

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA-CREDITO  
COOPERATIVO**

contro:

N° Gen. Rep. **30/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/01/2022 ore 12:40

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa FRANCESCAPATRIZIA BERLOCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004**

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



Beni in **Policoro (MT)**  
Località/Frazione **Madonnella**  
Viale Matera, n. 15

**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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 2, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 130 mq, rendita € 387.34.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2007. Repertorio n.: 2279 Rogante: MORANO NICCOLO' ANTONIO. Sede: POLICORO. Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 6478.2/2007)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene immobiliare censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1014 sub 2 risulta essere di piena proprietà del debitore secondo quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tuttavia, dalla visura catastale del 11/12/2017 si riscontra una irregolarità derivante dal fatto che il Sig. ne risulta il nudo proprietario.

Regularizzabili mediante: *Voltura Catastale Rettificativa*

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre effettuare la VOLTURA CATASTALE, a mezzo della quale si dovrà indicare l'esatto diritto di proprietà.



Tributo speciale catastale: € 55,00

Imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda: € 16,00

Spese tecniche: € 430,00

Oneri Totali: € 501,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c- Legge 3 agosto 1998 n. 302) risulta:

- 1/1 piena proprietà, FABBRICATO, sito in Policoro (MT) Viale Matera n. 15, distinto in catasto al Foglio 1 particella 1014 sub 2, categoria A/3, piano terra, vani 6.

Si dichiara la NON regolarità catastale, in quanto dalla visura richiesta in data 11/12/2017 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Matera-Territorio (Servizi Catastali) il Sig.

ne risulta Usufruttuario.

## 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 ubicati nel Comune di Policoro, alla località Madonella distante dal Comune stesso 0.63 Km. Si forniranno, ora, alcuni elementi sulla ubicazione geografica in cui questo bene si trova al fine di poterlo collocare nel territorio e dare comprensione della situazione commerciale il cui esso si trova ed in cui potrebbe essere recepita l'offerta che questo costituirà in fase di vendita. Il Comune di Policoro è un comune di recente formazione nato nel 1959: fino ad allora era frazione di Montalbano Jonico. Policoro è una città, della provincia di Matera, che ha una collocazione geografica nella zona sud della regione Basilicata sulla litoranea s.s. 106 jonica. Il suo territorio arriva fino al mare: un tempo era di interesse essenzialmente agricolo, oggi è anche luogo di consistenti insediamenti turistici che continuano a nascere e svilupparsi. Oltre all'elemento "turismo", quindi, quello che caratterizza fortemente l'economia della cittadina, è soprattutto l'agricoltura "di qualità" che questa zona esprime, anche grazie ai servizi ad essa complementari che si sono con il tempo insediati sul territorio ed alle vie di comunicazione che, certo, non ne fanno un luogo isolato. E' un centro, vista la vicinanza con le cittadine di Scanzano Jonico, Montalbano Jonico e Nova Siri, nonché con le valli del Sinni e dell'Agri e, visti i buoni collegamenti sia viari che con i mezzi pubblici, risulta ben connesso al resto della regione ed alle regioni limitrofe: Puglia e Calabria. E' fra i pochi centri della provincia di Matera che presenta una costante crescita demografica: è consistente la componente extracomunitaria della popolazione, legata essenzialmente alle esigenze di manodopera nelle attività agricole. Significativa rilevanza hanno, quindi, le vie di collegamento, nella comprensione della economia del posto, vista l'importanza che il sistema infrastrutturale assume per i settori economici trainanti come l'agricoltura di pregio (primizie) ed il turismo di massa. A questi settori produttivi si aggiunge l'edilizia ed i servizi che hanno la funzione di soddisfare le esigenze della popolazione in crescita e delle attività economiche presenti in zona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato 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: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il lotto oggetto di stima ricade in zona periferica, lungo l'asse di viabilità extraurbana secondaria dell'abitato di Policoro. Questa parte della cittadina è caratterizzata da un'antropizzazione della campagna realizzatasi con una consistente presenza di abitazioni rurali annesse ai poderi costituiti, generalmente, da frutteti. Il suolo, qui, è pianeggiante. Il terreno che ospita la costruzione oggetto di disamina è di forma irregolare ed è delimitato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera in acciaio verniciato. Sul fronte strada aprono due ampi cancelli con possibilità di accesso carrabile. L'area è in buona parte pavimentata con un battuto in cemento. L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato "Casa Colonica" ad uso abitativo di circa 130 mq, che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra. E' possibile immaginare l'intero fabbricato come la fusione di due blocchi strutturali connessi tra di loro. Nello specifico, dalla porta d'ingresso è possibile accedere alla sala da pranzo di circa 14.70 mq, da cui si giunge sia alla cucina di circa 18.48 mq che al soggiorno, avente una superficie di 23.98 mq. Il suddetto ambiente consente l'accesso a n. 2 camere da letto di mq 18.04 e mq 17.63 ciascuna, n. 1 ripostiglio di mq 6.38 e un bagno di mq 5,22. L'altezza interna media degli ambienti risulta di ml 3.40. La copertura è costituita da un tetto a falde protetto da tegole. L'esterno dello stabile è rifinito con intonaco per esterni ed è tinteggiato. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo antecedente il 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni peritali è stato possibile effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, di non recente costruzione, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura sull'impianto strutturale, e delle opere di finiture architettoniche sia interne che esterne. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti delle superfici interne sono in ceramica. I locali destinati a bagni e cucine sono rivestiti e pavimentati in ceramica. I bagni sono accessoriati con sanitari e rubinetterie. Gli infissi sono in legno e sono protetti da persiane. L'immobile è servito da impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo alimentato a metano. Le rifiniture interne (caratteristiche intrinseche) dell'unità sono classificabili come di medio livello. Degli impianti non sono state prodotte le certificazioni ma risulta evidente che siano state adeguate alle norme vigenti. Per quanto sopra specificato, si conclude dicendo che l'immobile presenta uno stato di manutenzione generale **DISCRETO** sia dal punto statico che funzionale.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica lucida</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica lucida</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**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 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. Essendo richiesta al CTU la quantificazione dei costi necessari all'acquisizione dell'APE si può considerare un congruo compenso professionale di Euro 300,00.

**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 economico [A3] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

. Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 2, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 130 mq, rendita € 387.34.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2007. Repertorio n.: 2279 Rogante: MORANO NICCOLO' ANTONIO. Sede: POLICORO. Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 6478.2/2007)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene immobiliare censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1014 sub 2 risulta essere di piena proprietà del debitore , secondo quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tuttavia, dalla visura catastale del 11/12/2017 si riscontra una irregolarità derivante dal fatto che il Sig. ne risulta il nudo proprietario.

Regolarizzabili mediante: Voltura Catastale Rettificativa

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre effettuare la VOLTURA CATASTALE, a mezzo della quale si dovrà indicare l'esatto diritto di proprietà.

Tributo speciale catastale: € 55,00

Imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda: € 16,00

Spese tecniche: € 430,00

Oneri Totali: **€ 501,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c- Legge 3 agosto 1998 n. 302)



risulta:

- 1/1 piena proprietà, FABBRICATO, sito in Policoro (MT) Viale Matera n. 15, distinto in catasto al Foglio 1 particella 1014 sub 2, categoria A/3, piano terra, vani 6. Si dichiara la NON regolarità catastale, in quanto dalla visura richiesta in data 11/12/2017 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Matera-Territorio (Servizi Catastali) il Sig.

ne risulta Usufruttuario.

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

##### CORPO: A

**Dati catastali:** . Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 1014, subalterno 2, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 130 mq, rendita € 387.34 Euro

##### Quota e tipologia del diritto:

- 100/100 di

- Usufrutto

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c- Legge 3 agosto 1998 n. 302) risulta: - 1/1 piena proprietà, FABBRICATO, sito in Policoro (MT) Viale Matera n. 15, distinto in catasto al Foglio 1 particella 1014 sub 2, categoria A/3, piano terra, vani 6. Si dichiara la NON regolarità catastale, in quanto dalla visura richiesta in data 11/12/2017 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Matera-Territorio (Servizi Catastali) il Sig.

ne risulta Usufruttuario.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia. Poiché nessuna concessione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile in esame è stata trovata presso gli archivi del Comune di Policoro, si rende necessario uno studio più approfondito riguardo alle norme urbanistiche che hanno per oggetto la regolarità e la commerciabilità dei beni immobili. Dalla combinata analisi della Legge ponte n.765 del 06 agosto 1967 e della Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 risulta che: A. gli immobili costruiti senza licenza sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico; B. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, non sono regolari sotto il profilo urbanistico; C. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, sono regolari sotto il profilo urbanistico. Quindi, nel caso in cui l'immobile in esame fosse stato realizzato tra il 1942 ed il 1967 senza licenza edilizia, questo sarebbe comunque da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico (punto C). Poiché la data certa di costruzione dell'immobile non è nota, ipotizzando la non regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico, la sua commercialità non verrebbe comunque messa in discussione ai sensi della legge 47/85 che in particolare stabilisce:

1. gli immobili la cui costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 possono essere commerciati anche se privi della legittimità urbanistica;



2. possono essere commerciati anche gli immobili nei quali sono intercorse delle modifiche prive di autorizzazione, purché sia dimostrabile che tali opere sono iniziate prima del 1 settembre 1967;

3. se invece si è in presenza di abusi posteriori a tale data, l'immobile è invendibile finché non viene riportato ad una condizione di legittimità o finché non viene sanato. Resta dunque da stabilire la presenza o meno di difformità di tipo urbanistico-edilizio. A tal riguardo, nulla di certo però può essere affermato in quanto a disposizione della sottoscritta non vi sono né progetti autorizzati dal Comune per la costruzione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame né altre pratiche edilizie successive alla sua realizzazione (in particolare inerenti l'immobile quali per esempio concessioni edilizie, rilasciate anche in variante o in sanatoria, e richieste di certificato di agibilità) con le quali poter confrontare lo stato dei luoghi. In conclusione, poiché a disposizione della sottoscritta non vi sono dichiarazioni da parte del Comune di Policoro che definiscano o meno l'eventuale natura abusiva dell'immobile in esame, e poiché quanto censito presso il Catasto non ha alcuna valenza dal punto di vista della regolarità urbanistica, è ragionevole affermare che l'immobile in esame è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** GRIZZUTO Giuseppe, FU FRANCESCO **proprietario/i ante ventennio al 11/12/1969**. In forza di Acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della irrigazione e la trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania.

**Titolare/Proprietario:** ENTE PER LO SVILUPPO DELLA IRRIGAZIONE E LA TRASFORMAZIONE FONDIARIA IN PUGLIA E LUCANIA SEZIONE SPECIALE PER LA RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI **proprietario/i ante ventennio al 28/06/1972**. In forza di Voltura - a rogito di Dr. NICASTRO, in data 30/03/1972, ai nn. 28176; registrato a Bari, in data 24/12/1969, ai nn. 45830.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007**. In forza di vendita con patto di riservato dominio - a rogito di Dr. RIZZI Giuseppe, in data 28/06/1972, ai nn. 5597; registrato a Bari, in data 17/07/1972, ai nn. 12272.

**Titolare/Proprietario:** dal 19/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO MORANO Nicolò Antonio, in data 19/06/2007, ai nn. 2279; registrato a Policoro ai nn. 6478.2/2007; trascritto in data 19/07/2007, ai nn. 8522/6478.

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

##### **PRATICHE EDILIZIE:**

##### **Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

##### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;** note: Poiché nessuna concessione edilizia relativa alla



costruzione dell'immobile in esame è stata trovata presso gli archivi del Comune di Policoro, si rende necessario uno studio più approfondito riguardo alle norme urbanistiche che hanno per oggetto la regolarità e la commerciabilità dei beni immobili. Dalla combinata analisi della Legge ponte n.765 del 06 agosto 1967 e della Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 risulta che:

- A. gli immobili costruiti senza licenza sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;
- B. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, non sono regolari sotto il profilo urbanistico;
- C. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Quindi, nel caso in cui l'immobile in esame fosse stato realizzato tra il 1942 ed il 1967 senza licenza edilizia, questo sarebbe comunque da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico (punto C). Poiché la data certa di costruzione dell'immobile non è nota, ipotizzando la non regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico, la sua commerciabilità non verrebbe comunque messa in discussione ai sensi della legge 47/85 che in particolare stabilisce:

1. gli immobili la cui costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 possono essere commerciati anche se privi della legittimità urbanistica;
2. possono essere commerciati anche gli immobili nei quali sono intercorse delle modifiche prive di autorizzazione, purché sia dimostrabile che tali opere sono iniziate prima del 1 settembre 1967;
3. se invece si è in presenza di abusi posteriori a tale data, l'immobile è invendibile finché non viene riportato ad una condizione di legittimità o finché non viene sanato.

Resta dunque da stabilire la presenza o meno di difformità di tipo urbanistico-edilizio.

A tal riguardo, nulla di certo però può essere affermato in quanto a disposizione della sottoscritta non vi sono né progetti autorizzati dal Comune per la costruzione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame né altre pratiche edilizie successive alla sua realizzazione ( in particolare inerenti l'immobile quali per esempio concessioni edilizie, rilasciate anche in variante o in sanatoria, e richieste di certificato di agibilità) con le quali poter confrontare lo stato dei luoghi. In conclusione, poiché a disposizione della sottoscritta non vi sono dichiarazioni da parte del Comune di Policoro che definiscano o meno l'eventuale natura abusiva dell'immobile in esame, e poiché quanto censito presso il Catasto non ha alcuna valenza dal punto di vista della regolarità urbanistica, è ragionevole affermare che l'immobile in esame è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Note generali sulla conformità: Ai fini dell'accertamento della regolarità Edilizia dell'immobile oggetto di valutazione, in data 15/12/2017 è stato eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Policoro, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 30/2016. Lo stesso non ha dato esiti in merito a notizie sulla storia amministrativa dell'immobile. Le ricerche catastali non forniscono ulteriori dati in merito alla nascita od alla evoluzione edilizia dell'immobile. L'unica traccia storica è rilevabile dall'atto di provenienza in cui si fa riferimento ad "...una casa colonica esistente sul terreno donato...".

Il precedente titolo a cui fa riferimento in questo atto è un "... Atto di riscatto dall'Ente di Sviluppo in Puglia e in Basilicata..." trascritto ai nn. 7333/15016 in data 01/10/1975, a seguito di atto per Ufficiale Rogante dr. Zito Ferdinando del 07 aprile 1975, repertorio n.6379.

Non è possibile datare, quindi con certezza la realizzazione dell'immobile che, per la tipologia costruttiva e la provenienza (casa colonica realizzata dall'Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata) pare essere stato realizzato in data antecedente a quella del 1 settembre 1967 (Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 nota come "legge ponte"). A tal riguardo, si potrebbe prendere atto della sua LEGITTIMITÀ amministrativa.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

#### **Note sulla conformità:**



Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (Matera), Viale Matera n. 15**

**Libero**

Note: Durante la visita di sopralluogo del 19/12/2017 presso l'immobile oggetto del pignoramento, sono presenti il Sig. \_\_\_\_\_ Il debitore dichiara che allo stato attuale l'immobile risulta essere libero, sottolineando, tuttavia, che lo stesso è stato abitato dal Signor \_\_\_\_\_, data in cui è deceduto come risulta dal Certificato di morte n.26/2016 rilasciato dal Comune di Policoro in data 13/10/2016. Pertanto, l'unità risulta arredata ma disabitata.

**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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro \_\_\_\_\_ Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 18/03/2016 ai nn. 507 iscritto/trascritto a Matera in data 25/03/2016 ai nn. 2805/2270;

*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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO MORANO NICOLO' ANTONIO in data 16/02/2007 ai nn. 2181/563; Registrato a Pisticci in data 26/02/2007 ai nn. 219/1; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/02/2007 ai nn. 2019/300.

*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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il parametro "superficie commerciale" è stato calcolato come somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; in particolare, la somma è data da:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata; Infine, per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:
- 25% di balconi e terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
		<b>130,00</b>		<b>130,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017



Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

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 2016"-valevoli per l'anno 2017 - 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 1° semestre 2017;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in Euro dei Terreni " Anno 2016"-valevoli per l'anno 2017 - Regione Basilicata- Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni.

PIANURE DI METAPONTO

AGRUMETO: € 21350,00/Ha

SEMINATIVO IRRIGUO: € 17.200,00/Ha

ULIVETO: € 11.000,00/Ha;

Altre fonti di informazione: Le informazioni relative alla storia ipotecaria e ai precedenti proprietari degli immobili nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento sono state desunte dalle visure catastali (cfr. allegato n.5) e dalla relazione notarile già agli atti..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	130,00	€ 500,00	€ 65.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.000,00
Valore corpo	€ 65.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	130,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 501,00

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:  
**€ 65.000,00**

**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:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di V**

Cod. Fiscale:

nale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

**- Nuda proprietà**

- - Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimo-

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**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: B.**

**Terreno Agricolo sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera, n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

. Proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 572, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 1ha 54are 56ca, reddito dominicale: € 638,59, reddito agrario: € 199,56.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. MT0226813 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.9249.1/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

. Proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 575, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 43are 65ca, reddito dominicale: € 180,35, reddito agrario: € 56,36.

Derivante da: Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. MT0277260 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n.8288.1/2010)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

. Proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 576, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 04are 03ca, reddito dominicale: € 16,65, reddito agrario: € 5,20.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. MT0226815 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.9251.1/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

roprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1413 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 12are 32ca, reddito dominicale: € 2,86, reddito agrario: € 3,82.

Derivante da: Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0114996 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.5350.1/2014).

Note: Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 697 viene soppressa generando le particelle 1413-1414-1415.



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1413 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 29are 47ca, reddito dominicale: € 98,93, reddito agrario: € 32,72.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1415, qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 14ca, reddito dominicale: € 0,47, reddito agrario: € 0,16.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 in atti dal 21/01/2014 presentato il 20/01/2014 (n.5519.1/2014)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1416 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 08are 52ca, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 2,64.

Derivante da: Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0114997 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (5351.1/2014).

Note: Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 698 viene soppressa generando le particelle 1416-1417-1418.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1416 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 17are 99ca, reddito dominicale: € 74,33, reddito agrario: € 23,23.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1418, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 01are 00ca, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 1,29.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 in atti dal 21/01/2014 presentato il 20/01/2014 (n. 5519.1/2014)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:  
i separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1419 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 05are 83ca, reddito dominicale: € 1,35, reddito agrario: € 1,81.

Derivante da: Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0114998 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n.5352.1/2014)

Note: Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 816 viene soppressa generando le particelle 1419-1420-1421.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1419 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 02are 10ca, reddito dominicale: € 7,05, reddito agrario: € 2,33.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1421 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 11are 89ca, reddito dominicale: € 2,76, reddito agrario: € 3,68.

**Derivante da:** Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0115000 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n.5354.1/2014)

**Note:** Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 816 viene soppressa generando le particelle 1419-1420-1421.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1421 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 04are 21ca, reddito dominicale: € 14,13, reddito agrario: € 4,67.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** MA . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, foglio 1, particella 1422, qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 29are 18ca, reddito dominicale: € 97,96, reddito agrario: € 32,40.

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 in atti dal 21/01/2014 presentato il 20/01/2014 (n. 5519.1/2014)

**Note:** Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 699 viene soppressa originando le particelle 1422-1423-1424.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1424, qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 14are 06ca, reddito dominicale: € 47,20, reddito agrario: € 15,61.

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 in atti dal 21/01/2014 presentato il 20/01/2014 (n. 5519.1/2014)

**Note:** Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 699 viene soppressa originando le particelle 1422-1423-1424.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 6, particella 50, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale 2ha 05are 80ca, reddito dominicale: € 297,60, reddito agrario: € 116,92.

**Derivante da:** Variazione del 10/06/2016 protocollo n. MT0105165 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n. 5605.1/2016).

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

*Note generali: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ: trascritta ai nn. 3114/2536 in data 24 aprile 2015, a seguito di atto amministrativo per Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto sede Matera (MT) del 11 marzo 2015, Repertorio n. 38, a favore del DEMANIO REGIONALE DELLA BASILICATA RAMO IDRICO DELLA REGIONE BASILICATA con sede in Potenza (PZ), codice fiscale 80002950766 e contro*

*avente ad oggetto il terreno sito in Policoro (MT) riportato in catasto al foglio 1 particella 1414 (ex 697/B), particella 1417 (ex 698/B) di centiare 71, particella 1423 (ex 699/B) di are 02.06 e particella 1420 (ex 816/B) di are 02.95.*



## 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 ubicati nel Comune di Policoro, alla località Madonella distante dal Comune stesso 0.63 Km. Si forniranno, ora, alcuni elementi sulla ubicazione geografica in cui questo bene si trova al fine di poterlo collocare nel territorio e dare comprensione della situazione commerciale il cui esso si trova ed in cui potrebbe essere recepita l'offerta che questo costituirà in fase di vendita. Il Comune di Policoro è un comune di recente formazione nato nel 1959: fino ad allora era frazione di Montalbano Jonico. Policoro è una città, della provincia di Matera, che ha una collocazione geografica nella zona sud della regione Basilicata sulla litoranea s.s. 106 jonica. Il suo territorio arriva fino al mare: un tempo era di interesse essenzialmente agricolo, oggi è anche luogo di consistenti insediamenti turistici che continuano a nascere e svilupparsi. Oltre all'elemento "turismo", quindi, quello che caratterizza fortemente l'economia della cittadina, è soprattutto l'agricoltura "di qualità" che questa zona esprime, anche grazie ai servizi ad essa complementari che si sono con il tempo insediati sul territorio ed alle vie di comunicazione che, certo, non ne fanno un luogo isolato. E' un centro, vista la vicinanza con le cittadine di Scanzano Jonico, Montalbano Jonico e Nova Siri, nonché con le valli del Sinni e dell'Agri e, visti i buoni collegamenti sia viari che con i mezzi pubblici, risulta ben connesso al resto della regione ed alle regioni limitrofe: Puglia e Calabria. E' fra i pochi centri della provincia di Matera che presenta una costante crescita demografica: è consistente la componente extracomunitaria della popolazione, legata essenzialmente alle esigenze di manodopera nelle attività agricole. Significativa rilevanza hanno, quindi, le vie di collegamento, nella comprensione della economia del posto, vista l'importanza che il sistema infrastrutturale assume per i settori economici trainanti come l'agricoltura di pregio (primizie) ed il turismo di massa. A questi settori produttivi si aggiunge l'edilizia ed i servizi che hanno la funzione di soddisfare le esigenze della popolazione in crescita e delle attività economiche presenti in zona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato 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: **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

Il lotto distante circa 4km dal centro urbano di Policoro è composto da un fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali siti in Policoro, alla località Madonnella della superficie catastale di 27.751,00 mq al netto dei siti dei fabbricati e della superficie adibita a corte. Suddetto fondo presenta una configurazione regolare di forma rettangolare ed una morfologia pianeggiante. Il territorio di Policoro si estende per circa 67 km<sup>2</sup> ed è collocato nella parte terminale del tratto lucano della fascia costiera Jonica. La sua ubicazione geografica e la presenza di assi viari e ferroviari di interesse territoriale (Jonica, Sinnica, ferrovia Taranto-Reggio Calabria) gli conferiscono una importante funzione strategica di snodo per il sistema del Metapontino verso la Calabria e verso le aree dell'interno (Pollino, area della diga di Senise). Policoro confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Turisi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il territorio a livello marittimo comprende una fascia costiera, di circa tre km di estensione, bagnata dal mar Jonio in cui i fiumi Sinni e Agri si immettono dopo aver attraversato il territorio, utili anche per conoscere i confini comunali; infatti il fiume Sinni è il punto di divisione Occidentale con il Comune di Nova Siri, mentre il fiume Agri ne è quello Orientale



con il Comune di Scanzano Jonico. La costa è sabbiosa e ricca di dune naturali su cui l'avena marina insieme ad altre piante cresce e prospera, mentre a poca distanza dal mare, le pinete, impiantate in tempi recenti per bloccare un degrado totale delle spiagge dopo un periodo di abbandono del territorio, prosperano dando asilo anche a piante non propriamente autoctone, come gli eucalipto, mentre la flora mediterranea ha ripreso a prosperare grazie all'aiuto sia dell'uomo sia della natura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100 di V**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54.475,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia da un alternarsi di catene montuose, trasversali alla costa e valli solcate da incisivi, anche se non copiosi, fiumi.

Tessitura prevalente: sabbia a grana variabile da fine a grossolana, da debolmente limosa a limosa, di colore ocraceo-rossastro e localmente si osservano anche lenti sabbioso-siltose ocracee, di colore ros-sastro, alternate o sovrapposte, a corpi lenticolari di conglomerati poligenici, in matrice sabbiosa, poco o mediamente cementati. In letteratura tali terreni sono noti con il nome di "Depositi Marini Terrazzati", ascrivibili al Pleistocene.

Selviculture: vasta foresta planiziale di latifoglie

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In fase di sopralluogo, è stato possibile eseguire un attento rilievo metrico e fotografico presso i fondi rustici siti in agro di Policoro alla contrada Madonnella. Al tal riguardo, i rilievi topografici hanno confermato lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali. Dal punto di vista agronomico si presentano di forma regolare assimilabile a forma triangolare, omogenei in termini di giacitura e pianeggianti, presentano una discreta capacità idraulica e sono condotti prevalentemente ad agrumeto, regolarmente irrigati con un sistema di tubi di irrigazione. Ai fondi rustici si accede attraverso una strada comunale ed il fondo è situato in posizioni interne rispetto alle strade pubbliche di medio scorrimento.

**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

### QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera, n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19- Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 572, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 1ha 54are 56ca, reddito dominicale: € 638,59, reddito agrario: € 199,56.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. MT0226813 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.9249.1/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 575, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 43are 65ca, reddito dominicale: € 180,35, reddito agrario: € 56,36.

Derivante da: Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. MT0277260 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n.8288.1/2010)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 576, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 04are 03ca, reddito dominicale: € 16,65, reddito agrario: € 5,20.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. MT0226815 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.9251.1/2008).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1413 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 12are 32ca, reddito dominicale: € 2,86, reddito agrario: € 3,82.

Derivante da: Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0114996 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.5350.1/2014).

Note: Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 697 viene soppressa generando le particelle 1413-1414-1415.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1413 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 29are 47ca, reddito dominicale: € 98,93, reddito agrario: € 32,72.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1415, qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 14ca, reddito dominicale: € 0,47, reddito agrario: € 0,16.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 in atti dal 21/01/2014 presentato il 20/01/2014 (n.5519.1/2014)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1416 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 08are 52ca, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 2,64.

Derivante da: Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0114997 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE



DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (5351.1/2014).

Note: Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 698 viene soppressa generando le particelle 1416-1417-1418.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1416 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 17are 99ca, reddito dominicale: € 74,33, reddito agrario: € 23,23.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1418, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale 01are 00ca, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 1,29.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 in atti dal 21/01/2014 presentato il 20/01/2014 (n. 5519.1/2014)

**Identificato**

K. Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1419 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 05are 83ca, reddito dominicale: € 1,35, reddito agrario: € 1,81.

Derivante da: Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0114998 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n.5352.1/2014)

Note: Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 816 viene soppressa generando le particelle 1419-1420-1421.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1419 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 02are 10ca, reddito dominicale: € 7,05, reddito agrario: € 2,33.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1421 (PORZ. AA), qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 11are 89ca, reddito dominicale: € 2,76, reddito agrario: € 3,68.

Derivante da: Variazione del 04/05/2014 protocollo n. MT0115000 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (n.5354.1/2014)

Note: Si rileva frazionamento del 21/01/2014 protocollo n. MT0005519 (n. 5519.1/2014) con il quale la particella 816 viene soppressa generando le particelle 1419-1420-1421.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1421 (PORZ. AB), qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 04are 21ca, reddito dominicale: € 14,13, reddito agrario: € 4,67.

**Identificato al catasto Terreni:**

Proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni. Sezione censuaria: Policoro, Foglio 1, particella 1422, qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale 29are 18ca, reddito dominicale: € 97,96, reddito agrario: € 32,40.





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

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 11/12/1969.** In forza di Acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della irrigazione e la trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania.

**Titolare/Proprietario:** ENTE PER LO SVILUPPO DELLA IRRIGAZIONE E LA TRASFORMAZIONE FONDIARIA IN PUGLIA E LUCANIA SEZIONE SPECIALE PER LA RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI **proprietario/i ante ventennio al 28/06/1972.** In forza di Voltura - a rogito di Dr. NICASTRO, in data 30/03/1972, ai nn. 28176; registrato a Bari, in data 24/12/1969, ai nn. 45830.

**Titolare/Proprietario:** 16/03/1926. **proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.** In forza di vendita con patto di riservato dominio - a rogito di Dr. RIZZI Giuseppe, in data 28/06/1972, ai nn. 5597; registrato a Bari, in data 17/07/1972, ai nn. 12272.

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO MORANO Nicolò Antonio, in data 19/06/2007, ai nn. 2279; registrato a Policoro, ai nn. 6478.2/2007; trascritto in data 19/07/2007, ai nn. 8522/6478.

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO****PRATICHE EDILIZIE:****Conformità edilizia:****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:****Terreno Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.10 del 21.04.2017
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	ml 7,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**

**Occupato da** I con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19/12/2017, è stato possibile accedere al fondo rustico oggetto di stima con l'ausilio del debitore Quest'ultimo fornisce due contratti di affitto di fondo rustico che lo stesso ha stipulato con il Sig.

residente a Policoro (MT) alla via Siris, 19. Nel primo di questi, registrato a Policoro il 09/02/2016 al n. 229 serie 3T, il proprietario concede in affitto il fondo rustico sito in Agro di Policoro distinto in catasto al Fg.1 particelle 572-575-576-1413-1415-1416-1418-1419-1421-1422-1424. Nell'altro, registrato a Policoro il 22/02/2017 al n. 403 serie 3T, viene concesso in affitto il fondo rustico distinto in catasto al Fg. 6 particella 50. La durata dei suddetti contratti sarà di 15 anni ed il proprietario autorizza l'affittuario ad eseguire tutte le opere di miglioramento fondiario e di adeguamento tecnologico che riterrà opportuno realizzare.

**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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 18/03/2016 ai nn. 507 iscritto/trascritto a Matera in data 25/03/2016 ai nn. 2805/2270;

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

*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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO MORANO NICOLO' ANTONIO in data 16/02/2007 ai nn. 2181/563; Registrato a Pisticci in data 26/02/2007 ai nn. 219/1; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/02/2007 ai nn. 2019/300



*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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: B - Terreno agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la stima dei Fondi Agricoli si è adottato il metodo di calcolo dei Valori Agricoli Medi. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni (espressi in ettaro) considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGRUMETO	sup reale netta	15.456,00	1,00	15.456,00
AGRUMETO	sup reale netta	4.365,00	1,00	4.365,00
AGRUMETO	sup reale netta	403,00	1,00	403,00
ULIVETO (PORZ. AA)	sup reale netta	1.232,00	1,00	1.232,00
AGRUMETO (PORZ.AB)	sup reale netta	2.947,00	1,00	2.947,00
AGRUMETO	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
ULIVETO (PORZ. AA)	sup reale netta	852,00	1,00	852,00
AGRUMETO (PORZ. AB)	sup reale netta	1.799,00	1,00	1.799,00
AGRUMETO	sup reale netta	100,00	1,00	100,00
ULIVETO (PORZ.AA)	sup reale netta	583,00	1,00	583,00



AGRUMETO (PORZ. AB)	sup reale netta	210,00	1,00	210,00
ULIVETO (PORZ. AA)	sup reale netta	1.189,00	1,00	1.189,00
AGRUMETO (PORZ. AB)	sup reale netta	421,00	1,00	421,00
AGRUMETO	sup reale netta	2.918,00	1,00	2.918,00
AGRUMETO	sup reale netta	1.406,00	1,00	1.406,00
SEMINATIVO IRRIGUO	sup reale netta	20.580,00	1,00	20.580,00
		<b>54.475,00</b>		<b>54.475,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2016-validi per l'anno 2017

Zona: POLICORO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Fondi Rustici

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1,10 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 2,13 €/mq

### 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 2016"-valevoli per l'anno 2017 - 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 1° semestre 2017;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in Euro dei Terreni " Anno 2016"-valevoli per l'anno 2017 - Regione Basilicata- Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni.

PIANURE DI METAPONTO



AGRUMETO: € 21350,00/Ha  
 SEMINATIVO IRRIGUO: € 17.200,00/Ha  
 ULIVETO: € 11.000,00/Ha;

Altre fonti di informazione: Le informazioni relative alla storia ipotecaria e ai precedenti proprietari degli immobili nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento sono state desunte dalle visure catastali (cfr. allegato n.5) e dalla relazione notarile già agli atti..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.772,47.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AGRUMETO	15.456,00	€ 2,14	€ 32.998,56
AGRUMETO	4.365,00	€ 2,14	€ 9.319,28
AGRUMETO	403,00	€ 2,14	€ 860,41
ULIVETO (PORZ. AA)	1.232,00	€ 1,10	€ 1.355,20
AGRUMETO (PORZ.AB)	2.947,00	€ 2,14	€ 6.291,85
AGRUMETO	14,00	€ 2,14	€ 29,89
ULIVETO (PORZ. AA)	852,00	€ 1,10	€ 937,20
AGRUMETO (PORZ. AB)	1.799,00	€ 2,14	€ 3.840,87
AGRUMETO	100,00	€ 2,14	€ 213,50
ULIVETO (PORZ.AA)	583,00	€ 1,10	€ 641,30
AGRUMETO (PORZ. AB)	210,00	€ 2,14	€ 448,35
ULIVETO (PORZ. AA)	1.189,00	€ 1,10	€ 1.307,90
AGRUMETO (PORZ. AB)	421,00	€ 2,14	€ 898,84
AGRUMETO	2.918,00	€ 2,14	€ 6.229,93
AGRUMETO	1.406,00	€ 2,14	€ 3.001,81
SEMINATIVO IRRIGUO	20.580,00	€ 1,72	€ 35.397,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.772,47
Valore corpo			€ 103.772,47
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.772,47
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.772,47

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	agricolo	54.475,00	€ 103.772,47	€ 103.772,47

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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:

**€ 103.772,47**



**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**

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera, n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Lotto: 003**

**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: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: MNLVTR60E04G786K - Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Usufrutto**

Cod. Fiscale: MNLGNN26C16H591F - Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

K. Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 7, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 54 mq, superficie 77 mq, rendita € 131.08.

Derivante da: VARIAZIONE del 12/05/2016 protocollo n. MT0042236 in atti dal 12/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13525.1/2016).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene immobiliare censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1014 sub 2 risulta essere di piena proprietà del debitore secondo quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tutta-

ne risulta il nudo proprietario.

Regolarizzabili mediante: Voltura Catastale Rettificativa

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre effettuare la VOLTURA CATASTALE, a mezzo della quale si dovrà indicare l'esatto diritto di proprietà.

Tributo speciale catastale: € 55,00

Imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda: € 16,00

Spese Tecniche: € 430,00

Oneri Totali: **€ 501,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per l'unità immobiliare posta al Piano Terra e censita in Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 1014 sub 7 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, risulta conforme allo stato dei luoghi. Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19/12/2017, si è provveduto ad eseguire un'ispezione accurata dei luoghi con particolare riferimento allo stato attuale ed alle condizioni ambientali dei luoghi costituenti l'immobile, da osservazione visiva diretta dei



manufatti stessi e testimoniata da rilievo fotografico, nonché a comprendere le relazioni esistenti tra l'immobile e lo sviluppo urbano del Comune di Policoro. Preliminarmente si è provveduto ad eseguire le operazioni peritali presso i luoghi costituenti l'interno del fabbricato, da cui è stato possibile verificarne la regolarità catastale. Sebbene il fabbricato venga utilizzato per scopi diversi da quelli dichiarati catastalmente, lo stesso non necessita di cambio di destinazione d'uso, in quanto rientra nella stessa Categoria. Nello specifico, il fabbricato rurale è denominato "IL RIFUGIO" e, secondo quanto dichiarato dal debitore

lo stesso è utilizzato come luogo di ritrovo di amici che, come lui, praticano lo sport della caccia. Esso ha una superficie lorda complessiva di 77mq e si caratterizza per tipologie ed elementi semplici e lineari oltre che per finiture di medio livello. Si sviluppa nella sua forma rettangolare e dalla porta di ingresso, si accede ad un ambiente unico, caratterizzato da un ampio camino in muratura e n.2 logge rivestite perimetralmente con mattoni di colore rosso. Dal punto di vista planimetrico, si può confermare la regolarità catastale, in quanto il corpo strutturale non ha subito cambiamenti nella disposizione degli ambienti. Come accennato sopra, si riscontra una diversa destinazione d'uso dell'immobile: infatti, nell'unità non risulta svolgersi nessuna attività legata alla destinazione d'uso DEPOSITO. Analogamente alla particella 1014 sub 2, dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c- Legge 3 agosto 1998 n. 302) risulta: - 1/1 piena proprietà, FABBRICATO, sito in Policoro (MT) Viale Matera n. 15, distinto in catasto al Foglio 1 particella 1014 sub 3, categoria C/2, piano terra, mq 45; particella 1014 sub 4, categoria C/2, piano terra, mq 53; particella 1014 sub 5, categoria C/2, piano terra, mq 140; Si dichiara la NON regolarità catastale, in quanto dalla visura richiesta in data 11/12/2017 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Matera-Territorio (Servizi Catastali) il Sig.

*Note generali: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub 3. Dalla soppressione di tale particella derivano: - Foglio 1 Particella 1014 sub.1 - Foglio 1 Particella 1014 sub.7 - Foglio 1 Particella 1014 sub.8*

## **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 ubicati nel Comune di Policoro, alla località Madonella distante dal Comune stesso 0.63 Km. Si forniranno, ora, alcuni elementi sulla ubicazione geografica in cui questo bene si trova al fine di poterlo collocare nel territorio e dare comprensione della situazione commerciale il cui esso si trova ed in cui potrebbe essere recepita l'offerta che questo costituirà in fase di vendita. Il Comune di Policoro è un comune di recente formazione nato nel 1959: fino ad allora era frazione di Montalbano Jonico. Policoro è una città, della provincia di Matera, che ha una collocazione geografica nella zona sud della regione Basilicata sulla litoranea s.s. 106 jonica. Il suo territorio arriva fino al mare: un tempo era di interesse essenzialmente agricolo, oggi è anche luogo di consistenti insediamenti turistici che continuano a nascere e svilupparsi. Oltre all'elemento "turismo", quindi, quello che caratterizza fortemente l'economia della cittadina, è soprattutto l'agricoltura "di qualità" che questa zona esprime, anche grazie ai servizi ad essa complementari che si sono con il tempo insediati sul territorio ed alle vie di comunicazione che, certo, non ne fanno un luogo isolato. E' un centro, vista la vicinanza con le cittadine di Scanzano Jonico, Montalbano Jonico e Nova Siri, nonché con le valli del Sinni e dell'Agri e, visti i buoni collegamenti sia viari che con i mezzi pubblici, risulta ben connesso al resto della regione ed alle regioni limitrofe: Puglia e Calabria. E' fra i pochi centri della provincia di Matera che presenta una costante crescita demografica: è consistente la componente extracomunitaria della popolazione, legata essenzialmente alle esigenze di manodopera nelle attività agricole. Significativa rilevanza hanno, quindi, le vie di collegamento, nella comprensione della economia del posto, vista l'importanza che il sistema infrastrutturale assume per i settori economici trainanti come l'agricoltura di pre-



gio (primizie) ed il turismo di massa. A questi settori produttivi si aggiunge l'edilizia ed i servizi che hanno la funzione di soddisfare le esigenze della popolazione in crescita e delle attività economiche presenti in zona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato 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: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C**

Il bene immobiliare è censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 1014 sub 7. Il fabbricato denominato "IL RIFUGIO" ha una superficie lorda complessiva di 77mq e si caratterizza per tipologie ed elementi semplici e lineari oltre che per finiture di medio livello. Si sviluppa nella sua forma rettangolare e dalla porta di ingresso, si accede ad un ambiente unico, caratterizzato da un ampio camino in muratura e n.2 logge rivestite perimetralmente con mattoni di colore rosso. Procedendo lungo il piazzale esterno in battuto di cemento, è possibile riscontrare un locale adibito ai servizi igienici di circa 2.85 mq. Infine, sono state realizzate n.2 tettoie: l'una antistante il fabbricato ed utilizzata per il parcheggio di autovetture; l'altra retrostante allo stesso, utilizzata come deposito. Quest'ultima ha la struttura portante realizzata con pilastri in ferro e copertura in lamiera.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo antecedente il 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.90

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

Stato di manutenzione generale: discreto

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 **BUONO** sia dal punto statico che funzionale.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
-----------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>zanzariere</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
-----------	--

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**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 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. Essendo richiesta al CTU la quantificazione dei costi necessari all'acquisizione dell'APE si può considerare un congruo compenso professionale di Euro 300,00.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** C.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

. Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 7, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 54 mq, superficie 77 mq, rendita € 131.08.

Derivante da: VARIAZIONE del 12/05/2016 protocollo n. MT0042236 in atti dal 12/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13525.1/2016).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene immobiliare censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 1014 sub 2 risulta essere di piena proprietà del debitore , secondo quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tuttavia, dalla visura catastale del 11/12/2017 si riscontra una irregolarità derivante dal fatto che il Sig. M ne risulta il nudo proprietario.

Regolarizzabili mediante: Voltura Catastale Rettificativa

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre effettuare la VOLTURA CATASTALE, a mezzo della quale si dovrà indicare l'esatto diritto di proprietà.

Tributo speciale catastale: € 55,00

Imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda: € 16,00

Spese Tecniche: € 430,00

Oneri Totali: **€ 501,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per l'unità immobiliare posta al Piano Terra e censita in Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 1014 sub 7 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, risulta conforme allo stato dei luoghi. Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19/12/2017, si è provveduto ad eseguire un'ispezione accurata dei luoghi con particolare riferimento allo stato attuale ed alle condizioni ambientali dei luoghi costituenti l'immobile, da osservazione visiva diretta dei manufatti stessi e testimoniata da rilievo fotografico, nonché a comprendere le relazioni esistenti tra l'immobile e lo sviluppo urbano del Comune di Policoro. Preliminarmente si è provveduto ad eseguire le operazioni peritali presso i luoghi costituenti l'interno del fabbricato, da cui è stato possibile verificarne la regolarità catastale. Sebbene il fabbricato venga utilizzato per scopi diversi da quelli dichiarati catastalmente, lo stesso non necessita di cambio di destinazione d'uso, in quanto rientra nella stessa Categoria. Nello specifico, il fabbricato rurale è denominato "IL RIFUGIO" e, secondo quanto dichiarato dal debitore

, lo stesso è utilizzato come luogo di ritrovo di amici che, come lui, praticano lo sport della caccia. Esso ha una superficie lorda complessiva di 77mq e si caratterizza per tipologie ed elementi semplici e lineari oltre che per finiture di medio livello. Si sviluppa nella sua forma rettangolare e dalla porta di ingresso, si accede ad un ambiente unico, caratterizzato da un ampio camino in muratura e n.2 logge rivestite perimetralmente con mattoni di colore rosso. Dal punto di vista planimetrico, si può confermare la regolarità catastale, in quanto il corpo strutturale non ha subito cambiamenti nella disposizione degli ambienti. Come accennato sopra, si riscontra una diversa destinazione d'uso dell'immobile: infatti, nell'unità non risulta svolgersi nessu-





c.p.c- Legge 3 agosto 1998 n. 302) risulta: - 1/1 piena proprietà, FABBRICATO, sito in Policoro (MT) Viale Matera n. 15, distinto in catasto al Foglio 1 particella 1014 sub 3, categoria C/2, piano terra, mq 45; particella 1014 sub 4, categoria C/2, piano terra, mq 53; particella 1014 sub 5, categoria C/2, piano terra, mq 140; Si dichiara la NON regolarità catastale, in quanto dalla visura richiesta in data 11/12/2017 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Matera-Territorio (Servizi Catastali) il Sig.

ne risulta Usufruttuario.

**Conformità edilizia:** Poiché nessuna concessione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile in esame è stata trovata presso gli archivi del Comune di Policoro, si rende necessario uno studio più approfondito riguardo alle norme urbanistiche che hanno per oggetto la regolarità e la commerciabilità dei beni immobili. Dalla combinata analisi della Legge ponte n.765 del 06 agosto 1967 e della Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 risulta che: A. gli immobili costruiti senza licenza sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico; B. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, non sono regolari sotto il profilo urbanistico; C. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, sono regolari sotto il profilo urbanistico. Quindi, nel caso in cui l'immobile in esame fosse stato realizzato tra il 1942 ed il 1967 senza licenza edilizia, questo sarebbe comunque da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico (punto C). Poiché la data certa di costruzione dell'immobile non è nota, ipotizzando la non regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico, la sua commerciabilità non verrebbe comunque messa in discussione ai sensi della legge 47/85 che in particolare stabilisce: 1. gli immobili la cui costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 possono essere commerciati anche se privi della legittimità urbanistica; 2. possono essere commerciati anche gli immobili nei quali sono intercorse delle modifiche prive di autorizzazione, purché sia dimostrabile che tali opere sono iniziate prima del 1 settembre 1967; 3. se invece si è in presenza di abusi posteriori a tale data, l'immobile è invendibile finché non viene riportato ad una condizione di legittimità o finché non viene sanato. Resta dunque da stabilire la presenza o meno di difformità di tipo urbanistico-edilizio. A tal riguardo, nulla di certo però può essere affermato in quanto a disposizione della sottoscritta non vi sono né progetti autorizzati dal Comune per la costruzione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame né altre pratiche edilizie successive alla sua realizzazione ( in particolare inerenti l'immobile quali per esempio concessioni edilizie, rilasciate anche in variante o in sanatoria, e richieste di certificato di agibilità) con le quali poter confrontare lo stato dei luoghi. In conclusione, poiché a disposizione della sottoscritta non vi sono dichiarazioni da parte del Comune di Policoro che definiscano o meno l'eventuale natura abusiva dell'immobile in esame, e poiché quanto censito presso il Catasto non ha alcuna valenza dal punto di vista della regolarità urbanistica, è ragionevole affermare che l'immobile in esame è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

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

**Titolare/Proprietario:** GRIZZUTO Giuseppe, FU FRANCESCO **proprietario/i ante ventennio** al **11/12/1969**. In forza di Acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della irrigazione e la trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania.

**Titolare/Proprietario:** ENTE PER LO SVILUPPO DELLA IRRIGAZIONE E LA TRASFORMAZIONE FONDIARIA IN PUGLIA E LUCANIA SEZIONE SPECIALE PER LA RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI **proprietario/i ante ventennio** al **28/06/1972**. In forza di Voltura - a rogito di Dr. NICASTRO, in data 30/03/1972, ai nn. 28176; registrato a Bari, in data 24/12/1969, ai nn. 45830.



**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.** In forza di vendita con patto di riservato dominio - a rogito di Dr. RIZZI Giuseppe, in data 28/06/1972, ai nn. 5597; registrato a Bari, in data 17/07/1972, ai nn. 12272.

**Titolare/Proprietario:**

n forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO MORANO Nicolò Antonio, in data 19/06/2007, ai nn. 2279; registrato a Policoro ai nn. 6478.2/2007; trascritto in data 19/07/2007, ai nn. 8522/6478.

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

**PRATICHE EDILIZIE:****Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Poiché nessuna concessione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile in esame è stata trovata presso gli archivi del Comune di Policoro, si rende necessario uno studio più approfondito riguardo alle norme urbanistiche che hanno per oggetto la regolarità e la commerciabilità dei beni immobili. Dalla combinata analisi della Legge ponte n.765 del 06 agosto 1967 e della Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 risulta che:

- A. gli immobili costruiti senza licenza sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;
- B. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, non sono regolari sotto il profilo urbanistico;
- C. gli immobili costruiti senza licenza edilizia all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967, sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Quindi, nel caso in cui l'immobile in esame fosse stato realizzato tra il 1942 ed il 1967 senza licenza edilizia, questo sarebbe comunque da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico (punto C). Poiché la data certa di costruzione dell'immobile non è nota, ipotizzando la non regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico, la sua commerciabilità non verrebbe comunque messa in discussione ai sensi della legge 47/85 che in particolare stabilisce:

1. gli immobili la cui costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 possono essere commerciati anche se privi della legittimità urbanistica;
2. possono essere commerciati anche gli immobili nei quali sono intercorse delle modifiche prive di autorizzazione, purché sia dimostrabile che tali opere sono iniziate prima del 1 settembre 1967;
3. se invece si è in presenza di abusi posteriori a tale data, l'immobile è invendibile finché non viene riportato ad una condizione di legittimità o finché non viene sanato.

Resta dunque da stabilire la presenza o meno di difformità di tipo urbanistico-edilizie. A tal riguardo, nulla di certo però può essere affermato in quanto a disposizione della sottoscritta non vi sono né progetti autorizzati dal Comune per la costruzione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame né altre pratiche edilizie successive alla sua realizzazione ( in particolare inerenti l'immobile quali per esempio concessioni edilizie, rilasciate anche in variante o in sanatoria, e richieste di certificato di agibilità) con le quali



poter confrontare lo stato dei luoghi. In conclusione, poiché a disposizione della sottoscritta non vi sono dichiarazioni da parte del Comune di Policoro che definiscano o meno l'eventuale natura abusiva dell'immobile in esame, e poiché quanto censito presso il Catasto non ha alcuna valenza dal punto di vista della regolarità urbanistica, è ragionevole affermare che l'immobile in esame è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

**Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 30/08/2016 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza annuale Registrato a POLICORO il 30/08/2016 ai nn.1402  
Tipologia contratto: 15, scadenza 09/08/2031.

**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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro \_\_\_\_\_; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 18/03/2016 ai nn. 507 iscritto/trascritto a Matera in data 25/03/2016 ai nn. 2805/2270;

*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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro \_\_\_\_\_; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO MORANO NICOLO' ANTONIO in data 16/02/2007 ai nn. 2181/563; Registrato a Pisticci in data 26/02/2007 ai nn. 219/1; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/02/2007 ai nn. 2019/300.



*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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il parametro "superficie commerciale" è stato calcolato come somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; in particolare, la somma è data da:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

Infine, per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

- 25% di balconi e terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
		<b>77,00</b>		<b>77,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

**Accessori**

C	
1. Tettoia	Identificato al n. Foglio 1 particella 1014 sub 7. Sviluppa una superficie complessiva di 130.28 mq Valore a corpo: <b>€ 20.000</b>

**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 2016"-valevoli per l'anno 2017 - 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 1° semestre 2017;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in Euro dei Terreni " Anno 2016"-valevoli per l'anno 2017 - Regione Basilicata- Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni.

PIANURE DI METAPONTO

AGRUMETO: € 21350,00/Ha

SEMINATIVO IRRIGUO: € 17.200,00/Ha

ULIVETO: € 11.000,00/Ha;

Altre fonti di informazione: Le informazioni relative alla storia ipotecaria e ai precedenti proprietari de-



gli immobili nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento sono state desunte dalle visure catastali (cfr. allegato n.5) e dalla relazione notarile già agli atti.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### C. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	77,00	€ 300,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.100,00
Valore corpo			€ 23.100,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 43.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.100,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Tettoia	77,00	€ 43.100,00	€ 43.100,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 501,00
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:	<b>€ 43.100,00</b>
---	--------------------

**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**

#### Identificativo corpo: C.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera n.15**

#### Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Residenza: Comune di Policoro, alla Via Matera n.15

Eventuali comproprietari:

Nessuno



## Lotto: 004

**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: D.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

. Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra-1, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8.922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2

**Identificativo corpo: E.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

. Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal



20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

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

*Note generali: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2*

**Identificativo corpo: F.**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: M

Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra-1, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 1316, subalterno 1, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) Dalla visura storica catastale della particella 1013 emerge che deriva dalla particella 351 (ex particella 113). Si rileva variazione Tipo mappale del 10 agosto 2011 protocollo n.MT0145434 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.145434.1/2011) con la quale la particella 1013 viene soppressa generando la particella 1316. - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2



**Identificativo corpo: G.**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di**

Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni  
Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Nuda proprietà  
 per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 1316, subalterno 1, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Nuda proprietà  
 per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 1316, subalterno 2, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/1, rendita € 40,80.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135570 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8348.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) Dalla visura storica catastale della particella 1013 emerge che deriva dalla particella 351 (ex particella 113). Si rileva variazione Tipo mappale del 10 agosto 2011 protocollo n.MT0145434 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.145434.1/2011) con la quale la particella 1013 viene soppressa generando la particella 1316. - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2*

**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 ubicati nel Comune di Policoro, alla località Madonnella distante dal Comune stesso 0.63 Km. Si forniranno, ora, alcuni elementi sulla ubicazione geografica in cui questo bene si trova al fine di poterlo collocare nel territorio e dare comprensione della situazione commerciale il cui esso si trova ed in cui potrebbe essere recepita l'offerta che questo costituirà in fase di vendita. Il Comune di Policoro è un comune di recente formazione nato nel 1959: fino ad allora era frazione di Montalbano Jonico. Policoro è una città, della provincia di Matera, che ha una collocazione geografica nella zona sud della regione Basilicata sulla litoranea s.s. 106 jonica. Il suo territorio arriva fino al mare: un tempo era di interesse essenzialmente agricolo, oggi è anche luogo di consistenti insediamenti turistici che continuano a nascere e



svilupparsi. Oltre all'elemento "turismo", quindi, quello che caratterizza fortemente l'economia della cittadina, è soprattutto l'agricoltura "di qualità" che questa zona esprime, anche grazie ai servizi ad essa complementari che si sono con il tempo insediati sul territorio ed alle vie di comunicazione che, certo, non ne fanno un luogo isolato. E' un centro, vista la vicinanza con le cittadine di Scanzano Jonico, Montalbano Jonico e Nova Siri, nonché con le valli del Sinni e dell'Agri e, visti i buoni collegamenti sia viari che con i mezzi pubblici, risulta ben connesso al resto della regione ed alle regioni limitrofe: Puglia e Calabria. E' fra i pochi centri della provincia di Matera che presenta una costante crescita demografica: è consistente la componente extracomunitaria della popolazione, legata essenzialmente alle esigenze di manodopera nelle attività agricole. Significativa rilevanza hanno, quindi, le vie di collegamento, nella comprensione della economia del posto, vista l'importanza che il sistema infrastrutturale assume per i settori economici trainanti come l'agricoltura di pregio (primizie) ed il turismo di massa. A questi settori produttivi si aggiunge l'edilizia ed i servizi che hanno la funzione di soddisfare le esigenze della popolazione in crescita e delle attività economiche presenti in zona.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato 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: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **D**

Il bene oggetto della procedura esecutiva consiste in un fabbricato ubicato nel territorio comunale di Policoro, in Viale Matera n. 15 alla località Madonnella. L'unità immobiliare, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Policoro in zona classificata " Zona E1: Aree agricole ordinarie" ed è destinata ad attività agricole, in particolare alla lavorazione di prodotti ortofrutticoli. La stessa unità, pavimentata con un battuto di cemento, è a pianta rettangolare ed è stata realizzata con strutture in elevazione puntiforme (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato. Si sviluppa su un solo piano per una superficie complessiva di mq 478,40. Inoltre, nella sala di lavorazione vi è un soppalco di altezza media pari a 2.45 m, utilizzato come deposito imballaggi. Di fronte alla suddetta sala sono presenti n.2 celle frigorifere per la conservazione del prodotto finito. Queste ultime sono state realizzate con strutture facilmente amovibili e per tale motivo non sono oggetto del presente pignoramento. Al riguardo, il debitore ha fornito la fattura n.21/2017 del 1 settembre 2017, attestante la vendita delle stesse per un importo pari ad Euro 10.000,00.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.130,06**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 9.80

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 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 OTTIMO sia dal punto statico che funzionale.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a volta</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
-----------	--

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
-----------	---

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**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 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. Essendo richiesta al CTU la quantificazione dei costi necessari all'acquisizione dell' APE si può considerare un congruo compenso professionale di Euro 300,00.

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



Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto E

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nella parte centrale del lotto ed è parte integrante del fabbricato destinato alla lavorazione dei prodotti ortofrutticoli. Nello specifico, il corpo strutturale in epigrafe è costituito da due piani fuori terra, adibiti ad uffici e spogliatoi. In particolare, è possibile accedere al piano terra attraverso due distinti ingressi: l'uno di fronte la strada che costeggia viale matera, l'altro al lato adiacente la sala di lavorazione. Si tratta di una struttura di forma rettangolare, dalla cui porta di ingresso si varca una hall- sala informazioni di circa 35mq; procedendo con il sopralluogo, si attraversa un breve corridoio che separa l'ufficio personale di 14.40mq dal bagno avente una superficie pari a 4.56mq. Al termine del suddetto corridoio, si trova una sala riunioni di 31.76mq, dalla quale, attraversando un disimpegno, è possibile raggiungere n.2 spogliatoi speculari l'un l'altro e muniti di servizi igienici. L'ingresso al primo piano è garantito attraverso una scala con rampa unica posta all'esterno dell'immobile. E' stato possibile verificare che la suddetta struttura risulta in corso di costruzione ed è composta da ambiente, che da progetto sarà adibito ad ufficio, di circa 60.72mq. Tale ufficio assume una forma rettangolare, che si restringe per dar luogo ad un corridoio da cui è possibile accedere alle altre stanze aventi differenti destinazioni d'uso, come da progetto presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **357,05**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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: 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 OTTIMO sia dal punto statico che funzionale.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>pvc e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica lucida</b> condizioni: <b>buone</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**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 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. Essendo richiesta al CTU la quantificazione dei costi necessari all'acquisizione dell'APE si può considerare un congruo compenso professionale di Euro 300,00.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificatoDescrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto F

Il bene oggetto della procedura esecutiva consiste in un fabbricato ubicato nel territorio comunale di Policoro, in Viale Matera n. 15 alla località Madonnella. L'unità immobiliare, ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Policoro in zona classificata " Zona E1: Aree agricole ordinarie" ed è destinata ad attività agricole, in particolare al ricovero di attrezzature agricole. Esso è accessibile attraverso il terzo cancello, che si ritrova percorrendo Viale Matera, oppure attraverso un percorso in brecciolina interno al lotto. L'unità immobiliare è di forma rettangolare e si estende per una superficie di circa 271,25 mq. La struttura portante è stata realizzata con pilastri in ferro e copertura in lamiera. Il piazzale antistante l'unità immobiliare in epigrafe, in asfalto brecciolato, è censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 1316 sub.1.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100** di

Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **271,25**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 5.00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

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 **DISCRETO** sia dal punto statico che funzionale.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>lamiera zincate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**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 specificatoDescrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **G**

L'unità immobiliare oggetto di stima è censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 1316 sub.2. Si tratta di una cabina di elettrica, realizzata a seguito di richiesta di energia elettrica da parte del debitore alla società ENEL. Non è stato possibile ispezionare la cabina stessa, in quanto l'esecutato non è in possesso delle chiavi per accedervi.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100** di

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,04**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

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 **DISCRETO** sia dal punto statico che funzionale.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**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

### **QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**Identificativo corpo: D.**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

. Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra-1, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8.922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

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

Note: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2.

**Identificativo corpo: E.**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15,



piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2*

**Identificativo corpo: F.**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra-1, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 1316, subalterno 1, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) Dalla visura storica catastale della particella 1013 emerge che deriva dalla particella 351 (ex particella 113). Si rileva variazione Tipo mappale del 10 agosto 2011 protocollo n.MT0145434 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.145434.1/2011) con la quale la particella 1013 viene soppressa generando la particella 1316. - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2



**Identificativo corpo: G.**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di V**

K - Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1316, subalterno 1, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135569 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8347.1/2012)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

. Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1316, subalterno 2, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/1, rendita € 40,80.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n.MT0135570 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.8348.1/2012)

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

*Note generali: Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) Dalla visura storica catastale della particella 1013 emerge che deriva dalla particella 351 (ex particella 113). Si rileva variazione Tipo mappale del 10 agosto 2011 protocollo n.MT0145434 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.145434.1/2011) con la quale la particella 1013 viene soppressa generando la particella 1316. - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2*

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

**CORPO: D**

**Dati catastali:**

. Nuda proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra-1, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8.922,00.

**Quota e tipologia del diritto:**

- 100/100 di

- Piena proprietà

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al



catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2

**Conformita edilizia:** Si dichiara la conformita edilizia.

#### CORPO: E

**Dati catastali:** . Nuda proprietà  
per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

#### Quota e tipologia del diritto:

- 100/10 Piena proprietà

**Conformita catastale:** Si dichiara la conformita catastale.

#### CORPO: F

**Dati catastali:** Nuda proprietà  
per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1014, subalterno 9, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra-1, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

#### Quota e tipologia del diritto:

- 100/100 di - Piena proprietà

**Conformita catastale:** Si dichiara la conformita catastale. Il compendio immobiliare oggetto del seguente procedimento, come riportato nella relazione notarile in atto, era originariamente identificato e censito al catasto nel modo seguente: - Foglio 1 Particella 1014 sub.3 - Foglio 1 Particella 1014 sub.4 - Foglio 1 Particella 1014 sub.5 Tali particelle sono oggi soppresse e dalla particella 1014 sub.3 deriva 1014 sub.1 sub.7 e sub.8; dal sub.4 deriva il sub.5 e sub.6 ed infine dal sub.5 deriva il sub.4 e sub.6. Inoltre, la soppressione della particella 1014 sub.6 ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Foglio 1 Particella 1014 sub.8 (ad oggi soppressa) - Foglio 1 Particella 1014 sub.9 - Foglio 1 Particella 1014 sub.10 (ad oggi soppressa) Dalla visura storica catastale della particella 1013 emerge che deriva dalla particella 351 (ex particella 113). Si rileva variazione Tipo mappale del 10 agosto 2011 protocollo n.MT0145434 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.145434.1/2011) con la quale la particella 1013 viene soppressa generando la particella 1316. - Foglio 1 Particella 1316 sub.1 - Foglio 1 Particella 1316 sub.2

**Conformita edilizia:** Si dichiara la conformita edilizia.

#### CORPO: G

**Dati catastali:** . Nuda proprietà  
per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 1, particella 1316, subalterno 1, indirizzo Viale Matera n.15, piano Terra, comune Policoro, categoria D/10, rendita € 8922,00.

#### Quota e tipologia del diritto:



- 100/100 di - Piena proprietà

**Conformita catastale:** Si dichiara la conformita catastale.

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

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 11/12/1969.** In forza di Acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della irrigazione e la trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania.

**Titolare/Proprietario:** ENTE PER LO SVILUPPO DELLA IRRIGAZIONE E LA TRASFORMAZIONE FONDIARIA IN PUGLIA E LUCANIA SEZIONE SPECIALE PER LA RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI **proprietario/i ante ventennio al 28/06/1972.** In forza di Voltura - a rogito di Dr. NICASTRO, in data 30/03/1972, ai nn. 28176; registrato a Bari, in data 24/12/1969, ai nn. 45830.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.** In forza di vendita con patto di riservato dominio - a rogito di Dr. RIZZI Giuseppe, in data 28/06/1972, ai nn. 5597; registrato a Bari, in data 17/07/1972, ai nn. 12272.

**Titolare/Proprietario:** dal 19/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO MORANO Nicolò Antonio, in data 19/06/2007, ai nn. 2279; registrato a Policoro, ai nn. 6478.2/2007; trascritto in data 19/07/2007, ai nn. 8522/6478.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 11/12/1969.** In forza di Acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della irrigazione e la trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania.

**Titolare/Proprietario:** ENTE PER LO SVILUPPO DELLA IRRIGAZIONE E LA TRASFORMAZIONE FONDIARIA IN PUGLIA E LUCANIA SEZIONE SPECIALE PER LA RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI **proprietario/i ante ventennio al 28/06/1972.** In forza di Voltura - a rogito di Dr. NICASTRO, in data 30/03/1972, ai nn. 28176; registrato a Bari, in data 24/12/1969, ai nn. 45830.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.** In forza di vendita con patto di riservato dominio - a rogito di Dr. RIZZI Giuseppe, in data 28/06/1972, ai nn. 5597; registrato a Bari, in data 17/07/1972, ai nn. 12272.

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO MORANO Nicolò Antonio, in data 19/06/2007, ai nn. 2279; registrato a Policoro, ai nn. 6478.2/2007; trascritto in data 19/07/2007, ai nn. 8522/6478.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**Titolare/Proprietario:** GRIZZUTO Giuseppe, FU FRANCESCO **proprietario/i ante ventennio al 11/12/1969.** In forza di Acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della irrigazione e la trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania.

**Titolare/Proprietario:** ENTE PER LO SVILUPPO DELLA IRRIGAZIONE E LA TRASFORMAZIONE FONDIARIA IN PUGLIA E LUCANIA SEZIONE SPECIALE PER LA RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI **proprietario/i ante ventennio al 28/06/1972.** In forza di Voltura - a rogito di Dr. NICASTRO, in data 30/03/1972, ai nn. 28176; registrato a Bari, in data 24/12/1969, ai nn. 45830.



**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.** In forza di vendita con patto di riservato dominio - a rogito di Dr. RIZZI Giuseppe, in data 28/06/1972, ai nn. 5597; registrato a Bari, in data 17/07/1972, ai nn. 12272.

**Titolare/Proprietario:**

ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO MORANO Nicolò Antonio, in data 19/06/2007, ai nn. 2279; registrato a Policoro, ai nn. 6478.2/2007; trascritto in data 19/07/2007, ai nn. 8522/6478.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 11/12/1969.** In forza di Acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della irrigazione e la trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania.

**Titolare/Proprietario:** ENTE PER LO SVILUPPO DELLA IRRIGAZIONE E LA TRASFORMAZIONE FONDIARIA IN PUGLIA E LUCANIA SEZIONE SPECIALE PER LA RIFORMA FONDIARIA CON SEDE IN BARI **proprietario/i ante ventennio al 28/06/1972.** In forza di Voltura - a rogito di Dr. NICASTRO, in data 30/03/1972, ai nn. 28176; registrato a Bari, in data 24/12/1969, ai nn. 45830.

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 19/06/2007.** In forza di vendita con patto di riservato dominio - a rogito di Dr. RIZZI Giuseppe, in data 28/06/1972, ai nn. 5597; registrato a Bari, in data 17/07/1972, ai nn. 12272.

**Titolare/Proprietario:**

. dal 19/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO MORANO Nicolò Antonio, in data 19/06/2007, ai nn. 2279; registrato a Policoro, ai nn. 6478.2/2007; trascritto in data 19/07/2007, ai nn. 8522/6478.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G

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

**PRATICHE EDILIZIE:****Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Determina Dirig. n.2006D174

Intestazione: Autorizzazione delle opere richieste ai sensi delle vigenti leggi sulla protezione delle bellezze naturali e paesaggistiche

Tipo pratica: Determinazione Dirigenziale n.174 del 13.01.2006

Per lavori: Realizzazione di un capannone agricolo per la lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 6593

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n. 6843

Intestazione: Risposta al foglio del 07/03/2006 Div. Sez. n.3847/2005

Tipo pratica: Determinazione Dirigenziale n.174 del 13.01.2006

Per lavori: Realizzazione di un capannone agricolo per la lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 16/05/2006 al n. di prot. 12894

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: 136 del 09.10.2006

Intestazione: Interventi edilizi di ristrutturazione e adeguamento dei fabbricati esistenti

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: occorrenti per il miglioramento, l'innovazione e la razionalizzazione dei processi di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2006 al n. di prot. 16.106

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n.26412 del 10.10.2006

Intestazione: Avviso di avvenuta pubblicazione del Permesso di Costruire n.136 del 09.10.2006

Presentazione in data 10/10/2006 al n. di prot. 26412

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n.26556 del 12.10.2006

Intestazione: Comunicazione di inizio lavori di costruzione edile

Per lavori: Miglioramento, innovazione e razionalizzazione dei processi di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli

Presentazione in data 12/10/2006 al n. di prot. 26556

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n.20202 del 07.09.2007

Intestazione: Rateo 20% dilazione pagamenti oneri permesso di costruire n. 136 del 09.10.2006

Per lavori: Miglioramento, innovazione e razionalizzazione dei processi di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli

Presentazione in data 07/09/2007 al n. di prot. 20202

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n. 3645 del 11.02.2008

Intestazione: Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art.23, D.P.R. 380/2001)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2008 al n. di prot. 3645

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n.5483 del 03.03.2008

Intestazione: Ricevuta dei diritti di segreteria

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".



Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/03/2008 al n. di prot. 5483

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n.7966 del 03.04.2008

Intestazione: Risposta a nota n.3645 del 11.02.2008 e succ. integ. 5483 del 03.03.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/2008 al n. di prot. 7966

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Viale Matera n.15**

Numero pratica: 12864 del 6.06.2008

Intestazione: Trasmissione Certificato di Prevenzione Incendi

Per lavori: Depositi di merci, materiali vari di superficie lorda >1000 mq

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/2008 al n. di prot. 13053

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Determina Dirig. n.2006D174

Intestazione: Autorizzazione delle opere richieste ai sensi delle vigenti leggi sulla protezione delle bellezze naturali e paesaggistiche

Tipo pratica: Determinazione Dirigenziale n.174 del 13.01.2006

Per lavori: Realizzazione di un capannone agricolo per la lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 6593

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Prot. n. 6843

Intestazione: Risposta al foglio del 07/03/2006 Div. Sez. n.3847/2005

Tipo pratica: Determinazione Dirigenziale n.174 del 13.01.2006

Per lavori: Realizzazione di un capannone agricolo per la lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/05/2006 al n. di prot. 12894

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: 136 del 09.10.2006

Intestazione: Interventi edilizi di ristrutturazione e adeguamento dei fabbricati esistenti

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: occorrenti per il miglioramento, l'innovazione e la razionalizzazione dei processi di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 20/06/2006 al n. di prot. 16.106

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Prot. n.26412 del 10.10.2006

Intestazione: Avviso di avvenuta pubblicazione del Permesso di Costruire n.136 del 09.10.2006

Presentazione in data 10/10/2006 al n. di prot. 26412

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Prot. n.26556 del 12.10.2006

Intestazione: Comunicazione di inizio lavori di costruzione edile

Per lavori: Miglioramento, innovazione e razionalizzazione dei processi di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli

Presentazione in data 12/10/2006 al n. di prot. 26556

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Prot. n.20202 del 07.09.2007

Intestazione: Rateo 20% dilazione pagamenti oneri permesso di costruire n. 136 del 09.10.2006

Per lavori: Miglioramento, innovazione e razionalizzazione dei processi di lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli

Presentazione in data 07/09/2007 al n. di prot. 20202

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n. 3645 del 11.02.2008

Intestazione: Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art.23, D.P.R. 380/2001)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2008 al n. di prot. 3645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n.5483 del 03.03.2008

Intestazione: Ricevuta dei diritti di segreteria

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/2008 al n. di prot. 5483

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale**



**Matera n.15**

Numero pratica: Prot. n.7966 del 03.04.2008

Intestazione: Risposta a nota n.3645 del 11.02.2008 e succ. integ. 5483 del 03.03.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/2008 al n. di prot. 7966

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale  
Matera n.15**

Numero pratica: 12864 del 6.06.2008

Intestazione: Trasmissione Certificato di Prevenzione Incendi

Per lavori: Depositi di merci, materiali vari di superficie lorda >1000 mq

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/2008 al n. di prot. 13053

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Prot. n. 3645 del 11.02.2008

Intestazione: Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art.23, D.P.R. 380/2001)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2008 al n. di prot. 3645

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Prot. n.5483 del 03.03.2008

Intestazione: Ricevuta dei diritti di segreteria

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/2008 al n. di prot. 5483

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: Prot. n.7966 del 03.04.2008

Intestazione: Risposta a nota n.3645 del 11.02.2008 e succ. integ. 5483 del 03.03.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: D.I.A per i "Lavori di sistemazione esterna e di realizzazione di cabina enel e tettoie nell'Agro di Policoro".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/2008 al n. di prot. 7966

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

Numero pratica: 12864 del 6.06.2008



Intestazione: Trasmissione Certificato di Prevenzione Incendi  
 Per lavori: Depositi di merci, materiali vari di superficie lorda >1000 mq  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 17/06/2008 al n. di prot. 13053  
**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Conformità edilizia:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Opifici [D1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**Conformità urbanistica:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.10 del 21/04/2017
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	ml 7,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.10 del 21/04/2017



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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	ml 7,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: E****Fabbricati per attività` agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.10 del 21/04/2017
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	ml 7,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: F****Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.10 del 21/04/2017
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	ml 7,00



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:****Identificativo corpo: D****Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Policoro (MT), Viale Matera n.15****Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 30/08/2016 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza annuale. Registrato a Policoro il 30/08/2016 ai nn.1402

Tipologia contratto: 15, scadenza 09/08/2031

Data di rilascio: 09/08/2031

**Identificativo corpo: E****Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Policoro (MT), Viale Matera n. 15****Occupato** da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 30/08/2016 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza annuale. Registrato a Policoro il 30/08/2016 ai nn.1402

Tipologia contratto: 15, scadenza 09/08/2031.

**Identificativo corpo: F****Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Policoro (MT), Viale Matera n.15****Occupato** da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 30/08/2016 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza annuale. Registrato a Policoro il 30/08/2016 ai nn.1402.

Tipologia contratto: 15, scadenza 09/08/2031.

**Identificativo corpo: G****Opifici [D1] sito in Policoro (MT), Viale Matera n. 15****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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro \_\_\_\_\_ Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 18/03/2016 ai nn. 507 iscritto/trascritto a Matera in data 25/03/2016 ai nn. 2805/2270;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

- Pignoramento a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro \_\_\_\_\_ Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 18/03/2016 ai nn. 507 iscritto/trascritto a Matera in data 25/03/2016 ai nn. 2805/2270;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

- Pignoramento a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data \_\_\_\_\_



18/03/2016 ai nn. 507 iscritto/trascritto a Matera in data 25/03/2016 ai nn. 2805/2270;

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

- Pignoramento a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 18/03/2016 ai nn. 507 iscritto/trascritto a Matera in data 25/03/2016 ai nn. 2805/2270;

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

*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 CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO MORANO NICOLO' ANTONIO in data 16/02/2007 ai nn. 2181/563; Registrato a Pisticci in data 26/02/2007 ai nn. 219/1; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/02/2007 ai nn. 2019/300

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO MORANO NICOLO' ANTONIO in data 16/02/2007 ai nn. 2181/563; Registrato a Pisticci in data 26/02/2007 ai nn. 219/1; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/02/2007 ai nn. 2019/300

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO MORANO NICOLO' ANTONIO in data 16/02/2007 ai nn. 2181/563; Registrato a Pisticci in data 26/02/2007 ai nn. 219/1; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/02/2007 ai nn. 2019/300

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI-CREDITO COOPERATIVO contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di NOTAIO MORANO NICOLO' ANTONIO in data 16/02/2007 ai nn. 2181/563; Registrato a Pisticci in data 26/02/2007 ai nn. 219/1; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/02/2007 ai nn. 2019/300



**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

*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**

**Identificativo corpo: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT), Viale Matera n. 15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: E**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT), Viale Matera n. 15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: F**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT), Viale Matera n. 15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: G**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT), Viale Matera n. 15**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo: D - Fabbricati per attività agricole [D10]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il parametro "superficie commerciale" è stato calcolato come somma delle superfici coperte calpestabili,



comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; in particolare, la somma è data da:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

Infine, per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

- 25% di balconi e terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO LAVORAZIONE FRUTTA	sup reale lorda	1.130,06	1,00	1.130,06
		<b>1.130,06</b>		<b>1.130,06</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Sala Lavorazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

### Accessori

D	
1. Tettoia	Composto da travi in legno Sviluppa una superficie complessiva di 653.90 mq Valore a corpo: <b>€ 100.000</b>

### Identificativo corpo: E - Fabbricati per attività agricole [D10]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro "superficie commerciale" è stato calcolato come somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; in particolare, la somma è data da:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari;



- 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;
- Infine, per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:
- 25% di balconi e terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICI+SPOGLIATOI (piano terra)	sup reale lorda	198,72	1,00	198,72
UFFICI (piano primo)	sup reale lorda	130,73	1,00	130,73
TERRAZZA	sup reale lorda	27,60	1,00	27,60
		<b>357,05</b>		<b>357,05</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Uffici e spogliatoi

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

### Identificativo corpo: F - Fabbricati per attività agricole [D10]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro "superficie commerciale" è stato calcolato come somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; in particolare, la somma è data da:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

Infine, per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

- 25% di balconi e terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RICOVERO ATTREZZATURE AGRICOLE	sup reale lorda	271,25	1,00	271,25
		<b>271,25</b>		<b>271,25</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale



Sottocategoria: Magazzino

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Ricovero attrezzature agricole

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300

### Identificativo corpo: G - Opifici [D1]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro "superficie commerciale" è stato calcolato come somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; in particolare, la somma è data da:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

Infine, per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

- 25% di balconi e terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CABINA ELETTRICA	sup reale lorda	11,04	1,00	11,04
		<b>11,04</b>		<b>11,04</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Cabina Elettrica

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 300



**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 2016"-valevoli per l'anno 2017 - 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 1° semestre 2017;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in Euro dei Terreni " Anno 2016"-valevoli per l'anno 2017 - Regione Basilicata- Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni.

PIANURE DI METAPONTO

AGRUMETO: € 21350,00/Ha

SEMINATIVO IRRIGUO: € 17.200,00/Ha

ULIVETO: € 11.000,00/Ha;

Altre fonti di informazione: Le informazioni relative alla storia ipotecaria e ai precedenti proprietari degli immobili nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento sono state desunte dalle visure catastali (cfr. allegato n.5) e dalla relazione notarile già agli atti..

**8.3 Valutazione corpi:****D. Fabbricati per attività` agricole [D10] con annesso Tettoia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.130.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO LAVORAZIONE FRUTTA	1.130,06	€ 1.000,00	€ 1.130.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.130.060,00
Valore corpo			€ 1.130.060,00
Valore Accessori			€ 100.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.230.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.230.060,00

**E. Fabbricati per attività` agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 212.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICI+SPOGLIATOI	198,72	€ 600,00	€ 119.232,00



(piano terra)			
UFFICI (piano primo)	130,73	€ 600,00	€ 78.438,00
TERRAZZA	27,60	€ 550,00	€ 15.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 212.850,00
Valore corpo			€ 212.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 212.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 212.850,00

**F. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.812,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RICOVERO ATTREZZATURE AGRICOLE	271,25	€ 250,00	€ 67.812,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.812,50
Valore corpo	€ 67.812,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.812,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.812,50

**G. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.312,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CABINA ELETTRICA	11,04	€ 300,00	€ 3.312,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.312,00
Valore corpo	€ 3.312,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.312,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.312,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Tettoia	1.130,06	€ 1.230.060,00	€ 1.230.060,00
E	Fabbricati per attività agricole [D10]	357,05	€ 212.850,00	€ 212.850,00
F	Fabbricati per attività agricole [D10]	271,25	€ 67.812,50	€ 67.812,50
G	Opifici [D1]	11,04	€ 3.312,00	€ 3.312,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:

€ 1.514.034,50

**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**

**Identificativo corpo: D.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: E.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: F.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: G.**

**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: Località Madonnella, Viale Matera n. 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di**

- Residenza: Comune di Policoro, alla Via Siris n. 19 - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Allegati**

- 1) Risposta ai chiarimenti richiesti dal G.E. Dott.ssa Francescapatrizia BERLOCO nel verbale di udienza del 11 Febbraio 2020.

Data generazione:  
12-01-2022

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere ANNALISA LO MASSARO**

