
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AGRINTESA SOC. COOP. AGRICOLA**

contro: - **OMISSIS** -

N° Gen. Rep. **95/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fondo agricolo
con annessi e abitazione

Esperto alla stima: ING. PASQUALE ABALSAMO
Codice fiscale: BLSPQL78C19I610C
Studio in: VIA KARL MARX 19 - SENISE
Telefono: 0973/686210
Email: pasquale@abalsamo.eu
Pec: pasquale.abalsamo@ingpec.eu



BENI IN POLICORO (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE
VIA MONTE GRAPPA, N° 12

Lotto:001 - Fondo rustico con annessi

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 - Fondo agricolo al foglio n° 3.

agricolo sito in Via Monte Grappa, n° 12

Note: I beni immobili di cui al CORPO A sono identificabili in un fondo agricolo censito in catasto terreni al foglio n° 3, particelle n° 239, 240, 741 e 1383, oltre a unità collabente censita in catasto fabbricati al foglio n° 3, n° 1383/1. E' inoltre presente un locale deposito non censito in catasto, insistente sulla particella n° 240/239.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 239, qualità Seminativo Irriguo/uliveto/frutteto, classe 1/1/2, superficie catastale ha 00.45.00, reddito dominicale: € 63,72, reddito agrario: € 29,41

Derivante da: Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 30/05/1995 - Variazione d'ufficio;Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella n° 1303 di altrui proprietà, a SUD con la particella n°123 di altrui proprietà, ad EST con la particella n°240 in ditta all'esecutato e ad OVEST con le particelle n° 1383 e 741 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 240, qualità Seminativo/uliveto/frutteto, classe 1/1/2, superficie catastale ha 00.42.00, reddito dominicale: € 42,66, reddito agrario: € 22,62

Derivante da: Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del



30/05/1995 - Variazione d'ufficio; Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella n° 1305 di altrui proprietà, a SUD con la particella n°123 di altrui proprietà, ad EST con viabilità comunale denominata Via Monte Grappa e ad OVEST con la particella n° 239 in ditta all'esecutato. Non per ultimo si riporta che la stella particella delimita su tre lati la particella n° 1159 costituente l'unità abitativa annessa al corpo aziendale.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 741, qualità Frutteto Irriguo, classe U, superficie catastale ha 00.53.90, reddito dominicale: € 116,92, reddito agrario: € 50,11

Derivante da: Variazione del 23/05/2022 - Trasmissione dati Agea; Variazione del 05/03/2014 - Trasmissione dati Agea; Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea; Variazione catastale del 30/05/1995 - Variazione d'ufficio.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella n° 112 di altrui proprietà, a SUD con la particella n°1383 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n°239 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 1383 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 1383, qualità Seminativo Irriguo, classe 1, superficie catastale ha 01.49.66, reddito dominicale: € 216,42, reddito agrario: € 85,02

Derivante da: Variazione del 23/05/2022 - Trasmissione dati Agea; Variazione catastale del 13/11/2017 - Tipo Mappale; Variazione del 05/03/2014 - Trasmissione dati Agea; Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea; Variazione catastale del 30/05/1995 - Variazione d'ufficio; Variazione del 20/08/1984 - Frazionamento; Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con le particelle n° 112 di altrui proprietà e n° 741 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n°343 di altrui proprietà, ad EST con la particella n°239 e 741 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 342 di altrui proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, foglio 3, particella 1384, subalterno 1, indirizzo Via Monte Grappa, SNC, piano T, comune Policoro, categoria F/2

Derivante da: Variazione catastale del 14/11/2017 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina sui quattro lati con la particella n° 1383, in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si



attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Policoro, per il compendio immobiliare in oggetto sono emerse difformità dovute alla presenza di un manufatto non censiti in catasto, insistente sulla particella n° 240/239. Trattasi di un locale deposito risalente all'epoca della riforma agraria, e quindi antecedente il 967, mai censito e/o dichiarato in catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e PREGEO di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre istruire una pratica PREGEO di inserimento in mappa del fabbricato e una pratica DOCFA di censimento in catasto fabbricati dell'unità, il tutto previo esecuzione di rilievo topografico e frazionamento delle particelle 239 e 240 su cui il manufatto insiste.

Esecuzione di rilievo topografico: € 1.000,00

Pratica PREGEO per frazionamento ed inserimento in matta del manufatto e costituzione di nuove particelle: € 800,00

Oneri e diritti per deposito del frazionamento al Comune di Policoro: € 400,00

Pratica DOCFA di costituzione unità immobiliare: € 500,00

Redazione elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione dei sulbalterni: € 250,00

Oneri Totali: **€ 2.950,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Grappa, n° 12

Note: L'unità immobiliare di cui al CORPO B è identificabile in una casa colonica risalente al periodo della riforma agraria, negli anni ammodernata e ristrutturata secondo le esigenze del proprietario.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, foglio 3, particella 1159, subalterno 1, indirizzo Via Monte Grappa, n° 12, piano T-1, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza Vani 7,5, superficie mq. 185,00, rendita € 484,18

Derivante da: Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 02/08/2011 - Variazione di classamento; Variazione catastale del 03/08/2010 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina ad EST con corte esclusiva accessibile da Via Monte Grappa, mentre sui restanti lati confina con la particella n° 240 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenda del territorio - sezione territoriale di Policoro, per l'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità catastali dovute ad una non corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del catasto a far data del 03/08/2010. In particolare al piano primo è presente un locale igienico non riportato in planimetria, mentre al piano terra è presente una differente distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere una pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale all'effettivo stato dei luoghi, oltre a predisposizione di un nuovo elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni.

Compenso per aggiornamento catastale: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Compendio immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17800 abitanti, della provincia di Matera. Posizionata sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il secondo centro della provincia di Matera, il terzo della regione, come popolazione e secondo della provincia come importanza economica. 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 Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. L'area in cui è ubicato il compendio immobiliare, ricade esternamente al centro abitato, e precisamente in area agricola prossima alla zona Turistica di Marinagri. Tranquillo di notte è interessato da traffico locale nel corso della giornata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi (Assenti), Bar, ristoranti (Assenti)

Caratteristiche zone limitrofe:agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di Nova Siri, Comune di Scanzano Jonico..

Attrazioni paesaggistiche:Litorali del metapontino.

Attrazioni storiche:Centri lucani della fascia Metapontina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione pulman urbani ed extraurbani 4 km, Fermata bus urbani 500 metri



Descrizione: Fondo agricolo di cui al punto A - Fondo agricolo al foglio n° 3

Il fondo rustico in oggetto censito al foglio n° 17, particella n° 728, è identificabile in appezzamento di terreno di forma quadrangolare ubicato alla Via Foggia del Comune di Policoro. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 12.738 censiti a seminativo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma regolare con giacitura pianeggiante. I suoli sono molto profondi, di natura argillosa o franco sabbiosa in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Sulla particella n° 1383, insiste un fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio n° 3, particella n° 1384, sub. 1 come fabbricato collabente. Trattasi di un manufatto di mq. 40,00 circa, risalente all'epoca della riforma agraria, un tempo utilizzato per la conduzione del fondo agricolo asservito, ma all'attualità completamente fatiscente e pericolante. Sono infatti presenti le sole opere murarie perimetrali, mentre il solaio di copertura risulta completamente crollato.

Non per ultimo si riporta che sulla particella n° 240 con possibile estensione anche sulla particella n° 239, è presente un locale deposito non censito in catasto. Trattasi di un manufatto risalente all'epoca della riforma agraria, avente una superficie di mq. 60,00 circa. Con struttura portante in muratura di tufi e solaio di copertura in travi di legno e manto in lamiera, si presenta in pessimo stato di manutenzione e privo di qualsiasi impianto tecnologico. All'attualità è destinato quale ricovero di attrezzi. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di- OMISSIS -- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29.156,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa sabbiosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti presenti bocchette consortili

Colture erbacee ortaggi

Colture arboree Frutteto

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova regolarmente condotto.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà in quanto porzione di compendio in ditta ad unico proprietario.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica://

Note Indice di prestazione energetica: Per il bene in oggetto in quanto fondo agricolo, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica. Analoga circostanza si riferisce per l'unità collabente e il locale deposito non censito in catasto.

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

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

L'unità immobiliare in oggetto, censita in catasto al foglio n° 3, particella n° 1159, sub. 1 è identificabile in abitazione, utilizzata un tempo per la conduzione del fondo agricolo. Edificata da oltre cinquanta anni e quindi priva di titoli edilizi abilitativi (antecedente al 1967) si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture esterne di medio livello. Con una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della stessa struttura. Interessata di recente da un intervento di efficientamento energetico ai sensi della legge SUPERBONUS 110, si presenta con le facciate esterne rivestite con cappotto termico in EPS e intonacata e tinteggiate, la copertura è a falde con sistema fotovoltaico integrato e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita come abitazione ed accessibile da area di corte esclusiva che da da su via Monte Grappa è costituita da due livelli strutturali aventi il piano terra con una destinazione a zona giorno e il piano primo con una destinazione a zona notte, collegati da scala interna.

Con una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 185,00 presenta una distribuzione interna semplice e funzionale costituita da una zona soggiorno che funge da ingresso, un'ampia zona cucina, due locali igienici, ciascuno per piano, un ripostiglio e due stanze da letto il tutto per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 185,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte. Per quanto attiene le opere di rifinitura interne, dai rilievi effettuati si riporta che le pareti interne e il soffitto sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura a tempera, le pareti dell'ambiente cucina e del locale igienico sono rivestiti in ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri, la pavimentazione interna è del tipo in ceramica, gli infissi interni sono in PVC con inserti in doppio vetro e persiane oscuranti, la porta d'ingresso è del tipo blindato a risparmio energetico e gli infissi interni sono in tamburato con rivestimento melaminico.



Completamente autonoma è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali idrico, termico, sanitario e di condizionamento, all'attualità funzionanti e a regola d'arte, anche se non è stato possibile reperire i certificati di conformità.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 di Via Monte Grappa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per entrambi i livelli

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non sono presenti difetti o alterazioni visibili tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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



successive	
------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà in quanto porzione di compendio in ditta ad unico proprietario.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto ai sensi dei D.P.R. 384/78 e 236/89, si riporta che le stesse seppur non accessibili, sono adattabili e visibili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), si riporta che la classe energetica indicata si riferisce all'unità ante intervento Superbonus. Il nuovo APE recante una classe energetica pari a B, derivante dall'intervento di efficientamento energetico non è ancora disponibile sul portale ENEA della Regione Basilicata

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo agricolo al foglio n° 3.

agricolo sito in Via Monte Grappa, n° 12

Note: I beni immobili di cui al CORPO A sono identificabili in un fondo agricolo censito in catasto terreni al foglio n° 3, particelle n° 239, 240, 741 e 1383, oltre a unità collabente censita in catasto fabbricati al foglio n° 3, n° 1383/1. E' inoltre presente un locale deposito non censito in catasto, insistente sulla particella n° 240/239.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993 , sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 239, qualità Seminativo Irriguo/uliveto/frutteto, classe 1/1/2, superficie catastale ha 00.45.00, reddito dominicale: € 63,72, reddito agrario: € 29,41

Derivante da: Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 30/05/1995 - Variazione d'ufficio;Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella n° 1303 di altrui proprietà, a SUD con la particella n°123 di altrui proprietà, ad EST con la particella n°240 in ditta all'esecutato e ad OVEST con le particelle n° 1383 e 741 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993 , sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 240, qualità Seminativo/uliveto/frutteto, classe 1/1/2, superficie catastale ha 00.42.00, reddito dominicale: € 42,66, reddito agrario: € 22,62

Derivante da: Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 30/05/1995 - Variazione d'ufficio;Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella n° 1305 di altrui proprietà, a SUD con la particella n°123 di altrui proprietà, ad EST con viabilità comunale denominata Via Monte Grappa e ad OVEST con la particella n° 239 in ditta all'esecutato. Non per ultimo si riporta che la stella particella delimita su tre lati la particella n° 1159 costituente l'unità abitativa annessa al corpo aziendale.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993 , sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 741, qualità Frutteto Irriguo, classe U, superficie catastale ha 00.53.90, reddito dominicale: € 116,92, reddito agrario: € 50,11

Derivante da: Variazione del 23/05/2022 - Trasmissione dati Agea;Variazione del 05/03/2014 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 30/05/1995 - Variazione d'ufficio.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella n° 112 di altrui proprietà, a SUD con la particella n°1383 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n°239 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 1383 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993 , sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 1383, qualità Seminativo Irriguo, classe 1, superficie catastale ha 01.49.66, reddito dominicale: € 216,42, reddito agrario: € 85,02

Derivante da: Variazione del 23/05/2022 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 13/11/2017 - Tipo Mappale;Variazione del 05/03/2014 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 13/12/2007 - Trasmissione dati Agea;Variazione catastale del 30/05/1995 - Variazione d'ufficio;Variazione del 20/08/1984 - Frazionamento;Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate



con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con le particelle n° 112 di altrui proprietà e n° 741 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n°343 di altrui proprietà, ad EST con la particella n°239 e 741 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 342 di altrui proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, foglio 3, particella 1384, subalterno 1, indirizzo Via Monte Grappa, SNC, piano T, comune Policoro, categoria F/2

Derivante da: Variazione catastale del 14/11/2017 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina sui quattro lati con la particella n° 1383, in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenda del territorio - sezione territoriale di Policoro, per il compendio immobiliare in oggetto sono emerse difformità dovute alla presenza di un manufatto non censiti in catasto, insistente sulla particella n° 240/239. Trattasi di un locale deposito risalente all'epoca della riforma agraria, e quindi antecedente il 967, mai censito e/o dichiarato in catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e PREGEO di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre istruire una pratica PREGEO di inserimento in mappa del fabbricato e una pratica DOCFA di censimento in catasto fabbricati dell'unità, il tutto previo esecuzione di rilievo topografico e frazionamento delle particelle 239 e 240 su cui il manufatto insiste.

Esecuzione di rilievo topografico: € 1.000,00

Pratica PREGEO per frazionamento ed inserimento in mappa del manufatto e costituzione di nuove particelle: € 800,00

Oneri e diritti per deposito del frazionamento al Comune di Policoro: € 400,00

Pratica DOCFA di costituzione unità immobiliare: € 500,00

Redazione elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione dei subalterni: € 250,00

Oneri Totali: **€ 2.950,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Grappa, n° 12

Note: L'unità immobiliare di cui al CORPO B è identificabile in una casa colonica risalente al periodo della riforma agraria, negli anni ammodernata e ristrutturata secondo le esigenze del proprietario.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Resi-



denza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, foglio 3, particella 1159, subalterno 1, indirizzo Via Monte Grappa, n° 12, piano T-1, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza Vani 7,5, superficie mq. 185,00, rendita € 484,18

Derivante da: Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 02/08/2011 - Variazione di classamento;Variazione catastale del 03/08/2010 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina ad EST con corte esclusiva accessibile da Via Monte Grappa, mentre sui restanti lati confina con la particella n° 240 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Policoro, per l'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità catastali dovute ad una non corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del catasto a far data del 03/08/2010. In particolare al piano primo è presente un locale igienico non riportato in planimetria, mentre al piano terra è presente una differente distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre redigere una pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale all'effettivo stato dei luoghi, oltre a predisposizione di un nuovo elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni.

Compenso per aggiornamento catastale: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FONDO AGRICOLO AL FOGLIO N° 3

Dati catastali:- OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993 , sezione censuaria Policoro, foglio 3, particella 239, qualità Seminativo Irriguo/uliveto/frutteto, classe 1/1/2, superficie catastale ha 00.45.00, reddito dominicale: € 63,72, reddito agrario: € 29,41



Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B - ABITAZIONE - PARTICELLA N° 1159 SUB. 1

Dati catastali:- OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993, foglio 3, particella 1159, subalterno 1, indirizzo Via Monte Grappa, n° 12, piano T-1, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza Vani 7,5, superficie mq. 185,00, rendita € 484,18

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: - OMISSIS -, nato a Rotondella il 02/01/1934 - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 22/01/2018**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Pubblico Ufficiale Zito, in data 06/06/1995, ai nn. 7946; registrato a Matera, in data 23/06/1995, ai nn. 665.

Titolare/Proprietario: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993 - Proprietario per 1/1 dal 22/01/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Porsia Vincenzo, in data 22/01/2018, ai nn. 3782/2978; trascritto a Matera, in data 25/01/2018, ai nn. 742/578.



Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo agricolo al foglio n° 3

Titolare/Proprietario: - OMISSIS -, nato a Rotondella il 02/01/1934 - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 22/01/2018**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Pubblico Ufficiale Zito, in data 06/06/1995, ai nn. 7946; registrato a Matera, in data 23/06/1995, ai nn. 665.

Titolare/Proprietario: - OMISSIS -, nato a Policoro il 19/08/1993 - Proprietario per 1/1 dal 22/01/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Porsia Vincenzo, in data 22/01/2018, ai nn. 3782/2978; trascritto a Matera, in data 25/01/2018, ai nn. 742/578.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

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

PRATICHE EDILIZIE:

agricolosito in Via Monte Grappa, n° 12

Numero pratica: Nessuna pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo agricolo al foglio n° 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Grappa, n° 12

Numero pratica: Pratica Superbonus 110

Intestazione: - OMISSIS -

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: di efficientamento energetico

Oggetto: Ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

Conformità edilizia:

Fondo agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, è emerso che il fondo agricolo in oggetto costituito dalle particelle n° 239, 240, 741 e 1383 non è stato mai oggetto di richieste autorizzative edilizie o di processi di lottizzazione abusiva. I fabbricati ivi insistenti, particella n° 1384/1 nonché il locale deposito non censito in catasto risalgono all'epoca della riforma agraria (antecedente la data del 01/09/1967) e pertanto sono regolarmente autorizzati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo agricolo al foglio n° 3

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, per l'unità in oggetto non è stato possibile reperire nessun titolo edilizio data l'epoca di realizzazione antecedente la data del 01/09/1967. Quindi non vi sono elaborati grafici con cui confrontare lo stato dei luoghi ed esprimere un parere di conformità. Tuttavia, dal sopralluogo effettuato, viste le tipologie di immobili analoghi realizzati nello stesso periodo, viste le stesse planimetrie catastali sono emerse difformità edilizie dovute alla realizzazione al piano primo di un locale igienico e quindi di un nuovo vano



con conseguente aumento di superficie utile e volumetria. Inoltre al piano terra, in riferimento anche alle difformità catastali riscontrate, è emersa una differente distribuzione interna comportanti difformità edilizie e strutturali. Tali difformità richiedono un trattamento e considerazioni differente essendo alcune sanabili e altre non. In particolare per le difformità comportanti aumenti di volume e superficie occorre procedere alla demolizione mentre per le difformità interne occorre procedere alla sanatoria ai sensi del DPR 380/2001

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi oltre a sanatoria per le opere interne.

Descrizione delle opere da sanare: In ragione delle difformità rilevate, avendo le stesse generato aumenti di superficie e volumetria, non è possibile ai sensi del Dlgs 42/2004 richiedere il permesso di costruire in sanatoria di cui al D.P.R. 380/2001, pertanto dovrà procedersi al ripristino dello stato dei luoghi con demolizione delle opere abusive. Di contro per le difformità interne che hanno modificato solo la distribuzione degli ambienti, con interventi anche strutturali (apertura di vani in muri portanti) occorre richiedere il permesso di costruire in sanatoria previa verifica sismica delle strutture e compatibilità ambientale dell'intervento. In merito ai costi, essendo propedeutico istruire la pratica di sanatoria, nel prosieguo a titolo cautelativo si riportano gli importi massimi previsti dalla normativa in vigore.

Demolizione delle opere non sanabili e ripristino dello stato dei luoghi: € 10.000,00

Sanatoria strutturale dell'intera unità: € 10.000,00

Compenso per richiesta di permesso di costruire: € 3.000,00

Oneri, sanzioni e diritti di segreteria per sanatoria edilizia: € 10.000,00

Oneri Totali: € 33.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

Conformità urbanistica:

Fondo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico APPROVATO ai sensi della Legge Regionale 11.08.1999 n. 23 e ss.mm.ii
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Zona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 – Aree Agricole ordinarie (zone “E.1”) 1. Il RU classifica zone “E.1” le aree agricole ordinarie, cioè senza specifiche limitazioni di carattere vincolistico, paesistico e di trasformazione; aree generalmente specificate nel PTP come aree di valore medio. 2. Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti, sia di tipo produttivo che residenziale, strettamente necessari e pertinenti la conduzione dei fondi rustici, con vincolo di destinazione d'uso ventennale (sia per le unità residenziali che produttive), previa presentazione di una relazione tecnica allegata al progetto, redatta da tecnico agricolo abilitato, che specifichi le caratteristiche dell'intervento (residenziale e/o produttivo), in riferimento alle esigenze del richiedente. Rientrano tra queste attività anche quelle “agrituristiche”, condotte conformemente alla vigente legislazione regionale in materia (L.R.n.17/05), per le quali possono essere destinati i fabbricati aziendali disponibili, ivi compresi quelli scaturenti dall'applicazione dell'IF/pr di cui al suc-



cessivo comma 6, quest'ultimi con un tetto massimo di mc. 400. 3. E' consentita la realizzazione di unità residenziali (a titolo gratuito), solo per la famiglia contadina che conduce il fondo (come previsto nella vigente normativa U.T.E.): in tutti gli altri casi, ove consentiti, la concessione sarà onerosa. Nel caso in cui i fabbricati a destinazione residenziale, perdesse- ro i requisiti di ruralità, dovranno essere corrisposti al Comune gli oneri concessori: se la mutazione dei requisiti avviene nei primi 10 anni dal rilascio della concessione edili del manufatto, gli oneri saranno corrisposti al 100%, in tutti gli altri casi, la mutazione sarà assimilata a ristrutturazione edilizia con la cor- responsione dei conseguenti oneri, il tutto valutato con le tariffe vigenti al momento della trasforma- zione. 4. I manufatti relativi alla struttura produttiva (stalle, depositi, ecc.) potranno avere, oltre quanto previsto per l'attività agricola e per l'agriturismo (concessione a titolo gratuito), le seguenti destina- zioni (che saranno a titolo oneroso): - agro- commerciali; - officine per le riparazioni delle attrez- zature e dei mezzi agricoli; - commerciali connesse all'agricoltura; - artigianali connesse all'attività ru- rale. Detti manufatti sono consentiti solo nei limiti e finalità delle potenzialità agricole del fondo oggetto dell'intervento. 5. Gli interventi edilizi (residenziali e produttivi), dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: Lmi - Lotto minimo di intervento: 1 ha. H - Altezza massima: ml. 7,00 (salvo volumi speciali ad uso produttivo) Ds - Distanza dalle strade: quella preesistente, e comunque non inferiore a 10,00 ml.; per i nuovi fabbricati rurali: secondo normativa vi- gente (NCS); Ip - Indice di piantumazione: minimo 1 albero ogni 100 mc Iff/r - Indice di fabbricabilità fondiario per la residenza: 0,03 mc/mq. Iff/p - Indice di fabbricabilità fondiario per le pertinenze: 0,04 mc/mq. Per lotto minimo di intervento, si intende un lotto accorpato relativo ad un'unica proprietà anche se attraversato da una strada, un canale ecc. 6. Nel caso di nuovi interventi o di ampliamento di quelli esistenti, finalizzati al potenziamento ed al ri- lancio delle attività agricole, agrituristiche e/o agro- alimentari/commerciali che dimostrino, sulla base di circostanziata relazione tecnico-economica, suppor- tata da business-plan, la necessità di intervento su- periore a quello ammesso con gli indici sopra ripor- tati, è consentito un ulteriore indice di fabbricabilità produttivo IFF/pr = 0,04 mc/mq e la possibilità di ac- corpore le volumetrie rinvenienti da aree a destina- zione agricola anche non contermini, purché com- prese nel territorio comunale, previo asservimento delle stesse (con rogito notarile registrato e trascrit- to), oltre la possibilità di convertire le volumetrie ab-



itative in produttive; non costituiscono comunque volume gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività suddette (impianti di compressione, cabine elettriche. ecc.). 7. Nel caso di attività agroalimentari esistenti e regolarmente autorizzate, obbligate per intervenute prescrizioni normative ad adeguare i propri impianti produttivi, è consentito ampliare le proprie strutture edilizie con indice superiore del 10% massimo all'IF/pr di zona, fermo restando il rispetto di tutte le normative ambientali di settore (smaltimenti, emissioni in atmosfera, ecc.); a tal fine verrà sancito, con Convenzione da allegare al PdC, l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso delle nuove eventuali volumetrie per almeno 10 anni. 8. Nella richiesta di concessione deve essere previsto il progetto del sistema di smaltimento (in caso di mancanza di rete fognante) debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario che dovrà essere oggetto di verifica e collaudo in sede di abitabilità. 9. E' vietato il taglio di alberature di alto fusto ornamentali (di tipo non produttivo), così come, in riferimento all'indice di piantumazione, il progetto dovrà specificare le essenze messe a dimora che, ai fini dell'indice sopra previsto, non potranno essere piante da frutto, ma pini, cipressi ed eucaliptus, querce, noci, ecc. 11. Il RU individua, lungo via Trieste, per una profondità di ml.100 a monte ed a valle di detta Via (vedi tav. P.1), la zona "E1/t" a destinazione agricolo-turistica, destinata ad un segmento di domanda turistica intermedio tra quello agrituristico e quello turistico/alberghiero ordinario. L'utilizzazione edilizia di detta zona è subordinata alle seguenti prescrizioni: - lft: 0,20 mc/mq; - Altezza massima: ml. 7,0; Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno uniformarsi a quelle preesistenti della Riforma, ed organizzarsi sul lotto secondo gli schemi indicati nella scheda. P.4, onde lasciare intatta la visibilità della casa colonica originaria, da restaurare; consentiti scostamenti dalle sagome individuate nella scheda P.4, per tener conto di eventuali preesistenze, ma nel rispetto della funzione dell'"aia collettiva", quale nucleo aggregativo della nuova funzione ricettiva. Dovrà essere salvaguardata, in linea generale, la prevalente ruralità del sistema insediativo lungo Via Trieste, sia pure potenziato nella sua fruibilità; dovrà ugualmente essere salvaguardata l'attuale connotazione dell'asse stradale, costituito dalla carreggiata asfaltata, fiancheggiata longitudinalmente, in tutta la sua lunghezza (su ambedue i lati), da una fascia privata di uso pubblico (della profondità di circa ml. 6,50 per lato); detta fascia sarà inerbita (e mai pavimentata), alberata, e potrà essere utilizzata per parcheggio. Non saranno consen-



	tite recinzioni in muratura (consentite in paletti e rete metallica, su cordoletto in muratura, e siepi). Gli interventi in oggetto sono ad attuazione diretta (Permesso di Costruire oneroso), a condizione del rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda P.4, che funge da planovolumetrico d'insieme, e norma attuativa di dettaglio. L'utilizzo dell'Ift agricolo-turistico, esclude l'applicazione di quello agricolo di zona E.1.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq. per residenza e 0,04 mc/mq. per pertinenze
Altezza massima ammessa:	metri 7,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il terreno in oggetto in quanto originato da fondo agricolo risalente all'epoca della riforma agraria, la volumetria è da ritenersi asservita all'impianto edilizio originario costituito da casa colonica ed annessi.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, è emerso che l'unità in oggetto costituisce porzione di originario fondo agricolo risalente all'epoca della riforma agraria. Frazionato negli anni, non è stato mai oggetto di richieste autorizzative edilizie o di processi di lottizzazione abusiva. I fabbricati ivi insistenti, e non censiti in catasto risalgono all'epoca della riforma agraria (antecedente la data del 01/09/1967) e pertanto seppur riattati nel tempo sono regolarmente autorizzati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo agricolo al foglio n° 3

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico APPROVATO ai sensi della Legge Regionale 11.08.1999 n. 23 e ss.mm.ii
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Zona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 – Aree Agricole ordinarie (zone “E.1”) 1. Il RU classifica zone “E.1” le aree agricole ordinarie, cioè senza specifiche limitazioni di carattere vincolistico, paesistico e di trasformazione; aree generalmente specificate nel PTP come aree di valore medio. 2. Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti, sia di tipo produttivo che residenziale, strettamente



necessari e pertinenti la conduzione dei fondi rustici, con vincolo di destinazione d'uso ventennale (sia per le unità residenziali che produttive), previa presentazione di una relazione tecnica allegata al progetto, redatta da tecnico agricolo abilitato, che specifichi le caratteristiche dell'intervento (residenziale e/o produttivo), in riferimento alle esigenze del richiedente. Rientrano tra queste attività anche quelle "agrituristiche", condotte conformemente alla vigente legislazione regionale in materia (L.R.n.17/05), per le quali possono essere destinati i fabbricati aziendali disponibili, ivi compresi quelli scaturenti dall'applicazione dell'IF/pr di cui al successivo comma 6, quest'ultimi con un tetto massimo di mc. 400. 3. E' consentita la realizzazione di unità residenziali (a titolo gratuito), solo per la famiglia contadina che conduce il fondo (come previsto nella vigente normativa U.T.E.): in tutti gli altri casi, ove consentiti, la concessione sarà onerosa. Nel caso in cui i fabbricati a destinazione residenziale, perdesse- ro i requisiti di ruralità, dovranno essere corrisposti al Comune gli oneri concessori: se la mutazione dei requisiti avviene nei primi 10 anni dal rilascio della concessione edili del manufatto, gli oneri saranno corrisposti al 100%, in tutti gli altri casi, la mutazione sarà assimilata a ristrutturazione edilizia con la corresponsione dei conseguenti oneri, il tutto valutato con le tariffe vigenti al momento della trasformazione. 4. I manufatti relativi alla struttura produttiva (stalle, depositi, ecc.) potranno avere, oltre quanto previsto per l'attività agricola e per l'agriturismo (concessione a titolo gratuito), le seguenti destinazioni (che saranno a titolo oneroso): - agro- commerciali; - officine per le riparazioni delle attrezzature e dei mezzi agricoli; - commerciali connesse all'agricoltura; - artigianali connesse all'attività rurale. Detti manufatti sono consentiti solo nei limiti e finalità delle potenzialità agricole del fondo oggetto dell'intervento. 5. Gli interventi edilizi (residenziali e produttivi), dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: Lmi - Lotto minimo di intervento: 1 ha. H - Altezza massima: ml. 7,00 (salvo volumi speciali ad uso produttivo) Ds - Distanza dalle strade: quella preesistente, e comunque non inferiore a 10,00 ml.; per i nuovi fabbricati rurali: secondo normativa vigente (NCS); Ip - Indice di piantumazione: minimo 1 albero ogni 100 mc lff/r - Indice di fabbricabilità fondiario per la residenza: 0,03 mc/mq. lff/p - Indice di fabbricabilità fondiario per le pertinenze: 0,04 mc/mq. Per lotto minimo di intervento, si intende un lotto accorpato relativo ad un'unica proprietà anche se attraversato da una strada, un canale ecc. 6. Nel caso di nuovi interventi o di ampliamento di



quelli esistenti, finalizzati al potenziamento ed al rilancio delle attività agricole, agrituristiche e/o agro-alimentari/commerciali che dimostrino, sulla base di circostanziata relazione tecnico-economica, supportata da business-plan, la necessità di intervento superiore a quello ammesso con gli indici sopra riportati, è consentito un ulteriore indice di fabbricabilità produttivo $IFF/pr = 0,04 \text{ mc/mq}$ e la possibilità di accorpare le volumetrie rinvenienti da aree a destinazione agricola anche non contermini, purché comprese nel territorio comunale, previo asservimento delle stesse (con rogito notarile registrato e trascritto), oltre la possibilità di convertire le volumetrie abitative in produttive; non costituiscono comunque volume gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività suddette (impianti di compressione, cabine elettriche. ecc.). 7. Nel caso di attività agroalimentari esistenti e regolarmente autorizzate, obbligate per intervenute prescrizioni normative ad adeguare i propri impianti produttivi, è consentito ampliare le proprie strutture edilizie con indice superiore del 10% massimo all'IF/pr di zona, fermo restando il rispetto di tutte le normative ambientali di settore (smaltimenti, emissioni in atmosfera, ecc.); a tal fine verrà sancito, con Convenzione da allegare al PdC, l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso delle nuove eventuali volumetrie per almeno 10 anni. 8. Nella richiesta di concessione deve essere previsto il progetto del sistema di smaltimento (in caso di mancanza di rete fognante) debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario che dovrà essere oggetto di verifica e collaudo in sede di abitabilità. 9. E' vietato il taglio di alberature di alto fusto ornamentali (di tipo non produttivo), così come, in riferimento all'indice di piantumazione, il progetto dovrà specificare le essenze messe a dimora che, ai fini dell'indice sopra previsto, non potranno essere piante da frutto, ma pini, cipressi ed eucaliptus, querce, noci, ecc. 11. Il RU individua, lungo via Trieste, per una profondità di ml.100 a monte ed a valle di detta Via (vedi tav. P.1), la zona "E1/t" a destinazione agricolo-turistica, destinata ad un segmento di domanda turistica intermedio tra quello agrituristico e quello turistico/alberghiero ordinario. L'utilizzazione edilizia di detta zona è subordinata alle seguenti prescrizioni: - lft: $0,20 \text{ mc/mq}$; - Altezza massima: ml. 7,0; Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno uniformarsi a quelle preesistenti della Riforma, ed organizzarsi sul lotto secondo gli schemi indicati nella scheda. P.4, onde lasciare intatta la visibilità della casa colonica originaria, da restaurare; consentiti scostamenti dalle sagome individuate nella scheda P.4, per tener conto di eventuali prees-



	tenze, ma nel rispetto della funzione dell' "aia collettiva", quale nucleo aggregativo della nuova funzione ricettiva. Dovrà essere salvaguardata, in linea generale, la prevalente ruralità del sistema insediativo lungo Via Trieste, sia pure potenziato nella sua fruibilità; dovrà ugualmente essere salvaguardata l'attuale connotazione dell'asse stradale, costituito dalla carreggiata asfaltata, fiancheggiata longitudinalmente, in tutta la sua lunghezza (su ambedue i lati), da una fascia privata di uso pubblico (della profondità di circa ml. 6,50 per lato); detta fascia sarà inerbita (e mai pavimentata), alberata, e potrà essere utilizzata per parcheggio. Non saranno consentite recinzioni in muratura (consentite in paletti e rete metallica, su cordoletto in muratura, e siepi). Gli interventi in oggetto sono ad attuazione diretta (Permesso di Costruire oneroso), a condizione del rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda P.4, che funge da planovolumetrico d'insieme, e norma attuativa di dettaglio. L'utilizzo dell'Ift agricolo-turistico, esclude l'applicazione di quello agricolo di zona E.1.
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:	//
Altezza massima ammessa:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità urbanistiche in quanto l'immobile è regolarmente legittimato per essere stato realizzato in area agricola in data antecedentemente al 01/09/1967.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

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

Identificativo corpo: A - Fondo agricolo al foglio n° 3
agricolo sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12

Occupato da LU.AL.FRUIT. Srls, con contratto di locazione stipulato in data 12/12/2021 per l'importo di eu-



ro 1.000,00 con cadenza annuale
Tipologia contratto: 35 anni, scadenza 21/10/2057

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in atto, è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'Avvocato Mariano Agresti.

Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12

Occupato da - OMISSIS - comodato d'uso stipulato in data 15/02/2022 per l'importo di euro 0,00

Tipologia contratto: 30, scadenza 14/02/2052

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in atto, è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'Avvocato Mariano Agresti.

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:

- A favore della massa dei creditori Agrintesa Soc. Cop. Agr. contro - OMISSIS -; Derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 27/01/2020 ai nn. 2816 iscritto/trascritto a Matera in data 20/02/2020 ai nn. 1445/1169;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo agricolo al foglio n° 3

- A favore della massa dei creditori Agrintesa Soc. Cop. Agr. contro - OMISSIS -; Derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 27/01/2020 ai nn. 2816 iscritto/trascritto a Matera in data 20/02/2020 ai nn. 1445/1169;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

- A favore della massa dei creditori Ortobioflora Soc. AGR. Arl contro - OMISSIS -; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 24/11/2020 ai nn. 1224 iscritto/trascritto a Matera in data 03/12/2020 ai nn. 9498/7312;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

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 Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro - OMISSIS -; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 244000; Importo capitale: € 122000; A rogito di Notaio Porsia Vincenzo in data 22/01/2018 ai nn. 3783/2979; Iscritto/trascritto a Matera in da-



ta 25/01/2018 ai nn. 743/102; Note: Trattasi di ipoteca trascritta sull'originaria particella n° 320 del foglio n° 17.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo agricolo al foglio n° 3

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Trevikart Srl contro - OMISSIS -; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 57002,26; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/08/2018 ai nn. 2654/2018; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/03/2019 ai nn. 2449/362

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo agricolo al foglio n° 3

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro - OMISSIS -; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 244000; Importo capitale: € 122000; A rogito di Notaio Porsia Vincenzo in data 22/01/2018 ai nn. 3783/2979; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/01/2018 ai nn. 743/102; Note: Trattasi di ipoteca trascritta sull'originaria particella n° 320 del foglio n° 17.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Trevikart Srl contro - OMISSIS -; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 57002,26; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 06/08/2018 ai nn. 2654/2018; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/03/2019 ai nn. 2449/362

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1

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:

**Identificativo corpo: A - Fondo agricolo al foglio n° 3
sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12**

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

**Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12**

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale



QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:**Identificativo corpo: A - Fondo agricolo al foglio n° 3
sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12**

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12**

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**Identificativo corpo: A - Fondo agricolo al foglio n° 3
sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //. Alla data del sopralluogo, non risultano spese condominiali scadute o insolute, ad eccezione di eventuali canoni irrigui non corrisposti al Consorzio di Bonifica della Basilicata, per il quale non è stato possibile conoscere l'eventuale importo.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT), Via Monte Grappa, n° 12**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //. Alla data del sopralluogo, non risultano spese condominiali scadute o insolute.

Avvertenze ulteriori: Nessuna



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: A - Fondo agricolo al foglio n° 3 - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 239 del foglio n° 3	sup reale netta	4.500,00	1,00	4.500,00
Particella n° 240 del foglio n° 3	sup reale netta	4.200,00	1,00	4.200,00
Particella n° 741 del foglio n° 3	sup reale netta	5.390,00	1,00	5.390,00
Particella n° 1383 del foglio n° 3	sup reale netta	14.966,00	1,00	14.966,00
Unità collabente - Particella n° 1384, sub. 1 del foglio n° 3	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
Locale deposito non censito in catasto insistente sulle particelle n° 239 e 240	sup reale netta	60,00	1,00	60,00
		29.156,00		29.156,00

Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1 - Abitazione di tipo economico [A3]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa.

Per quanto riguarda i fabbricati la superficie commerciale è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:



a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
 - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - Particella n° 1159, sub. 1 del foglio n° 3	sup lorda di pavimento	185,00	1,00	185,00
		185,00		185,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2023

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

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:**

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo (fabbricati) ovvero della giacitura, esposizione ed stensione (terreni).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione Territoriale di Policoro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, oltre che ai valori agricoli medi (V.A.M.) pubblicati dalla Regione Basilicata e da pubblicazione Exeo.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame, sono stati riscontrati i seguenti valori medi di mercato:

Locali deposito in buono stato € 300 al mq.;

Locali deposito in cattivo stato € 100 al mq.

Abitazioni in buono stato € 600 al mq.;

Terreni € 20.000 - € 30.000;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente tu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe.



8.3 Valutazione corpi:**A - Fondo agricolo al foglio n° 3. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.668,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 239 del foglio n° 3	4.500,00	€ 3,00	€ 13.500,00
Particella n° 240 del foglio n° 3	4.200,00	€ 3,00	€ 12.600,00
Particella n° 741 del foglio n° 3	5.390,00	€ 3,00	€ 16.170,00
Particella n° 1383 del foglio n° 3	14.966,00	€ 3,00	€ 44.898,00
Unità collabente - Particella n° 1384, sub. 1 del foglio n° 3	40,00	€ 50,00	€ 2.000,00
Locale deposito non censito in catasto insistente sulle particelle n° 239 e 240	60,00	€ 75,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.668,00
Valore corpo			€ 93.668,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.668,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.668,00

B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Particella n° 1159, sub. 1 del foglio n° 3	185,00	€ 600,00	€ 111.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.000,00
Valore corpo			€ 111.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fondo agricolo al foglio n° 3	agricolo	29.156,00	€ 93.668,00	€ 93.668,00
B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1	Abitazione di tipo economico [A3]	185,00	€ 111.000,00	€ 111.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 36.700,00

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: **€167.968,00**

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

Per l'unità in oggetto non è auspicabile alcuna divisione.

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 - Fondo agricolo al foglio n° 3.
agricolo sito in Via Monte Grappa, n° 12**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificativo corpo: B - Abitazione - Particella n° 1159 sub. 1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Grappa, n° 12**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Residenza alla data del pignoramento: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via delle Ginestre - Scanzano Jonico - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Allegati

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: Altra documentazione.

Data generazione: 04-03-2024

L'Esperto alla stima
ING. PASQUALE ABALSAMO

