
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **49/2024**
data udienza 21.04.2026
ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato adibito ad abitazione

Esperto alla stima: Architetto ADDOLORATA FRANCESCA **CAPOZZA**
Codice fiscale: CPZDLR62B54F052K
Studio in: VIA LOMBARDI 4 - 75100 MATERA
Fax: 330.301695
Email: doracapozza@gmail.com
Pec: addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it



Beni in Policoro (MT)

Località/Frazione "VD"-Viale Direttore del Lido : collegamento tra la città di Policoro ed il suo quartiere turistico
Viale del Lido n.12

Lotto:001 - Fabbricato adibito ad abitazione

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

Certificato Ipotecario n.ro MT 35186 anno 2024- Richiedente: [REDACTED]-Periodo dal 01/01/2004 al 17/07/2024

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

Atto di Donazione-Trascrizione n. RP 5334 del 1988- Ispezione MT 7034/4 del 2025

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

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: "VD"-Viale Direttore del Lido collegamento tra la città di Policoro ed il suo quartiere turistico- Viale del Lido,12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Via [REDACTED]

Residenza attuale: Via [REDACTED]

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] 2013

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si conferma la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con il titolo originario di proprietà- donazione e Decreto di trasferimento immobili all'esecutato – Trascrizione n. 4869.1/2023 -depositato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 12, particella 758, subalterno 2, scheda catastale -----, indirizzo Viale del Lido n.12, piano Terra, comune POLICORO (MT), categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, superficie Totale 290 mq-

Totale escluse aree scoperte 275 mq, rendita € Euro 836,66

Derivante da: Atto amministrativo: Decreto di trasferimento Immobili ; Trascrizione n.4869.1/2023 Reparto PI di Matera.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano parti comuni

Confini: I confini reali corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



Vani non indicati nella planimetria catastale;
Scala a chiocciola esterna in struttura in ferro leggera;
Regolarizzabili mediante: Verificata la conformità urbanistica-edilizia, si dovrà aggiornare la planir
catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Superfici del Sottotetto/soppalco in legno interno agli ambienti 2 e 3
Scala a chiocciola, accessoria, di accesso alla copertura a terrazzo dell'ambiente 1
Si riporta nella planimetria allegata dello stato dei luoghi- Allegato Tav 01
Variazione planimetrica-
domanda di voltura come da Tabella di riferimento: € 70,00
compenso tecnico: € 350,00
Oneri Totali: € 420,00

Note: Le superfici del sottotetto, sono corrispondenti alle rispettive degli ambienti: ambiente 2 = 1
mq; ambiente 3= 14,00 mq. Avendo altezza stimata, da verifica comparativa, Hmax = 1.60 ml al col
della copertura a doppia falda, si identificano quali superfici non abitabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Le superfici del sottotetto hanno l'altezza utile inferiore a 2,40 ml , nello specifico 1,60 ml al
del tetto a doppia falda, pertanto, sebbene presenti piccole finestre visibili sul prospetto, sono van
abitabili, ma pertinenza perché direttamente collegati, attraverso una botola aperta nell'ambiente
tostante (foto n.11) e "rientrano di norma nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare, in qu
prive di autonomia funzionale e reddituale"- punto 3.3.2 Circolare n.2/E 2016 Agenzia delle Entrate
La scala esterna, (foto n.14) pertinenziale all'unità immobiliare principale, in quanto crea un colleg
tra il cortile e la terrazza in copertura, richiede la planimetria aggiornata allo stato dei luoghi

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si conferma la corrispo

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Policoro, provincia di Matera (MT)- Viale del Lido. VD": Viale Direttore del Lido (collegamento tra la
città di Policoro ed il suo quartiere turistico/balneare: "Lido")

Segmento "VD.1": Viale compreso tra la SS. Jonica (sottopasso veicolare + sovrappasso "ecologico"
pedonale/ciclabile) e l'intersezione di Via Trieste/Via Fiume.

Ambito "Policoro" Extraurbano

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Museo Archeologico nazionale della Siritide, Hotel e Villaggi Turistici, Scu-
ole pubbliche in Ambito Urbano, Uffici Comunali in Ambito Urbano, Uffici Bancari , Presidio
Ospedaliero "Giovanni Paolo II" a Policor, Centro sportivo- Palaercole

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera- capoluogo di provincia.

Attrazioni paesaggistiche: Aree della Rete Natura 2000: Riserva Regionale (Piano di Gestione area
SIC-ZPS ora ZSC- Area ZSC/IT 9220055 "Bosco Pantano di Policoro e Costa Jonica Foce Sinni"- Area
ZSC/IIT 9220080 Costa Jonica Foc.



Attrazioni storiche: Parchi Archeologici di Siris e HeraKleia - Insediamento archeologico " Masseria del Concio" - Torri costiere-maglia insediativa della Riforma Fondiaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria- Policoro Tursi 700 m., SS 106 Jonica 1,6 Km

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Immobile isolato rispetto ai fabbricati circostanti, accessibile dalla strada comunale denominata Viale del Lido. E' costituito da semplici elementi di fabbrica addossati con caratteristiche tipologiche diverse identificabili nelle coperture: a tetto con doppia falda, a unica falda inclinata e coperture piane a terrazzo.

La particella 758 sub 2, immobile attuale esecutato, da certificato storico per immobile, risulta essere un ampliamento, in data 11.07.2011- Agenzia del Territorio- prot. n. 127797/11 - ampliamento -Fusione a seguito di avviso di accertamento n.p. 177058 del 26.08.2010 (.u.i. p.lla 758 sub1 ; fabbricato rurale ex rurale p.lla 1358)., della casa colonica e del fabbricato realizzato in abuso come da atti di condono in allegato.

Diversi accessi, con porte finestre e portoncini, conducono all'interno dell'unità abitativa.

Un primo accesso - A1- è a quota piano terra e introduce ad un ampio ambiente soggiorno/studio (16- foto n.14)).Dal soggiorno a destra si accede alla cucina (15) e da questa ad un piccolo bagno(17) e a quota diversa alla zona pranzo, che, nella planimetria catastale è indicata deposito. Qui una porta finestra è un altro accesso -A4-checonduce allo spazio esterno.

Sempre dal soggiorno(16) a sinistra si apre la porta della camera(18) e da qui, a quota superiore, salendo qualche gradino, si giunge ad un altro soggiorno(5) che è un ulteriore ingresso -A2 . A sinistra una prima porta conduce alla camera(7), una seconda alla cucina- pranzo. Subito a destra, appena superati i gradini troviamo un grande bagno completo(4- foto n.6) oltre, sempre sullo stesso lato, un piccolo disimpegno conduce ad un ulteriore soggiorno (1)che è l'ingresso A3-(foto n. 1)

Completando la descrizione degli ambienti interni, il soggiorno(1) ha un camino in muratura(foto n.10) la cui canna fumaria è visibile in copertura, da una porta conduce ai due ambienti comunicanti tra loro (2) soggiorno e camera che hanno i soffitti in struttura di legno, con una botola a vista che permette, utilizzando una scala mobile, di accedere al sottotetto(foto n.11).

Tutti gli spazi esterni, terrazza e camminamenti, sono posti ad un livello rialzato, di qualche gradino, rispetto al piano terra, quota del cortile, accesso A1- e sono direttamente collegati all'abitazione. La terrazza(9); il camminamento (10) e il camminamento (12) sono coperti da tettoie realizzate in struttura in ferro leggera, addossate alle pareti esterne dell'unità abitativa.Il Cortile -C1- spazio esterno delimitato da un parapetto in elementi prefabbricati in cemento

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED] - Residenza attuale:

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] 2013

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva

Dati di Superficie catastale Totale 290 mq -Totale escluse aree scoperti 275mq

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito come si specifica: la sola casa colonica nel 1950- fonte Agenzia del Territorio- prot. n. 127797/11 dichiarazione di variazione presentata

Nel: 1997- come da Istanza di Condono - l'edificio si presenta come rappresentato nella planimetria allegata

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12;

Le altezze sono diverse per gli ambienti: H = 2.80 - 2,70 - 2.40 ml;

L'intero fabbricato è composto da un solo piano di cui fuori terra



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Alla data di sopralluogo, l'immobile si mostrava in un normale stato di conservazione.



Ingresso 1



Accesso dalla strada





Interno- accesso sottotetto



Ingresso 3 -Prospetto fronte



Prospetto laterale



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

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato aperture: manuali condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Il cancello in ferro verniciato di colore rosso è a completamento del parapetto sempre in ferro vern verniciato di colore rosso
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente e vasistas materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC(plastica) condizioni: sufficienti Note: Ci sono anche piccole finestre in materiale diverso quali alluminio Inoltre a protezione di alcuni infissi delle bucaure più grandi,ci sono in-ferriate in ferro verniciato sempre in colore rosso
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti Note: La tipologia della copertura è anche piana a terrazzo accessibile per una parte del fabbricato con una scala a chiocciola in ferro verniciato color rosso
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati/mista coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: La finitura a intonaco è presente sulla maggior parte delle superfici esterne.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e zona cucina materiale: piastrelle in ceramica colorata condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	//////////
Impianto a norma	Non verificabile da certificazioni



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile recuperare la documentazione che possa attestare la data certa di realizzazione degli impianti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a termosifoni - Presenza di camino
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	/////
Epoca di realizzazione/adequamento	////////
Impianto a norma	Non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stato possibile recuperare la documentazione che possa attestare la data certa di realizzazione degli impianti

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Impianto a split e ventilconvettori (fain coil)- Non è stato possibile recuperare la documentazione che possa attestare la data certa di realizzazione degli impianti

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non sono stati rilevati interventi specifici
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: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Policoro (MT) CAP: 75025

"VD"-Viale Direttore del Lido :collegamento tra la città di Policoro ed il suo quartiere turistico, Viale del Lido,12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED] - Residenza attuale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]-2013

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si conferma la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con il titolo originario di proprietà-donazione e Decreto di trasferimento immobili all'esecutato –
Trascrizione n. 4869.1/2023 - depositato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 12, particella 758, subalterno 2, scheda catastale -----

Indirizzo: Viale del Lido n.12, piano Terra, comune POLICORO(MT), categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, superficie Totale 290 mq- Totale escluse aree scoperte 275 mq, rendita € Euro 836,66

Derivante da: Atto amministrativo: Decreto di trasferimento Immobili; Trascrizione n.4869.1/2023
Reparto PI di Matera.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano parti comuni

Confini: I confini reali corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vani non indicati nella planimetria catastale;

Scala a chiocciola esterna in struttura in ferro leggera

Regolarizzabili mediante: Verificata la conformità urbanistica-edilizia, si dovrà aggiornare la planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Superfici del Sottotetto/soppalco in legno interno agli ambienti 2 e 3

Scala a chiocciola, accessoria, di accesso alla copertura a terrazzo dell'ambiente 1

Si riporta nella planimetria allegata dello stato dei luoghi- Allegato Tav 01

Variazione planimetrica- domanda di voltura come da Tabella di riferimento: € 70,00



compenso tecnico: € 350,00

Oneri Totali: € 420,00

Note: Le superfici del sottotetto, sono corrispondenti alle rispettive degli ambienti: ambiente 2 = 17,33 mq; ambiente 3= 14,00 mq.

Avendo altezza stimata, da verifica comparativa, Hmax = 1.50 ml al colmo della copertura a doppia falda, si identificano quali superfici non abitabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Le superfici del sottotetto hanno l'altezza utile inferiore a 2,40 ml , nello specifico 1,50 ml al colmo del tetto a doppia falda, pertanto, sebbene presenti piccole finestre visibili sul prospetto, sono vani non abitabili, ma pertinenza perché direttamente collegati, attraverso una botola aperta nell'ambiente sottostante (foto n.11) e "rientrano di norma nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale"- punto 3.3.2 Circolare n.2/E 2016 Agenzia delle Entrate La scala esterna, (foto n.14) pertinenziale all'unità immobiliare principale, in quanto crea un collegamento tra il cortile e la terrazza in copertura, richiede la planimetria aggiornata allo stato dei luoghi

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si conferma la corrispondenza



mappa catastale-ViewGIS



mappa satellitare - localizzazione





google maps 2023 vista prospetto retro-tettoia



google maps 2026



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

CORPO: A

Dati catastali: [REDACTED] foglio 12, particella 758, subalterno 2, scheda catastale -----, indirizzo Viale del Lido n.12, scala -----, interno -----, piano Terra, comune POLICORO(MT), categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, superficie Totale 290 mq- Totale escluse aree scoperte 275 mq, rendita € Euro 836,66

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Si conferma la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con il titolo originario di proprietà-donazione e Decreto di trasferimento immobili all'esecutato - Trascrizione n. 4869.1/2023 - depositato

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si conferma la corrispondenza

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Le superfici del sottotetto hanno l'altezza utile inferiore a 2,40 ml , nello specifico 1,50 ml al colmo del tetto a doppia falda, pertanto, sebbene presenti piccole finestre visibili sul prospetto, sono vani non abitabili, ma pertinenza perché direttamente collegati, attraverso una botola aperta nell'ambiente sottostante (foto n.11) e "rientrano di norma nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale"- punto 3.3.2 Circolare n.2/E 2016 Agenzia delle Entrate La scala esterna, (foto n.14) pertinenziale all'unità immobiliare principale, in quanto crea un collegamento tra il cortile e la terrazza in copertura, richiede la planimetria aggiornata allo stato dei luoghi

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. Nella richiesta di Integrazione si riporta : "trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dal ricevimento della presente, si procederà ad assumere i provvedimenti del caso dichiarando la improcedibilità della pratica

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/08/1988. In forza di Non ritrovato.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] al 27/07/1988 al 12/04/2023. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Avv Achille Vitelli Notaio in Bernalda (MT), in data 27/07/1988, ai nn. 81950/8994; registrato a Ufficio di Matera, in data , ai nn. ; trascritto a Matera, in data , ai nn. /5334.



Note: Dagli accessi agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Policoro è emerso un **Verbale di giuramento in data 20.10.2009 Tribunale civile di Matera – Giudice Dott.ssa FERRARA- Perito N. Forastiere (che si allega)**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 12/04/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a PI Matera, in data 12/04/2023, ai nn. 5775.

Note: Decreto di Trasferimento Immobili Rettifica la trascrizione n.4869/2023 Trascrizione n.5775.1/2023

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n° 19.246 del 09.12.1985 - pratica 16-543; Prot. n° 16.093 del 25.09.1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: abusi commessi su di un fabbricato adibito a civile abitazione sito alla via del Lido n. 12

Oggetto: ristrutturazione di immobile esistente

L'importo è stato saldato? NO.

Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come rappresentato in planimetria stato dei luoghi -

- 02) Superfici sottotetto -ambienti 2 e 3;
- 03) Scala a chiocciola esterna in struttura in ferro leggera;
- 04) 9-tettoia su terrazza
- 05) 12 - tettoia su camminamento

Regularizzabili mediante: Sanatoria ordinaria, stante la realizzazione post 2011- DPR 380/2001- Richiesta parere paesaggistico

Descrizione delle opere da sanare:

- 02) Sottotetto non abitabile per altezza insufficiente; accessibile con scala amovibile mediante botola aperta nell'ambiente inferiore -n.2, realizzato con struttura in legno a travi e travicelli, con tavolato come piano pavimento/solaio, da considerarsi superficie accessoria
- 03) Scala fissata stabilmente a terra realizzata con una struttura in profilati in ferro verniciato colorato, aperta, di modeste dimensioni per accedere alla copertura piana, può considerarsi pertinenza.
- 04)- 10) 12) -Elementi edilizi di copertura dello spazio aperto, realizzate con una struttura in profilati in ferro verniciato colorato, discontinua, accessori con funzione di protezione di spazi pertinenziali quali la terrazza e il camminamento.

04-) Tettoia di circa 40 mq si stima

Oneri urbanizzazione € 1.200

Costo di costruzione € 1.800



Sanzione abuso € 1.500
 Diritti comunali € 350: € 4.850,00

02) Superfici di circa 20 mq sottotetto non abitabile

Importo : Oneri urbanizzazione € 700

Costo costruzione € 2.000

Sanzione abuso € 1.300

Diritti comunali € 350- € 4.550,00

Oneri tecnici: € 4.500,00

Oneri Totali: € **13.900,00**

Note: Gli elementi 02-03-04-10-12, come descritti, sono tutti elementi che possono rientrare nelle difformità edilizie, ma, in base a dimensioni, struttura, vincoli, i titoli abilitativi (Permesso, SCIA, CILA, Autorizzazione paesaggistica..) possono cambiare.

Se conforme agli strumenti urbanistici e alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione, si procede alla sanatoria in riferimento agli art. 33-34.e 36 bis -37 del DPR 380 e succ. D.L. n.69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024

02) Il sottotetto NON è rappresentato in planimetria catastale, quale ultima documentazione grafica relativa all'unità in oggetto di pignoramento- 2011-dove è indicata un'altezza di 3.10 ml degli ambienti in cui sono presenti le superfici del sottotetto.

03) Scala a chiocciola esterna: è addossata al prospetto S/E , sulla zona interna, non visibile dalla strada principale, ha il diametro di circa 1,80 ml, è aperta. Richiede autorizzazione paesaggistica oltre al titolo edilizio.

04) Tettoia su terrazza a piano rialzato di n. 4 gradini , circa 60 cm, rispetto alla quota del terreno. E' addossata al prospetto N/E-O, ben visibile dalla strada, dimensioni circa 40 mq, profonda circa 3,90 ml . Richiede autorizzazione paesaggistica oltre al titolo edilizio .(foto n.1-7-9)

10) Tettoia su camminamento a piano rialzato di n. 2 gradini, circa 30 cm, rispetto alla quota del terreno. E' addossata al prospetto laterale N/O, non molto visibile dalla strada di dimensioni circa 13,80 ml, profondità circa 1,40 ml (foto n.7) Richiede autorizzazione paesaggistica oltre al titolo edilizio

12) Tettoia su camminamento a piano rialzato di n. 2 gradini, circa 30 cm, rispetto alla quota del terreno. E' addossata al prospetto laterale S/E ,non molto visibile dalla strada, di dimensioni circa 17 ml, profondità circa 1,30 ml (foto n.1-7) -Richiede autorizzazione paesaggistica oltre al titolo edilizio.

In riferimento ai costi e spese di regolarizzazione -art. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001- gli stessi, come determinati, saranno verificati e aggiornati dall'U.T. del comune di Policoro, a seguito di Istruttoria tecnica della pratica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	R.U. (Regolamento Urbanistico)
In forza della delibera:	R.U. (Regolamento Urbanistico) Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 21.04.2017
Zona omogenea:	Aree Agricole in Ambito Paesistico (zone "E.4") - Piano d'Ambito "Policoro"- "VD.1": Viale compreso tra la SS. Jonica (sottopasso veicolare + sovrappasso "ecologico" pedonale/ciclabile) e l'intersezione di Via Trieste/Via Fiume.



Norme tecniche di attuazione:

NTA RU Art. 47 – Aree Agricole in Ambito Paesistico (zone “E.4”) - 1. Il RU classifica zone “E.4” le aree agricole che ricadono nella zona perimetrata dal Piano come Ambito di particolare interesse paesistico: le specifiche norme relative all'uso del suolo, all'attività edilizia e di trasformazione in genere sono demandate alla redazione di specifici Piani, promossi dall'Ente Regione a cura delle Amministrazioni interessate.

Piano d'Ambito "Policoro"- Per le aree ricadenti nel Piano d'Ambito "Policoro" sono consentiti tutti gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato del Lido (secondo le relative norme ed integrazioni); in particolare, per la zona agricola posta a monte di via Trieste e via Fiume, si rimanda alle norme del Piano d'Ambito che definirà le linee di riconversione e le destinazioni d'uso. P.P.E.

Piano particolareggiato Esecutivo "Ambito Policoro"- Fase di definizione - punto 2D.4.4 Aree agricole - Aree agricole comprese tra Via Bellini e le Vie Trieste e Fiume:...."la normativa agricola del PPE prevede l'applicazione di un indice di edificabilità (trasformazione) sul fondo agricolo alquanto ridimensionato rispetto a quello analogo previsto dal vigente PRG; indice definito sulla scorta di prefigurazioni progettuali di trasformazione del nucleo insediativo della Riforma Fondiaria (casa colonica + pertinenze agricole), definite nella scheda n. 9 allegata. Prefigurazione che si traduce nella necessità di far sì che le trasformazioni e/o gli ampliamenti volumetrici non sovvertano da un lato l'originaria maglia paesaggistica della Riforma, e dall'altro non soverchino volumetricamente le architetture coloniche originarie"....." A tal fine si è individuata una normativa applicativa (vedi art. 11 NTA) ad "indice variabile" inversamente proporzionale all'incremento di superficie del fondo agricolo, che si applica tra due estremi costituiti da fondi agricoli di superficie pari o inferiore a ha 3,0 (Iff/c = 0,07 mc/mq), e fondi agricoli di superficie pari o inferiore a 5,0 ha (Iff/c = 0,5 mc/mq)."

NTA- Art. 11 – Principi della perequazione e compensazione urbanistica- 3. L'Indice di Fabbricabilità Perequato (I.F.P.) corrisponde all'80% dell'indice di fabbricabilità territoriale attribuito ai Comparti dal PRG/99. Art. 12 – Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso. 1. E' soggetto a Permesso a Costruire il mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere di ristrutturazione edilizia (RE2) e ristrutturazione urbanistica (RU), con le modalità consentite dalle Norme di Zona. 2. Sono soggetti a DIA e/o SCIA i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi di risanamento (RC) e



	<p>ristrutturazione (RE1), che non comportino aumento di superfici o di volumi. 3. Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento del carico urbanistico (CU), è soggetto a Permesso a Costruire, ed è subordinato al reperimento delle superfici dei parcheggi (pubblici e pertinenziali), nella misura stabilita al seguente art. 64, e comunque dalla normativa regionale o statale vigente.</p> <p>4. A parità di CU, il passaggio da una destinazione all'altra, tra quelle appartenenti al medesimo raggruppamento, non costituisce variazione di destinazione d'uso.</p> <p>5. Sono soggetti a CILA le modifiche di destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.</p> <p>6. Il cambio di destinazione d'uso di volumi tecnici posti in copertura (soffitte) o al piano interrato è consentito a condizione che: a. detti volumi costituiscano parte di fabbricati legittimamente realizzati, nel rispetto delle NTA del vigente PRG sotto il profilo urbanistico, e delle norme del Regolamento Edilizio, sotto il profilo igienico-edilizio; b. vengano corrisposti gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 – DPR n.380/01, relativo alle nuove superfici rese abitabili e, qualora ne ricorrano le condizioni, sull'intera unità immobiliare ampliata; c. vengano rispettate le norme della L.R. n. 8/2002 e successive modifiche ed integrazioni; d. nel caso di Edilizia Residenziale Pubblica (agevolata e/o convenzionata) così individuata nei rispettivi Piani Urbanistici Esecutivi, vengano rispettati i limiti di superfici residenziali e non residenziali previsti dalle vigenti leggi in materia di ERP; e. in caso di mancato rispetto dei limiti di cui al punto precedente, con conseguente perdita dei requisiti di ERP da parte delle unità immobiliari interessate dal cambio di destinazione in oggetto, andranno ulteriormente verificate la sussistenza delle seguenti condizioni: i. rispetto della soglia minima del 40% di ERP, definita con Deliberazione di Consiglio Comunale, riferita al Comparto oggetto del PUE; ii. rispetto dei vincoli derivanti da atti d'obbligo, contratti di mutuo agevolato ecc. riferiti all'unità immobiliare di ERP interessata</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Condono edilizio non concluso. Sospeso in attesa di risposta alla richiesta di integrazione dell'ufficio



	di Policoro-Settore III -Servizio Urbanistica in data 04.11.2009 prot. n.27787
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dichiarazione esplicita che menzioni la situazione di sanatoria
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Iff/c max = 0,07 mc/mq (indice di fabbricabilità fondiario massimo previsto per l'Area Agricola)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Sanatoria non risolta, pregiudica la conformità urbanistica dell'immobile

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

01)-Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985 – abusi commessi su di un fabbricato adibito a civile abitazione sito alla via del Lido n. 9(12) ;

02)Superfici sottotetto non indicati nell'ultima planimetria presente in U.T. del comune (atti condono L.47-1985 planimetria)

03)Scala a chiocciola esterna in struttura in ferro leggera non rappresentata nell'ultima planimetria presente in U.T. del comune (atti condono L.47-1985 planimetria)- ma presente nella documentazione fotografica allegata

Regularizzabili mediante: 01) Trasmettere la richiesta di documentazione come richiesta dal settore III servizio Urbanistica del comune di Policoro

Descrizione delle opere da sanare: 01) Consistenza abuso: realizzazione annessi agricoli ed ampliamento degli stessi – cambio d'uso da annessi agricoli a civile abitazione e realizzazione n. 2 tettoieSi riporta dalla Relazione tecnica-descrittiva in data 03.06.1997

Calcolo Valore oblazione forfettario lire 5.000.000

Immobile ricadente in zona agricola, riduzione ai sensi dell'art.34 della L.47/85 Lire 5.000.000x0,85= lire 4.250.000

Immobile destinato a prima abitazione della richiedente, riduzione ai sensi dell'art.39 comma 16 delle 724/94 lire 4.250.000x2/3= lire 2.833.333

Di cui è stato versato lire 487.500 in due rate su c/c n.255000: lire 350.000 in data 13.09.1986

lire 137.500 in data 26.07.1988

Importo residuo: lire 2.833.333- lire 487.500= lire 2.345.833

Si riporta alla data del 26.04.2001- Istruttoria- Notificata con A.R.in data 18.05.2001

Domanda di Concessione in sanatoria prot. n° 16.093 del 25.09.1986 Servizio istruttoria Pratiche Condono edilizio –Legge 47/85 e succ. modifiche

Importo definitivo dell'Oblazione

Importo oblazione lire 3.617.185

Importo oblazione dichiarato lire 487,500

Differenza da versare a conguaglio lire 3.129.685

Calcolo oneri concessori ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94

Importo oneri : 30.000 L/mq

Calcolo oneri concessori : mq.102,95xL.30.000=L.3.058.500

Si riporta alla data del 26.04.2001- Istruttoria- Notificata con A.R.in data 18.05.2001

Domanda di Concessione in sanatoria prot. n° 16.093 del 25.09.1986

Servizio istruttoria Pratiche Condono edilizio –Legge 47/85 e succ.

modifiche Importo definitivo dell'Oblazione

Importo oneri lire 3.092.000



Importo oneri dichiarati	lire	0
Differenza da versare a conguaglio	lire	3.092.000
Oneri tecnici: € 5.400,00		
Spese di sanatoria presunte: € 11.250,00		

Note: Dalla documentazione acquisita con accesso presso u.t. gennaio 2026- , NON risultano versati gli importi a conguaglio cioè " tutte le somme dovute" di cui all' art. 35 c.18 della L.47/1985, in riferimento alla quale è stata inoltrata l'istanza di Condonò Edilizio.

Inoltre l'oblazione, gli oneri concessori, i costi di costruzione, devono essere determinati secondo le regole e i parametri vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria. Di conseguenza si dovrà procedere al calcolo eseguito secondo le tariffe vigenti al momento dell'integrazione della domanda, a seguito di calcolo eseguito dal Comune.

Si dovrà considerare la rivalutazione reale secondo i coefficienti annuali ISTAT ed applicare gli interessi legali se dovuti.

Importo residuo oblazione:

3.129.685 lire italiane del 1997 ≈ €1.615,8 euro al cambio fisso; €2.950 – €3.000 considerando l'inflazione e potere d'acquisto nel 2026

Importo residuo oneri:

3.092.000 lire italiane del 1997 ≈ €1.597 In euro al cambio fisso; €2.950 – €3.000 considerando l'inflazione e potere d'acquisto nel 2026

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note: Dalla richiesta di Integrazione dell' U.T. data 22.10.2009 della pratica 16-543 prot. 19246 del 09.12.1985 e succ. prot- 16093 del 25.09.1986 di [REDACTED] si riporta: "*trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dal ricevimento della presente, si procederà ad assumere i provvedimenti del caso dichiarando la improcedibilità della pratica*"

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

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Alla data di sopralluogo , come da Verbale , erano presenti [REDACTED] - proprietaria e debitrice esecutata- e i familiari [REDACTED] rispettivamente padre e fratello. L'immobile oggetto di pignoramento, come da documentazioni fotografiche degli spazi interni, è completamente arredato . La proprietaria, come da certificato storico di residenza, risiede a [REDACTED] dal 11.10.2022.

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:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 - Registro Particolare 2713 Registro Generale 3497
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA
Repertorio 397 del 30/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POLICORO(MT)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2024 - Registro Particolare 5837 Registro Generale 7234



Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP PRESSO TRIBUNALE MATERA Repertorio 1134/2024
del
27/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POLICORO(MT)

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

Note

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

Dalla Visura storica: fg.12 p.IIa 758 Aree di enti urbani e promiscui-partita special 1- Particelle corrispondenti al catasto fabbricati fg12. P.IIa 758 - Comune di Policoro



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

Da: Ispezione Ipotecaria aggiornata dal 01.07.2004 al 28.07.2025 non sono riportati 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: Non riscontrabili.

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: Non è riscontrabile la presenza di condominio

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza catastate dell'unità immobiliare eseguita cat.A7 ,assumendo i dati come riportati nel modello unico Agenzia del territorio è di n.9 Vani principali

Nello specifico da tabella che si allega , si riportano le superfici utili per ambienti, per una

S.I. totale dell'abitazione pari a 258,77 mq

S. Lorda = 285,82 mq (assimilabile a 285,00 mq)

Accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali: n. 2 bagni (4-17); n. 1 disimpegno (8) Accessori indiretti - deposito (14)

Pertinenze scoperte esclusive di ornamento: I camminamenti scoperti e coperti con tettoia (10-11-12)

La terrazza coperta con tettoia (9) Cortile esterno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	285,00	1,00	285,00
9-terrazza coperta con tettoia	sup lorda di pavimento	40,00	0,30	12,00
cortile esterno	sup lorda di pavimento	512,00	0,05	25,60
11-camminamento	sup lorda di pavimento	28,00	0,15	4,20
12- camminamento coperto con tettoia	sup lorda di pavimento	17,00	0,15	2,55
10- camminamento coperto con tettoia	sup lorda di pavimento	13,83	0,15	2,07
		895,83		331,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: 1-2025

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A7 villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Accessori

<p>A</p> <p>1. 09) tettoia in elemeti discontinui in ferro leggero</p>	<p>Identificato al n. 9) in planimetria stato dei luoghi Posto al piano Terra /rialzato di n. 3 gradini Composto da solaio pavimentato e struttura di copertura con pilastri in ferro verniciata Sviluppa una superficie complessiva di 40.00 mq(arrotondamento di mq39.98) Destinazione urbanistica: Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità abitativa Valore a corpo: €5400 <u>Note:</u> Sagoma terrazza presente in planimetria catastale- Presentata al 11.07.2011 Tettoia a copertura della terrazza di accesso Ingresso 2- Prospetto N/E</p>
<p>A</p> <p>2. 10) tettoia in elementi discontinui in ferro su camminamento</p>	<p>Identificato al n. 10) in planimetria stato dei luoghi - prospetto laterale laterale Posto al piano Terra- rialzato di qualche gradino Composto da struttura semplice con pilastri in ferro verniciata Sviluppa una superficie complessiva di 14.00 mq (arrotondamento di mq 13.83) Destinazione urbanistica: Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità abitativa Valore a corpo: €2700 Note: Tettoia a copertura del camminamento laterale di accesso - Prospetto N/O</p>
<p>A</p> <p>3. 10) tettoia in elementi discontinui in ferro su camminamento</p>	<p>Identificato al n. 12 in planimetria stato dei luoghi Posto al piano Terra rilazato di qualche gradino Composto da struttura semplice con pilastri in ferro verniciata Sviluppa una superficie complessiva di 17.10 mq (arrotondamento di mq 17.07) Destinazione urbanistica: Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità abitativa Valore a corpo: €3300 Note: Tettoia a copertura del camminamento laterale -accesso n.3 - Prospetto S/E</p>
<p>A</p> <p>4. Sottotetto non abitabile</p>	<p>Identificato al n. 2a -3a in planimetria stato dei luoghi Posto al piano sottotetto Composto da ambiente con unica botola di accesso</p>



	<p>Sviluppa una superficie complessiva di 14.00+17.63=31.63 mq Destinazione urbanistica: Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità abitativa Valore a corpo: €5500 Note: Il sottotetto è realizzato con orditura in travi e tavolato in legno. Occupa lo spazio individuabile dagli ambienti 2a e 3a(come da planimetria allegata e doc. fotografica) E' accessibile dall'ambiente 2a attraverso una botola e scala temporanea. L'altezza, misurata con un rapporto proporzionale tra le altezze in prospetto, è pari a circa ml 1,60 al colmo del tetto a doppia falda inclinata, quasi a zero nella parte bassa, per una altezza media inferiore al limite abitabile</p>
A 5. Cortile	<p>Identificato al n. C1 Posto al piano Terra Composto da Aree esterne pavimentate ed aree a giardino Sviluppa una superficie complessiva di 512 mq Destinazione urbanistica: accessorio pertinenza Valore a corpo: €15.360 Note: La superficie è stata identificata sui dati riportati nel Modello Agenzia delle entrate- accertamento della proprietà immobiliare- planimetria catastale- Atto di aggiornamento del Tipo mappale -prot. n. 2011/126815 del 29.06.2011</p>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo del valore di mercato: analisi di immobili simili venduti nella stessa zona. Analisi comparativa : Stima Sintetica Comparativa Parametrica semplificata

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Matera e provincia- OMI

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso 09) tettoia in elementi discontinui in ferro leggero , con annesso 10) tettoia in elementi discontinui in ferro su camminamento , con annesso 12) tettoia in elementi discontinui in ferro su camminamento , con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Cortile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 330.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 376.549,64.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	285,00	€ 1.100,00	€ 313.500,00
9-terrazza coperta con	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00



tettoia			
cortile esterno	25,60	€ 1.100,00	€ 28.160,00
11-camminamento	4,20	€ 1.100,00	€ 4.620,00
12- camminamento coperto con tettoia	2,55	€ 1.100,00	€ 2.805,00
10- camminamento coperto con tettoia	2,07	€ 1.100,00	€ 2.277,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 330.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 369.710,00
tipologia indipendente aumento del 5.00%	€ 18.485,50
vetustà , stato manutentivo medio detrazione del 3.00%	€ -11.645,87
Valore Finale	€ 376.549,64
Valore corpo	€ 353.274,82
Valore Accessori	€ 32.260,00
Valore complessivo intero	€ 385.534,82
Valore complessivo diritto e quota	€ 385.534,82

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in vilini [A7] con annesso 09) tettoia in elementi discontinui in ferro leggero , con annesso 10) tettoia in elementi discontinui in ferro su camminamento , con annesso 12) tettoia in elementi discontinui in ferro su camminamento , con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Cortile	331,42	€ 385.534,82	€ 385.534,82

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.570,00
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:	€359.964,82
---	--------------------



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

Il quesito non è applicabile al caso in esame.

Dalle visure catastali e ipotecarie risulta che l'unità immobiliare pignorata è in piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato per l'intero (1/1).

Non sussistono pertanto quote indivise né situazioni di comunione, e la valutazione è stata effettuata con riferimento al valore di mercato dell'intero bene.

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 in villini [A7] sito in Policoro (MT) CAP: 75025 frazione: "VD"-Viale Direttore del Lido :collegamento tra la città di Policoro ed il suo quartiere turistico/b, Viale del Lido,12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: ██████████ - Residenza attuale:

██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████

██████ 2013

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

10-02-2026

L'Esperto alla stima
ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA

