



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RGE nn. 44/2021

GIUDICE

dott.ssa Valeria La Battaglia

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO  
avv. Colletta M.A. Gaetano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA LOTTO UNICO

TECNICO INCARICATO  
ing. Salvatore Nardone



# INDICE

PREMESSA _____	pag. 3
CONTROLLO PRELIMINARE _____	“ 4
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento _____	“ 5
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto _____	“ 6
QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato _____	“ 19
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto _____	“ 23
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato _____	“ 24
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica _____	“ 25
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell’immobile _____	“ 27
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene _____	“ 28
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale _____	“ 31
QUESITO N.10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo _____	“ 31
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso _____	“ 33
QUESITO N.12: valutazione dei beni _____	“ 33
QUESITO N.13: valutazione di q2quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota _____	“ 38
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell’esecutato _____	“ 39
NOTA CONCLUSIVA DEL CTU _____	“ 39
OSSERVAZIONI DELLE PARTI _____	“ 39



## PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento in data 24/01/2023, fissava al 10/10/2023 la data dell'udienza per la procedura esecutiva REI 44/2021; contestualmente, conferiva allo scrivente l'incarico di Esperto Estimatore per rispondere ai 14 quesiti elencati nella Sez. A del tabulato contenente il dispositivo dell'incarico; il correlato giuramento è stato prestato per via telematica.

Il termine per inviare la bozza della perizia alle parti, pari a giorni 45 prima della data dell'udienza fissata, è il 27/08/2023.

In esecuzione dell'incarico ricevuto e previa notifica alle parti, sono stati esperiti n. 4 sopralluoghi (cfr.: ALL. n. 27) e sono stati eseguiti i necessari accessi agli atti presso l'Ufficio dello Stato Civile, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili oggetto di procedura, per effetto della propria stretta interconnessione, sono oggetto di un solo lotto.

Le 14 risposte fornite con la presente relazione seguono strettamente l'ordine dei quesiti riportati nel dispositivo dell'incarico, cui si rinvia.

Le ragioni in forza delle quali si è instaurata la procedura espropriativa sono costituite da:

- Decreto Ingiuntivo n. 129/2020 emesso dal Giudice di Pace di Brindisi in data 04/02/2020, con formula esecutiva apposta in data 10/02/2020;
- Precetto, notificato il 24/02/2020, con cui si intimava al [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] il pagamento della somma di € 3.199,09 e Atto di Precetto in Rinnovazione in data 15/03/2021, notificato il 31/03/2021, per il pagamento della somma di € 3.229,07, oltre spese ed interessi;
- Pignoramento immobiliare del 30/04/2021, trascritto ai n. 4636/3718 in data 01/06/2021.



## CONTROLLO PRELIMINARE

L'istanza di vendita del creditore procedente è supportata, ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C. come modificato dalla Legge 03/08/1998 n. 302 e ss.ii., da una

### CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE

relativa alle unità immobiliari oggetto del pignoramento ed ubicate nel Comune di Policoro (MT).

La certificazione sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni parte dal 01/01/1974 e quindi risale ad oltre venti anni dalla data del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico.

Le certificazioni notarili sostitutive riportano i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato; a tal fine lo scrivente ha provveduto alla sua acquisizione (cfr.: All. n.1); i relativi dati sono:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## QUESITO N. 1

### **IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**



I diritti reali oggetto di pignoramento sono così identificati:

- **PIENA PROPRIETA' 1/1** NCEU in Policoro (MT) Foglio 1 part. 1201 sub 2 Abitazione a Piano Terra Categoria A/3 Classe 3 Vani 8 Superficie mq. 200 escluse aree scoperte, in località "Madonnella";
- **PIENA PROPRIETA' 1/1** NCEU in Policoro (MT) Foglio 1 part. 1201 sub 3, Deposito al Piano Terra Categoria C/2 Classe 3 Consistenza mq. 45 Categoria F/2 Superficie Totale mq. 61, in località "Madonnella";

**N.B.:** il pignoramento comprende anche

- la PIENA PROPRIETA' 1/1 del terreno riportato nel NCT in Policoro (MT) Foglio 1 part. 1201 Enti Urbani e Promiscui, Partita Speciale 1, mq. 2.326: corte a servizio dei fabbricati sub 2 e sub 3 e degli altri manufatti su di essa insistenti (tutti abusivi) e non risultanti in Catasto, costituiti da:

- due tettoie ed una pensilina adiacenti la "palazzina", locale uso ufficio, una tettoia uso parcheggio e due magazzini/deposito.



I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quelli riportati nei relativi titoli di proprietà.



Non si rilevano difformità tra i dati di identificazione catastale riportati nell'Atto di Pignoramento con quelli risultanti in Catasto; non risultano attive procedure espropriative per pubblica utilità.



### **FORMAZIONE LOTTI**

gli immobili oggetto di pignoramento, tenendo conto della loro intrinseca correlazione, vengono accorpati in un unico lotto.

**N.B.:** la particella del NCT n. 1201 Ente Urbano di mq. 2.326 non ha autonoma valenza in quanto corte dei fabbricati eseguiti ed è integrata nella corrispondente particella del NCEU.



## QUESITO N. 2

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO  
E PROCEDERE ALLA LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

### CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

#### CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO sono ubicate in Policoro (MT), Comune dell'arco Jonico in provincia di Matera di circa ventimila abitanti; esse derivano dal nucleo edilizio originario realizzato negli anni 1950 dalla Riforma Agraria; gli ampliamenti della palazzina e gli altri manufatti esistenti sono di epoca più recente, realizzati in funzione delle esigenze della conduzione del podere n. 325.

Policoro, Comune equidistante da Taranto e Matera, è classificato come ZONA 3 a bassa sismicità (Ordinanza PCM n. 3274 del 20/03/2003).

Il territorio comunale è facilmente raggiungibile tramite la dorsale Jonica SS. 106 sia dall'autostrada SA – RC tramite le statali n. 653 "Fondovalle del Sinni", la SS. 598 di "Val D'Agri" e la SS. Basentana, sia dall'autostrada Napoli-Bari tramite la SS. 655 Bradanica.

Dopo le lotte contadine e le relative leggi di riforma fondiaria, Policoro ha dato vita nel tempo ad una molteplicità di piccole e medie proprietà, che rappresentano l'ossatura portante dell'economia agricola, caratterizzata da conduzione prevalentemente di tipo familiare, tecnologicamente avanzata.

Va sottolineata l'eccellente qualità dei prodotti agricoli della zona che comprende frutta, verdura, e ortaggi.

Il centro abitato si trova ad un'altitudine di circa 25 m s.l.m., su un'altura che domina la pianura, con vista sul mare Jonico; il territorio comunale è delimitato sul fianco Sud dal fiume Sinni e sul fianco Nord dal fiume Agri e confina con il Comune di Rotondella, Comune di Tursi, Comune di Montalbano Jonico e Comune di Scanzano Jonico.

La struttura economica territoriale è sostenuta oltre che da una ponderosa estensione di terreni agricoli irrigui ad elevata produttività, anche da un rilevante sistema di servizi pubblici e privati (numerose scuole di secondo grado, Ufficio Agenzia delle Entrate, Poste, Istituti Bancari, Museo Archeologico, bar, ristoranti...ecc.) tra cui l'ospedale a valenza interregionale e da un intenso livello di attività connesse al



turismo: il litorale è modernamente attrezzato con numerosi lidi, mentre la fascia marina ospita numerosi villaggi turistici con una elevata capacità ricettiva e con una eccellenza di rilievo, degna di menzione, quale il residence Marinagri, costruito sull'acqua e dotato di un ampio porto turistico: per questo detto anche "la Venezia del Sud".

## CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

Sotto il profilo geologico le stratigrafie del territorio appartengono ai sedimenti pleistocenici delle argille subappenniniche, depositatesi nel bacino sedimentario della "Fossa Bradanica"; denominazione quest'ultima con cui viene indicata un'ampia depressione tettonica che prende da Termoli fino al golfo di Taranto, successivamente colmata da sedimenti argillosi-siltosi e sabbioso-conglomeratici plio-pleistocenici: ad una prima fase caratterizzata da un sostanziale approfondimento del bacino e deposizione di sedimenti pelitici di mare profondo (che in affioramento sono rappresentati dalle argille subappennine), segue, a partire dal Pleistocene medio-inferiore, un graduale sollevamento dell'area con lo spostamento della linea di costa fino alla sua attuale posizione. Come conseguenza si è avuto il colmamento e la parziale emersione del bacino con la deposizione, sui sedimenti pelitici, di depositi sabbioso-conglomeratici costieri e continentali; Il tipico paesaggio calanchivo che si sviluppa nei sedimenti argilloso-siltosi (ben visibili sui costoni dei terrazzamenti) è frutto dell'erosione subaerea in un'area con scarsa vegetazione e versanti ripidi dove il clima semi-arido, caratterizzato da periodi caldi e secchi alternati ad eventi di intensa piovosità, favorisce la formazione di incisioni strette e profonde e creste aguzze e sinuose.

Il territorio pertanto si presenta con dorsali collinari corrispondenti alla fase di emersione dei fondali marini del plio-pleistocene a matrice prevalentemente sabbiosa-conglomeratica (abitato di Montescaglioso, di Bernalda, di Pisticci, di Montalbano Jonico e di Policoro), alternati ai bacini idrografici del Bradano, del Basento e dell'Agri, con la formazione di fertili valli la cui coltre superficiale è stata integrata da depositi fluviali con componenti limo argillose. I territori vallivi risultano tettonicamente stabili.

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO sono in numero di 2, risultano in piena proprietà all'esecutato per 1/1, dislocate a circa 3 chilometri dall'abitato di Policoro in contrada "Madonnella" e costituiscono il supporto strutturale (abitazione + magazzino) per la conduzione del podere retrostante.

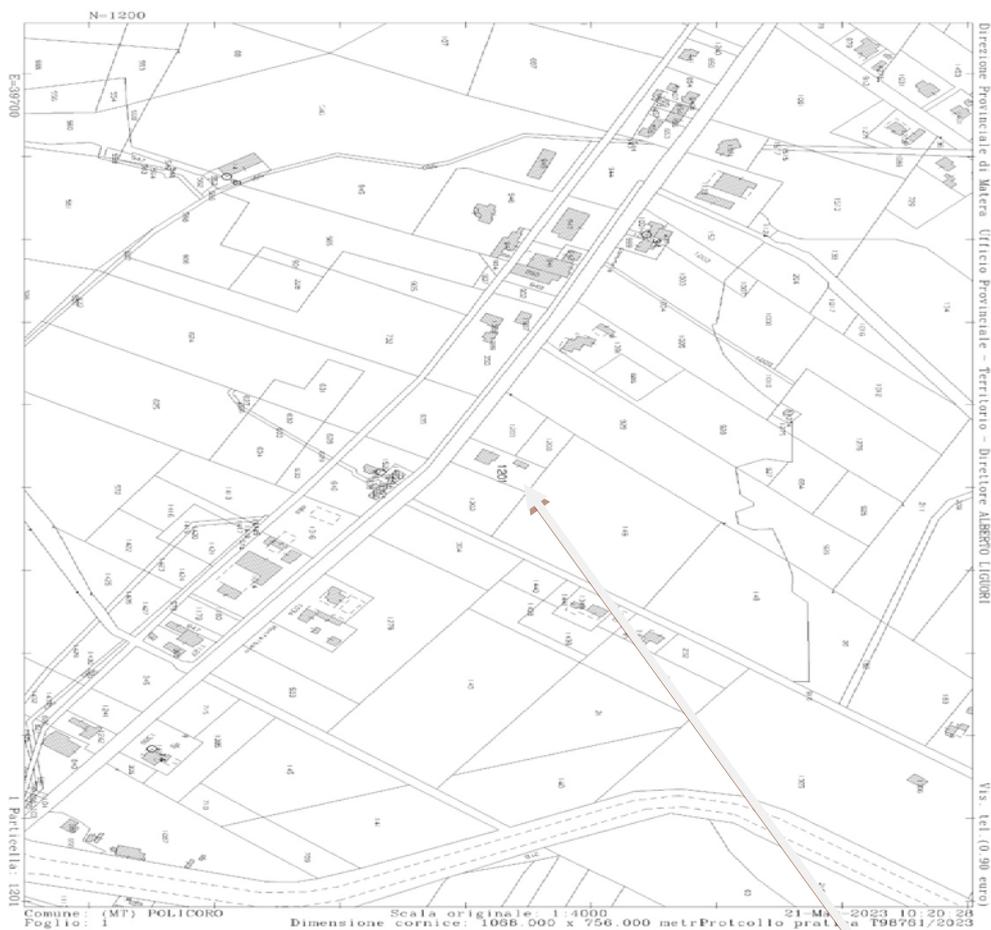
I rilievi topografici ed aerofotogrammetrici eseguiti confermano solo in parte lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali; queste ultime infatti sono prive degli altri manufatti realizzati in tempi più o meno recenti.

Il lotto presenta una forma regolare, con giacitura pianeggiante; la matrice superficiale del terreno, ove non pavimentato con battuto di cemento, è di natura argillo-limosa, moderatamente permeabile.

I terreni presentano anche una discreta portanza per il sedime di costruzioni.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (cfr.: All\_6)



FOGLIO N. 1 PART. N. 1201



## AEROFOTOGRAMMETRIA IMMOBILI ESECUTATI (cfr.: All\_11)



### DESCRIZIONE DEI MANUFATTI

Le unità immobiliari esegutate, in piena proprietà al sig. **Albini Domenico** ricadono nella zona agricola del Comune di Policoro in località “Madonnella” e constano:

- di un fabbricato ad uso abitazione part. n. 1201 sub 2 (CORPO “A” del disegno “STATO DI FATTO” cfr.: All\_8);
- di un fabbricato ad uso deposito part. n. 1201 sub 3 (CORPO “B” del disegno “STATO DI FATTO” cfr.: All\_8);
- di una corte di terreno part. n. 1201 di cui una fascia profonda mediamente circa mt. 7,50 a N-N-E è occupata da serre mentre sulla restante parte, oltre l’abitazione ed il deposito, insistono altri manufatti non accatastati e privi di legittimazione edilizia (cfr.: All\_7):
  - a) una pensilina per parcheggio coperto (CORPO “H” del disegno “RILIEVO STATO DI FATTO”);
  - b) due tettoie adiacenti la “palazzina” (CORPI “F – E” del disegno “RILIEVO STATO DI FATTO”);



- c) altra pensilina sul fronte a Sud della “palazzina” (CORPO “G” del disegno “RILIEVO STATO DI FATTO”);
- d) un locale uso ufficio (CORPO “C” del disegno “RILIEVO STATO DI FATTO”);
- e) un piccolo locale ad uso ripostiglio (CORPO “I” del disegno “RILIEVO STATO DI FATTO”);
- f) ed un altro magazzino in metallo (CORPO “D” del disegno “RILIEVO STATO DI FATTO”);

Detti immobili sono raggiungibili dalla strada comunale “Viale Matera” e sono serviti da rete idrica potabile, rete elettrica e telefonica; le acque nere scaricano in un pozzo nero tipo Imhoff.

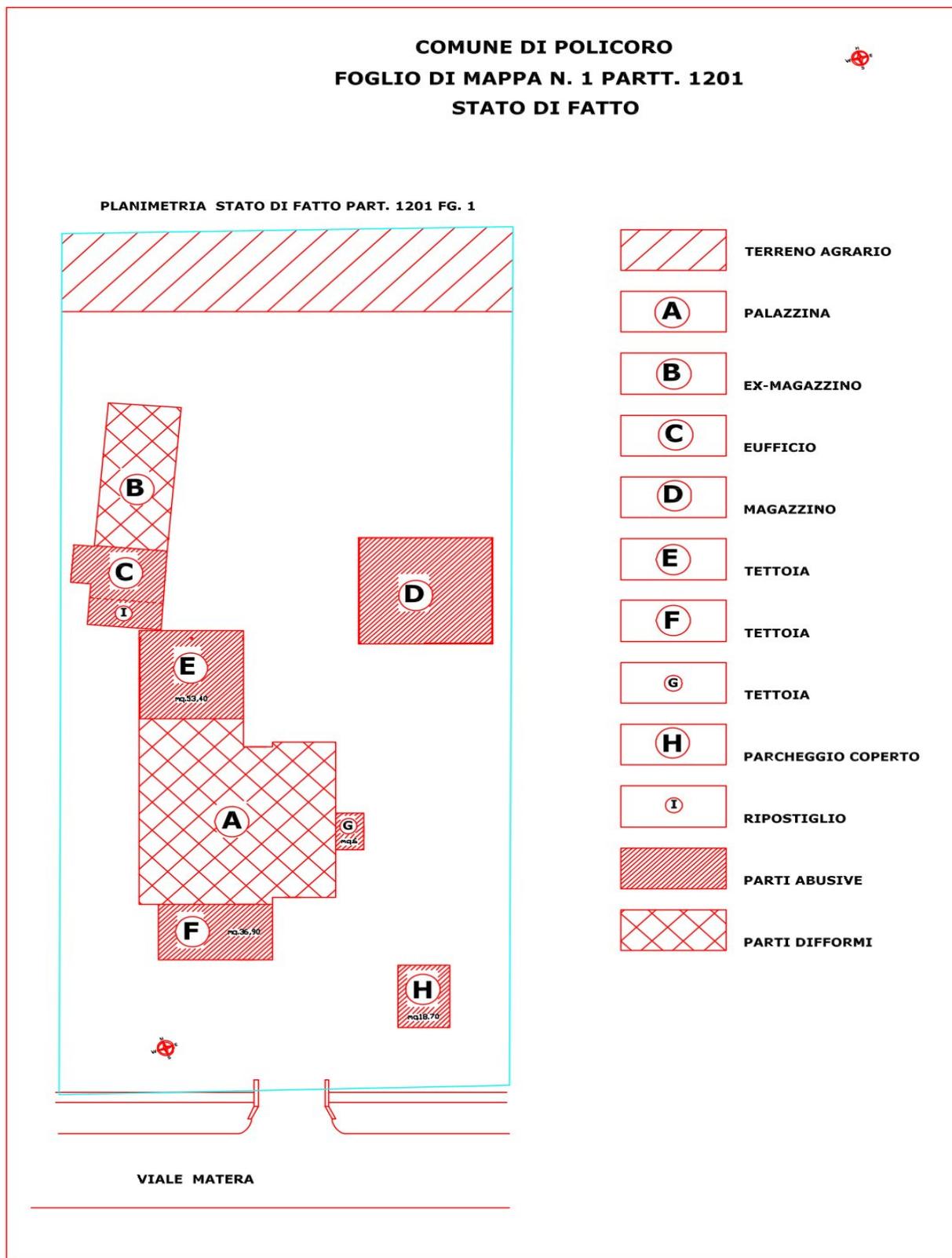
PALAZZINA PART. 1201 SUB 2

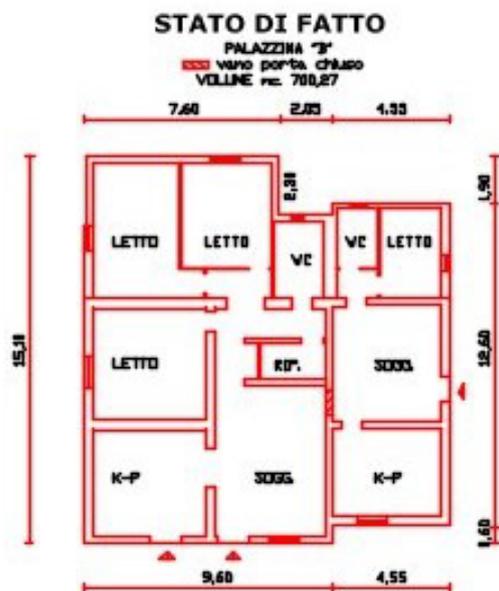


DEPOSITO SUB 3 manufatto chiaro in fondo con ufficio in sx; a sx della foto spigolo del sub 2, a seguire tettoia “E”; a dx spigolo del magazzino “D”



## RILIEVO “STATO DI FATTO” (cfr.: All\_7)





## PALAZZINA PART. N. 1201 SUB 2

e' un manufatto in muratura di tufo con coperture a tetto, realizzato negli anni 1950 dalla Riforma Fondiaria, ad uso abitativo a servizio del podere N. 325; nel 1975 ha subito degli ampliamenti abusivi, condonati ex Legge 47/1985, consistenti nella chiusura del portico ed in un ampliamento sul fronte a N-E.

Dopo il condono edilizio, la palazzina ha subito le seguenti ulteriori modifiche prive delle autorizzazioni amministrative di rito (Nulla Osta Paesaggistico e Permesso a Costruire o equivalente):

- chiusura di un vano porta interno che ha consentito la realizzazione di due unità immobiliari indipendenti: di esse quella più grande è abitata dalla famiglia del sig. Albini Domenico, quella più piccola dalla famiglia del sig. Albini Rocco, suo figlio;
- costruzione di una tettoia metallica sul fronte a S-W;
- costruzione di una tettoia metallica sul fronte a N-E;
- costruzione di una pensilina metallica sul fronte a S-E.

I componenti edilizi più rilevanti sono:

- murature portanti in tufo conintonaci interni ed esterni del tipo civile e pitture esterne di tonalità rosa;
- tramezzi in mattoni forati;
- impianti interni del tipo civile (elettrico, idrico, fognante), cucina a gas in bombole;
- riscaldamento con termo camino e climatizzatori in n. di 5 a tecnologia superata, vecchi di circa venti anni;
- controsoffitto in cartongesso solo la parte abitata dal sig. Albini Domenico; la parte abitata dal sig. Albini Rocco ne è priva e presenta diffusi fenomeni di infiltrazione dalle falde del tetto;
- portone esterno in legno e infissi esterni in alluminio con zanzariere la parte abitata dal sig. **Domenico** la parte abitata dal sig. **Rocco** ha portone e infissi sono in PVC con persiane in alluminio.

### ESTERNI DELLA PALAZZINA

Vista da S – W



Vista da S - E



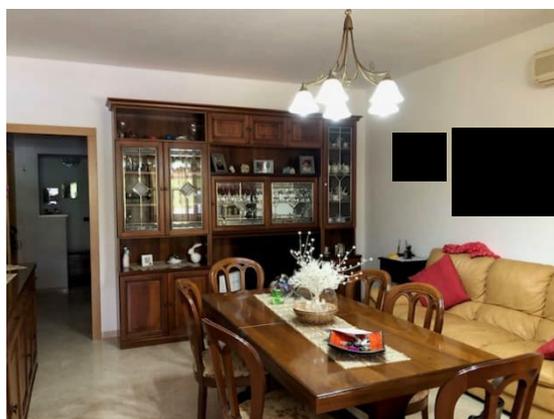
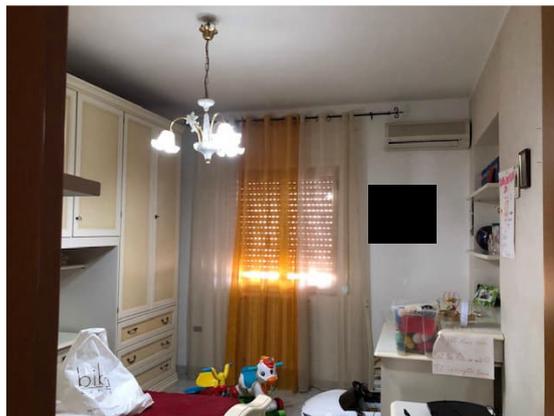
Vista da N-E



Vista da N-W



## INTERNI DELLA PALAZZINA





STALLA-MAGAZZINO PART. N. 1201 SUB 3 (Nulla Osta n. 149/1969 cfr.: All\_20 e 21)

Trattasi di un manufatto in muratura di tufo, autorizzato dal Nulla Osta del Comune di Policoro N. 149/1969 ad uso stalla-deposito. Successivamente detto locale è stato attrezzato per uso abitativo (tra cui un bagno e un camino); uso che, di fatto, non risulta praticato, risultando utilizzato a deposito di generi vari: questo ritorno all'originario uso deposito è indotto anche dagli intensi fenomeni di infiltrazioni-condense dal solaio di copertura e dalle fondazioni, con locali sfarinamento di intonaci e distacco di rivestimenti.

#### FOTO ESTERNE SUB 3



FOTO INTERNE SUB 3



PENSILINA PER USO PARCHEGGIO

Trattasi di un manufatto, privo di autorizzazioni amministrative, con misure in pianta di mt. 4,20 x 5 per uso parcheggio auto, con telo ombreggiante in nylon, sostenuto da tre profili tubolari parabolici in ferro zincato, con diametro Fi 80 mm.



## PENSILINA PARCHEGGIO



### PENSILINA SU FRONTE SUD-EST DELLA PALAZZINA

Trattasi di un manufatto, privo di autorizzazioni amministrative, con misure in pianta di mt. 2 x 3, costruito a protezione di un ingresso alla palazzina sul fronte a S-E; esso consta di tre traversi e due correntini in acciaio zincato (mm. 20 x 60) (cfr.: foto a pag....)

### TETTOIE

Trattasi di due manufatti metallici adiacenti alla palazzina, privi di autorizzazioni amministrative: uno sul fronte a S-W e l'altro sul fronte a N-E.

La prima tettoia è costituita da n. 5 pilastri in ferro verniciato scatolato mm.70 x 70 e copertura ad una falda inclinata, realizzata con pannello di lamiera coibentata a sandwich e con altezze di mt. 2,90 al colmo e mt. 2,25 alla gronda; il piano di calpestio è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato.

La seconda tettoia è costituita da n. 5 pilastri in ferro verniciato scatolato mm.100 x 100, con n. 5 travi principali in ferro verniciato scatolato 150 x 40, con n. 5 travi secondarie in ferro verniciato scatolato 100 x 30 e trave di bordo 150 x 40; la copertura è ad una falda inclinata, realizzata con pannello di lamiera coibentata a sandwich e con altezze di mt. 3,35 al colmo e mt. 3 alla gronda; il piano di calpestio è in battuto di cemento.

### UFFICIO + PICCOLO RIPOSTIGLIO

In adiacenza al sub 3 a S-W esiste un vano ad uso ufficio con annesso wc ed altro piccolo vano ad uso deposito-ripostiglio, privi di autorizzazioni amministrative: essi sono realizzati con pannelli di lamiera coibentata a sandwich e misurano in pianta mt. 5,35 x 4,25 l'ufficio (oltre il wc di mt. 1,50 x 3,05) e mt. 2,15 x 5,35 di piccolo deposito.



UFFICIO + RIPOSTIGLIO INTERCLUSI TRA IL SUB 3 E LA TETTOIA "E"



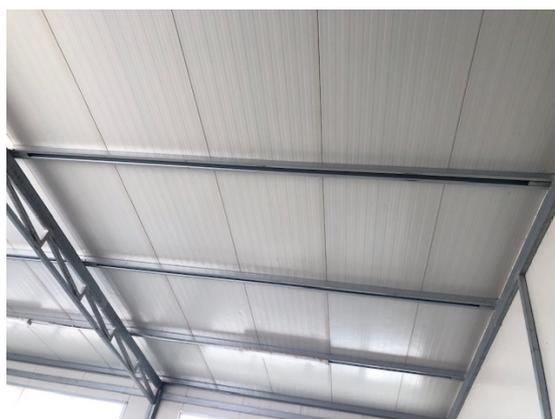
MAGAZZINO "D"

In posizione distaccata dai sub 2 e sub 3 si rinviene altro magazzino in profili metallici scatolati, privo di autorizzazioni amministrative, avente misure in pianta di mt.9,67 x 8,60, con copertura ad una sola falda inclinata, con altezze di mt. 4,80 al colmo e mt, 4,40 alla gronda; esso è delimitato da pareti in lamiera dello spessore di cm. 3 con pavimento in battuto di cemento e sviluppa una superficie compagna di mq. 83 ed un volume di mc. 381,80.

MAGAZZINO "D" esterno-ingresso



MAGAZZINO "D" interno



### INTERNO MAGAZZINO "D"



## QUESITO N. 3

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati costituenti il **LOTTO** sono così identificati in Catasto:

- 1) Comune Censuario di **POLICORO** (MT), Catasto Fabbricati **foglio di mappa n.1 particella n. 1201 sub 2, Abitazione a Piano Terra, Categoria A/3, Classe 3, Vani 8, Superficie Catastale Totale mq. 200, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 200, Rendita € 743,70, Viale Matera n. 16 in località "Madonnella"** (cfr.: All. 4, 9,13);

In ditta a:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] **PIENA PROPRIETA' 1/1;**

DATI DERIVATI da:

- **COSTITUZIONE** n. 429.1/2009 del 19/03/2009 Pratica n. MT0047652 in atti dal 19/03/2009;



- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 2568.1/2010 del 19/03/2010 Pratica n. MT0060842 in atti dal 19/03/2010.

**2)** Comune Censuario di **POLICORO (MT)**, Catasto Fabbricati **foglio di mappa n.1 particella n. 1201 sub 3, Deposito al Piano Terra, Categoria C/2, Classe 3, Categoria F/2, Consistenza mq. 45, Superficie Catastale Totale mq. 61, Rendita euro 109,23, Viale Matera n. 16 località "Madonnella"** (cfr.: All. 4, 10,14);

In ditta a:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] **PIENA PROPRIETA' 1/1;**

DATI DERIVATI da:

- COSTITUZIONE n. 429.1/2009 del 19/03/2009 Pratica n. MT0047652 in atti dal 19/03/2009;
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 2568.1/2010 del 19/03/2010 Pratica n. MT0060842 in atti dal 19/03/2010;
- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO n. 13594.1/2016 Pratica n. MT0042396 in atti dal 12/05/2016.



## STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

### COMUNE CENSUARIO DI POLICORO (MT), CATASTO URBANO FOGLIO DI

#### MAPPA N. 1 PARTICELLA N. 1201 SUB 2 (cfr.: All. 4, 9,13);

In ditta a:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] **PIENA PROPRIETA' 1/1.**

DATI DERIVATI da:

- COSTITUZIONE n. 429.1/2009 del 19/03/2009 Pratica n. MT0047652 in atti dal 19/03/2009;



- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 2568.1/2010 del 19/03/2010 Pratica n. MT0060842 in atti dal 19/03/2010.

**COMUNE CENSUARIO DI POLICORO (MT), CATASTO URBANO FOGLIO DI  
MAPPA N. 1 PARTICELLA N. 1201 SUB 3** (cfr.: All. 4, 10,14);

In ditta a:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale:  
[REDACTED] **PIENA PROPRIETA' 1/1;**

DATI DERIVATI da:

- COSTITUZIONE n. 429.1/2009 del 19/03/2009 Pratica n. MT0047652 in atti dal 19/03/2009;
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 2568.1/2010 del 19/03/2010 Pratica n. MT0060842 in atti dal 19/03/2010;
- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO n. 13594.1/2016 Pratica n. MT0042396 in atti dal 12/05/2016.

**COMUNE CENSUARIO DI POLICORO (MT) CATASTO TERRENI FOGLIO DI  
MAPPA N. 1 PARTICELLA N. 1201** (cfr.: All. 4, 12)

In ditta a:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale:  
[REDACTED] **PIENA PROPRIETA' 1/1;**

DATI DERIVATI da:

**PER L'IMMOBILE**

- Immobile predecessore Foglio n. 1 part. n. 307: dall'impianto meccanografico del 01/04/1971 fino al 06/03/2009;



- Immobile attuale Foglio n. 1 part. n. 1201: dal 06/03/2009 all'attualità: TIPO MAPPALE del 06/03/2009 Pratica n. MY0038806 in atti dal 06/03/2009 (n. 38806.1/2009);

**PER GLI INTESTATI DELL'IMMOBILE**

- dall' Impianto meccanografico del **01/04/1971** fino al **12/01/1985** in ditta a: [REDACTED] nato ad [REDACTED] c.f.: [REDACTED] ;
- dal **12/01/1985** fino al **09/11/2001** in ditta a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per VARIAZIONE del 12/01/1985 per VOLTURA N. 2885 in atti dal 16/04/1985, possessore per acquisto dall'Ente di Sviluppo e la Trasformazione Fondiaria in Puglia e Basilicata;
- dal **09/11/2001** fino al **18/02/2002** in ditta a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per CANCELLAZIONE RISERVATO DOMINIO del 09/11/2001 Rep. N. 9738 notaio Zito Registrato a MT il 26/11/2001 n. 2139, VOLTURA N. 768.1/2002 Pratica n. 00010706 in atti dal 04/02/2002, PROPRIETA' 1/1;
- dal **18/02/2002** fino al **27/08/2005** in ditta a: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c. f.: [REDACTED] per SUCCESSIONE del 18/02/2002 Reg. a Pisticci Vol. 5 n. 168 in data 06/09/2002 VOLTURA N. 80166.1/2002 Pratica n. 99693 in atti dal 14/11/2002, PROPRIETA' per 1/4;
- dal **27/08/2005** fino al **27/08/2005** per SUCCESSIONE del 18/02/2002 Reg. a Pisticci Vol. 5 n. 168 in data 06/09/2002 VOLTURA N. 80166.1/2002 Pratica n. 99693 in atti dal 14/11/2002, in ditta ad [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c. f.: [REDACTED] PROPRIETA' per 1/4 e in ditta a [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c. f.: [REDACTED] PROPRIETA' per 3/4
- dal **27/08/2005** fino al **06/03/2009** per SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] del 27/08/2005 Reg. a Policoro Vol. 8 n. 133 in data 19/09/2005 VOLTURA N. 8670.1/2005 Pratica n. MT0061687 in atti dal 04/10/2005, in ditta ad [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c. f.: [REDACTED] PROPRIETA' per 1/1.



## QUESITO N. 4

### SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il LOTTO comprende la piena proprietà per 1/1 delle sotto indicate u.i.:

- **APPARTAMENTO** ubicato in Policoro (MT), Viale Matera n. 16, al Piano Terra; esso è composto da quattro camere da letto, due bagni, due vani per cucina-pranzo, due vani soggiorno, un ripostiglio. Esso è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Policoro (MT) al **Foglio di Mappa n. 1 Particella n. 1201 sub 2** ed è stato oggetto di CONDONO EDILIZIO prot. n. 12467/87 del 18/06/2002. L'appartamento è, sotto il profilo edilizio e catastale, parzialmente difforme a causa della trasformazione di una finestra in porta sul fronte a S-W, con l'apertura di una finestra sul fronte a S-E, con la chiusura di un vano porta interno, con la costruzione di una tettoia sul fronte a S-W, di altra tettoia sul fronte a N-E e di una pensilina sul fronte a S-E. Le difformità rilevate confliggono sia con le norme di Tutela Paesaggistica, sia con le Norme Sismiche sia con le Norme Urbanistiche; in particolare, con la presente procedura espropriativa, il fabbricato perde di fatto il requisito della ruralità e il correlato scorporo dal restante terreno agrario attiva:
  - a) il contrasto con la norma che prescrive il lotto minimo di un ettaro,
  - b) il superamento degli indici di fabbricabilità, rendendo possibili solo interventi di manutenzione ordinaria.

**PERTANTO TUTTE LE IRREGOLARITÀ EDILIZIE INDICATE E SUCCESSIVE AL CONDONO EDILIZIO VANNO RIMOSSE, RIPRISTINANDO IN TAL MODO ANCHE LA PIENA CONFORMITÀ CATASTALE.** L'appartamento ed il deposito di cui appresso, sono dotati di una corte di terreno di mq. 2.326, identificata nel NCT al Foglio n. 1 part. n. 1201, Aree di Enti Urbani e Promiscui, Bene Comune Non Censibile, Partita Speciale 1 che confina con part. n. 149 a N-W, con particelle nn. 1200 e 1203 a S-W, con strada pubblica "V.le Matera" a Sud e con part. 1202 a S-E.

- **DEPOSITO** ubicato in Policoro (MT), Viale Matera n. 16, al Piano Terra, è composto da tre vani di cui uno ad uso wc. Esso è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Policoro (MT) al **Foglio di Mappa n. 1 Particella n. 1201 sub 3** ed è stato approvato con NULLA OSTA EDILIZIO 149/1969. Dimensionalmente il deposito si può ritenere coerente sia con la Planimetria Catastale attuale sia con il disegno allegato al Nulla Osta 149/1969. Originariamente destinato a stalla-deposito, il manufatto ha subito una trasformazione (probabilmente dopo il Condono Edilizio) da deposito ad abitazione, con l'inserimento di un vano bagno; di tale evoluzione però non vi è traccia negli atti amministrativi e quindi le modifiche vanno ritenute abusive. Si evidenzia altresì che lo stato di degrado edilizio delle murature e dei componenti di finitura (intonaci, pitture, rivestimenti) ad opera di infiltrazioni di acqua dalla copertura e ad opera di risalita di



umidità dai pavimenti lo rendono completamente insalubre ed inutilizzabile per abitazione, pur essendo attrezzato ed arredato per tale finalità, così come rilevato anche in sede di sopralluogo.

Valgono anche per il **Deposito sub 3** le stesse conflittualità normative indicate innanzi per l'appartamento sub 2. Attesa comunque la risultanza catastale e ritenendo compatibile con l'uso deposito sia la presenza del camino sia la presenza del bagno, si ritiene potersi procedere alla vendita anche del sub 3 a condizione che venga evidenziato l'esclusivo uso a deposito con esclusione dell'uso abitativo.

SI EVIDENZIA CHE TUTTI GLI ALTRI CORPI CHE INSISTONO SULLA PART. N. 1201 (PENSILINE, TETTOIE E MAGAZZINI) VANNO TUTTI DEMOLITI IN QUANTO CONFLIGGONO CON LE NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA, CON LE NORME SISMICHE E CON LE NORME URBANISTICHE. SUL FRONTE A CONFINE CON IL VIALE MATERA E' PREVISTA LA FASCIA DI RISPETTO STRADALE IN CONFORMITA' DEL CODICE DELLA STRADA IN VIGORE.

**PREZZO BASE € 148.000 (diconsi euro centoquarantottomila).**

## QUESITO N. 5

### *RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'*

A far tempo dalla data di trascrizione del pignoramento del 01/06/2021 e, andando a ritroso nel tempo, gli immobili pignorati costituenti il LOTTO sono così pervenuti al soggetto esecutato sig.

██████████:

- dall' Impianto meccanografico del **01/04/1971** fino al **12/01/1985** in ditta a: ██████████  
██████████ nato ad ██████████ il ██████████ c.f.: ██████████ ;
- dal **12/01/1985** al **09/11/2001**: intestatario ██████████ nato a ██████████  
██████████ Codice Fiscale ██████████, possessore per acquisto



- dall'Ente per lo Sviluppo e la Trasformazione Fondiaria, venditrice con patto di riservato dominio – Voltura n. 2885 in atti dal 16/04/1985;
- dal 09/11/2001 al 18/02/2002: intestatario [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], proprietario 1/1 per cancellazione del riservato dominio ex rogito del notaio Ferdinando ZITO di Matera del 09/11/2001 Rep. N. 9738 registrato in data 26/11/2001 al n. 2139 VOLTURA n. 768.1/2002 Pratica n. 00010706 in atti dal 04/02/2002;
  - dal **18/02/2002 al 27/08/2005** : intestatario [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietario per 1/4 per successione di [REDACTED], aperta in data 18/02/2002, Registrata a Pisticci in data 06/09/2002 Volume 5 n. 168, Voltura n. 80166.1/2002 Pratica n. 99693 in atti dal 14/11/2002;
  - dal **27/08/2005**: intestatario [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietario per 1/1 per successione di [REDACTED], aperta in data 27/08/2005, registrata a Policoro in data 19/09/2005 Volume 8 n. 133, Voltura n. 8670.1/2005 Pratica n. MT0061687 in atti dal 14/10/2005.

## QUESITO N. 6

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

I beni del LOTTO oggetto di esecuzione ricadono in zona **"E.1" – Aree Agricole Ordinarie** del Regolamento Urbanistico vigente. Gli interventi consentiti in tale zona omogenea, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (cfr. CDU – All\_28) :

- a) **INDICE FONDIARIO** per abitazione  $I_{ff} = 0,03$  mc/mq.;
- b) **INDICE FONDIARIO** per annessi agricoli  $I_{ff} = 0,04$  mc/mq.;



- c) **LOTTO MINIMO MQ. 10.000;**
- d) **ALTEZZA MASSIMA : non superiore a mt. 7.**

Per le ulteriori limitazioni e specifiche di uso, si rinvia al CDU (cfr.: All\_ 28 )

L'appartamento part. n. 1201 sub 2 è, sotto il profilo edilizio e catastale, parzialmente difforme a causa della trasformazione di una finestra in porta sul fronte a S-W, con l'apertura di una finestra sul fronte a S-E, con la chiusura di un vano porta interno, con la costruzione di una tettoia sul fronte a S-W, di altra tettoia sul fronte a N-E e di una pensilina sul fronte a S-E. Le difformità rilevate configgono sia con le norme di Tutela Paesaggistica, sia con le Norme Sismiche sia con le Norme Urbanistiche; in particolare, con la presente procedura espropriativa, il fabbricato perde di fatto il requisito della ruralità e il correlato scorporo dal restante terreno agrario attiva il contrasto anche con la norma urbanistica che prescrive il lotto minimo di un ettaro, e con i limiti di fabbricabilità, rendendo legittimi solo interventi di manutenzione ordinaria.

Dimensionalmente il deposito part. n. 1201 sub 3 si può ritenere coerente sia con la Planimetria Catastale attuale sia con il disegno allegato al Nulla Osta 149/1969. Originariamente destinato a stalla-deposito, il manufatto ha subito una trasformazione (probabilmente dopo il Condo Edilizio) da deposito ad abitazione, con l'inserimento di un vano bagno e la costruzione di un camino interno; di tale evoluzione però non vi è traccia negli atti amministrativi e quindi le modifiche vanno ritenute abusive. Si evidenzia altresì che lo stato di degrado edilizio delle murature e dei componenti di finitura (intonaci, pitture, distacco di rivestimenti) ad opera di infiltrazioni di acqua dalla copertura e ad opera di risalita di umidità dai pavimenti lo rendono completamente insalubre ed inutilizzabile per abitazione, pur essendo attrezzato ed arredato per tale finalità.

**PERTANTO TUTTE LE IRREGOLARITÀ EDILIZIE SUCCESSIVE AL CONDONO VANNO RIMOSSE, RIPRISTINANDO IN TAL MODO ANCHE LA PIENA CONFORMITÀ CATASTALE; IN TALE CONDIZIONE SARA' POSSIBILE ESEGUIRE SOLO INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.**

Pertanto le U.I. oggetto di esecuzione, allo stato attuale, sono così caratterizzate:

CONFORMITA' EDILIZIA	<b>NON CONFORME</b>
CONFORMITA' CATASTALE*	<b>CONFORME*</b>
CONFORMITA' URBANISTICA	<b>NON CONFORME</b>
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI PROPRIETA'	<b>CONFORME</b>
CORRISPONDENZA PLAN. CATASTALI/STATO DI FATTO*	<b>CONFORME*</b>

\*La conformità è dichiarata con esclusione di tutti i manufatti abusivi ed è relativa allo stato conseguente alla rimozione delle difformità, con i ripristini di seguito indicati:



- 1- *demolizione di tutti i manufatti abusivi (tettoie, pensiline, magazzini-deposito eccetto il sub 3);*
- 2- *ripristinino della conformità relativamente alla part. n. 1201 sub 2 con:*
  - a) *la riapertura del vano-porta interno;*
  - b) *la chiusura della finestra sul fronte a S-E;*
  - c) *il ripristino della finestra al posto del portone sul fronte a S-W;*
- 3- *con la limitazione del sub 3 ad uso deposito, con esclusione dell'uso abitativo.*

*Poiché quindi non è possibile legittimare né i manufatti abusivi né le difformità apportate sugli immobili sub 2 e sub 3 , si ritiene che la vendita potrebbe essere eseguita in conformità alle prescrizioni di cui innanzi; condizioni e limiti da trasferire all'acquirente.*

## **QUESITO N. 7**

### **STATO DI POSSESSO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI**

I beni oggetto del LOTTO sono posseduti dalla famiglia dell'esecutato e dalla famiglia del figlio ██████ che forma autonomo nucleo familiare.



## **QUESITO N. 8**

### ***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI***

Da informazioni attinte presso la Cancelleria del Tribunale di Matera e per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre procedure esecutive pendenti, né procedimenti giudiziari civili; l'immobile è privo di vincoli storico-artistici; la particella n. 1201 è gravata da una servitù coattiva, pubblica, perpetua ed inamovibile imposta con Decreto di Asservimento n. 8216 emesso dal Prefetto di Matera in data 10/12/1992, registrato a Matera il 14/12/1992 al n. 2727 a favore del Demanio dello Stato per passaggio interrato di condotta idrica in pressione per uso irriguo del Fi 400 mm in vetroresina e con una fascia di asservimento larga mt. 10, corrispondenti a mq. 898 sul fronte dell'intero podere a confine con V.le Matera. Gli stessi immobili sono gravati anche da ipoteca volontaria per € 200.000 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte (cfr.: All\_26).



AEROFOTOGRAMMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE DEL CATASTALE E  
POSIZIONE CONDOTTA FORZATA INTERRATA



**POSIZIONE CONDOTTA FORZATA IRRIGUA Fi 400 mm in vetroresina interrata a profondità di mt. 1,50/2,00** (N.B.: il quadrilatero identificativo della particella n. 1201 risulta, nelle planimetrie aerofotogrammetriche, spostato di circa mt. 6 verso il basso e verso sx)





ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO:

- 1) ISCRIZIONE n. 8621/7390 del 19/12/1992 di SERVITU' derivata da DECRETO PREFETTIZIO del 10/12/1992 a favore del Demanio dello Stato contro [REDACTED] (trattasi di un refuso di [REDACTED]) (cfr.: All\_25);
- 2) ISCRIZIONE n. 6777/1032 del 06/08/2009 di IPOTECA VOLONTARIA (cfr.: All\_26) per atto a rogito del notaio Morano del 31/07/2009 a favore della [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED], a garanzia di finanziamento di euro 100.000 (euro centomila) da rimborsare in anni 4 (quattro) e mesi sei, valore euro 200.000 gravante, tra l'altro, sugli immobili oggetto di esecuzione:
  - a) Comune di Policoro NCT Foglio n. 1 particella n. 1201 Ente Urbano;
  - b) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 2;
  - c) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 3.
- 3) ISCRIZIONE LEGALE n. 923/209 del 29/01/2010, formalità a favore di Equitalia Basilicata S.p.A. del 26/01/2010 contro [REDACTED], a garanzia di un credito di euro 8.359,56 oltre spese ed interessi, del valore di euro 16.719,12 gravante, tra l'altro, su:
  - a) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 2;
  - b) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 3.
- 4) ISCRIZIONE n. 4916/3666 del 15/07/2020, formalità per pignoramento per Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera del 04/06/2020, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] a garanzia di un credito ingiunto di euro 3.199,07 oltre spese ed interessi gravante, tra l'altro, su:
  - a) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 2;
  - b) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 3.



- 5) ISCRIZIONE n. 4636/3718 del 01/06/2021, formalità per pignoramento per Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera del 25/05/2021, a favore di [REDACTED] con sede in Francavilla Fontana, contro [REDACTED] a garanzia di un credito ingiunto di euro 3.199,07 nonché di euro 3.229,07 oltre spese ed interessi gravanti, tra l'altro, su:
- c) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 2;
  - d) Comune di Policoro NCEU Foglio n. 1 particella n. 1201 sub 3.

## **QUESITO N. 9**

***VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO  
SU SUOLO DEMANIALE***

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **QUESITO N. 10**

***VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED  
ONERI DI ALTRO TIPO***

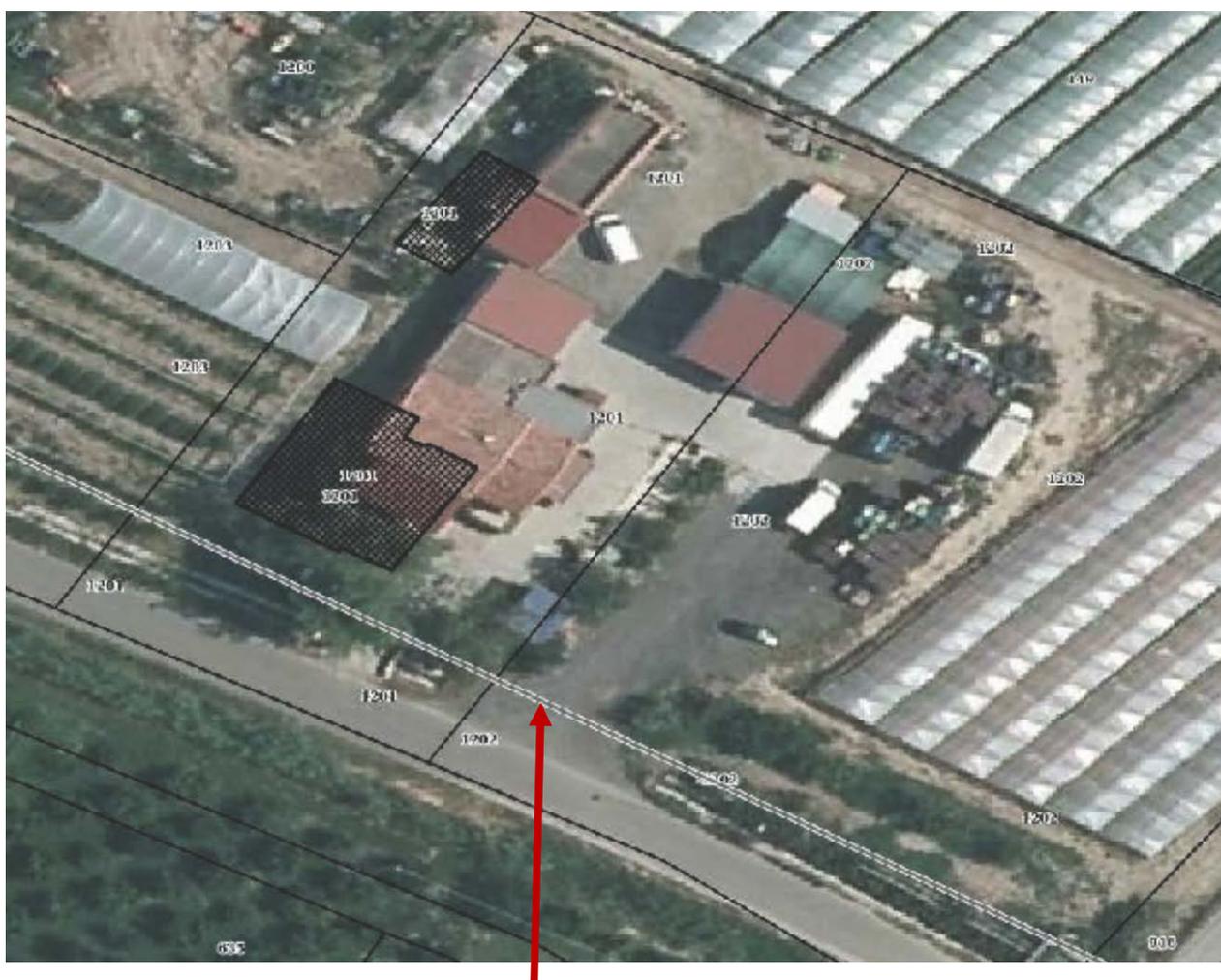
Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili oggetto di espropriazione sono liberi da censi, livelli o usi civici, da vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, da diritti di usufrutto, di superficie, uso/assegnazione a favore di terzi, da domande giudiziali e da giudizi in corso, da sequestri penali ed amministrativi, a meno della servitù pubblica, perpetua ed inamovibile imposta con Decreto Prefettizio di Asservimento del 10/12/1992 per passaggio di acqua, ed a meno dell'uso abitativo di parte della palazzina da parte della famiglia del sig. [REDACTED], figlio dell'esecutato [REDACTED]; uso di fatto privo di formalità.



I vincoli ed i limiti di natura edilizia ed urbanistica sono riportati in dettaglio nell'All.19.

Il diritto del debitore sui beni pignorati è della piena proprietà per 1/1.

La servitù coattiva, pubblica, perpetua ed inamovibile è stata imposta con Decreto di Asservimento n. 8216 emesso dal Prefetto di Matera in data 10/12/1992, registrato a Matera il 14/12/1992 al n. 2727 a favore del Demanio dello Stato per passaggio interrato di condotta idrica in pressione per uso irriguo del Fi 400 mm in vetroresina e con una fascia di asservimento larga mt. 10, corrispondenti a mq. 898 sul fronte dell'intero podere a confine con V.le Matera.



**POSIZIONE CONDOTTA FORZATA IRRIGUA Fi 400 mm in vetroresina interrata a profondità di mt. 1,50/2,00** (N.B.: il quadrilatero identificativo della particella n. 1201 risulta, nelle planimetrie aerofotogrammetriche, spostato di circa mt. 6 verso il basso e verso sx)



## QUESITO N. 11

### SPESE DI GESTIONE DEI BENI PIGNORATI

Non risultano formalizzate spese di gestione dei beni pignorati.

## QUESITO N. 12

### VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione sono stati presi i seguenti riferimenti:

#### 1) RENDITA CATASTALE:

a) <u>RENDITA CASTALE ABITAZIONE</u> PART. 1201 SUB 2	€ 743,70
RENDITA CASTALE RIVALUTATA AL 5%	€ 780,88
MOLTIPLICATORE CATASTALE 120	
VALORE CATASTALE IMMOBILE	<b>€ 93.706,20</b>
con una incidenza superficiale di: € 93706,2/200 pari a: <b>€/mq. 468,53.</b>	
a) <u>RENDITA CASTALE DEPOSITO</u> PART. 1201 <u>SUB 3</u>	€ 109,23
RENDITA CASTALE RIVALUTATA AL 5%	€ 114,69
MOLTIPLICATORE CATASTALE 120	
VALORE CATASTALE IMMOBILE	<b>€ 13.763,00</b>
con una incidenza superficiale di: € 93706,2/61 pari a: <b>€/mq. 225,62</b>	

#### 2) BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI anno 2022 semestre 2<sup>a</sup> COMUNE di POLICORO ZONA EXTRAURBANA CODICE ZONA R1 MICROZONA N. 3:

- a) Destinazione commerciale (per deposito) in normale stato conservativo: .  
**€/mq. 200-300;**
- b) Destinazione residenziale in normale stato conservativo: **€/mq. 400-600;**



COMUNE di POLICORO ZONA PERIFERICA (verso Tursi) - CODICE ZONA D1 MICROZONA

N. 1 – Abitazioni economiche in normale stato di conservativo: €/mq. 900-1100;

### 3) RIFERIMENTI AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

a) Destinazione residenziale in normale stato conservativo: €/mq. 600-700;

b) Destinazione commerciale (per deposito) €/mq.300-350

Tenendo conto del livello di servizi dei fabbricati eseguiti, della loro vetustà e del loro stato di manutenzione, si è utilizzato il criterio di mediare i valori massimi innanzi riportati (della ZONA PERIFERICA verso Tursi è stato considerato solo il valore minimo in ragione della simile direzione di decentramento degli immobili eseguiti rispetto al centro abitato e ad esso più vicina di circa un chilometro):

ABITAZIONE:  $(468,53 + 600 + 700 + 900)/4 = \text{€}/\text{mq. } 667,00$

DEPOSITO:  $(225,62 + 300 + 350)/3 = \text{€}/\text{mq. } 292,00$

### COEFFICIENTI CORRETTIVI

- la corte di terreno, pari a mq. 2.326, è stata computata con un coefficiente di incremento pari al 10% del prezzo al metro quadrato di fabbricato; valore di poco inferiore a quello che si otterrebbe computando la superficie della corte nella misura del 10% entro il limite della superficie dei due fabbricati (mq. 261);
- per la contingente e sfuggente turbolenza del mercato indotta dagli incrementi del costo dei materiali edili e dalla penuria di manodopera in derivazione degli interventi assistiti dallo Stato per efficientamento energetico e/o sismico dei fabbricati al 110%, viene applicato un coefficiente di incremento pari al 20%;
- per la limitazione degli interventi edilizi ai soli interventi di manutenzione ordinaria è stato considerato il costo di un terreno aggiuntivo limitrofo alla particella n. 1201 che possa ripristinare i parametri urbanistici minimi, valutato nella misura del 15% del prezzo di mercato dei fabbricati.

PERTANTO IL COEFFICIENTE RISULTANTE E':  $0,10\% + 0,20\% - 0,15\% = + 15\%$  con i conseguenti prezzi al metro quadrato dei fabbricati:



**ABITAZIONE: €/mq. 667,00 x 1,15 = €/mq. 767,00**

**DEPOSITO: €/mq. 292,00 x 1,15 = €/mq. 336,00**

**DETERMINAZIONE DEI COSTI PER RICONDURRE GLI IMMOBILI ESECUTATI ALLA  
CONFORMITA' CON LA C.E. IN SANATORIA N. 12467/87 DEL 18/05/2002 E CON NULLA OSTA  
EDILIZIO N. 149 DEL 02/09/1969**

Tenuto conto della frammentarietà ed eterogeneità delle lavorazioni da eseguirsi, il criterio di stima adottato per valutare i costi per la riduzione in pristino stato è del tipo sintetico a corpo, compreso spese ed IVA, con valori desunti dalle conoscenze personali del mercato dei lavori edili della zona, tenendo conto del Tariffario della Regione Basilicata anno 2022.

- 1) **PER SMANTELLAMENTO DELLA TETTOIA "E" A N-E** (non sanabile) di mq. 53,40:  
allestimento di idoneo ponteggio (€300); rimozione dei pannelli di copertura, svellimento dei pilastri, smontaggio delle travi in profili metallici (€ 1000), compreso il carico su camion e trasporto a discarica (€1000); ripristino dell'intonaco esterno (€300), rasatura e pittura al quarzo (€600):  
**A CORPO € 3200**
- 2) **PER SMANTELLAMENTO DELLA TETTOIA "E" A S-W** (non sanabile) di mq. 36,90: IDEM COME 1):  $3200/53,4 \times 36,9 =$   
**A CORPO € 2200**
- 3) **PER DEMOLIZIONE DELLA PENSILINA "G" A S-E** (non sanabile) di mq. 6 compreso ripristini murari:  
**A CORPO € 600**
- 4) **PER DEMOLIZIONE DELLA PENSILINA-PARCHEGGIO "H" A N-E** (non sanabile) di mq. 18,70:  
**A CORPO € 500**



- 5) **PER DEMOLIZIONE UFFICIO + VANO WC + RIPOSTIGLIO “C” + “I”** (non sanabile) di mq. 38,35:  
**A CORPO € 4000**
- 6) **PER DEMOLIZIONE DEL MAGAZZINO “D”** (non sanabile) di mq. 83:  
**A CORPO € 7000**
- 7) **PER INTERVENTI SULLA PALAZZINA PART. 1201 SUB 2:**
- a) *per la riapertura del vano-porta interno, compreso il ripristino di intonaci e rifacimento della pittura delle pareti contenenti il vano porta, con fornitura e posa in opera di infisso in legno tamburrato, uguale alle altre porte interne esistenti:*  
**A CORPO € 2.000;**
- b) *per la chiusura della finestra sul fronte a S-E, compreso ripristino intonaci e rifacimento pittura delle pareti (interna ed esterna) contenenti il vano finestra:*  
**A CORPO € 3.000;**
- c) *per il ripristino della finestra al posto del portone sul fronte a S-W, compreso ripristino degli intonaci, i rifacimento pittura delle pareti (interna ed esterna) contenenti il vano finestra e compreso la fornitura e posa in opera dell’infisso uguale a quelli esistenti:*  
**A CORPO €3500.**

**TOTALE COSTI PER RIPRISTINO DELLE CONFORMITA’:**

$(3200 + 2200 + 600 + 500 + 4000 + 7000 + 2000 + 3000 + 3500) = € 26.000$

**VALORE DEGLI IMMOBILI NELLO STATO ATTUALE:**

Particella n. 1201 sub 2: mq. 200 x €/mq. 767 =	€ 153.400
Particella n. 1201 sub 3: mq. 61 x €/mq. 336 =	€ 20.496
A DEDURRE I COSTI PER RIPRISTINO CONFORMITA’	€ 26.000

**IN CIFRA TONDA TOTALE € 148.000**



Il valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è pertanto così identificato:

**PALAZZINA – Unità ad uso abitativo – Particella n. 1201 sub 2 Piano T Foglio di mappa n. 1 – categoria A3 Classe 3 Vani 8 Superficie totale escluso aree scoperte mq. 200**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.400

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione Fg.1 part. 1201 sub2	mq. 200	€/mq.767	€ 153.400

Stima sintetica comparativa parametrica	€ 153.400
Valore palazzina	€ 153.400
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 153.400
Valore complessivo diritto e quota	€ 153.400

**DEPOSITO – Foglio n. 1 Particella n. 1201 sub 3 Piano T – Categoria C2 Classe 3  
Dati di Superficie mq. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.350,00

DESTINAZIONE	SUP.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Deposito	mq.61	€/mq. 336	€ 20.496,00

Stima sintetica comparativa parametrica DEPOSITO	€ 20.496,00
Valore corpo B	€ 20.496,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.496,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.496,00

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO € 173.896**

**VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA € 173.896**

**RIEPILOGO:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricati	Deposito + Abitazione di tipo rurale		€ 173.896	€ 173.896



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE.

IL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEL BENE DA ESPROPRIARE RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' E IN CIFRA TONDA È PARI A: 173.896\_– 26.000 =

**euro € 148.000 (diconsi euro centoquarantottomila).**

## PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore dei beni esecutati, nello stato di fatto in cui trovansi, è di **€ 148.000** ed il prezzo di vendita del LOTTO è pari a:

**€ 148.000 (diconsi euro centoquarantottomila).**

### **QUESITO N. 13**

***PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA  
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA***



Essendo la proprieta' piena e non frazionata, non si procede alla valutazione di quota indivisa.



**QUESITO N. 14**  
**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE....**

Dal Certificato dello Stato Civile risulta che il debitore esecutato sig. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni. (cfr.: All. n. 1, 3).

**NOTA CONCLUSIVA**

Nel ringraziare per la fiducia e nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, rassegno la presente composta da n. 39 pagine, unitamente a 28 ALLEGATI contenuti nella omonima cartella; nella consapevolezza di avere operato in buona fede e coscienza professionale in espletamento dell'incarico ricevuto.

Policoro 14/08/2023

IL C. T. U.  
Ing. Salvatore Nardone

**OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

In data 21/08/2023 le parti hanno ricevuto la Bozza della Perizia, con invito a presentare eventuali osservazioni entro il 05/09/2023.

Alla scadenza del periodo assegnato non sono pervenute osservazioni.

Policoro 06/09/2023

IL C. T. U.  
Ing. Salvatore Nardone

