
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **108/2006**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 Abitazione A/3
Lotto 002 Abitazione in corso di
costruzione F/3

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Fax: 348/7224794
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it



Beni in Policoro (MT)
Località/Frazione
Via Emanuele Gianturco, n° 30

Lotto:001

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

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

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

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

Identificativo corpo: Abitazione al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Emanuele Gianturco, n° 30

Note: Nella redazione del presente rapporto di valutazione si riporta che la stima è stata condotta in assenza di sopralluogo. Tuttavia lo scrivente conosce i luoghi di causa per aver eseguito l'accesso in un precedente incarico di CTU svolto sempre nell'ambito del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 19, particella 64, subalterno 2,

indirizzo Via Emanuele Gianturco, 30, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq. 48,00, rendita € 161,39

Derivante da: Variazione catastale del 05/03/2020 - Classamento;Variazione del 04/03/2019 - Variazione interna;Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. In aggiunta si riporta che la stessa in quanto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni è accessibile da vano scala condominiale.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al pianoterra di complesso edilizio, confina a NORD con viabilità comunale Via G. Mazzitelli, a SUD con Via Gianturco, e ad EST ed OVEST con altre proprietà di cui ne condivide le strutture portanti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sezione territorio, per l'unità immobiliare in oggetto è stato accertato che lo stato dei luoghi corrisponde a



quanto riportato nella planimetria catastale redatta in data 04/03/2019.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17800 abitanti, della provincia di Matera. Posizionata sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il secondo centro della provincia di Matera, il terzo della regione, come popolazione e secondo della provincia come importanza economica. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il quartiere ben collegato al resto della città, oltre che facilmente raggiungibile dalla S.S. 106 Jonica, ricade in zona urbanistica denominata nel R.U. come "Borgata Vecchia", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso. Tale zona, animata di giorno e tranquilla di notte, si caratterizza per la presenza di varie attività commerciali di piccola e media dimensione che nel complesso rendono il quartiere vivibile oltre che interessante dal punto di vista commerciale. Non per ultimo, si segnala la vicinanza della cosiddetta "schiera dei Casalini", del parco archeologico Siris - Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide, oltre che della cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro, che rendono di fatti il quartiere attrattore commerciale per attività varie.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (Negozi e Bar) (Sufficiente), Servizi per la collettività (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Scanzano Jonico, Rotondella, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane, Borghi del Metapontino, Spiagge.

Attrazioni storiche: Castello Baronale, Area Archeologica La Siritide.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 200 metri, Bus extraurbano 2 km, Stazione ferroviaria 2 km

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione al piano terra**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificabile in un abitazione porzione di un complesso edilizio ubicato alla Via Gianturco del Comune di Policoro. Edificato oltre quarant'anni in virtù della concessione edilizia n°16/1980, si presenta con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, il tutto staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Il complesso edilizio di cui l'unità fa parte presenta le facciate esterne rifinite con intonaco civile, la copertura del tipo a falde e a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità oggetto di stima, ubicata al piano terra ed accessibile da vano scala condominiale presenta una dis-



tribuzione interna semplice e funzionale, costituita da una zona giorno che funge anche da ingresso, una stanza da letto e un servizio igienico per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 48,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte.

Per quanto riguarda le opere di rifinitura, come accertato all'epoca del primo accesso, presenta le pareti e i divisori interni del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiati con pittura a tempera, fatta eccezione per il locale igienico, ove sono presenti rivestimenti in ceramica. La pavimentazione interna è del tipo in marmette per tutti gli ambienti, gli infissi esterni sono in legno, con inserti in vetro semplice e chiusure con tapparelle in plastica, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno tamburate e portone in legno per l'ingresso.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento all'attualità funzionanti ma di cui non se ne dichiara la conformità per l'assenza dei certificati previsti. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n° 30 di Via Emanuele Gianturco; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili all'impianto strutturale e alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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



Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare in oggetto rispetta i requisiti di accessibilità di cui ai decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia trattandosi di immobile oggetto di esecuzione forzata, nel presente rapporto di valutazione si riporta che la classe energetica dell'unità è pari ad E, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente somma ad euro 500.

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

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

Identificativo corpo: Abitazione al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Emanuele Gianturco, n° 30

Note: Nella redazione del presente rapporto di valutazione si riporta che la stima è stata condotta in assenza di sopralluogo. Tuttavia lo scrivente conosce i luoghi di causa per aver eseguito l'accesso in un precedente incarico di CTU svolto sempre nell'ambito del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 19, particella 64, subalterno 2, indirizzo Via Emanuele Gianturco, 30, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq. 48,00, rendita € 161,39

Derivante da: Variazione catastale del 05/03/2020 - Classamento; Variazione del 04/03/2019 - Variazione



interna;Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. In aggiunta si riporta che la stessa in quanto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni è accessibile da vano scala condominiale.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al pianoterra di complesso edilizio, confina a NORD con viabilità comunale Via G. Mazzitelli, a SUD con Via Gianturco, e ad EST ed OVEST con altre proprietà di cui ne condivide le strutture portanti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'""Agenzia delle Entrate - sezione territorio, per l' unità immobiliare in oggetto è stato accertato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale redatta in data 04/03/2019.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

CORPO: ABITAZIONE AL PIANO TERRA

Dati catastali: , foglio 19, particella 64, subalterno 2, indirizzo Via Emanuele Gianturco, 30, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq. 48,00, rendita € 161,39

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

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

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

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:NON si dichiara la conformità urbanistica.



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

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/2; proprietaria per 1/2; dal 30/06/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 22/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Matera, in data 22/01/2005, ai nn. 435; trascritto a Matera, in data 01/04/2019, ai nn. 3191/2422.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16/1980 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/03/1980 al n. di prot.

NOTE: A tale concessione edilizia segue una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, acquisita agli atti d'ufficio al n° 16036 di protocollo del 24/09/1986.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, per l'unità in oggetto è stata individuata una pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, ancora in istruttoria e pertanto non conclusa con l'emissione della concessione in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	B1/a - tessuti urbani consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21 – Città consolidata: norma generale; 1. In relazione alle diverse tipologie morfologico-



urbanistiche ed architettoniche presenti, la città consolidata è suddivisa nelle seguenti zone: - "B.1a/b/c" : Tessuti consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni '50/'60); - "B.2." : Tessuti consolidati realizzati con il 1° Piano di Zona (PRG Mecca/Lacava), a margine dell'asse di Via Siris; - "B.3": Tessuti consolidati realizzati con il 2° Piano di Zona (PRG Mecca/Lacava), a margine dell'asse di Via Agrigento; - "B.4" - Tessuti consolidati realizzati con il 3° Piano di Zona (PRG Mecca/Lacava), tra gli assi di Via Puglia/Via D'Azeglio; - "B.5": Tessuti consolidati realizzati con il PP-Zona Ovest (PRG Mecca/Lacava), tra gli assi di Via Siris e Via Brennero; - "B.6": Tessuti consolidati realizzati con il PP-Zona Servizi Urbani (PRG Mecca/Lacava), a valle dell'asse di Via Lazio; - "B.7": Interventi di completamento funzionale, in corso di realizzazione, tra le maglie dei tessuti precedenti (PRG/'99); - "B.8/1-2-3-4-5-6-7": Interventi di completamento, in corso di realizzazione, dei tessuti precedenti, distribuiti prevalentemente lungo l'asse di Via Salerno (PRG/'99); 2. Fanno parte inoltre della città consolidata le seguenti zone per attività produttive artigianali e/o direzionali: - "D.2/1a-b - D.2/2a-b": aree per insediamenti produttivi (comparto agroalimentare) ai margini dell'AU lungo l'asse di Via Puglia (PRG/'99); - "D.12/2-7": aree del Centro Urbano a destinazione mista residenziale/direzionale (PRG/'99). 3. L'intera zona "B", e le zone "D", sono soggette, in linea generale, a Regime di Trasformazione, come definito al precedente art. 8; gli articoli che seguono dettagliano le previsioni del RU in riferimento alle singole aree ed alle singole componenti morfotipologiche di detti tessuti. 4. Nelle zone "B" e "D", allo scopo di promuovere la realizzazione di nuovi interventi edilizi ecocompatibili, è consentito l'incremento delle volumetrie edilizie di RU nella misura, ed alle condizioni stabilite dall'art.11-c.9- L.R.n.28/2007. 5. Nella zona "B", compatibilmente con il suo carattere residenziale, possono essere ammessi, purchè non rechino disturbo, rumore, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona: a. Piccoli uffici, negozi e botteghe, bar e ristoranti, studi professionali, magazzini e depositi (limitatamente al seminterrato e scantinato), laboratori artigianali, questi ultimi limitati ai piani terra, ed a condizione che dispongano di spazi liberi antistanti dai quali devono avere accesso; Detti complementi alle residenze, di cui all'articolo 3, ultimo comma del D.M. n. 1444/68 devono essere individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, ove prescritto, o esplicitati in sede di progettazione edilizia: ogni successi-



va modificazione costituisce cambio di destinazione d'uso, che potrà essere attuato secondo le procedure prescritte nel RE ed i dettati normativi della vigente legislazione in materia. Sono escluse, come destinazioni d'uso, quelle artigianali che producono "inquinamento" a qualsiasi titolo e comunque ritenute incompatibili con l'uso residenziale. b. Edifici per lo spettacolo, autorimesse pubbliche, case di cura, uffici pubblici, strutture ricreative/ricettive, sempre che siano previste aree per il parcheggio delle autovetture di superficie adeguata alle esigenze determinate dalle destinazioni degli edifici in base alle prescrizioni delle vigenti leggi; 6. Nelle Zone "D.2/1a-b, D.2/2a-b" e "D.12/2-7", sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di cui ai successivi artt.30-31. 7. Gli eventuali nuovi edifici dovranno rispettare ed adeguarsi agli allineamenti preesistenti; nel caso di aree non intercluse la distanza dei nuovi edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml 3,00. 8. Nelle aree già edificate e comprese nelle zone "B", oltre ai completamenti eventualmente ammissibili, ed individuati nei successivi articoli, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 – comma 1 – lett. a)-b)-c)-d) del DPR n.380/01; nel caso di demolizione/ricostruzione, fatti salvi eventuali incentivi di legge, il nuovo volume non potrà essere superiore a quello scaturente dagli indici di fabbricabilità di ciascuna zona; in caso di volumetria preesistente (nell'isolato) eccedente tale indice, si potrà realizzare una volumetria non superiore al 70% di questa. 9. Nelle aree comprese nelle zone "B" è consentita, qualora non siano attualmente destinate a viabilità sia pubblica che privata o a parcheggio, la realizzazione di aree sistemate a verde alberato, gioco bimbi; è consentita altresì la recinzione con siepi. 10. E' assolutamente vietata la costruzione, nelle aree libere di pertinenza degli edifici, di manufatti sia stabili che precari da destinarsi a box, depositi, tettoie, stie e recinti per animali da cortile ecc. 11. Per quanto compatibili con le prescrizioni del presente capo III, si applicano le norme dei PdZ e/o PP approvati, fino a scadenza della loro validità. 12. Le destinazioni a servizi (tipo "a" – "i" – "F") di fabbricati privati, sedi "non proprie" in locazione, non costituiscono previsioni vincolanti di RU. Art.22 – Zone "B.1/a-b-c" 1. Le Zone classificate "B.1/a-b-c" comprendono le aree, libere o edificate dei tessuti urbani consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni '50/'60). 2. In dette Zone sono consentite, con intervento diretto, la sopraelevazione di piani esistenti nel rispetto degli allineamenti planimetrici e altimetrici per il numero massimo di tre piani oltre la copertura



	tecnica a tetto (spazi accessibili ma non abitabili con pendenza < 35%) secondo le seguenti indicazioni: Hmax = altezza massima alla linea di gronda per coperture ad una falda: 11,00 ml; Hmax = altezza massima media alla linea di gronda per coperture a più falde: 11,00 ml; 3. Nel caso di volumetrie, locali accessori, porticati, verande e/o pergolati già esistenti sui terrazzi, esse potranno essere raccordate con la copertura a tetto, parziale o totale, nel rispetto delle altezze alla linea di gronda di cui al comma precedente. 4. La tav. A.1 del RU individua: a. gli edifici originari della Borgata di Servizio, per i quali non è consentita alcuna sopraelevazione e/o alterazione di facciata (pieni e vuoti, intonaci, rivestimenti, attacco a terra, ecc.), e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro (edifici pubblici) e di risanamento conservativo (edifici privati). b. gli edifici definiti "tipologie riconoscibili" (ERP) per i quali non è consentito alterare le sagome sia in altezza (sopraelevazioni), che in pianta (aggiunte laterali), tranne i casi di demolizione-ricostruzione dell'intero edificio. 5. Per i lotti ineditati, e per i casi di demolizione e ricostruzione, sono in particolare consentiti: a. Zona "B.1/a": - Iff : indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc./mq. - H: altezza massima: 11,00 ml. - Dpf: distanza tra pareti finestrate: 10 ml - Ds: distanza dalle strade: secondo gli allineamenti di massima sporgenza o ml 5,00; saranno consentite distanze inferiori nel caso di fabbricati in linea con portico di uso pubblico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, per l'unità in oggetto è stata individuata una pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, ancora in istruttoria e pertanto non conclusa con l'emissione della concessione in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Chiedere il completamento dell'istruttoria di condono

Descrizione delle opere da sanare: In ragione della presenza del condono in itinere, occorre sollecitare il locale ufficio tecnico all'emissione del provvedimento finale di sanatoria. Al momento non è possibile tener conto di eventuali costi futuri e pertanto nella valutazione sarà adottato un valore unitario inferiore per eventuali costi imprevisti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 01/03/2024 ai nn. 309 iscritto/trascritto a Matera in data 13/03/2024 ai nn. 2684/2126;

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.



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

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono pesi od oneri di altro tipo. Si segnala tuttavia la presenza di una trascrizione del 01/04/2019 per SENTENZA DI DIVISIONE e una Trascrizione del 14/02/2024 per ordinanza di accertamento dell'acquisto della qualità di erede.

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: //

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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Abitazione al piano terra - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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

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

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

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



tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

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

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

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

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

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

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

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

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

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

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

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

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

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano Terra - Foglio n° 19, Particella n° 64, sub. 2	sup reale netta	48,00	1,10	52,80
		48,00		52,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2025

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione Territoriale di Policoro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.;

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

Abitazioni di tipo economico da € 800,00 a € 1.000 al mq.;

Abitazioni civili da € 900,00 ad € 1250,00 al mq.

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



8.3 Valutazione corpi:**Abitazione al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano Terra - Foglio n° 19, Particella n° 64, sub. 2	52,80	€ 700,00	€ 36.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.960,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 36.960,00
Valore corpo			€ 36.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	52,80	€ 36.960,00	€ 36.960,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€36.960,00**

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

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

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

Identificativo corpo: Abitazione al piano terra.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Emanuele Gianturco, n° 30****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Lotto:002

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

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

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

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

Identificativo corpo: Abitazione al piano secondo in corso di costruzione.

Fabbricato [X] sito in Via Emanuele Gianturco, n° 30

Note: Nella redazione del presente rapporto di valutazione si riporta che la stima è stata condotta in assenza di sopralluogo. Tuttavia lo scrivente conosce i luoghi di causa per aver eseguito l'accesso in un precedente incarico di CTU svolto sempre nell'ambito del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 19, particella 64, subalterno 4, indirizzo Via Emanuele Gianturco, 30, piano Secondo, comune Policoro, categoria F/3

Derivante da: Variazione del 04/03/2019 - Variazione interna; Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. In aggiunta si riporta che la stessa in quanto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni è accessibile da vano scala condominiale.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano secondo di complesso edilizio, confina a NORD con viabilità comunale Via G. Mazzitelli, a SUD con Via Gianturco, e ad EST ed OVEST con altre proprietà di cui ne condivide le strutture portanti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l' "Agenzia delle Entrate - sezione territorio, per l' unità immobiliare in oggetto è stato accertato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale redatta in data 04/03/2019.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Policoro, comune italiano di 17800 abitanti, della provincia di Matera. Posizionata sulla fertile pianura di Metaponto a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia. È il secondo centro della provincia di Matera, il terzo della regione, come popolazione e secondo della provincia come importanza economica. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. Il quartiere ben collegato al resto della città, oltre che facilmente raggiungibile dalla S.S. 106 Jonica, ricade in zona urbanistica denominata nel R.U. come "Borgata Vecchia", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso. Tale zona, animata di giorno e tranquilla di notte, si caratterizza per la presenza di varie attività commerciali di piccola e media dimensione che nel complesso rendono il quartiere vivibile oltre che interessante dal punto di vista commerciale. Non per ultimo, si segnala la vicinanza della cosiddetta "schiera dei Casalini", del parco archeologico Siris - Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide, oltre che della cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro, che rendono di fatti il quartiere attrattore commerciale per attività varie.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (Negozi e Bar) (Sufficiente), Servizi per la collettività (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Scanzano Jonico, Rotondella, Nova Siri.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane, Borghi del Metapontino, Spiagge.

Attrazioni storiche: Castello Baronale, Area Archeologica La Siritide.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 200 metri, Bus extraurbano 2 km, Stazione ferroviaria 2 km

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **Abitazione al piano secondo in corso di costruzione**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificabile in un abitazione porzione di un complesso edilizio ubicato alla Via Gianturco del Comune di Policoro. Edificato oltre quarant'anni in virtù della concessione edilizia n°16/1980, si presenta con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, il tutto staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Il complesso edilizio di cui l'unità fa parte presenta le facciate esterne rifinite con intonaco civile, la copertura del tipo a falde e a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità oggetto di stima, ubicata al piano secondo ed accessibile da vano scala condominiale si presenta all'attualità in corso di costruzione e costituito da un unico ambiente avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 48,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte. Per quanto riguarda le opere di rifinitura, come sopra detto, risulta in corso di costruzione e pertanto privo di opere di rifinitura e di completamento.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.



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

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n° 30 di Via Emanuele Gianturco; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili all'impianto strutturale e alle opere di finiture architettoniche esterne, risultando assente quelle interne.

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, al momento non è stato possibile reperire nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare in oggetto non rispetta i requisiti di accessibilità di cui ai decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89, data l'ubicazione al piano secondo e l'assenza di un ascensore o servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia trattandosi di immobile in corso di costruzione la normativa di settore non prevede il rilascio della predetta certificazione.

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

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

Identificativo corpo: Abitazione al piano secondo in corso di costruzione.

Fabbricato [X] sito in Via Emanuele Gianturco, n° 30

Note: Nella redazione del presente rapporto di valutazione si riporta che la stima è stata condotta in assenza di sopralluogo. Tuttavia lo scrivente conosce i luoghi di causa per aver eseguito l'accesso in un precedente incarico di CTU svolto sempre nell'ambito del medesimo procedimento di esecuzione immobiliare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 19, particella 64, subalterno 4,

indirizzo Via Emanuele Gianturco, 30, piano Secondo, comune Policoro, categoria F/3

Derivante da: Variazione del 04/03/2019 - Variazione interna; Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà. In aggiunta si riporta che la stessa in quanto porzione di complesso edilizio di maggiori dimensioni è accessibile da vano scala condominiale.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano secondo di complesso edilizio, confina a NORD con viabilità comunale Via G. Mazzitelli, a SUD con Via Gianturco, e ad EST ed OVEST con altre proprietà di cui ne condivide le strutture portanti.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l' "Agenzia delle Entrate - se-



zione territorio, per l'unità immobiliare in oggetto è stato accertato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale redatta in data 04/03/2019.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

CORPO: ABITAZIONE AL PIANO SECONDO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Dati catastali: , foglio 19, particella 64, subalterno 4, indirizzo Via Emanuele Gianturco, 30, piano Secondo, comune Policoro, categoria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

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

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

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/2; proprietaria per 1/2; dal 30/06/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 22/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Matera, in data 22/01/2005, ai nn. 435; trascritto a Matera, in data 01/04/2019, ai nn. 3191/2422.



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16/1980 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/03/1980 al n. di prot.

NOTE: A tale concessione edilizia segue una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, acquisita agli atti d'ufficio al n° 16036 di protocollo del 24/09/1986.

Conformità edilizia:

Fabbricato [X]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, per l'unità in oggetto è stata individuata una pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, ancora in istruttoria e pertanto non conclusa con l'emissione della concessione in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Fabbricato [X]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	B1/a - tessuti urbani consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21 – Città consolidata: norma generale; 1. In relazione alle diverse tipologie morfologico-urbanistiche ed architettoniche presenti, la città consolidata è suddivisa nelle seguenti zone: - “B.1a/b/c” : Tessuti consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni '50/'60); - “B.2.” : Tessuti consolidati realizzati con il 1° Piano di Zona (PRG Mecca/Lacava), a margine dell'asse di Via Siris; - “B.3”: Tessuti consolidati realizzati con il 2° Piano di Zona (PRG Mecca/Lacava), a margine dell'asse di Via Agrigento; - “B.4” - Tessuti consolidati realizzati con il 3° Piano di Zona (PRG Mecca/Lacava), tra gli assi di Via Puglia/Via D'Azeglio; - “B.5”: Tessuti consolidati realizzati con il PP-Zona Ovest (PRG Mecca/Lacava), tra gli assi di Via Siris e Via Brennero; - “B.6”: Tessuti consolidati realizzati con il PP-Zona Servizi Urbani (PRG Mecca/Lacava), a valle dell'asse di Via Lazio; - “B.7”: Interventi di completamento funzionale, in



corso di realizzazione, tra le maglie dei tessuti precedenti (PRG/'99); - "B.8/1-2-3-4-5-6-7": Interventi di completamento, in corso di realizzazione, dei tessuti precedenti, distribuiti prevalentemente lungo l'asse di Via Salerno (PRG/'99); 2. Fanno parte inoltre della città consolidata le seguenti zone per attività produttive artigianali e/o direzionali: - "D.2/1a-b – D.2/2a-b": aree per insediamenti produttivi (comparto agroalimentare) ai margini dell'AU lungo l'asse di Via Puglia (PRG/'99); - "D.12/2-7": aree del Centro Urbano a destinazione mista residenziale/direzionale (PRG/'99). 3. L'intera zona "B", e le zone "D", sono soggette, in linea generale, a Regime di Trasformazione, come definito al precedente art. 8; gli articoli che seguono dettagliano le previsioni del RU in riferimento alle singole aree ed alle singole componenti morfotipologiche di detti tessuti. 4. Nelle zone "B" e "D", allo scopo di promuovere la realizzazione di nuovi interventi edilizi ecocompatibili, è consentito l'incremento delle volumetrie edilizie di RU nella misura, ed alle condizioni stabilite dall'art.11-c.9- L.R.n.28/2007. 5. Nella zona "B", compatibilmente con il suo carattere residenziale, possono essere ammessi, purchè non rechino disturbo, rumore, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona: a. Piccoli uffici, negozi e botteghe, bar e ristoranti, studi professionali, magazzini e depositi (limitatamente al seminterrato e scantinato), laboratori artigianali, questi ultimi limitati ai piani terra, ed a condizione che dispongano di spazi liberi antistanti dai quali devono avere accesso; Detti complementi alle residenze, di cui all'articolo 3, ultimo comma del D.M. n. 1444/68 devono essere individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, ove prescritto, o esplicitati in sede di progettazione edilizia: ogni successiva modificazione costituisce cambio di destinazione d'uso, che potrà essere attuato secondo le procedure prescritte nel RE ed i dettati normativi della vigente legislazione in materia. Sono escluse, come destinazioni d'uso, quelle artigianali che producono "inquinamento" a qualsiasi titolo e comunque ritenute incompatibili con l'uso residenziale. b. Edifici per lo spettacolo, autorimesse pubbliche, case di cura, uffici pubblici, strutture ricreative/ricettive, sempre che siano previste aree per il parcheggio delle autovetture di superficie adeguata alle esigenze determinate dalle destinazioni degli edifici in base alle prescrizioni delle vigenti leggi; 6. Nelle Zone "D.2/1a-b, D.2/2a-b" e "D.12/2-7", sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di cui ai successivi



artt.30-31. 7. Gli eventuali nuovi edifici dovranno rispettare ed adeguarsi agli allineamenti preesistenti; nel caso di aree non intercluse la distanza dei nuovi edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml 3,00. 8. Nelle aree già edificate e comprese nelle zone "B", oltre ai completamenti eventualmente ammissibili, ed individuati nei successivi articoli, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 – comma 1 – lett. a)-b)-c)-d) del DPR n.380/01; nel caso di demolizione/ricostruzione, fatti salvi eventuali incentivi di legge, il nuovo volume non potrà essere superiore a quello scaturente dagli indici di fabbricabilità di ciascuna zona; in caso di volumetria preesistente (nell'isolato) eccedente tale indice, si potrà realizzare una volumetria non superiore al 70% di questa. 9. Nelle aree comprese nelle zone "B" è consentita, qualora non siano attualmente destinate a viabilità sia pubblica che privata o a parcheggio, la realizzazione di aree sistemate a verde alberato, gioco bimbi; è consentita altresì la recinzione con siepi. 10. E' assolutamente vietata la costruzione, nelle aree libere di pertinenza degli edifici, di manufatti sia stabili che precari da destinarsi a box, depositi, tettoie, stie e recinti per animali da cortile ecc. 11. Per quanto compatibili con le prescrizioni del presente capo III, si applicano le norme dei PdZ e/o PP approvati, fino a scadenza della loro validità. 12. Le destinazioni a servizi (tipo "a" – "i" – "F") di fabbricati privati, sedi "non proprie" in locazione, non costituiscono previsioni vincolanti di RU.

Art.22 – Zone "B.1/a-b-c" 1. Le Zone classificate "B.1/a-b-c" comprendono le aree, libere o edificate dei tessuti urbani consolidati della Borgata della Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (anni '50/'60). 2. In dette Zone sono consentite, con intervento diretto, la sopraelevazione di piani esistenti nel rispetto degli allineamenti planimetrici e altimetrici per il numero massimo di tre piani oltre la copertura tecnica a tetto (spazi accessibili ma non abitabili con pendenza < 35%) secondo le seguenti indicazioni: Hmax = altezza massima alla linea di gronda per coperture ad una falda: 11,00 ml; Hmax = altezza massima media alla linea di gronda per coperture a più falde: 11,00 ml; 3. Nel caso di volumetrie, locali accessori, porticati, verande e/o pergolati già esistenti sui terrazzi, esse potranno essere raccordate con la copertura a tetto, parziale o totale, nel rispetto delle altezze alla linea di gronda di cui al comma precedente. 4. La tav. A.1 del RU individua: a. gli edifici originari della Borgata di Servizio, per i quali non è consentita alcuna sopraelevazione e/o alterazione di facciata



	(pieni e vuoti, intonaci, rivestimenti, attacco a terra, ecc.), e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro (edifici pubblici) e di risanamento conservativo (edifici privati). b. gli edifici definiti "tipologie riconoscibili" (ERP) per i quali non è consentito alterare le sagome sia in altezza (sopraelevazioni), che in pianta (aggiunte laterali), tranne i casi di demolizione-ricostruzione dell'intero edificio. 5. Per i lotti ineditati, e per i casi di demolizione e ricostruzione, sono in particolare consentiti: a. Zona "B.1/a": - Iff : indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc./mq. - H: altezza massima: 11,00 ml. - Dpf: distanza tra pareti finestrate: 10 ml - Ds: distanza dalle strade: secondo gli allineamenti di massima sporgenza o ml 5,00; saranno consentite distanze inferiori nel caso di fabbricati in linea con portico di uso pubblico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Policoro, per l'unità in oggetto è stata individuata una pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, ancora in istruttoria e pertanto non conclusa con l'emissione della concessione in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Chiedere il completamento dell'istruttoria di condono

Descrizione delle opere da sanare: In ragione della presenza del condono in itinere, occorre sollecitare il locale ufficio tecnico all'emissione del provvedimento finale di sanatoria. Al momento non è possibile tener conto di eventuali costi futuri e pertanto nella valutazione sarà adottato un valore unitario inferiore per eventuali costi imprevisti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Libero

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di

contro

Derivante da: Verbale di Pigno-



ramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 01/03/2024 ai nn. 309 iscritto/trascritto a Matera in data 13/03/2024 ai nn. 2684/2126;

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.

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

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono pesi od oneri di altro tipo. Si segnala tuttavia la presenza di una trascrizione del 01/04/2019 per SENTENZA DI DIVISIONE e una Trascrizione del 14/02/2024 per ordinanza di accertamento dell'acquisto della qualità di erede.



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: //

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: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Abitazione al piano secondo in corso di costruzione - Fabbricato [X]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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

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

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

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

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

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

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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



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

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

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

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

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

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

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

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

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

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

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano Secondo in corso di costruzione - Foglio n° 19, Particella n° 64, sub. 4	sup reale netta	48,00	1,10	52,80
		48,00		52,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2025

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max(€/mq): 1000



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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione Territoriale di Policoro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.;

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

Abitazioni di tipo economico da € 800,00 a € 1.000 al mq.;

Abitazioni civili da € 900,00 ad € 1250,00 al mq.

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

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione al piano secondo in corso di costruzione. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano Secondo in corso di costruzione - Foglio n° 19, Particella n° 64, sub. 4	52,80	€ 350,00	€ 18.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.480,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 18.480,00
Valore corpo			€ 18.480,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al piano secondo in corso di costruzione	Fabbricato [X]	52,80	€ 18.480,00	€ 18.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€18.480,00**

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

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

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

Identificativo corpo: Abitazione al piano secondo in corso di costruzione.

Fabbricato [X] sito in Via Emanuele Gianturco, n° 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Allegati

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
 Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
 Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
 Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;
 Allegato n° 5: Titoli edilizi.
 Allegato n° 6: Altra documentazione

Data generazione: 07-11-2025

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

