TRIBUNALE DI MATERA

Procedimento: Fallimento n° 21/1996– [redacted]

Curatore fallimentare [redacted]

G. D.: Dott.ssa Tiziana Caradonio

C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Nova Siri, inViale Siris, n° 122,quale esperto stimatore nominato nel fallimenton°21/1996 denominato [redacted]*, produce la seguente perizia di stimain risposta ai quesiti di cui al verbale di nomina del 10/01/2023 (Cfr. Allegato n° 1).*

PREMESSA

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, concordava con il nominato curatore fallimentare [redacted] l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 10 marzo 2023, ore 10.00 antimeridiane con incontro alla via Cappuccini n° 14 del Comune di Irsina (MT). Completate le attività di sopralluogo, lo scrivente procedeva a richiedere documentazione tecnica presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Irsina, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari alla corretta identificazione catastale degli immobili, alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre che ad accertare la conformità e vendibilità dei beni.

Esperiti gli accertamenti del caso e reperita tutta la documentazione tecnica del caso, si procedeva alla stima del compendio immobiliare acquisito al fallimento con redazione del rapporto di valutazione che segue.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Identificazione catastale e consistenza

I beni immobili oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato, sono identificabili in fabbricati e terreni ubicatiin agro del comune di Irsina (MT), così identificati e censiti in catasto (*Cfr. Allegato n° 2*):

1. **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15, categoria C/2di classe 2, superficie catastale di mq.116,00, consistenza di mq. 104,00 e rendita catastale di € 128,91;
2. **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16, categoria F/3;
3. **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19, categoria C/2 di classe 5, superficie catastale di mq.42,00, consistenza di mq. 33,00 e rendita catastale di € 68,17;
4. **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18, categoria A/2 di classe 1, superficie catastale di mq.135,00, consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di € 486,76;
5. **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20, categoria A/2 di classe 2, superficie catastale di mq.157,00, consistenza di 6,5 vani e rendita

catastale di € 570,68;

6. **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14, categoria F/3;
7. **Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.21,** riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 364, avente per Ha 00.01.00 la qualità di Uliveto di classe Ucon reddito agrario di € 0,36/reddito dominicale di € 0,39 eper Ha 00.21.21la qualità di Pascolo di classe 4 con reddito agrario di € 0,22/reddito dominicale di € 0,66;
8. **Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.19,** riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 129, avente per Ha 00.02.00 la qualità di Vigneto di classe 5 con reddito agrario di € 0,72/reddito dominicale di € 0,62 eper Ha 00.20.19la qualità di Pascolo di classe 3 con reddito agrario di € 0,42/reddito dominicale di € 1,25.

Diritti e quote reali di proprietà

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (*Cfr. allegato n° 2*).

1. **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina(*MT*) al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15, in ditta a:
   - [redacted] proprietario per 1/1;
2. **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (*MT*) al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16, in ditta a:
   - [redacted] proprietario per 1/1;
3. **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (*MT*) al foglio n°

78, particella n° 425, sub. 19, in ditta a:

- [redacted] proprietario per 1/1;

4. **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (*MT*) al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18, in ditta a:

- [redacted] proprietario per 1/1;

5. **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (*MT*) al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20, in ditta a:

- [redacted] proprietario per 1/1;

6. **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (*MT*) al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14, in ditta a:

- [redacted] proprietario per 1/;

7. **Immobile** riportato in catasto terrenidel comune di Irsina (*MT*) al foglio n° 28, particella n° 364, in ditta a:

- [redacted] proprietario per 1/1.

8. **Immobile** riportato in catasto terrenidel comune di Irsina (*MT*) al foglio n° 28, particella n° 129, in ditta a:

- [redacted] proprietario per 1/1.

Ulteriori informazioni

Tutti gli immobili oggetto di stima, sono all'attualità in custodia della

Curatela Fallimentare di cui al Fallimento n° 21/1996 e sono occupati da arredi e suppellettili di proprietà del Fallito e/o suoi familiari.

Dalle ricerche effettuate, all'attualità, per i beni interessati, non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie , enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Infine per tutti i beni oggetto di stima, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla data del fallimento non presenta lacune o carenze per assenza di titoli o passaggi intermedi.

IPOTESI ACCORPAMENTO DEI LOTTI

DA BANDIRE

Alla luce del sopralluogo ed accertamenti eseguiti, visto lo stato effettivo dei luoghi, nel presente rapporto di valutazione, le unità immobiliari sopra identificate, al fine di facilitare la vendita, saranno valutate considerando i seguenti accorpamenti/raggruppamenti:

LOTTO 001

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di

Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15.

LOTTO 002

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19.

LOTTO 003

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18.

LOTTO 004

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20.

LOTTO 005

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14.

LOTTO 006

- **Fondo rustico,** riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT), al foglio n° 28, particella n° 129;
- **Fondo rustico**, riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT), al foglio n° 28, particella n° 364.

Eventuali valutazioni e/o considerazioni sul valore attribuibile a ciascuna unità immobiliare di cui il lotto stesso è costituito saranno riportati a margine delle valutazioni di ogni singolo lotto.

Nei paragrafi a seguire si riporta la descrizione di ogni singolo lotto individuato, descrivendone le caratteristiche e i relativi criteri di stima adottati.

LOTTO 001 : IMMOBILE AD USO DEPOSITO

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 15

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il primo dei beni oggetto di stima , identificato come lotto 001, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudinedi 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro, quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia , Grassano, Grottole , Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L' unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come locale deposito (sub. 15) si sviluppa su un unico livello posto al piano S2 del complesso edilizio ed accessibile da viabilità denominata Via della Libertà (ex traversa Cappuccini). Costituita da un unico ambiente si sviluppa per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 116,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

- le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura allo stato rustico, la pavimentazione interna e del tipo in cemento e gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice per le finestre e del tipo in ferro per la porta di accesso con apertura del tipo a libro.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico all'attualità non funzionante, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità.

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

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale risultando invece le opere di finiture architettoniche interne ed esterne incomplete o trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 001 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad uso deposito, è costituito da una singola unità catastale, così censita in catasto fabbricati:

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15, categoria C/2di classe 2, superficie catastale di mq.116,00, consistenza di mq. 104,00 e rendita catastale di € 128,91;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l' unità catastale costituente il lotto 001, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 4250, sub. 15**
  - [redacted] proprietario per 1/1 per atto di divisione del [redacted] rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a

Matera il 23/03/1978 ai nn[redacted]

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l' unità catastale costituente il lotto 001, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 16/04/2019 - Variazione Toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 30/03/2017 - Aggiornamento planimetrico;
- Variazione catastale del 22/12/2016 - Variazione Toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Variazione di Toponomastica;
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 001, posta al piano S2 del complesso edilizio di cui costituisce porzione, confina a NORD con terrapieno sottostante Via Cappuccini, a SUD con Via Paisiello, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST con viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità catastali di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 09/09/1987 a firma del geom. Eustachio D' Ercole. Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la

necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l' unità di cui al lotto 001 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate pressa la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera a [redacted];
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera a [redacted]
  - [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Mater[redacted];
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai [redacted]
  - Annotazione n[redacted]
- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera a[redacted]

[redacted]

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera [redacted];
    - Formalità di riferimento - [redacted]

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 [redacted]
- Trascrizione del 21/08/200[redacted]

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - [redacted]

L' unità immobiliare in oggetto è pervenutà in ditta al sig[redacted]er la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del 11/03/1978 a

rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo [redacted]

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà [redacted]

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig [redacted] per la quota di 1/2 e al sig. [redacted] per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera a [redacted];
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera [redacted]

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 001 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. [redacted] avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5

livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonchè strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica tanto del locale deposito di cui al lotto 001 nonchè dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravo stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 001, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile destinato a deposito la normativa vigente non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

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. Esso si basa 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 del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(*Equazione 1*)

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame 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 vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

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

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 001 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 001			
Destinazione	**Superficie lorda (mq.)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente/commerciale (mq.)**
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15	116,00	1,0	116,00
Totale superfcie lotto 001			**116,00**

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonchè ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione,

della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a locale deposito in buono stato, variano da € 220 a € 420 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 320,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica dello stesso, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco manutentuto;
- l'immobile si presenta non completo nelle opere di rifiniture;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- dell'ubicazione interrata delle unità;

per l' unità in oggetto, costituente il lotto 001 il valore medio di mercato sopra individuato si riduce a **€ 300,00 al mq..**

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 001.

Stima

LOTTO 001			
Identificazione	***Superficie Equivalente (mq)***	***Valore Unitario (€/mq)***	***ValoreComplessivo (€)***
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 15	116,00	300,00	€ 34.800,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 34.800,00
Valore complessivo intero			€ 34.800,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 34.800,00**

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonchè degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria, per il lottto 001, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 24.260,00 (diconsieuroventiquattromiladuecentosessanta/00cent).**

Riepilogo

LOTTO 001			
Immobile	***Superficie Equivalente***	***Valore intero medio ponderale***	***Valore diritto e quota***
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15	116,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 34.800,00			€ - 10.440,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			**€ 24.260,00**

LOTTO 002 : IMMOBILE AD USO DEPOSITO CON ANNESSA UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 19 - 16

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il secondo gruppo di beni oggetto di stima , identificato come lotto 002, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudinedi 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ)

Gravina in Puglia , Grassano, Grottole , Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

Entrambe le unità, poste al piano S1 del complesso edilizio sono accessibili da viabilità denominata Via della Libertà ex Traversa Cappuccini, nonche da Via Cappuccini n° 14 per tramite scala interna che si collega al vano scala comune di accesso ai piani Terra, primo e secondo del complesso edilizio.

Il lotto in esame costituito da due unità contigue, presenta una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 132,00 così distinta:

- mq. 42,00 per il locale deposito di cui al sub. 19;
- mq. 90,00 per l'unità in corso di costruzione di cui al sub. 16.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16

- trattasi di unità in corso di costruzione, priva di opere di rifinitura e completamento. Per le opere esistenti si riporta pareti e i divisori interni del tipo in laterizio o muratura allo stato rustico, ed infissi esterni in legno con vetro semplice e tapparelle oscuranti, il tutto in pessimo stato di conservazione.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19

- le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile, la pavimentazione interna e del tipo in marmette e gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con tapparelle oscuranti per le finestre e del tipo in alluminio per la porta di accesso.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata, per l'unità al sub. 19 di impianto idrico ed impianto elettrico, mentre l'unità in corso di costruzione di cui al sub. 16 è priva di impianti tecnologici. Non per ultimo si riporta che l'impianto elettrico dell'unità di cui al sub. 19 è all'attualità non funzionante, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

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

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale

risultando invece le opere di finiture architettoniche interne ed esterne incomplete o trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 002 oggetto di valutazione, all'attualità in parte destinato ad uso deposito e in parte in corso di costruzione, è costituito da due unità catastale tra loro adiacenti e comunicanti, così censite in catasto fabbricati:

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16, categoria F/3;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19, categoria C/2 di classe 5, superficie catastale di mq.42,00, consistenza di mq. 33,00 e rendita catastale di € 68,17.

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, le unità catastali costituente il lotto 002, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16**
  - [redacted] proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a Matera il 23/03/1978 ai [redacted]
- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19**
  - [redacted] proprietario per 1/1 per atto di divisione del

11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a Matera [redacted]

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità catastali costituenti il lotto 002, i dati catastali riportati in visura derivano da:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16

- Variazione catastale del 10/01/2013 –Verifica stato unità immobiliare;
- Variazione catastale del 09/04/2010 –Verifica stato unità immobiliare;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19

- Variazione catastale del 16/04/2019 –Variazione toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 22/12/2016 –Variazione toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Divisione;
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che le unità immobiliari costituenti il lotto 002, poste al piano S1 del complesso edilizio di cui costituiscono porzione, risultano così delimitate:

l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16

confina a NORD con il locale deposito di cui al sub. 16 e vano scala comune, a SUD e ad EST con altra unità immobiliare tale sub. 8 e ad OVEST si

affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19

confina a NORD con terrapieno sottostante la viabilità pubblica denominata Via Cappuccini, a SUD con l'unità in corso di costruzione di cui al sub. 16, ad EST con vano scala comune e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per le unità in oggetto non vi sono difformità catastali di alcun genere. Nel dettaglio per l'unità di cui al sub. 16 in quanto in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale, mentre per l'unità di cui al sub. 19, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 25/02/2005 a firma del geom. Masiello Donato. Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità costituenti il lotto 002 sono libere e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate pressa la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - trascritta a Matera ai [redacted]

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera a

  - strizione di beni;

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai

- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai

  - Annotazione

- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai

  emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 [redacted]
- Trascrizione del 21/08/2004 [redacted]

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà [redacted]

L' unità immobiliare in oggetto è pervenutà in ditta al sig. [redacted] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del [redacted] a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai [redacted]

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà [redacted]

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. [redacted] per la quota di 1/2 e al sig. [redacted] per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera a [redacted]
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai [redacted]

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 002 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. [redacted], avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonchè strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli

atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica tanto del locale deposito e annessa unità in costruzione di cui al lotto 002 nonchè dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravo stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 002, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile, ma visibile ed adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile destinato a deposito e/o in corso di costruzione, la normativa vigente non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

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. Esso si basa 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 del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(*Equazione 1*)

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame 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 vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse 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 ver-de), 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 ac-cessori 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 di-retto 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.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale delle unità costituenti il

lotto 002 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 002			
Destinazione	**Superficie lorda (mq.)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente/commerciale (mq.)**
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16	90,00	1,0	90,00
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19	42,00	1,0	42,00
		Totale superfcie lotto 002	**132,00**

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonchè ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a locale deposito in buono stato, variano da € 220 a € 420 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 320,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco manutentuto;
- l'immobile si presenta in parte non completo nelle opere di rifinitura e impiantistica;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- dell'ubicazione interrata delle unità;

per entrambe le unità catastali, costituenti il lotto 002 il valore medio di mercato sopra individuato si riduce a **€ 300,00 al mq.**

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 002.

Stima

LOTTO 002			
Identificazione	***Superficie Equivalente (mq)***	***Valore Unitario (€/mq)***	***Valore Complessivo (€)***
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 16	90,00	300,00	€ 27.000,00
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 19	42,00	300,00	€ 12.600,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 39.600,00
Valore complessivo intero			€ 39.600,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 39.600,00**

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonchè degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria per il lottto 002, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 27.620,00 (diconsieuroventisettemilaseicentoventi/00cent).**

Riepilogo

LOTTO 002			
Immobile	***Superficie Equivalente***	***Valore intero medio ponderale***	***Valore diritto e quota***
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 16	90,00	€ 36.000,00	€ 27.000,00
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 19	42,00	€ 16.800,00	€ 12.600,00
		Totale valore lotto 002	**€ 39.600,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 39.600,00			€ - 11.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			**€ 27.620,00**

LOTTO 003 : IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 18

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il terzo dei beni oggetto di stima , identificato come lotto 003, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudinedi 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia , Grassano, Grottole , Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L' unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come civile abitazione (sub. 18) e derivante dalla fusione non autorizzata degli originari sub. 11 (garage) e 12 (abitazione) si sviluppa su un unico livello posto al piano terra del complesso edilizio ed accessibile da vano scala comune contraddistinto dal civico n° 14 di Via Cappuccini.

Con una distribuzione interna semplice e funzionale si presenta costituita da una zona pranzo, una cucina abitabile con annesso cucinino e servizio igienico, una zona soggiorno, due stanze da letto e un servizio igienico principale , collegati da un corridoio centrale che funge anche da ingresso, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 135,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica monocottura per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico cosi come la porta di accesso, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle oscuranti in plastica.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali elettrico, idrico, fognate e di riscaldamento, all'attualità da verificare nella conformità e funzionalità.

Non per ultimo si riporta che l'impianto elettrico e di riscaldamento sono all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e allaccio alla rete gas. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

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

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale e alle opere di rifinitura interne risultando invece le opere di finiture architettoniche esterne trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 003 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad abitazione, è costituito da una singola unità catastale, così

censita in catasto fabbricati:

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18, categoria A/2 di classe 1, superficie catastale di mq.135,00, consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di € 486,76;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l' unità catastale costituente il lotto 003, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18**

[redacted] proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a Matera i[redacted]

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l' unità catastale costituente il lotto 003, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 04/10/2013 - Classamento incoerente;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Fusione e ristrutturazione;
- Variazione catastale del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989 per i sub. originari n° 11 e 12.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 003, posta al piano terra del complesso edilizio di cui

costituisce porzione, confina a NORD con Viabilità pubblica denominata Via Cappuccini, a SUD si affaccia su viabilità pubblica denominata Via Paisiello, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 25/02/2005 a firma del geom. Masiello Donato. Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l' unità di cui al lotto 003 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate pressa la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 [redacted]

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - [redacted]
  - [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 [redacted]
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 [redacted]
  - [redacted]
- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- [redacted]

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/200[redacted]

- Trascrizione del 21/08/2004 n°

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà

L' unità immobiliare in oggetto è pervenutà in ditta al s per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig per la quota di 1/2 e al sig. per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera a
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 003 costituisce porzione, è

stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. [redacted] avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonchè strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica dell'abitazione di cui al lotto 003 nonchè dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente

l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravo stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 003, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile. In merito si riporta che nell'anno 1998 sono stati eseguiti lavori, finanzianti ai sensi della Legge Regionale n° 7 per l'adeguamento dell'immobile alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.), che viene pertanto redatto nell'ambito della seguente procedura con individuazione di una classe energetica pari a "F".

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

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. Esso si basa 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 del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(*Equazione 1*)

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame 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 vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse 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 ver-de), 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 ac-cessori 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 di-retto 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.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 003 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 003			
Destinazione	**Superficie lorda (mq.)**	**Coeff.**	**Superficieequivalente/commerciale (mq.)**
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18	135,00	1,0	135,00
Totale superfcie lotto 003			**135,00**

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonchè ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a civile abitazione in buono stato, variano da € 400 a € 750 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 575,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco manutentuto nelle opere di rifinitura esterna;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- della classe energetica dell'immobile;

per l' unità in oggetto, costituente il lotto 003 il valore di mercato sopra individuato

si riduce a **€ 500,00 al mq..**

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 003.

Stima

LOTTO 003			
Identificazione	***Superficie Equivalente (mq)***	***Valore Unitario (€/mq)***	***Valore Complessivo (€)***
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 18	135,00	500,00	€ 67.500,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 67.500,00
Valore complessivo intero			€ 67.500,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 67.500,00**

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonchè degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria, per il lottto 003, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 47.150,00 (diconsieuroquarantasettemilacentocinquanta/00cent).**

Riepilogo

Immobile	***Superficie Equivalente***	***Valore intero medio ponderale***	***Valore diritto e quota***
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18	135,00	€ 67.500,00	€ 67.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 67.500,00			€ - 20.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			**€ 47.150,00**

LOTTO 004 : IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 20

DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il quarto dei beni oggetto di stima , identificato come lotto 004, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudinedi 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia , Grassano, Grottole , Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L' unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come civile abitazione si sviluppa su un unico livello posto al piano primo del complesso edilizio ed accessibile da vano scala comune contraddistinto dal civico n° 14 di Via Cappuccini.

Con una distribuzione interna semplice e funzionale si presenta costituita da una zona pranzo, una cucina abitabile con annesso servizio igienico, una zona soggiorno, due stanze da letto, un rispostiglio e un servizio igienico principale, collegati da un corridoio centrale che funge anche da ingresso, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 157,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile

liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica monocottura per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico cosi come la porta di accesso, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle oscuranti in plastica.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali elettrico, idrico, fognate e di riscaldamento, all'attualità da verificare nella conformità e funzionalità.

Non per ultimo si riporta che l'impianto elettrico e di riscaldamento sono all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e allaccio alla rete gas. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

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

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale risultando invece le opere di finiture interne ed esterne trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 004 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad abitazione, è costituito da una singola unità catastale, così censita in catasto fabbricati:

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20, categoria A/2 di classe 2, superficie catastale di mq.157,00, consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di € 570,68;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l' unità catastale costituente il lotto 004, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20**

[redacted] proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangel[redacted]

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l' unità catastale costituente il lotto 004, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Divisione;
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 004, posta al piano primo del complesso edilizio di cui costituisce porzione, confina a NORD con Viabilità pubblica denominata Via

Cappuccini, a SUD si affaccia su viabilità pubblica denominata Via Paisiello, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 25/02/2005 a firma del geom. Masiello Donato.

Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l' unità di cui al lotto 004 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate pressa la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - trascritta a Matera ai [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Mater[redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera ai [redacted]

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera a
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai
  -
- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera
- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai
  - Formalità di riferiment

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005

beneficio di inventario.

- Trascrizione del 21/08/2004 [redacted]

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà [redacted]

L' unità immobiliare in oggetto è pervenutà in ditta al sig. [redacted] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del [redacted]

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà [redacted]

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. [redacted] per la quota di 1/2 e al sig. [redacted] per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Mater[redacted]
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, [redacted]

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 004 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. [redacted] avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonchè strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica della abitazione di cui al lotto 004 nonchè dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravo stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 004, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile ma adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.), che viene pertanto redatto nell'ambito della seguente procedura con individuazione di una classe energetica pari a "E".

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

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. Esso si basa 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 del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(*Equazione 1*)

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame 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 vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse 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 ver-de), 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 ac-cessori 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 di-retto 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.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 004 è data dalla superficie catastale omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 004			
Destinazione	**Superficie lorda (mq.)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente/commerciale (mq.)**
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20	157,00	1,0	157,00
Totale superfcie lotto 004			**157,00**

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonchè ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a civile abitazione in buono stato, variano da € 400 a € 750 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 575,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco manutentuto nelle opere di rifinitura esterna in stato precario;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- della classe energetica dell'immobile;

per l' unità in oggetto, costituente il lotto 004 il valore di mercato sopra individuato

si riduce a **€ 450,00 al mq..**

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 004.

Stima

LOTTO 004			
Identificazione	***Superficie Equivalente (mq)***	***Valore Unitario (€/mq)***	***Valore Complessivo (€)***
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 20	157,00	450,00	€ 70.650,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 70.650,00
Valore complessivo intero			€ 70.650,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 70.650,00**

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, per il lottto 004, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 49.355 (diconsieuroquarantanovemilatrecentocinquantacinque/00cent).**

Riepilogo

LOTTO 004			
Immobile	***Superficie Equivalente***	***Valore intero medio ponderale***	***Valore diritto e quota***
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20	157,00	€ 70.650,00	€ 70.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 70.650,00			€ - 21.195,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			**€ 49.355,00**

LOTTO 005 : IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 14

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il quarto dei beni oggetto di stima , identificato come lotto 005, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudinedi 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia , Grassano, Grottole , Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L' unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo 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, all'attualità in corso di costruzione (sub. 14) è ubicata al piano secondo del complesso edilizio ed accessibile da vano scala comune contraddistinto dal civico n° 14 di Via Cappuccini. Con una destinazione futura a civile abitazione, presenta già delle ripartizioni interne con destinazione da definire, oltre a soffitta accessibile da botola nel solaio di piano, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 110,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- trattasi di unità in corso di costruzione, priva di opere di rifinitura e completamento. Per le opere esistenti si riporta pareti e i divisori interni del tipo in laterizio o muratura allo stato rustico, ed infissi esterni il legno con vetro semplice e tapparelle oscuranti, il tutto in pessimo stato di

conservazione.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è priva di impianti tecnologici. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

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

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale risultando invece le opere di finiture interne ed esterne incomplete o trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 005 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad abitazione, è costituito da una singola unità catastale, così censita in catasto fabbricati:

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14, categoria F/3;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l' unità catastale costituente il lotto 005, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14**
  - [redacted]

[redacted] proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo [redacted]

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l' unità catastale costituente il lotto 005, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 10/01/2013 - Verifica stato unità immobiliare;
- Variazione catastale del 09/04/2010 - Verifica stato unità immobiliare;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 005, posta al piano secondo del complesso edilizio di cui costituisce porzione, confina a NORD con Viabilità pubblica denominata Via Cappuccini, a SUD si affaccia su viabilità pubblica denominata Via Paisiello, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità catastali di alcun genere. In aggiunta si riporta che in quanto unità in corso di costruzione agli atti del catasto non è presente nessuna planimetria catastale dello stato dei luoghi.

Tuttavia, nonostante la regolarità catastale, si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l' unità di cui al lotto 005 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate pressa la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - trascritta a Matera a [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera a [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai [redacted]
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai [redacted]
  - [redacted]

- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai [redacted] emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;
- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai [redacted]
    - Formalità di riferiment[redacted]

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 [redacted]
- Trascrizione del 21/08/2004 [redacted]

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà [redacted]

L' unità immobiliare in oggetto è pervenutà in ditta al si[redacted]

[redacted] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo[redacted] data 2[redacted]

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Propriet[redacted]

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. [redacted] per la quota di 1/2 e al sig[redacted] per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera [redacted]
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera [redacted]

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 005 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. [redacted] avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in

luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonchè strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica dell'unità in corso di costruzione di cui al lotto 005 nonchè dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad

un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravo stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 005, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile ma adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Trattandosi di immobile in corso di costruzione, la normativa non prevede il rilascio dell'attestato.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

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. Esso si basa 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 del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(*Equazione 1*)

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame 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 vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse 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 ver-de), 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 ac-cessori 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 di-retto 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.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 005 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 005			
Destinazione	**Superficie lorda (mq.)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente/commerciale (mq.)**
Civile abitazione in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14	110,00	1,0	110,00
Totale superfcie lotto 005			**110,00**

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonchè ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione,

della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a civile abitazione in buono stato, variano da € 400 a € 750 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 575,0 al mq. Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco manutentuto nelle opere di rifinitura esterna;
- l'immobile si presenta in corso di costruzione e quindi da completare nelle opere di rifinitura e impiantistica;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;

per l' unità in oggetto, costituente il lotto 005 il valore di mercato sopra individuato si riduce a **€ 350,00 al mq..**

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 005.

Stima

LOTTO 005			
Identificazione	***Superficie Equivalente (mq)***	***Valore Unitario (€/mq)***	***ValoreComplessivo (€)***
Civile abitazione in cosro di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 14	110,00	350,00	€ 38.500,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 38.500,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 38.500,00**

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonchè degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria, per il lottto 005, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 26.850,00 (diconsieuroventiseimilaottocentocinquanta/00cent).**

Riepilogo

LOTTO 005			
Immobile	***Superficie Equivalente***	***Valore intero medio ponderale***	***Valore diritto e quota***
Civile abitazione in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14	110,00	€ 38.500,00	€ 38.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 38.500,00			€ - 11.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			**€ 26.850,00**

LOTTO 006 : FONDO AGRICOLO

FOGLIO N° 28, PARTICELLE N° 129 - 364

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: ubicazione e zona

Il sesto ed ultimo gruppo di beni oggetto di stima,identificato come lotto 006, è ubicato in agro del comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudinedi 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

La zona in esame, posta in prossimità del centro abitato, ha una destinazione prevalentemente agricola, con presenza di una scarsa edificazione, limitata principalmente a edifici rurali destinati alla conduzione delle aziende agricole ivi presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** extraurbana
- **Area urbanistica:** agricola;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Nessuno;
- **Caratteristiche zone limitrofe:**agricola;
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia , Grassano, Grottole , Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;
- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.

- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Nessuno.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

Il lotto 006 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 2 appezzamenti di terreno tra loro contigui, ubicato alla località Serra di Gianni del Comune di Irsina a circa 3 km dal centro abitato.

I rilievi topografici effettuati nel corso delsopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.44.40 così ripartiti:

- Ha 00.22.19 per la particella n° 129, così distinti:
  - Ha 00.02.00 Vigneto;
  - Ha 00.20.19 Pascolo:
- Ha 00.22.21 per la particella n° 364, così distinti:
  - Ha 00.01.00 Uliveto;
  - Ha 00.21.21 Pascolo:

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma regolare, quadrangolare allungata, con giacitura acclive o sub pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 500 metri, il fondo è intercluso ed accessibile attraversando i fondi limitrofi di altrui proprietà.

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

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si riporta uno stato di abbandono colturale dei fondi e la presenza di macchie e arbusti.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 006 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 00.44.40 costituito da n° 2 appezzamenti di terreno tra loro contigui e adiacenti cosìcensiti in catasto terreni:

1. **Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.21,** riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 364, avente per Ha 00.01.00 la qualità di Uliveto di classe U con reddito agrario di € 0,36/reddito dominicale di € 0,39 eper Ha 00.21.21 la qualità di Pascolo di classe 4 con reddito agrario di € 0,22/reddito dominicale di € 0,66;
2. **Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.19,** riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 129, avente per Ha 00.02.00 la qualità di Vigneto di classe 5 con reddito agrario di € 0,72/reddito dominicale di € 0,62 eper Ha 00.20.19la qualità di Pascolo di classe 3 con reddito agrario di € 0,42/reddito dominicale di € 1,25.

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, le unità catastali costituenti il lotto 006, risultano in ditta rispettivamente a:

- **foglio n° 28, particella n° 129**

  [redacted] proprietario per 1/1in forza di atto del [redacted]

- **foglio n° 28, particella n° 364**

- [redacted] proprietario per 1/1in forza di atto del [redacted]

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per ciascuna unità catastale costituente il lotto 006, i dati catastali riportati in visura derivano da:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 28, particella n° 129

- Variazione catastale del 08/03/2007–Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
- Impianto meccanografico del 30/06/1976.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 28, particella n° 364

- Variazione catastale del 08/03/2007–Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;
- Impianto meccanografico del 30/06/1976.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 006,costituita da due particelle contigue e adiacenti ,risulta così delimitata:

particella n° 129 del foglio n° 28

confina a NORD con la particella n° 126, a SUD con la particella n° 420, a EST con la particella n° 364 (oggetto della procedura di cui trattasi) e ad OVEST con la particella n° 419.

particella n° 364 del foglio n° 28

confina a NORD con le particelle n° 126 e 132, a SUD con le particelle n°

420 e 269, a OVEST con la particella n° 129 (oggetto della procedura di cui trattasi) e ad EST con la particella n° 365.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina, per le unità catastali costituenti il lotto 006 non sonoemerse difformità catastali di alcun genere, pertanto si dichiara la conformità catastale di tutti i beni costituenti il lotto 006.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 006 sono in stato di abbandono.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate pressa la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera [redacted]
    - Annotazion[redacted]
    - Iscrizione [redacted]
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai [redacted]
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera [redacted]

- Annotazione [redacted]

- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai [redacted]

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai [redacted]

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 [redacted]

- Trascrizione del 21/08/2004 [redacted]

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 21/01/1978 all'attualità - Proprietà [redacted]

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenutà in ditta a [redacted] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di compravendita del 21/01/1978 a rogito del Notaio Domenico Vitagliano, trascritto a [redacted]

Dal 30/06/1976 al 21/1978 - Propriet[redacted] e [redacted]

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenutà in ditta ai sigg. [redacted] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, per intestazione meccanografica d'impianto del 30/06/1976.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsinaè stato accertato che per le unità immobiliari costituenti il lotto 006 non vi sono processi edilizi in atto ne sono stati rilasciati negli anni autorizzazioni edilizie.Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la conformità urbanistica ed edilizia dei beni di cui al lotto 006.

Regime urbanistico

Le unità immobiliari di cui al lotto 006 ricadono in Zona Omogenea E - Aree Agricoledel Regolamento Urbanistico Vigenteapprovato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 del 02/03/2005.Per tale zona sono consentiti interventi edilizi connessi all'esercizio dell'attività Agricola, quali Abitazioni agricole ed Annessi, nel rispetto delle norme e valori riportati nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 2398 del 25/07/2023 allegato al presente rapporto di valutazione (*Cfr. Allegato n° 5*).

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: Per le unità immobiliari costituenti il lotto 006, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 006, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Per le unità costituenti il lotto 006, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

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. Esso si basa 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 del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(*Equazione 1*)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in Ha), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della qualità colturaleed estensione dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 006				
Destinazione	**Parametro**	**Superficiereale Potenziale (HA)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente**
Porzione AA - Foglio n° 28, particella n° 129	Superficie catastale	00.02.00	1,0	00.02.00
Porzione AB - Foglio n° 28, particella n° 129	Superficie catastale	00.20.19	1,0	00.20.19
Totale superfcie particella n° 129				**00.22.19**
Porzione AA - Foglio n° 28, particella n° 364	Superficie catastale	00.01.00	1,0	00.01.00
Porzione AB - Foglio n° 28, particella n° 364	Superficie catastale	00.21.21	1,0	00.21.21
Totale superfcie particella n° 364				**00.22.21**

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi

caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendita, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i fondi rusticiin esame sono i seguenti:

- Vigneto € 20.000 ad Ha;
- Uliveto € 10.000 ad Ha;
- Pascolo € 2.000 ad Ha.

In ragione dello stato di abbandono colturale che caratterizza il fondo agricolo in esame, nonchèdella la sua ubicazione, giacitura ed estensione, i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a **€ 10.000 ad Ha**.

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore delle singole particelle costituenti il lotto 006.

Stima

LOTTO 006			
Identificazione	***SuperficieEquivalente (Ha)***	***ValoreUnitario (€/Ha)***	***ValoreComplessivo (€)***
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 129	0,2219	10.000,00	€ 2.219,00
Stima comparativa parametrica della particella n° 129			€ 2.219,00
Valore complessivo intero			€ 2.219,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 2.219,00**
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 364	0,2221	10.000,00	€ 2.221,00
Stima comparativa parametrica della particella n° 364			€ 2.221,00
Valore complessivo intero			€ 2.221,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 2.221,00**

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato della zona e lo stato colturale rilevato, per il lotto 006, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 4.440,00 (diconsieuroquattromilaquattrocentoquaranta/00cent).**

Riepilogo

LOTTO 006		
Immobile	***Superficie Ha***	***Valore €***
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 129	00.22.19	**€ 2.219,00**
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 364	00.22.21	**€ 2.221,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova		**€ 4.440,00**

SCHEMA BANDO DI VENDITA

Alla luce di tutto quanto sopra riportato, considerando le metodiche e i beni valutati nella presente perizia di stima, si procede a redigere il bando di vendita dello stesso, sulla scorta dei raggruppamenti ipotizzati, il tutto al fine di facilitare e rendere più appetibile la vendita.

Lotto 001

Vendita quota di proprietà di 1/1 di locale deposito, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 116,00, posto al piano S2 di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 15.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 24.620,00**

Lotto 002

Vendita quota di proprietà di 1/1 di locale deposito con annessa unità in cosrso di costruzione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 116,00, posto al piano S1 di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 19 e 16.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 27.620,00**

Lotto 003

Vendita quota di proprietà di 1/1 di civile abitazione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 135,00, posto al piano terra di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 18.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 47.150,00**

Lotto 004

Vendita quota di proprietà di 1/1 di civile abitazione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 157,00, posto al piano primo di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 20.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 49.355,00**

Lotto 005

Vendita quota di proprietà di 1/1 di civile abitazione in corso di costruzione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 110,00, posto al piano secondo di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 14.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 26.850,00**

Lotto 006

Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 00.44.40, ubicata alla Località Serra di Gianni del Comune di Irsina, censito in catasto terreni al foglio di mappa n° 28, particelle n° 129 e 364.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 4.440,00**

******

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Matera, 24/08/2023

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Verbali di nomina, di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n°4: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 5: Altra documentazione;

Allegato n° 6: Attestati di prestazione energetica

S.P.A. Engineering
Studio Tecnico di Abalsamo Ing. Pasquale
Via Karl Marx n° 19 – 85038 Senise (PZ)
tel. 339 – 8188729 - E-mail: pasquale@abalsamo.eu

S.P.A.
ENGINEERING
Studio Tecnico

Tribunale di Matera

Procedimento n° 21/1996

[redacted]

ALLEGATO 2

Visure e planimetrie catastali

Il Tecnico

Ing. Pasquale Abalsamo

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **23/02/2023**
Ora: **12:09:24**
Numero Pratica: **T151002/2023**
Pag: **1 - Segue**

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **23/02/2023**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di IRSINA (E326) provincia MATERA

Soggetto richiesto: [redacted]

Totali immobili: di catasto fabbricati 6, di catasto terreni 4

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **78** Particella **425** Subalterno **14**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **78** Particella **425**

Indirizzo

VIA CAPPUCCINI n. 14 Piano 2

VARIAZIONE del 10/01/2013 Pratica n. MT0002929 in atti dal 10/01/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 203.1/2013)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 1666 DEL 08/01/2013

Dati di classamento

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Categoria **F/3**[a)]

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **78** Particella **425** Subalterno **15**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **78** Particella **425**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Indirizzo

VIA DELLA LIBERTA' n. 2 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2019 Pratica n. MT0042257 in atti dal 16/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24705.1/2019)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 128,91**
Categoria **C/2**[b)], Classe **2**, Consistenza **104 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. MT0108766 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30993.1/2016)

Dati di superficie

Totale: **116 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2019 Pratica n. MT0042257 in atti dal 16/04/2019 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24705.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/09/1987, prot. n. 1

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **78** Particella **425** Subalterno **16**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **78** Particella **425**

Indirizzo

VIA CAPPUCCINI n. 14 Piano S1

VARIAZIONE del 10/01/2013 Pratica n. MT0002931 in atti dal 10/01/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 204.1/2013)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 1663 DEL 08/01/2013

Dati di classamento

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Categoria **F/3**[a)]

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1

[redacted]

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di IRSINA (E326)
Numero immobili: **3** Rendita: **euro 128,91** Superficie: **104 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.4

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **78** Particella **425** Subalterno **18**

VARIAZIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014824 in atti dal 25/02/2005 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 957.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **78** Particella **425**

Indirizzo

VIA CAPPUCCINI n. 12-14 Interno 1 Piano T

VARIAZIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014824 in atti dal 25/02/2005 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 957.1/2005)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 486,76**
Categoria **A/2**[c], Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE del 04/10/2013 Pratica n. MT0088583 in atti dal 04/10/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 14416.1/2013)

Annotazioni: GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI - VERIFICA FABBRICATO - RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE - EFFICACE DALLA DATA DI NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 21 NOVEMBRE 2000 N. 342, ART. 74

Notifica in corso con protocollo n. MT0102681 del 23/10/2013

Dati di superficie

Totale: **135 m²**
Totale escluse aree scoperte [d]: **129 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/2005, prot. n. MT0014824

Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014824 in atti dal 25/02/2005 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 957.1/2005)

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di IRSINA (E326)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 486,76** Vani: **6,5**

Immobile di catasto fabbricati - n.5

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **78** Particella **425** Subalterno **19**

DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014826 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 958.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **78** Particella **425**

Indirizzo

VIA DELLA LIBERTA' n. 1 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2019 Pratica n. MT0042289 in atti dal 16/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24737.1/2019)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 68,17**
Categoria **C/2**[b], Classe **5**, Consistenza **33 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. MT0108767 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30994.1/2016)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

› Dati di superficie

Totale: **42 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/2005, prot. n. MT0014826

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Causali di aggiornamento ed annotazioni

› Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **78** Particella **425** Subalterno **20**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **78** Particella **425**

DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014826 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 958.1/2005)

› Indirizzo

VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1

DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014826 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 958.1/2005)

› Dati di classamento

Rendita: **Euro 570,68**
Categoria **A/2**[c], Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014826 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 958.1/2005)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

› Dati di superficie

Totale: **157 m²**
Totale escluse aree scoperte [d]: **148 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/2005, prot. n. MT0014826

› Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 6 - totale righe intestati: 1

› [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014826 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 958.1/2005)

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di IRSINA (E326)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 638,85** Vani: **6,5** Superficie: **33 m²**

Immobile di catasto terreni - n.7

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **29** Particella **795**
Partita: **13619**

FRAZIONAMENTO del 06/08/1983 in atti dal 07/09/1984 (n. 19784)
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,06 Lire 113**
agrario **Euro 0,02 Lire 38**
Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**
Superficie: **94 m²**

FRAZIONAMENTO del 06/08/1983 in atti dal 07/09/1984 (n. 19784)

Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/04/1998 in atti dal 17/07/1998 (n. 1751.1/1998)

Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 2

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/08/1983 Pubblico ufficiale NUZZI Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 2190 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 3124 registrato in data 15/09/1983 - Voltura n. 19784 in atti dal 07/09/1984

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di IRSINA (E326)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,06** Reddito agrario: **euro 0,02** Superficie: **94 m²**

Immobile di catasto terreni - n.8

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
• Foglio **29** Particella **794**
Partita: **13620**

FRAZIONAMENTO del 06/08/1983 in atti dal 07/09/1984 (n. 19784)
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,08 Lire 158**
agrario **Euro 0,03 Lire 53**
Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**
Superficie: **132 m²**

FRAZIONAMENTO del 06/08/1983 in atti dal 07/09/1984 (n. 19784)

Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/04/1998 in atti dal 17/07/1998 (n. 1751.14/1998)

Intestazione attuale dell'immobile n. 8 - totale righe intestati: 3

[redacted]

Diritto di: Oneri per 1/2 utilista per 1/2 della superficie per 99 anni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/08/1983 Pubblico ufficiale NUZZI Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 2190 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 3124 registrato in data 15/09/1983 - Voltura n. 19784 in atti dal 07/09/1984

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

[redacted]

Diritto di: Oneri per 1/2 utilista per 1/2 della superficie per 99 anni (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

› Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di IRSINA (E326)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,08** Reddito agrario: **euro 0,03** Superficie: **132 m²**

Immobile di catasto terreni - n.9

Causali di aggiornamento ed annotazioni

› Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **28** Particella **129**

Impianto meccanografico del 30/06/1976

› Dati di classamento

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 1,87**
agrario **Euro 1,14**
Superficie: **2.219** m²
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. MT0051277 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 13942.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,62	Euro 1,25
Reddito agrario	Euro 0,72	Euro 0,42
Deduzioni	-	-
Superficie m²	200	2.019
Qualità	VIGNETO	PASCOLO
Classe	5	3

Immobile di catasto terreni - n.10

Causali di aggiornamento ed annotazioni

› Dati identificativi

Comune di **IRSINA (E326) (MT)**
Foglio **28** Particella **364**

Impianto meccanografico del 30/06/1976

› Dati di classamento

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 1,05**
agrario **Euro 0,58**
Superficie: **2.221** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,39	Euro 0,66
Reddito agrario	Euro 0,36	Euro 0,22
Deduzioni	-	-
Superficie m²	100	2.121
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	U	4

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. MT0051319 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 13949.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Intestazione attuale degli immobili dal n. 9 al n. 10 - totale righe intestati: 1

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/01/1978 Pubblico ufficiale VITAGLIANO Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 225 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 382 registrato in data 09/02/1978 - Voltura n. 35482 in atti dal 15/03/1982

Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di IRSINA (E326)
Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 2,92** Reddito agrario: **euro 1,72** Superficie: **4.440 m²**

Totale generale

Catasto Fabbricati
Totale immobili: **6** Rendita: **euro 1.254,52** Vani: **13,0** Superficie: **137 m²**

Catasto Terreni
Totale immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 3,06** Reddito agrario: **euro 1,77** Superficie: **4.666 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/3: Unita` in corso di costruzione
b) C/2: Magazzini e locali di deposito
c) A/2: Abitazioni di tipo civile
d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Comune: (MT) IRSINA
Foglio: 78
23-Feb-2023 12:9:45
Protocollo pratica T151265/2023

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **23/02/2023**
Ora: **11:57:59**
Numero Pratica: **T141864**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
IRSINA		78	425		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GIOVANNI PAISIELLO		T			Bene comune non censibile
2	VIA GIOVANNI PAISIELLO		1 - 2 - T-S1			Bene comune non censibile
3						Immobile Soppresso
4						Immobile Soppresso
5	VIA CAPPUCCINI	16	1 - S1		2	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA CAPPUCCINI	16	2			UNITA` IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	VIA GIOVANNI PAISIELLO		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
8	VIA GIOVANNI PAISIELLO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA GIOVANNI PAISIELLO		1 - 2 - T			Bene comune non censibile
10	VIA GIOVANNI PAISIELLO		1 - 2			Bene comune non censibile
11						Immobile Soppresso
12						Immobile Soppresso
13						Immobile Soppresso
14	VIA CAPPUCCINI	14	2			UNITA` IN CORSO DI COSTRUZIONE
15	VIA DELLA LIBERTA'	2	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
16	VIA CAPPUCCINI	14	S1			UNITA` IN CORSO DI COSTRUZIONE
17	VIA CAPPUCCINI	18	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	VIA CAPPUCCINI	12	T		1	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	VIA DELLA LIBERTA'	1	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
20	VIA CAPPUCCINI	14	1		2	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Visura telematica

MODULARIO F. - rig. rend. - 498

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

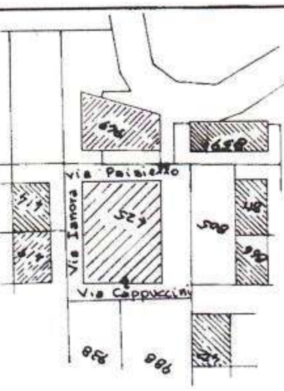
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di IRSINA *Via* ....

Ditta ....

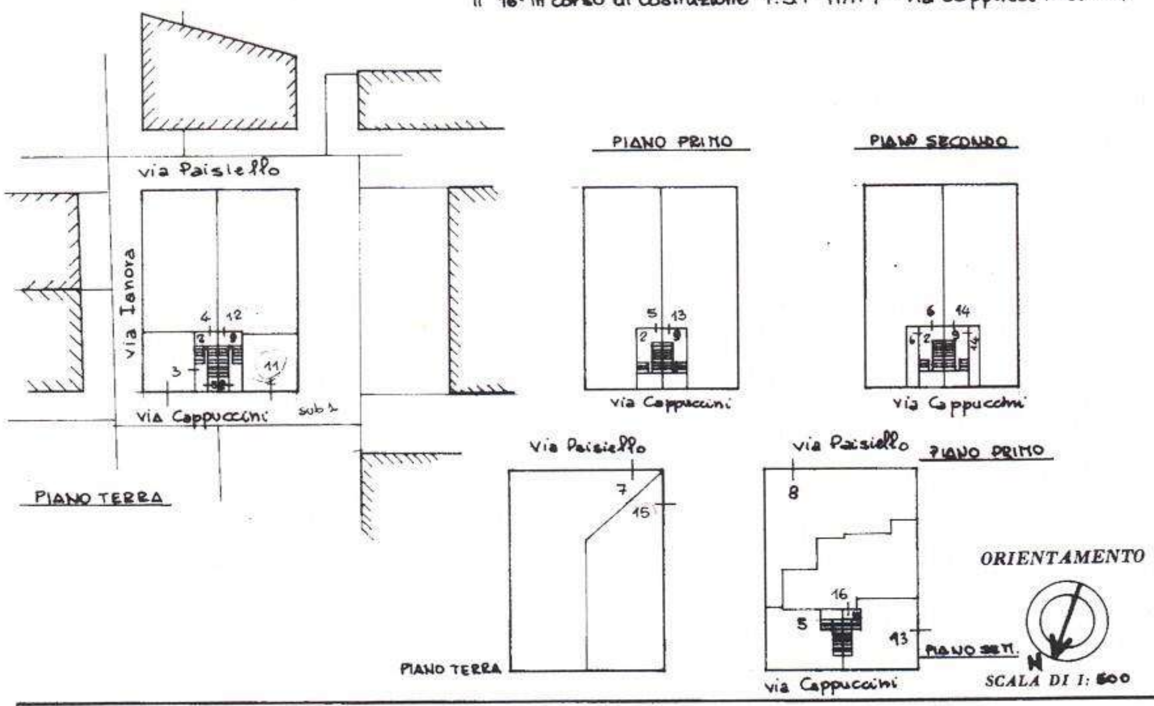
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MATERA



COMUNE DI IRSINA
Fg. N° 78
Denuncia Tipo Mappale
N°337 del 06/04/1987

scala 1:1000

P.lla 425
sub. 1 - strade
" 2 - Bene comune non cens. (vano scala) a servizio dei sub. 4-5-6
" 3 - Garage P.T. via Cappuccini civ.
" 4 - in corso di costruzione - P.T. - int. 1 via Cappuccini civ. 16
" 5 - App.to - P.1° - int. 2 e cantina P.S.1° - via Cappuccini civ. 16
" 6 - in corso di costruzione - P.2° - int. 3 - via Cappuccini civ. 16
" 7 - Deposito - P.T. - via Paisiello
" 8 - App.to - P.1° via Paisiello
sub. 9 - Bene comune non cens. (vano scala) a servizio dei sub. 12-13-14-16
" 10 - " " " " (" ") " dei sub. 13-16
" 11 - Garage - P.T. - via Cappuccini
" 12 - in corso di costruzione - P.T. - int. 1 - via Cappuccini civ. 14
" 13 - App.to P.1° - int. 2 - e cantina P.S.1° - via Cappuccini civ. 14
" 14 - in corso di costruzione - P.2° - int. 3 - via Cappuccini civ. 14
" 15 - Deposito - P.T. - via Paisiello
" 16 - in corso di costruzione - P.S.1° - int. 4 - via Cappuccini civ. 14



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA -9 SET 1987 PROT. N° 141 142	IRSINA F8 425

Compilata dal Geom. Eustachio D'ERCOLE (*Titolo, nome e cognome del tecnico*)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di MATERA

DATA 08/09/1987

Firma: [signature]

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 78 Particella: 425 Sub.: 14**

INTESTATO

[redacted]

(1) Proprieta' 1000/1000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	14			F/3					VARIAZIONE del 10/01/2013 Pratica n. MT0002929 in atti dal 10/01/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 203.1/2013)

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Piano 2				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 1666 del 08/01/2013				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	14			F/3					VARIAZIONE del 09/04/2010 Pratica n. MT0073009 in atti dal 09/04/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 3097.1/2010)

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 3 Piano 2				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 01/04/2010				

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	14			F/3					Impianto meccanografico del 01/01/1989

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 3 Piano 2					
Notifica		**Partita**	3350	**Mod.58**	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[redacted]		(1) Proprieta' 1000/1000
D			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 78 Particella: 425 Sub.: 15**

INT [redacted]

1	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 16/04/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**78**	**425**	**15**			**C/2**	**2**	**104 m²**	**Totale: 116 m²**	**Euro 128,91**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2019 Pratica n. MT0042257 in atti dal 16/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24705.1/2019)

Indirizzo	VIA DELLA LIBERTA' n. 2 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**78**	**425**	**15**			**C/2**	**2**	**104 m²**	**Totale: 116 m²**	**Euro 128,91**	VARIAZIONE del 30/03/2017 Pratica n. MT0022815 in atti dal 30/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6186.1/2017)

Indirizzo	VIA DELLA LIBERTA' n. 2 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.mt0108766/2016				

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	15			C/2	2	104 m²	Totale: 122 m²	Euro 128,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. MT0108766 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30993.1/2016)
Indirizzo	VIA DELLA LIBERTA' n. 2 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	15			C/2	2	104 m²	Totale: 122 m²	Euro 128,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA PRIMA TRAVERSA CAPPUCCINI n. 2 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	15			C/2	2	104 m²		Euro 128,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2005 Pratica n. MT0014730 in atti dal 25/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 955.1/2005)
Indirizzo	VIA PRIMA TRAVERSA CAPPUCCINI n. 2 Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	15			C/2	2	104 m²		L. 249.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA PAISIELLO GIOVANNI Piano T											
Notifica				Partita	3350		Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	15			C/2	2	104 m²		Euro 0,24 L. 457	CLASSAMENTO del 05/02/1990 in atti dal 01/08/1990 (n. 142.1/1987)
Indirizzo	VIA PAISIELLO GIOVANNI Piano T											
Notifica				Partita	3350		Mod.58	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	15								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo	VIA PAISIELLO GIOVANNI Piano T											
Notifica				Partita	3350		Mod.58	-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1000/1000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data presentazione: 09/09/1987 - Data: 23/02/2023 - n. T158947 - Richiedente: BLSPQL78C19I610C

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

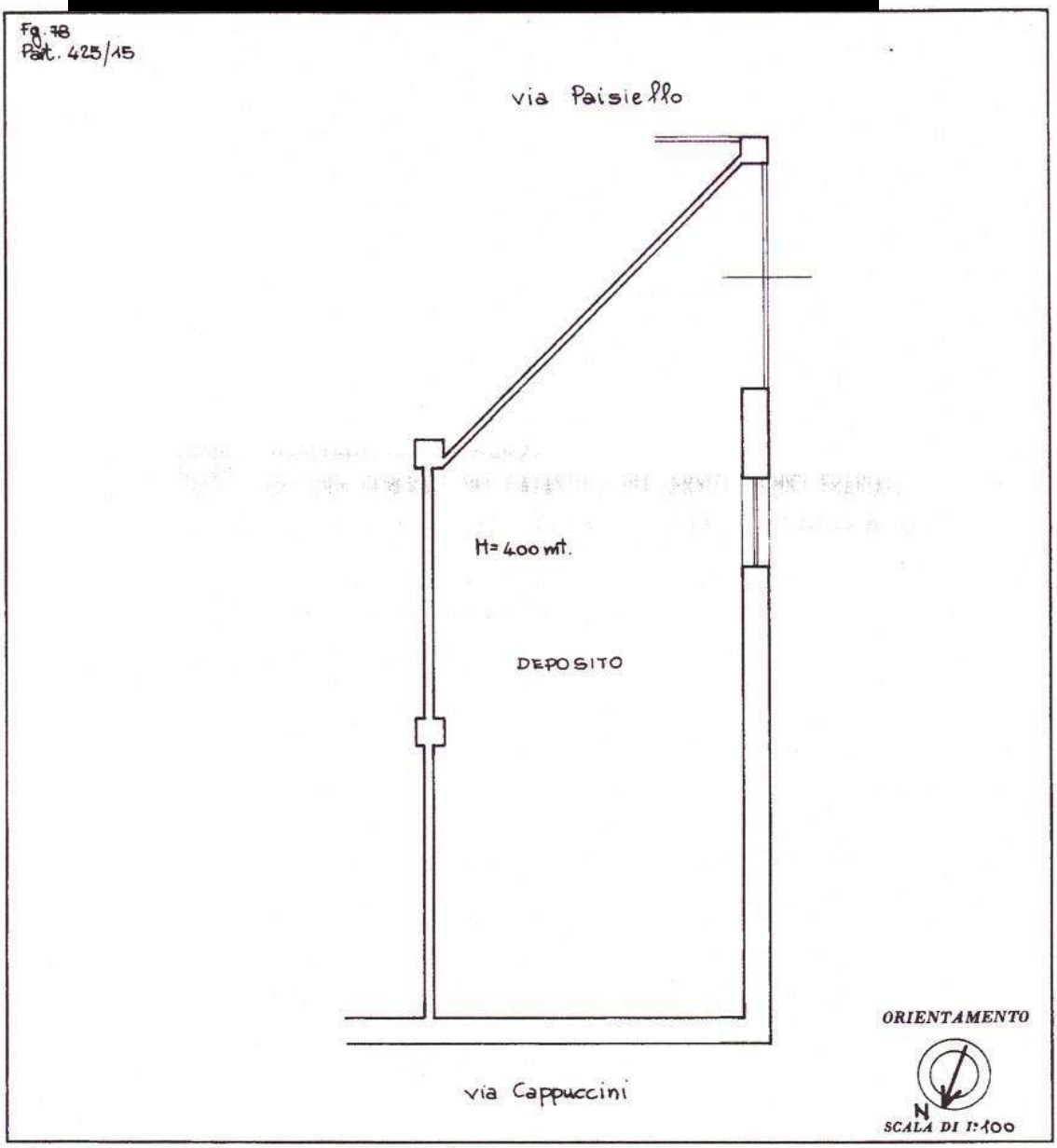
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di IRSINA *Via* Paisiello

Ditta [redacted]

Allegat

Fg. 78
Part. 425/15



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA - 9 SET. 1987 PROT. N° 112	3350 IRSINA PS H 25 15

Compilata dal Geom. Eustachio D'ERCOLE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di MATERA

Data 08/09/1987

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2023 - Comune di IRSINA(E326) - < Foglio 78 - Particella 425 - Subalterno 15 >
VIA DELLA LIBERTA' n. 2 Piano T
1930 01

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/09/1987 - Data: 23/02/2023 - n. T158947 - Richiedente: BLSPQL78C19I610C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 78 Particella: 425 Sub.: 16**

[redacted] | (1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 10/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	16			F/3					VARIAZIONE del 10/01/2013 Pratica n. MT0002931 in atti dal 10/01/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 204.1/2013)

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Piano S1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 1663 del 08/01/2013				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	16			F/3					VARIAZIONE del 09/04/2010 Pratica n. MT0073011 in atti dal 09/04/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 3098.1/2010)

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 4 Piano S1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: stato dell`unita` confermato a seguito di verifica dell`ufficio del 01/04/2010				

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	16			F/3					Impianto meccanografico del 01/01/1989

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 4 Piano S1				
Notifica		**Partita**	3350	**Mod.58**	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			(1) Proprieta' 1000/1000

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 78 Particella: 425 Sub.: 18**

[redacted] (1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	18			A/2	1	6,5 vani	Totale: 135 m² Totale: esluse aree scoperte**: 129 m²	Euro 486,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 12-14 Interno 1 Piano T				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. MT0102681 del 23/10/2013	**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	di stadio: gestione archivio fabbricati - verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente - efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	18			A/2	1	6,5 vani		Euro 486,76	VARIAZIONE del 04/10/2013 Pratica n. MT0088583 in atti dal 04/10/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 14416.1/2013)

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 12-14 Interno 1 Piano T				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. MT0102681 del 23/10/2013	**Partita**		**Mod.58**	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Annotazioni	di stadio: gestione archivio fabbricati - verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente - efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**78**	**425**	**18**			**A/3**	**2**	**6,5 vani**		**Euro 369,27**	VARIAZIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014824 in atti dal 25/02/2005 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 957.1/2005)

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 12-14 Interno 1 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/02/2005

N.	[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI		2005)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 78 Particella 425 Subalterno 11; Foglio 78 Particella 425 Subalterno 12;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0014824 del 25/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Irsina

Via Cappuccini civ. 12-14

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 78
Particella: 425
Subalterno: 18

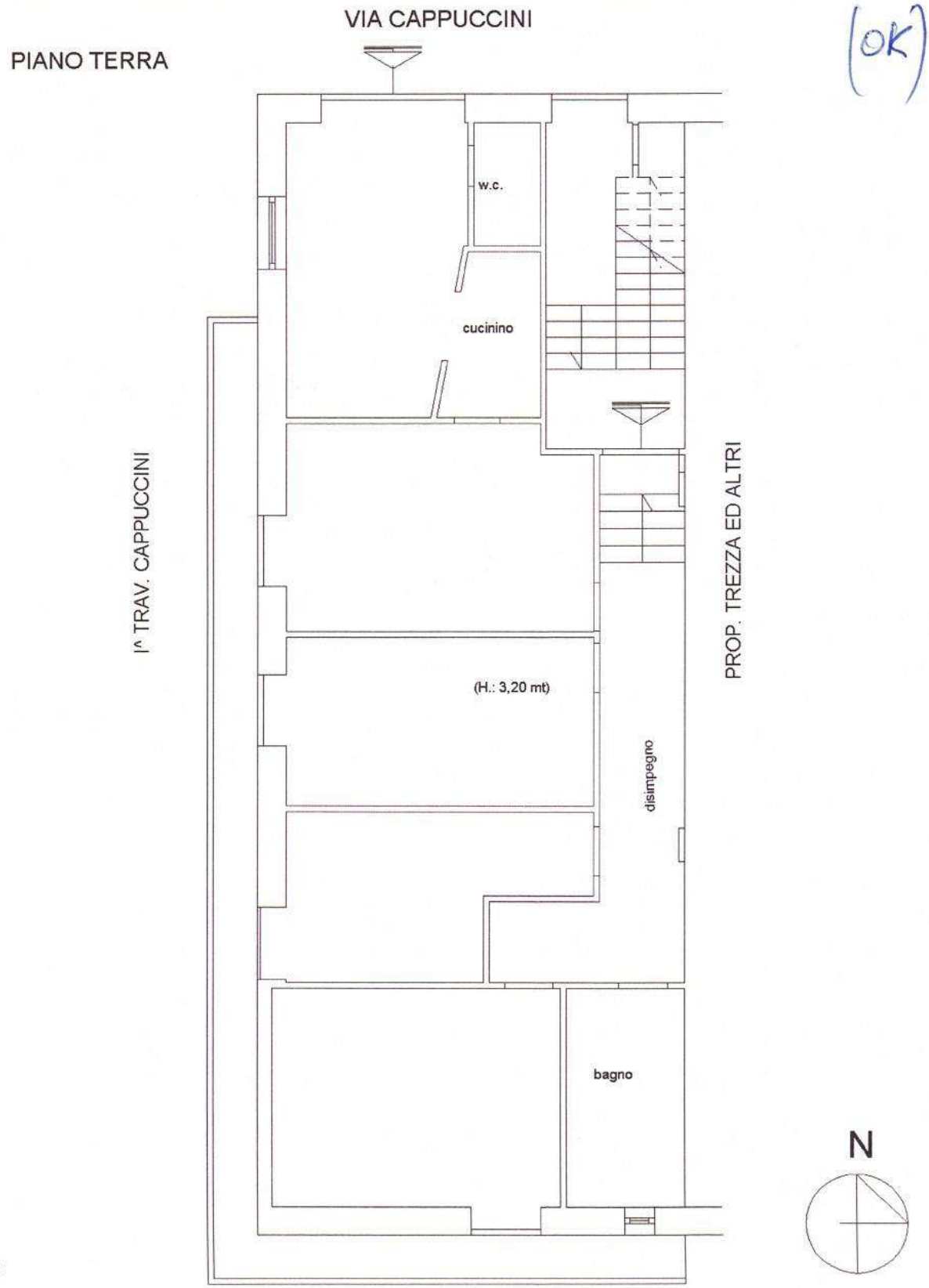
Compilata da:
Masiello Donato

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Matera N. 1038

Scheda n. 1 Scala 1:100

(OK)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2023 - Comune di IRSINA(E326) - < Foglio 78 - Particella 425 - Subalterno 18 >
VIA CAPPUCCINI n. 12-14 Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 78 Particella: 425 Sub.: 19**

I

[redacted]

(1) Proprieta' 1000/1000

U

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	19			C/2	5	33 m²	Totale: 42 m²	Euro 68,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2019 Pratica n. MT0042289 in atti dal 16/04/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24737.1/2019)

Indirizzo	VIA DELLA LIBERTA' n. 1 Piano S1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	19			C/2	5	33 m²	Totale: 42 m²	Euro 68,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. MT0108767 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30994.1/2016)

Indirizzo	VIA DELLA LIBERTA' n. 1 Piano S1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Annotazioni	classamento e rendita validati

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	19			C/2	5	33 m²	Totale: 42 m²	Euro 68,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	PRIMA TRAVERSA CAPPUCCINI n. 1 Piano S1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	19			C/2	5	33 m²		Euro 68,17	DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014826 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 958.1/2005)

Indirizzo	PRIMA TRAVERSA CAPPUCCINI n. 1 Piano S1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/02/2005

[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta' 1000/1000

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	13			A/2	2	7 vani		Euro 614,58 L. 1.190.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1S1											
Notifica					Partita	3350			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	13			A/2	2	7 vani		Euro 0,92 L. 1.778	CLASSAMENTO del 05/02/1990 in atti dal 01/08/1990 (n. 142.1/1987)
Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1S1											
Notifica					Partita	3350			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	13								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1S1											
Notifica					Partita	3350			Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/02/2005

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0014826del 25/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Irsina

Prima Traversa Cappuccini civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 78
Particella: 425
Subalterno: 19

Compilata da:
Masiello Donato

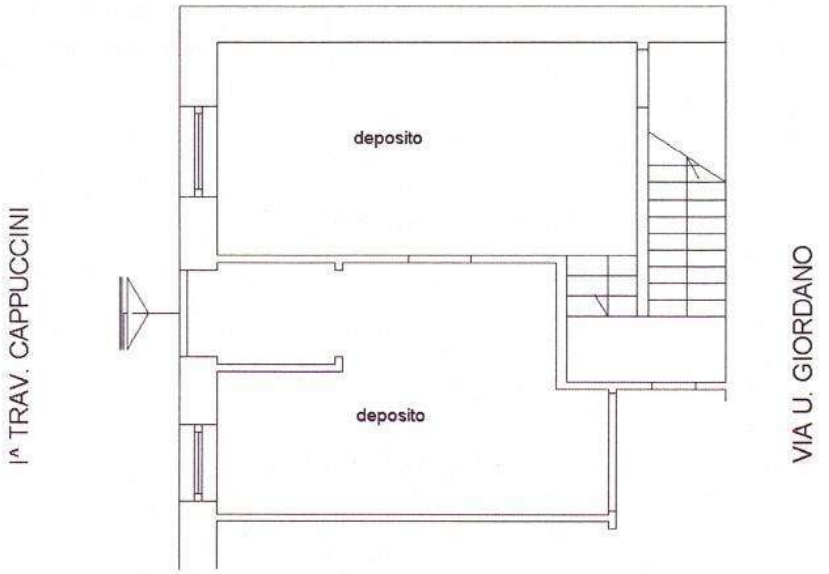
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Matera N. 1038

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO INTERRATO

VIA CAPPUCCINI



N

scala 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2023 - Comune di IRSINA(E326) - < Foglio 78 - Particella 425 - Subalterno 19 >
VIA DELLA LIBERTA' n. 1 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 78 Particella: 425 Sub.: 20**

INTESTATO

[redacted] (1) Proprieta' 1000/1000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	20			A/2	2	6,5 vani	Totale: 157 m² Totale: esluse aree scoperte**: 148 m²	Euro 570,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	20			A/2	2	6,5 vani		Euro 570,68	DIVISIONE del 25/02/2005 Pratica n. MT0014826 in atti dal 25/02/2005 DIVISIONE (n. 958.1/2005)

Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E326 - Foglio 78 - Particella 425

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1000/1000
DA			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	13			A/2	2	7 vani		Euro 614,58 L. 1.190.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1S1											
Notifica			Partita	3350		Mod.58	-					

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	13			A/2	2	7 vani		Euro 0,92 L. 1.778	CLASSAMENTO del 05/02/1990 in atti dal 01/08/1990 (n. 142.1/1987)
Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1S1											
Notifica			Partita	3350		Mod.58	-					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		78	425	13								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo	VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1S1											
Notifica			Partita	3350		Mod.58	-					

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/02/2005

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0014826del 25/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Irsina

Via Cappuccini civ. 14

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 78
Particella: 425
Subalterno: 20

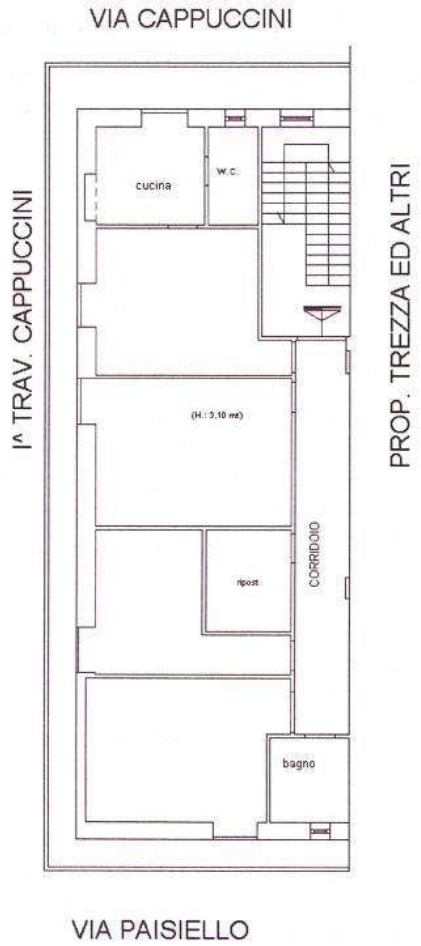
Compilata da:
Masiello Donato

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Matera N. 1038

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO



N

scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2023 - Comune di IRSINA(E326) - < Foglio 78 - Particella 425 - Subalterno 20 >
VIA CAPPUCCINI n. 14 Interno 2 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Comune: (MT) IRSINA
Foglio: 28

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Feb-2023 12:10:53
Protocollo pratica T152161/2023

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/02/2023 Ora: 12.07.44 Segue

Visura n.: T149678 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Terreni	**Foglio: 28 Particella: 364**

INT[redacted]

1	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**28**	**364**		**AA**	**ULIVETO U**	**01 00**		**Euro 0,39**	**Euro 0,36**	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. MT0051319 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 13949.1/2007)
				AB	**PASCOLO 4**	**21 21**		**Euro 0,66**	**Euro 0,22**	
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**28**	**364**		**-**	**PASCOLO 4**	**22 21**		**Euro 0,69 L. 1.333**	**Euro 0,23 L. 444**	Impianto meccanografico del 30/06/1976
Notifica					**Partita**	11614				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Situazione degli intestati dal 21/01/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			(1) Proprieta' 1000/1000
			strazione n. 382 registrato in data 09/02/1978 - Voltura n. 35482 in

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/01/1978
(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/01/1978

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Dati della richiesta	**Comune di IRSINA (Codice:E326)**
	Provincia di MATERA
Catasto Terreni	**Foglio: 28 Particella: 129**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	28	129		AA	VIGNETO 5	02 00		Euro 0,62	Euro 0,72	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. MT0051277 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 13942.1/2007)
				AB	PASCOLO 3	20 19		Euro 1,25	Euro 0,42	
Notifica					Partita					
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	28	129		-	PASCOLO 3	22 19		Euro 1,38 L. 2.663	Euro 0,46 L. 888	Impianto meccanografico del 30/06/1976
Notifica					Partita	11614				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2023

Situazione degli intestati dal 21/01/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			(1) Proprieta' 1000/1000
			istrazione n. 382 registrato in data 09/02/1978 - Voltura n. 35482 in

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/01/1978
(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/01/1978

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

S.P.A. Engineering
Studio Tecnico di Abalsamo Ing. Pasquale
Via Karl Marx n° 19 – 85038 Senise (PZ)
tel. 339 – 8188729 - E-mail: pasquale@abalsamo.eu

S.P.A.
ENGINEERING
Studio Tecnico

Tribunale di Matera

Procedimento n° 21/1996

[redacted]

ALLEGATO 3

Documentazione Fotografica

Il Tecnico

Ing. Pasquale Abalsamo

Documentazione Fotografica



Veduta aerea del complesso edilizio di cui le unità oggetto di stima costituiscono porzione





Vista esterna del complesso edilizio al foglio n° 78 - Particella n° 425

Documentazione Fotografica	
	**Accesso da Via Cappuccini per i sub. 18, 20, 14, 16 e 19**
Accesso da Via Traversa Cappuccini o Via della Libertà, per i sub. 16 e 19	
	**Accesso da Via Traversa Cappuccini o Via della Libertà, per il sub. 15**
Vista del Complesso edilizio con ubicazione degli accessi	

Documentazione Fotografica

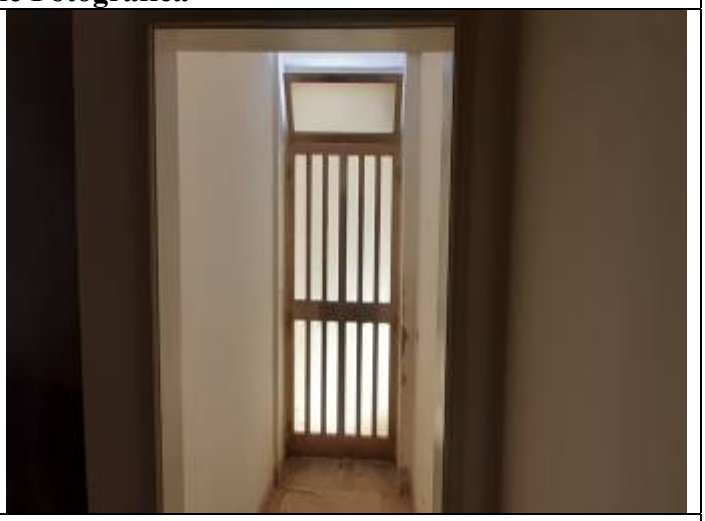







Locale deposito - Particella n° 425, sub. 15

Documentazione Fotografica





Locale deposito - Particella n° 425, sub. 19

Documentazione Fotografica








Unità in corso di costruzione - Particella n° 425, sub. 16

Documentazione Fotografica







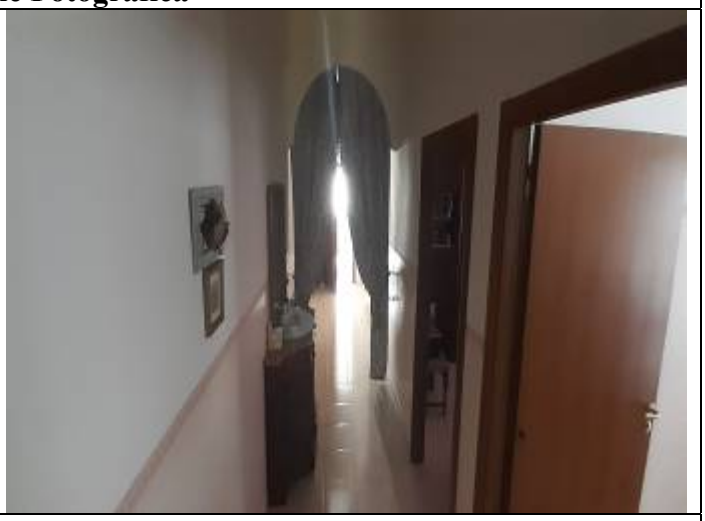
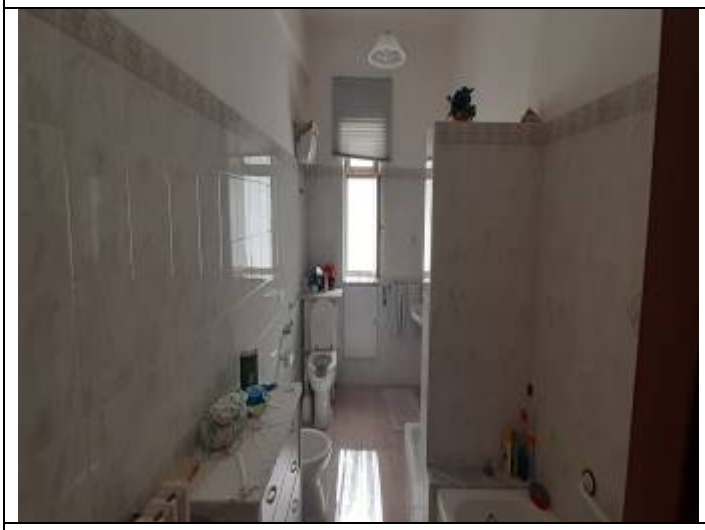






Abitazione al piano terra di Via Cappuccini - Particella n° 425, sub. 18

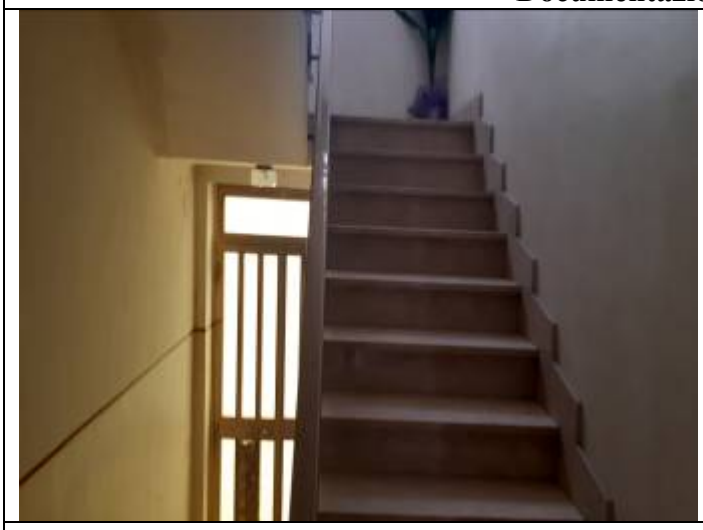
Documentazione Fotografica




Abitazione al piano terra di Via Cappuccini - Particella n° 425, sub. 18

Documentazione Fotografica








Abitazione al piano primo di Via Cappuccini - Particella n° 425, sub. 20

Documentazione Fotografica








Abitazione al piano primo di Via Cappuccini - Particella n° 425, sub. 20

Documentazione Fotografica








Unità in corso di costruzione al piano secondo di Via Cappuccini - Particella n° 425, sub. 14

Documentazione Fotografica

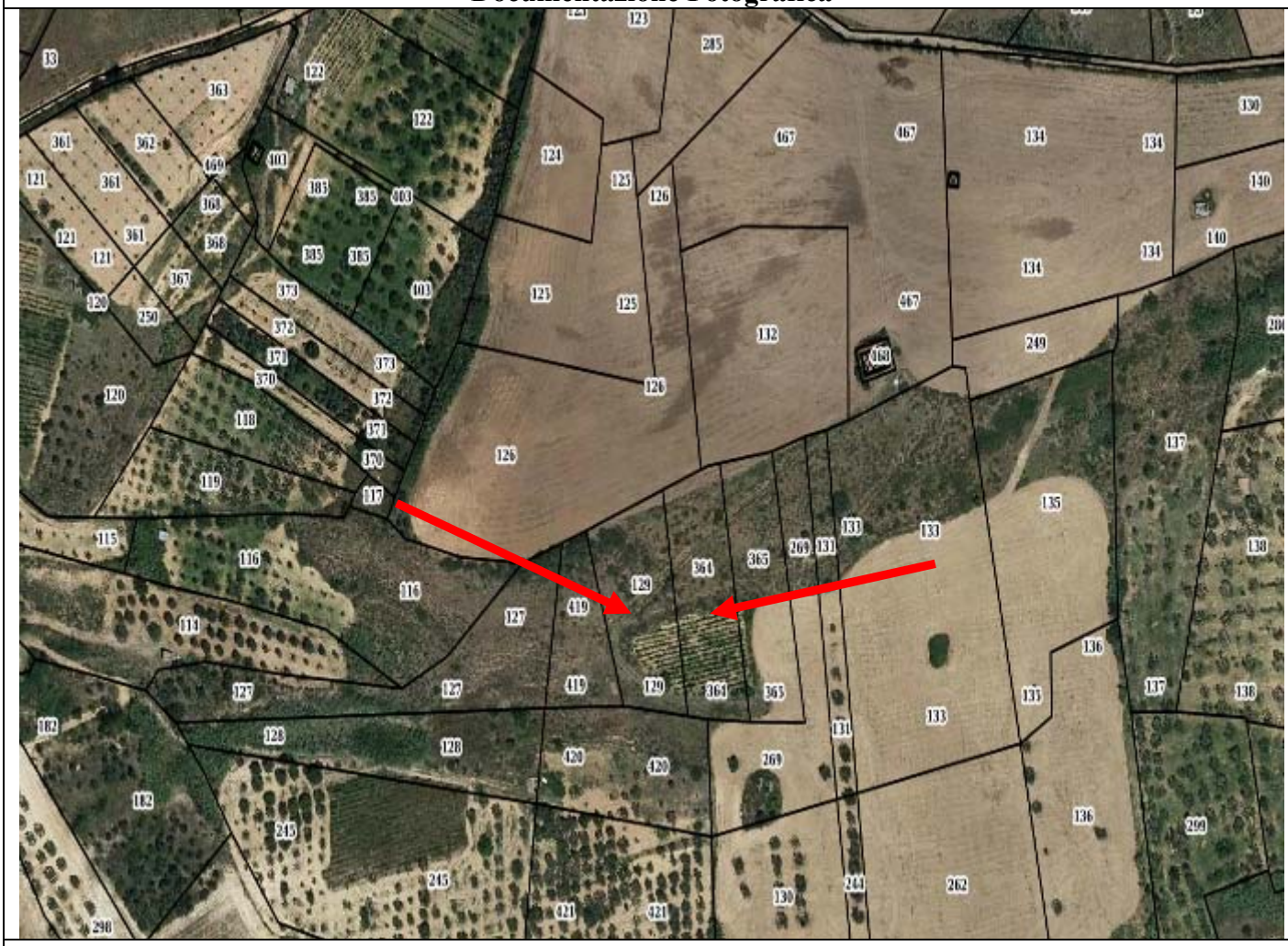







Unità in corso di costruzione al piano secondo di Via Cappuccini - Particella n° 425, sub. 14

Documentazione Fotografica



Veduta aerea del fondo agricolo al foglio n° 28



Vista panoramica del fondo agricolo al foglio n° 28 - Particelle n° 364 e 129

S.P.A. Engineering
Studio Tecnico di Abalsamo Ing. Pasquale
Via Karl Marx n° 19 – 85038 Senise (PZ)
tel. 339 – 8188729 - E-mail: pasquale@abalsamo.eu

S.P.A. ENGINEERING Studio Tecnico

Tribunale di Matera

Procedimento n° 21/1996

Fa [redacted]

ALLEGATO 5

Altra documentazione tecnica

Il Tecnico

Ing. Pasquale Abalsamo

ORIGINALE PER IL COMUNE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	Irsinar S I N A
	PROVINCIA	Matera 077
	N. PROTOCOLLO	2853

B	N. PROGRESSIVO	0638346901

COMUNE DI IRSINA
31 DIC 1987
PROT N. 2853
PROC
SAT 46 CL

Al Signor Sindaco del Comune di

– I R S I N A –

CITTÀ DI IRSINA 25723

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

[redacted]

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE						

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 ~~si~~ 2 no In altro comune 3 si 4 ~~no~~

Data _____ Firma del richiedente [redacted]

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	IRSINA
	PROVINCIA	MATERA 077
	N. PROTOCOLLO	2853

B	N. PROGRESSIVO	

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

Al Signor Sindaco del Comune di

IRSINA -

31 MAR 1987
PROT. N. 2853
GAT. CL. FASC.

RICHIEDENTE

[redacted]

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B						[redacted]
47/85-C					[redacted]	
47/85-D						
TOTALE						

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 [X] si 2 [ ] no

In altro comune 3 [ ] si 4 [X] no

Data _____

Firma del richiedente [redacted]

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MODELLI 47/85 A, B, C, D, R

Domanda di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47)

In applicazione del D.M. 12 settembre 1985 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale *n. 220 del 18 settembre 1985, i modelli devono essere compilati tenendo conto di quanto segue:*

MODELLO 47/85	SEZIONE	NON CORRETTO	CORRETTO
A, B, C, D	**TERZA** (calcolo dell'oblazione)	Gli zeri prestampati	Eliminare gli zeri prestampati
B	**SECONDA** (quadro **c**, primo rigo)	«Abitazione/i non utilizzate»	«Abitazione/i utilizzate» **(è stato soppresso «non»)**
	TERZA (quadro **B**, ultimo rigo)	L'ultimo rigo in corsivo: *«Nel caso di opera destinata.....»*	Sopprimere l'intero rigo in corsivo
	TERZA (quadro **D**)	Intero quadro **D**	Sopprimere l'intero quadro **D**
	TERZA (quadro **E**, rigo 15)	«...rigo 6, o 13, o 14»	«...rigo 6, o 14» **(è stato soppresso «o 13»)**
D	**PRIMA** (quadro **E**, punto 7, ultimo rigo)	«articolo 13»	«articolo 15» **(è stato sostituito «13» con «15»)**
	TERZA (quadro **C**, dal rigo 13 al rigo 18 compresi)	«Lire/mq»	«Lire» **(è stato soppresso «/mq»)**
	TERZA (quadro **C**, rigo 18)	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)»	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1 con le modalità riportate nelle istruzioni)»
R	ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE **MODELLO 47/85-D** (SEZIONE TERZA, CALCOLO DELL'OBLAZIONE)	*«Altre attività* Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie, e per queste non si applica alcun coefficiente correttivo. Per il calcolo dell'oblazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'oblazione senza la riduzione di cui all'art. 34, comma 4».	*«Altre attività* Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie. Per il calcolo dell'oblazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'oblazione senza la riduzione di cui all'articolo 34, comma 5 e con le eventuali maggiorazioni previste dal comma 2 dello stesso articolo». **(è stato sostituito l'intero paragrafo)**

ORIGINALE PER IL COMUNE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	Irsina 077
	PROVINCIA	MT
	N. PROTOCOLLO	2853

B	N. PROGRESSIVO	

MARCA da BOLLO LIRE 3000

COMUNE DI IRSINA 31 GEN 1987 PROT N. 2853 CAT. 6 CL.

Al Signor Sindaco del Comune di

IRSINA

COMUNE DI IRSINA - QUOTIDIANO - 25.7.23

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNO

NUM
CODICE F

RES
ANA

FRAZION
Via

NATUR

[redacted]

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà	1☐	Locazione	3☐
Possesso ad altro titolo reale	2☐	Altro ..... (specificare)	4☐

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 [si] 2 [no] ☒

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA
- — da privati 1☐
- — da impresa di costruzioni 2☐
- — da altra impresa 3☐
- — da altri 4☐

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE 5☐

3 COSTRUITA IN PROPRIO 6☒

PROPRIETARIO
(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NOME _____

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

1 [no]

2 [si] con lottizzazione autorizzata e convenzionata

3 [si] con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA (sigla)

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____ ____ ____
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____ ____ ____
  subalterno ____

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 ☐	1 ☐
- Zona B	2 ☐	2 ☐
- Zona C	3 ☐	3 ☐
- Zona D	4 ☐	4 ☐
- Zona E	5 ☐	5 ☐
- Zona F	6 ☐	6 ☐
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 ☐	7 ☐

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 [si] 2 [no]

Se si, indicare il tipo di vincolo

____ ____ ____ ____ ____ ____

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:
- Intero fabbricato 1 ☐
- Porzione di fabbricato 2 ☐

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 1 ☐
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 2 ☐
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 3 ☐
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 4 ☐
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 5 ☐
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 6 ☐

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 ☐ dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☐

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 ☐ **Anno di ultimazione:** 19 ____

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1 [si] 2 [no] parzialmente 3 ☐

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. ____

— Piani entroterra n. ____

— Volume totale (vuoto per pieno) mc ____

— Superficie
- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq ____
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq ____

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 [si] 2 [no]

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare *soltanto* gli accessori interni alle abitazioni.

b - **Difformità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.**

N. licenza o concessione

Data di rilascio (giorno mese anno) 1 9

Superficie assentita mq

Volume assentito mc

c - **Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.**

— da 0 a 200 mq 1 ☐
— da 201 a 400 mq 2 ☐
— da 401 a 600 mq 3 ☐
— da 601 a 1.000 mq 4 ☐
— da 1.001 a 1.500 mq 5 ☐
— da 1.501 a 2.000 mq 6 ☐
— da 2.001 a 4.000 mq 7 ☐
— da 4.001 a 10.000 mq 8 ☐
— oltre 10.000 mq 9 ☐

d - **Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i utilizzate

Proprietà e usufrutto
- residenza primaria n.
- residenza non primaria n.
- uso non abitativo n.

Locazione
- uso abitativo n.
- uso non abitativo n.

Altro titolo
- uso abitativo n.
- uso non abitativo n.

Abitazione/i non utilizzate n.

e - **Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - **Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria**
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)

Dimensione e consistenza

— Piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n.
— Piani entroterra n.
— Struttura portante prevalente:
- pietre o mattoni 1 ☐
- cemento armato 2 ☐
- prefabbricata 3 ☐
- mista e altra 4 ☐

Servizi ad uso diretto del fabbricato
— Allacciamento rete fognante 1 ☐
— Allacciamento rete elettrica 2 ☐
— Approvvigionamento idrico da acquedotto 3 ☐
— Impianto termico centralizzato 4 ☐
— Ascensore 5 ☐

Abitazioni comprese nel fabbricato n.

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 si 2 no

Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato
Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1 ☐
Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2 ☐
Senza attrezzature fisse 3 ☐
Spazi per parcheggi 4 ☐

B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE

a - **Natura e consistenza**

— Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:
- Interni alle abitazioni (Su) mq
- Esterni alle abitazioni (Snr) mq

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)
1 si 2 no

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

b - **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria**
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni). (Su) mq

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:
N. piani del fabbricato
N. abitazioni del fabbricato

c - **Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq .000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq ,
3) Superficie non residenziale mq , × 0,6 = mq ,
4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq ,

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)
5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq .000

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)
6) Oblazione da versare Lire .000

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq ,
8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq ,

Misura dell'oblazione
9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq .000
10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq .000
11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire .000
12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire .000
13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire .000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÁ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire .000
15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire .000
16) Somma versata in data: giorno mese anno 1 9 8 - in unica soluzione Lire .000
- 1ª rata Lire .000
17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate ☐ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata

Data _____ Firma d[redacted]

317

COMUNE DI IRSINA
Provincia di Matera

25.723

Prot. n. 12173

Irsina, lì 18 NOV. 1997

Spett.le [redacted]

Oggetto: Legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni. L. n. 724/94 e successive modifiche e integrazioni. Richiesta di documentazione integrativa alla domanda di sanatoria.

In riscontro all domanda di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria presentata in data 31.03.1987 prot. n. 2853, a seguito dell'istruttoria eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale, si comunica che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario sia fatta pervenire la seguente documentazione contrassegnata con una crocetta:

- [x] ricevuta/e del pagamento dell'oblazione;
- [x] ricevuta/e del pagamento degli oneri concessori;
- [ ] integrazione del pagamento dell'oblazione come da conteggio e motivazione allegati;
- [ ] integrazione del pagamento degli oneri concessori come da conteggio allegato;
- [x] documentazione ex art. 35 della legge n. 47/85:
  - [x] dichiarazione sullo stato dei lavori corredata da documentazione fotografica;
  - [x] descrizione delle opere per le quali si chiede concessione/autorizzazione in sanatoria;
  - [ ] perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
  - [ ] certificazione, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
  - [x] progetto delle opere per le quali si chiede concessione/autorizzazione in sanatoria;
- [x] prova dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
- [ ] certificato C.C.I.A.A. di cui all'art. 35, comma 3, lett. d) per le riduzioni per attività non residenziale;
- [ ] riconoscimento di condizione di imprenditore agricolo a titolo principale per l'esenzione totale/parziale del pagamento degli oneri concessori;
- [ ] autorizzazione ente competente per opere su aree demaniali;
- [ ] dichiarazione, sottoscritta nelle forme di cui all'art 2 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale;
- [ ] .....

Si precisa che la mancata trasmissione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla notifica della presente comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.

Distinti saluti.

COMUNE DI IRSINA * Uff. Tecnico *

IL SINDACO
Giuseppe Gurrado

Referente: Arch. Giacomo Leone

COMUNE DI IRSINA
Provincia di Matera

25.7.23

Prot. n. 10933

Irsina, lì 8 OTT. 1996

RACCOMANDATA A.R.

Spett.le [redacted]

Oggetto: Legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni. Richiesta di documentazione integrativa alla domanda di sanatoria.

In riscontro all domanda di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria presentata in data 31.03.1987 prot. n. 2853, a seguito dell'istruttoria eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale, si comunica che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario sia fatta pervenire la seguente documentazione contrassegnata con una crocetta:

- [x] ricevuta/e, successiva/e alla prima, attestante/i il pagamento dell'oblazione;
- [x] ricevuta/e del pagamento degli oneri concessori;
- [ ] integrazione del pagamento dell'oblazione come da conteggio e motivazione allegati;
- [ ] integrazione del pagamento degli oneri concessori come da conteggio allegato;
- [x] documentazione ex art. 35 della legge n. 47/85:
  - [x] dichiarazione sullo stato dei lavori corredata da documentazione fotografica;
  - [x] descrizione delle opere per le quali si chiede concessione/autorizzazione in sanatoria;
  - [ ] perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
  - [ ] certificazione, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
  - [x] progetto delle opere per le quali si chiede concessione/autorizzazione in sanatoria;
- [x] prova dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
- [ ] certificato C.C.I.A.A. di cui all'art. 35, comma 3, lett. d) per le riduzioni per attività non residenziale;
- [ ] riconoscimento di condizione di imprenditore agricolo a titolo principale per l'esenzione totale/parziale del pagamento degli oneri concessori;
- [ ] autorizzazione ente competente per opere su aree demaniali;
- [ ] .....
- [ ] .....
- [ ] .....

Si informa che la mancata trasmissione dei documenti richiesti entro 30 giorni dal ricevimento della presente comporta l'improcedibilità della domanda.

Distinti saluti.

IL SINDACO
Giuseppe Gurrado

COMUNE DI IRSINA * Uff. Tecnico *

Referente: Arch. Giacomo Leone

CONTI CORRENTI POSTALI

ATTESTAZIONE di un versamento di L. *150'000*

Lire *Centocinquantamila*

sul C/C N. 255 000 Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da [redacted]

residente in [redacted]

Codice Fisc[redacted]

addì .....

STATI ... S I N

614 31 MAR 87

Bollo a data

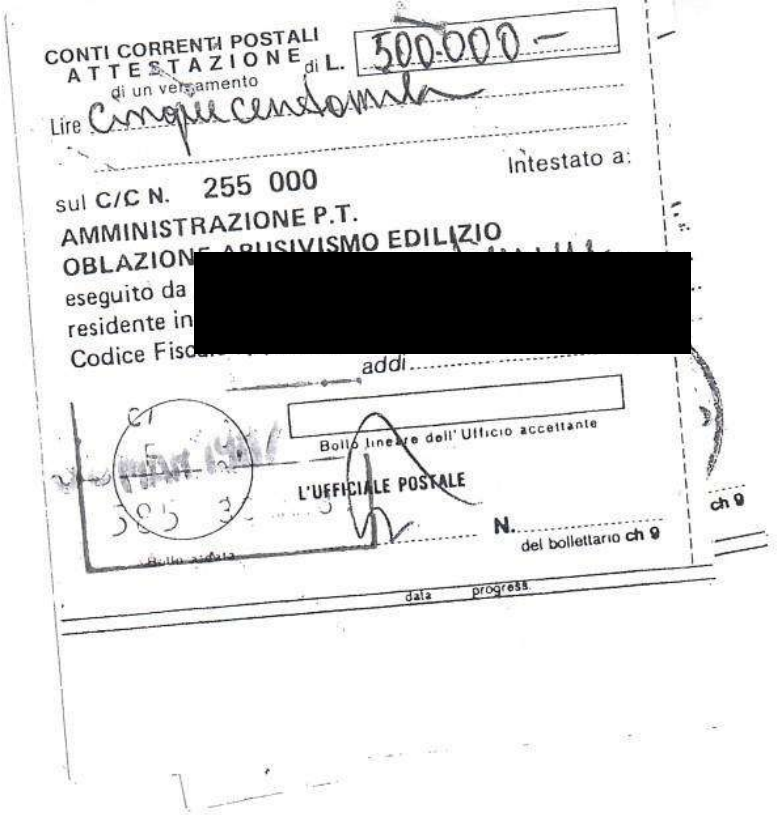
Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

del bollettario ch 9

data progress.

25.7.23



CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento

di L. 500.000

Lire Cinquecentomila

Intestato a:

sul C/C N. 255 000

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da [redacted]

residente in

Codice Fiscale

addì

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

N. del bollettario ch 9

ch 9

data progress.

CITTÀ DI [illegible]

25.7.23

COMUNE DI IRSINA

CAP 75022 PROVINCIA DI MATERA

N. di prot. 257-23

Risposta a nota N.

del

Div. Sez.

Allegati N.

Li, 16 luglio 1975

[redacted]

OGGETTO

pratica edilizia-
Autorizzazione

IRSINA

Edizioni ABC - Rimini

e, p. c.

UFFICIO DI POLIZIA URBANA

S E D E

V I S T A la domanda presentata dai Sigg.ri [illegible] - [illegible] - LINO Giuseppe entrambi domiciliati in Irsina rispettivamente in Via Papa Gallicto, nn.[illegible] e 17^ Trav.so Corso Cairoli, intesa ad ottenere l'autorizzazione per poter eseguire i lavori di costruzione di una casa per civile abitazione composta da un piano interrato, piano terra, primo piano e soffitta in Via Paisiello di questo abitato;

V I S T I i disegni di progetto redatti dal geom. [illegible] di;

V I S T O il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 7 luglio 1975;

A U T O R I Z Z A

i Sigg.ri TARANTINO Giacomo e TARANTINO Giuseppe ad eseguire i lavori di cui alla premessa.

E' fatto obbligo al costruttore prima di iniziare i lavori, di denunciare all'Ufficio del Genio Civile di Matera, le opere di cui all'art. 1 della legge 5.11.1971, nr.1086.-

Sono fatti salvi i diritti dei terzi.-

IL SINDACO

(Angelo Raffaele [illegible])

NUZZI Dr.Giuseppe - Seg.C.le

1

2 marzo 1978

SEGRETARIO COMUNALE

(NUZZI Dr.Giuseppe)

DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI



Addì 27 agosto 1974

All' Ill.mo Signor Sindaco del Comune di

IRSINA

Regist... di arrivo ...

COMUNE DI IRSINA
29 AGO. 1974
Prot. N. 3929
Cat. 10 Classe ... Fasc. ...

OGGETTO: DENUNCIA DI OPERE EDILI.

I sottoscritti presentano per l'approvazione, ai sensi di legge e del vigente regolamento edilizio, il progetto di uno stabile da adibire a civile abitazione.

CITTÀ DI IRSINA * CIRCOLAZIONE * SERVIZIO * 25723

DATI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DA ESEGUIRSI

Tipo della costruzione	in muratura di tufo e cemento armato
Ubicazione della costruzione	Mappale N. ... Sito in IRSINA Civ. N. ...
Proprietario della costruzione	Signor [redacted] domiciliato in ...
Progettista delle opere	(1) geometra Altieri residente in IRSINA Civ. N. ...
Esecutore dei lavori	proprietari medesimi residente in ... Civ. N. ...
Direttore dei lavori	(1) ... residente in ... Civ. N. ...
Documenti allegati alla presente	*a*) Disegni delle opere in duplice copia - Totale N. ... *b*) ...

Segue descrizione particolareggiata delle opere

(1) Indicare se Ingegnere o Architetto Geometra o Perito edile, ecc.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

Strutture portanti verticali in muratura di tufo mista a pilastri in cemento armato solai in latero-cemento - armato Coperture

Ripartizione dei locali componenti la intera costruzione dell'opera con l'indicazione dei vari impianti installati

PIANI	In complesso vani N.	Stanze N.	Latrine N.	Bagni N.	Lavatoi N.	Impianti installati (Indicare si o no)			NOTE
						Luce	Acqua	Riscald.	
Cantinato . . .									Devono considerarsi stanze quei vani che siano esclusivamente o prevalentemente adibite ad abitazione (camere da letto, sale da pranzo, soggiorno, ecc. compresa la cucina). Non sono da considerarsi stanze i vani accessori (latrine bagno, ripostiglio, corridoi, granai, fienili, stalle, magazzini, negozi, ecc.).
Piano terreno .									
Primo piano .									
Secondo piano .									
Terzo piano . .									
Quarto piano .									

Totale vani N. ..... - Totale stanze N. .....

Appartamenti:	N. ..... da ..... locali N. ..... da ..... locali	N. ..... da ..... locali N. ..... da ..... locali	N. ..... da ..... locali N. ..... da ..... locali

Altezza dell'edificio in relazione alla larghezza della strada

Indicazione della fronte	LARGHEZZA della via o spazio pubblico corrispondente	ALTEZZA DELLA FRONTE		ALTEZZA DEI SINGOLI PIANI (in metri lineari)					
		Massima regolamentare	Come in progetto	Sotterranei	Piano terra	1. piano	2. piano	3. piano	4. piano

CALCOLO DEL CORTILE

Indicazione del cortile	Lunghezza dei singoli lati	Altezza delle pareti corrispondenti		

Scarico acque chiare e lorde e delle materie nere (Indicare come si provvede)	
Fornitura acqua potabile (Indicare come si provvede)	
Indicazione quale materiale verrà usato per lo stato coibente della umidità da porsi alle fondamenta appena affioranti dal terreno.	
Denuncia all Ufficio Imposte Consumo sui materiali da costruzione.	*Data di presentazione* :

N. B. — Allegare il progetto di fognatura in pianta 1/100 del piano terreno con l'indicazione della rete di distribuzione dei dettagli relativi alle immissioni della fogna.

I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme dei vigenti regolamenti edilizi d'igiene, di fognatura, ecc. nei riguardi pure delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto anche di fronte ai terzi e ciò con assoluto sollievo da ogni responsabilità del Comune.

Ogni comunicazione relativa alla presente pratica va indirizzata al Sig. .....

residente in .....

....., *li* .....

Firma del Progettista | **Firma del Proprietario** | **Firma del Direttore dei lavori**

.....

Titolo di studio posseduto ..... | **Titolo di studio posseduto** .....

Iscrizione all'albo in ..... | **all'albo in** .....

Data ..... **N.** ..... | **N.** .....

Firma dell'Esecutore dei lavori

.....

NORME PER LA COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DEI DISEGNI

I disegni si devono presentare in duplice copia su carta bianca o su tela di superficie non maggiore di m² 1, piegati nelle dimensioni di 0,20×0,30 in scala metrica nel rapporto di almeno 1 : 100 per l'insieme e di almeno 1 :20 per i dettagli.

I disegni devono contenere tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra di loro; tutte le facciate esterne nonchè quelle interne, quando possono essere vedute in tutto o in parte dalla pubblica via; una sezione trasversale fatta secondo un piano che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione; una planimetria generale della località del rapporto di 1 : 1000 oppure di 1 : 2000, ove siano identificate oltre alle costruzioni da eseguirsi anche quelle già esistenti, con l'indicazione chiara dei limiti di proprietà, del numero di mappa del terreno che interessa, degli spazi liberi circostanti anche se di proprietà di terzi e, delle vie e piazze.

Con cifre numeriche si dovranno indicare specialmente:

a) le altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento, oltre alle altezze interne di ogni singolo piano;

b) le altezze dei muri frontali di fabbrica e di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati, misurati in conformità ai regolamenti vigenti;

c) tutte le dimensioni planimetriche sia dei locali che dei cortili, cavedi, ecc. di compendio del progetto.

SPAZIO RISERVATO ALL' UFFICIO COMUNALE

Presentazione della presente	Data ..... Prot. N. .....
Passata all' Ufficio Sanitario	Data ..... N. .....
Parere motivato dell' Ufficio Sanitario	La Cunetta della strada di mt. 5,00 è stata determinata in precedenza all'impianto - Tuttavia si dovrà completare [illegible] UFFICIO COMUNALE
Passata alla Commissione Edilizia	Seduta ..... Delibera N. ..... Approvato dalla Commissione Edilizia in data 2 LUG. 1975
Sunto della decisione della Commissione Edilizia	[illegible] - Ufficio Sanitario (Dott. Vito R. Candela)
Concessione nulla osta	Data ..... N. .....
Dichiarazione di abitabilità (Referto Ufficio Tecnico)	Data ..... N. .....
Referto Ufficio Sanitario	Data ..... N. .....
Dichiarata abitabile	Data ..... N. .....

Firma dell' incaricato

.....

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
Provveditorato Regionale OO. PP. di Potenza
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
MATERA

Matera, 10 LUG. 1974

[redacted]

IRSINA

e, per conoscenza:

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
IRSINA

~~ALLA PREFETTURA DI MATERA~~

N. 3196/R di prot.
Risp. al foglio N.
del
Allegati

Oggetto: AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE (Art. 2 - Capo VI della Legge 25 novembre 1962, n. 1684).

25.723

VISTA la domanda presentata da codesta Ditta tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire in Comune di Irsina Via S.Marco un fabbricato ad uso di civile abitazione costituito da un seminterrato, p.t. e 1° piano su progetto redatto dal Sig. Geom. Altieri Domenico ;

VISTA la relazione tecnica ed i disegni illustrativi allegati alla domanda;

CONSIDERATO che l'abitato di Irsina è compreso fra quelli da consolidare ai sensi della legge 31 marzo 1904, n. 140 e successive;

CONSIDERATO che, dagli accertamenti sopraluogo, l'area su cui deve sorgere la costruzione è idonea allo scopo;

S I A U T O R I Z Z A

codesta Ditta a costruire il fabbricato di che trattasi, a condizione che siano rispettate, sia per le strutture in fondazione che in elevazione, le norme tecniche di cui all'art. 4 della citata Legge 25 novembre 1962, n. 1684, con particolare riguardo alle opere di contenimento delle scarpate risultanti dallo sbancamento del terreno.

Per le opere in cemento, dovranno, inoltre, essere rispettate le disposizioni del R. D. L. 16 novembre 1939, n. 2229. e Legge 5.11.1971 N.1086

Prima di procedere all'esecuzione dei lavori è fatto obbligo al Direttore dei lavori di provvedere alla redazione degli opportuni calcoli statici di tutte le strutture portanti, nonchè di procedere alla verifica statica del terreno di sedime e delle strutture murarie esistenti in relazione agli ulteriori sovraccarichi che queste dovranno sopportare.

La presente autorizzazione è rilasciata salvo il rispetto del piano regolatore, del regolamento edilizio, delle vigenti norme urbanistiche, i diritti dei terzi, nonchè l'autorizzazione del Sindaco.

L'INGEGNERE CAPO
(A.Aralla)

cb/

Tip. G. Liantonio & Figli - Matera (c. 3.000 - 2-1974)

Geom. D ALTIERI
Corso Matteotti, 70
75022 IRSINA (MT)

PROGETTO

costruzione civile abitazione

DITTA : [redacted]

IRSINA

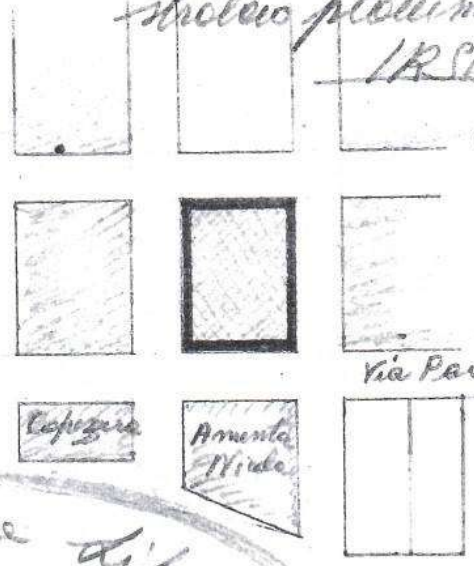
Via Papa Callisto, 5
VI Traversa Corso Mazzini

con esclusione delle mensole di balconi sui lati Est - Ovest e Sud

R 1:100

25.7.23

stralcio planimetrico
IRSINA
R 1:1000

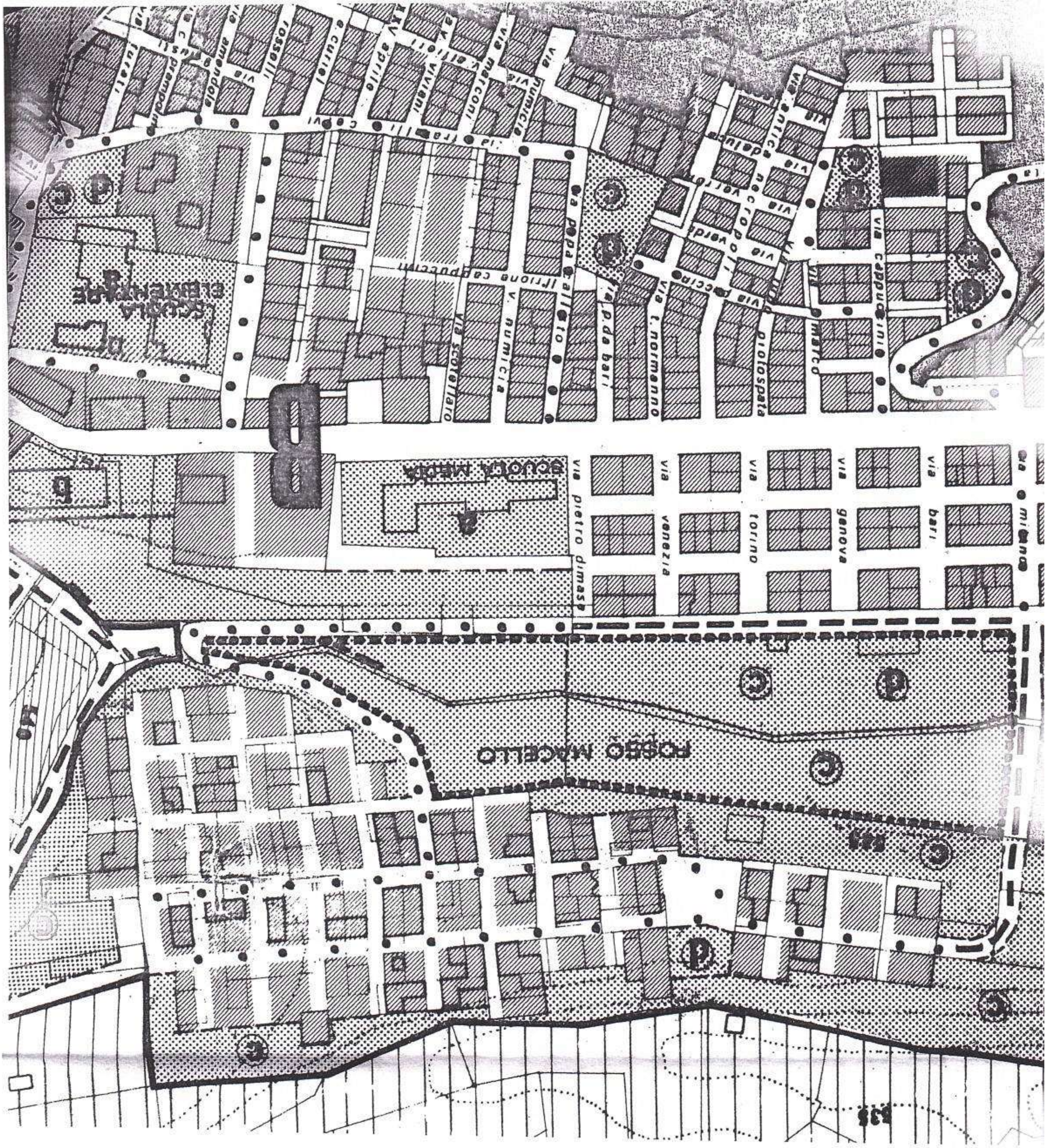




approvata dalla Commissione
Edilizia in data 6-2-1976

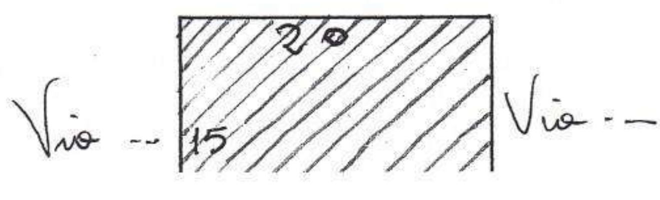
PT + 1°P = 1467 mc. da edificare
m 15 x m 20 x 5 = 1500 m. edificabili

PT 15 x 20 x 2,90 = 870 mc.
1°P [15 x 20 - quadrato 5,60 x 7,90 - veranda 2(4,50 x 5,50)] x 2,90 = 597 mc.



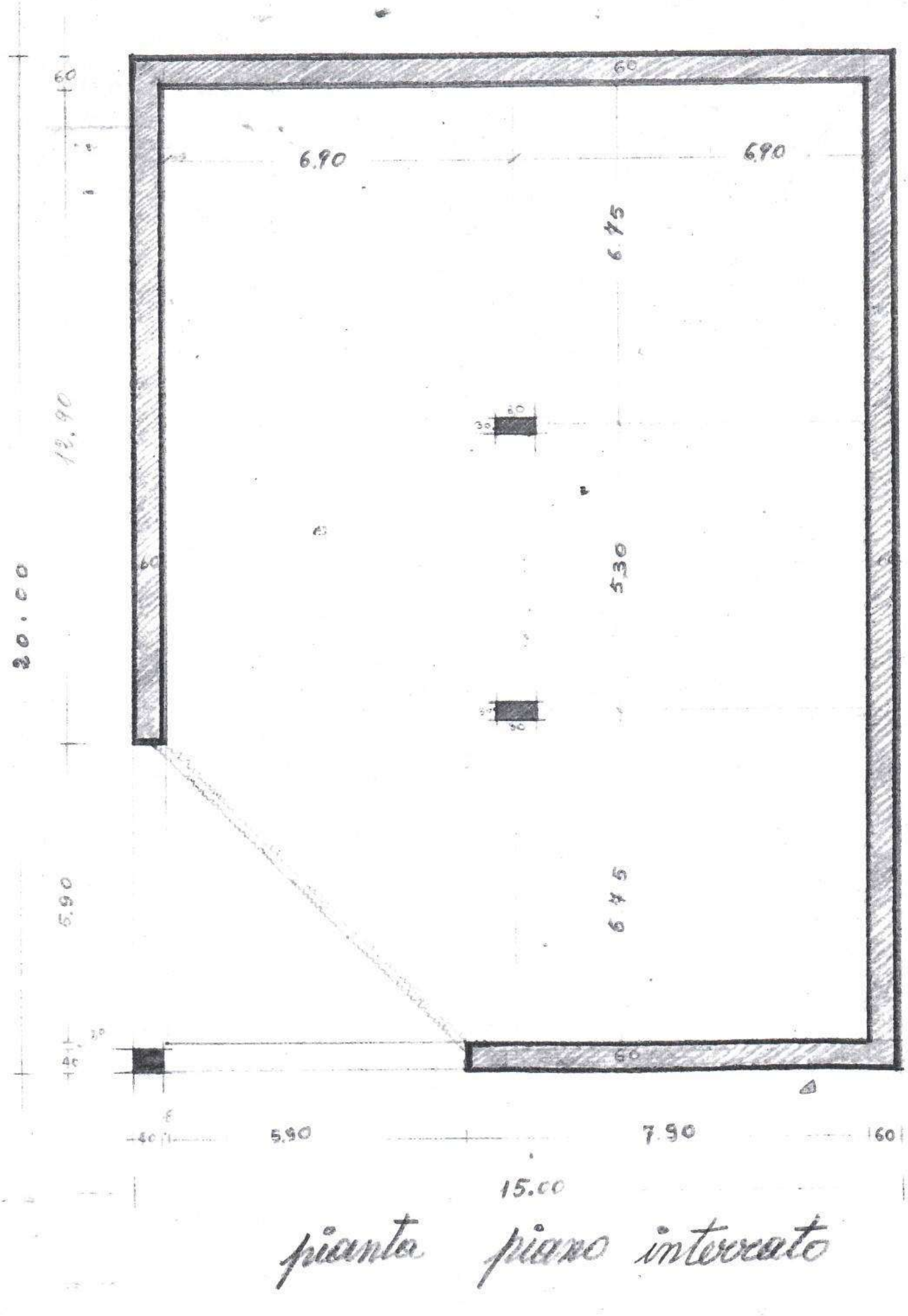
Scala
1:500

Ditta {T
T

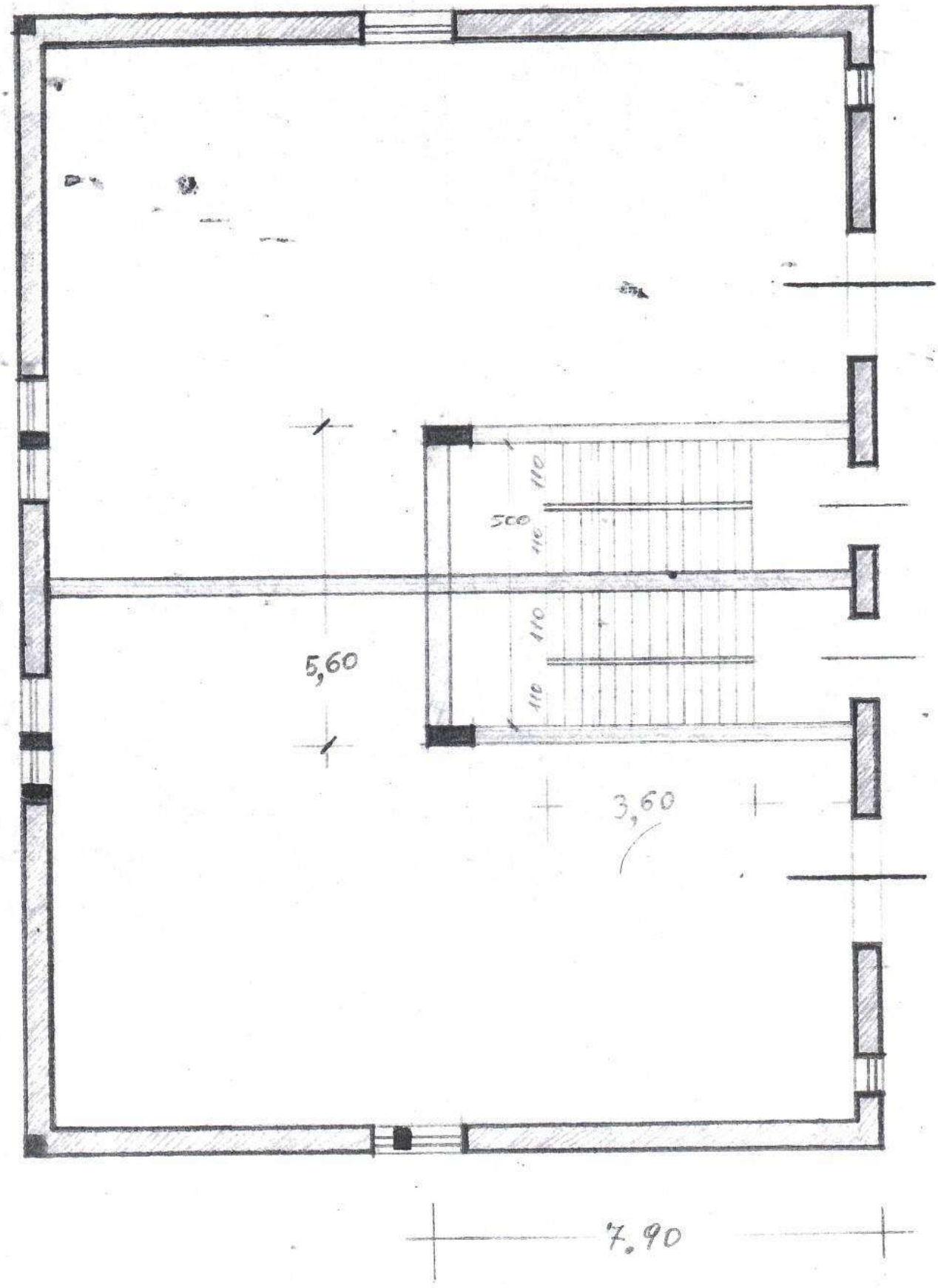


Scala
1:500

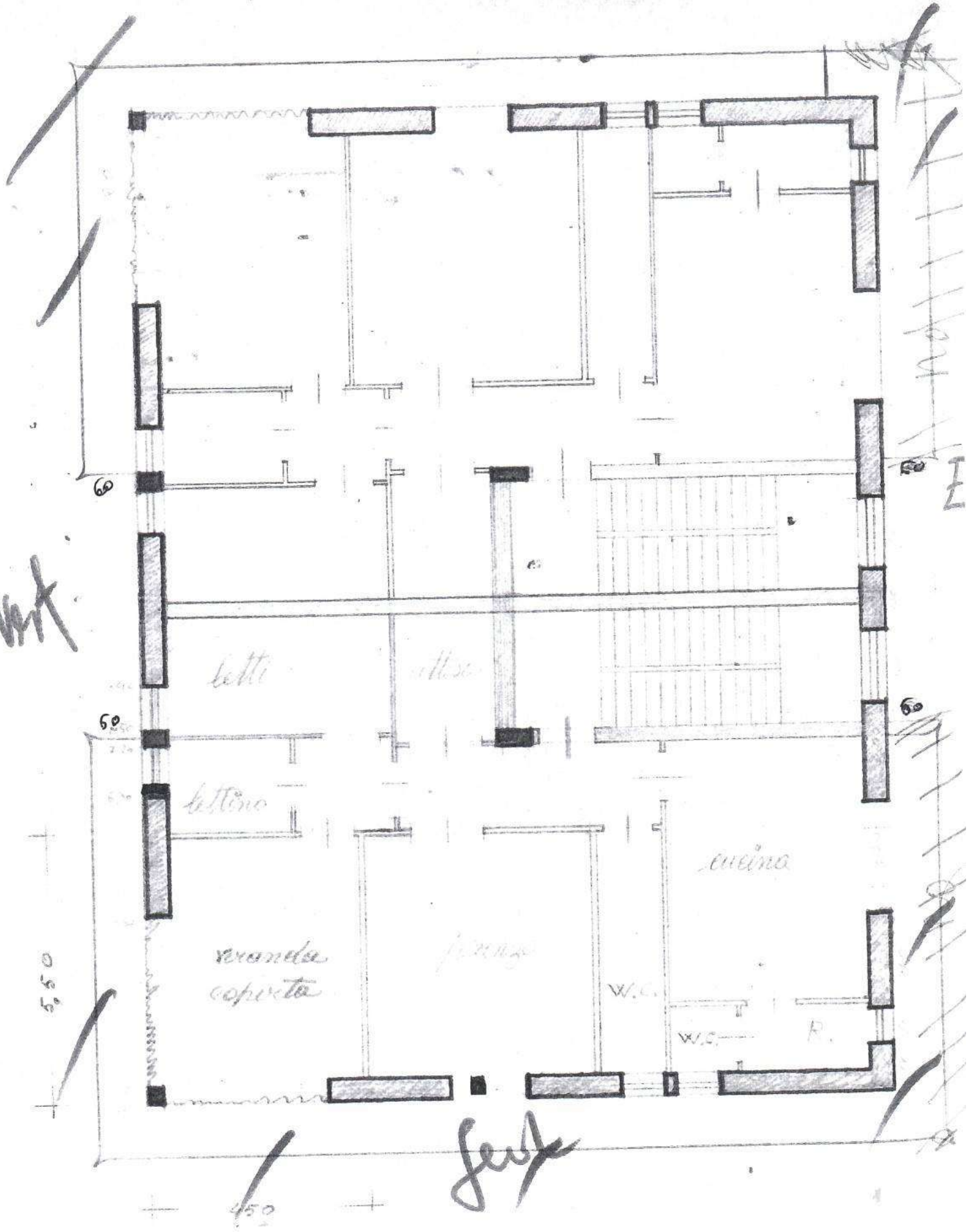
Ditta {



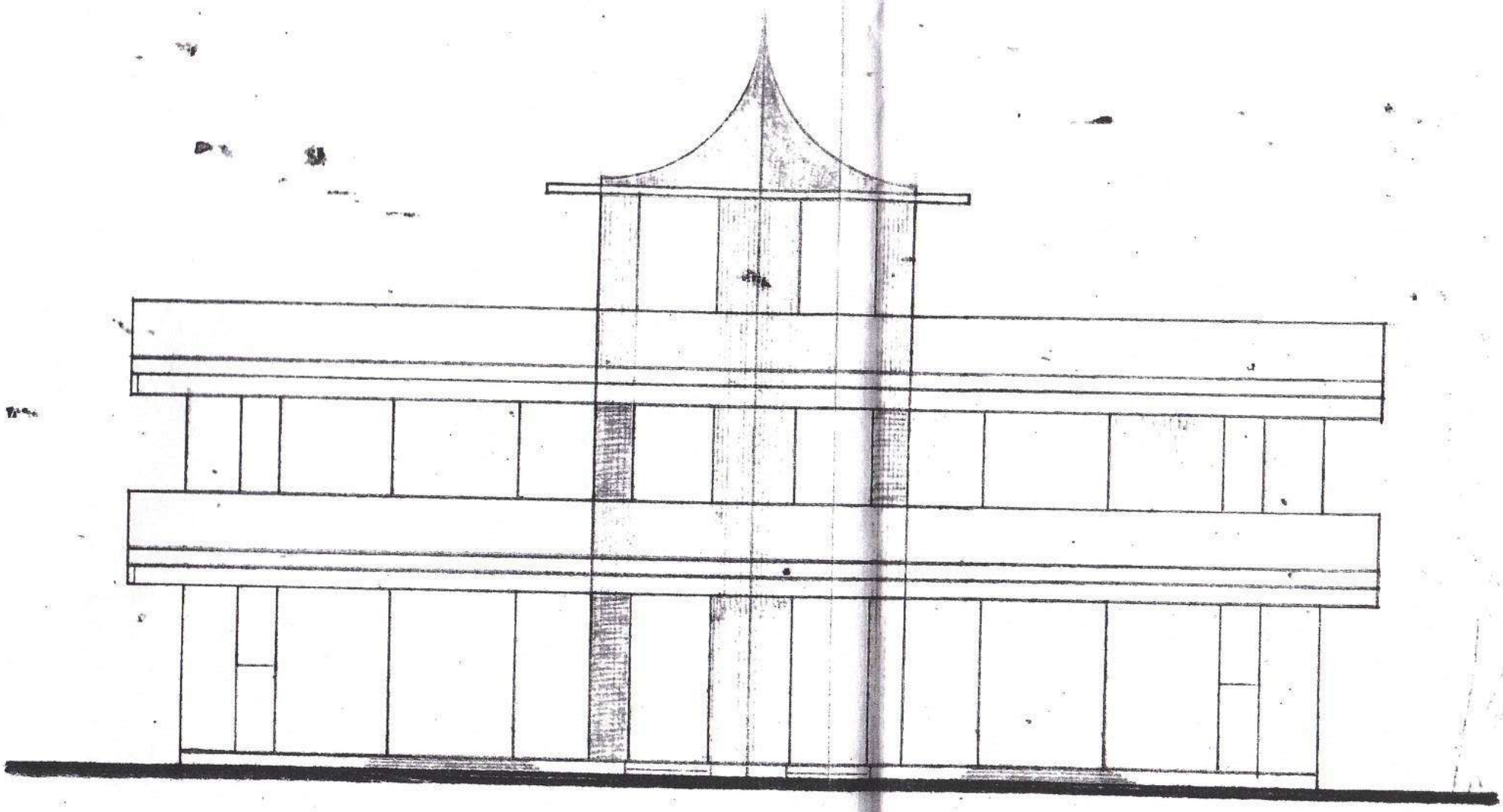
pianta piano interrato



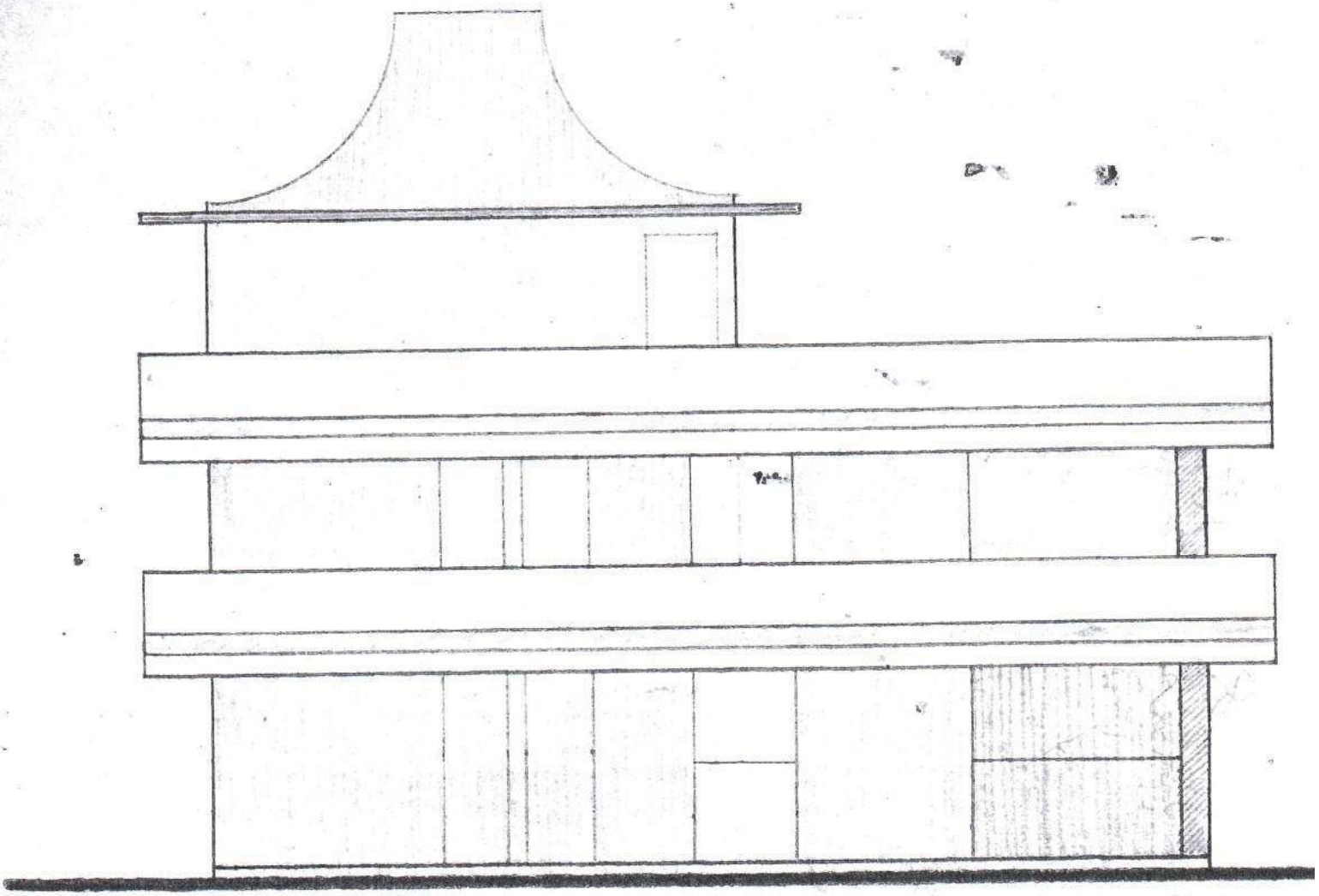
pianta piano terra



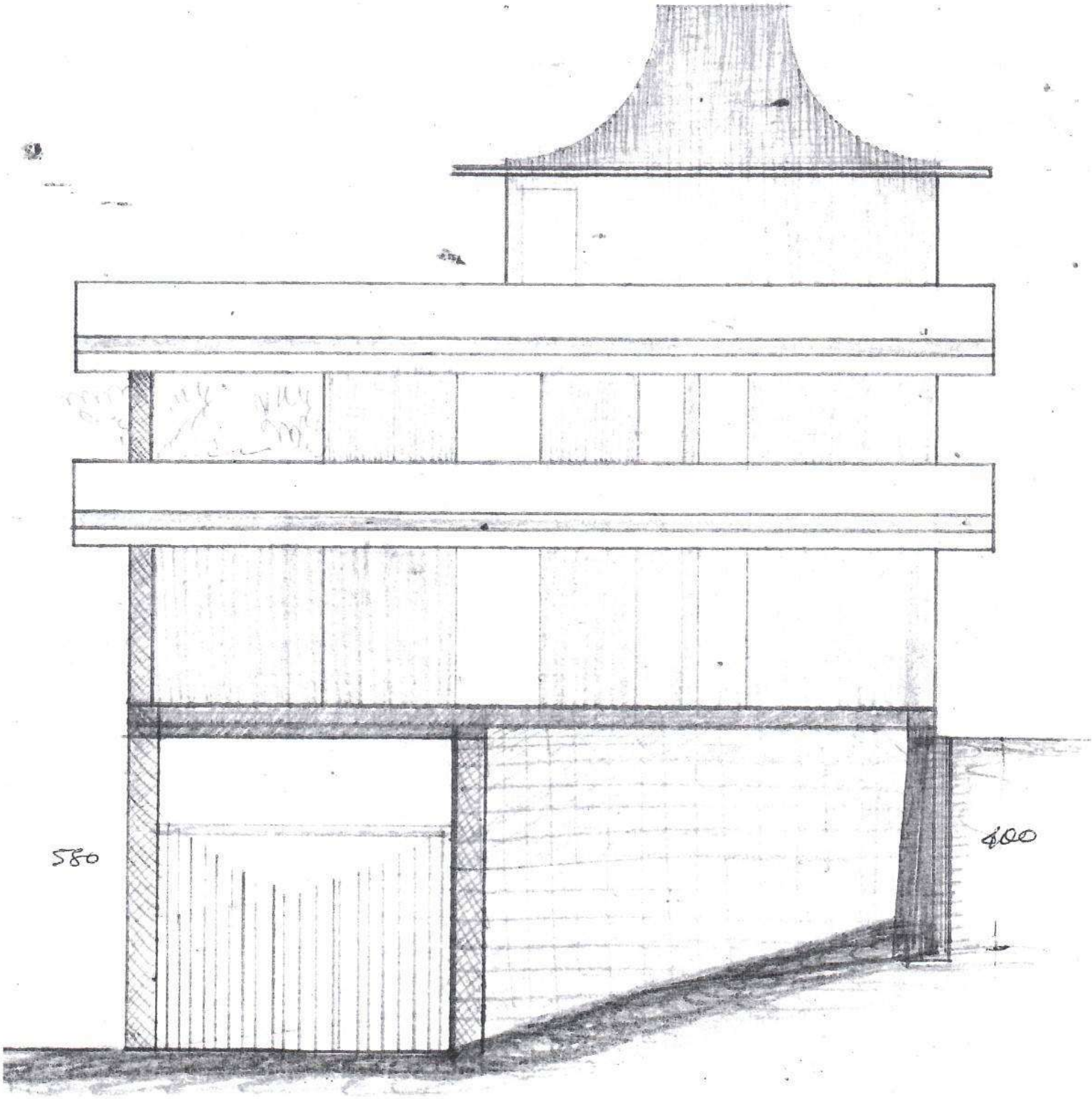
pianta primo piano



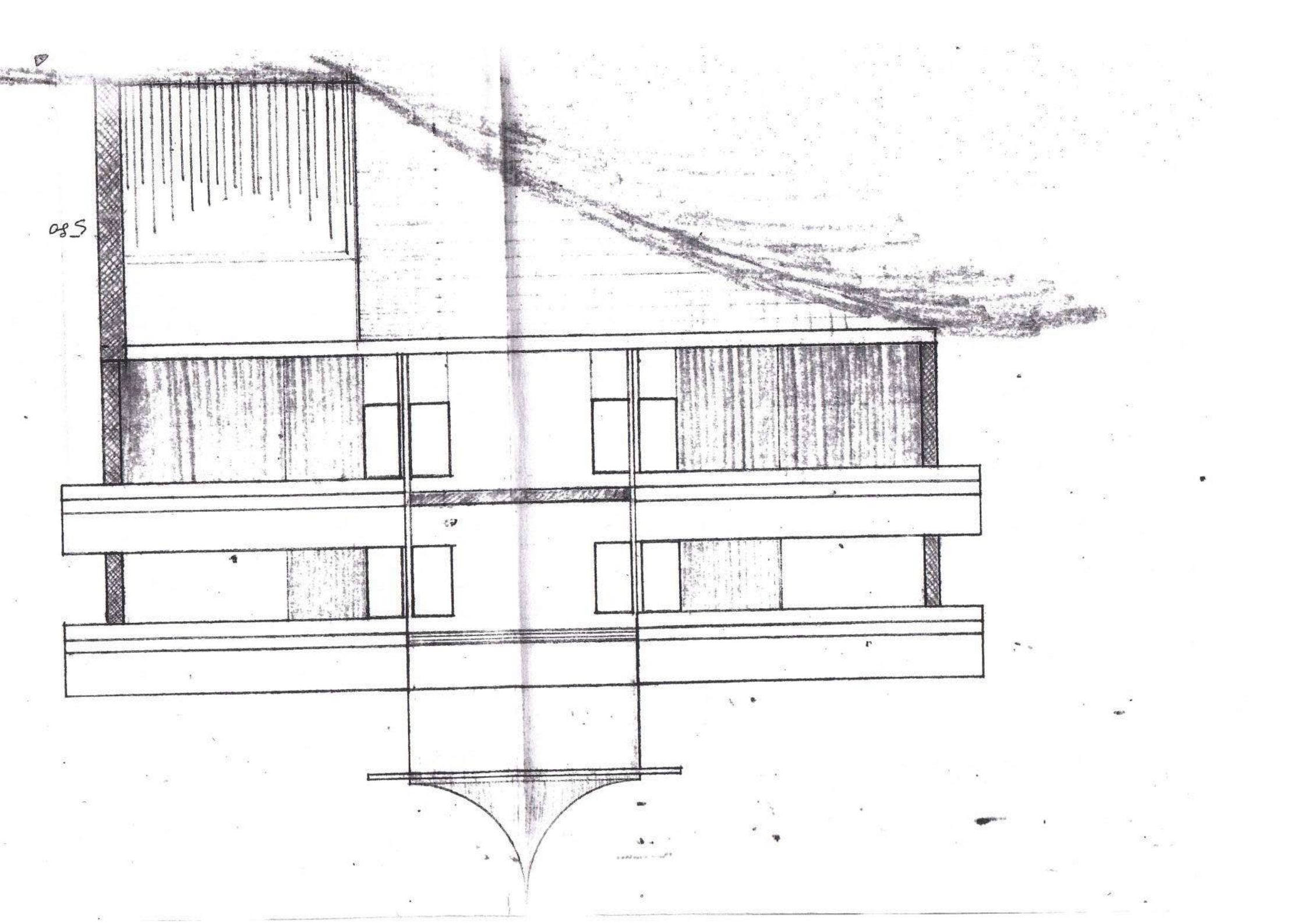
prospetto est

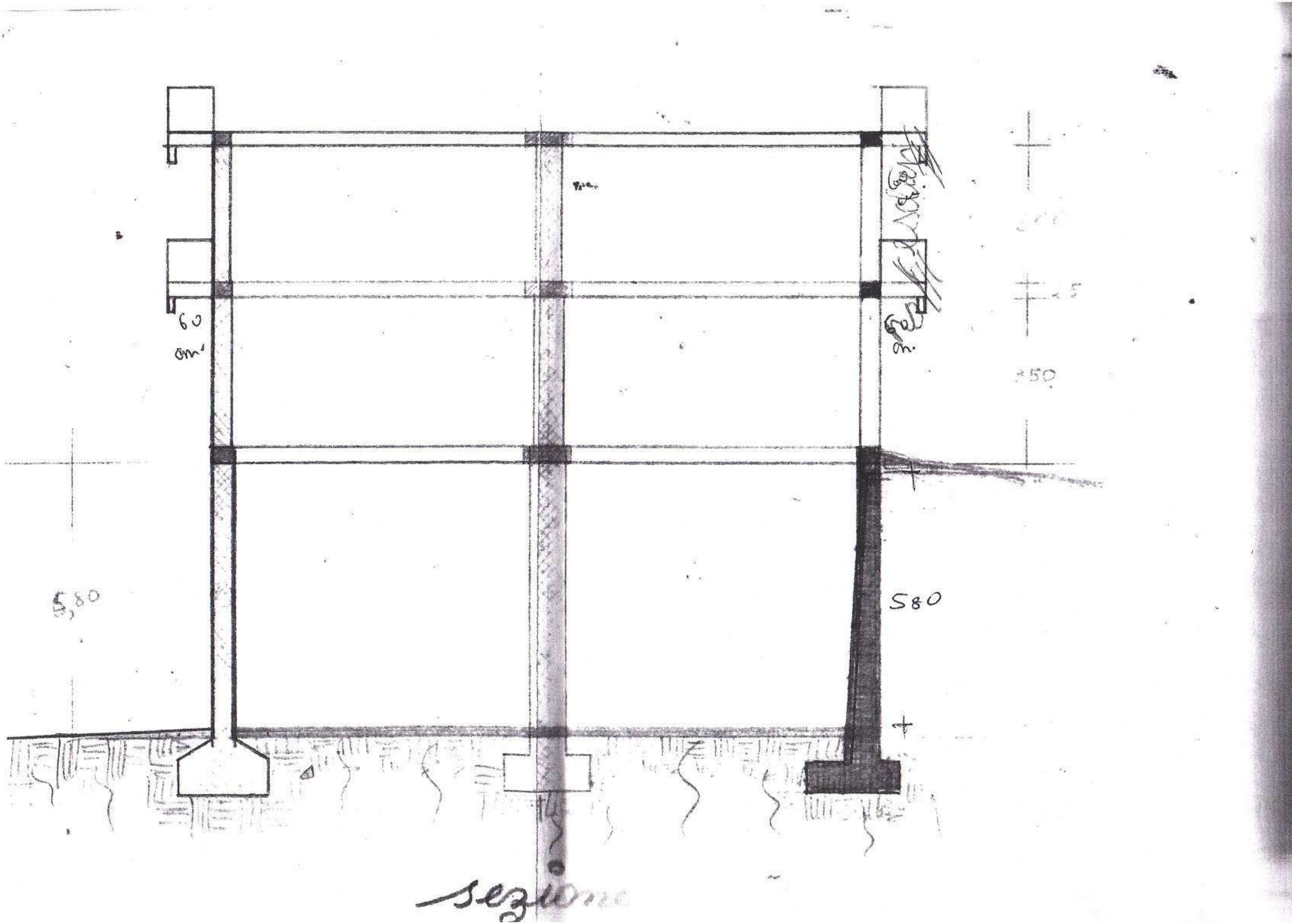


prospetto nord



prospetto sud





sezione

ISTRUTTORIA DELLA PRATICA

Pratica Edilizia N. 29

Comune di IRSINA (MT)

OGGETTO: ESAME E PARERE SUL PROGETTO PRESENTATO DA [redacted]

CITTÀ DI IRSINA 25-7-23

RELAZIONE TECNICO - URBANISTICA

La domanda relativa alla pratica emarginata, presentata in data 31.03.1998 Prot.n. 3039 riguarda la richiesta di ~~concessione~~ autorizzazione per (1) l'esecuzione dei lavori di depurazione, alla prescrizione di cui al D.M. 236/87, dell'unità immobiliare sita alla

in Via Capoluogo n. civ. 12 foglio di mappa n. [redacted]

particelle n. [redacted].

La costruzione cade in zona di ~~Piano Regolatore Generale~~ Programma di fabbricazione con destinazione: B

zona avente le seguenti prescrizioni, che si comparano a fianco con quelle del fabbricato in oggetto:

			Limiti di P. R. G. o di P. d. F. e del R.E.	Dichiarati in progetto	dall'Ufficio Rilevati
— Superficie fondiaria disponibile per il calcolo degli indici		mq.			
— Superficie coperta	esistente	mq.			
	di progetto	»			
	totale	»			
— Volume	esistente	mc.			
	di progetto	»			
	totale	»			
— Volume interrato		mc.			
— Altezza massima		ml.			
— Rapporto di copertura		mq./mq.			
— Indice fabbricabilità		mc./mq.			
— Superficie autorimesse		mq.			
— Distanze dai confini		ml.			
— Distanze dalle strade		ml.			
— Distanze dai confini laterali		ml.			
— Distanze dai confini tergali		ml.			
— Distanze dagli edifici adiacenti		ml.			

Viene inoltre rilevato che:

— l'intervento richiesto $\frac{\text{può}}{\text{non può}}$ essere definito di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 31 della legge del 5 agosto 1978, n. 457;

— la costruzione medesima $\frac{\text{non prevede}}{\text{prevede}}$ l'impiego di opere in c. a..

Mod. P/83113-2

(1) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, demolizione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio di civile abitazione, edificio industriale, annesso agricolo, ecc.)

CONFORMITÀ DEL PROGETTO AI REGOLAMENTI

Regolamento edilizio Conforme

Norme di attuazione di P. R. G.

Leggi dello Stato e della Regione Conforme

Opere di urbanizzazione

Costo di costruzione

Isolamento termico (in caso di ristrutturazione di edifici, indicare, ai fini del parere del Sindaco cui all'art. 18 del Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1976, n. 373, approvato con D.P.R. giugno 1977, n. 1052, se si ritiene necessaria la attuazione globale o parziale di interventi di biamento)

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO:

1) favorevole ☒ 2) contrario ☐

per i seguenti motivi o alle condizioni particolari aggiuntive:

Poiché l'immobile oggetto di domanda di condono edilizio, risulterebbe tutt'ora realizzato senza la responsabilità del richiedente la concessione, fermo restando che, qualora ciò fosse rispondente alle opere abusive e a quelle richieste successivamente, la applicazione delle norme previste dalla L. n. 47/85.

IL CAPO UFFICIO

RELAZIONE IGIENICO-SANITARIA

CONFORMITÀ DEL PROGETTO AI REGOLAMENTI:

1) Progetto conforme / non conforme ai regolamenti comunali di igiene e polizia locale ed alle vigenti leggi sanitarie per quanto è relativo:

a) caratteristiche dei vani di abitazione (altezza utile, superficie netta, aereazione, ecc.)

b) sistema di smaltimento dei liquami

c) acque di rifiuto biologiche

d) acque di rifiuti industriali

e) inquinamenti atmosferici

f) altri motivi

PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO:

1) favorevole ☒ 2) contrario ☐

per i seguenti motivi o alle condizioni particolari aggiuntive:

Li 20-5-'98

L'UFFICIALE SANITARIO

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA SEDUTA DEL 22 MAG. 1998

FAVOREVOLE

IL COMMISSARIO ESTERNO

IL SEGRETARIO DELEGATO

IL PRESIDENTE

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA SEDUTA DEL

IL COMMISSARIO ESTERNO

IL SEGRETARIO DELEGATO

IL PRESIDENTE

COMUNE DI IRSINA
Provincia di Matera

Prot. n. 3039.

Pratica Edilizia N° 29/1998
Autorizzazione Edilizia N° 41

li, 8 Giugno 1998

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[redacted]

prescrizioni di cui al D.M. 236/97, dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sito alla Via Cappuccini n. 14, riportata in catasto comunale al foglio di mappa n. 78 particella nr. 425 sub 13;

Acquisito il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Acquisito il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 22 maggio 1998, a condizione che, essendo l'immobile oggetto di domanda di condono edilizio, l'intervento sia realizzato sotto la responsabilità del richiedente la sanatoria, fermo restando che, qualora essa fosse respinta, alle opere abusive e a quelle realizzate successivamente si applicheranno le sanzioni previste dalla Legge n. 47/'85;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

A U T O R I Z Z A

[redacted], sopraggeneralizzato, ad eseguire i lavori indicati nel proget[redacted]e condizioni seguenti:

- che, essendo l'immobile oggetto di domanda di condono edilizio, l'intervento sia realizzato sotto la responsabilità del richiedente la sanatoria, fermo restando che, qualora essa fosse respinta, alle opere abusive e a quelle realizzate successivamente si applicheranno le sanzioni previste dalla Legge n. 47/'85.

La presente autorizzazione è valida fino al 07.06.1999 data entro cui i lavori dovranno essere ultimati; dell'inizio e dell'ultimazione dovrà essere data comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Giacomo Leone)





Al Sig. Sindaco del
Comune di
IRSINA

Oggetto: richiesta di autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori da realizzare sull'immobile sito in via cappuccini 14 p.t.

[redacted]io dell'
[redacted]utorizzazione edilizia per eseguire i lavori di adeguamento alle prescrizioni di cui al D.M. 236/87.
Si allega: relazione tecnica, elaborati grafici e computo metrico.

Irsina lì 30.03.98

Con osservanza

[redacted]

REGIONE BASILICATA

COMUNE DI IRSINA

25.7.23

IMMOBILE SITO IN IRSINA VIA CAPPUCCINI 13
LAVORI DI ADEGUAMENTO AL D.M. 236 DEL 14/06/89

20-5-98

RICHIESTA DI FINANZIAMENTO
AI SENSI DELLA L.R. 7/97

Approvata dalla Commissione Edilizia in data 22 MAG. 1998

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

ELABORATO UNICO

IL COMMITTENTE :

[redacted]

IRSINA

PROGETTISTA E D.L.
ING. VINCENZO BENVENUTO

VIA SERRA PELOSA, 5
75022 IRSINA (MT)
TEL. 0835 518591

P.I. 00565010774

ORDINE degli INGEGNERI della PROVINCIA di MATERA
Dott. Ing. VINCENZO BENVENUTO

DATA

MARZO 1998

Progetto per l'adeguamento dell'immobile, sito in Irsina alla via Cappuccini distinto al N.C.E.U. al F.78 particella 425, alle norme di cui al D.M. 236 del 14/06/89.

L'intervento di cui alla presente relazione è rivolto all'adeguamento della unità abitativa ai requisiti di accessibilità di cui al D.M. citato in epigrafe.

In particolare si tratta di eseguire opere di adeguamento funzionale legate alla sopravvenuta situazione di Handicap del proprietario costretto a muoversi su una sedia a ruote.

Le opere previste consistono nell'adeguamento degli ambienti esistenti e nelle modifiche di alcune aperture di vani (vedi grafici allegati), nonché della realizzazione di porte di adeguata larghezza e funzionalità, nella creazione di servizi igienici adeguati posti ad altezza di sedia a ruote, impianti elettrici posti ad altezza idonea con predisposizione di allarmi di soccorso.

In particolare si prevede di eseguire i lavori che soddisfino i seguenti punti del D.M. 236 :

--punto 4.1.1.- porte

saranno realizzate porte facilmente manovrabili, con luce netta tale da consentire un agevole transito.

--punto 4.1.2.- pavimenti

i pavimenti devono essere orizzontali e complanari fra loro e del tipo non sdrucciolevole, eventuali differenze di livello devono essere raccordate con rampe a debole pendenza.

--punto 4.1.3.- infissi

le porte e le finestre esterne devono essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie ; i meccanismi di apertura e chiusura devono poter essere usati esercitando una lieve pressione.

--punto 4.1.5.- impianti

gli interruttori degli impianti devono essere posti ad altezza tale da consentirne l'uso anche da chi si trova seduto su una sedia a ruote.

--punto 4.1.6.- servizi igienici

nei servizi igienici devono essere garantite, con adeguati spazi, le manovre di una sedia a ruote, necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.

Le opere previste vengono rappresentate nei grafici allegati che indicano lo stato di fatto ed il progetto, e vengono quantizzate e valutate secondo il computo metrico redatto utilizzando il prezziario della Regione Basilicata anno 1997.

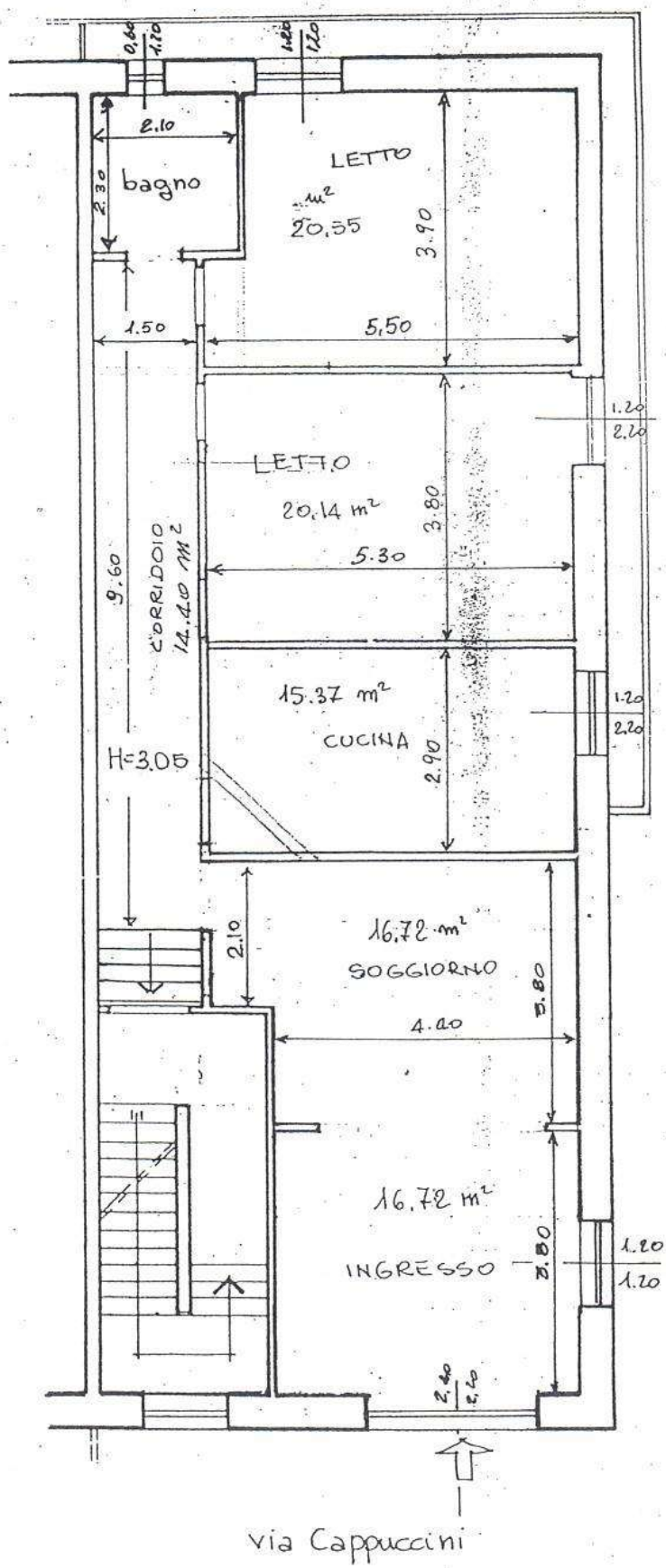
QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

LAVORI A MISURA		L	44.500.000
SPESE TECNICHE	10%	L	4.500.000
IVA	20%	L	9.800.000
TOTALE		L	58.800.000

Fg. 78
Part. 425/13

PIANO TERRA

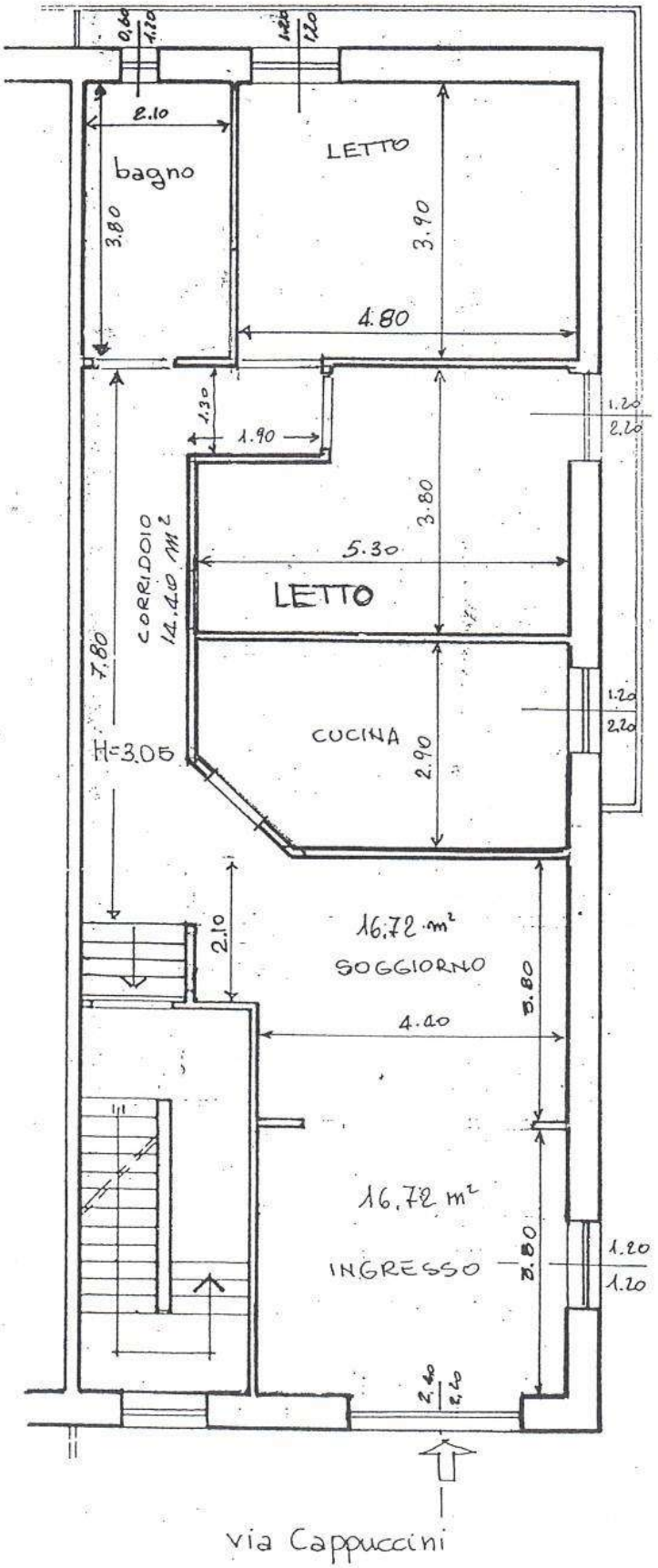
STATO DI FATTO



Fg. 78
Part. 425/13

VIA PAISIELLO

PIANO TERRA



PROGETTO

[redacted]

IRSINA (MT)

N.	CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
A) LAVORI									
1		103	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI IN MATTONI PIENI O FORATI, compresi relativi intonaci di qualsiasi tipo e spessore, a qualsiasi altezza, compreso abbassamento e accatastamento, nell'ambito del cantiere o del magazzino dell'Amministrazione, dei recuperi prescritti dalla Direzione lavori, il carico, il trasporto e scarico alle discariche di materiali risulta 1) tramezzi fino a 12 - 15 cm. di spessore finito						
				ampliamento bagno (2.10+1.5+0.60+1.40+1.90)x3.05	mq	22.875			
				ampliamento corridoio (1.50+1.50)x3.05	mq	9.150			
					mq	32.025	X	12 000 =	384 300
2		117	RIMOZIONE DI SERRAMENTI IN LEGNO, in qualsiasi numero, compresi vetri ed 4) di porta interna in legno, compresi stipite, controstipite e coprifili						
				porta bagno 0.80x2.20	mq	1.760			
				porta camera letto 2x(0.80x2.20)	mq	3.520			
				porta cucina 0.80x2.20	mq	1.760			
					mq	7.040	X	7 600 =	53 504
3		119	RIMOZIONE DI SERRAMENTI IN FERRO O METALLO, compreso gli oneri di cui alla voce rimozione serramenti in legno. 2) idem con superficie da 0,75 a 2 mq						
				finestre e balconi 0.60x1.20+1.20x1.20+1.20x2.20+1.20x1.20+2.40x2.20	mq	11.520			
					mq	11.520	X	12 400 =	142 848

[redacted]

IRSINA (MT)

N.	CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
4		199	MURATURA DI MATTONI laterizi con malta cementizia, eseguita retta o curva ed a qualsiasi altezza o profondita', compreso eventuali architravi in c.a. o piattabande, il taglio e la suggellatura degli incastri a muro se necessari, compreso il tiro in alto e discesa, impalcature e ponteggi; per opere di qualsiasi forma e entità. 5) con mattoni forati dello spessore di cm 10						
				ampliamento bagno (2.00+1.50+2.00+1.50)x3.05	mc	21.350			
				ampliamento corridoio 2.20x3.05	mc	6.710			
					mc	28.060	X	22 800 =	639 768
5		707	INTONACO CIVILE SU PARETI INTERNE, piane, verticali od orizzontali, completo di rustico come al n. 705 e di successivo strato do tonachino con malta di finitura, tirata a frattazzino 3) rusti.di malta di cemen.q.li 3,00 come al n.705/3 e finitura del n. 703/3						
				pareti e soffitti (2.10x2+3.80x2+3.80x2+4.80x2+5.30x2+3.80x2+5.30x2+2.90x25.80x2+4.40+3.80x4)x3.05 +2.10x3.80+4.80x3.90+5.30x3.80+5.30x2.90+8.00x1.50+3.80x4.40+3.80x4.40	mq	800.122			
					mq	800.122	X	17 600 =	14 082 147
6		759	PAVIMENTO IN PIASTRELLE MONOCOTTURA e ceramica di qualsiasi forma e dimensione, fornito e posto in opera su sottofondo di sabbia lavata e cemento, compresa la sigillatura e la boiaccatura dei giunti ed ogni altro onere e magistero * per dimensioni 30 x 30, 40 x 40 3) di prima scelta						
				pavimenti 7.98+18.72+20.14+15.37+16.72+16.72+14.40	mq	110.050			
					mq	110.050	X	47 500 =	5 227 375

[redacted]

IRSINA (MT)

N.	CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
7		778	RIVESTIMENTI DI PARETI CON PIASTRELLE maiolicate smaltate, poste in opera compreso pezzi speciali, su predisposto sottofondo di malta bastarda di cemento, allettamento con malta cementizia, o collante stuccatura con cemento bianco, la completa pulitura ed ogni onere e magistero 2) di qualsiasi colore dimensioni 15 x 15 o 20 x 20						
				bagno (2.10+3.8+2.10+3.80)x2.50	mq	29.500			
				cucina (5.3+2.90+5.3+2.90)x2.50	mq	41.000			
					mq	70.500	X	37 700 =	2 657 850
8		1101	PORTONE ESTERNO DI INGRESSO in legno, a due o piu' partite, di qualsiasi luce, costituito da telaio maestro (minimo cm 8 x 6) fissato sulla muratura con 8 robusti arpioni e da parte mobile intelaiato (minimo 8 x 6) e collegata da fasce intermedie di uguale sezione, con riquadri bugnati, compresi e compensati nel prezzo mostre interne ed esterne, cornici, n. 6 pesanti cerniere in ottone della lunghezza inferiore a cm 18 (n. 3 per anta) due robusti paletti, una serratura di sicurezza tipo Yale a 3 o piu' mandate, n. 3 chiavi, un catenaccio, un pomo ed una maniglia in ottone o metallo cromato, copribattute e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte; in opera 3) in legno douglas						
				ingresso 2.40x2.20	mq	5.280			
					mq	5.280	X	580 000 =	3 062 400

[redacted]

IRSINA (MT)

CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
9	1104	BUSSOLA IN MASSELLO DI LEGNO A UNO O DUE BATTENTI, con o senza sopraluce a vetri, fisso, apribile a bilico, costituita da controtelai fisso della sezione media cm 9,00 x 4,5 battenti a due o piu' riquadri, anche a vetri, con listoni di sezione cm 8,00 x 4,5, armati a telaio e scorniciati su ambo le facce; pannelli dello spessore minimo cm 25 scorniciati e bugnati ovvero predisposizione dei listoni con canaletti per i vetri; faccia inferiore dei battenti a massello di altezza cm 15-20. In opera completa di 3 cerniere, per ogni battente in ottone pesante e dell'altezza di cm 12; di 2 saliscendi a scatto incassati e con placca di ottone, maniglie e pomoli in ottone pesante lucido cromato; serratura da incasso a scrocco con 2 chiavi a doppia mandata; piastre per il gruppo maniglie-serrature in ottone pesante lucido cromato; apparecchiatura di apertura e chiusura del sopraluce in ottone lucido cromato, cassonetti fino a 15 cm di spessore. Compreso eventuali listelli sagomati coprifilo, 8 robuste zanche a muro per il telaio fisso, tutte le opere murarie occorrenti le opere provvisionali ed ogni altro onere e magistero. 2) in mogano o noce tanganica compreso la lucidatura a specchio porte interne (1.20x2.20x4)		mq	10.560			
				mq	10.560	X	350 000 =	3 696 00
10	1126	INFISSI IN PVC - MATERIALI - SERRAMENTI ESTERNI FINESTRE e portefinestre fissi o apribili realizzati con profilati in PVC rigido ricavati da mescole opportunamente modificati con additivi per la resistenza alla luce agli urti e la stabilita' nel tempo. Il profilato telaio e battente saranno a tre camere col battente a 4 camere; lo spessore delle pareti perimetrali non sara' inferiore ai 3 mm. La chiusura tra telaio e battente avviene con l'ausilio di 3 guarnizioni perimetrali di cui la centrale a doppio effetto dinamico e in mancanza di quella esterna con funzione di tenuta "a giunto aperto". Queste guarnizioni sono elastometriche etilenepropilene. I listelli fermavetri sono montati a pressione con aggancio continuo. Le vetrate sono tenute perimetralmente da doppia guarnizione elastometrica interna ed esterna e sono escluse dal prezzo. infissi 0.60x1.20+1.20x2.20+1.20x2.20+1.20x2.20+1.20x1.20		mq	10.080			
				mq	10.080	X	250 000 =	2 520 00

[redacted]

IRSINA (MT)

N.	CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
11		1129	PERSIANA IN PVC per finestre e portefinestre con profilo rivestito con pellicola acrilica tipo legno, ad alta resistenza agli agenti atmosferici, alla lacerazione, per stabilita' nel tempo. Minimo fatturato mq 1,80						
			infissi esterni						
			10.080						
					mq	10.080			
					mq	10.080	X	370 000 =	3 729 600
12		1158	VETRATA TERMOISOLANTE costituita da due lastre di cristallo float incolore separate da intercapedine d'aria perfettamente disidratata, atte a garantire un coefficiente di trasmissione termica K non superiore a 2,9 Kca l/h mq C. (superficie massima mq 2,90)						
			4) tipo 4.9.4 - 4.12.4						
			infissi esterni						
			10.080						
					mq	10.080			
					mq	10.080	X	41 900 =	422 352
13		1226	TINTEGGIATURA CON IDROPITTURA ACRILICA PIGMENTATA PER INTERNI ED ESTERNI in tinta unica chiara, su pareti e soffitti intonacati a civile, o rasati a gesso: preparazione del supporto, ed imprimitura con inibente isolante solvente o con idropittura diluita; ciclo di pittura con idropittura acrilica pigmentata, costituito da uno strato di fondo dato a pennello, e uno strato di finitura dato a rullo						
			pareti interne						
			1						
					mq	1.000			
					mq	1.000	X	7 000 =	7 000

[redacted]

IRSINA (MT)

N.	CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
14		1801	IMPIANTO IDRICO SANITARIO costituito da:rete generale di distribuzione generale di acqua fredda a valle del contatore, generale del fabbricato,tubazione in acciaio zincato senza saldature, colonne montanti complete di saracinesche di intercettazione e barilotti ammortizzatori sulla sommita`, rete di distribuzione di acqua fredda e calda ai singoli apparecchi del bagno e della cucina completa di rubinetto di intercettazione, collettori di scarico in piombo o in tubo di polietilene tipo "VON-ROLL" dei singoli apparecchi sino alla colonna di fognatura verticale (esclusa). Nella presente fornitura e` compreso: * scatole sifoniche a pavimento in piombo o PVC * lo stagno e l'opera di idraulico e suo aiutante * le opere murarie e l'assistenza muraria. I prezzi indicati sono riferiti ad ogni apparecchio servito per stabili;escluso il montaggio degli apparecchi. b) TIPO "B" NORMALE - PER APPARECCHIO DI UTILIZZAZIONE						
			bagno 4		cad	4.000			
					cad	4.000	X	462 000 =	1 848 000
15		1802	MONTAGGIO DI PEZZI SANITARI,completi di rubinetterie,sifoni,pilette,comprese le minuterie, lo stagno, l'opera di idraulico e suo aiutante,nonche` le assistenze murarie. b) per ciscun apparecchio di tipo "B"						
			bagno 4		cad	4.000			
					cad	4.000	X	100 000 =	400 000
16		1809	VASO IGIENICO BIANCO SERIE BABY a) tipo a cacciata in porcellana dura (vetrochina)						
			bagno 1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	144 800 =	144 800

[redacted] IRSINA (MT)

N.	CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
17		1810	LAVABO BIANCO RETTANGOLARE CON SPIGOLI SMUSSATI od arrotondati. a) in porcellana dura vetrochina da cm 61 x 51 x 23 circa						
			bagno 1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	141 000 =	141 000
18		1810	LAVABO BIANCO RETTANGOLARE CON SPIGOLI SMUSSATI od arrotondati. d) apparec. completa tipo normale per lavabo,con due rubinetti a collo cigno...						
			bagno 1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	126 500 =	126 500
19		1811	BIDET A PIANTA OVOLE O POLIGONALE CON O SENZA FORO PER DOCCIA cm 62x32 circa: a) porcellana dura vetrochina						
			bagno 1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	130 500 =	130 500
20		1811	BIDET A PIANTA OVOLE O POLIGONALE CON O SENZA FORO PER DOCCIA cm 62x32 circa: b) apparecchiatura per bidet senza doccia completa tipo semplice ...						
			bagno 1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	46 000 =	46 000
21		1812	VASCA DA BAGNO BIANCA * in ghisa porcellanata a) ret. da rivestire cm 170x70						
			bagno 1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	260 000 =	260 000

[redacted] IRSINA (MT)

N.	CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
22		1812	VASCA DA BAGNO BIANCA * in acciaio porcellanato n) miscelatore term. esterno						
			bagno 1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	173 000 =	173 000
23		1827	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO c.s. ma con caldaia senza camino di scarico del tipo a flusso bilanciato c) oltre 80 mq fino a 120 mq						
			impianto di riscaldamento 100		mc	100.000			
					mc	100.000	X	23 200 =	2 320 000
24		2051	PUNTO LUCE A CIRCUITO SEMPLICE, INTERROTTO, in opere sotto traccia con tubo Dielettrico RK 15 di diam. minimo 16 mm e conduttore di rame isolato in PVC con grado di isolamento a 3.000 volt., sezione minima 1,5 mm. unipolare compreso l'interruttore da 10A 220 volt in plastica colore avorio e la cassetta da frutto 65 mm del tipo da incasso, compreso la quota parte della colonna montante di alimentazione sino al contatore di energia al piano ingresso e le opere murarie necessarie.						
			impianto elettrico 26		cad	26.000			
					cad	26.000	X	44 000 =	1 144 000
25		2052	PUNTO LUCE A CIRCUITO SEMPLICE, INTERROTTO, come sopra, ma con cassetta da frutto SERIE COMPONIBILE a 3 posti, interruttore componibile 10A 250 volt, supporto in materiale isolante con fissaggio a viti e placca in alluminio anodizzato						
			1		cad	1.000			
					cad	1.000	X	53 200 =	53 200

IRSINA (MT)

CATEG.	ARTICOLO	DESCRIZIONE	COMPUTO	U.M.	QUANTITA'		PREZZO	IMPORTO
26	2053	PUNTO LUCE A CIRCUITO SEMPLICE COMMUTATO, in opera sottotraccia con tubo Dielettrico KK 15 di diametro minimo 16 mm e conduttore di rame isolato in PVC con grado di isolamento a 3.000 volt, sez. minima 1,5 mm. compreso il commutatore da 10A 220 volt in plastica colore avorio e la cassetta da frutto 65 mm del tipo da incasso, compreso la quota parte della colonna montante di alimentazione sino al contatore di energia al piano ingresso e le opere murarie necessarie.						
			impianto elettrico 6	cad	6.000			
				cad	6.000	X	44 000 =	264 000
27	2061	PRESA DI CORRENTE DA 10A 220 VOLTS CON TERRA, canalizzazione con tubo Dielettrico sotto traccia, compreso la quota parte di linea di alimentazione fino al contatore e di colonna montante a partire dal punto di allacciamento alla rete E.N.E.L., compresa la cassetta da frutto 65 mm, la presa in plastica colore avorio nonche' le opere murarie necessarie, il ripristino delle tracce e la messa a terra della presa.						
			prese luce 16	cad	16.000			
				cad	16.000	X	37 500 =	600 000
28	2063	PRESA DI CORRENTE DA 16A 220 VOLTS CON TERRA, canalizzazione con tubo Dielettrico sotto traccia, compreso la quota parte di linea alimentazione fino ai contatori e di colonna montante a partire dal punto di allacciamento alla rete E.N.E.L., compresa la cassetta da frutto 65 mm nonche' le opere murarie necessarie il ripristino delle tracce e la messa a terra della presa.						
			impianto f.m. 4	cad	4.000			
				cad	4.000	X	43 500 =	174 000
		COMPLESSIVAMENTE L.						44 450 144

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

[redacted]

PRATICA FINANZIAMENTO L.R. 7/97

Città di Irsina

Provincia di Matera

Corso Canio Musacchio s.n. – 75022 Irsina (MT)

Tel. 0835/628711 Fax 0835/628736

email:comune.irsina@comune.irsina.mt.it pec: comune.irsina@pec.comune.irsina.mt.it

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Ufficio Edilizia Privata

Prot. n. 2398-

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA l'istanza dell'Ing. Abalsamo Pasquale con studio in Senise (PZ), in qualità di CTU nominato nel procedimento del Tribunale di Matera, registrata al n° 2398 in data 8.3.2023, del protocollo generale del Comune, richiedente il certificato di destinazione urbanistica in ordine alle particelle:

F. 00028 N. 00129
F. 00028 N. 00364

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e la normativa regolamentare ad essi relativa;

ESPLETATI i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale,

CERTIFICA

e che sulla base del Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 del 2 marzo 2005, la destinazione delle particelle:

F. 00028 N. 00129 per superficie totale
F. 00028 N. 00364 per superficie totale

è la seguente:

Zona omogenea E – Aree Agricole

Norme e Valori ammessi:

a. Abitazioni agricole:
   - Lotto minimo, cioè superficie minima del fondo asservito = 20.000 mq;
   - Indice di edificabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
   - Altezza massima = 7,00 m;
   - Distanza dalle strade = secondo quanto fissato dalle norme statali;
   - Distanza tra gli edifici e tra pareti finestrate delle abitazioni rurali e annessi agricoli adibiti al ricovero di animali = 10,00 m;

b. Annessi Agricoli (fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno, serre fisse o mobili per colture aziendali, rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale esclusi gli allevamenti di tipo industriale):
   - Lotto minimo, cioè superficie minima del fondo asservito = 20.000 mq.;
   - Indice di edificabilità fondiaria = 0,07 mc/mq;
   - Altezza massima = 10,00 m;

- Distanza dalle strade = secondo quanto fissato dalle norme statali;
- Distanza tra gli edifici e tra annessi agricoli adibiti al ricovero di animali e pareti finestrate delle abitazioni rurali = 10,00 m;

Nei fondi aventi dimensione compresa tra i 10.000 ed i 20.000 mq. è comunque consentita la realizzazione di annessi agricoli per una SUL complessiva non superiore a 100 mq.

Certifica, altresì:

- che l'intero territorio del Comune di Irsina, con decreto della Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali n. 10 del 7 marzo 2011, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- che tutte le particelle interessate dal presente certificato, non risultano inserite nell'elenco del Catasto Comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della Legge n° 353/2000 e successive modifiche.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge, in esenzione dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 18 del DPR 115/02, significando che la validità del presente certificato è di anni uno dalla data del rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Dalla Residenza Municipale, lì 25 luglio 2023

Redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Canio Pettinato

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: IRSINA

Fascia/zona: Centrale/F.42P,78P-VIA TOLVE,ESTRAMURALE,MORELLO,,VCO 25 LUGLIO,SS.96 BARESE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	270	400	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	270	400	L	1	1,5	L

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: IRSINA

Fascia/zona: Centrale/F.42P,78P-VIA TOLVE,ESTRAMURALE,MORELLO,,VCO 25 LUGLIO,SS.96 BARESE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	420	L	1,2	1,8	L
Negozi	NORMALE	500	710	L	1,9	2,9	L

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **565**	*Euro* **745**	*Euro* **925**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **438**	*Euro* **580**	*Euro* **723**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **438**	*Euro* **484**	*Euro* **529**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **514**	*Euro* **642**	*Euro* **771**

Valuta subito questo immobile

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **218**	*Euro* **311**	*Euro* **405**	Valuta questo immobile

Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **273**	*Euro* **377**	*Euro* **482**	Valuta questo immobile

Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **197**	*Euro* **306**	*Euro* **415**	Valuta questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **178**	*Euro* **299**	*Euro* **419**	Valuta questo immobile

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **241**	*Euro* **311**	*Euro* **381**	Valuta questo immobile

Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **173**	*Euro* **208**	*Euro* **244**	Valuta questo immobile

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **103**	*Euro* **123**	*Euro* **144**	Valuta questo immobile

REGIONE BASILICATA - Provincia di MATERA

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER ETTARO ESPRESSI IN EURO DEI TERRENI "ANNO 2017" - Valevoli per l'anno 2018

TIPI DI COLTURA	REGIONI AGRARIE							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	MONTAGNA TRA BASENTO E SAURO	COLLINE DI IRSINA	MEDIO BASENTO	COLLINE MATERANE	COLLINE DEL SAURO E DELLA SALANDRELLA	COLLONE TRA BRADANO E SALANDRELLA	COLLINE DEL BASSO SINNI	PIANURA DI METAPONTO
	Accettura - Cirigliano - Gorgoglionre - Oliveto Lucano	Irsina	Calciano - Garaguso - Grassano - Grottole - Salandra - Tricarico	Matera	Aliano - Craco - San Mauro Forte - Stigliano	Ferrandina - Migliuonico - Pomarico	Colobraro - Nova Siri - Rotondella - San Giorgio Lucano - Tursi - Valsinni	Bernalda - Montalbano Jonico - Montescaglioso - Pisticci - Policoro - Scanzano Jonico
	valori medi ad Ha	valori medi ad Ha	valori medi ad Ha	valori medi ad Ha	valori medi ad Ha	valori medi ad Ha	valori medi ad Ha	valori medi ad Ha
Seminativo	4.000,00	11.000,00	6.000,00	11.800,00	5.300,00	6.500,00	6.000,00	8.000,00
Seminativo Arborato	3.600,00	10.000,00	6.200,00	11.800,00	5.000,00	6.700,00	6.200,00	8.400,00
Seminativo irriguo	6.500,00	15.200,00	12.500,00	13.500,00	12.000,00	11.600,00	14.500,00	17.200,00
Seminativo arborato irriguo	6.000,00	15.200,00	12.500,00	13.500,00	12.500,00	--	16.300,00	17.600,00
Orto	--	--	--	--	--	--	9.400,00	10.500,00
Orto irriguo	--	15.200,00	12.500,00	13.000,00	10.700,00	14.500,00	14.500,00	17.500,00
Agrumeto	--	--	--	--	14.500,00	--	21.800,00	21.350,00
Agrumeto - uliveto	--	--	--	--	--	--	18.500,00	17.600,00
Frutteto	--	--	--	--	--	--	13.500,00	13.000,00
Frutteto specializzato	--	14.200,00	12.500,00	17.200,00	14.500,00	16.500,00	19.000,00	19.000,00
Vigneto	4.200,00	7.300,00	8.000,00	10.000,00	7.000,00	7.800,00	6.000,00	9.000,00
Vigneto alto intelaiato	--	16.000,00	--	18.100,00	17.600,00	12.800,00	15.000,00	24.000,00
Vigneto - uliveto	4.300,00	8.500,00	7.000,00	9.500,00	6.200,00	8.100,00	--	11.000,00
Uliveto	5.000,00	9.000,00	7.000,00	9.500,00	8.000,00	9.000,00	5.800,00	11.000,00
Uliveto intensivo irriguo	--	--	--	14.010,00	--	--	13.900,00	19.000,00
Castagneto da frutto	--	--	--	--	4.000,00	3.500,00	--	--
Pascolo	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.300,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Pascolo arborato	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Pascolo cespugliato	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Incolto produttivo	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00
Bosco alto fusto	4.500,00	4.500,00	4.000,00	--	4.500,00	4.500,00	4.000,00	4.500,00
Bosco ceduo	4.000,00	4.000,00	3.000,00	--	4.000,00	4.000,00	3.500,00	3.500,00



OVA

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI

Anno: 2022 | Provincia: MT | Comune: Irsina

Qualità monitorate

click sulla qualità per eseguire la stima puntuale

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	F052A	7.000	15.000
Seminativo irriguo	F052A	10.000	22.000
Orto irriguo	F052A	9.000	20.000
Frutteto	F052C	4.200	10.000
Vigneto	F052B	14.000	27.500
Vigneto D.O.C. IGP	F052B	13.000	25.000
Uliveto	F052D	5.000	13.000
Pascolo	F052F	1.000	1.700
Bosco alto fusto	F052E	2.300	5.000
Incolto sterile	F052F	900	1.500

stand-alone application by Mario Iovine

EXEO edizioni