

STUDIO TECNICO Geom. MATERA Tommaso

Via F.P. VOLPE n. 2 – 75100 MATERA

Cell. 339-8273690 – e-mail : tommasomatera@tiscali.it - Cod. Fisc.: MTR TMS 61C05 F052U – Part. IVA : 005 0593 0776

TRIBUNALE DI MATERA

Giudice Delegato: Dott.ssa CARADONIO Tiziana

Sentenza n. 10/2019 del 15 Mag. 2019

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NELL'ABITATO DI STIGLIANO (MT)
RICADENTI NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE DELLA DITTA
“BALSANO DOMENICO”

Matera, 04 GIU.2020



ALLEGATA PARCELLA PROFESSIONALE
redatta ai sensi del D.M. 30 maggio 2002



PERIZIA TECNICA DI STIMA

PREMESSO CHE

Il Tribunale di Matera , con Sentenza n. 10/2019 del 15 Mag. 2019 emessa dal Giudice Delegato Dott. VITALE Antonello , ha nominato il Dott. NUZZI Nunzio, Curatore Fallimentare della ditta “BALSANO DOMENICO” nato a Stigliano (MT) il 13/07/1966 ed ivi residente in Via A. TOSCANINI n. 2.

CHE i beni appartenenti alla massa fallimentare oggetto di giudizio di stima sono di natura immobiliare e ricadono nel Comune di Stigliano (MT) ;

CHE il Dott. NUZZI Nunzio , per tal finalità tecnica , con Istanza del 28/07/2019 inoltrata al Giudice Delegato Dott. VITALE Antonello ed avente ad oggetto : “Designazione del Perito Estimatore ai sensi dell’Art. 87 comma 2 L.F.” è stato autorizzato alla nomina dello scrivente tecnico Geom.

MATERA Tommaso, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Prov. di Matera al n. 843 e con Studio Tecnico in Via F.P. VOLPE n. 2 –

MATERA – CHE a seguito di ciò ha conferito al sottoscritto formale ed esplicito incarico professionale di “Perito Estimatore” dei seguenti beni

immobiliari di proprietà del fallito :

LOTTO N. 1 : Immobile sito in Stigliano (MT) Via Arturo TOSCANINI n. 2 .

LOTTO N. 2 : Terreno sito in Stigliano (MT) .

TANTO PREMESSO

rassegna la presente Relazione di Perizia Tecnica di Stima secondo l’ordine cronologico come innanzi rappresentato.



**PERIZIA DI STIMA
DELLA
UNITA' IMMOBILIARE
LOTTO N. 1**



STIMA IMMOBILE SITO IN STIGLIANO (MT) VIA ARTURO TOSCANINI N. 2

Di questo lo scrivente argomenterà in ordine ai seguenti capitoli:

CAP. I° : Descrizione del bene- Superficie interna da assoggettare a stima;

CAP. II° : Titolo di provenienza - Quota di proprietà - Identificativi catastali

CAP. III° : Titoli concessori conseguiti ;

CAP.IV°: Destinazione d'uso assentita – Concessione Edilizia in Sanatoria;

CAP. V° : Irregolarità edilizie riscontrate;

CAP. VI° : “Sanatoria delle Irregolarità edilizie”: Studio di fattibilità

CAP. VII° : “Sanatoria Urbanistica ” relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni

CAP. VIII° : “Sanatoria Urbanistica ” relativa al parziale sovrizzo del tetto di copertura:

CAP. IX° : Elementi tecnici da impiegare a base della stima

CAP. X°: Determinazione del Coefficiente di Omogeneizzazione

CAP. XI°: Determinazione della Superficie Commerciale

CAP. XII°: CRITERIO DI STIMA

CAP. XIII°: Ricerca del più probabile Valore di Mercato €/Mq.

CAP. XIV°: Ricerca del Valore di Stima : Puntualizzazioni

CAP. XV°:Costi per il completamento costruttivo

CAP. XVI°: Costi per la regolarizzazione urbanistica

CAP. XVII°: VALORE DI STIMA

CAPITOLO I° :**§1. DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile di che trattasi si pone al 2° (ed ultimo) Piano di un edificio per civili abitazioni sito nell'abitato di Stigliano (MT) in Via Arturo Toscanini n. 2



La natura costruttiva dell'edificio , realizzato intorno alla prima metà degli

anni "80, è costituita da ossatura portante in cemento armato , muri di

tompagno perimetrali in forati di laterizio dello spessore di cm. 35 circa e

tetto di copertura doppia falda. .(ALLEGATO N.1 : Foto nn. 1 e 2)

La tipologia costruttiva del bene in argomento è di "Sottotetto".

La sua estensione occupa l'intera ala Nord-Ovest dell'edificio.

Lo stato costruttivo interno è "al rustico" .

Circa la conformazione planimetrica del bene , vedasi ALLEGATO n. 2 :

Planimetria di Rilievo

Le tramezzature interne che costituiscono la separazione fisica dei vari

ambienti sono in forati di laterizio da cm. 10 in parte intonacate e rifinite

a "civile liscio" (Ambienti B-C-D-), ma prive di tinteggiatura .(Foto nn. da 3

a 14)

Quelle dell'Ambiente "E" si presentano invece rivestite con piastrelle

ceramicate e soffitto in pannello coibentato (Foto nn. 9 e 10); quest'ultimo

pone in rilievo un sovrizzo della falda di copertura eseguito "Sine titulo".

Le Foto nn. 3,4,5,6,7 e 8 pongono in evidenza la natura strutturale interna

dell'Ambiente "A" e del tetto di copertura che sono "al rustico" .

Le Foto nn. 11 e 12 mostrano i soffitti degli ambienti interni "C" e "D" ,

rivestiti con assito di tavolato su entrambe le falde del tetto di copertura.

La mancanza dei massetti e delle pavimentazioni , come risultanti alla data

del 03 SET. e 18 OTT. 2019 di sopralluogo , ponevano in evidenza la pre-

senza, in ogni ambiente, di tubature riconducibili alla formazione di impianti

idrico, elettrico e di riscaldamento molto probabilmente compatibili con il fu-

turo l'uso residenziale dell'immobile.



Di essi nessuno risulta allacciato alla rete pubblica cittadina.

Le altezze interne , variabili da un minimo di mt. 0.50 sui rinfianchi laterali ad un massimo di mt. 2.20 e 2.55 della parte centrale misurate al netto della trave di colmo, osservano la medesima inclinazione che caratterizza ogni falda del tetto di copertura.

Ogni ambiente è dotato di infisso esterno .

Di essi precisa la diversità di materiale costruttivo di cui :

1. quelli appartenenti all'ambiente "A" sono in PVC completi di doppio vetro/ camera;
2. quelli appartenenti agli ambienti "C", "D", "E" sono in alluminio taglio termico con doppio vetro/ camera ;

La superficie scoperta in dotazione dell'immobile è rappresentata da un balcone interno di mq. 6,00 circa , con accesso dall'Ambiente "A" e con affaccio su Via Toscanini.

CAPITOLO II° :

§1. TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto nella titolarità del sig. BALSANO Domenico in forza di Atto di Compravendita del 13 DIC. 2001 a rogito del Dott. Francesco CARRETTA Notaio in Lavello (PZ) – Rep. N. 17.059 Raccolta N. 7.593, Registrato a Melfi (PZ) il 27 DIC. 2001 al N. 2832 in cui , a lettura dell'Art. 3 si legge che :

*“La sig.ra FORNABAIO Anna, con ogni garanzia di fatto e di diritto e senza riserva alcuna , vende al sig. BALSANO Domenico che accetta e acquista, la piena ed assoluta proprietà del **locale deposito**, allo stato grezzo [...] sito in Stigliano alla Via Toscanini 2, ubicato al secondo piano, [...] “*



§2. QUOTA DI PROPRIETA'

La quota di proprietà del bene in capo al sig. BALSANO Domenico è 100/100.

§3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile sito in Stigliano (MT) Via Arturo TOSCANINI n. 2, è censito in atti del N.C.E.U. al FG. 52 , Part.IIa 999 Sub. 11, Piano 2° , Cat. Cat.

“in corso di costruzione” ;

CAPITOLO III° :**TITOLI CONCESSORI CONSEGUITI**

Con riferimento alle norme in materia di controllo sull'attività urbanistico-edilizia (Legge 28 febbraio 1985 N. 47 e succ. mm. e ii.) l'Atto di Compravendita riporta testualmente che :

“la parte venditrice dichiara che le porzioni di fabbricato de quibus sono state costruite in forza di Concessioni Edilizie n. 191/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Stigliano in data 18 novembre 1980, e n. 78

(pratica edilizia n. 873 prot. n. 9040) rilasciata dal Sindaco del Comune

di Stigliano in data 18 ottobre 1986 e successiva concessione edilizia in

sanatoria nn. 540-579 rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune

di Stigliano in data 19 aprile 2001.

CAPITOLO IV° : Rif. IMMOBILE INTERESSATO**§1. DESTINAZIONE D'USO ASSENTITA DALLA C.E. n. 191/81**

Dell'edificio di Via Arturo TOSCANINI n. 2 lo scrivente ha ricevuto copia conforme della documentazione progettuale redatta dall'Ing. S. D'AMBROSIO

trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Stigliano dall'allora richiedente

sig. FORNABAIO Michele ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n.

191/80 del 18 novembre 1980 per la costruzione di un edificio per civili



abitazioni al Rione Labruto . Da essa ha preso atto che la destinazione d'uso che si legge al piano sottotetto oggetto di stima è quella di "soffitta".

§2. DESTINAZIONE D'USO ASSENTITA DALLA C.E. n.78/86 "VARIANTE"

Per il medesimo edificio ha ricevuto anche copia conforme del "Progetto di Variante " Soffitta e completamento rifiniture fabbricato per civili abitazioni al Rione Labruto – C.E. 191/80" redatto dall'Ing. Nicola P. RASULO da cui ha avuto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 78 del 18 ottobre 1986.

Dal progetto ha preso atto che per la soffitta la Variante consisteva nella realizzazione di tramezzature interne per la formazione n. 5 ambienti , un disimpegno centrale, un vano w.c., un vano ripostiglio , una superficie scoperta di balcone oltre alla realizzazione di finestrate perimetrali

(Vedasi ALLEGATO 3 – Stato Futuro - Pianta Soffitta).

Dalla Relazione Tecnica allegata al Progetto di Variante, l'Ing. Nicola P. RASULO al punto 2) riferendosi alla "soffitta" precisa gli interventi previsti :

"Lavori di tompagnatura, di isolamento, di impermeabilizzazione e di rifiniture specificate nel numero precedente relativamente alla soffitta sovrastante il primo piano. In particolare il proprietario intende in qualche modo utilizzare a scopo residenziale la superficie della soffitta e pertanto nella salvaguardia del realizzato si è progettato il lavoro di cui agli elaborati grafici a corredo della presente che prevede delle variazioni prospettiche rispetto al progetto originariamente approvato".

§3. C.E. IN SANATORIA nn. 540-579 del 19/04/ 2001

Della Concessione Edilizia in sanatoria , la scarna relazione tecnica allegata alla istanza di Sanatoria elenca in via molto generica le parti dell'edificio interessate; ciò non offrendo completezza d'indagine allo scrivente di



sincerarsi a quale titolo esse riguardano anche la soffitta limitandosi

(punto 6 lett."A" 3° periodo della relazione) al seguente cenno:

"Piano terzo difforme dalla C.E." (Sic!)

CAPITOLO V° : Rif. SOFFITTA

IRREGOLARITA' EDILIZIE RISCONTRATE

In loco le irregolarità edilizie riscontrate internamente all'immobile di che trattasi per le quali il proprietario sig. BALSAMO Domenico ha dichiarato allo scrivente di non aver conseguito alcun titolo abilitativo comunale e quindi, "difforme" dagli innanzi titoli urbanistici acquisiti e citati al prec. CAP. IV° sono :

- a) **"Diversa distribuzione degli spazi interni" ;**
- b) **sovrizzo del tetto di copertura eseguito a fronte di una miglior fruizione dell'ambiente "Bagno" che lo stato strutturale originario limitava ad una altezza interna che vedeva la parte più bassa dell'intradosso della falda su Via Paganini porsi a + 50 cm. dalla quota di massetto.**

CAPITOLO VI° :

SANATORIA DELLE IRREGOLARITÀ EDILIZIE : Studio di fattibilità

CONDIZIONI DI BASE POSTE DALLA NORMATIVA GENERALE

La normativa di riferimento generale è sancita dal DPR 380/01 "TESTO UNICO DELL'EDILIZIA" e succ. mm. e ii. . In particolare per la fattispecie che ci interessa la verifica di compatibilità normativa delle opere da sanare deve eseguirsi in ordine alle condizioni generali poste sia dall'Art. 32 che dall'Art. 36 .

ART. 32 (L) - DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le Regioni



stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

ART. 36 (L) ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, **il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al**



momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della
presentazione della domanda.

CAPITOLO VII° :

SANATORIA URBANISTICA RELATIVA ALLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI :

STUDIO DI FATTIBILITA'

Il DPR 380/01 -Testo Unico dell'Edilizia- classifica i lavori di diversa
distribuzione degli Ambienti : **“opere interne”** .

Queste le fa appartenere alle **“opere di manutenzione straordinaria”** .

L'Art. 3 del D.P.R. 380/01 qualifica gli interventi di manutenzione
straordinaria come *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e
sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare
i servizi igienico-sanitari e tecnologiche, sempre che non alterino la volumetria
complessiva degli edifici e non comportino modifiche della destinazione d'uso.”*

L' art. 6 del **Testo Unico** inoltre, riconduce nella attività di **“edilizia libera”** e
quindi , opere eseguibili tramite CILA (**Comunicazione di Inizio Lavori
Asseverata da un tecnico**) , gli interventi di manutenzione straordinaria,
*“ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne,
sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.”*

**Ne consegue che , alla luce delle tramezzature interne autorizzate col
progetto di variante, la sanatoria urbanistica relativa alla diversa
distribuzione degli spazi interni è CONDIZIONE VERIFICATA**

CAPITOLO VIII° :

**SANATORIA URBANISTICA RELATIVA AL PARZIALE SOVRALZO DEL
TETTO DI COPERTURA: STUDIO DI FATTIBILITA'**

L'abuso edilizio di sovrizzo parziale del tetto di copertura ha prodotto :



1. un incremento della superficie calpestabile interna di circa mq. 9,00

(anche se non vi sono state modifiche delle superfici di solaio) ;

2. lieve modifica di prospetto del tetto prospiciente la Via Toscanini.

Poiché l'intervento è volto a trasformare un organismo edilizio in tutto o in

parte **diverso dal precedente** ed altera la volumetria dell'edificio, l'art. 3

comma 1 lett. d) del Testo Unico dell'Edilizia – DPR 380/01 - lo classifica di

“ristrutturazione edilizia” e pertanto necessita di rilascio del Permesso di

Costruire “ in Sanatoria” .

a) VERIFICA DI AMMISSIBILITA' DELLA SANATORIA ALL'ART.32 DPR 380/01:

Orbene; per lo studio di fattibilità alla sanatoria edilizia di cui ai prec. Punti

nn. 1) e 2) si procederà attraverso una VERIFICA DI AMMISSIBILITA'

NORMATIVA della maggior volumetria realizzata ; ciò, in relazione ai limiti

imposti dalla **L.R. Basilicata 14 dicembre 1991, n. 28 “Norme in materia di**

controllo dell'attività edilizia e di recupero delle opere abusive” ed in

particolare **dell'Art. 3** che nell'argomentare sulla **“Definizione delle**

variazioni essenziali” le definisce tali e quindi, non ammissibili alla sanatoria

allorquando - per l'edificio in esame- producono:

c) Aumento della cubatura, rispetto al progetto approvato, (che non comporti

modifiche delle superfici di solaio) superiore al [...] al 10%, per edifici da

mc. 1001 a mc. 2000, al [...]

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' :

VERIFICATO CHE l'edificio “fuori terra” (Part.IIa 999) si rappresenta con un

carico urbanistico di 1846,72 Mc. ;

CHE per la sanatoria edilizia l'innanzi citata norma pone limiti di

ammissibilità sino ad un max. del 10% di Mc. 1846,72 64 = Mc. 184,67



non costituendosi tale limite “variazione essenziale”;

CONSIDERATO CHE l’aumento di cubatura abusivo di Mc. 21,00 è < a Mc.

184,67 max. ammissibili, ne consegue che relativamente ai prec. Punti nn. 1)

e 2) la ammissibilità alla sanatoria è **CONDIZIONE VERIFICATA.**

b)VERIFICA DI AMMISSIBILITA' DELLA SANATORIA ALL'ART.36 DPR 380/01:

Ai sensi dell’art. 36 comma 1 del DPR 380/01 lo scrivente , esaminati gli

atti amministrativi , gli elaborati di progetto e la natura degli abusi edilizi

che caratterizzano lo “Status quo” dei luoghi , ai fini della verifica di

compatibilità normativa in ordine ai prec. Punti nn. 1) e 2) per il

conseguimento del permesso in sanatoria dichiara che *“gli interventi realizzati*

in assenza di permesso di costruire , o in difformità da esso sono conformi alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello

stesso , sia al momento della presentazione della domanda” (ad oggi non avvenuta

seppur la norma sia tuttora vigente)

CONDIZIONE VERIFICATA.

c)PARERE TECNICO DI AMMISSIBILITA' ALLA SANATORIA PER

SOVRALZO PARZIALE DEL TETTO VERSO VIA PAGANINI –

A giudizio dello scrivente l’alterazione del prospetto dell’edificio prodotto

dal sovrizzo di una piccola parte del tetto si rappresenta , sotto il profilo del

decoro architettonico, in maniera del tutto trascurabile poichè l’intervento non

produce, in via diretta, alcuna disarmonia delle linee e dei motivi

architettonici e ornamentali dominanti e propri della facciata prospettica

dell’edificio .

Ciononostante , ai fini dell’ammissibilità alla sanatoria , l’innanzi parere

espresso dallo scrivente è da intendersi del tutto soggettivo e non autorevole



dipendendo “ il giudizio “ sulla ammissibilità o meno della modifica di

prospetto, dalla sola DISCREZIONALITÀ VALUTATIVA degli Enti preposti ai fini

del rilascio delle dovute e seguenti autorizzazioni:

❖ Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, L.R. n.

50/93 e/o DPR 31/2017 e ss.mm.ii) ed a seguire

❖ Autorizzazione comunale Ufficio Tecnico sez. Urbanistica.

CAPITOLO IX° : ELEMENTI TECNICI DA IMPIEGARE A BASE DELLA STIMA

§1. DESTINAZIONE D'USO

Nei capitoli che precedono è emerso che lo stato costruttivo dell'immobile

oggetto di stima presenta opere che lo rendono difforme dai titoli concessori

rilasciati .

Per essi ne è conseguito il dovere di dimostrare , attraverso una serie di studi

normativi , la loro compatibilità urbanistica ai fini di una eventuale

percorribilità di sanatoria edilizia e così, di rappresentare il bene come idoneo

alla alienazione.

Chiarito ciò, la condizione di procedura della stima del bene osserverà

quella di progetto di Variante il quale, nel prevedere al suo interno la

suddivisione in vani e la presenza di un w.c. , ne dichiara l'utilizzo a scopo

residenziale variando così la sua destinazione d'uso, da “deposito” a “ soffitta

abitabile” e su tale impiego si formulerà il giudizio di stima .

§ 2. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILIZZABILE

In ordine alla tipologia costruttiva del bene in esame e alle diversità di

altezze interne che seguono l'inclinazione delle falde di copertura , ne

consegue che ai fini del computo della Superficie utilizzabile essa si

determinerà secondo quanto disciplinato dal :



D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della**superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**

il cui punto 2) precisa:

“La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.”

A tal proposito è stata redatta la PLANIMETRIA N. 2 che , perimetrata secondo le modalità – che seguono- di definizione della Superficie Commerciale, mostra :

- In “arancione” quelle porzioni di aree non utilizzabili d'altezza $< 0 =$ a mt. 1,50 e che devono restare escluse dal computo delle superfici

calpestabili e quindi, dalla stima;

- In “lilla” quella maggior area interna che rappresenta invece la superficie utilizzabile meritevole di essere assoggettata a stima .

§3. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per definizione dell' Agenzia delle Entrate la Superficie Commerciale di un bene

è data dalla superficie complessiva misurata al lordo dei muri interni e di quelli

perimetrali (fino ad un concorso del 50% per quelli di confine con altra pro-

prietà) depurata dal “Coefficiente di omogeneizzazione” che avrà la capacità

di tener conto della sua tipologia costruttiva di “sottotetto” .

CAPITOLO X° : DETERMINAZIONE DEL COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE

Ai fini della determinazione della Superficie Commerciale , il coefficiente di

Omogeneizzazione che lo scrivente ritiene idoneo applicare a fronte della

sua caratteristica di “sottotetto” che , siccome “abitabile” , sarà di “0,80”.

CAPITOLO XI° : DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Essa sarà data dalla Superficie Complessiva misurata al lordo dei muri interni

e di quelli perimetrali DEPURATA del Coefficiente di Omogeneizzazione.



Superficie Commerciale = Mq.80,86 x 0,80 = Mq. 64,68

CAPITOLO XII° : CRITERIO DI STIMA

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene immobiliare lo scrivente procederà attraverso il confronto tra i prezzi unitari (€/Mq. di Superficie Lorda = Superficie Commerciale) risultanti da indagini di mercato riferite a recenti compravendite immobiliari di beni ricadenti nella medesima Zona OMI e quelli che si rilevano dai Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

CAPITOLO XIII° : RICERCA DEL PIU' PROBABLE VALORE €/Mq.

§1. INDAGINI DI MERCATO

L'indagine di mercato svolta all'interno della stessa Zona d'appartenenza del bene in esame ha conseguito il seguente risultato :

Atto di Compravendita 24/10/2018 Notaio RIZZO Rep.1663 Racc. 1252

Immobile "civile abitazione" ubicato a Stigliano(MT) in Via Michele BIANCO n. 14 ang. con Via NOVELLI n. 25 costituito da :

Abitazione a 1° Piano, locale Deposito a 2° Piano e Garage a Piano Terra, per un totale di Superficie Commerciale di Mq. 167,50

Prezzo della vendita " a corpo" = € 110.000,00 (euro centodiecimila/00) corrispondente ad €/Mq. 656,71

§ 2. INDAGINI Osservatorio del Mercato Immobiliare

La rilevazione dei dati OMI ha conseguito il seguente risultato:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: STIGLIANO



Fascia/zona: Periferica/Strada vicinale Piano-S.P.DELLASERRA St.Vic.Pomarico-SS.103 Val d'Agri

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato Min. - Max.		Superficie L/N
		Abitazioni civili	Normale	

CAPITOLO XIV° : RICERCA DEL VALORE DI STIMA : PUNTUALIZZAZIONI

Considerando che lo stato costruttivo è "in corso di costruzione", ciò significa che l'immobile una volta "finito" avrà caratteristiche pari "al nuovo".

Per questa motivazione il Valore unitario/Mq. sarà di € 643,35 che rappresenta quello medio fra il Valore unitario/Mq. massimo indicato dall'OMI (€ 630/Mq) e quello oggetto d'indagine di mercato (€ 656,71) .

E' ovvio che per la ricerca del più probabile Valore di Stima (o di mercato) al valore immobiliare così determinato andranno detratte tutte le spese necessarie per renderlo finito ed abitabile oltre a quelle per la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate ai prec. CAP.VII° e VIII°.

CAPITOLO XV° : COSTI PER IL COMPLETAMENTO COSTRUTTIVO

A tal fine lo scrivente ha redatto apposito Computo Metrico dei Lavori di completamento (ALLEGATO n.4) .

Dall'analisi dei costi è risultato che l'immobile , ai fini del suo completamento, necessita di una spesa di €. 19.854,50

CAPITOLO XVI° : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Sanzione comunale per la sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni = € .1000,00 (articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001)



Della sanzione amministrativa relativa al “ DANNO PAESAGGISTICO (ai sensi dell’Art. 167 comma 5 del D.lgs. n. 42/2004) siccome le opere abusive realizzate sono corrispondenti o riconducibili per analogia alla “Ristrutturazione edilizia – Opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 c.1 lett. d) D.P.R. 380 e s.m..) nei limiti dell’Art. 167 comma 5 del D.lgs. n. 42/2004 , la sanzione minima che tiene conto del maggior profitto conseguito (MPC) è valutata come segue :

Importo minimo € 1500,00

SPESE TECNICHE : A forfait = € 2000,00

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA= € 4500,00

CAPITOLO XVII° : VALORE DI STIMA

Esso sarà dato da : S.C. x V.u. – (C.C. + C.R. + S.T.) ove:

S.C. = Superficie Commerciale ;

V.u. = Valore unitario €/Mq.

C.C. = Costi di completamento

C.R. = Costi per la regolarizzazione urbanistica

S.T. = Spese tecniche

VALORE DI STIMA = $Mq.64,68 \times € 643,35 - € (19854.50 + 4500)$

= € 41611,87 - € 24354,50 = **€ 17.257,37**



ALLEGATI :

N. 1 : Estratto di mappa catastale-Visura catastale- Documentazione Fotogr.

N. 2 : Planimetria di Rilievo – Planimetria di calcolo Superficie Commerciale

N. 3 : Documentazione comunale dei titoli urbanisitici conseguiti

N. 4 : Computo Metrico dei costi di completamento



ALLEGATO N. 1

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

VISURA CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



N=20300

E=4600

Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO DI BIASE

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: STIGLIANO
Foglio: 52

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

2-Set-2019 19:54:39
Prot. n. T273815/2019

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2019

Dati della richiesta	BALSANO DOMENICO
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MATERA
Soggetto individuato	BALSANO DOMENICO nato a STIGLIANO il 13/07/1966 C.F.: BLSDNC66L13I954U

1. Unità Immobiliari site nel Comune di STIGLIANO(Codice I954) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		52	999	11			in corso di costruz.					VIA ARTURO TOSCANINI n. 2 piano: 2; VARIAZIONE del 19/11/2013 protocollo n. MT0113996 in atti dal 19/11/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 19684.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 31/10/2013

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BALSANO Domenico nato a STIGLIANO il 13/07/1966	BLSDNC66L13I954U*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2001 Trascrizione in atti dal 15/01/2002 Repertorio n.: 17059 Registro n.: 17059/2002 Sede: COMPRAVENDITA (n. 142.1/2002)	
		Fonte: CARRETTA FRANCESCO Sede: LAVELLO Registrazione:	

Firmato Da: MATERA TOMMASO Inviato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68b99e2da2d017725965e655ed27ee0





FOTO 1 : PROSPETTO EDIFICIO SU VIA A. TOSCANINI



FOTO 2 : PROSPETTO EDIFICIO SU VIA N. PAGANINI





FOTO 3 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 4 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 5 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 6 : INTERNO IMMOBILIARE





FOTO 7 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 8 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 9 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 10 : INTERNO IMMOBILIARE





FOTO 11 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 12 : INTERNO IMMOBILIARE



FOTO 13 : BALCONCINO vista a SX



FOTO 14 : BALCONCINO vista a DX



ALLEGATO N. 2

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PLANIMETRIA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

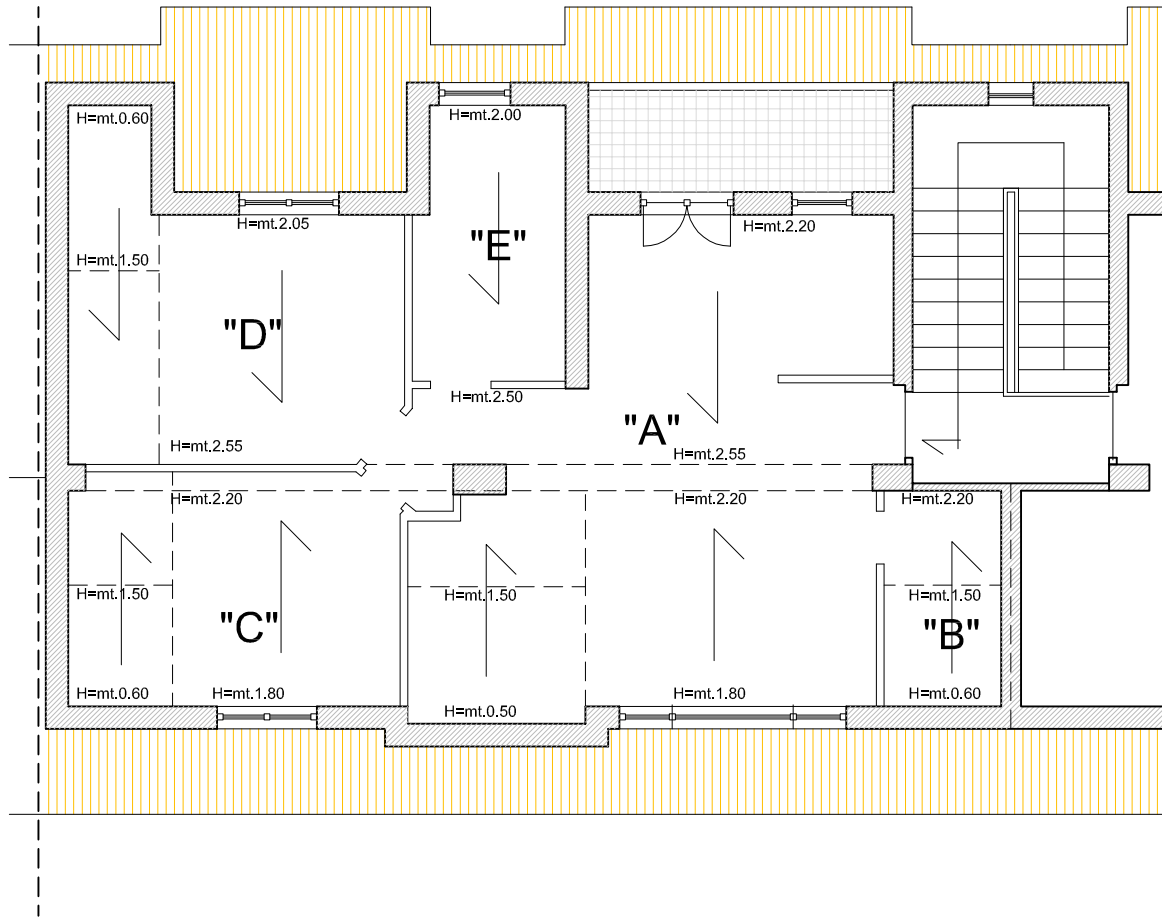


PLANIMETRIA N.1 DI RILIEVO

PIANTA SOFFITTA ABITATIVA

PIANO SECONDO

Via Nicolò Paganini



Via Arturo Toscanini






PLANIMETRIA N. 2 DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO SECONDO

Via Nicolò Paganini



Via Arturo Toscanini

	SUPERFICI NON COMPUTABILI AI SENSI DEL D.P.R. n. 138/98 Allegato "C"	
	SUPERFICIE SOFFITTA ABITABILE	= MQ. 76.15 +
	SUPERFICIE BALCONE	= MQ. 6.29 - 25% = <u>MQ. 4.71</u> =
	SUPERFICIE TOTALE	= MQ. 80.86



ALLEGATO N. 3

DOCUMENTAZIONE COMUNALE DEI TITOLI URBANISITICI CONSEGUITI



EDIFICIO DI VIA A. TOSCANINI N. 2 – STIGLIANO (MT) –

**CONCESSIONE EDILIZIA
ORIGINARIA DEL 18/11/1980
Pratica n. 191/80**



COMUNE DI STIGLIANO

PROVINCIA DI MATERA

CONCESSIONE A COSTRUIRE

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. FORNABAIO Michele
 residente a Stigliano in Vico 4° Zanardelli, 10,
 per ottenere la concessione (1) per i lavori di costruzione di un fabbricato per
civili abitazioni al Rione Labruto di questo abitato.

in questo Comune nell'area distinta al Catasto a F. coi mappali.

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Visto che la Commissione Edilizia, nella seduta del 16 Ottobre 1980 ha espresso
Parere Favorevole con verbale n. 13/80;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali

Visto il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici espresso con nota
 n. del

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17-8-1942, n. 1150; modificata ed integrata dalla legge 6-8-1967, n. 767;

Vista la legge n. 10 del 28-1-1977;

Vista la nota n. 8961 del 11 Ottobre 1980 con la quale l'Ufficio del Genio
 Civile ha autorizzato la costruzione delle opere di cui trattasi;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927 n. 537;

Vista la ricevuta n. 513 dell'ordine d'incasso relativa al contributo commisurato all'inci-
 cidenza delle spese di urbanizzazione di L. 1.376.578 - ~~XXI~~ contributo commisurato al costo
 di costruzione per L. 1.789.956 verrà versato in tre rate stabilite da questo
 Ufficio Tecnico



al Sig. FORNABAIO Michele

(1) di eseguire i lavori (a condizione)*

di cui in narrativa salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale (2) ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate.

1) il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dello inizio dei lavori (2) e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario, della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali a rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

7) (3)*- CHE vengano rispettate le prescrizioni e limitazioni riportate nell'Autorizzazione del Genio Civile di Matera;

- CHE durante l'esecuzione dei lavori ci si attenga a tutte le limitazioni enunciate nella Concessione Edilizia e alle CORREZIONI apportate da questo Ufficio Tecnico al grafico;

- CHE non venga superata l'altezza di mt. 7,00 a partire dalla linea di marciapiede alla linea di gronda.--

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente.

Qualora l'opera venga iniziata in assenza di concessione od eseguita in contrasto con la stessa, hanno applicazioni i provvedimenti previsti dagli artt. 15 e 17 della legge 28-1-1977, n. 10 (4).

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della concessione e il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non dovrà essere superiore a tre anni, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della legge 28-1-1977 n. 10.

Dalla Residenza Municipale, li 18/11/1980 19.....



IL SINDACO
Poesi quel

- (1) Costruire, ampliare, modificare, demolire o eseguire opere di urbanizzazione del terreno (descrivere).
- (2) Da cancellare nel caso si tratti di demolizione di costruzioni esistenti.
- (3) Eventuali prescrizioni o condizioni imposte.
- (4) Art. 15 (Sanzioni amministrative).

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente articolo 11 comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lett. b).

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal sindaco ai sensi dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del sindaco.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del sindaco può essere presentato ricorso al tribunale amministrativo regionale competente per territorio.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutate dall'ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi (salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto dell'undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Art. 17 (Sanzioni penali).

Salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme le sanzioni previste dal precedente articolo 15 si applica:

- a) l'ammenda fino a lire 2 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabile, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 5 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 445, Art. 18)

La presente copia, composta di n. **01** pagg. è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO li **23** S.E.I. 2019



IL RESPONSABILE

Mauro Tommaso



AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 445, Art. 18)

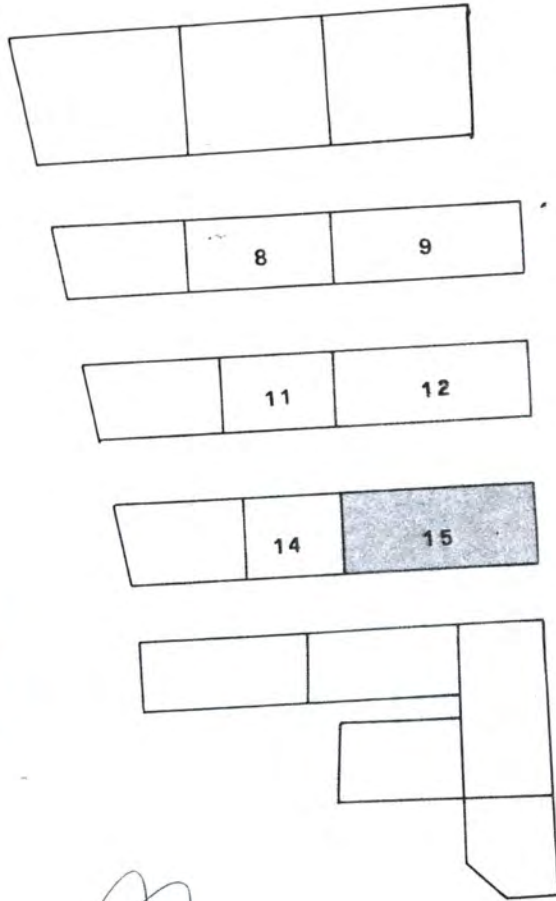
La presente copia, composta di n. 07 pagg. è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO il **23 SET 2019**

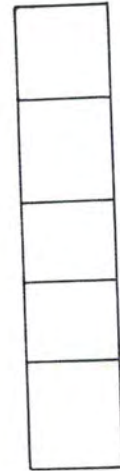


IL RESPONSABILE

Mario Fedoroni



PLANIMETRIA 1:1000



COMUNE DI STIGLIANO

PROGETTO:

Fabbricato per civili abitazioni al Rione Labruto

PROPRIETA':

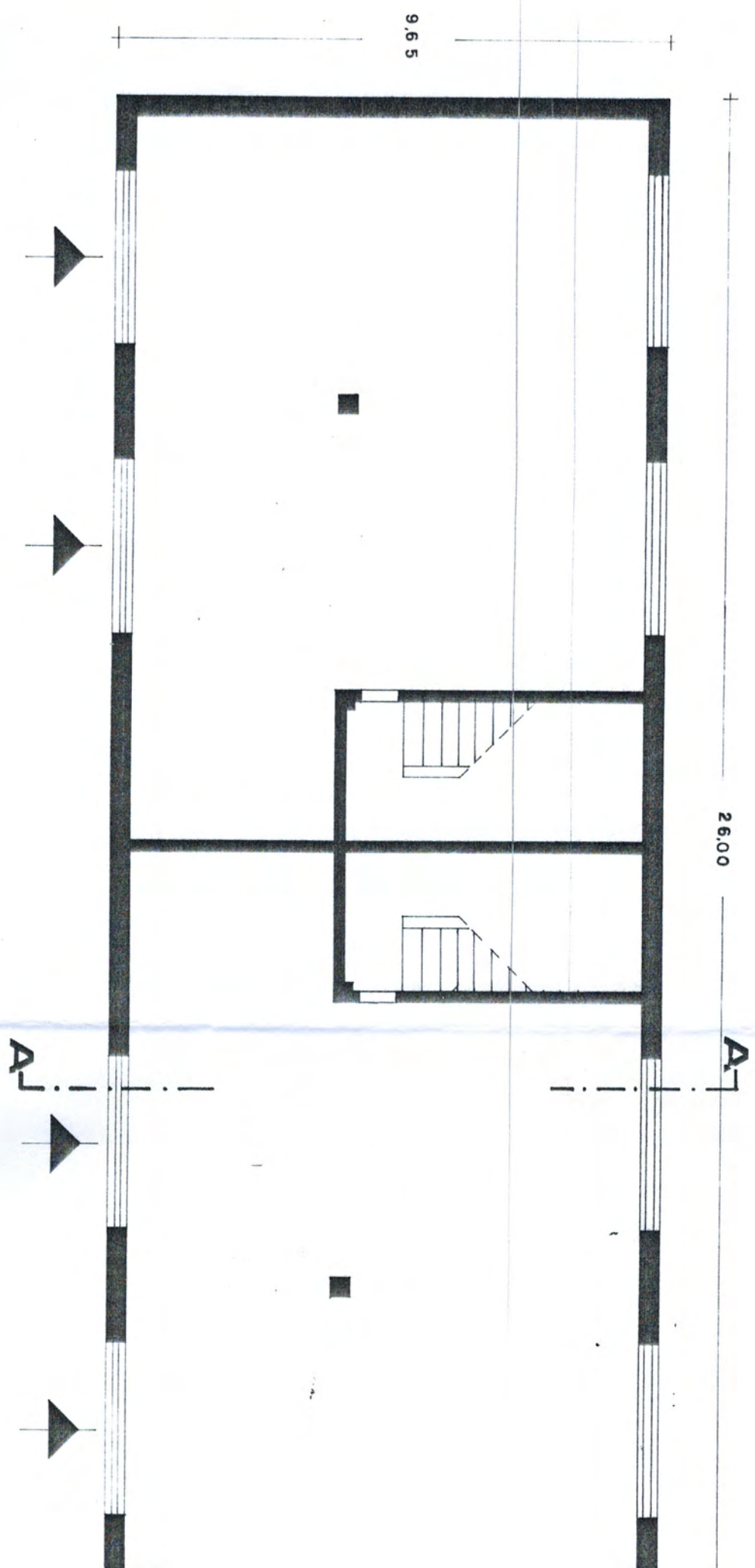
Fornabaio Michele



1:100

Ing. S. D'Ambrosio

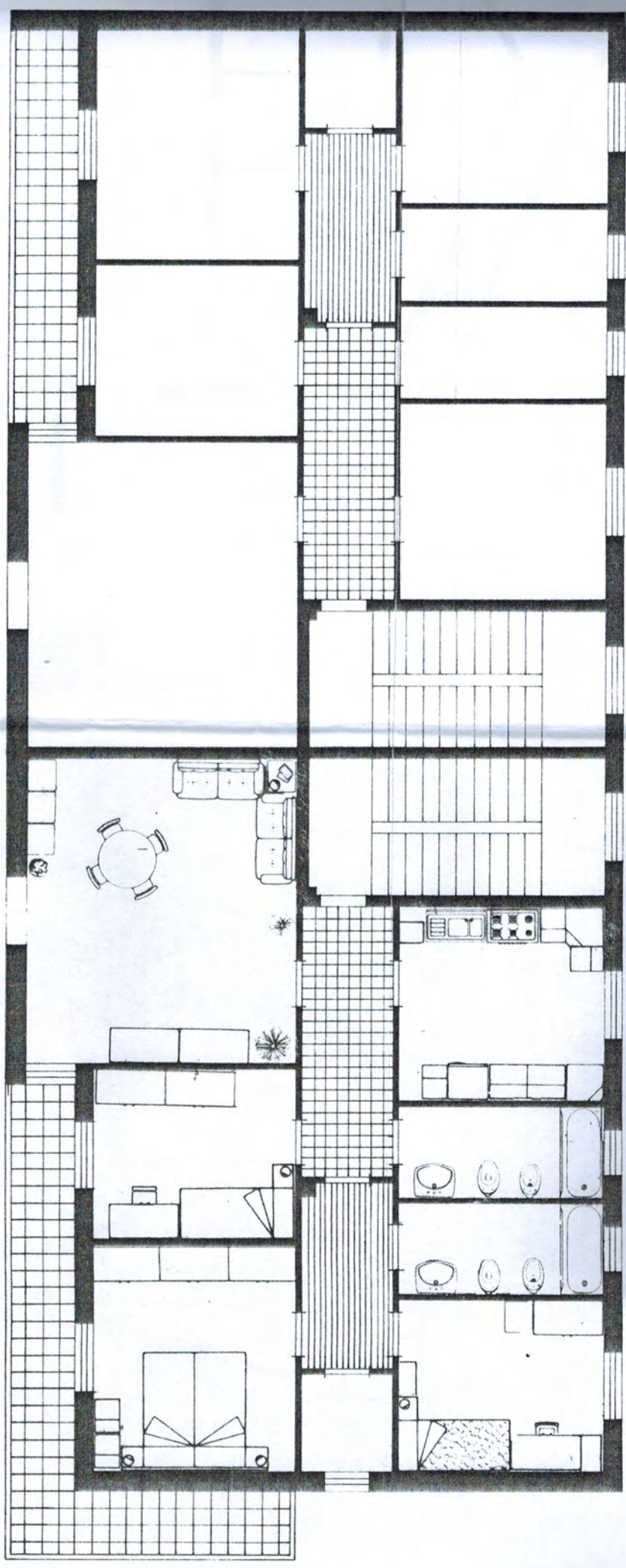
PIANTA PIANO TERRA

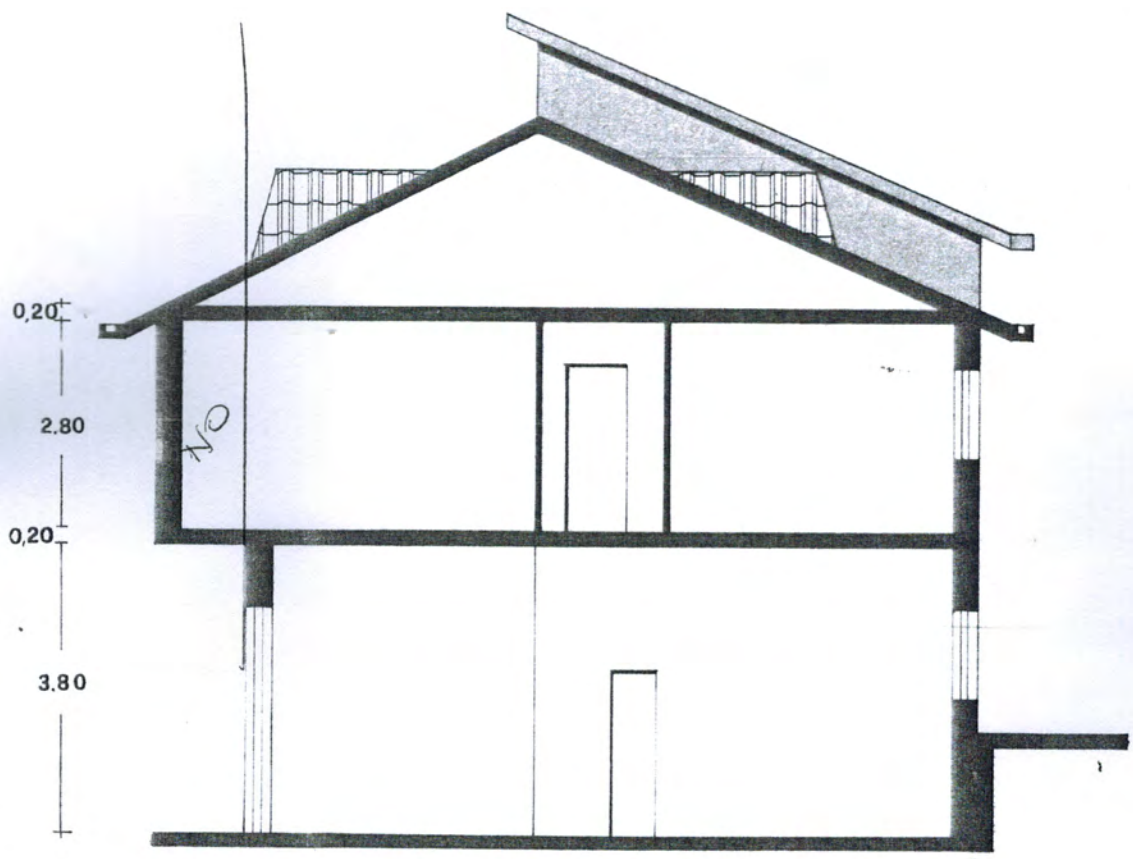


9,65

PIANTA PRIMO PIANO

6,90 11,55 7,20 1,20

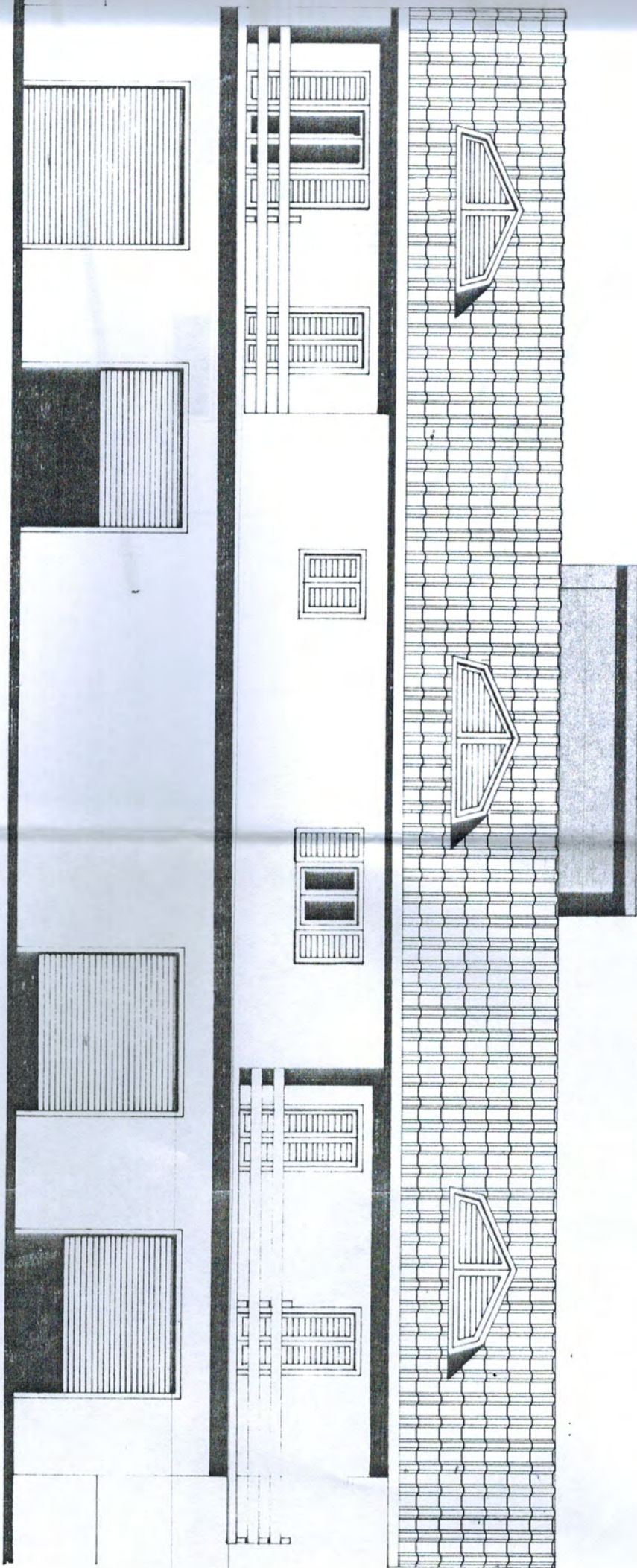


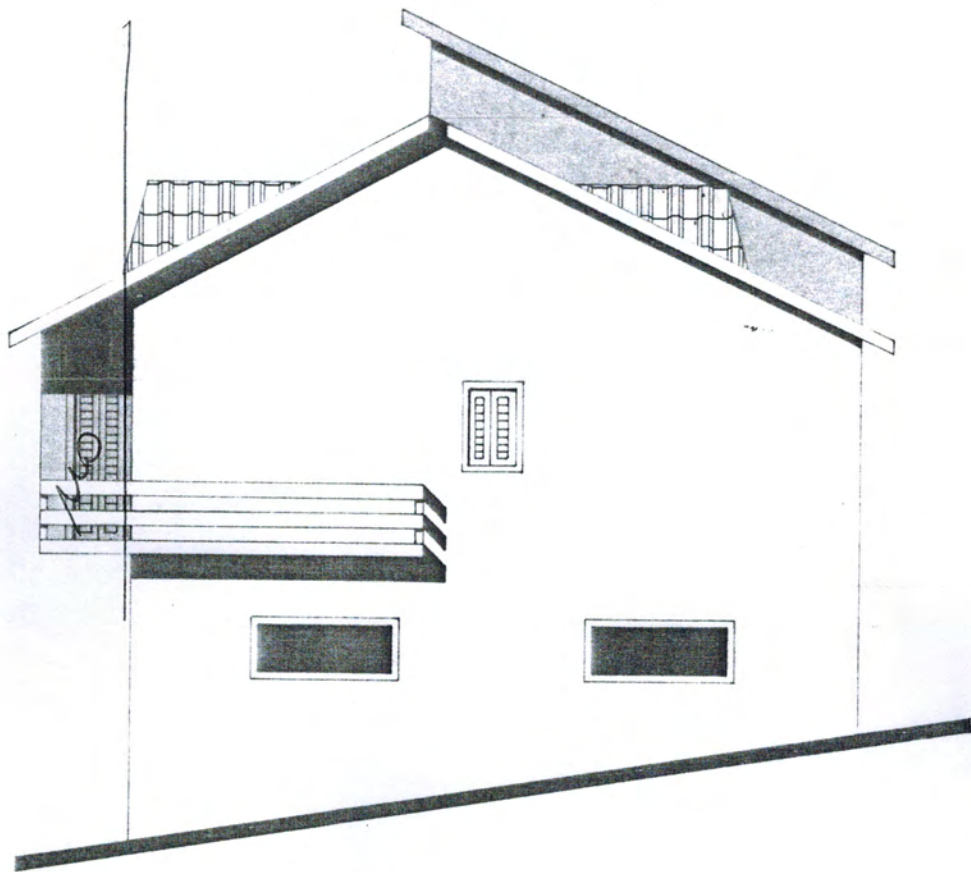


SEZIONE A-A



PROSPETTO SUD

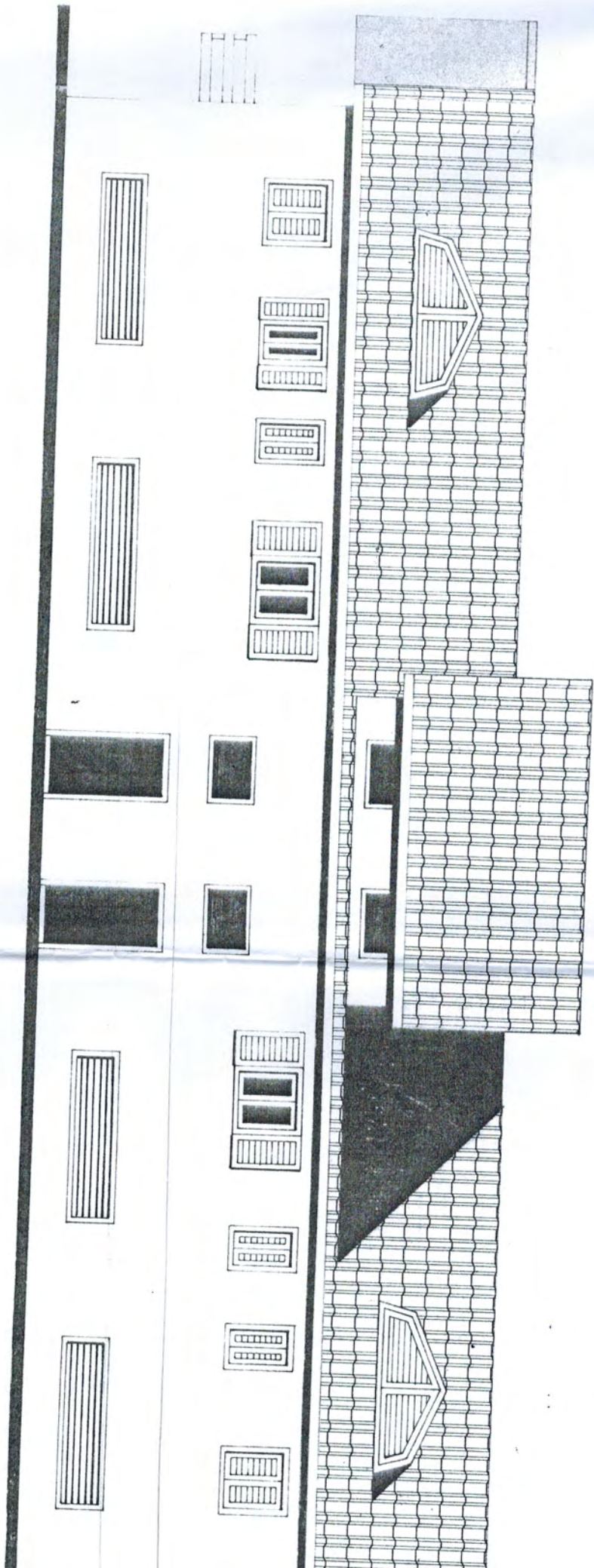




PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 445, Art. 18)

La presente copia, composta di n. **05** pagg, è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO li **23 SET 2019**



IL RESPONSABILE
Mario D'Ambr...



COMUNE DI STIGLIANO

PROGETTO:

Fabbricato per civili abitazioni al Rione Labruto

PROPRIETA':

Fornabaio Michele



1:100

(RELAZIONE TECNICA)

Ing. S. D'Ambrosio



RELAZIONE TECNICA

A) Note generali.

L'immobile in oggetto, di proprietà del sig. Fornabaio Michele, è destinato a civile abitazione e sorgerà nel Comune di Stigliano al Rio-
ne Labruto su area di sua proprietà (Foglio 52,
part.785).

La progettazione prevede la realizzazione di un edificio composto da un piano terra e da un primo piano.

Nel rispetto della normativa di piano, l'inserimento del fabbricato è stato fatto in relazione all'ambiente preesistente, alle vedute ed alle condizioni ambientali.

B) Caratteristiche generali.

Mentre si rimanda agli allegati per le caratteristiche geometriche dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

- le fondazioni saranno su pali trivellati in c.a.; collegati da una trave continua sempre in c.a., in maniera da garantire una distribuzione uniforme e continua dei carichi;
- le strutture portanti (travi, pilastri) saranno in c.a.;



- i solai saranno del tipo misto latero-cementizio prefabbricati;
- le murature esterne saranno a cassa vuota in mattoni forati e tali da soddisfare le norme relative all'isolamento termo-acustico vigenti;
- i tavolati interni saranno realizzati con mattoni forati dello spessore di cm.8;
- il tetto, realizzato con solaio inclinato, sarà ricoperto con un manto di tegole di cemento;
- i pavimenti, gli intonaci interni, i servizi e gli impianti del tipo tradizionale;

Prima di procedere all'esecuzione dei lavori si provvederà alla redazione dei calcoli statici di tutte le strutture ed alla verifica statica del terreno di sedime, in ogni caso il carico sui pali di fondazione sarà tenuto prudenzialmente intorno a 7-8 t. per ogni palo.

Per le opere in c.a. saranno rispettate le disposizioni della legge 5/11/71. n.1086.



RELAZIONE DI CALCOLO

Nella esecuzione delle opere in epigrafe è previsto

l'impiego dei seguenti materiali :

- Cemento tipo 425
- Acciaio tipo Fe B 44
- Conglomerato cementizio $R'_{bk} = 250 \text{ Kg/cm}^2$
- Getti a 300 Kg/mc per le strutture in c.a.
- Inerti sabbio-ghiaiosi con dimensioni massime di 25 mm
in proporzioni tali da ottenere la seguente granulometria:

passante al vaglio di mm	20.00	=	100
"	"	"	" 8.00 = 88-60
"	"	"	" 4.00 = 78-36
"	"	"	" 2.00 = 62-21
"	"	"	" 1.00 = 49-12
"	"	"	" 0.25 = 18-3

- I conglomerati cementizi da impiegarsi sia nelle strutture verticali che orizzontali saranno dosati come indicato in seguito :

sabbia lavata	mc	0.30	per	mc	d'impasto
ghiaietto vagliato	"	0.40	"	"	"
ghiaia vagliata	"	0.40	"	"	"
pietrisco	"	0.10	"	"	"
cemento	Kg	300	"	"	"
acqua	l	135	"	"	"
acqua/cemento		0.45	"	"	"

- Disarmo : come da norme vigenti .

sigliano, 25

Trave centrale di fondazione

$$N_1 = 34 \text{ t} \quad N_2 = 45 \text{ t} \quad N_3 = 45 \text{ t} \quad N_4 = 45 \text{ t}$$

$$N_5 = 45 \text{ t} \quad N_6 = 34 \text{ t}$$

Le travi di collegamento saranno dimensionate ipotizzando una reazione del terreno con legge lineare giustificata dalla notevole rigidità delle travi di fondazione stesse .

Per i pali di fondazione si assume un carico ammissibile su ogni palo di 10 t .

I pali di fondazione saranno eseguiti ad interasse di un metro, pertanto il numero di pali complessivi per la trave in oggetto sarà di n. 26 .

$$N_{\text{tot}} = 250 \text{ t} \quad Q = 250 / 26 = 9,62 \text{ t/palo}$$

Trave di collegamento in c.a.

$$b = 60 \text{ cm} \quad H = 90 \text{ cm} \quad h = 87 \text{ cm}$$

$$q = 10 \text{ T /ml}$$

$$M = q l^2 / 12 = 16875 \text{ Kg m}$$

$$r = 0,52 \quad = 46 \text{ Kg/cm}^2 \quad A_f = 9,68 \text{ cm}^2$$

Si disporranno pertanto 5 16 pali a 10,05 cmq .

~~~~~

Stigliano, 25.09.1980

ing. Salvatore D'Ambrosio

Concessione n. 78 Pratica Edilizia N.873 Protocollo N.9040

**C.E. VARIANTE ALLA  
COSTRUZIONE DELLA  
SOFFITTA DEL 18/10/1986**



## CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Concessione N. 78 Pratica Edilizia N. 873 Protocollo N. 9040

### IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di: **FORNABAIO Michele**, nato Stigliano il 08.10.1925 ed ivi residente in Vico 4° Zanardelli, n° 10

|     |     |       |       |
|-----|-----|-------|-------|
| FRN | MHL | 25R08 | I9540 |
|     |     |       |       |



tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:  
Ing. Nicola Pasqualino RASULO

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio 52, mappale n. 999, i lavori di: variante alla costruzione della soffitta di un fabbricato e' completamento rifiniture fabbricato sito al Rione ~~SEPPEX~~ Labruto di cui alla C.E.n° 191/80

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 8/6 in data 26.07.1986;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Visto l'Art. 31 della Legge 05.08.1978, n° 457;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 28 gennaio 1977, n. 10 e 28.02.'85, n° 47

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D. P. R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D. M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G. U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;



- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17, qui di seguito riportati in estratto: **e successive integrazioni e modificazioni;**
- 14) - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- 15) - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione.
- 16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi.  
In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza.
- 17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
- 18) - E' fatto obbligo al Direttore dei Lavori comunicare, per iscritto ed entro Cinque (5) giorni, l'avvenuto inizio dei Lavori.

Dato atto che, al fini del rilascio della presente concessione, la ditta Interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante: **ESENTE**

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione (art. 6) mediante: **ESENTE**

### CONCEDE

al Signor FORNABAIO Michele

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno pena la decadenza e ultimati entro tre anni; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza Municipale, il 18 Ottobre 1986

### AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 445, Art. 18)

La presente copia, composta di n. 01 pagg. è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO il 23 SET. 2019



IL RESPONSABILE  
*Mario Figliani*



IL SINDACO  
*P. Alb.*

# AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 445, Art. 18)

La presente copia, composta di n. 02 pagg. è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO il 23 SET 2019



IL RESPONSABILE  
*Mario F. Fiumera*



## COMUNE DI STIGLIANO

- MATERA -

**PROGETTO** : VARIANTE SOFFITA E COMPLETAMENTO RIFINITURE FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI AL RIONE LABRUTO- C.E. 191/80

**DITTA** : EORNABAIO MICHELE

**IMPRESA** : \_\_\_\_\_

**PROGETTISTA** : ING. NICOLA P. BASULO

**DIR. LAVORI** : \_\_\_\_\_

**DIR. OP.CA.** : \_\_\_\_\_

**TAVOLA** 2 : RELAZIONE TECNICA



SCALA : \_\_\_\_\_

**MATERIALI** : CLS.CL. 250  
 FE B44K 5mm. = 2200KGCM<sup>-2</sup>  
 CEMENTO TIPO 425

**CARICHI e SOVRACC.** D.M. 12-2-82

La presente Relazione tecnica e' inerente il progetto di completamento delle rifiniture e di variante della soffitta dell'immobile di proprieta' FORNABAIO MICHELE ubicato nel Comune di Stigliano (MT) alla Via Rione Labruto, in catasto sulla particella n° 999 del Foglio di mappa n° 52.

Con Concessione edilizia n° 191/80 veniva autorizzato il progetto di costruzione ~~di-costruzione~~ di un fabbricato per civili abitazioni al Rione Labruto. Allo stato attuale il fabbricato non e' stato ultimato in considerazione della mole delle opere da eseguire e del notevole impegno economico. In effetti e' stato realizzato il rustico in c.a. e le tompagnature perimetrali del piano primo e del piano terra, dove sono stati ricavati dei locali ad uso garages. Al contrario la soffitta e' stata realizzata solamente per le parti strutturali e non e' stata tamponata. In considerazione del fatto che la vecchia Concessione Edilizia e' scaduta da tempo e che il proprietario intende procedere nelle successive fasi di completamento lavori si fa richiesta di nuova concessione precisando che le opere che intendonsi eseguire sono le seguenti:

1. Lavori di completamento del piano terra e del piano primo quali tramezzature, intonaci, impianti, rivestimenti, pavimenti, infissi, tinteggiatura e simili.
2. Lavori di tompagnatura, di isolamento, di impermeabilizzazione, e di rifiniture specificate nel numero precedente relativamente alla soffitta sovrastante il piano primo. In particolare il proprietario intende in qualche modo utilizzare a scopo residenziale la superficie della soffitta e pertanto nella salvaguardia del realizzato si e' progettato il lavoro di cui agli elaborati grafici a corredo della presente che prevede delle variazioni prospettiche rispetto al progetto originariamente approvato.

A conclusione si precisa che nelle fasi successive dei lavori non verranno realizzate opere strutturali e/o aumenti della volumetria esistente.

Stigliano 04/07/1986

IN FEDE

( Ing. Nicola P. RASULO )

# AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 443, Art. 18)

La presente copia, composta di n. 13 pagg., è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO il 23 SET 2019



IL RESPONSABILE  
*Mario Fedinew*



## COMUNE DI STIGLIANO

- MATERA -

**PROGETTO** : VARIANTE SOFFITA E COMPLETAMENTO RIFINITURE FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI AL RIONE LABRUTO- C.E. 191/80

**DITTA** : FORNABAIO MICHELE

**IMPRESA** :

**PROGETTISTA** : ING. NICOLA P. BASULO

**DIR. LAVORI** :

**DIR. OP.CA.** :

**TAVOLA** 1 : PLANIMETRIA-PIANTE-SEZIONI-PROSPETTI

*N. Basulo*

SCALA : 1:2000-1:1000-1:100

**MATERIALI** : CLS. CL. 250  
FE B44K 5mm. = 2200KGCM<sup>-2</sup>  
CEMENTO TIPO 425

**CARICHI e SOVRACC.** D.M. 12-2-82

LUCIDO ALLEGATO AL MOD. 51

MOD. 8 N° 44476

10 OTT. 1985

UFFICIO TECNICO ERARIALE - MATERA -

COMUNE DI: STIGLIANO

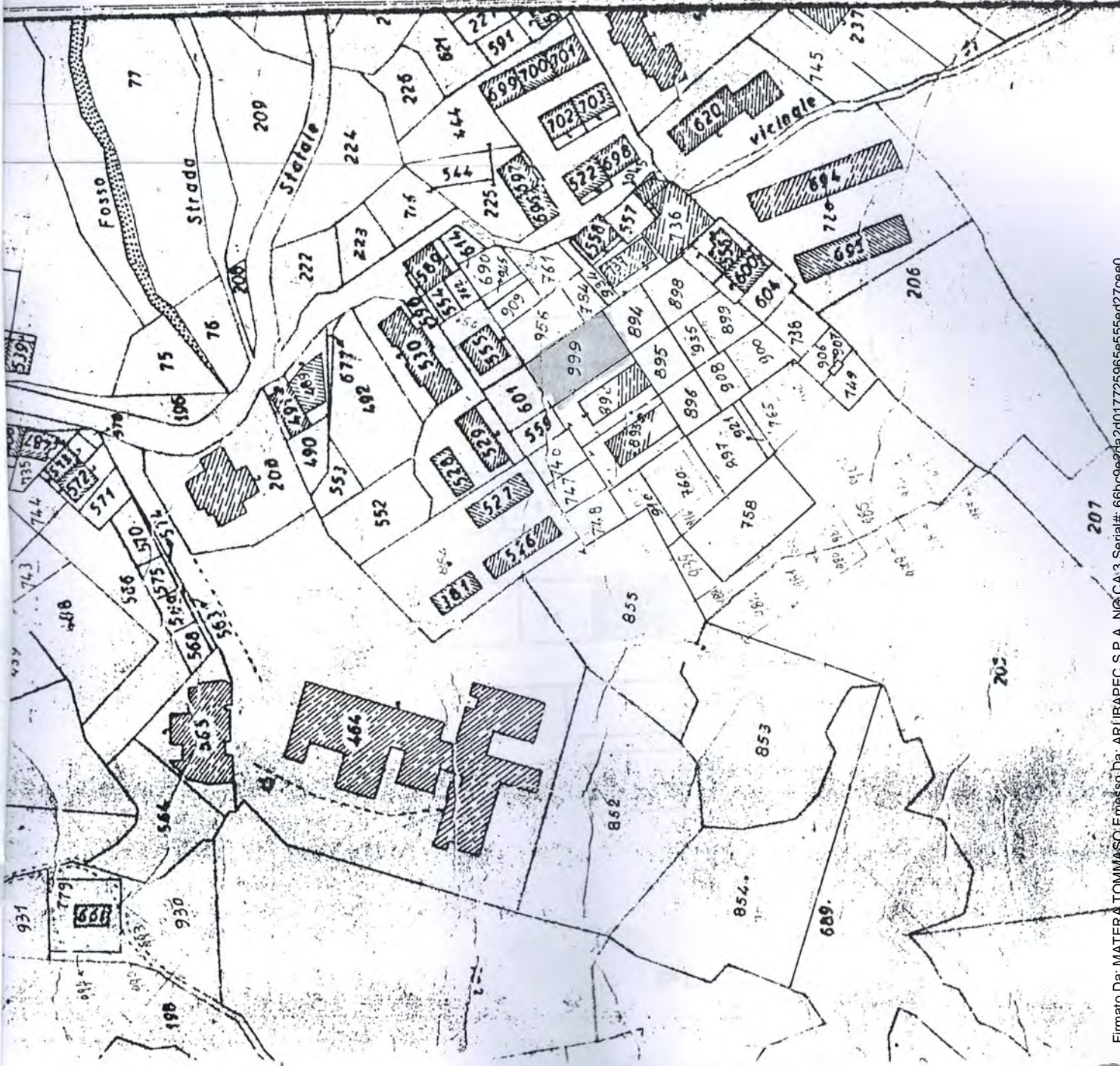
FOGLIO N° 52 SCALA di 1:200

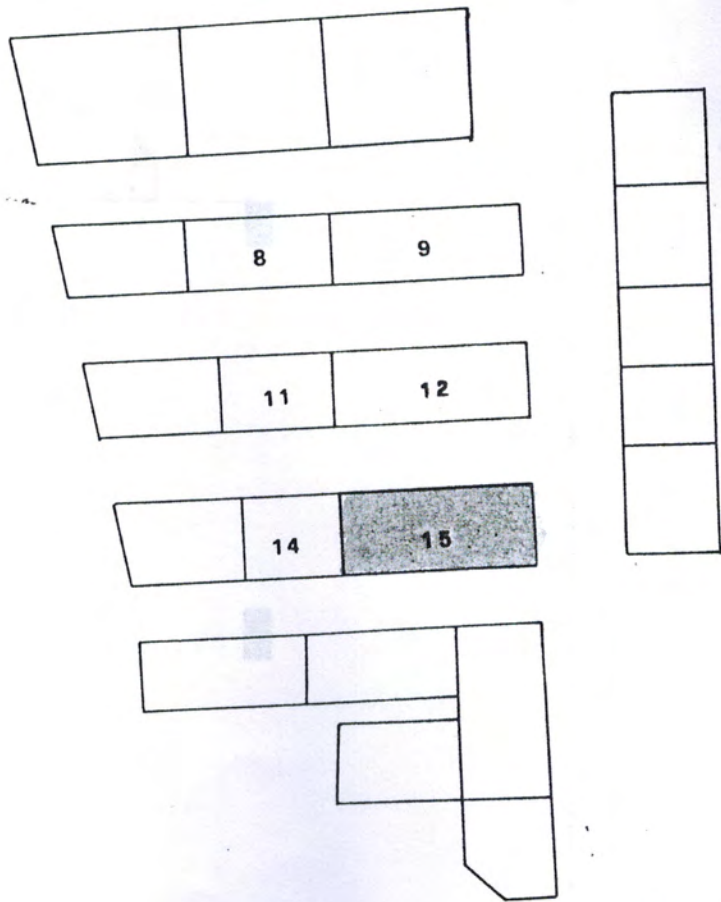
21 OTT. 1985

MATERA



PER L'INGEGNERE CAPO REGGENTE  
IL CAPO SEZIONE DELEGATO  
(geom. capo Francesco MURGANO)





PLANIMETRIA 1:1000

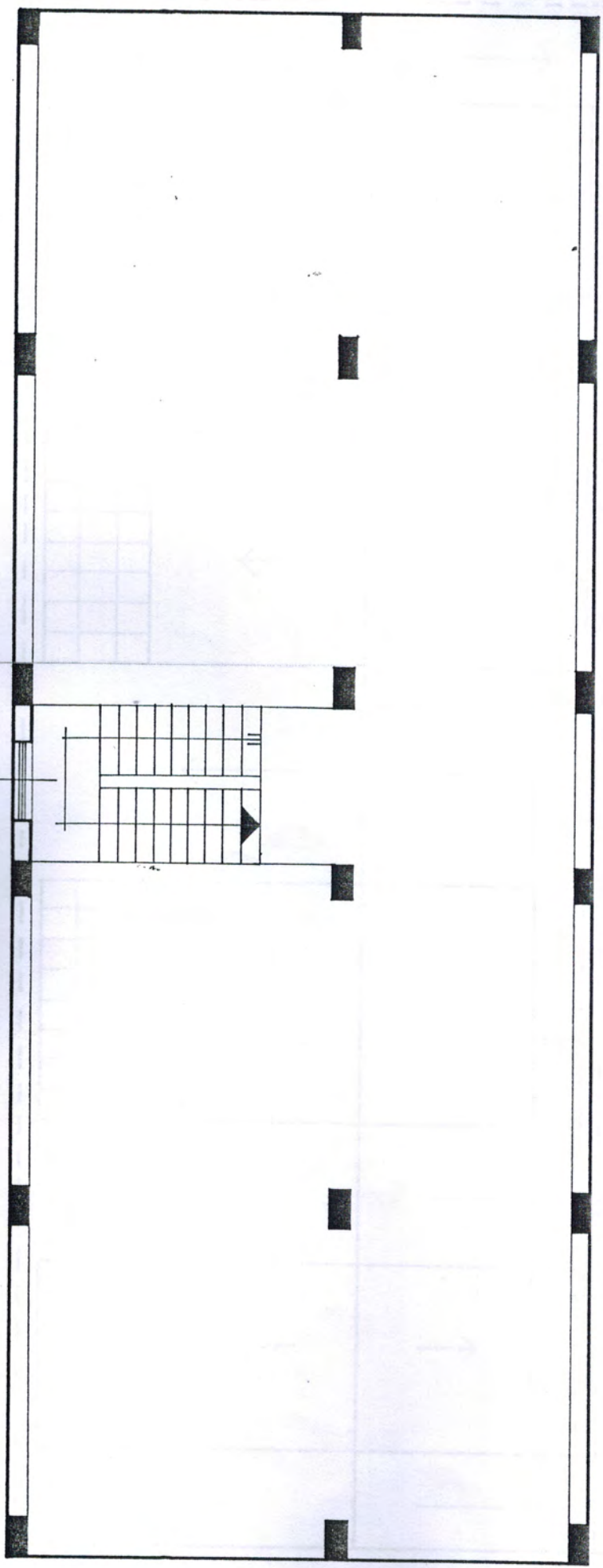


STATO ATTUALE

PIANTA SOTTITTA

A

B



A'

B'

11.60

2.60

11.60

25.80

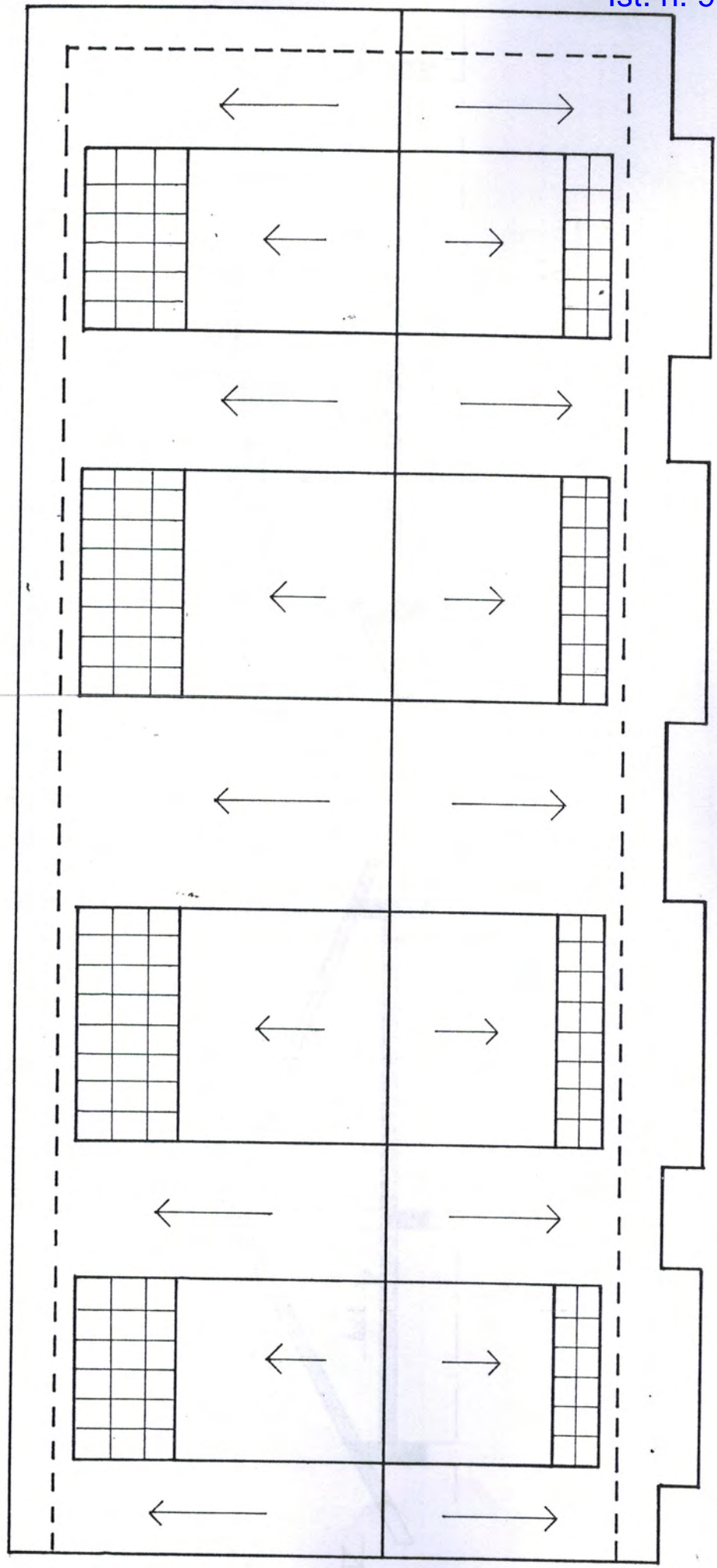
10.1 3.60 10.1 5.00 10.1 3.5 9.65





PIANTA COPERTURA

A | B



0.70 | 9.65 | 0.70

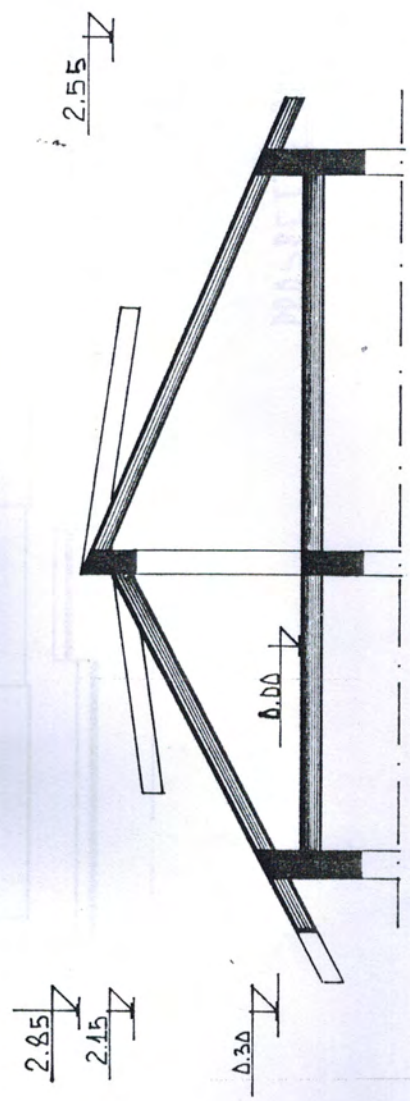
25.80

0.70

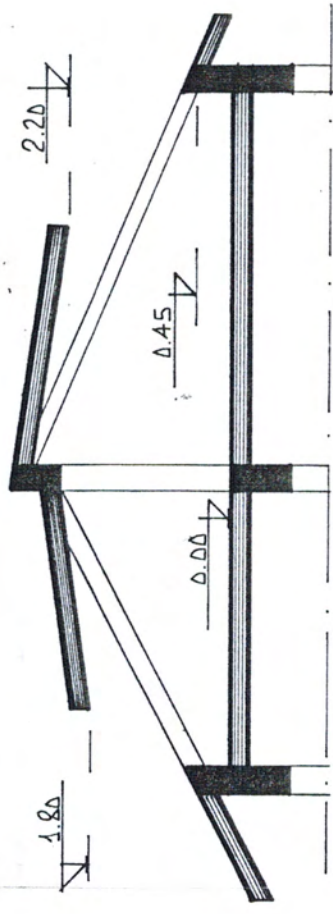
A'

B'





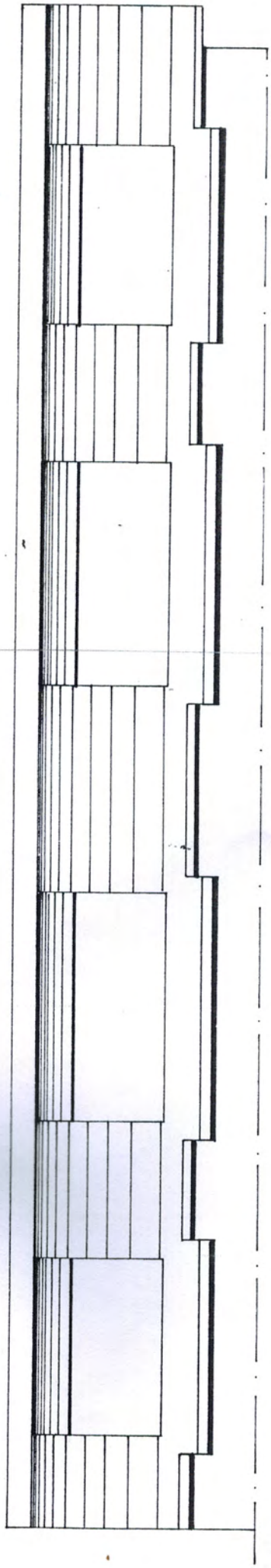
SEZ. B-B'



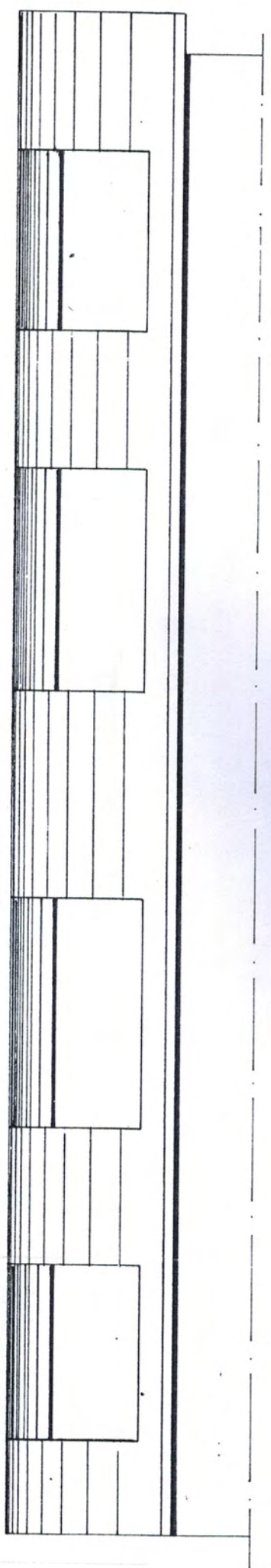
SEZ. A-A'

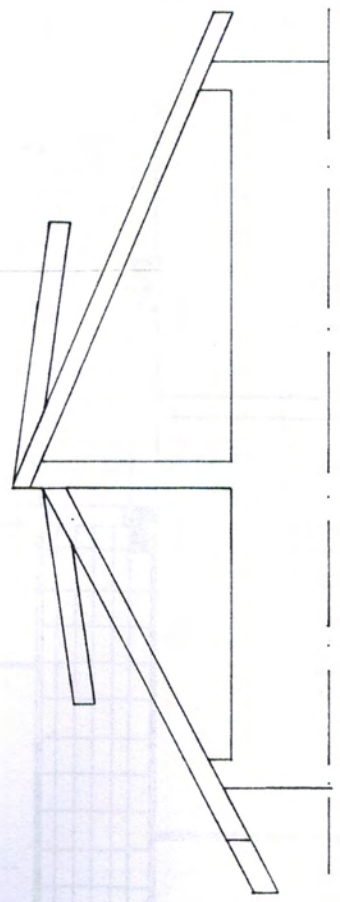


PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE



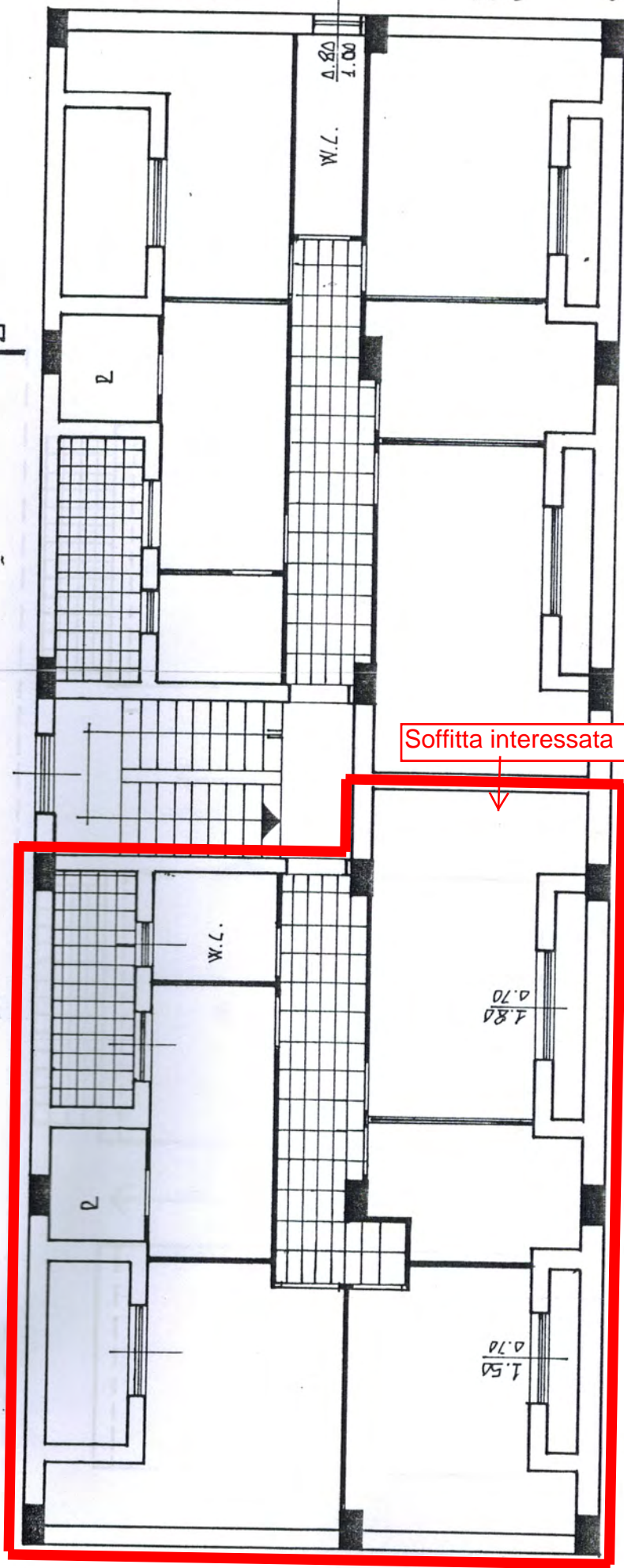


PROSPETTO LATERALE



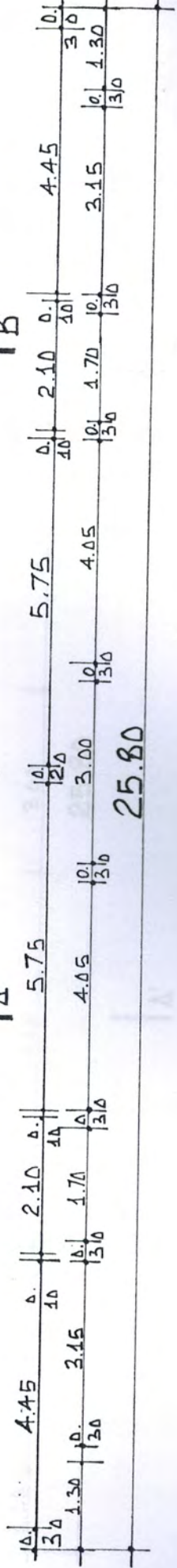
STATO FUTURO

PIANTA SOFFITTA



9.65

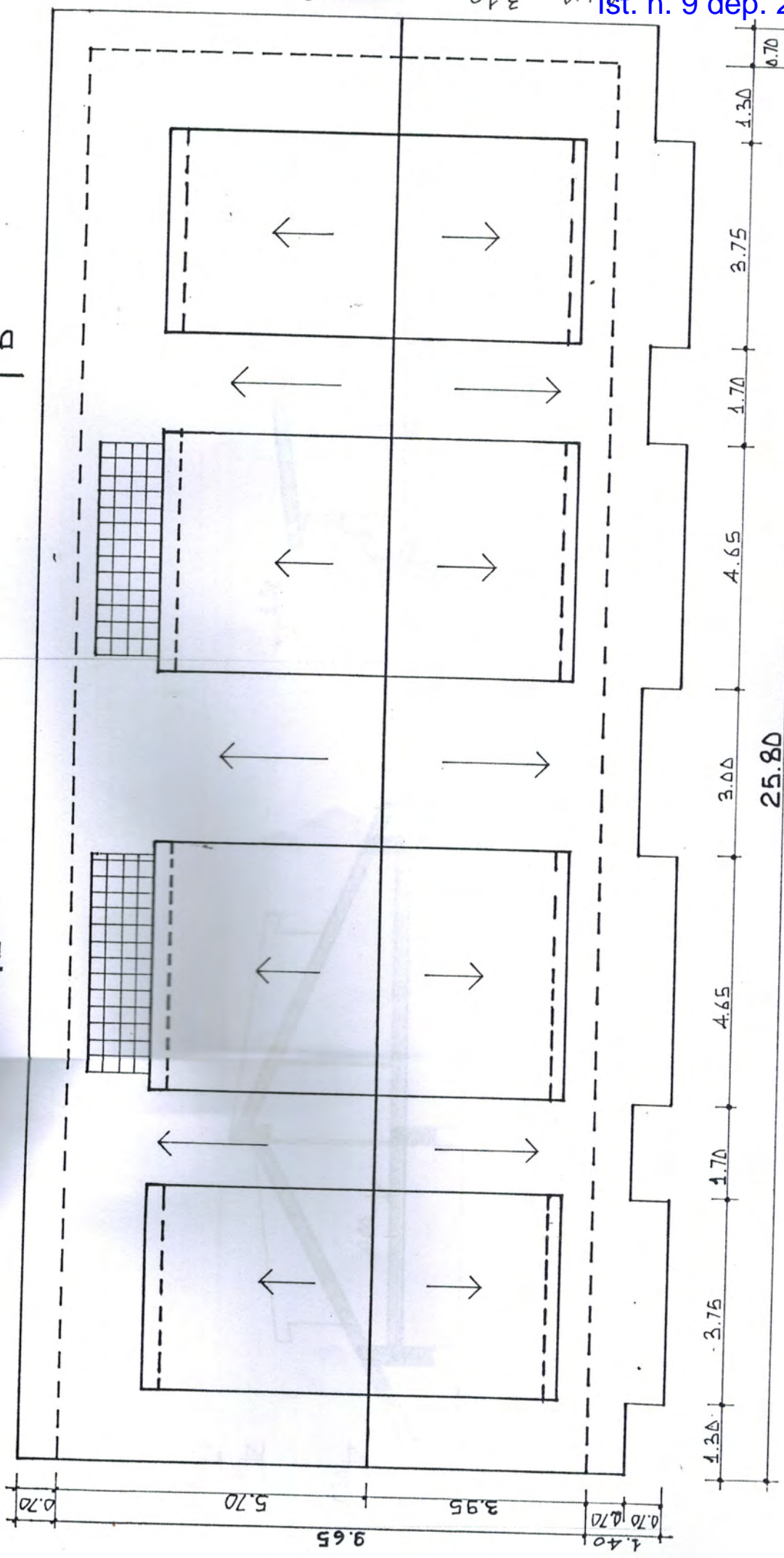
A' B'



PIANTA COPERTURA

| B

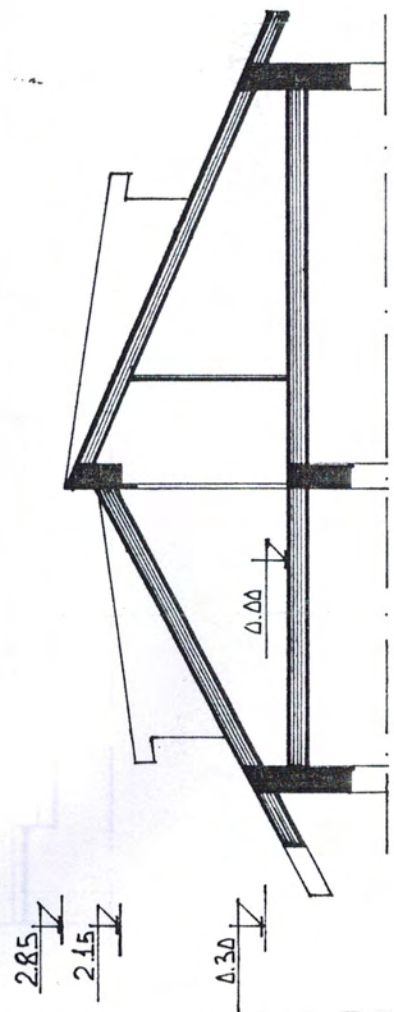
| A



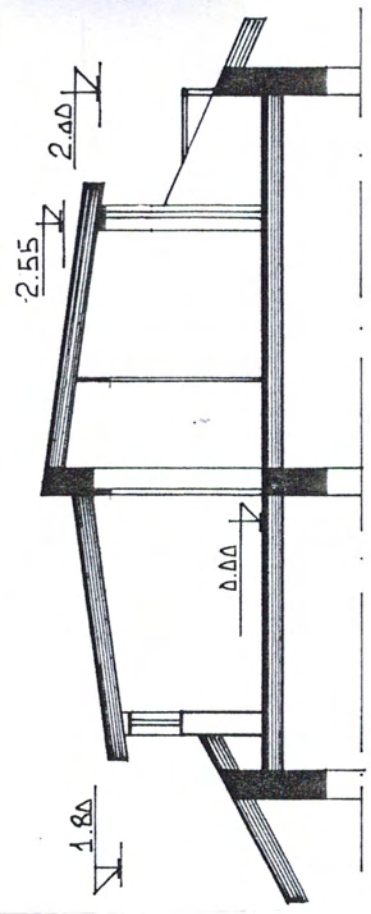
| A'

| B'





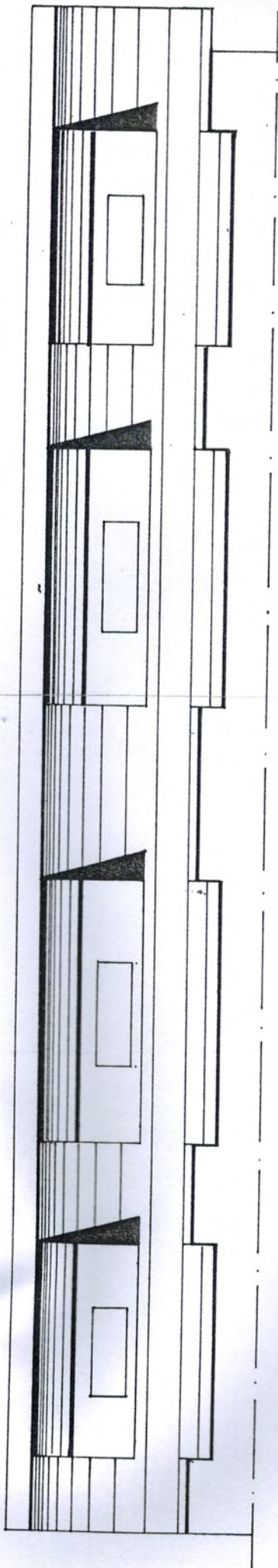
SEZ. B-B'



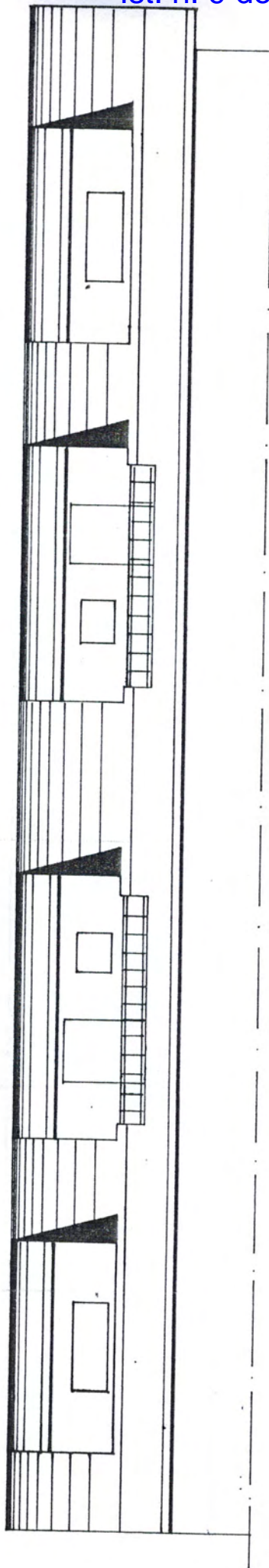
SEZ. A-A'



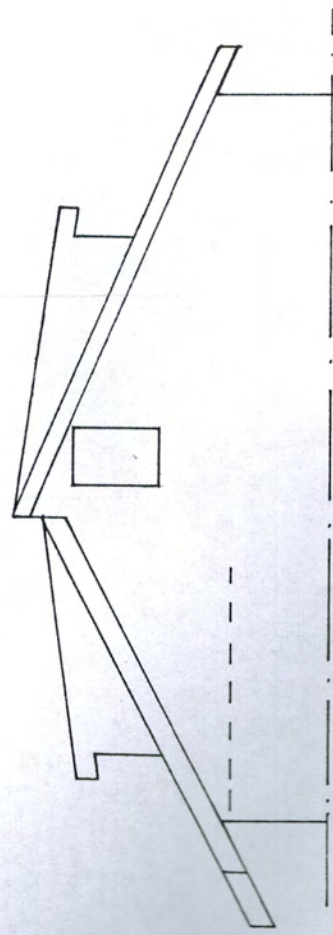
PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE







PROSPETTO LATERALE



**Concessione Edilizia in  
Sanatoria n. 540-579 DEL  
19/04/2001**





# COMUNE DI STIGLIANO (Provincia di Matera)

## CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

N. 540 - 579

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



VISTA la domanda di condono edilizio inoltrata in data 30.04.1986  
 VISTA la Legge 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;  
 VISTA la Legge regionale 14.12.1991, n° 28;  
 VISTI gli atti tecnici ed amministrativi allegati alla pratica;  
 VISTA la prova del versamento dell'oblazione autoliquidata;  
 VISTA la prova del versamento degli oneri concessori ( se dovuti);  
 VISTO l'Art. 39 della legge 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche;

## CONCEDE

Al Sig. **FORNABAIO Michele** con C.F. FRN MHL 25R08 I954 0 nato a Stigliano (MT) il 08.10.1925 e residente a Stigliano in Vico 4° Zanardelli, 10 - la concessione in sanatoria per le opere abusive specificate nella richiesta di condono succitata ed eseguite in questo Comune Rione Labruto - su immobile riportato in Catasto al Foglio 52 Particella 999.

Restano salvi ed impregiudicati i diritti, le azioni e le ragioni che competono o possono competere tanto al Comune quanto ai terzi, per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali o per altre cause.

E' fatto obbligo al concessionario di provvedere all'adempimento di cui all'art.39, comma 17, della legge 724/'94 (Deposito della certificazione di idoneità sismica).

Stigliano, li 18.10.2001

DF/bc

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
 (Geom. Nicola DIPERSIA)



Rilasciato il  
 18.10.2001

Fornabao Michele



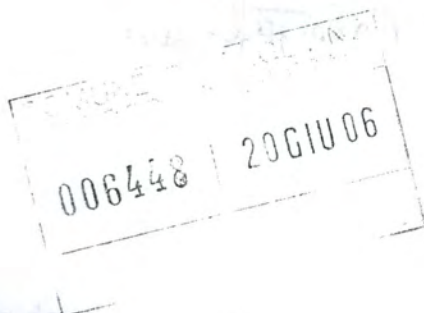
# REGIONE BASILICATA

UFFICIO DIFESA DEL SUOLO

– MATERA –

Prot. N. 130 281

MATERA, 13 GIU. 2005



Alla Ditta

FORNABAIO Michele  
V.co 4° Zanardelli, 10  
**STIGLIANO**

Al Collaudatore

Ing. Nicola RASULO  
Via Tiziano, 7  
**STIGLIANO**



e p.c. Al Comune di **STIGLIANO**

**OGGETTO:** Ex Legge 47/1985; art.35 III comma lett. b - D.M.20/09/1985 - Certificato di idoneità statica.  
Lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Toscanini del Rione Labruto –  
STIGLIANO.

Con riferimento alla domanda relativa all'oggetto, protocollata in data **18/05/2006** con il n. **111550**, si comunica che il certificato di idoneità statica, redatto ai sensi dell'art.35 lett. b della ex Legge 47/85, è stato acquisito in elenco al n. **16** in data **01/06/2006**.

IL RESPONSABILE DELLA P.O.

(Ing. Pietro **PERRONE**)

VISTO: II DIRIGENTE DELL'UFFICIO

(Ing. Donato **GRIECO**)

PP/ad

# AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 445, Art. 18)

La presente copia, composta di n. **02** pagg., è  
conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO il **23 SET 2019**



IL RESPONSABILE

*Mario Zefomere*



# AUTENTICAZIONE DI COPIA

(D.P.R. 28.12.2000, N. 445, Art. 18)

La presente copia, composta di n. 11 pagg., è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

STIGLIANO li 23 SET 2019



IL RESPONSABILE

*Mario Zupomere*



# COMUNE DI STIGLIANO

— MATERA —

PROGETTO RILIEVO IMMOBILE INTERESSATO AD ABUSO EDILIZIO - L. 47/85 e L. 724/94.

UBICAZIONE - RIONE LABRUTO  
- VICO G<sup>o</sup> ZANARDELLI, 10.

DITTA FORNABAIÒ MICHELE

IL TECNICO DOTT. ING. NICOLA P. RASULO

TAVOLA 1 ELABORATI GRAFICI  
RELAZIONE TECNICA



data March.

scala 1:1000. 1:500.  
1:100.

LUCIDO ALLEGATO AL MOD. 51

MOD. 8 N° 44476

10 OTT. 1985

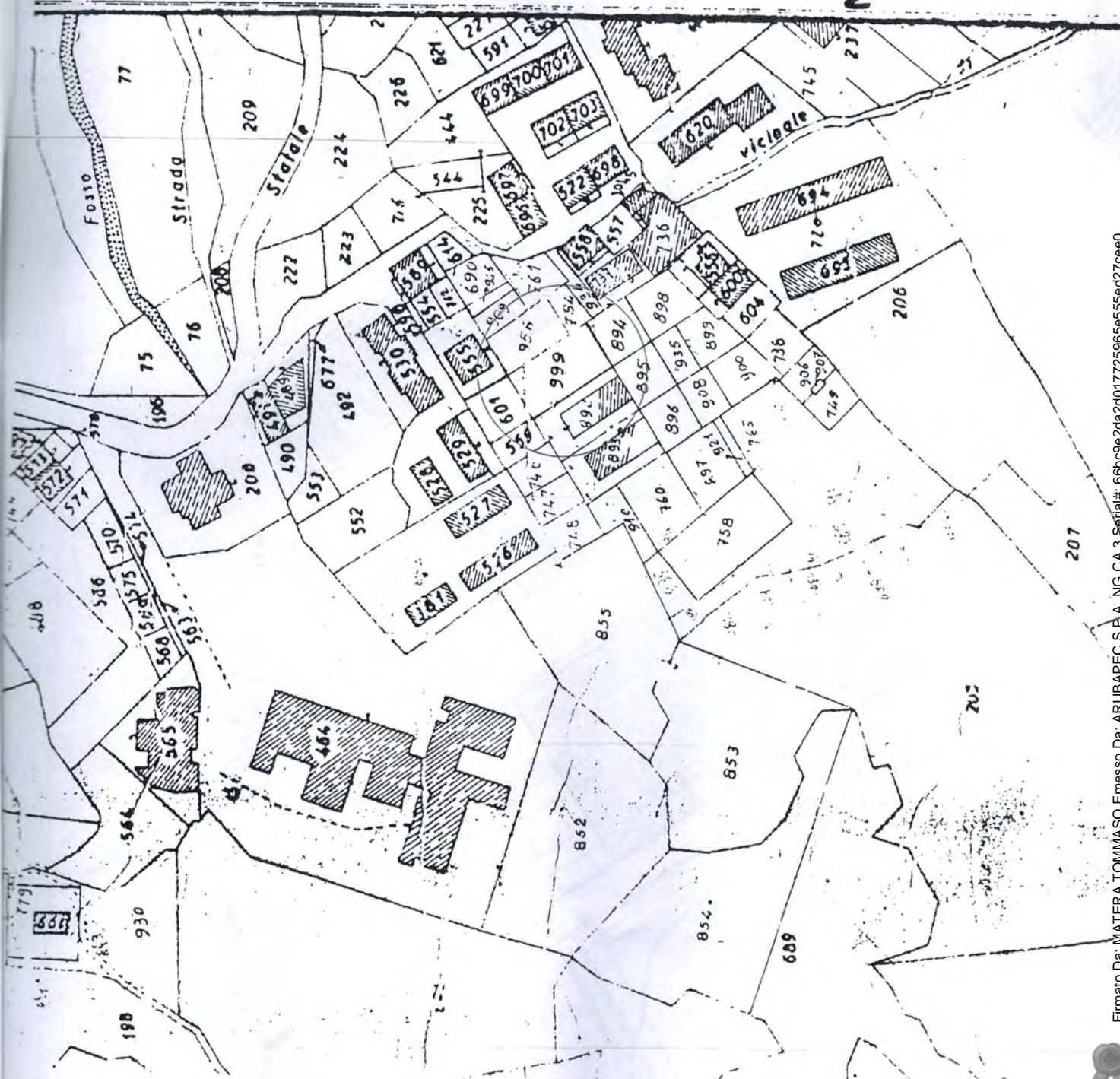
UFFICIO TECNICO ERARIALE - MATERA -

COMUNE DI: STIGLIANO

FOGLIO N° 52 SCALA di 1:2000 *844*

MATERA 21 OTT. 1985

PER L'INGEGNERE CAPO REGGENTE  
IL CAPO SEZIONE DELEGATO  
(geom. capo Francesco MURGANO)



COMUNE

TAVOLA

Sca



Altimetria espressa in metri  
Elevazione

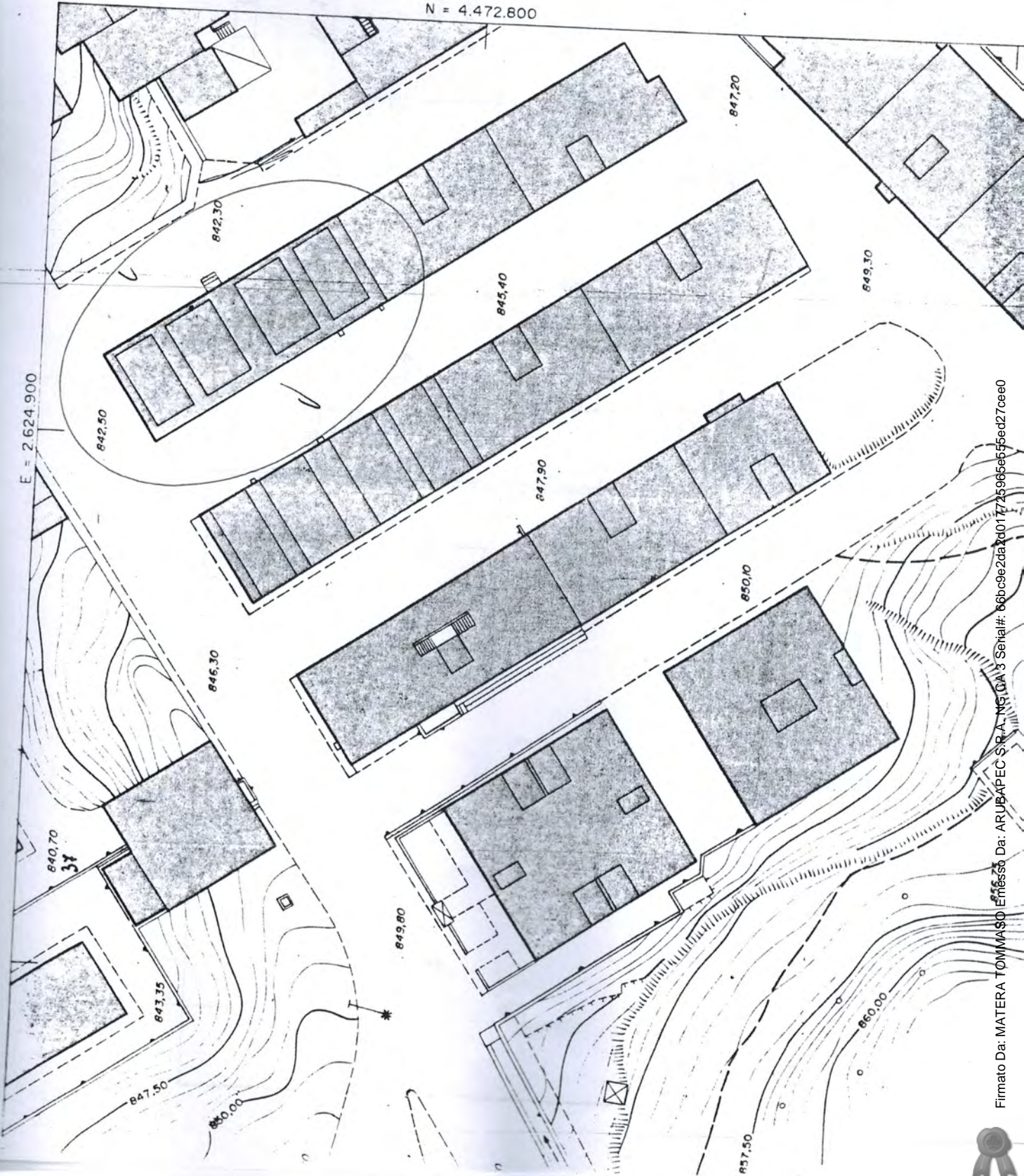
RILIEVO AEROFOTOGRAFICO

1:500

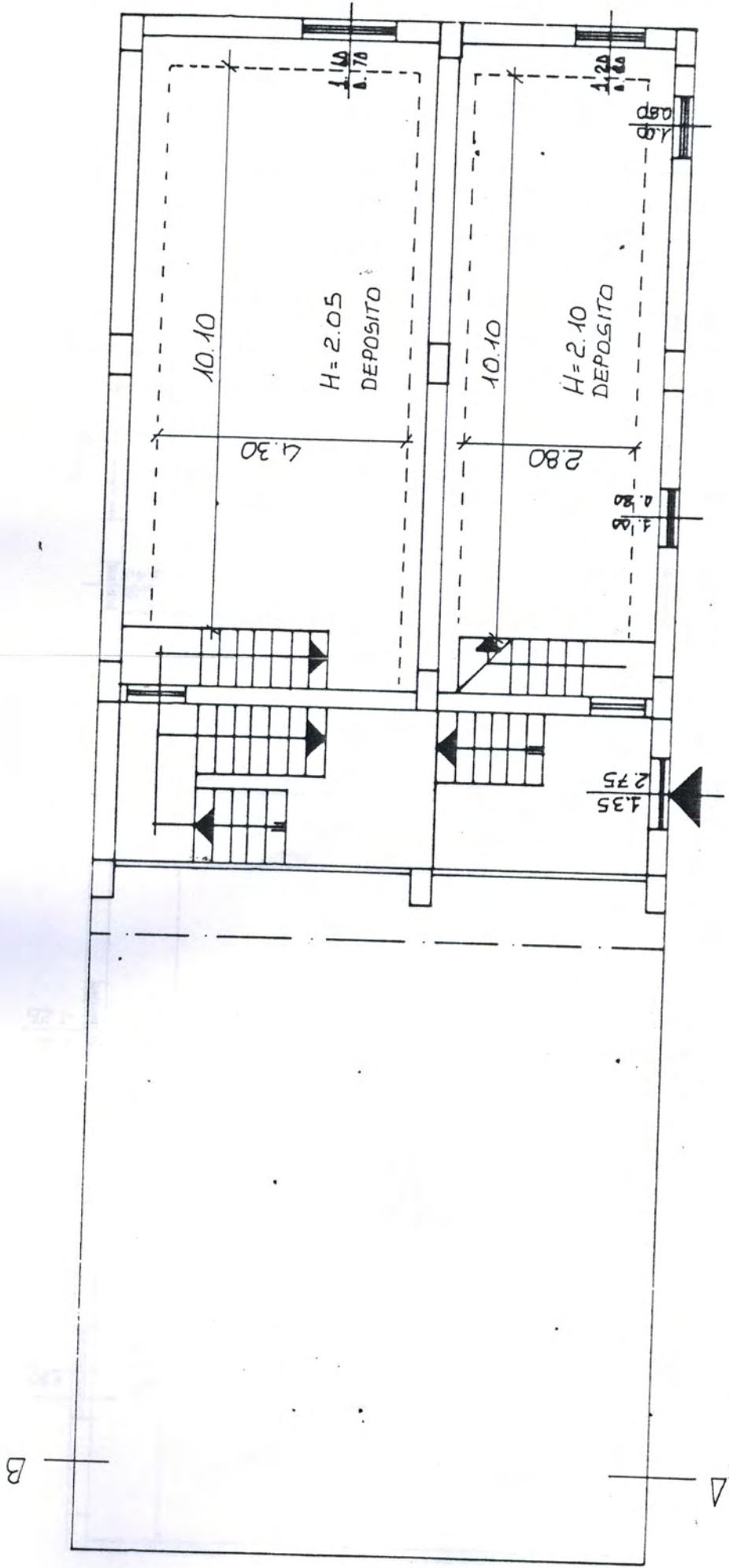
20  
8  
30

N = 4.472.800

E = 2.624.900



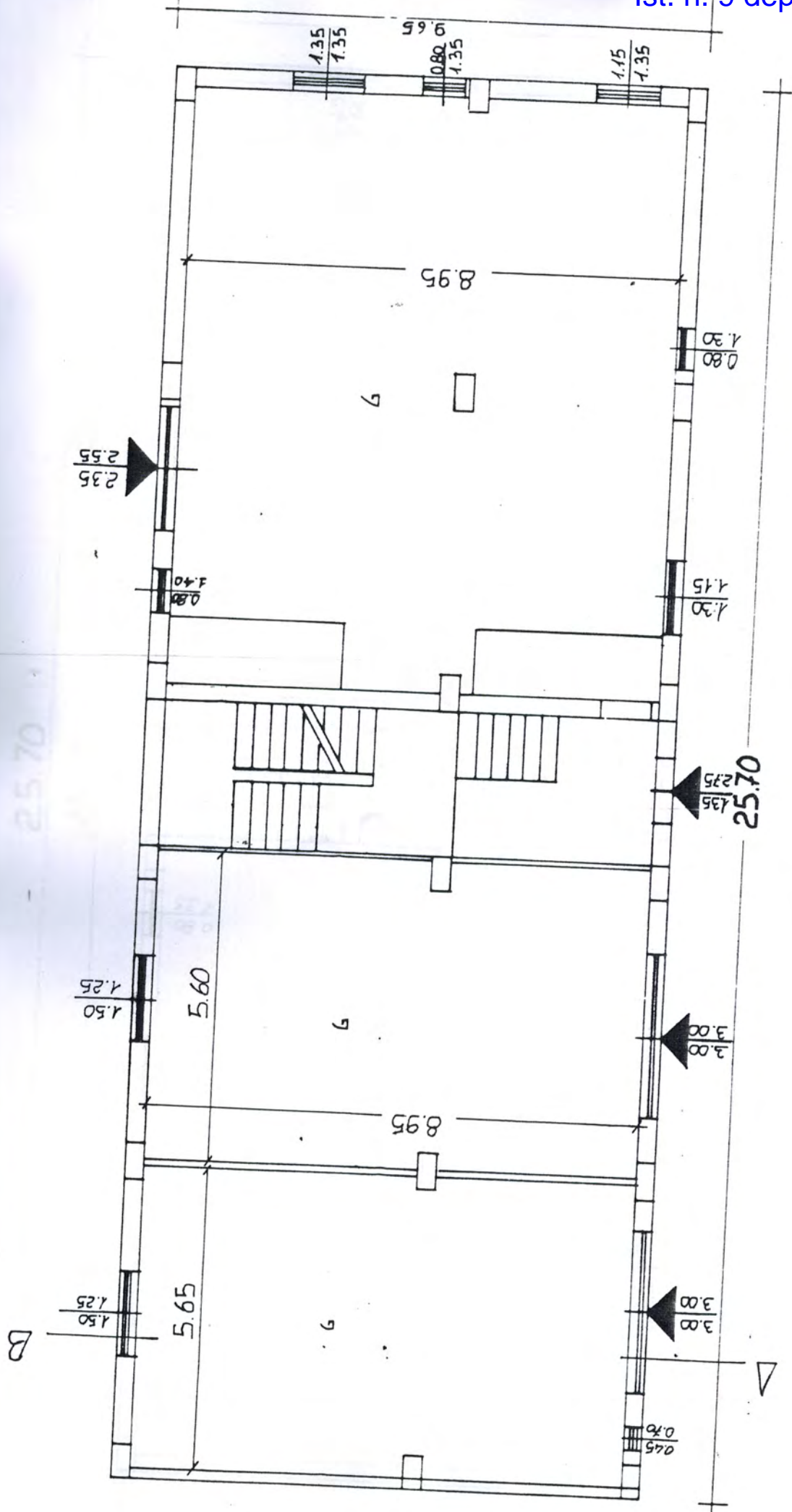




PIAUO INTERMEDIATO

RIONE LABRUTO





PIANO TERRA

25.70

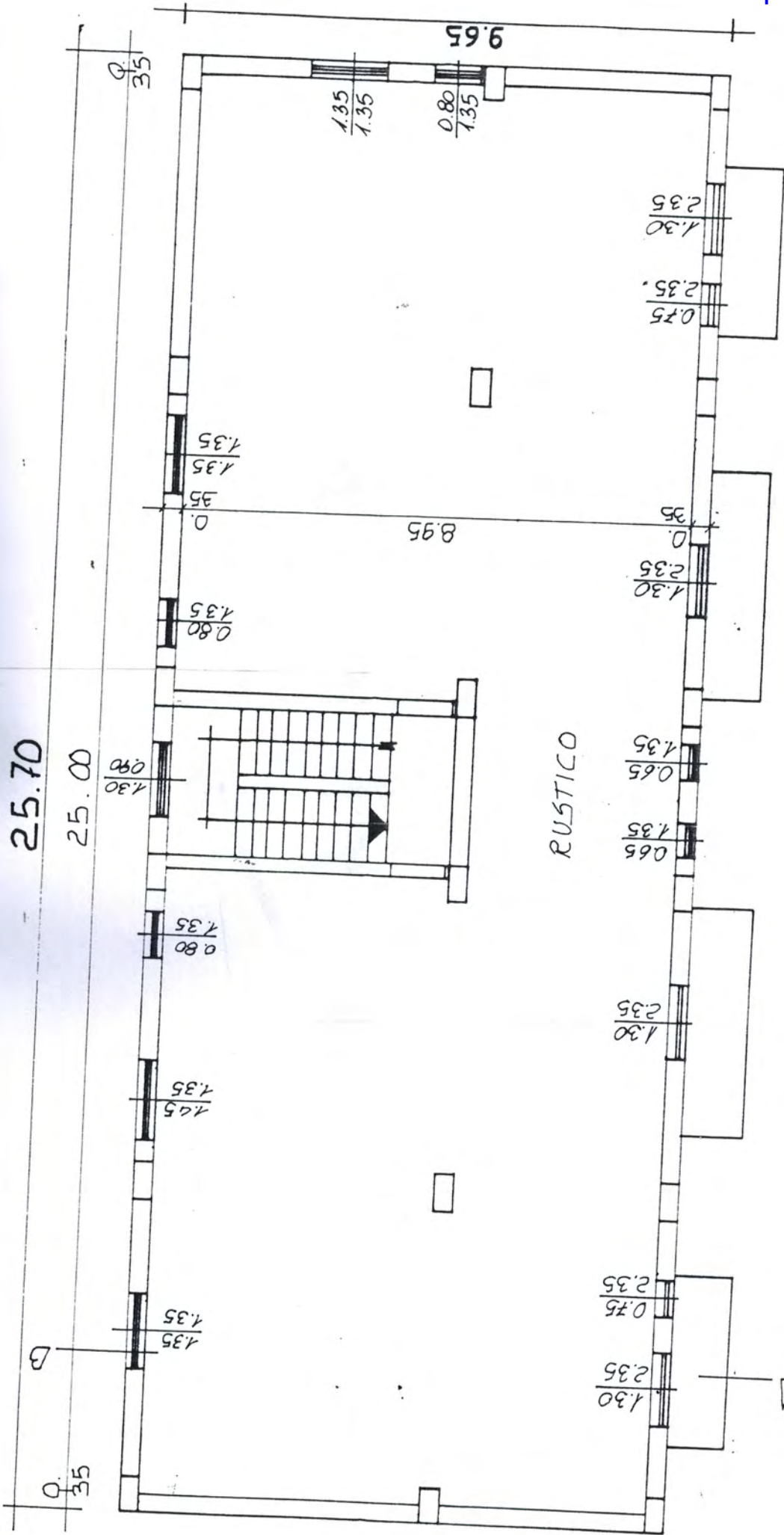
B



SEZIONE A-B

25.70

25.00



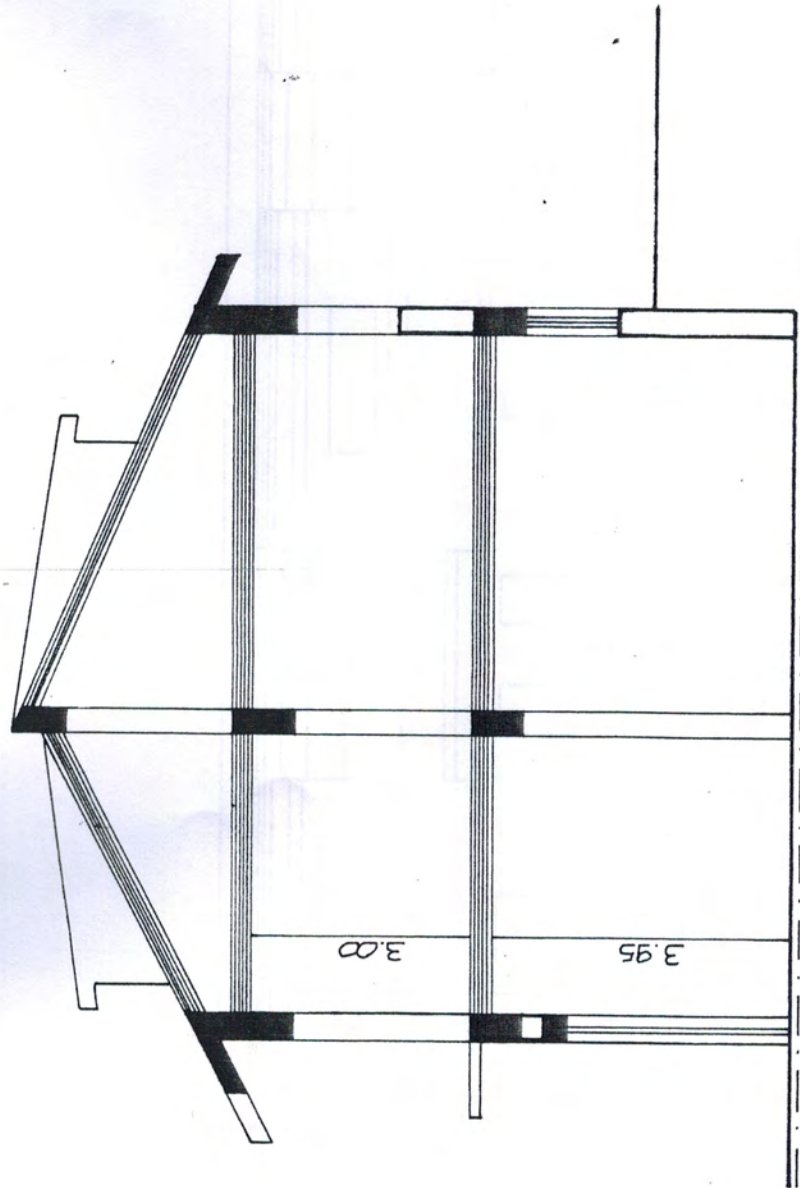
RUSTICO

PIANO PLIND

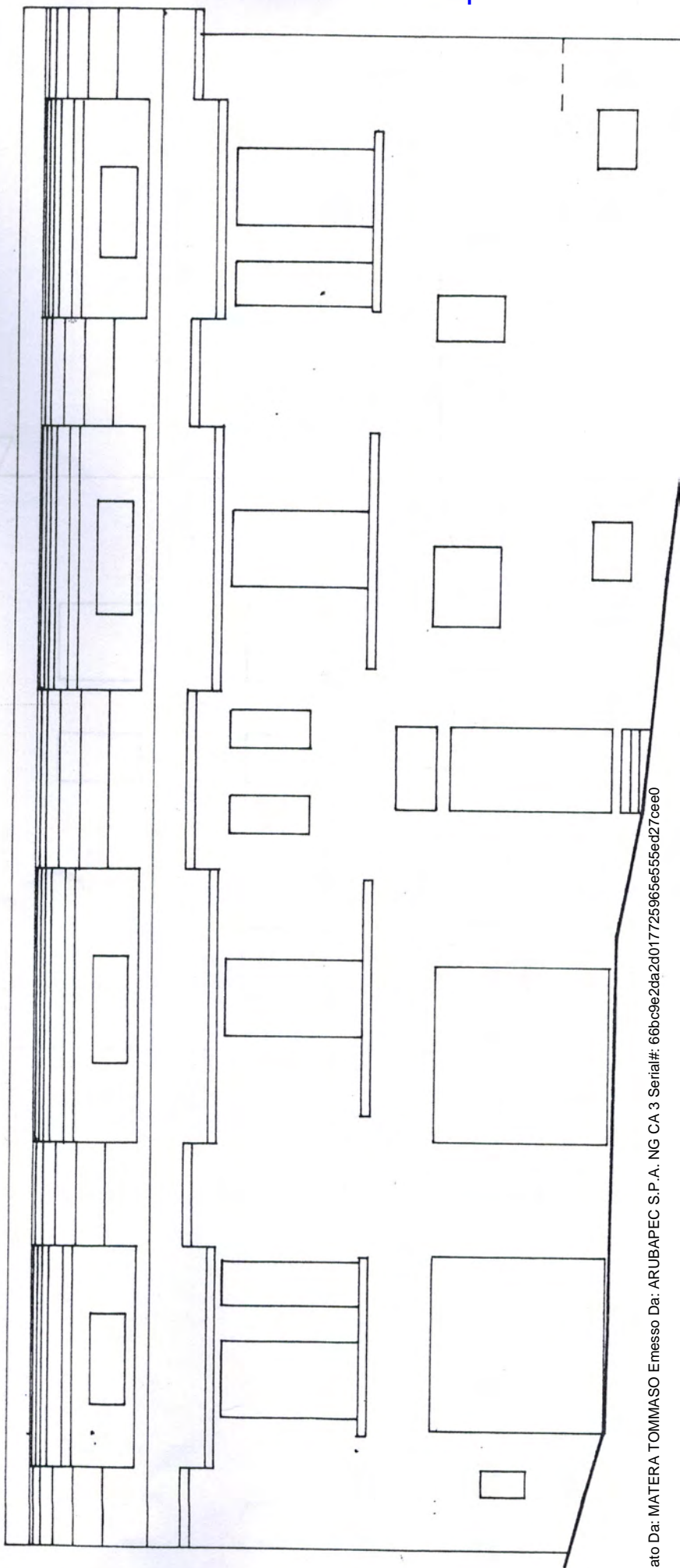


SEZIONE A-B

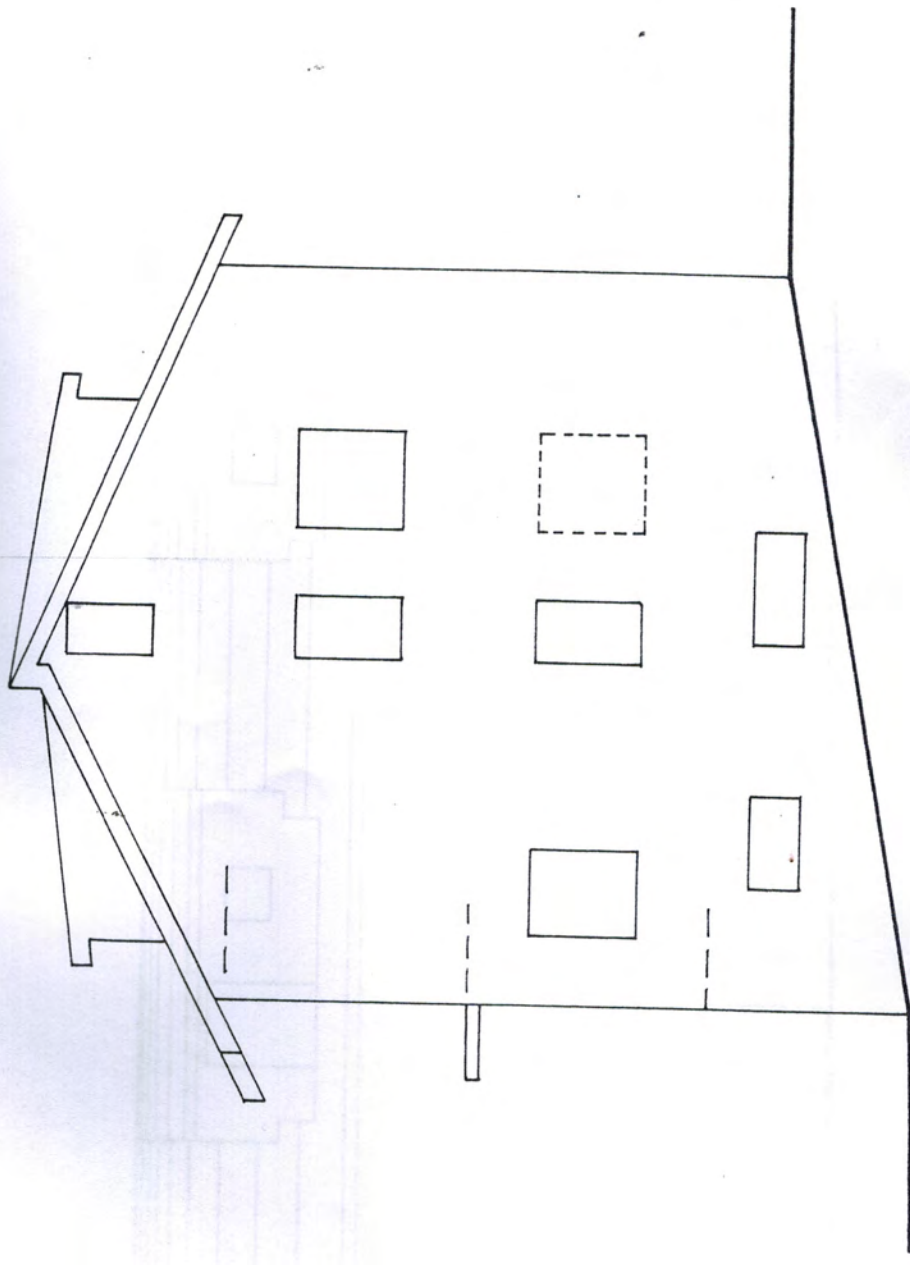
PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO ANTERIORE



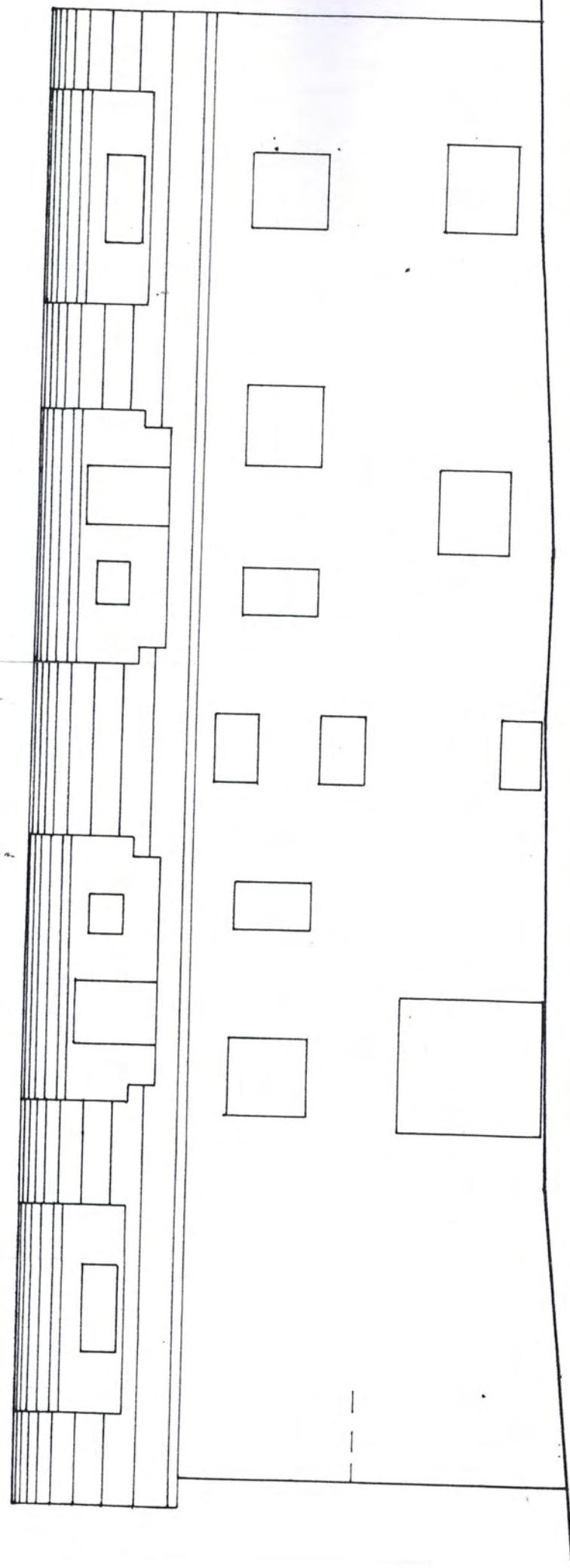
PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO POSTERIORE



*PROSPETTO POSTERIORE*



## CONDIZIONE TECNICA

La seguente relazione tecnica è allegata al verbale di collaudi redatto dall'interessato e comanda di Concessione edilizia di sanatoria presentata ai sensi della Legge 47/85 e presso il Comune di Castellaneta Stabia.

A tale fine vengono espresse le seguenti informazioni:

1. DITTA: FORNABUONI MICHELLE
2. UBICAZIONE: V. CO 4° ZANARDELLI N° 10  
VIA FABANINI-RIONE LABRUTO
3. IDENTIFICATIVI CATASTRALI: Foglio ex 90, particella n° 1087  
Foglio 50, particella n° 90.
4. STATO DEI LAVORI: immobile esistente alla Via V. Co. 4° Zanardelli,  
immobile nuovo: alla Via Fabanini-Rione Labruto.

5. SISTEMA COSTRUTTIVO: Muratura e c.a., caratterizzato dal  
A.V. CO 4° ZANARDELLI

- a) Sistema fondale in TRAVI ROVERCI.
- b) Murature portanti in tufo e mattoni.
- c) Orizzontamenti in latero-cemento.
- d) Rifiniture del tipo economico e popolare.

B. VIA FABANINI-RIONE LABRUTO

- a) Sistema fondale in travi continue di c.a. su pali.
- b) Struttura portante in pilastri e travi.
- c) Orizzontamenti in latero-cemento.
- d) Tampagnature in laterici.

6. OPERE ABUSIVE E/O IN DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE EDILIZIA:  
A.VICO 4° ZANARDELLI.

- Garage al piano terra n° 14 con modifiche prospettive.
- Garage al piano terra n° 12 con incremento di superficie non residenziale (ammazzato) per mq. 17,32.
- Piano terzo difforme dalla D.C.

B) VIA FABANINI-RIONE LABRUTO

- Difformità prospettive al Piano Primo con due unità immobiliari.
- Modifiche prospettive al piano terra.
- Modifiche prospettive al garage del piano terra.
- Modifiche prospettive al garage del piano terra.
- Realizzazione di due scantinati al piano sottoterra.
- Maggiore superficie al garage del piano terra per mq. 4,72.
- Maggiore superficie al piano terra per mq. 1,51.

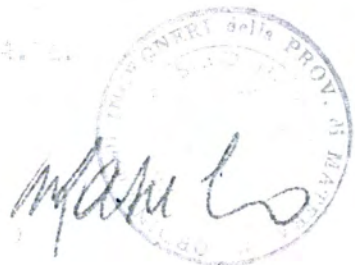
STIGLIANO 11/12/1995

IL TECNICO

( Ing. Nicola P. RABELO )

IL PROPRIETARIO

*Fornabuoni Michele*





# ALLEGATO N. 4

COMPUTO METRICO DEI COSTI DI COMPLETAMENTO



**STIMA DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO SOFFITTA ABITATIVA in Via Toscanini, 2 - Stigliano - (MT)**

| N° INTERVENTO | N° D'ORDINE<br>TARIFFA<br>PREZZI | LAVORI O PROVVISIVE<br>TARIFFA UNIFICATA REGIONALE DEI PREZZI<br>REGIONE BASILICATA ED. 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | N° parti simili | Larghezza | Lunghezza            | Altezza<br>o<br>Profondità | Unità di misura | QUANTITA' | TOT.<br>QUANTITA' | Prezzo unitario | TOTALE         |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------|-------------------|-----------------|----------------|
| 1             | B.06.014/03/04                   | Massetto di sottofondo trattato e spianato a fratazzo fino, con impasto di sabbia e cemento tipo 325 per piano di pavimentazioni, compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte<br>a 2 ql. di cemento 325, spessore 4 cm. + 4 cm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |           |                      |                            | Mq.             | 77,26     |                   | 18,30           | 1413,858       |
| 2             | B.13.008.02                      | Intonaco rustico su pareti interne piane verticali, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato a fratazzo lungo, applicato con predisposte guide, per spessori fino a 2 cm, con l'obbligo di piani per l'esecuzione di ulteriori opere di finitura. Maltadi calce idraulica e sabbia compostada: 3,5 ql di calce idrata per 1 mc. di sabbia .                                                                                                                                                                                                                                         |                 |           |                      |                            |                 |           |                   |                 |                |
|               |                                  | Ripostiglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3               |           | (2,20+1,85)/2 x 2,85 |                            |                 |           | 17,31             |                 |                |
|               |                                  | Sovraporta caposcala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 | 0,90      |                      | 0,30                       |                 |           | 0,27              |                 |                |
|               |                                  | Ambiente "A" : muro sottofinestrone su Via Toscanini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |           | 3,95                 | 0,85                       |                 |           | 3,35              |                 |                |
|               |                                  | Ambiente "A" : muro lati finestrone su Via Toscanini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2               | 0,45      |                      | 1,00                       |                 |           | 0,90              |                 |                |
|               |                                  | Ambiente "A" : spalletta falda su Via Toscanini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           | (1,10 x 2,85) / 2    |                            |                 |           | 1,56              |                 |                |
|               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           |                      |                            | Mq.             | 23,39     |                   | 16,27           | 380,56         |
| 3             | B.13.009.01                      | Intonaco rustico su superfici orizzontali, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato a fratazzo lungo, applicato con predisposte poste e guide, per spessori fino a 2 cm, con l'obbligo di piani per l'esecuzione di ulteriori opere di finitura. Malta bastarda con 3,5 ql di calce idraulica, 1ql di cemento per 0,90 mc di sabbia di fiume lavata e vagliata.                                                                                                                                                                                                                     |                 |           |                      |                            |                 |           |                   |                 |                |
|               |                                  | Ambiente "A" : soffitto Cucina/Dis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |           |                      |                            | Mq.             |           | 17,60             |                 |                |
|               |                                  | Ambiente "A" : soffitto Soggiorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |                      |                            | Mq.             |           | 21,00             |                 |                |
|               |                                  | Ripostiglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |           |                      |                            | Mq.             |           | 4,80              |                 |                |
|               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           |                      |                            |                 |           | 43,40             | 18,12           | 786,41         |
| 4             | B.13.012.01                      | Intonaco civile su pareti interne, piane verticali, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato a fratazzo lungo, steso a mano con predisposte poste e guide , rifinito con successivo strato di tonachino con malta di finitura tirata a fratazzino,per uno spessore finale di 3 cm: con rustico di malta di calce idrata a q.li 3,5 e tonachino di malta di sabbia fina e calce idrata a q.li 5.: QUANTITA' = VOCE 2                                                                                                                                                                  |                 |           |                      |                            | Mq.             |           | 23,39             | 23,76           | 555,75         |
| 4             | B.13.014.01                      | Intonaco civile su superfici orizzontali , costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato a fratazzo lungo, steso a mano con predisposte poste e guide , rifinito con successivo strato di tonachino con malta di finitura tirata a fratazzino,per uno spessore finale di 3 cm: con rustico di malta di calce idrata a q.li 3,5 e tonachino di malta di sabbia fina e calce idrata a q.li 5.: QUANTITA' = VOCE 3                                                                                                                                                                           |                 |           |                      |                            | Mq.             |           | 43,40             | 27,96           | 1213,46        |
| 5             | B.14.019.01                      | Pavimento in piastrelle di ceramica, monocottura, di prima qualità, rispondente alle norme UNI EN, di qualsiasi colore e dimensione, finitura superficiale a scelta a scelta della D.L., fornito e posto in opera su massetto di sottofondo perfettamente assestato e in piano, da computarsi a parte, con collanti delle migliori compreso il tiro in alto e e calo dei materiali, i tagli, gli sfridi, la sigillatura dei giunti con fuganti preconfezionati, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte<br>dimensioni 30 x 30 cm.: QUANTITA' = VOCE 1 |                 |           |                      |                            | Mq.             | 77,26     |                   | 42,17           | 3258,0542      |
|               |                                  | <b>A RIPORTARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |           |                      |                            |                 |           |                   |                 | <b>7608,09</b> |

Firmato Da: MATERA TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bc9e2da2d017725965e555ed27cee0



| N° INTERVENTO | N° D'ORDINE<br>TARIFFA<br>PREZZI | LAVORI O PROVVISIVE<br>TARIFFA UNIFICATA REGIONALE DEI PREZZI<br>REGIONE BASILICATA ED. 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N° parti simili | Larghezza | Lunghezza | Altezza o<br>Profondità | Unità di misura | QUANTITÀ | TOT.<br>QUANTITÀ | Prezzo unitario | TOTALE    |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-------------------------|-----------------|----------|------------------|-----------------|-----------|
|               |                                  | RIPORTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |           |           |                         |                 |          |                  |                 | 7608,09   |
| 6             | B.14.132                         | Zoccolino battiscopa in ceramica, monocottura, posto in opera con idoneo collante, compreso il tiro in alto e calo dei materiali, gli sfridi, i tagli a misura, la sigillatura dei giunti con sigillanti preconfezionati, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |           |           |                         | MI.             | 68,00    |                  | 8,49            | 577,32    |
| 7             | B.21.006.01                      | Pittura di fondo uniformante applicata a pennello o rullo, su superfici già preparate, fino a completa impregnazione del supporto: fondo a base di resine acriliche in fase acquosa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |           |                         | Mq.             | 150,75   |                  | 2,60            | 391,95    |
| 8             | B.21.012.01                      | Tinteggiatura con idropittura lavabile su intonaco civile, o rasatura a gesso, di pareti o soffitti interni o esterni data a pennello o rullo in tre mani. Nel prezzo è compresa la preparazione del supporto e la imprimitura ad uno strato di isolante dato a pennello, è esclusa l'applicazione della pittura di fondo da computarsi a parte. Bianca : QUANTITA' = VOCE 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |           |           |                         | Mq.             | 150,75   |                  | 10,09           | 1521,0675 |
| 9             | D.01.03.013.02                   | Vaso igienico con scarico a pavimento a sifone incorporato in vetrochina, di colore bianco, posto in opera mediante allettamento con malta cementizia idonea e fissato con viti e borchie. corredato di sedile in termoidurente. Sono compresi gli accessori quali rubinetto di allaccio, guarnizioni, sedile in termoidurente anelli in gomma e collarini metallici. Escluso opere murarie e compreso collegamento agli scarichi fognari: Con scarico a parete a sifone incorporato a cacciata.                                                                                                                                                                                                                                      |                 |           |           |                         | Cad.            |          |                  | 238,46          | 238,46    |
| 10            | D1.03.086.01                     | Cassetta di scarico da montare a zaino in vista sulla parete, realizzata con polietilene rigido pesante di colore bianco, isolata contro la trasduzione capacità di litri 9, completa di coperchio, di rubinetto a galleggiante con raccordo di alimentazione da 10 mm, di rubinetto di intercettazione esterno di ottone cromato, di campana di scarico con comando esterno a pulsante, incorporato sul coperchio; completa altresì di tubo curvo di raccordo al vaso, pure di polietilene rigido bianco, da 50 o 60 mm. da montare in vista con morsetto. Cassetta di scarico in polietilene rigido pesante bianco, da litri 9, del tipo da montare in vista sui vasi a sedile già predisposti, completa di coperchio ed accessori. |                 |           |           |                         | Cad.            |          |                  | 192,85          | 192,85    |
| 11            | D1.03.018.01                     | Lavabo in vetrochina di colore bianco delle dimensioni di circa cm. 70 x 55 fornito e posto in opera con montaggio su due mensole in ghisa smaltate collegate allo scarico ed alle tubazioni di adduzione acqua calda e fredda, compresi gli accessori quali rubinetto di allaccio, fissaggio a parete, viti e bulloni. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Escluso opere murarie: Senza colonna .                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           |           |                         | Cad.            |          |                  | 322,23          | 322,23    |
| 12            | D1.03.058.01                     | Miscelatore monocomando cromato per lavabo con scarico automatico: Normale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |           |           |                         | Cad.            |          |                  | 121,21          | 121,21    |
| 13            | D1.04.031.03                     | Valvola d'arresto a sfera cromata, con corpo in ottone, filettatura femmina-femmina, maniglia a leva rossa, passaggio totale, fornita e posta in opera con guarnizioni e compresi tutti gli oneri per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte con attacchi filettati delle seguenti dimensioni: Diametro 1/2'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |           |           |                         | Cad.            |          |                  | 28,15           | 28,15     |
|               |                                  | <b>A RIPORTARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           |           |                         |                 |          |                  |                 | 11001,33  |

| N° INTERVENTO | N° D'ORDINE<br>TARIFFA<br>PREZZI | LAVORI O PROVVISIVE<br>TARIFFA UNIFICATA REGIONALE DEI PREZZI<br>REGIONE BASILICATA ED. 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N° parti simili | Larghezza | Lunghezza | Altezza<br>o<br>Profondità | Unità di misura | QUANTITÀ | TOT.<br>QUANTITÀ | Prezzo unitario | TOTALE          |
|---------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|----------------------------|-----------------|----------|------------------|-----------------|-----------------|
|               |                                  | RIPORTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |           |           |                            |                 |          |                  |                 | 11001,33        |
| 14            | D1.03.016                        | Bidet monoforo in vetrochina di colore bianco, dato in opera collegato allo scarico ed alle tubazioni di adduzione dell'acqua calda e fredda, compresi gli accessori quali rubinetto di allaccio, fissaggio a pavimento e/o a parete, viti tasselli e bulloni in acciaio.<br>E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito con esclusione delle opere murarie:<br>Bidet monoforo a pavimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           |           |                            | Cad.            |          |                  | 204,60          | 204,60          |
| 15            | D1.03.019.01                     | Piatto per doccia in ceramica smaltata o vetrificata (fire-clay) di colore bianco e foro sull'angolo. Sono compresi gli accessori quali rubinetto di allaccio, piletta a griglia, fissaggio a pavimento e collegamento agli scarichi fognari con esclusione delle opere murarie, di qualsiasi spessore e delle seguenti dimensioni:<br>80x80 cm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |           |           |                            | Cad.            |          |                  | 488,80          | 488,80          |
| 16            | D2.03.011.01                     | Caldaia murale a condensazione ad alto rendimento (classe A secondo direttiva europea) per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con scambiatore termico in acciaio inox, bruciatore in acciaio inox con superficie in fibra metallica per la combustione del metano a bassa emissione di sostanze nocive, ventilatore alimentato a corrente continua con velocità variabile, regolazione gas/aria per ottimizzare la combustione, valvola del gas combinata, modulazione della potenza, funzionamento del bruciatore completamente automatico con accensione ad alta tensione e controllo della fiamma di ionizzazione, pannello di comando della caldaia integrato, dispositivo di sicurezza a microprocessore, in opera esclusi circolatori, vaso d'espansione e collegamenti elettrici:<br>Caldaia murale a condensazione, completa di raccordi per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria,<br>potenza termica da 24 kW fino a 26 kW. |                 |           |           |                            | Cad.            |          |                  | 2233,98         | 2233,98         |
| 17            | D2.06.003.01                     | Fornitura e posa in opera di Radiatori di arredo tubolari in acciaio verniciato Bianco RAL 9010, posate in opera con tappi, staffe, guarnizioni, valvole di sfato, valvole e detentori da valutare a parte; sono escluse opere murarie in genere.<br>a 2 o 3 tubi altezza 1500 ; 1800; 2200 mm. W.106 a 208.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |           |           |                            | watt            |          | 5000,00          | 0,31            | 1550,00         |
| 18            | B.18.002.01                      | Portoncino blindato, fornito e posto in opera, realizzato con battentecosituio da una doppia lamiera d'acciaio elettrozincata dello spessore di mm 10/10, con rinforzo interno e nervature anch'esse in acciaio, saldate sui tre lati.<br>Serratura a doppia mappa, dotata di n° 4 chiavistelli del diametro mm 18 in acciaio nichelato, con corsa di circa mm 35 nel telaio.....<br>La porta deve essere certificata in classe 1 antintrusione secondo norma UNI 9569<br>ad un'anta dimensioni cm 80-85-90 x 210-220.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |           |           |                            | Cad.            |          |                  | 825,55          | 825,55          |
| 19            | B.18.014.01                      | Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, fornita e posta in opera, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, con esclusione delle maniglie e degli eventuali vetri, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60-70-80-90 cm. Con anta cieca liscia.<br>noce tanganika.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |           |           |                            | Cad.            |          | 4,00             | 187,56          | 750,24          |
| 19            | N.V.                             | Voce generica per completamento impianto elettrico attarverso: fornitura di caverteria, frutti prese, frutti interruttori, quadro generale, manodopera : A STIMA €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |           |           |                            |                 |          |                  |                 | 2800,00         |
|               |                                  | <b>TOTALE STIMA DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO = €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |           |           |                            |                 |          |                  |                 | <b>19854,50</b> |



**PERIZIA DI STIMA  
DEL  
TERRENO  
LOTTO N.2**



**STIMA APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN STIGLIANO (MT)**

Fra i beni immobiliari ricadenti nella massa fallimentare della ditta "BALSANO DOMENICO" v'è un appezzamento di terreno sito nell'abitato di Stigliano, Rione Labruto, posto ad angolo tra la Via Michele BIANCO e Via Arturo TOSCANINI.

**QUOTA DI PROPRIETA'**

La quota di proprietà del bene in capo al sig. BALSANO Domenico è 100/100.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Il bene , come si evince dalla visura catastale ALLEGATO N. 1 , è censito in atti del Catasto Terreni di Matera al FG. 52 , Part.Illa 956 , Qualità "seminativo" , Classe 3° , di Mq. 396, R.D. € 1.33 e R.A. € 0.82

**TITOLO DI PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto nella titolarità del sig. BALSANO Domenico in forza di Istrumento (Atto Pubblico) del 09/11/2004 – Rep. N. 1595 – Rogante GALANTE Marco con sede in Stigliano.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di appezzamento di terreno non edificato e non edificabile.

Ha forma geometrica di rettangolo regolare (Vedasi ALL.2 : Stralcio di mappa catastale)

La sua superficie catastale originaria , di Mq. 396, a seguito di una avvenuta parziale occupazione per viabilità comunale ( fra Via Michele BIANCO su un lato e "angolo" con Via Arturo TOSCANINI su altro lato perpendicolare) all'attualità , al netto di strade e marciapiedi, la sua superficie "netta utilizzabile" è di circa Mq. 235. (Vedasi ALL.3 : Sovrapposizione cartografica catastale su aerofotogrammetria)



Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stigliano lo scrivente è venuto a conoscenza che per dette aree l'Amministrazione pur avendo realizzato le urbanizzazioni primarie (viabilità e sottoservizi) , non ha mai avviato procedura di esproprio per pubblica utilità e quindi, mai immesse nel possesso e mai indennizzate ai proprietari dei suoli.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE**

L'appezzamento di terreno ricade , secondo il vigente Regolamento

Urbanistico, in **"Zona Omogenea B.2-Sottozona B.2.3." (Labruto)**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica chiesto per la Particella n. 956 del FG. 52 di Stigliano e rilasciato dal Comune di Stigliano ( ALL. N. 2) recita :

" Nelle Zone "B.2" il Regolamento Urbanistico individua la sagoma degli "isolati" che compongono il tessuto edilizio consolidato , circondati da strade e da spazi liberi (pubblici e privati) .

All'interno di detti isolati sono consentite:

- a. Trasformazioni , anche per singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni (DR);
- b. Sopraelevazioni (RE2) , e/o completamenti, per le eventuali aree residue libere , all'interno degli isolati, laddove previsti dal Regolamento Urbanistico;
- c. Interventi di manutenzione ordinaria (MO) e/o straordinaria (MS) , restauro (R) , risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1).

Per gli isolati compresi nelle Zone "B.2" , ricadenti nelle aree classificate "R2" ed "R3" nel Piano di Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) , e IIIb e IVb nello Studio Geologico allegato al Regolamento Urbanistico, valgono le prescrizioni di cui al seguente Art. 14-3°c :



**“Art. 14 comma 3 – Prevenzione dal rischio idraulico e idrogeologico**

*In generale , in qualsivoglia zona urbanistica di RU, nella fascia classificata IIIb e IVb nello Studio Geologico allegato al RU , sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi :*

*d. Demolizione senza ricostruzione*

*e. Manutenzione ordinaria e straordinaria*

*f. Restauro e risanamento conservativo*

*g. Riparazione e miglioramento sismico*

*h. Adeguamento igienico-sanitario degli edifici che non comportino aumenti di superfici e volumi*

*i. Di destinazione d'uso che non comportino aumento delle condizioni di rischio*

*j. Sistemazione e manutenzione di superfici scoperte ( rampe , muri, recinzioni, opere a verde e simili)*

*k. Realizzazione di strutture rimovibili ( tettoie e pensiline aperte e opere similari) in adiacenza di corpi di fabbrica esistenti , che non comportino aumenti del carico insediativo*

*l. Realizzazione di serre temporanee e rimovibili.*

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

Premesso che gli edificati che caratterizzano il rione “Labruto” non hanno avuto origine da un Piano di Lottizzazione “privato” in cui solitamente anche le aree destinate a viabilità , parcheggi e quant’altro vengono ricomprese all’interno di un Indice Territoriale di fabbricabilità, ne consegue che nella fattispecie la natura giuridica assunta dalla viabilità del territorio edificato “Labruto” deve essere assimilata a quella di un’area destinata all’edilizia





residenziale popolare sancita dal piano regolatore di un comune e definita ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 .

Ne consegue che la stima dell'appezzamento di terreno si articolerà su 2 fronti "economici" di valutazione ; la prima, relativa a quella superficie di Mq. 161 circa che caratterizza l'occupazione parziale dalla viabilità comunale, verrà condotta similmente al valore di esproprio €/Mq. mentre la seconda, relativa a quel che resta della superficie "al netto delle strade" di Mq. 235 circa, a quel che ella può esprimere in termini edificatori come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### STIMA DELLA SUPERFICIE DEL FONDO OCCUPATA DA VIABILITA' COMUNALE

A base della determinazione del Valore €/Mq. di esproprio per pubblica utilità si pone il cosiddetto "V.A.M.- Valore agricolo medio"

L'attuale Tabella V.A.M. in vigore, redatta l'anno 2017, è valevole per tutto il 2018.

Da essa si rileva che :

- Il comune di Stigliano appartiene alle Regione Agraria n. 5;
- Che dalla visura catastale si rileva che la Part.Illa 956 ha la qualità di "seminativo";
- Che dalla Tabella V.A.M. alla "qualità di seminativo" corrisponde un Valore Agricolo Medio di € 5.300,00/ettaro;
- Che pertanto, il Valore Agricolo Medio di € 0,53/Mq.

Ne consegue che :

Superficie occupata dalla viabilità comunale = circa Mq. 161 x

Valore Agricolo Medio = €/Mq. 0.53 =

**VALORE DI STIMA = € 85.33**



## STIMA DELLA SUPERFICIE DEL FONDO AL NETTO DELLA VIABILITA' COMUNALE

La massima capacità reddituale che può esprimere il fondo residuale in funzione della sua "potenzialità edificatoria" ( se così si può dire) viene indicata alla lettera "k" del rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica che dice:

***k. Realizzazione di strutture rimovibili ( tettoie e pensiline aperte e opere similari) in adiacenza di corpi di fabbrica esistenti , che non comportino aumenti del carico insediativo.***

Il Regolamento Urbanistico, nel porre la condizione di potenzialità progettuale "in adiacenza ai corpi di fabbrica esistenti" , condiziona fortemente la sua appetibilità commerciale monopolizzandola ai soli edifici che la lambiscono.

Ad ogni modo , ai fini della ricerca del più probabile valore di stima , si prenderà in esame la sua capacità reddituale che può esprimere in funzione della realizzazione di una tettoia rimovibile "aperta" ipotizzata ad uso di "posto auto coperto".

In ordine ad una quanto più corretta funzionalità progettuale che l'opera deve assumere all'interno del lotto, l'area di sedime della tettoia la si ipotizza interamente a ridosso del terrapieno con cui si caratterizza la parte " a monte", verso SUD , con larghezza di Mt. 11,00 pari a quella netta disponibile dell'intero fronte e profondità di Mt. 6,00 ; l'area di corte sarà invece la parte antistante dal la cui Via Michele BIANCO si praticherà l'ingresso carrabile . Con ciò significando che :

$$1. \text{ La l'area di sedime sarà : Mt. 11,00 x Mt.6.00 } = \text{Mq. 66,00}$$

$$2. \text{ l'area di corte sarà : Mt. 11,00 x Mt. 15,35 } = \text{Mq. 169,00.}$$

TOTALE SUPERFICIE DEL FONDO al netto della viabilità comunale = Mq. 235,00



Secondo la più comune prassi normativa ed in uso presso gli Uffici

dell'Agenzia del Territorio competenti in materia di stima immobiliare :

A. Il valore €/Mq. dell'area di sedime sarà pari al 20% del valore medio di mercato relativo ai "Posti auto coperti" che si rileva dall'OMI.

B. Il valore €/Mq. dell'area di corte sarà , fino a 100 Mq. , pari al 10% dell'innanzi citato valore OMI ;

C. Il valore €/Mq. dell'area di corte oltre i 100 Mq. del 2%.

Ne consegue che :

Valore Medio OMI dei "posti auto coperti" = €/Mq. (120 + 165) /2= **€/Mq.142.50**

A. Valore area di sedime = Mq. 66,00 x €/Mq. 142.50 x 0.20 = €1881,00

B. Valore area di corte fino a 100 Mq. = €/Mq. 142.50 x 0.10 x Mq.100=€1425,00

C. Valore area di corte su 69 Mq. = €/Mq. 142.50 x 0.02 x Mq.69 = € 19.65

**VALORE DI STIMA DEL FONDO AL NETTO DELLA VIABILITA' COMUNALE = € 3502,65**

**VALORE DI STIMA TOTALE della Part.IIa 956 del FG. 52 di Stigliano**

Sarà dato da :

Valore della superficie del fondo occupata da viabilita' comunale=€ 85.33+

Valore della superficie del fondo al netto della viabilita' comunale=€ 3502,65

VALORE DI STIMA TOTALE = € 3587,98

ed in cifra tonda **€ 3600,00 ( Euro Tremilaseicento/00)**

IL TECNICO

ALLEGATI :

N. 1 : Visura catastale - Estratto di mappa catastale

N. 2 : Certificato di Destinazione Urbanistica

N. 3 : Sovrapposizione cartografica catastale su aerofotogrammetria

N. 4 : Documentazione Fotografica



**VALORE TOTALE DELLA STIMA IMMOBILIARE DI  
BENI SITI IN STIGLIANO (MT) APPARTENENTI  
ALLA MASSA FALLIMENTARE DELLA DITTA  
"BALSANO DOMENICO"**

**R I E P I L O G O**

**STIMA LOTTO N. 1**

**SOFFITTA ABITABILE** sita in Via A.TOSCANINI – Piano 2°

**A. VALORE DI STIMA = € 17.257,37**

**STIMA LOTTO N. 2**

**TERRENO** ad angolo tra Via A.TOSCANINI e Via M.BIANCO

**B. VALORE DI STIMA = € 3.587,98**

**VALORE TOTALE DI STIMA= A + B = € 20.845,35**



# ALLEGATI :

- N. 1 : Visura catastale - Estratto di mappa catastale
- N. 2 : Certificato di Destinazione Urbanistica
- N. 3 : Sovrapposizione cartografica catastale su aerofotogrammetria
- N. 4 : Documentazione Fotografica



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2019

#### 2. Immobili situate nel Comune di STIGLIANO (Codice I954) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |   |                |     |        |         | ALTRE INFORMAZIONI    |                       |                                                                   |  |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|----------------|-----|--------|---------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|--|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz                | Qualità Classe |   | Superficie(m²) |     | Deduz. | Reddito |                       | Dati derivanti da     | Dati ulteriori                                                    |  |
|    |                     |            |     |                     |                |   | ha             | are | ca     |         | Dominicale            | Agrario               |                                                                   |  |
| 1  | 52                  | 956        |     | -                   | SEMINAT<br>IVO | 3 | 03             | 96  |        |         | Euro 1,33<br>L. 2.574 | Euro 0,82<br>L. 1.584 | FRAZIONAMENTO del 30/10/1982<br>in atti dal 01/03/1983 (n. 34883) |  |

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                 | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                                                                         | DIRITTI E ONERI REALI                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1                 | BALSANO Domenico nato a STIGLIANO il 13/07/1966 | BLSDNC66L13I954U*                                                                                                                                                                                                                                      | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA |                                                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2004 Repertorio n.: 1595 Rogante: GALANTE MARCO Sede: STIGLIANO<br>Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 8749.1/2004) |                                                         |

**Totale Generale: Superficie 03.96 Redditi: Dominicale Euro 1,33 Agrario Euro 0,82**

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ALLEGATO N. 1 : VISURA CATASTALE**

Firmato Da: MATERA TOMMASO EN Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 38 68bc9e2da2d01725965e5



N=20300

E=4600

ALLEGATO N.1 : MAPPA CATASTALE



Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO DI BIASE

Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 956

Comune: STIGLIANO  
Foglio: 52

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

2-Set-2019 19:54:39  
Prot. n. T273815/2019



Tel. 0835/567207  
 Fax n. 0835/562025  
 P. IVA 00108030776

## COMUNE DI STIGLIANO

Provincia di Matera

3° SETTORE – AREA TECNICA  
 Servizio II – Urbanistica

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTI gli atti d'Ufficio;  
 VISTA la richiesta del Dott. **NUZZI Nunzio**, Curatore Fallimentare Ditta "BALSANO Domenico",

### *certifica*

CHE il terreno ubicato in questo Comune alla **Via Toscanini**, riportato in Catasto al **Foglio 52 Particella 956** è ubicato, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, in "**Zona Omogenea B.2 – Sottozona B.2.3**" (Labruto).

Nelle **Zone "B.2"**, il RU individua la sagoma degli "isolati" che compongono il tessuto edilizio consolidato, circondati da strade o da spazi liberi (pubblici e/o privati).

All'interno di detti isolati sono consentite:

- trasformazioni, anche per singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni (DR);
- sopraelevazioni (RE2), e/o completamenti, per le eventuali aree residue libere, all'interno degli isolati, laddove previsti dal RU;
- interventi di manutenzione ordinaria (MO) e/o straordinaria (MS), restauro (R), risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1).

Per gli isolati compresi nelle zone "B.2", ricadenti nelle aree classificate "R2" ed "R3" nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), e IIIb e IVb nello Studio Geologico allegato al RU, valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 14 – 3°c. (vedi norma allegata).

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Stigliano, li 20.09.2019



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
 (Ing. Salvatore D'AMBROSIO)

FM/



**Stralcio: Art. 14, comma 3 – Prevenzione dal Rischio idraulico ed idrogeologico**

**3** In generale, in qualsivoglia zona urbanistica di RU, nella fascia classificata “IIIb” e “IVb” nello Studio Geologico allegato al RU, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- d. Demolizione senza ricostruzione;
- e. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f. Restauro e risanamento conservativo;
- g. riparazione e miglioramento sismico;
- h. adeguamento igienico-sanitario degli edifici che non comportino aumenti di superfici e volumi;
- i. di destinazione d’uso che non comportino aumento delle condizioni di rischio;
- j. sistemazione e manutenzione di superfici scoperte (rampe, muri, recinzioni, opere a verde e simili);
- k. realizzazione di strutture rimovibili (tettoie e pensiline aperte e opere similari) in adiacenza di corpi di fabbrica esistenti, che non comportino aumenti del carico insediativo;
- l. realizzazione di serre temporanee e rimovibili.

Stigliano, li 20.09.2019



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
(Ing. Salvatore D'AMBROSIO)

FM/



ALLEGATO N. 3 : SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFIA CATASTALE SU AEROFOTOGRAMMETRIA



# Mappa

## Legenda

- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare
- Limiti comunali
- confini:limiti\_comunali\_istat\_2011
- toponimi
- Fabbricati
- Terreni
- Particelle
- rsdi:Catastali\_2012

Part.IIa 956 di Mq.396-

Occupaz.strade= Mq.161=

Restano al netto Mq. 235

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.



## STUDIO TECNICO Geom. MATERA Tommaso

Via F.P. VOLPE n. 2 – 75100 MATERA

Cell. 339-8273690 – e-mail: [tommasomatera@tiscali.it](mailto:tommasomatera@tiscali.it) - Cod. Fisc.: MTR TMS 61C05 F052U – Part. IVA : 005 0593 0776**NOTA DELLE COMPETENZE RELATIVE ALLA STIMA DI BENI IMMOBILIARI SITI NELL'ABITATO DI STIGLIANO (MT)  
RICADENTI NELLA MASSA FALLIMENTARE DELLA DITTA "BALSANO DOMENICO"****RITO : FALLIMENTARE****Giudice Delegato: Dott. ssa CARADONIO TIZIANA****Numero di ruolo generale: 10/2019****Sentenza n. 10/2019 del 15 Mag. 2019****DETERMINAZIONE DEL COMPENSO AI SENSI DEL D.P.R. N° 115 DEL 30.05.02 E DEL D.M. 30.05.02****A: SPESE imponibili**

Spese di viaggio con auto propria  
 n. 3 viaggi A/R Matera - Stigliano (Km. 155) =  
 Km. 465 a 0.30 €/Km = **€ 139,50**

**RIF. IMMOBILE EDIFICATO ( FG. 52 Part.IIa 999 Sub. 11)****Prestazioni svolte****B:Vacazioni (Art. 1 del D.M. 30 Maggio 2002 )**

Ricerca ai fini dell'acquisizione e studio dei seguenti atti

N. 3 TITOLI CONCESSORI URBANISTICI

TITOLO DI PROVENIENZA

VACAZIONI N. 40 di cui : N. 1 x € 14.68 + n. 39 x € 8.15 = **€ 332.53****C:Art. 12 comma I delle tabelle allegate al D.M. 30 Maggio 2002****Prestazioni svolte**-Per la verifica della rispondenza tecnica dell'immobile alle prescrizioni di progetto = **€ 200,00****Art. 12 comma II delle tabelle allegate al D.M. 30 Maggio 2002****-Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di rilievi planimetrici**a-Rilievo planimetrico e redazione di planimetria –ALLEGATO n. 2 - Planimetria n. 1 = **€ 400,00**b-Redazione di planimetria –ALLEGATO n. 2 - Planimetria n. 2 = **€ 200,00****Art. 13 comma I delle tabelle allegate al D.M. 30 Maggio 2002**-Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo ( **di misura e contabilità dei****Costi di completamento**) spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percent-

tuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato:

VALORE DI STIMA DEI COSTI DI COMPLETAMENTO = € 19854.50

ONORARIO

fino a euro 5.164,57, al 2,0685%.....= **€ 106.82**da euro 5.164,58 a euro 10.329,14, all'1,8790% ... = **€ 97.04**da euro 10.329,15 a euro 19854.50, all'1,6895%.....= **€ 160.93****D:Art. 2 comma I delle tabelle allegate al D.M. 30 Maggio 2002****Prestazioni svolte**

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia amministrativa, contabile e fiscale, spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni:

Prestazioni svolte: **Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica delle opere abusive :**

Stima delle spese tecniche e delle sanzioni amministrative ai fini della sanatoria urbanistica

VALORE DI STIMA SPESE TECNICHE E SANZIONI AMMINISTRATIVE = € 4500,00

ONORARIO

fino a euro 5.164,57, dal 4,6896% al 9,3951%; Perc. Applicata del 4,6896% = **€ 211.03****E:Art. 13 comma I delle tabelle allegate al D.M. 30 Maggio 2002****Prestazioni svolte**

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo (Stima del valore immobiliare) spetta

al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato:

Prestazioni svolte : **Stima dell'immobile**

VALORE DI STIMA € 17257.37

ONORARIO

fino a euro 5.164,57, al 2,0685%.....= **€ 106.82**da euro 5.164,58 a euro 10.329,14, all'1,8790% = **€ 97.04**da euro 10.329,15 a euro 17257.37, all'1,6895%... = **€ 117.05**

**RIF. APPEZZAMENTO DI TERRENO ( FG. 52 Part.IIa 956)****F:Vacazioni (Art. 1 del D.M. 30 Maggio 2002 )****Prestazioni svolte****Studio dei seguenti atti :**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VACAZIONI N. 4 di cui : N. 1 x € 14.68 + n. 3 x € 8.15 = € 39.13

**G:Art. 12 comma II delle tabelle allegate al D.M. 30 Maggio 2002****-Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di rilievi planimetrici = € 300.00****H:Art. 13 comma I delle tabelle allegate al D.M. 30 Maggio 2002****Prestazioni svolte**Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo (**Stima del valore dell'appezzamento di terreno**) spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato:

VALORE DI STIMA IMMOBILIARE € 3600.00

ONORARIO : Nota : Data l'eseguità del Valore si ritiene applicare la percentuale maggiore.

fino a euro 5.164,57, al 2,0685% = € 74.46

**RIEPILOGO ONORARI E SPESE**

TOTALE SPESE IMPONIBILI = A = € 139,50 +

TOTALE ONORARI = B + C + D + E + F + G + H = € 2.442,85 =

**TOTALE ONORARIO E SPESE IMPONIBILI = € 2.582,35 oltre oneri accessori di legge****IL TECNICO**