

TRIBUNALE DI MATERA

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 3/2019 RG

SALERNO ANTONIO E ZITO EMANUELA

LIQUIDATORE

AVV. MARIA VINCENZA FATIMA DI NOIA

Via Chiancalata n. 16

75100 MATERA

PARERE DI CONGRUITA' DEL VALORE DI UN IMMOBILE ATTRIBUITO

DA UNA PERIZIA DI STIMA, AGLI ATTI DELLA PROCEDURA,

RISPETTO ALLE CONDIZIONI ATTUALI

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Antonio Massimiliano IANUZZIELLO

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Massimiliano Ianuzziello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Matera al n. 533, con studio tecnico in Policoro (MT) alla via Giustino Fortunato n. 57, ricevuto mandato dal liquidatore della procedura n. 3/219 RG del Tribunale di Matera, di valutare la congruità del prezzo di mercato dell'immobile oggetto di liquidazione, attribuito dall'elaborato del 5.04.2018, acquisto agli atti di procedure, rispetto alle attuali condizioni, ed in caso di non congruità, di indicarne la stima attuale, a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Scanzano Ionico e del sopralluogo effettuato in data 5.08.2024 (vedi all. 01), si prega relazionare quanto segue.

2. OGGETTO DI STIMA

Forma oggetto della presente relazione, una porzione di fabbricato destinato a civile abitazione, sito nel comune di Scanzano Ionico alla via E. De Martino n. 48, costituita da due unità immobiliari destinate a civile abitazione e box auto. Dette unità sono censite al NCEU del comune censuario di Scanzano Ionico, al foglio 59, mappale 884 con i seguenti subalterni e dati e, come da allegata visura e planimetrie (all. 02):

- Box auto: sub 7, categoria C/6 classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale mq 20, rendita Euro 50,04, via E De Martino N. 48, piano S1.
- Abitazione: sub 8, categoria A/2 classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale mq 171, rendita Euro 790,18, via E. De Martino n. 48, piani S1-T-1-2;

Dal punto di vista urbanistico, a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Scanzano Ionico è risultato che il fabbricato è stato edificato nella zona omogenea C1 del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Scanzano Ionico, sulla scorta della Concessione Edilizia n.10 del 20.04.1993 e della Concessione Edilizia in Variante n. 10bis/1993 del 4.09.1996. (all. 03).

	L'attuale proprietario risulta essere il signor Salerno Antonio, nato a Policoro il	
	13.01.1977 c.f. SLRNTN77A13G786U come da rogito per notaio Eugenio Laporta	
	con sede in Pisticci, n. rep. 43063 in data 26/09/2005.	
	Agli atti non è presente il certificato di agibilità dell'immobile oggetto di perizia. Come	
	riportato nel verbale di sopralluogo, il liquidatore ha richiesto al proprietario	
	documenti che attestino la presenza di detto certificato di agibilità: al sottoscritto è	
	stata però presentata solo una richiesta di certificato di agibilità protocollata al n.	
	16977 in data 1.10.2007 e relativi documenti annessi, (all. 04) cui però il comune di	
	Scanzano Ionico non ha dato seguito.	
	3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
	Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare	
	costituito da quattro villette a schiera, ciascuna edificata su quattro livelli. L'oggetto	
	di perizia è localizzato all'estremità sinistra del corpo di fabbrica, guardando da via	
	E. De Martino.	
	Il piano seminterrato è destinato a box auto e deposito annesso alle abitazioni	
	sovrastanti che si sviluppano su tre livelli: piano rialzato (zona giorno), piano primo	
	(zona notte) e piano secondo destinato ad ulteriore deposito.	
	Il collegamento altimetrico è assicurato da una scala interna che disimpegna tutti e	
	quattro i livelli. L'altezza libera dei due piani destinati ad abitazione è di m 2,70,	
	mentre il piano seminterrato ha altezza di 2,45 m e il piano secondo di m. 2,40.	
	L'ingresso all'unità immobiliare avviene da via De Martino, al civico 48, attraverso un	
	giardino di pertinenza, attualmente pavimentato.	
	La struttura portante è costituita da travi e pilastri intelaiati in cemento armato	
	ordinario che scaricano le loro azioni su fondazioni superficiali; i solai sono di tipo	
	latero-cementizio di spessore cm 25.	

	Le tompagnature sono realizzate in laterizi forati di spessore cm 30, presumibilmente	
	di tipo termico, mentre le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati di	
	spessore 10 cm. Tutte le pareti, sia interne che esterne sono intonacate a civile, e	
	tinteggiate; i prospetti, anteriore e posteriore e parzialmente il laterale, sono rivestiti	
	in pietra naturale di colore bianca e grigia.	
	Le pavimentazioni e i rivestimenti (cucina e servizi) sono in monocottura di vari	
	formati, mentre il vano scala è pavimentato in marmo.	
	Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera a camera singola mentre i dispositivi	
	di oscuramento sono costituiti da tapparelle avvolgibili in alluminio.	
	Sono presenti gli impianti idrico sanitari, elettrici e di riscaldamento, quest'ultimi	
	costituiti da caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio.	
	E' presente anche l'impianto antifurto che, tuttavia, copre con i rilevatori di presenza	
	solo il lato posteriore dell'edificio.	
	4. CONSISTENZA	
	Il piano interrato si suddivide in un box auto di superficie netta di 17,35 mq, una	
	cantina (adibita a tavernetta con annesso angolo cottura), di superficie di 34,60 mq	
	circa, un ripostiglio (2,40 mq) ed un vano deposito di circa 8,70 mq. L'altezza utile è	
	come detto di m 2,45.	
	Al piano rialzato si disimpegnano invece il soggiorno pranzo (26,10 mq) la cucina di	
	circa 18,70 mq e un piccolo servizio igienico di 3,30 mq. La cucina si affaccia su un	
	piccolo balcone di 3,40 mq, mentre il soggiorno si affaccia su una veranda di circa	
	14,20 mq, dalla quale si accede all'appartamento.	
	L'altezza libera interna è di m 2,70.	
	Il giardino ha una estensione di circa mq 42,00.	
	Al piano primo si disimpegna invece la zona notte composta da tre camere da letto	

rispettivamente di mq. 16,40 - 10,05 e 8,00 mq circa, il servizio igienico di mq 7,60

oltre ad un piccolo ripostiglio di 1,60 mq.

Le due camerette affacciano su un balcone sul prospetto anteriore di circa 8,10 mq,

mentre il bagno ha un piccolo balcone di 1,95 mq.

L'altezza libera interna è di m 2,70.

Il piano secondo è suddiviso in un locale uso deposito di 16,25 mq ed un servizio

igienico, allo stato rustico, di 3,50 mq. L'altezza libera del piano è di 2,40. Il terrazzo

risulta soprelevato di circa 15 cm rispetto al piano di calpestio dell'interno ed è

costituito da

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Come già evidenziato nell'elaborato del 2018 agli atti della procedura, (cfr. pag. 3

elaborato 2018) risultano difformità rispetto al progetto approvato, al piano interrato

ed al piano secondo oltre che per la presenza di un pergolato sul prospetto

posteriore. Le difformità risultano anche dalle planimetrie catastali che sono conformi

al progetto approvato.

Al piano interrato (all. 05) oltre a piccole variazioni delle tramezzature, è palese il

mutamento di destinazione d'uso da deposito a tavernetta, con annessa cucina e

camino (all. 07 foto nn. 4 e 5). Tale abuso, non risulta sanabile in alcun modo sia

perché l'altezza di m, 2,45 è inferiore all'altezza minima per cui esso possa diventare

abitabile (m 2,70) sia perché l'utilizzo residenziale del seminterrato non è

contemplato neanche nella L.R. n. 8 del 4.01.2002 e s.m.i. – "*Recupero dei sottotetti*

e dei locali interrati e seminterrati esistenti"; ai sensi dell'art. 1 di detta legge è

possibile il recupero delle volumetrie del piano sottotetto ai fini residenziali e delle

volumetrie dei locali interrati e seminterrati ad uso terziario e commerciale (ma non

abitativo).

	Per poter ottenere il certificato di agibilità (come detto assente nel carteggio	
	depositato al comune di Scanzano Ionico) è necessario ripristinare lo stato di fatto,	
	demolendo le opere abusive. In base a prezzi vigenti del Prezziario della Regione	
	Basilicata, anno 2024, approvato con DGR del 1.08.2024, per la demolizione delle	
	opere abusive, il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata del materiale di	
	risulta, il ripristino dei luoghi, la spesa ammonta ad € 15.000,00.	
	Anche al piano secondo è palese il cambio di destinazione d'uso da locale di	
	sgombero (da progetto) a cameretta con annesso bagno (all. 06 e all. 07 foto nn. 8 e	
	9). Al contrario di quanto detto per il piano interrato, è possibile sanare le opere ai	
	sensi della succitata L.R. n. 8 del 4.01.2002 e s.m.i.	
	Per ottenere la sanatoria ed il recupero delle superfici, occorre produrre istanza di	
	Permesso a Costruire in Sanatoria, pagando il doppio della differenza tra gli Oneri	
	Concessori e Oneri di Urbanizzazione calcolati allo stato attuale rispetto a quelli	
	pagati in fase di progettazione e attualizzati al presente; inoltre occorre monetizzare	
	sia i parcheggi privati per il rispetto della L. 122/1989 (cosiddetta legge Tognoli),	
	qualora non sia possibile recuperare superfici atte a ciò, che gli standard urbanistici	
	definiti dalla L. 1444/1968 dovuti all'aumento del carico urbanistico per l'insediamento	
	di nuovi abitanti. Il costo di tale operazione è pari ad 7.000,00 circa oltre alle spese	
	tecniche, variazioni catastali e diritti vari, quantificabili complessivamente in €	
	2.500,00.	
	Per quanto concerne il pergolato sul prospetto posteriore, esso viola anche in Nulla	
	Osta Paesaggistico ai sensi della L.R. 50/93 e s.m.i. La situazione è sanabile	
	richiedendo (e ottenendo) prima la Conformità Paesaggistica di competenza del	
	Comune di Scanzano Ionico, sentito il parere della Soprintendenza ai Beni	
	Architettonici e al Paesaggio del Ministero dei Beni Culturali; indi il Permesso a	

	Costruire in Sanatoria. Ma la vetustà e il pessimo stato di manutenzione del pergolato	
	stesso, fanno optare sicuramente per la sua demolizione e smaltimento e, quindi	
	ripristino dello stato di progetto, al costo di € 2.500,00.	
	Al termine dei lavori sopra esposti, (demolizione al piano interrato e demolizione del	
	pergolato, ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria), occorre procedere	
	all'ottenimento dell'agibilità tramite la Segnalazione Certificata di Agibilità, redatta da	
	un tecnico abilitato, il cui costo di redazione è stimabile in € 2.000,00.	
	6. STATO DELL'IMMOBILE	
	L'immobile, in via generale, si presenta in discreto stato di manutenzione, in linea	
	con i suoi anni di vetustà. Occorrerebbe una ordinaria manutenzione dell'esterno,	
	mediante pitturazione delle pareti esterne (laddove non rivestite) previo ripristino di	
	piccole e superficiali lesioni dell'intonaco.	
	E' però da segnalare la presenza di tracce di infiltrazioni di acque piovane sia al piano	
	interrato che al piano terra. In particolare al piano interrato (all. 7 foto n. 10) esse	
	sono localizzate sotto la finestra che affaccia sul giardino pavimentato, dove	
	l'intonaco è gonfio ed in alcune parti già distaccato. Le cause possibili possono	
	essere infiltrazioni attraverso l'infisso stesso (sono evidenti segni di percolamento	
	lateralmente all'infisso), ma potrebbero anche derivare da infiltrazioni dovute alla	
	mancaza e/o deterioramento della guaina impermeabile all'esterno del muro del	
	seminterrato e al cattivo stato della pavimentazione e del battiscopa del giardino (foto	
	n. 11); è ovvio che la certezza può aversi solo demolendo parte della pavimentazione	
	esterna e scavando sino alla profondità delle infiltrazioni. Si può stimare, comunque	
	che tali lavori, compreso il ripristino dell'intonaco interno ammontino a € 10.000,00.	
	Al piano terra sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sul solaio del soggiorno (vedi	
	foto n. 12): in questo caso, certamente l'acqua proviene dal cattivo stato di	

	manutenzione del pavimento e battiscopa del balcone al piano superiore (vedi foto		
	nn. 13 e 14) dove sono presenti anche evidenti tracce di ristagno di acqua piovana		
	dovuta alle errate pendenze. Si rende quindi necessaria:		
	a) la rimozione del pavimento, della caldana di sottofondo, dello strato di		
	impermeabilizzazione e del battiscopa;		
	b) la posa in opera di un nuovo masso a pendenza in calcestruzzo alleggerito con		
	argilla espansa; di uno strato di malta cementizia bicomponente, polimero modificata,		
	flessibile su tutto il masso a pendenza; di bandelle in polipropilene sulle piegature e		
	gli angoli presenti; di una nuova pavimentazione in ceramica antisdrucciolo e		
	zoccolino battiscopa.		
	c) il ripristino del solaio sottostante mediante rimozione della tinteggiatura e		
	dell'intonaco ammalorato, posa di nuovo intonaco e pitturazione del solaio dell'intero		
	vano onde evitare antiestetiche distonie cromatiche. L'ammontare complessivo di		
	tali lavori può stimarsi in circa € 10.900,00.		
	7. STIMA DELL'IMMOBILE		
	Per la stima dell'immobile occorre definire dapprima la superficie commerciale,		
	secondo i criteri del Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle		
	Entrate.		
	Superficie utile netta calpestabile e muri perimetrali		
	Piano terra e primo	mq. 125,27	al 100% mq. 125,27
	Mansarde con altezza minima 2,40 m		
	Piano secondo	mq. 29,75	al 75% mq. 22,31
	Balconi (PT, P1 e P2) mq 60,25 di cui	mq 25,00	al 25% mq. 6,25
	e	mq 35,25	al 10% mq. 3,53
	Locali accessori (piano S1)	mq 61,61	al 35% mq. 21,56

	Box collegato ai vani principali	mq 20,00	al 60%	mq. 12,00
	Giardino mq 44,10 di cui	mq 25,00	al 15%	mq. 3,75
	e	mq. 16,10	al 10%	mq. 1,61
	Superficie commerciale totale			mq. 196,10
	L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per il			
	comune di Scanzano Ionico, nella fascia D in cui è ricompreso l'immobile oggetto di			
	perizia, per il secondo semestre 2023, per le abitazioni riporta i valori minimi e			
	massimi di mercato, pari a €/mq 800,00 e €/mq 1.200,00.			
	Il mercato immobiliare di Scanzano Ionico, dopo un periodo di stasi dovuto a varie			
	cause, (tra cui la pandemia Covid-Sars 19), sembra in apparente ripresa, anche per			
	scarsa disponibilità di immobili nuovi. Sembra ragionevole quindi, ai fini della stima			
	dell'immobile, adottare un valore prossimo al massimo e pari ad €/mq 1.100,00. Tale			
	valore è stato confermato anche da indagini di mercato presso Agenzia Immobiliari			
	private per abitazioni di tipologia simile a quella oggetto di perizia.			
	Data la superficie commerciale di mq. 196, ne deriva un prezzo di mercato pari ad €			
	215.600,00			
	Questo valore va ridotto con il coefficiente di vetustà dell'immobile. Come suggerito			
	dalla L. 392/1978 il coefficiente di vetustà non si adotta per i primi sei anni di vita			
	dell'immobile, mentre per i successivi 15 anni il coefficiente è pari all'1% annuo e per			
	i successivi ulteriori 15 anni si adotta un coefficiente pari allo 0,5% annuo.			
	Considerando terminata la costruzione nell'anno 2005, (anno in cui è stata acquistata			
	dagli attuali proprietari così come si evince dalla visura catastale), l'immobile risulta			
	avere 19 anni di vita; detratti i primi sei anni si deve adottare un coefficiente di vetustà			
	pari al 13% che induce una detrazione di € 28.028,00 e porta il prezzo ad €			
	187.572,00.			

TRIBUNALE DI MATERA

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 3/2019 RGSALERNO ANTONIO E

ZITO EMANUELA

LIQUIDATORE: AVV. Maria Vincenza Fatima DI NOIA Via Chiancalata n.

16 75100 MATERA

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ing. Antonio Massimiliano Iannuzziello, con studio tecnico in Policoro alla via Giustino Fortunato n. 57, incaricato dal Liquidatore avv. Maria Vittoria Fatima DI NOIA, in data 18.07.2024 di esprimere parere di congruità sul prezzo di mercato, rispetto alle attuali condizioni, attribuito dall'elaborato del 5.04.2018, acquisito agli atti della procedura, dell'immobile sito in Scanzano Ionico alla via E. De Martino n. 48, distinto in catasto al foglio 59, p.lla 482 sub 7 e 8, in data 5 agosto 2024, alle ore 17:30 ha proceduto ad effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia.

Sono presenti al sopralluogo:

- Avv. Maria Vincenza Fatima DI NOIA, liquidatore della procedura

Il tecnico incaricato, rende noto ai presenti che ha proceduto all'accesso agli atti presso il comune di Scanzano Ionico da cui ha prodotto copie dell'ultimo atto amministrativo valido per la costruzione in premessa, e cioè la concessione edilizia n. 10bis /1993 del 4.11.1996, esibendone la copia agli intervenuti. Spiega che agli atti non risulta presente l'agibilità e a tal proposito

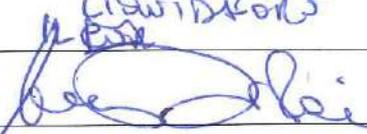
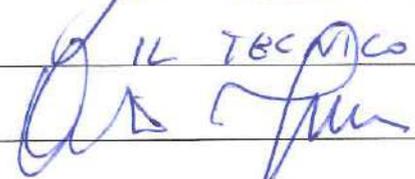
richiede ai presenti, qualora ne fossero in possesso, di esibirne e produrne copia nel più breve tempo possibile in modo da fare i relativi controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Il tecnico procede quindi a verificare alcune misure dell'immobile da confrontare con i progetti approvati.

IL LIQUIDATORE RATTEMPO CHE IL PROPRIETARIO HA PRODOTTO COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PART. AGITA DEL 11/10/2007 CHE SARA' INVIATO AL SOGROSCRITTO TECNICO.

ALLE ORE 18:30 IL SOPRALUOGO TERMINA. IL PRESENTE VERBALE IN PARTE DATTILOSCRITTO E IN PARTE SCRITTO A MANO VIENE LETTO E SOGROSCRITTO.

Scelto il 5/8/2024

LIQUIDATORE

IL TECNICO


Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di SCANZANO JONICO (M256) provincia MATERA
Soggetto individuato	SALERNO Antonio (CF: SLRNTN77A13G786U) nato a POLICORO (MT) il 13/01/1977

1. Immobili siti nel Comune di SCANZANO JONICO (Codice M256) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		59	884	7			C/6	1	17m ²	Totale: 20 m ²	Euro 50,04	VIA ERNESTO DE MARTINO n. 48 Piano S1	Annotazione
2		59	884	8			A/2	2	9,0 vani	Totale: 171 m ² Totale escluse aree scoperte** : 155 m ²	Euro 790,18	VIA ERNESTO DE MARTINO n. 48 Piano S1-T-1-2	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 9 m² 17 Rendita: Euro 840,22

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI
1	SALERNO Antonio nato a POLICORO il 13/01/1977
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 16/04/2007 Pratica n. MT0113628 in atti dal 16/04/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14/77.1/2007)
	CODICE FISCALE SLRNTN77A13G786U*
	DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà 1/1

Totale Generale: vani 9 m² 17 Rendita: Euro 840,22

Unità immobiliari n. 2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0113628 del 16/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico

Via Ernesto De Martino

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 59

Particella: 884

Subalterno: 7

Compilata da:

Filardi Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

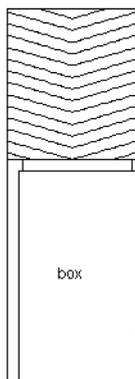
Prov. Matera

N. 990

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO H. 2,50



Stessa proprietà

Altra proprietà



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0113628 del 16/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico

Via Ernesto De Martino

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 59

Particella: 884

Subalterno: 8

Compilata da:

Filardi Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

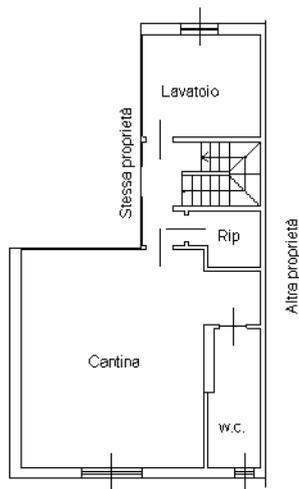
Prov. Matera

N. 990

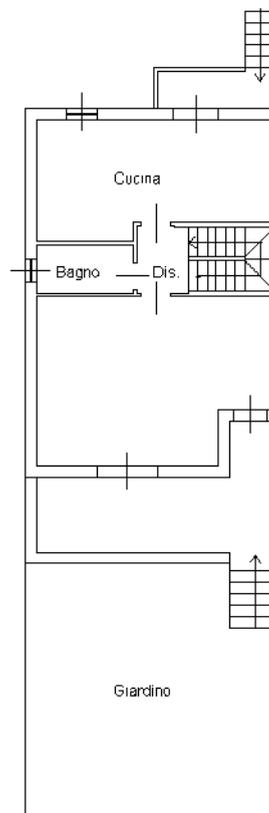
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO H. 2,50



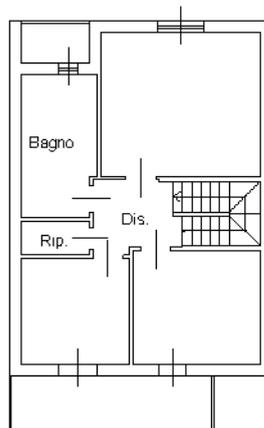
PIANO TERRA H. 2,70



VIA E. DE MARTINO

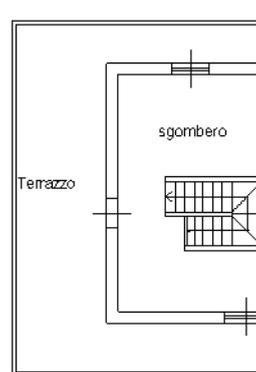
VIA E. DE MARTINO

PIANO PRIMO H. 2,70



VIA E. DE MARTINO

PIANO SECONDO H. 2,70



VIA E. DE MARTINO



Ultima planimetria in atti

ANNO 1993

PRATICA N. 10/BIS

COMUNE DI SCANZANO JONICO

PROVINCIA DI MATERA

UFFICIO TECNICO**CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE**

IL SINDACO

VISTO la domanda in data 05-12-1994 presentata dal signor SANTARCANGELO Mario
Codice Fiscale n°SNT MRA 52B09 A942V.

pervenuta a questo Comune in data 07-12-1994, registrata al protocollo generale col n. 11162, con la quale viene richiesta la concessione edilizia di variante in corso d'opera, per la costruzione di villette a schiera in lottizzazione convenzionata C/1 -Lotto L 5.1, in Via E. De Martino;

VISTO il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

SENTITO il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 24.7.1996;

SENTITO il parere del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale in data 27.5.1996;

SENTITO il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 11.06.96, Verb. 364 ;

VISTO i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTO il Capo IV del Titolo II della legge 17-8-1942, n. 1150 e la legge 6-8-1967, n. 765;

VISTO la legge 28-1-1977, n. 10;

VISTO la legge regionale 6-7-1978, n. 28;

VISTO le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

VISTO la legge 28-2-1985, n. 47;

VISTO il Nulla-Osta n. 11162/94 ai sensi della L.R.n°50/93
rilasciato dall'Ufficio Regionale per i Beni Ambientali in data 14.03.1996;

VISTO la Concessione Edilizia n°10 del 20/04/1993;

XXXX
VISTO

PRESO ATTO CHE: la presente Concessione di Variante non comporta pagamento degli oneri di cui alla legge 28-1-1977, N°10;

CONCEDE

Al Sig. SANTARCANGELO Mario, nato a Nova Siri (Mt) il 9.2.1952, residente a Scanzano Jonico alla Via Provinciale n°10, C.F. n°SNTMRA52B09A942V, -

LA FACOLTA' DI ESEGUIRE

i lavori di variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato costituito da n°6 villette a schiera nella lottizzazione C/1, Lotto L 5.1, in Via E. De Martino, su area riportata in catasto al Foglio di Mappa n°59, particella 884 (parte), -----

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto di n. 5 (CINQUE) tavole, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi:

- 1) I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla stessa data;
- 2) L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto la entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio;
- 3) Qualora il concessionario non provveda alla ultimazione dei lavori nel tempo stabilito, deve presentare istanza diretta ad ottenere nuova concessione concernente la parte non ultimata;
- 4) Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori stessi sopravvengono fattori estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati;
- 5) L'inizio effettivo dei lavori deve essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo comunicazione scritta; analoga comunicazione verrà data all'Ufficio Tecnico Comunale per quanto attiene alle eventuali sospensioni e della avvenuta ultimazione dei lavori;
- 6) Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate tutte le norme stabilite dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, nonché le seguenti particolari modalità esecutive:
 - a) I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
 - b) Devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
 - c) Devono essere notificati gli estremi della presente concessione a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici (energia elettrica, acqua, telefono, ecc.) per ottenere i necessari allacciamenti, anche a carattere provvisorio per l'attività di cantiere;
- 7) Nella esecuzione dei lavori, è vietato ingombrare le strade ed i pubblici spazi adiacenti alla fabbrica e devono essere in ogni caso osservate le varie cautele atte a rimuovere ogni pericolo a persone o cose, contenendo al massimo ogni incomodo a terzi a causa lavori;
- 8) Il terreno destinato ai lavori deve essere chiuso con assiti di legno o di altro materiale lungo i lati adiacenti le vie e spazi pubblici;
- 9) Nel caso in cui occorresse l'occupazione di aree stradali o di spazi pubblici si deve ottenere preventiva autorizzazione dal Comune. Le aree così occupate devono essere restituite in pristino stato a lavori ultimati ed anche prima a richiesta del Comune, nel caso che i lavori venissero sospesi o abbandonati;
- 10) Se nell'uso a qualsiasi titolo, di suolo pubblico, il costruttore dovesse rinvenire manufatti adibiti a servizio pubblico, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e contemporaneamente deve dare immediato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale;

Il concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili di ogni eventuale inosservanza alle disposizioni legislative e regolamentari in materia, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Dalla Residenza Municipale, li **04 NOV. 1996**



IL SINDACO
Antonio Gallitelli

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Della sujestesa concessione ad eseguire opere
venne iniziata la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale il giorno..... e vi é restata
affissa per 15 giorni consecutivi.
resterà.

Scanzano Jonico, li.....

IL SEGRETARIO CAPO

Il sottoscritto SANTARCANGELO Mario
nato a Nova Siri il 9.2.1952 nella sua qualità
di proprietario
dichiara di accettare la presente concessione, obbligandosi alla stretta osservanza di tutte le condizioni in essa riportate.

Scanzano Jonico, li **05 NOV. 1996**

IL CONCESSIONARIO

Santarcangelo Mario



Al Responsabile del Settore Tecnico
Del Comune di Scanzano Jonico



OGGETTO: Richiesta Certificato di Agibilità

Il sottoscritto SALERNO Antonio, nato a Policoro (MT) il 13.01.1977 residente in Scanzano Jonico alla via ,E. De Martino n. 48, C.F: SLR NTN 77A13 G786U, in qualità di proprietario del fabbricato sito in Scanzano J.co alla via medesima, distinto in Catasto al foglio n. 59, mappale n. 884, con la presente chiede il rilascio del

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Relativo all'immobile sopra citato, per il quale, sono stati autorizzati con Denuncia di Inizio Attività del 09.08.2005 n. 16085, i lavori interni di completamento dell'unità immobiliare, con relativa recinzione.

All'uopo, si allega alla presente:

- a) Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio rilasciato in data 11.06.1994;
- b) Ricevuta di avvenuto accatastamento c/o l'Agenzia del Territorio di Matera;
- c) Dichiarazione di conformità delle opere alle disposizioni in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, ex Legge n. 13 del 1989 e relativo regolamento di attuazione D.M. n 236/1989 ed alla Legge n. 10 del 1991 e succ. mm. e ii.;
- d) Dichiarazione del Direttore dei Lavori parere U.S.L.;
- e) Dichiarazione di conformità degli impianti installati nell'edificio, ex Legge n. 46 del 1990;
- f) Dichiarazione di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, e di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;

Scanzano Jonico li, 21.09.2007

Il Richiedente

[Handwritten signature]

FF 10/B10



COMUNE di SCANZANO

provincia di matera

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN SCANZANO - "SCANZANO 2"

COMUNE DI SCANZANO JONICO

COMUNE DI SCANZANO JONICO (MT)

Allegato n. 01 alla concessione edilizia n. 10-B10/93 del 04 NOV. 1996

Commissione Edilizia 11 GIU 1996

Verbale n. 364

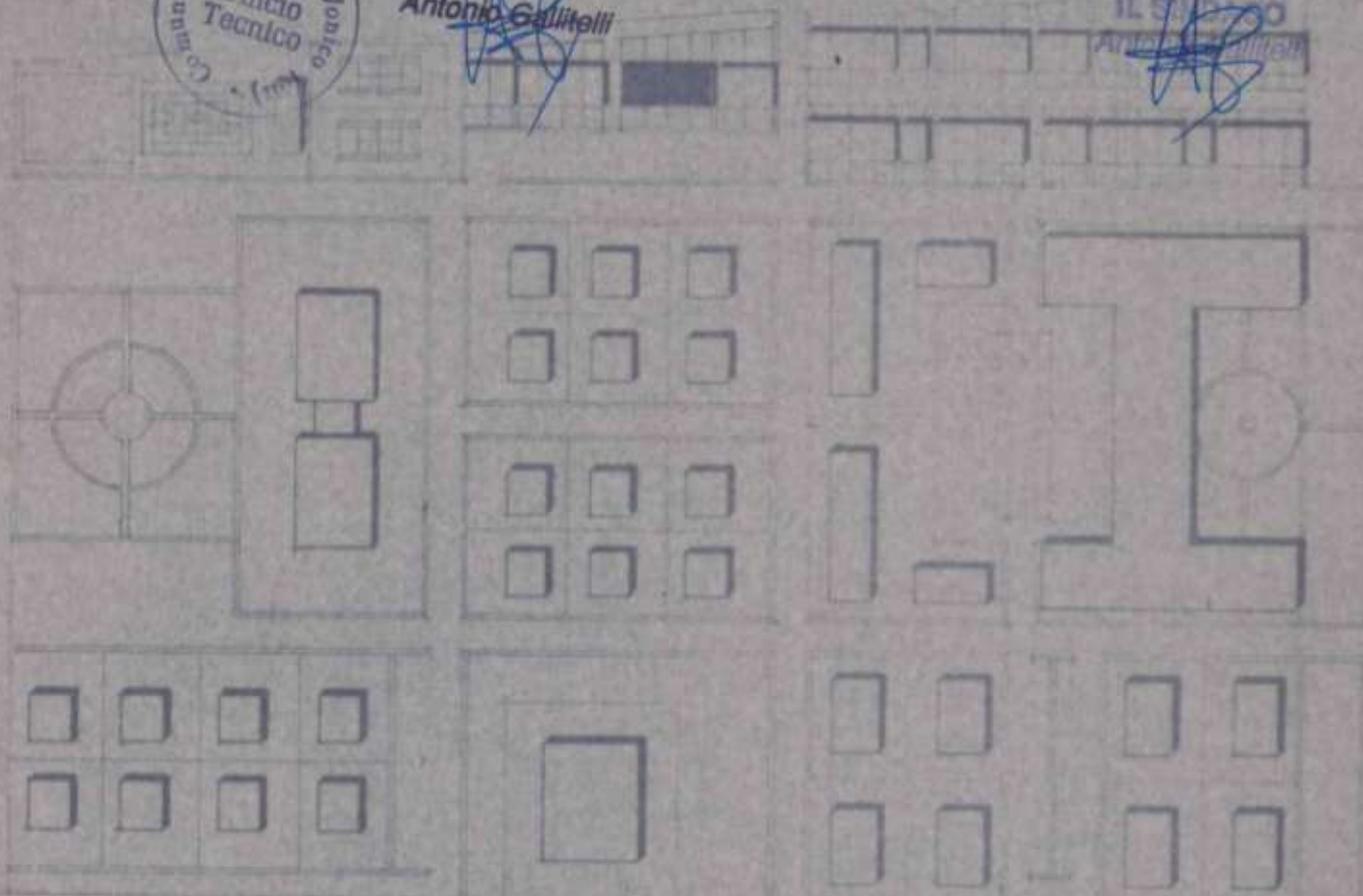


IL SINDACO

Antonio Gallitelli

IL PRESIDENTE

IL SINDACO



PROPRIETA' : *Scantarcano Mario*

tavola n°

1

titolo opera C.E. n° 10 DEL 20/04/1993

PROGETTO DI VILLETTE A SCHIERA
SUL LOTTO L5.1 VARIANTE IN CORSO D'OPERA

OTT. 94

titolo disegno

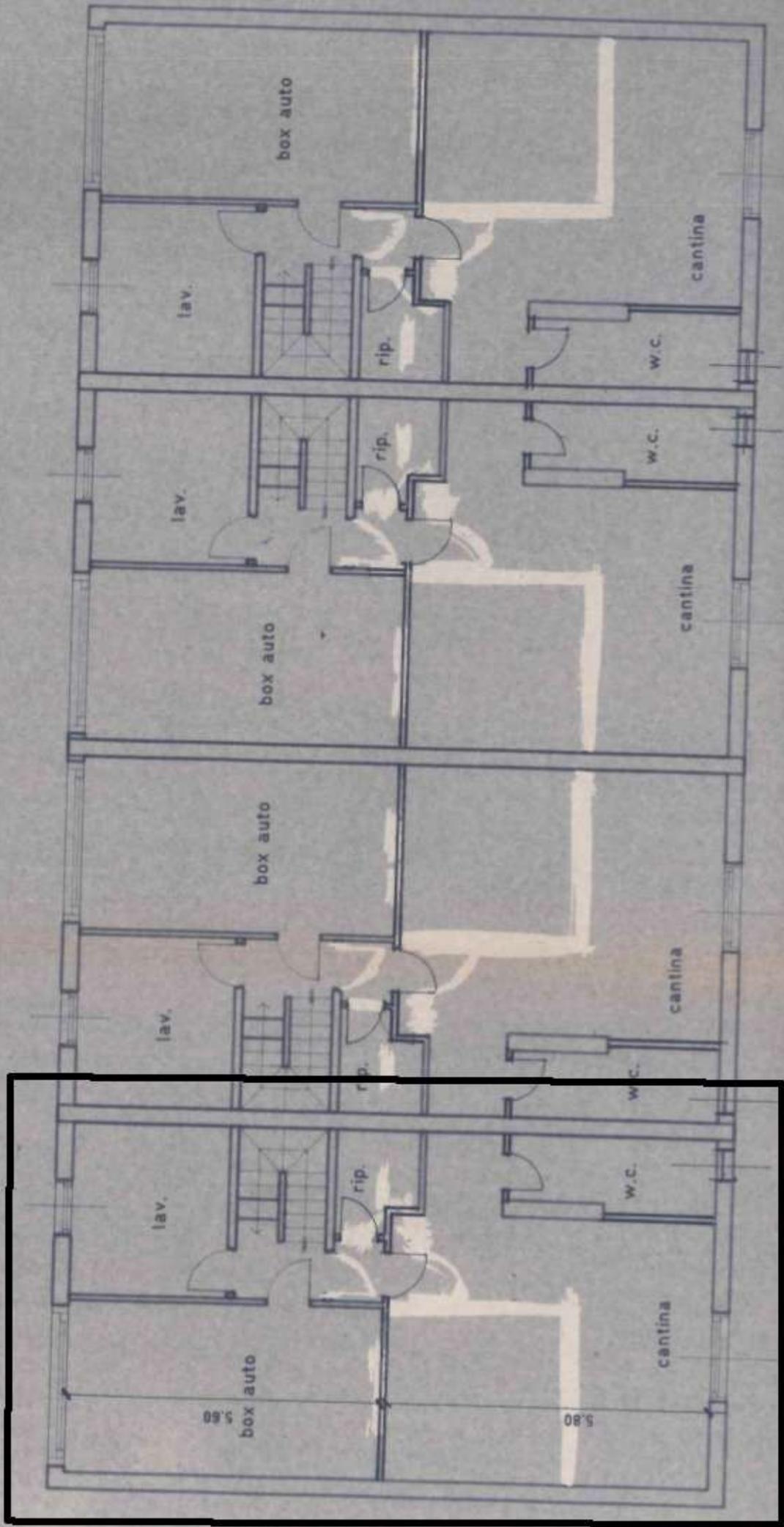
PIANTE : SITUAZIONE DEFINITIVA

scale

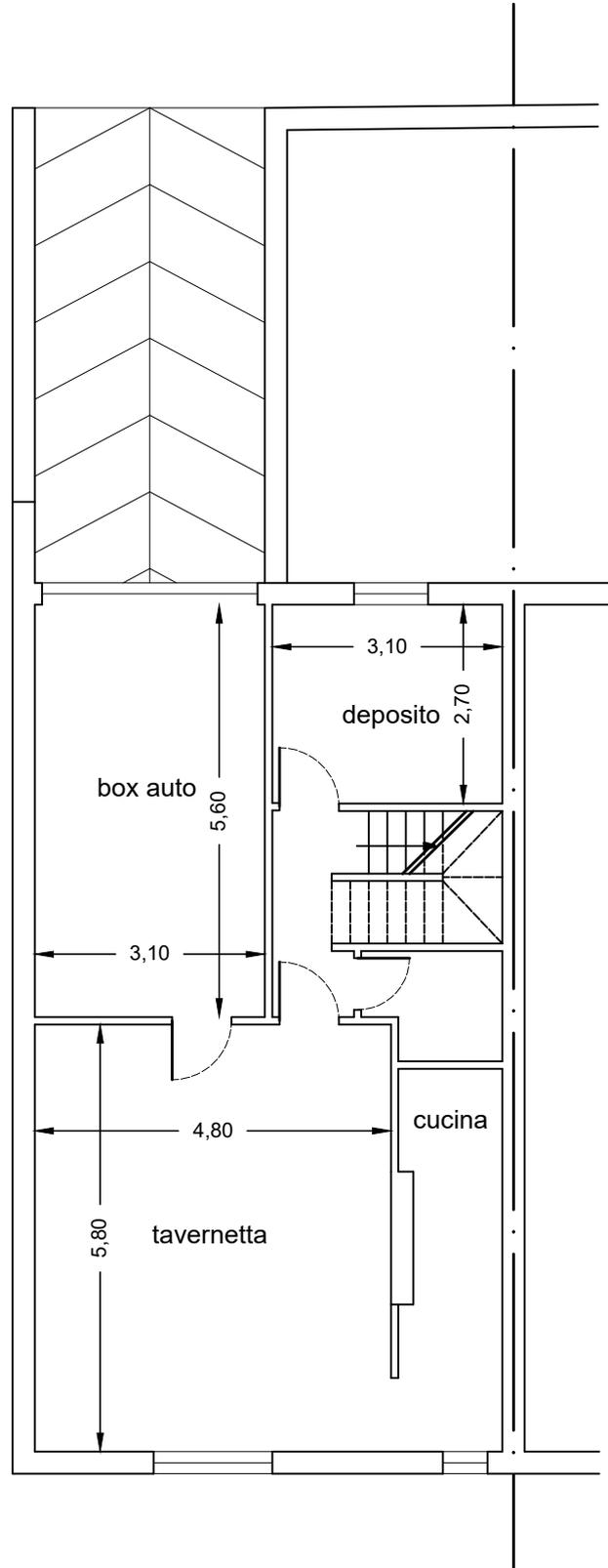
1 : 100

1.45

26.70



PIANO INTERRATO
situazione di fatto
scala 1:100



FF 10/B10



COMUNE di SCANZANO

provincia di matera

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN SCANZANO - "SCANZANO 2"

COMUNE DI SCANZANO IONICO

COMUNE DI SCANZANO IONICO (MT)

Allegato n. 01 alla concessione edilizia n. 10-B1/93 del 04 NOV. 1996

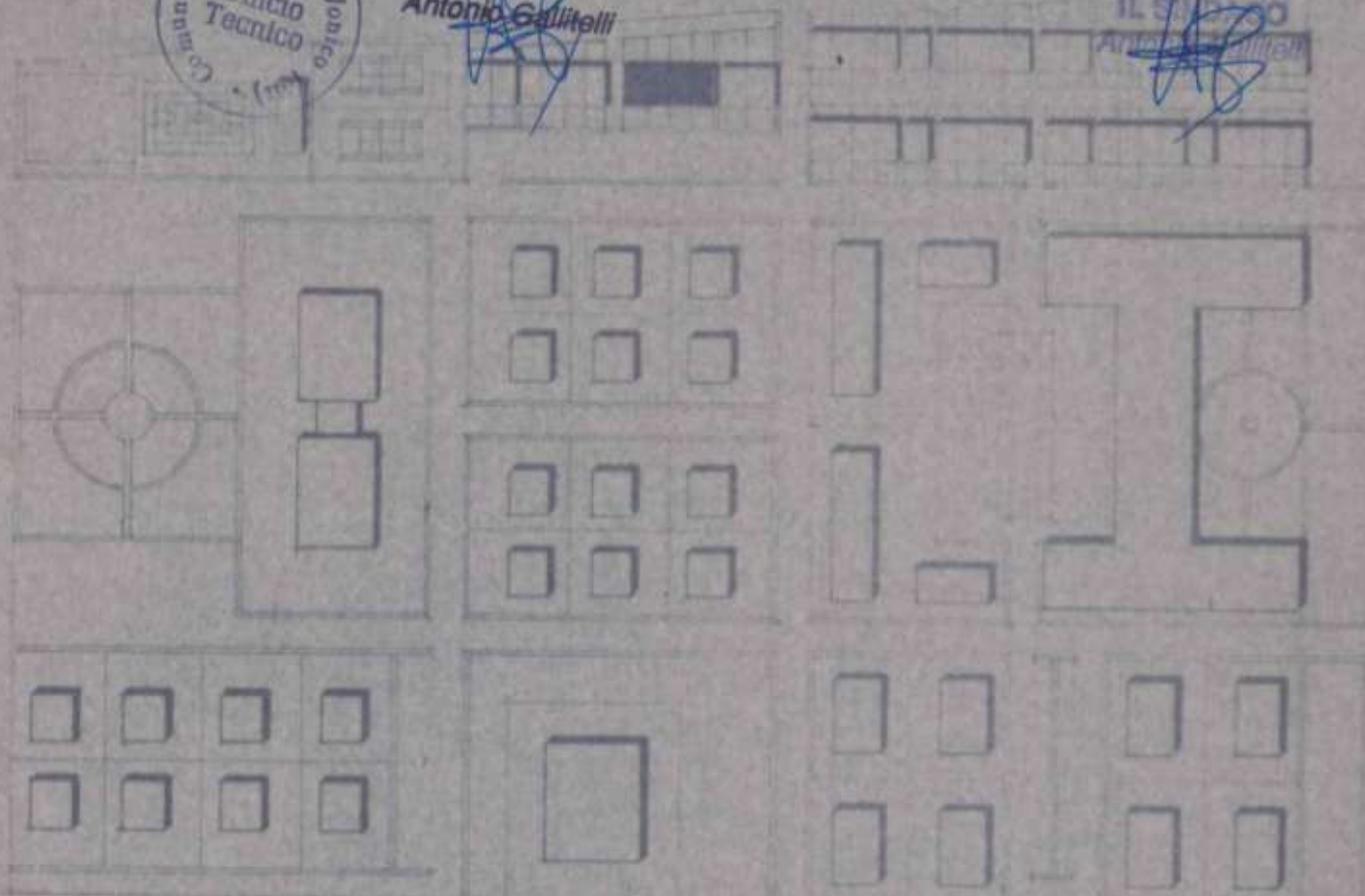
Commissione Edilizia 11 GIU 1996
Verbale n. 364

IL SINDACO

Antonio Gallitelli

IL PRESIDENTE

IL SINDACO



PROPRIETA' : *Scantarcano Mario*

tavola n°

1

titolo opera C.E. n° 10 DEL 20/04/1993

PROGETTO DI VILLETTE A SCHIERA
SUL LOTTO L5.1 VARIANTE IN CORSO D'OPERA

OTT. 94

titolo disegno

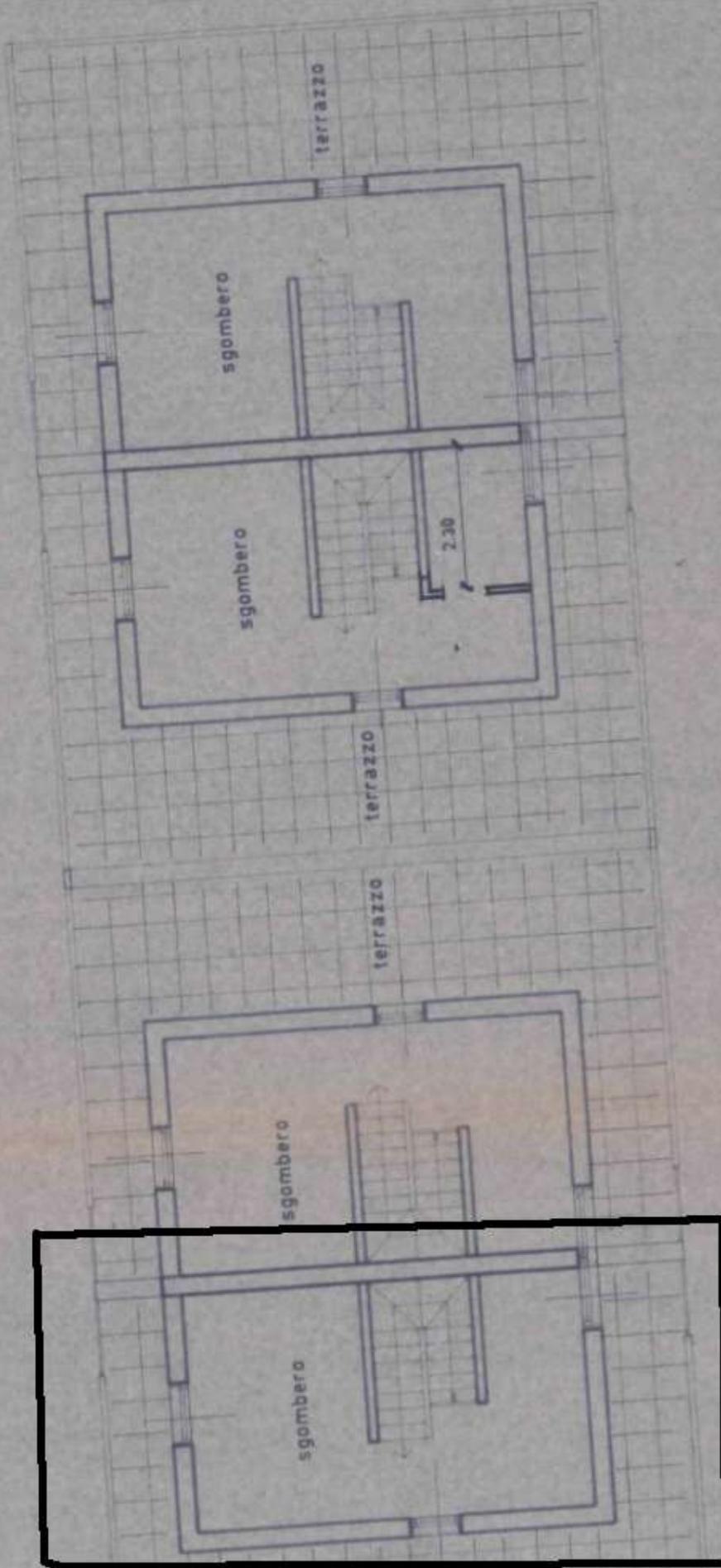
PIANTE : SITUAZIONE DEFINITIVA

scale

1 : 100

1.45

26.70



NDO

PIANO SECONDO
situazione di fatto
scala 1:100

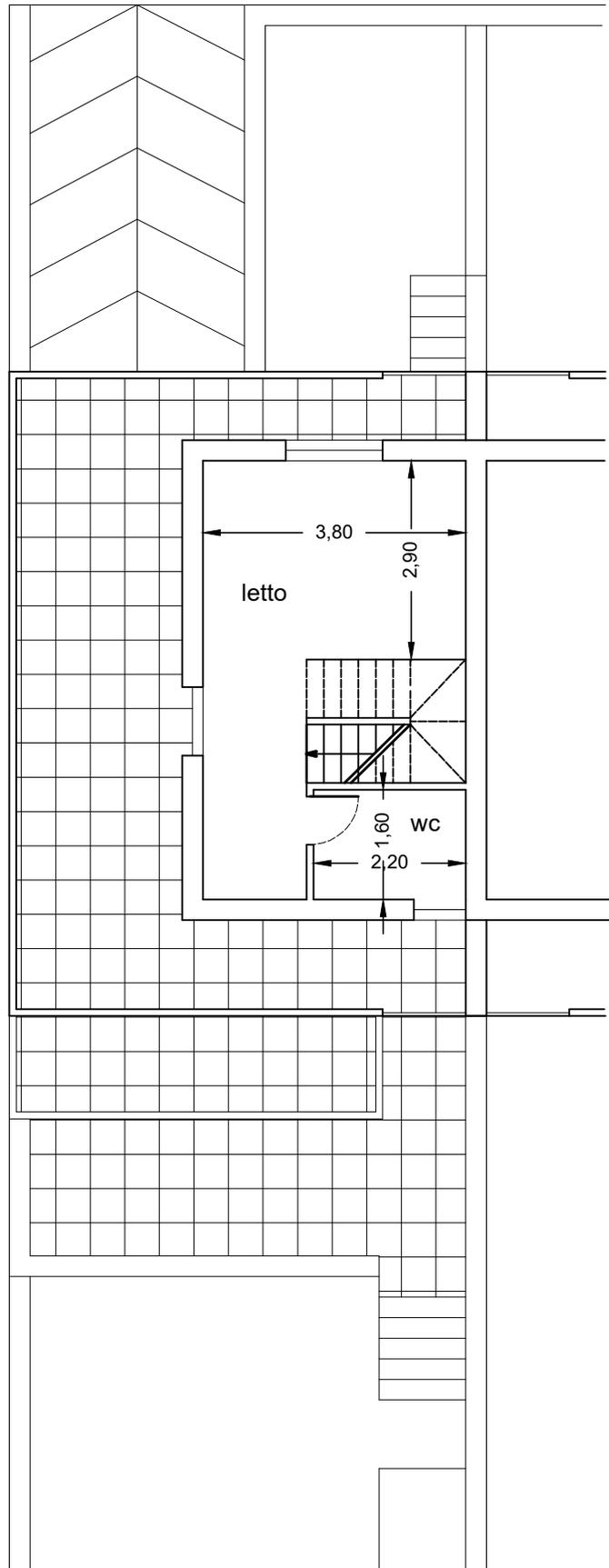




FOTO N. 1 – Vista prospettica anteriore



FOTO N. 2 – Vista laterale



FOTO N. 3 – Vista posteriore



FOTO N. 4 – Vista d'interno – piano interrato



FOTO N. 5 – Vista d'interno – piano inerrato



FOTO N. 6 – Vista d'interno – piano terra



FOTO N. 7 – Vista d'interno – piano primo



FOTO N. 8 – Vista d'interno – piano secondo



FOTO N. 9- Vista d'interno – piano secondo



FOTO N. 10- Particolare infiltrazioni piano interrato



FOTO N. 11– Particolare stato di manutenzione pavimentazione esterna



FOTO N. 14– Particolare infiltrazioni piano terra



FOTO N. 13- Particolare stato di manutenzione balcone piano primo



FOTO N. 14- Particolare stato di manutenzione balcone piano primo