



TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA FALLIMENTARE N°20/1998

DRAGONETTI GIUSEPPE NICOLA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato:

Dott.ssa Tiziana CARADONIO

Curatore:

Avv. Maria Consiglia DILILLO

Matera, 13.09.2024

L'esperto stimatore
Ing. Daniele BECUCCI



1. PREMESSA E QUESITI

Su incarico dell'On.le Giudice Dr.ssa Tiziana Caradonio del 10.04.2024, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica al fine di quantificare il valore commerciale del patrimonio immobiliare del Debitore ed in generale di dare riscontro ai quesiti postigli, così come nel seguito riportati:

1. *Identificare l'esatto valore delle quote dei beni intestati al fallito, Giuseppe Nicola Dragonetti, aggiornato all'attualità, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre) e verificare la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza di fallimento, etc.);*
2. *Acquisire l'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli stessi immobili effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;*
3. *Descrivere sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova, la zona in cui gli immobili risultano ubicati e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e dotazioni condominiali;*
4. *Allegare la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, nonché allegando gli elaborati tecnici (planimetrie, etc.);*
5. *Verificare lo stato di possesso degli immobili e indicare se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, affitto, comodato, etc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;*
6. *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati a carico dell'acquirente o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e altri vincoli simili (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); nonché verificare l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati; altresì, verificare se i beni*



immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

- 7. Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indicare la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descrivere in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verificare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;*
- 8. Determinare il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);*
- 9. Indicare se l'offerta formulata dalla sig.ra Dragonetti Rossella risulta congrua in relazione al valore attuale dei beni;*
- 10. Formare lotti separati (qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiosa) predisponendo per ciascuno di essi uno schema riepilogativo contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).*

Allo scrivente venivano assegnati n. 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale a partire dalla data di notifica del decreto di nomina, ovvero con scadenza al 10.06.2024.



2. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del giuramento telematico, eseguito in data 16.04.2024, lo scrivente provvedeva in primis a prendere contatto, per le vie brevi, con il Curatore Fallimentare Avv. Maria Consiglia Dilillo, dalla quale acquisiva le prime informazioni e documenti utili (sentenza di fallimento, decreto di nomina del consulente tecnico, istanza della Sig.ra Dragonetti Rossella, visure catastali per soggetto). A seguire lo scrivente provvedeva ad estrarre, dai canali telematici dell’Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale aggiornata (fogli di mappa, visure storiche, planimetrie).

In data 22.05.2024, previa apposita comunicazione a mezzo pec del 08.05.2024, lo scrivente eseguiva quindi un primo sopralluogo presso i beni appartenenti al compendio fallimentare, siti nel Comune di Irsina (MT). Accompagnato dal Curatore Fallimentare, lo scrivente provvedeva a visionare in primis il suolo identificato al C.T. al foglio 78, p.lla 849, sito all’interno del centro urbano. Successivamente lo scrivente si spostava verso il bene identificato al N.C.E.U. al foglio 79, p.lla 1075 sub 3, ove risultava presente anche la figlia del fallito, Sig.ra Rossella Dragonetti. In tale sede, considerata la complessità dell’unità immobiliare e la numerosità dei beni ancora da visionare, lo scrivente decideva di rimandarne il rilievo geometrico ad altra data, per procedere con il sopralluogo presso i restanti beni (in ordine cronologico terreno al foglio 52, p.lla 2; terreno al foglio 67, p.lla 321 con attigui fabbricati rurali p.lle 322/2 e 322/3; terreno al foglio 66, p.lla 106 ed infine terreno al foglio 28, p.lle 208, 331 e 332). Tali beni sono risultati essere posizionati in luoghi molto distanti l’uno dall’altro, in punti anche opposti all’interno del territorio comunale. Inoltre per alcuni beni l’accesso si è rivelato estremamente faticoso, in quanto situati in punti difficilmente raggiungibili e privi di una opportuna viabilità carrabile. Nonostante tali oggettive difficoltà, lo scrivente provvedeva a completare il sopralluogo presso tutti i beni del compendio (ad esclusione dell’immobile sito in vico Belvedere, come detto in precedenza), redigendo alla fine delle operazioni apposito verbale, allegato alla presente.

In data 04.06.2024, considerato l’approssimarsi dello scadere dei termini per il deposito dell’elaborato peritale e le difficoltà di cui sopra, lo scrivente formulava richiesta di proroga per giorni 90. In pari data, lo scrivente concordava con il Curatore Fallimentare di proseguire con le attività di rilievo sul bene mancante (immobile di vico Belvedere) per il giorno 13.06.2024. Sempre nella stessa data lo scrivente provvedeva inoltre ad inoltrare apposite richieste di accesso agli atti e, nello specifico, richiesta all’Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti registrati (locazione, comodato, etc.); richiesta all’Ufficio Foreste della Regione Basilicata per appurare la presenza di usi civici gravanti sui beni del compendio; richiesta al Consorzio di Bonifica di Basilicata per appurare la presenza di eventuali posizioni debitorie.

In data 05.06.2024 lo scrivente provvedeva invece ad approfondire, con l’ausilio degli strumenti informativi della Regione (R.S.D.I.), il regime vincolistico dei beni (vincoli paesaggistici, storici, idrogeologici, aree percorse dal fuoco, etc.) e a presentare, presso l’ufficio tecnico comunale di Irsina, apposita richiesta di accesso agli atti, finalizzata al reperimento della documentazione tecnico-amministrativa ed al reperimento dei certificati di destinazione urbanistica dei beni.



In data 13.06.2024 lo scrivente portava infine a termine le operazioni di rilievo fotografico e geometrico dei beni, eseguendo nuovo accesso all'immobile di vico Belvedere (foglio 79, p.lla 1075/3). Anche di tale sopralluogo lo scrivente redigeva verbale, allegato alla presente.

In data 09.07.2024 lo scrivente, a seguito di apposita richiesta del 05.06.2024 e del reperimento della documentazione da parte del funzionario comunale, eseguiva quindi l'accesso agli atti presso il Comune di Irsina, ove reperiva copia della documentazione tecnico-amministrativa relativa ai beni, a meno dei certificati di destinazione urbanistica, i quali sono stati successivamente inviati a mezzo pec in data 24.07.2024.

Infine, in data 16.08.2024 e 11.09.2024, lo scrivente provvedeva ad effettuare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, apposite ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile.

Acquisite tutte le informazioni necessarie, lo scrivente ha quindi provveduto a dare risposta ai quesiti postigli e a redigere la presente relazione peritale.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 – QUESITO 1

Identificare l'esatto valore delle quote dei beni intestati al fallito, Giuseppe Nicola Dragonetti, aggiornato all'attualità, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre) e verificare la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza di fallimento, etc.);

* * * * *

I beni appartenenti al compendio, tutti nel territorio comunale di Irsina (MT), risultano essere:

- a. Suolo agricolo (uliveto/vigneto) di circa 1800 mq al foglio 28, p.lla 208;
- b. Suolo agricolo (uliveto/vigneto) di circa 1659 mq al foglio 28, p.lla 331;
- c. Suolo agricolo (uliveto/vigneto) di circa 2455 mq al foglio 28, p.lla 332;
- d. Suolo agricolo (seminativo) di circa 1597 mq al foglio 52, p.lla 2;
- e. Suolo agricolo (pascolo/seminativo) di circa 41610 mq al foglio 66, p.lla 106;
- f. Suolo agricolo (seminativo irriguo) di circa 26848 mq al foglio 67, p.lla 321;
- g. Fabbricato rurale (C/2) di consistenza 127 mq al foglio 67, p.lla 322, sub 2;
- h. Abitazione rurale (A/4) di consistenza 3,5 vani al foglio 67, p.lla 322, sub 3;
- i. Suolo agricolo (seminativo) di circa 586 mq al foglio 78, p.lla 849;
- j. Deposito (C/2) di consistenza 85 mq al foglio 79, p.lla 1075, sub 3.

Di seguito, per ciascuno di essi, si riportano le informazioni richieste nel quesito.

a. Foglio 28, P.lla 208

Tale bene è identificato al Catasto Terreni al foglio 28, mappale 208 come suolo di 1800 mq suddiviso in due porzioni (AA, uliveto di 1658 mq e AB, vigneto di 142 mq), avente reddito dominicale pari a € 7,85 e reddito agrario di € 6,61.



Il suolo confina a Nord con la particella 332 (di stessa proprietà), a Est con la particella 331 (di stessa proprietà), a Sud con la particella 207 (di terzi) e ad Ovest con la particella 276 (di terzi).

I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, mentre la qualità non corrisponde a quella effettiva, in quanto il suolo risulta totalmente incolto e non coltivato né a vigneto, né ad uliveto. Si consiglia quindi di effettuare apposita variazione culturale.

Il bene è intestato a Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5).

Per quanto riguarda la provenienza si ha la seguente cronologia:

- Dall'impianto al 28.07.1980 il bene era di Lavacca Pietro, in virtù di atti pregressi non noti;
- Dal 28.07.1980 al 10.08.1980 il bene passò nella proprietà di Figliuolo Giovanni per atto n. Rep. 180 del 28.07.1980 a rogito del Notaio Macchia in Irsina;
- Dal 10.08.1980 al 18.06.1986 il bene risulta intestato a Figliuolo Antonietta (2/15), Figliuolo Domenica (2/15), Figliuolo Luca Antonio (2/15), Figliuolo Paola (2/15), Figliuolo Saverio (2/15) e Magro Carmina (5/15), per successione del 10.08.1980 in morte di Figliuolo Giovanni (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità);
- Dal 18.06.1986 al 19.07.1996 il bene risulta intestato a Lamorte Rosa, per atto di compravendita del 18.06.1986 a rogito del Notaio Digiesi in Altamura, Rep. n. 12061;
- Il 19.07.1996 il suolo passò in capo agli attuali intestatari in virtù di successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità);

La quota intestata al fallito corrisponde quindi a quanto riportato negli atti di provenienza. Occorre tuttavia sottolineare che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di Lamorte Rosa.

b. Foglio 28, P.IIa 331

Tale bene è identificato al Catasto Terreni al foglio 28, mappale 331 come suolo di 1659 mq suddiviso in due porzioni (AA, uliveto di 1045 mq e AB, vigneto di 614 mq), avente reddito dominicale pari a € 10,23 e reddito agrario di € 6,48.

Il suolo confina a Nord con la particella 332 (di stessa proprietà), a Est in parte con la particella 332 (di stessa proprietà) ed in parte con la particella 273 (di terzi), a Sud con la particella 207 (di terzi) e ad Ovest con la particella 208 (di stessa proprietà).

Per quanto concerne conformità catastale, quote di possesso e provenienza si rimanda a quanto già detto per il bene che precede.

c. Foglio 28, P.IIa 332

Tale bene è identificato al Catasto Terreni al foglio 28, mappale 332 come suolo di 2455 mq suddiviso in due porzioni (AA, uliveto di 1784 mq e AB, vigneto di 671 mq), avente reddito dominicale pari a € 13,67 e reddito agrario di € 9,40.



Il suolo confina a Nord con le particelle 276 e 463 (di altra proprietà) sul cui confine insiste un canale irriguo, a Est in parte con la particella 273 (di altra proprietà), a Sud con la particella 273 (di terzi) e con le particelle 208 e 331 (di stessa proprietà) e ad Ovest con la particella 276 (di altra proprietà).

Per quanto concerne conformità catastale, quote di possesso e provenienza si rimanda a quanto già detto per il bene che precede.

d. Foglio 52, P.IIa 2

Tale bene è identificato al Catasto Terreni al foglio 52, mappale 2 come suolo di 1597 mq suddiviso in due porzioni (AA, seminativo irriguo di 126 mq e AB, seminativo di 1471 mq), avente reddito dominicale pari a € 9,25 e reddito agrario di € 4,73.

Il suolo confina a Nord con la strada S.P. ex S.S. 96, ad Est (per un modestissimo tratto) in parte con la suddetta strada ed in parte con la particella 11 (di altra proprietà), a Sud e ad Ovest confina con la particella 226 (di terzi).

I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, mentre la qualità non corrisponde a quella effettiva, in quanto il suolo risulta totalmente incolto. Si consiglia quindi di valutare apposita variazione colturale.

Il bene è intestato a Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5).

Per quanto riguarda la provenienza si ha la seguente cronologia:

- Dall'impianto al 19.07.1996 il bene era di Lamorte Rosaro, in virtù di atti pregressi non noti;
- Dal 19.07.1996 il bene risulta in capo agli odierni intestatari in virtù di successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità);

La quota intestata al fallito corrisponde quindi a quanto riportato negli atti di provenienza. Occorre tuttavia sottolineare che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di Lamorte Rosa.

e. Foglio 66, P.IIa 106

Tale bene è identificato al Catasto Terreni al foglio 66, mappale 106 come suolo di 41610 mq suddiviso in due porzioni (AA, seminativo di 6063 mq e AB, pascolo di 35547 mq), avente reddito dominicale pari a € 62,80 e reddito agrario di € 25,11.

Il suolo confina a Nord con la particella 75 (di altra proprietà), ad Est con la particella 104 (di altra proprietà), a Sud con le particelle 107 e 108 (di terzi) e infine ad Ovest con la particella 108 e con la 75 (di altra proprietà).

I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, mentre la qualità non corrisponde a quella effettiva, in quanto il suolo risulta totalmente incolto. Si consiglia



quindi di valutare apposita variazione colturale per eliminare la porzione a seminativo e portare l'intera consistenza a pascolo.

Il bene è intestato a Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5).

Per quanto riguarda la provenienza si ha la seguente cronologia:

- Dall'impianto al 30.04.1984 il bene risulta intestato al Comune di Irsina come diritto del concedente e a Dragonetti Felice come livellario;
- Dal 30.04.1984 al 09.07.1988 il bene risulta intestato al Comune di Irsina come diritto del concedente ed ai seguenti soggetti come livellari: Dragonetti Antonio (1/9), Dragonetti Giovanna (1/9), Dragonetti Maria (1/9), Dragonetti Vincenza (1/9), Dragonetti Giuseppe Nicola (1/9), Dragonetti Maddalena (1/9) e Lamorte Rosa (3/9) per successione in morte di Dragonetti Felice del 30.04.84;
- Dal 09.07.1988 al 25.01.1991 il bene risulta intestato a Dragonetti Felice, in virtù di atto del 09.07.1988 del Notaio Carriero (passaggio probabilmente errato e corretto in seguito);
- Dal 25.01.1991 al 10.07.1991 il bene passa nella proprietà di Dragonetti Antonio (1/9), Dragonetti Giovanna (1/9), Dragonetti Maria (1/9), Dragonetti Vincenza (1/9), Dragonetti Giuseppe Nicola (1/9), Dragonetti Maddalena (1/9) e Lamorte Rosa (3/9), con diritto di piena proprietà, probabilmente a seguito dell'affrancazione del livello (si veda a tal fine il § 3.6) e con voltura d'ufficio;
- Dal 10.07.1991 al 19.07.1996 il bene è intestato in piena proprietà a Dragonetti Antonio (11/90), Dragonetti Giovanna (11/90), Dragonetti Maria (11/90), Dragonetti Vincenza (11/90), Dragonetti Giuseppe Nicola (11/90) e Lamorte Rosa (35/90), in virtù di successione per morte di Dragonetti Maddalena (10.07.1991), trascritta in data 08.07.1994 al n. 5286 di R.G. e n. 4540 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità);
- Dal 19.07.1996 il bene è intestato agli attuali soggetti, in virtù di successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità);

La quota intestata al fallito corrisponde quindi a quanto riportato negli atti di provenienza. Occorre tuttavia sottolineare che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di Lamorte Rosa.

f. Foglio 67, P.lla 321

Tale bene è identificato al Catasto Terreni al foglio 67, mappale 321 come suolo di 26848 mq con qualità seminativo irriguo, avente reddito dominicale pari a € 270,38 e reddito agrario di € 117,86.

Il suolo confina a Nord con le particelle 101, 307, 269 e 172 (di altra proprietà e dalle quali è separato da un canale), ad Est con le particelle 172, 269 e 271 (di altra proprietà), a Sud con la particella 319 (di terzi) e infine ad Ovest confina con il torrente "Basentello" e con la particella 303 (di terzi).

I dati catastali risultano conformi sia dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), che da quello oggettivo (consistenza, qualità, classe). Occorre precisare, tuttavia, che nella visura catastale sino al 09.07.1988 il bene risulta gravato da livello, mentre da tale data in poi tale peso scompare, sebbene il suolo sia ancora gravato da usi civici (si veda § 3.6). Si consiglia quindi un approfondimento di tale situazione catastale.



Il bene deriva dalla originaria particella 105, seminativo di mq 27.780, tale dall'impianto sino al 26.07.1986. In tale data il suolo varia la sua consistenza in mq 27.060 a seguito di parziale esproprio a favore del Demanio e da parte del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto, per lavori di sistemazione idraulica del torrente Basentello. Tale decreto di esproprio (trascritto in data 06.04.1990 n. R.G. 4254, n. R.P. 3815) è inserito in copia tra gli allegati della presente relazione.

In seguito ad accatastamento del fabbricato rurale insistente sul suolo (di cui al punto seguente), in data 17.05.2011, la particella 105 viene soppressa ed il suolo acquisisce l'identificativo attuale (p.lla 321), con consistenza 26.848 mq.

Il bene è intestato a Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5).

Per quanto riguarda la provenienza si ha la seguente cronologia:

- Dall'impianto al 30.04.1984 il bene risulta intestato al Comune di Irsina come diritto del concedente e a Dragonetti Felice come livellario;
- Dal 30.04.1984 al 09.07.1988 il bene risulta intestato al Comune di Irsina come diritto del concedente ed ai seguenti soggetti come livellari: Dragonetti Antonio (1/9), Dragonetti Giovanna (1/9), Dragonetti Maria (1/9), Dragonetti Vincenza (1/9), Dragonetti Giuseppe Nicola (1/9), Dragonetti Maddalena (1/9) e Lamorte Rosa (3/9) per successione in morte di Dragonetti Felice del 30.04.84;
- Dal 09.07.1988 al 25.01.1991 il bene risulta intestato a Dragonetti Felice, in virtù di atto del 09.07.1988 del Notaio Carriero (passaggio probabilmente errato e corretto in seguito);
- Dal 25.01.1991 al 10.07.1991 il bene passa nella proprietà di Dragonetti Antonio (1/9), Dragonetti Giovanna (1/9), Dragonetti Maria (1/9), Dragonetti Vincenza (1/9), Dragonetti Giuseppe Nicola (1/9), Dragonetti Maddalena (1/9) e Lamorte Rosa (3/9), con diritto di piena proprietà e con voltura d'ufficio;
- Dal 10.07.1991 al 19.07.1996 il bene è intestato in piena proprietà a Dragonetti Antonio (11/90), Dragonetti Giovanna (11/90), Dragonetti Maria (11/90), Dragonetti Vincenza (11/90), Dragonetti Giuseppe Nicola (11/90) e Lamorte Rosa (35/90), in virtù di successione per morte di Dragonetti Maddalena (10.07.1991), trascritta in data 08.07.1994 al n. 5286 di R.G. e n. 4540 di R.P.. Si rileva che in tale NdT, tuttavia, l'immobile in oggetto non risulta ricompreso nell'elenco dei beni caduti in successione e che, inoltre, non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità;
- Dal 19.07.1996 il bene è intestato agli attuali soggetti, in virtù di successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità);

La quota intestata al fallito corrisponde quindi a quanto riportato negli atti di provenienza. Occorre tuttavia sottolineare che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di Lamorte Rosa e vi siano passaggi e volture che meriterebbe ulteriori approfondimenti.

g. Foglio 67, P.lla 322 sub 2

Tale bene è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 67, mappale 322, subalterno 2, come deposito (C2) di consistenza 127 mq e superficie 142 mq, avente rendita pari a € 157,42.



Il bene è completamente inserito all'interno della maggiore consistenza della particella 321 (di stessa proprietà) e al di sopra di esso è sito il subalterno 3 (abitazione rurale), di cui al punto successivo.

I dati catastali risultano conformi sia dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), che da quello oggettivo (consistenza, conformazione planimetrica, categoria). Lo scrivente ritiene utile precisare che il bene versa in uno stato di profondo degrado e deterioramento ed è completamente privo di allacciamento a servizi e che, pertanto, si potrebbe valutare l'opportunità e la possibilità di rendere l'immobile "collabente".

Il bene, edificato ad inizio anni '90 da Lamorte Rosa, era originariamente insistente sulla particella 105 e poi fu oggetto di accatastamento solamente in data 19.05.2011 da parte degli attuali intestatari: Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5).

h. Foglio 67, P.IIa 322 sub 3

Tale bene è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 67, mappale 322, subalterno 3, come abitazione rurale (A4) di consistenza 3,5 vani e superficie 56 mq, avente rendita pari a € 110,26.

Il bene è completamente inserito all'interno della maggiore consistenza della particella 321 (di stessa proprietà) e al di sotto di esso è sito il subalterno 2 (deposito), di cui al punto precedente.

Per quanto riguarda conformità catastale e provenienza si rimanda a quanto già argomentato per il bene precedente.

i. Foglio 78, P.IIa 849

Tale bene è identificato al Catasto Terreni al foglio 78, mappale 849 come suolo di 586 mq suddiviso in due porzioni (AA, seminativo irriguo di 244 mq e AB, seminativo di 342 mq), avente reddito dominicale pari a € 4,31 e reddito agrario di € 2,04.

Il suolo confina a Nord con le particelle 922, 659 (di altra proprietà) ed in parte con la viabilità urbana locale, ad Est con la particella 850 (di altra proprietà), a Sud con la particella 777 e in minima parte con la 801 (entrambe di terzi) e infine ad Ovest confina con la viabilità urbana locale (via A. Meucci).

I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si rileva:

- Una incongruenza tra la consistenza catastale (586 mq) e la superficie cartografica (649 mq). Tale discrepanza pare essere dovuta ad una possibile occupazione di una piccola porzione del suolo da parte della adiacente strada comunale (via Meucci). Si lascia al futuro aggiudicatario del bene l'onere di un' eventuale pratica volta all'allineamento tra le due superfici ed alla eventuale rettifica;
- La qualità del suolo risulta in parte seminativo e in parte seminativo irriguo (per variazione colturale AGEA del 2016 ai sensi del D.L. 262/06), ma il suolo in effetti è da anni incolto e non utilizzato. Si consiglia quindi una apposita variazione colturale per rendere i dati catastali congruenti con l'effettivo stato dei luoghi.



Il bene è intestato a Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5).

Per quanto riguarda la provenienza si ha la seguente cronologia:

- Dall’impianto al 19.07.1996 il bene risulta intestato a Lamorte Rosa, in virtù di atti pregressi;
- Dal 19.07.1996 il bene risulta in capo agli attuali intestatari: Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5) in virtù di successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell’eredità);

La quota intestata al fallito corrisponde quindi a quanto riportato negli atti di provenienza. Occorre tuttavia sottolineare che non risulta trascritta l’accettazione dell’eredità in morte di Lamorte Rosa.

j. Foglio 79, P.III 1075 sub 3

Tale bene è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 1075, subalterno 3 (connessa al mappale 1076/4 ed al 1077/3), come deposito (C2) di consistenza 85 mq e superficie 100 mq, avente rendita pari a € 105,36.

Il bene è quasi completamente interrato, sotto la quota stradale, e confina a Nord con il vico Belvedere, a Est col vico Belvedere e con la via Gramsci, a Sud-Sud/Est con la via Gramsci, mentre ad Ovest confina con altra unità immobiliari, di terzi.

I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza). Dal punto di vista oggettivo (consistenza, conformazione planimetrica, categoria) si rileva quanto di seguito:

- Il bene è identificato da tre particelle diverse: 1075/3, 1076/4 e 1077/3, identificativi validi a partire dal 19.02.2014, data nella quale il bene fu oggetto di variazione di destinazione d’uso da Abitazione A/6 a Deposito C/2. In precedenza il bene era sempre identificato dalle tre particelle summenzionate, ma con subalterno 1: 1075/1, 1076/1 e 1077/1. Allo stato catastale attuale vi è congruenza in termini di consistenza, categoria e classamento;
- La conformazione planimetrica catastale risulta sostanzialmente congruente con lo stato effettivo dei luoghi, a meno della mancata rappresentazione dei vani interni (servizi igienici) realizzati successivamente su iniziativa del soggetto fallito. Si rende pertanto necessaria una pratica di variazione catastale Docfa per aggiornare la planimetria del bene. Tale operazione risulta comunque fattibile solo a seguito della propedeutica ed opportuna regolarizzazione urbanistica delle opere interne (si veda § 3.7).

Il bene è intestato a Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5).

Per quanto riguarda la provenienza si ha la seguente cronologia:

- Dall’impianto al 02.08.1985 il bene risulta intestato a Giorgio Antonio (1/9), Giorgio Chiara (1/9), Giorgio Isabella (1/9), Giorgio Maria (1/9), Giorgio Raffaele (1/9), Giorgio Tommaso (1/9) e Lucariello Eufemia (3/9), in virtù di atti pregressi non noti ed in piena proprietà;



- Dal 02/08/1985 al 19/07/1996 il bene passa nella proprietà di Lamorte Rosa, in virtù di atto di compravendita Rep. n. 13459 del 02.08.1985 a rogito del Notaio Disabato in Montescaglioso;
- Dal 19.07.1996 il bene risulta in capo agli attuali intestatari: Dragonetti Antonio (1/5), Dragonetti Giovanna (1/5), Dragonetti Maria (1/5), Dragonetti Vincenza (1/5) e Dragonetti Giuseppe Nicola (1/5) in virtù di successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità);

La quota intestata al fallito corrisponde quindi a quanto riportato negli atti di provenienza. Occorre tuttavia sottolineare che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di Lamorte Rosa.

* * * * *

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare infine che nella successione di Lamorte Rosa, oltre ai beni sopra descritti, ricadevano anche le ulteriori seguenti unità immobiliari:

- Abitazione popolare (A/4) in Irsina al Largo Sant'Angelo. Catastalmente al foglio 79, p.lla 624, sub 5, di consistenza 1 vano;
- Abitazione popolare (A/4) in Irsina al Largo Sant'Angelo. Catastalmente al foglio 79, p.lla 624, sub 6, di consistenza 4,5 vani;

Tali beni sono stati alienati dagli eredi, in favore di terzi, con atto di compravendita del 03.04.2008 Rep. n. 57714/24561 a rogito del Notaio Giuseppe Digiesi in Gravina in Puglia. Essendo tale vendita in contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 44 della L.F., essendo stata realizzata da parte del fallito a seguito della sentenza di fallimento, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare tale circostanza nella presente relazione. Si riporta, tra gli allegati della presente relazione, la nota di trascrizione di tale atto di compravendita.

3.2 – QUESITO 2

Acquisire l'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli stessi immobili effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;

* * * * *

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre e reperire, dai canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, la seguente documentazione ipo-catastale:

- Visure storiche per immobile;
- Fogli di mappa;
- Planimetrie ed elaborati planimetrici;
- Ispezione ipotecaria per soggetto;
- Ispezioni ipotecarie per immobile;
- Note di trascrizione.

Tutta la documentazione estratta è allegata in copia alla presente relazione (si veda Allegato II).

Si precisa che la sentenza dichiarativa del fallimento è stata trascritta, su iniziativa del Curatore Fallimentare Avv. Maria Consiglia Dilillo, solamente in data 11.09.2024.



3.3 – QUESITO 3

Descrivere sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova, la zona in cui gli immobili risultano ubicati e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e dotazioni condominiali;

* * * * *

a. Foglio 28, P.IIa 208

Tale bene è stato visionato e rilevato in sede di sopralluogo del giorno 22.05.2024.

L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale posta a circa 2 km in linea d'aria, in direzione N-E, dal centro urbano. Le coordinate geografiche sono: 40.760519, 16.25191.



Trattasi di un suolo agricolo di circa 1.800,00 mq posto in continuità alle p.lle 331 e 332 (trattate nei punti successivi) e con le quali forma un suolo agricolo unico. Nei fatti il suolo si presenta come un canneto, essendo interessato dalla presenza di un canale idrico naturale. Le caratteristiche chimico-fisiche del suolo, unitamente alla presenza idrica, hanno quindi generato la tipica vegetazione di natura graminacea e spontanea, che ricopre quasi interamente il suolo. Quest'ultimo ha forma in pianta rettangolare, di dimensioni pari a circa m 20,00 x 90,00 e giacitura inclinata, con pendenza del 14/15%. La tessitura del suolo è di tipo fine, con granulometria prevalentemente argillosa. L'accessibilità al terreno è scarsa. Capacità d'uso di Classe II.



b. Foglio 28, P.IIa 331

Tale bene risulta prossimo e con andatura parallela a quello precedente. Con quest'ultimo ne condivide le caratteristiche fisiche e morfologiche, ma ha dimensioni leggermente inferiori, avendo una superficie di circa 1.659,00 mq. Le coordinate sono 40.760621, 16.252067.

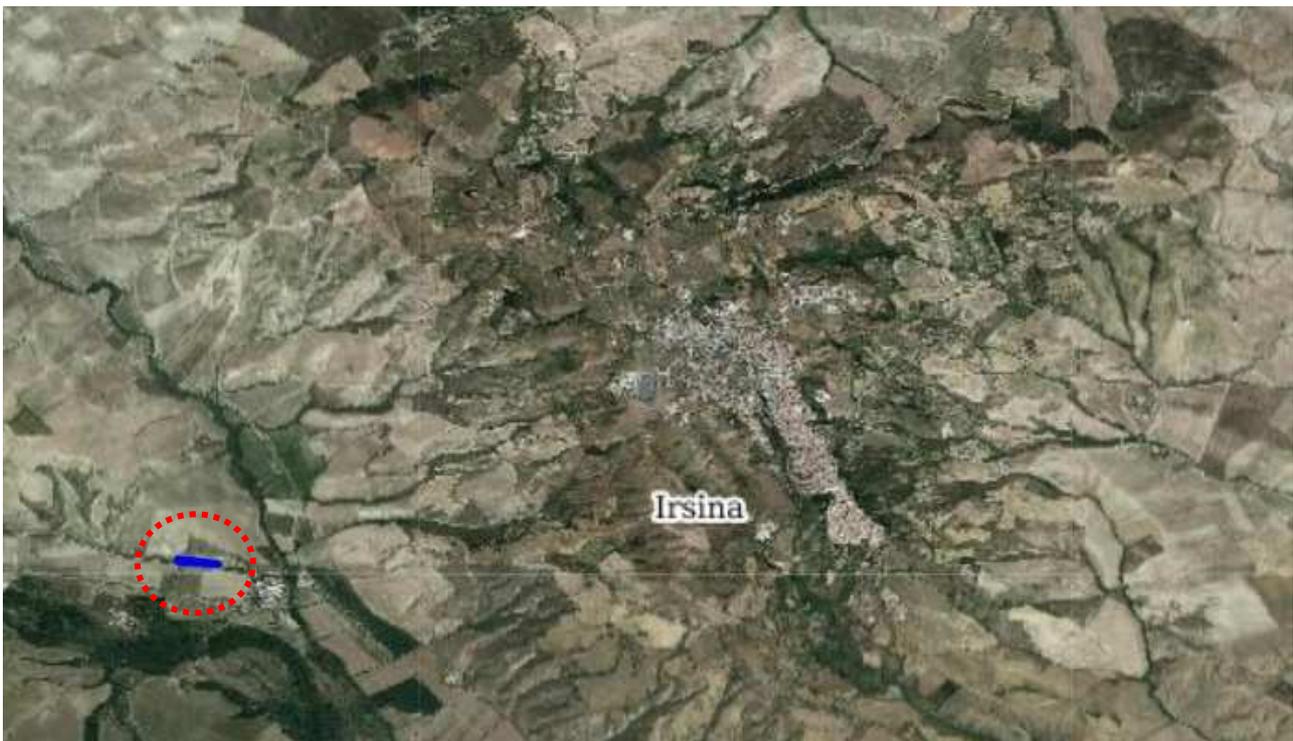
c. Foglio 28, P.IIa 332

Come già detto anche tale bene risulta formare, per posizione e caratteristiche chimico-fisiche e morfologiche, un unicum con i due suoli sopra descritti. Risulta collocato a monte di quest'ultimi e possiede una maggiore consistenza, pari a circa 2.455,00 mq, distribuiti su una forma in pianta a "L". Tale forma, meno lunga e più larga rispetto alle altre particelle, ne determina una giacitura meno inclinata. Le coordinate sono 40.761088, 16.25188. L'accessibilità è leggermente migliore rispetto ai casi precedenti, essendo posto a ridosso di una modesta stradina interpoderale.

d. Foglio 52, P.IIa 2

Tale bene è stato visionato e rilevato in sede di sopralluogo del giorno 22.05.2024.

L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale posta a circa 3,5 km in linea d'aria, in direzione S-O, dal centro urbano, lungo la strada provinciale S.P. 96 (ex S.S. 96). Le coordinate geografiche sono: 40.73822, 16.200885.



Trattasi di un suolo agricolo di circa 1.597,00 mq che, sebbene risulti catastalmente un seminativo è, nei fatti, un canneto con conformazione molto stretta (larghezza variabile da m 2,00 a m 10,00) ed allungata (circa 240,00 m). Il suolo si sviluppa, con giacitura pressoché piana, parallelamente e in adiacenza alla strada provinciale S.P. 96, a partire all'incirca dal km 6 ed è inoltre interessato dal passaggio di un canale cementizio artificiale. La sua particolare conformazione e morfologia (derivante con tutta probabilità da frazionamenti ed espropri precedenti eseguiti in occasione della



realizzazione della strada, che hanno quindi generato tale particella residuale) rendono il bene praticamente privo di qualsiasi utilità o capacità produttiva. La capacità d'uso del suolo è Classe IV.

e. Foglio 66, P.IIa 106

Tale bene è stato visionato e rilevato in sede di sopralluogo del giorno 22.05.2024.

L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale posta a circa 14 km in linea d'aria, in direzione S-E, dal centro urbano, quasi in prossimità con il confine regionale con la Puglia. Le coordinate geografiche sono: 40.714137, 16.392559.



Trattasi di un suolo agricolo esteso per mq 41.610,00 che catastalmente risulta suddiviso in seminativo (per 6.063,00 mq) e pascolo (per 35.547,00 mq), ma che si presenta completamente incolto e quindi nei fatti è un pascolo per tutta la sua estensione. Il suolo, ricoperto da arbusti e vegetazione selvaggia, ha una forma in pianta irregolare e giacitura in forte pendenza (in alcuni tratti anche superiore al 25%) che si sviluppa principalmente da Sud a Nord (degradando verso un canale naturale che lo delimita su tutto il fronte settentrionale) e da Est a Ovest. La tessitura del suolo è di tipo moderatamente fine, con granulometria prevalentemente argillosa. Il terreno è caratterizzato da una accessibilità estremamente difficoltosa, non solo per i veicoli ordinari. Esso è infatti raggiungibile esclusivamente attraverso una contorta e lunga viabilità interpoderale, la quale in alcuni tratti risulta praticamente impercorribile. La capacità d'uso del suolo è Classe IV.

f. Foglio 67, P.IIa 321

Tale bene è stato visionato e rilevato in sede di sopralluogo del giorno 22.05.2024.

L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale (c.da Matinelle) posta a circa 12 km in linea d'aria, in direzione S-E, dal centro urbano, a ridosso del



torrente “Basentello” e nei pressi del Borgo Santa Maria d’Irsi. Le coordinate geografiche sono: 40.705569, 16.37038.



Trattasi di un suolo agricolo di superficie pari a mq 26.848,00 con qualità seminativo irriguo. Il suolo si presentava alla data del sopralluogo coltivato a grano ed è servito dalla rete irrigua consortile. Possiede una forma in pianta sub-rettangolare (larghezza massima 135 m circa, lunghezza massima 230 m circa) ed una giacitura perfettamente piana, con buona esposizione. La tessitura del suolo è di tipo moderatamente grossolana, con granulometria franca fine. La capacità del suolo è buona (classe I). Il suolo è caratterizzato da mediocre accessibilità: è lambito a Nord da un canale di scolo e ad Ovest dal torrente Basentello e non possiede una viabilità che consenta un accesso diretto, ma solo attraversando suoli di terzi e senza alcuna stradina che agevoli il passaggio. Il suolo è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale Fondo Valle Basentello, che costeggia la S.S. 655 Bradanica all’altezza di Santa Maria d’Irsi. Da rilevare è la presenza di alcuni fabbricati: il primo è autonomamente accatastato (p.lla 322) e descritto nel punto che segue, mentre i restanti sono dei ruderi derivanti dal crollo o parziale demolizione di un preesistente fabbricato.

g. Foglio 67, P.lla 322 sub 2

Tale bene è stato visionato e rilevato in sede di sopralluogo del giorno 22.05.2024.

Per la posizione si rimanda a quanto indicato nel punto che precede, essendo l’immobile ricompreso della maggiore consistenza del suolo precedente. La p.lla 322 in oggetto, infatti, ricade all’interno della 321 ed è costituita da un fabbricato rurale che si sviluppa, con forma in pianta a “L”, su due livelli: un piano terra di maggiori dimensioni avente destinazione deposito agricolo (sub 2, in oggetto) ed un piano primo di minori dimensioni adibito ad abitazione rurale (sub 3, di cui al punto successivo), raggiungibile a mezzo di scala esterna.



Il fabbricato, realizzato in muratura portante con orizzontamenti latero-cementizi e copertura a doppia falda, fu realizzato tra il 1990 e il 1992 ai sensi della L.R. 37/81 e della L. 219/81 per la ricostruzione delle zone colpite dal sisma del 1980. Si presenta in uno stato pessimo di conservazione: i paramenti esterni sono fortemente degradati; i cordoli cementizi interpiano sono in avanzato stato di deterioramento, presentando espulsione di copriferro ed armature di acciaio corrose e arrugginite; i serramenti sono in parte assenti ed in parte in cattivo stato manutentivo; la copertura è in parte divelta ed in pessimo stato; la rampa esterna è parzialmente crollata. L'immobile, inoltre, non è munito di alcuna dotazione impiantistica (non vi è corrente, gas, acqua e fogna). Tale stato di degrado, unitamente alla folta vegetazione che circonda e ricopre il bene, hanno reso impossibile allo scrivente eseguire l'accesso e, pertanto, il bene è stato visionato solo esternamente.

L'unità immobiliare in oggetto, nello specifico, si sviluppa al piano terra per circa 125 mq netti ed è internamente suddivisa in due vani: uno di minori dimensioni (circa 40 mq) avente altezza interna pari a m 2,85 ed uno di dimensioni maggiori (circa 85 mq) adibito più propriamente a deposito agricolo e avente altezza interna variabile da m 5,00 a m 6,00. Il vano minore è accessibile attraverso 2 porte, poste su prospetti opposti: quella ad Est è una porta metallica a battente a doppia anta, mentre quella ad Ovest risulta murata. Il vano più grande è invece accessibile da un grande portone metallico scorrevole, il quale ha dimensioni sufficienti anche per l'ingresso, e quindi per il ricovero, di modesti mezzi agricoli. Il bene è completamente inagibile.

h. Foglio 67, P.IIa 322 sub 3

Per la posizione e la descrizione del fabbricato si rimanda ai due punti che precedono.

L'unità immobiliare in oggetto, nello specifico, si sviluppa per circa 40 mq al piano primo del fabbricato ed internamente è suddivisa in più vani attraverso delle partizioni interne. L'altezza interna è variabile da m 2,90 a m 3,90. L'unico accesso è posto sul fronte Ovest, attraverso una rampa di scale in c.a., parzialmente crollata. Il bene è completamente inagibile.

i. Foglio 78, P.IIa 849

Tale bene è stato visionato e rilevato in sede di sopralluogo del giorno 22.05.2024.

L'immobile è situato nel centro urbano di Irsina (MT), in una zona periferica settentrionale del paese. Le coordinate sono 40.753667, 16.239254.

Trattasi di un suolo di circa 586 mq riportato in catasto come seminativo ma, nei fatti, è un suolo urbano incolto. Il suolo costeggia la via Antonio Meucci ed è di facile accessibilità. Ha una giacitura in lieve pendenza, quasi piana ed una forma in pianta sub-rettangolare. Il contesto urbano in cui è collocato non ne permette un utilizzo produttivo ai fini agricoli, ed infatti il bene è urbanisticamente ricompreso all'interno di un Piano di Recupero, il quale assegna al suolo una certa capacità edificatoria, seppur indiretta, come si dirà nella apposita sezione della presente.





j. Foglio 79, P.lla 1075 sub 3

Tale bene è stato visionato in sede di sopralluogo del giorno 22.05.2024 e rilevato in sede di sopralluogo del 13.06.2024.

L'immobile è sito nel centro urbano di Irsina (MT), in una zona semicentrale e precisamente all'incrocio tra il vico Belvedere e la via Antonio Gramsci. Le coordinate geografiche sono 40.743678, 16.243194.



La zona, posta a ridosso del centro storico del paese, è principalmente residenziale ma è servita da un discreto numero di attività commerciali e di servizio (supermercato, bar, banca) e, ad ogni modo, i principali uffici e servizi offerti dal centro urbano sono raggiungibili in poco tempo, date le limitate dimensioni dello stesso. La zona è in uno stato di relativo degrado, considerata l'età dei fabbricati ed il continuo spopolamento che affligge il comune ormai da anni.

L'unità immobiliare è un deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato di vecchia fattura che si sviluppa su due livelli fuori terra, realizzato in muratura portante in conci di pietra. Possiede un accesso diretto da strada (vico Belvedere), rispetto alla quale è sottoposta di circa 180 cm. Il bene ha forma in pianta sub-rettangolare, con larghezza variabile da m 4,60 a m 5,13 e lunghezza pari a m 17,80 circa, per una superficie interna lorda di circa 86,00 mq. La copertura è a volta di tipo a botte, con altezza all'imposta che varia dai m 1,85 ai m 1,95 ed altezza al colmo dai m 3,27 ai m 3,67. Internamente l'immobile è suddiviso in più vani, adibiti in parte al saltuario uso residenziale: cucina/soggiorno (15 mq circa); ingresso/disimpegno (14 mq circa); zona notte (17 mq circa); depositi (28 mq circa); servizi (5 mq circa). L'esposizione è tripla (Nord-Est-Sud), ma la scarsa dotazione di finestre (una in cucina ed una in un deposito), unitamente alla quota seminterrata ed alla presenza di fabbricati a breve distanza, rendono l'immobile scarsamente areato ed illuminato in forma naturale. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in listoni di gres in cucina ed ingresso, in piastrelle ceramiche nel bagno, in listelli laminati nel resto dell'immobile, ad esclusione delle zone a deposito, ove la pavimentazione è in marmette di graniglia. I serramenti interni sono in legno con specchiature vetrate, di vecchia fattura. E' presente una lavanderia munita di doccia e lavabo, mentre il vano wc è stato ricavato in una piccola nicchia nella muratura portante, separatamente dal resto. L'immobile è munito di allaccio alla rete idrica pubblica e contatore AQL, ma la fornitura è inattiva. L'impianto idrico-fognario è sotto-traccia. L'impianto elettrico è sotto-traccia, con modifiche di fortuna e fuori norma e, all'attualità, non vi è una fornitura attiva. L'immobile, infine, non è dotato di alimentazione di gas metano ed è privo di impianto termico: vi è solamente una stufa ed un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione del bene è scadente: le pareti risentono di fenomeni di umidità, in parte da infiltrazione ed in parte da risalita capillare; le finiture sono di tipo economico ed in gran parte in mediocre stato manutentivo, tranne alcune che sono state sostituite in tempi relativamente recenti; i serramenti sono molto datati e di mediocre qualità; gli impianti necessitano di profondi interventi di riqualificazione e messa a norma. Alla data del sopralluogo, infine, l'immobile si presentava colmo di masserizie e materiale di vario tipo.

Per la determinazione della consistenza del bene lo scrivente ha fatto ricorso al calcolo della superficie commerciale, valore virtuale che porta in conto, attraverso opportuni coefficienti di ponderazione, il contributo alla consistenza di un immobile fornito dalle varie superfici di cui esso si compone, comprensive di pareti, locali accessori, aree sterne pertinentziali, etc.

Il criterio di calcolo adottato dal sottoscritto è quello indicato dal D.P.R. n. 138/1998.



Tipologia Superficie	Valore (mq)	Coefficiente	Sup. comm. (mq)
Superficie principale (calpestabile)			
<i>Cucina</i>	14,90	100 %	14,90
<i>Ingresso/disimpegno</i>	14,35	100 %	14,35
<i>Zona Notte</i>	17,28	100 %	17,28
<i>Bagno/lavanderia</i>	3,50	100 %	3,50
<i>W.C.</i>	1,10	100 %	1,10
<i>Deposito 1</i>	17,40	100 %	17,40
<i>Deposito 2</i>	9,90	100 %	9,90
<i>Scala interna</i>	3,85	100 %	3,85
Totale superficie principale calpestabile	82,28	100 %	82,28
Superficie di ingombro pareti			
<i>Pareti interne</i>	6,42	100 %	6,42
<i>Pareti esterne isolate (sp max 50 cm)</i>	13,92	100 %	13,92
<i>Pareti esterne in comunione (sp max 25 cm)</i>	5,26	100 %	5,26
Totale superficie ingombro pareti	25,60	100 %	25,60
Superficie accessoria o pertinenziale			
<i>Nessuna</i>	0,00	Var.	0,00
Superficie commerciale totale			107,88

3.4 – QUESITO 4

Allegare la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, nonché allegando gli elaborati tecnici (planimetrie, etc.);

* * * * *

Si rimanda alla visione dell'Allegato III, ove per ogni bene viene riportato il corrispondente rilievo fotografico e, per i soli fabbricati, anche la riproduzione grafica dello stato di fatto, ricostruita a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente in sede di sopralluogo. In merito a quest'ultimo aspetto, tuttavia, si precisa che per i fabbricati siti sulla particella 322 (punti *g* ed *h* dell'elenco di cui al paragrafo che precede) lo scrivente non ha potuto eseguirne il rilievo geometrico, a causa delle condizioni e dello stato degli edifici, che ne hanno reso impossibile l'accesso.

3.5 – QUESITO 5

Verificare lo stato di possesso degli immobili e indicare se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, affitto, comodato, etc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;

* * * * *

Quanto di seguito esposto, per ogni singolo immobile del compendio, deriva da quanto riscontrato direttamente dallo scrivente in sede di sopralluogo e da quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate di Matera, a seguito di apposita richiesta fatta a mezzo pec in data 04.06.24 (prot. 32001).

a. Foglio 28, P.IIa 208

Alla data del sopralluogo (22.05.24) il suolo si presentava incolto e ricoperto da vegetazione spontanea e selvaggia, segno di un prolungato mancato utilizzo del bene ai fini produttivi. Il bene risulta quindi nel possesso e nella disponibilità del soggetto fallito e degli altri comproprietari, come confermato anche dall'assenza di contratti registrati di qualsiasi tipo (comodato, fitto, etc.).

b. Foglio 28, P.IIa 331

Alla data del sopralluogo (22.05.24) il suolo si presentava incolto e ricoperto da vegetazione spontanea e selvaggia, segno di un prolungato mancato utilizzo del bene ai fini produttivi. Il bene risulta quindi nel possesso e nella disponibilità del soggetto fallito e degli altri comproprietari, come confermato anche dall'assenza di contratti registrati di qualsiasi tipo (comodato, fitto, etc.).

c. Foglio 28, P.IIa 332

Alla data del sopralluogo (22.05.24) il suolo si presentava incolto e ricoperto da vegetazione spontanea e selvaggia, segno di un prolungato mancato utilizzo del bene ai fini produttivi. Il bene risulta quindi nel possesso e nella disponibilità del soggetto fallito e degli altri comproprietari, come confermato anche dall'assenza di contratti registrati di qualsiasi tipo (comodato, fitto, etc.).

d. Foglio 52, P.IIa 2

Per tale bene non risultano presenti contratti registrati di alcun tipo. Alla data del sopralluogo (22.05.24) il bene si presentava incolto e difficilmente accessibile. Lo stesso quindi è nella piena disponibilità del fallito e dei comproprietari, i quali tuttavia non ne fanno alcun utilizzo diretto, considerate anche le caratteristiche posizionali, morfologiche e dimensionali del suolo.

e. Foglio 66, P.IIa 106

Anche per tale suolo, le caratteristiche morfologiche, fisiche e posizionali non ne consentono un conveniente utilizzo produttivo e pertanto lo stesso versa in stato di abbandono e mancato utilizzo, se non eventualmente come pascolo. Non risultano in essere contratti di alcun tipo, pertanto il suolo è nel possesso del soggetto fallito e dei legittimi comproprietari.

f. Foglio 67, P.IIa 321

Il suolo, alla data del sopralluogo, risultava coltivato e curato in base alla prassi agricola. L'Agenzia delle Entrate ha fornito la registrazione di un contratto verbale di fitto, tra il soggetto fallito ed i comproprietari del suolo, risalente al 15.05.2001 e con durata quindicennale (scadenza al 30.09.2015). Tale contratto, stipulato per un canone annuale di lire 100.000, non è stato successivamente rinnovato ed è quindi da intendersi scaduto. Il fallito ha quindi fatto presente che continua comunque a gestire e coltivare il suolo direttamente, con il consenso dei fratelli ma in assenza di qualsivoglia titolo giustificativo (fitto, comodato, etc.).



g. Foglio 67, P.IIa 322 sub 2

Tale bene risulta in stato di completo abbandono e degrado e, pertanto, non ne viene fatto alcun utilizzo diretto. Non risultano presenti contratti registrati.

h. Foglio 67, P.IIa 322 sub 3

Tale bene risulta in stato di completo abbandono e degrado e, pertanto, non ne viene fatto alcun utilizzo diretto. Non risultano presenti contratti registrati.

i. Foglio 78, P.IIa 849

Il suolo in oggetto, su cui non risulta in essere alcun tipo di contratto registrato, risultava alla data del sopralluogo (22.05.24) in stato di inutilizzo da svariato tempo, essendo ricoperto da vegetazione incolta e spontanea. Il suolo, non essendo utilizzabile ai fini agricoli data la posizione interna al centro urbano, è quindi nella disponibilità del fallito e dei comproprietari, ma privo di utilizzo diretto di alcun tipo.

j. Foglio 79, P.IIa 1075 sub 3

Tale immobile si presentava, alla data dei sopralluoghi eseguiti (22.05.24 e 13.06.24), colmo di materiali e masserizie di vario tipo, ma adibito ed attrezzato per un saltuario utilizzo residenziale, pur essendo nei fatti un deposito. Il bene è stato reso accessibile dalla figlia del fallito, la quale ha riferito che quest'ultimo lo utilizza solo sporadicamente, non essendo più residente in Irsina. Dall'A.d.E. non è emerso alcun contratto registrato in essere.

3.6 – QUESITO 6

Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati a carico dell'acquirente o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); nonché verificare l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati; altresì, verificare se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

* * * * *



Le fonti utilizzate, per dare risposta al quesito in oggetto, sono state:

- Ispezioni ipotecarie, estratte dai canali telematici dell’Agenzia delle Entrate;
- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7673/24, reperito presso l’U.T.C. di Irsina;
- Certificazione Usi Civici, emessa dalla Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata in data 26.06.2024 (prot. 0144445);
- Estratto conto posizione debitoria nei confronti del Consorzio di Bonifica della Basilicata, emesso dallo stesso Ente in data 10.06.2024 (prot. 12158);
- R.S.D.I. – Geoportale della Basilicata.

a. Foglio 28, P.IIa 208

Dall’ispezione ipotecaria non si rilevano formalità. L’unica trascrizione risulta essere la successione in morte di Lamorte Rosa (R.G. n. 2500 R.P. n. 1891 del 06.03.2007).

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
- *Vincolo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale);
- *Rischio idrogeologico* elevato e a pericolosità elevata R3, come da art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale;

L’ultimo di tali vincoli esclude quindi ogni capacità edificatoria del suolo (salvo strutture amovibili e serre temporanee ed amovibili e previe opportune indagini ed autorizzazioni), in quanto sono consentiti solo interventi volti alla conservazione di manufatti preesistenti al vincolo.

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio elevato, sebbene non risulti inserito nell’elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all’art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta estraneo al Demanio Civico Comunale e non gravato quindi da usi civici.

b. Foglio 28, P.IIa 331

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
- *Vincolo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale);



- *Rischio idrogeologico* elevato e a pericolosità elevata R3, come da art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

L'ultimo di tali vincoli esclude quindi ogni capacità edificatoria del suolo (salvo strutture amovibili e serre temporanee ed amovibili e previe opportune indagini ed autorizzazioni), in quanto sono consentiti solo interventi volti alla conservazione di manufatti preesistenti al vincolo.

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio elevato, sebbene non risulti inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta estraneo al Demanio Civico Comunale e non gravato quindi da usi civici.

c. Foglio 28, P.IIa 332

Dall'ispezione ipotecaria non si rilevano formalità. L'unica trascrizione risulta essere la successione in morte di Lamorte Rosa (R.G. n. 2500 R.P. n. 1891 del 06.03.2007).

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
- *Vincolo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale);
- *Rischio idrogeologico* elevato e a pericolosità elevata R3, come da art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

L'ultimo di tali vincoli esclude quindi ogni capacità edificatoria del suolo (salvo strutture amovibili e serre temporanee ed amovibili e previe opportune indagini ed autorizzazioni), in quanto sono consentiti solo interventi volti alla conservazione di manufatti preesistenti al vincolo.

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio elevato, sebbene non risulti inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta estraneo al Demanio Civico Comunale e non gravato quindi da usi civici.

d. Foglio 52, P.IIa 2

Dall'ispezione ipotecaria non si rilevano formalità. L'unica trascrizione risulta essere la successione in morte di Lamorte Rosa (R.G. n. 2500 R.P. n. 1891 del 06.03.2007).



Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
- *Rischio idrogeologico* medio e a pericolosità media R2 (parzialmente), come da art. 18 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Tali vincoli limitano la (eventuale) capacità edificatoria del suolo e la subordinano al parere di compatibilità paesaggistica da parte della Regione Basilicata (e della competente Soprintendenza) e soprattutto al parere di compatibilità idrogeologica da parte dell'A.d.B., nel rispetto delle procedure previste dal P.A.I. Da rilevare, ad ogni modo, che il suolo risulta adiacente ad una strada extraurbana provinciale e, pertanto, soggetto alla fasce di rispetto stradali previste dal D.P.R. 495/1992.

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio elevato, sebbene non risulti inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta estraneo al Demanio Civico Comunale e non gravato quindi da usi civici.

e. Foglio 66, P.III 106

Dall'ispezione ipotecaria per immobile si rilevano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 11/04/1997 - Registro Particolare 225 Registro Generale 2955 Pubblico ufficiale Carriero Brunella Repertorio 8456 del 08/04/1997 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 18/09/2006 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 10231 Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio 26788 del 06/09/2006 Ipoteca Legale derivante da Ruoli. Presente Annotazione n. 50 del 24/01/2013 di Cancellazione Totale;
- Trascrizione del 06/03/2007 - Registro Particolare 1891 Registro Generale 2500 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 28/168 del 17/01/1997 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione.

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
- *Vincolo paesaggistico* come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g);
- *Vincolo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale);



- *Rischio idrogeologico* elevato e a pericolosità elevata R3, come da art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

L'ultimo di tali vincoli esclude quindi ogni eventuale capacità edificatoria del suolo (salvo strutture amovibili e serre temporanee ed amovibili e previe opportune indagini ed autorizzazioni), in quanto sono consentiti solo interventi volti alla conservazione di manufatti preesistenti al vincolo.

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio elevato/molto elevato, e che *risulti parzialmente inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco* di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i. (particella percorsa dal fuoco superficie totale mq 41.610, superficie percorsa dal fuoco in data 01.08.2021 mq 10.942 – zona boscata e pascolo). La particella è quindi soggetta a divieti e prescrizioni previsti al punto 1 del precitato art. 10 L. 353/2000. In base a tali prescrizioni il suolo: *1. non può avere destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni; 2. In tutti gli atti di compravendita stipulati entro quindici anni dall'evento deve essere espressamente richiamato il vincolo in oggetto, pena la nullità dell'atto; 3. E' vietata per dieci anni la realizzazione di edifici, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili e attività produttive, fatti salvi i casi in cui sia stata già rilasciata, in data precedente all'incendio, la relativa autorizzazione; 4. Sono vietate per cinque anni le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla Regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente in intervento di tutela. 5. Sono vietati per dieci anni il pascolo e la caccia.*

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta di natura privata in quanto affrancato con D.C.C. n. 64 del 29.07.1986, dell'ex Demanio Civico Comunale denominato *Matinelle*. Il relativo atto di affrancazione, trascritto in data 26.07.1988, è riportato in copia tra gli allegati della presente relazione.

f. Foglio 67, P.Ila 321

Dall'ispezione ipotecaria per immobile si rilevano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 11/04/1997 - Registro Particolare 225 Registro Generale 2955 Pubblico ufficiale Carriero Brunella Repertorio 8456 del 08/04/1997 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 18/09/2006 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 10231 Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio 26788 del 06/09/2006 Ipoteca Legale derivante da Ruoli. Presente Annotazione n. 50 del 24/01/2013 di Cancellazione Totale;
- Trascrizione del 06/03/2007 - Registro Particolare 1891 Registro Generale 2500 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 28/168 del 17/01/1997 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione.

Dall'ispezione nominativa è emersa inoltre la trascrizione del decreto di esproprio che gravò sull'immobile (allora particella 105), la cui copia è in allegato alla presente.



Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
- *Vincolo paesaggistico* come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua, buffer 150 m – lettera c);
- *Rischio Idraulico di livello moderato R1*, coinvolgente un'area pari a circa il 30% della superficie del suolo. Tale area risulta essere una fascia di territorio di pertinenza di un corso d'acqua a bassa frequenza di inondazione, corrispondente a piena con tempi di ritorno fino a 500 anni e pericolosità idraulica moderata. Per il suolo occorre quindi rispettare le prescrizioni di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.A.I., le quali prevedono, tra gli altri limiti, anche l'impossibilità di realizzazione di nuovi volumi edilizi.

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio basso e non risulta inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta di natura allodiale, in quanto rinveniente dalla quotizzazione della Riforma Fondiaria (Decreto Commissariale 10.08.1959) approvata con D.P.R. 09.10.1959, con imposizione di un canone annuo affrancabile, dell'ex Demanio Civico Comunale denominato Matinelle.

Per procedere con l'affrancazione del suolo, come previsto dall'art. 9 della L.R. n. 57/2000, occorre presentare apposita istanza al Comune di Irsina, il quale predispone l'affrancazione determinando ai sensi della L. n. 607/1966 il capitale di affranco in misura pari a 15 volte il canone enfiteutico, ove quest'ultimo è assunto pari al reddito dominicale in vigore riferito alla classe e qualità catastale del terreno al momento in cui risale l'atto di assegnazione (quotizzazione, legittimazione, trasformazione in enfiteusi perpetua). Il suddetto canone è quantificato in 30,21 €/ha e moltiplicandolo per 15 volte si ottiene l'importo di 453,15 €/ha. A tale importo vanno aggiunti i canoni arretrati (6 nello specifico), per ulteriori 181,26 €/ha. Sommando i due importi si ottiene quindi il seguente capitale di affranco:

634,41 €/ha x 2,6848 ha = 1.703,26 €

g. Foglio 67, P.IIa 322 sub 2

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio basso e non risulta inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.



Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta di natura allodiale, in quanto rinveniente dalla quotizzazione della Riforma Fondiaria (Decreto Commissariale 10.08.1959) approvata con D.P.R. 09.10.1959, con imposizione di un canone annuo affrancabile, dell'ex Demanio Civico Comunale denominato Matinelle.

Seguendo lo stesso criterio esposto per il caso precedente, si quantifica il capitale di affranco in:

634,41 €/ha x 0,02 ha = 12,68 €

h. Foglio 67, P.IIa 322 sub 3

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio basso e non risulta inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta di natura allodiale, in quanto rinveniente dalla quotizzazione della Riforma Fondiaria (Decreto Commissariale 10.08.1959) approvata con D.P.R. 09.10.1959, con imposizione di un canone annuo affrancabile, dell'ex Demanio Civico Comunale denominato Matinelle.

Il capitale di affranco è quello già indicato per il caso precedente, in quanto tale bene costituisce un unico fabbricato con quello che precede, gravante sull'unica particella 322.

i. Foglio 78, P.IIa 849

Dall'ispezione ipotecaria non si rilevano formalità. L'unica trascrizione risulta essere la successione in morte di Lamorte Rosa (R.G. n. 2500 R.P. n. 1891 del 06.03.2007).

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);

Sempre dalle suddette fonti si evince inoltre che il suolo è in area a rischio incendio basso e non risulta inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.

Da apposita attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata (0144445 del 26.06.2024) il suolo risulta estraneo al Demanio Civico Comunale e non gravato quindi da usi civici.



j. Foglio 79, P.IIa 1075 sub 3

Dall'ispezione ipotecaria non si rilevano formalità. L'unica trascrizione risulta essere la successione in morte di Lamorte Rosa (R.G. n. 2500 R.P. n. 1891 del 06.03.2007).

Dal C.D.U. e dalle indagini eseguite sul portale regionale R.S.D.I. si rilevano i seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico* come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
- *Vincolo paesaggistico* ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 42/2004 (Geosito).

Il bene risulta inoltre ricompreso all'interno del centro storico cittadino (zona "A" ex D.M. 1444/68) e in zona di recupero, soggetta a specifiche prescrizioni in base al vigente strumento urbanistico.

* * *

Per tutti i suoli agricoli del compendio occorre rilevare infine che, a seguito di apposita richiesta dello scrivente, il Consorzio di Bonifica della Basilicata (con nota protocollo n. 12158 del 10.06.2024) ha trasmesso estratto conto riferito alla posizione debitoria in relazione alla proprietà degli immobili coinvolti (che all'Ente risulta essere Dragonetti Antonio).

Dal prospetto trasmesso risultano contributi consortili non versati per € 1.376,65. Tale informazione risulta pertinente in quanto, a detta dell'Ente, gli oneri consortili costituiscono oneri reali sugli immobili (cfr. art. 21 R.D. 215/33 e art. 9, c. 7 L.R. 1/2017).

Si rileva, infine, che l'intero territorio comunale è classificato a rischio sismico medio-alto (Zona Sismica 2).

3.7 – QUESITO 7

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indicare la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descrivere in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verificare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

* * * * *



Le verifiche sono state svolte sulla base di apposito accesso agli atti amministrativi, eseguito presso l'ufficio tecnico comunale di Irsina in data 09.07.2024, in occasione del quale lo scrivente ha reperito informazioni sulla regolamentazione urbanistica locale vigente, ha estratto copia dei titoli edilizi inerenti i fabbricati ed ha, infine, acquisito i certificati di destinazione urbanistica dei terreni. La suddetta documentazione forma l'Allegato V della presente relazione peritale.

Si premette che nel territorio comunale risulta vigente il Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 20 ottobre 2003 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005.

a. Foglio 28, P.IIa 208

In base a quanto attestato nel C.D.U. prot. n. 7673/24 del 23.07.24 il suolo ricade urbanisticamente in Zona Omogenea "E" – Aree Agricole. Le N.T.A. del R.U. per tale zona prevedono i seguenti valori ammessi:

a. Abitazioni agricole

- Lotto minimo: 20.000 mq
- Indice edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- Altezza massima: 7,00 m;
- Distanza dalle strade: secondo quanto previsto dalle norme statali;
- Distanza tra edifici e tra pareti finestrate delle abitazioni rurali e annessi agricoli adibiti al ricovero animali: 10,00 m;

b. Annessi agricoli

- Lotto minimo: 20.000 mq
- Indice edificabilità fondiaria: 0,07 mc/mq;
- Altezza massima: 10,00 m;
- Distanza dalle strade: secondo quanto previsto dalle norme statali;
- Distanza tra edifici e tra annessi agricoli adibiti al ricovero animali e pareti finestrate delle abitazioni rurali: 10,00 m;
- Nei fondi aventi dimensione compresa tra 10.000 e 20.000 mq è comunque consentita la realizzazione di annessi agricoli per una SUL complessiva non superiore a 100 mq.

Il suolo risulta conforme a tali norme essendo inedificato. Non risulta esservi capacità edificatoria a causa delle dimensioni del suolo, inferiore a quelle minime previste dal R.U., nonché a causa della presenza di rischio idrogeologico elevato (rischio di fenomeni franosi). All'interno del P.A.I. il suolo è infatti classificato come R3, con conseguente divieto di interventi di nuova edificazione.

b. Foglio 28, P.IIa 331

Tale suolo ricade in Zona Omogenea "E" – Aree Agricole e, pertanto, sono validi gli stessi parametri e valori elencati al punto che precede. Anche per tale suolo non si rileva alcuna capacità edificatoria, a causa delle dimensioni inferiori alle minime ed a causa della presenza di un vincolo di inedificabilità legato al rischio idrogeologico presente, di livello R3.



c. Foglio 28, P.IIa 332

Anche tale suolo ricade in Zona Omogenea “E” – Aree Agricole e, pertanto, sono validi gli stessi parametri e valori elencati al punto che precede. Anche per tale suolo non si rileva alcuna capacità edificatoria, a causa delle dimensioni inferiori alle minime ed a causa della presenza di un vincolo di inedificabilità legato al rischio idrogeologico presente, di livello R3.

d. Foglio 52, P.IIa 2

Per tale bene sono valide le stesse considerazioni fatte per i beni che precedono: Zona Omogenea “E” – Area Agricola, con conseguenti indici urbanistici. Questi ultimi non sono ad ogni modo sviluppabili a causa delle dimensioni del suolo, inferiori a quelle del lotto minimo, ed a causa del suo posizionamento all’interno della fascia di rispetto stradale della S.P. 96.

e. Foglio 66, P.IIa 106

Tale suolo è anch’esso inquadrato nella Zona Omogenea “E” – Area Agricola. Sebbene le dimensioni del terreno consentano la possibilità di attuazione degli indici edificatori previsti per tale zona dal R.U., questi ultimi non sono in effetti attuabili a causa della presenza di elevato rischio idrogeologico (zona R3, ove sussiste vincolo di inedificabilità in base alle N.T.A. del P.A.I.), nonché a causa della sussistenza dei divieti e prescrizioni previsti al punto 1 dell’art. 10 della L. 353/2000, in quanto il suolo risulta inserito nell’elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco, essendo stato interessato da incendio in data 01.08.2021. Tra le prescrizioni previste dalla suddetta Legge, vi è anche quella della inedificabilità assoluta per un periodo di 10 anni dall’incendio.

f. Foglio 67, P.IIa 321

Il suolo è inquadrato anch’esso in Area Agricola, Zona Omogenea “E”, con sussistenza degli indici già descritti. La possibilità di realizzare quanto ammesso dalla strumentazione urbanistica vigente risulta tuttavia limitata e condizionata dalle caratteristiche del suolo, posto a ridosso del torrente “Basentello” e soggetto pertanto a possibili esondazioni dello stesso. Il suolo è infatti parzialmente ricompreso nel P.A.I. come suolo a rischio idraulico moderato, con divieto di edificazione nell’area interessata. Eventuali interventi edilizi devono pertanto essere realizzati nel pieno rispetto del regime vincolistico gravante sul suolo.

Sul terreno risultano insistenti i ruderi di un vecchio fabbricato rurale, il quale fu poi ricostruito (senza essere demolito) a poca distanza, generando l’immobile di cui al punto successivo (p.IIa 322). Il fabbricato preesistente quindi, sebbene oramai ridotto a rudere, risulta insistere illegittimamente sul suolo in oggetto e si rende pertanto necessario provvedere alla sua completa demolizione ed al ripristino dell’area di risulta (operazione necessaria anche ai fini della sicurezza del sito). Il manufatto ha una impronta di sedime di circa m 8,00 x m 22,00 e si presenta quasi completamente crollato, essendo assenti buona parte delle murature perimetrali (in conci di tufo) e la quasi totalità delle coperture.

Ricorrendo al Prezzario Regionale O.O.P.P. Basilicata 2024, lo scrivente ha quindi quantificato i costi di demolizione e smaltimento come segue.



- B.02.001. Demolizione completa di fabbricato, valutata a mc vuoto per pieno compreso abbassamento e accatastamento nell'ambito del cantiere dei recuperi prescritti dalla Direzione lavori, il carico su automezzo, esclusi i ponteggi nonché lo scarico ed il trasporto alle discariche autorizzate del materiale di risulta. – 03. di fabbricati con struttura portante in mattoni pieni, tufo, pietrame e solai di qualunque specie, per fabbricati siti in zone agricole: 5,04 €/mc.
 $540,00 \text{ mc} \times 5,04 \text{ €/mc} = 2.721,60 \text{ €}.$
- B.25.002 Trasporto a rifiuto e/o a discarica autorizzata di materiale di risulta proveniente da demolizioni e rimozioni effettuata con autocarro di portata da 3,5 t a 8,5 t. previa autorizzazione della direzione dei lavori per lavori da eseguirsi in zone dove non è possibile operare con autocarri di portata superiore, compreso lo scarico del materiale, il ritorno a vuoto ed escluso gli eventuali oneri di discarica: 0,57 €/mc/km.
 $20 \text{ km} \times 125,00 \text{ mc} \times 0,57 \text{ €/mc/km} = 1.425,00 \text{ €}.$
- B.25.004 Conferimento a sito e/o a discarica autorizzata e/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di scorie e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa caratterizzazione i cui oneri sono da computarsi separatamente, dovrà essere certificato da formulario di identificazione rifiuti, compilato in ogni sua parte, consegnato alla D.L. per la contabilizzazione. – 40. cer 17 09 04 - rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione: 3,09 €/q.le.
 $1.875,00 \text{ q.li} \times 3,09 \text{ €/q.le} = 5.793,75 \text{ €}.$
- B.25.006 Analisi chimiche necessarie alla caratterizzazione, ai sensi della normativa vigente in materia da scavo e/o rifiuti, compresa l'attribuzione del codice CER e l'indicazione delle modalità di smaltimento/recupero, per ciascun campione, escluso materiali contenente amianto: 349,61 €/cad.

Il costo totale per la demolizione ed il trasporto e conferimento a discarica del manufatto risulta quindi pari a € 10.289,71.

g. Foglio 67, P.IIa 322 sub 2 + h. Foglio 67, P.IIa 322 sub 3

Il fabbricato in oggetto è urbanisticamente inquadrato in Zona Omogenea "E" – Area Agricola e deriva, come già detto, dalla ricostruzione del preesistente fabbricato di cui al punto precedente, il quale non venne tuttavia demolito.

In data 16.07.1988 la sig.ra Lamorte Rosa (madre del soggetto fallito), sfruttando le opportunità offerte dalla L.R. 37/1981 sulla ricostruzione post-sisma del 1980 (terremoto dell'Irpinia) per le zone agricole, presentò richiesta di concessione edilizia volta ad autorizzare gli interventi di riparazione della casa colonica allora identificata catastalmente al foglio 67, mappale 105. Gli interventi prevedevano la demolizione e ricostruzione delle coperture, l'inserimento di cordoli in c.a., il consolidamento delle strutture di fondazione e rifiniture varie. Il Comune rilasciava quindi Concessione Edilizia n. 56, pratica prot. n. 7328, in data 27.07.1988.

Successivamente, in data 10.10.1989, Lamorte Rosa presentava nuova richiesta (pratica edilizia n. 132/89), in variante alla precedente, al fine di procedere con la ricostruzione del fabbricato, al posto della sola riparazione precedentemente ipotizzata ed assentita. Il Comune rilasciava quindi Concessione in Variante n. 19 con provvedimento prot. n. 9160 del 06.02.1990.

Il progetto prevedeva la demolizione totale dello stabile preesistente (di circa 171 mq) e la ricostruzione dello stesso, per pari superficie, con strutture verticali a doppio paramento di tufo e



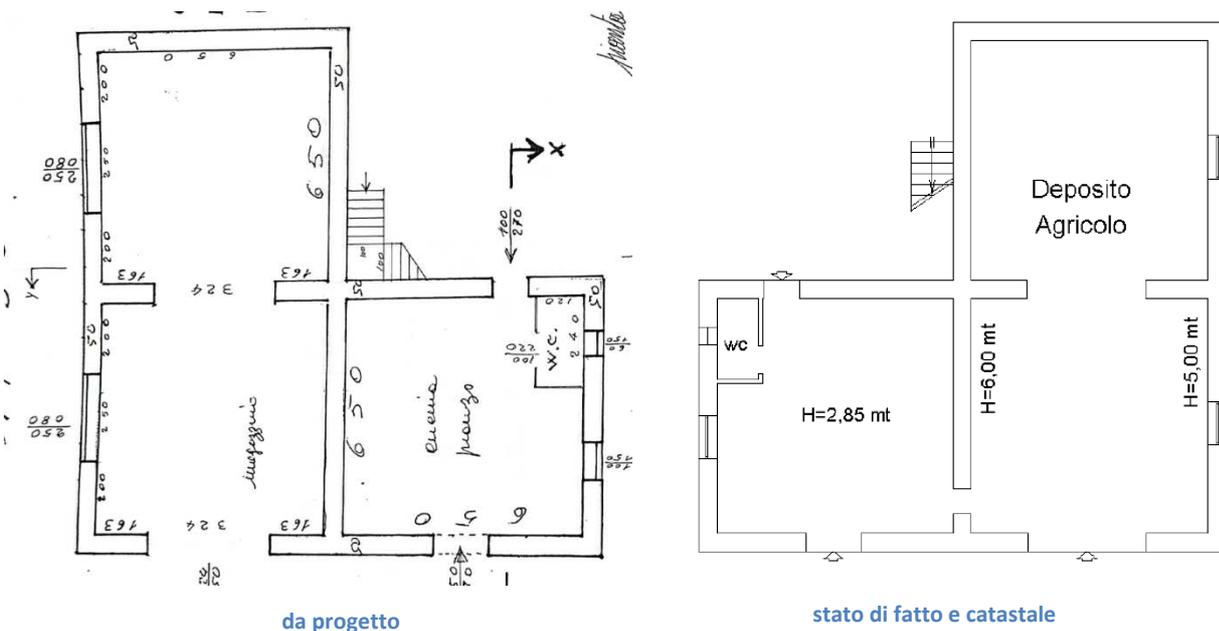
nucleo in cls, fondazioni continue in c.a. gettate in opera, orizzontamenti in latero-cemento ed impianti (elettrico, idrico, fognante).

L'immobile, tuttavia, fu realizzato in difformità dal titolo, in quanto:

- Non fu realizzata la demolizione del fabbricato preesistente (come già detto), ma il nuovo fabbricato fu edificato nei pressi di quest'ultimo, a circa 10 m di distanza;
- Il fabbricato fu realizzato, pur nel rispetto di superfici e volumetrie, con sagoma differente rispetto a quanto assentito, essendo nei fatti "specchiato" rispetto a quanto rappresentato sul progetto.

Per meglio comprendere il secondo aspetto, si riporta di seguito uno stralcio della rappresentazione progettuale (pianta piano terra) e la rappresentazione catastale, quest'ultima conforme allo stato effettivo dei luoghi.

Dal confronto dei due elaborati si evince con chiarezza che, in corso d'opera e per motivi non noti, l'immobile venne realizzato variandone la concezione planimetrica, invertendo la posizione del corpo alloggio con quelle del deposito. Ciò comportò, come conseguenza, modifiche di sagoma e di prospetto, sebbene senza incidenza sui parametri urbanistici primari (altezza, cubatura, superficie).



Si evince, in definitiva, che l'immobile fu realizzato in maniera difforme dal titolo abilitativo per differente sagoma, prospetti ed area di sedime e, in aggiunta, senza preventiva demolizione delle volumetrie preesistenti.

Si riporta quello che prevede il D.P.R. 380/01 e s.m.i. in tali casistiche:

Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello



oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

...omissis...

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. 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.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Dalla lettura della norma si evince che le difformità ricadrebbero nella fattispecie di *variazioni essenziali*, soggette quindi ad ordinanza di demolizione e ad applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 44. Tuttavia, essendo state eseguite in area soggetta a vincolo (paesistico) esse devono intendersi come interventi realizzati in *totale difformità* dal permesso, con le aggravanti che ne conseguono (art. 32 c. 3). La normativa edilizia prevede ad ogni modo la seguente possibilità:



Art. 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

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 totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, 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. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).*

2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).*

3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Al fine di regolarizzare l'immobile, ed evitare la sanzione demolitoria ed i risvolti penali, sarebbe quindi percorribile l'iter dell'accertamento di conformità. Questo consentirebbe la sanatoria del bene previo pagamento di una opportuna oblazione, ma solamente al verificarsi delle condizioni di "doppia conformità", ovvero del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti sia all'epoca di realizzazione dell'abuso, sia al momento di presentazione della domanda.

I costi derivanti da tale procedura di regolarizzazione (oneri tecnici, diritti, oneri urbanistici, oblazione, etc.) non sono quantificabili con esattezza in tale sede, essendo dipendenti da una pluralità di fattori, ma se ne può stimare l'ordine di grandezza in circa € 8.000,00/10.000,00, tenuto conto anche degli adempimenti legati alla presenza di vincolo paesaggistico (art. 167 D.Lgs. 42/04).

Occorre precisare che l'effettiva sanabilità dell'opera non è determinabile con certezza in tale sede, ma solamente durante l'effettiva istruttoria della pratica. Si ritiene comunque opportuno evidenziare che le condizioni necessarie ad attestare la "doppia conformità" siano molte e complesse e che, quindi, il buon esito dell'iter non si possa e non si debba dare per scontato. Le maggiori difficoltà, nel caso in esame, riguardano gli aspetti di natura edilizia (strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, etc.), mentre quelli di natura urbanistica dovrebbero essere meno problematici, avendo il suolo una sua capacità edificatoria, come detto in precedenza.

Si precisa, inoltre, che per la regolarizzazione del fabbricato occorre provvedere anche alla demolizione del manufatto preesistente, come meglio descritto nel paragrafo che precede.

Lo scrivente ritiene infine non superfluo evidenziare una possibile alternativa all'iter di accertamento di conformità (come detto caratterizzato da costi ed esiti incerti), ovvero la demolizione del fabbricato. Considerato infatti il suo pessimo stato di manutenzione e considerato inoltre che la sua utilità è pressoché nulla (sia come abitazione rurale, che come deposito agricolo), l'ipotesi di provvedere alla sua completa rimozione potrebbe essere probabilmente quella più conveniente, considerato che i costi di demolizione risultano dello stesso ordine di grandezza di quelli necessari alla regolarizzazione.



i. Foglio 78, P.IIa 849

Da quanto attestato nel C.D.U., il suolo è ricompreso in “Zona di Recupero Urbanistico ad Attuazione Indiretta” appartenente al tessuto della “Città da Integrare”, corrispondente alla ZTO B in base al D.M. 1444/68. Le N.T.A. del R.U. per tale zona prevedono:

- Ai tessuti prevalentemente residenziali è attribuito un indice di utilizzazione fondiaria di 0,8 mq/mq (2,56 mc/mq). E' previsto l'obbligo di riservare al Comune, per finalità di interesse pubblico o generale, una quota pari al 40% dell'edificabilità aggiuntiva rispetto all'esistente, nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti;
- Per gli interventi di categoria demolizione e ricostruzione e nuova edificazione, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - o altezza massima: 8,50 m;
 - o indice di copertura max: 50% della superficie fondiaria;
 - o indice di permeabilità: 25% della superficie fondiaria;
 - o densità arborea: 1 albero ogni 200 mq di superficie fondiaria;
- Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - o abitative;
 - o commerciali a carico urbanistico basso e medio;
 - o servizi a carico urbanistico basso e medio.
- Nelle zone di recupero urbanistico gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un idoneo Piano Attuativo o Programma Integrato, esteso all'intero perimetro della zona, da attuare anche separatamente per ogni singolo comparto, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione regionale. Tali strumenti attuativi non devono in ogni caso riferirsi a strutture abusive non condonate.

Il suolo possiede quindi una capacità edificatoria, ma ad attuazione di tipo indiretto, ovvero attuabile solamente in presenza di uno strumento attuativo di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, etc.). Risulta in effetti vigente, per la zona, un Piano di Recupero (basato sul criterio della perequazione, si veda art. 15 delle N.T.A. del R.U.), il quale non è mai stato tuttavia attuato e, con molta probabilità, non lo sarà neanche in futuro, tenuto conto della scarsissima richiesta immobiliare che caratterizza la cittadina (la quale ha un patrimonio immobiliare quasi triplo, rispetto alle reali esigenze della popolazione effettivamente residente). Il suolo, pertanto, è definibile come edificabile solo virtualmente, in quanto l'effettiva capacità edificatoria dipende dall'attuazione di uno strumento attuativo che non ha, all'attualità, alcuna prospettiva concreta di realizzazione.

j. Foglio 79, P.IIa 1075 sub 3

L'immobile è inquadrato, all'interno del vigente Regolamento Urbanistico, nella *Città Storica*, più specificatamente nel *Tessuto della prima espansione extramurale – Edilizia di Base*. La zona corrisponde a ZTO A in base al D.M. 1444/68. Estratto delle N.T.A. del R.U.:



Articolo 32 - Tessuti della prima espansione extra murale. Edilizia di base.

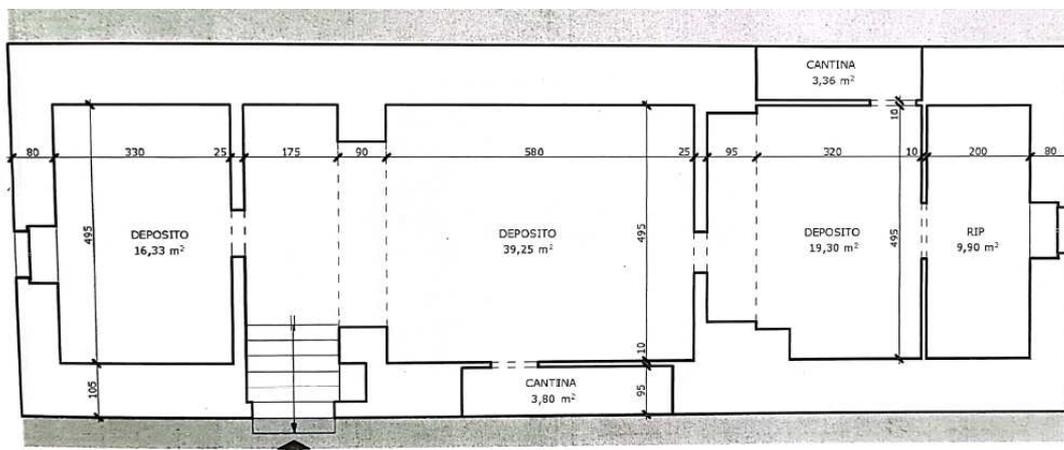
1. All'interno dei Tessuti di prima espansione sette-ottocentesca si definisce Edilizia di base un tipo di edilizia priva di caratteri architettonici intrinseci di pregio, che tuttavia risulta coerente la regola che ha guidato la lottizzazione e dunque la genesi d'impianto.
2. Tali edifici sono individuati nell'elaborato P2.2 - Carta della disciplina dei suoli. Centro Storico.
3. Per tale categoria sono sempre ammessi gli interventi fino alla RE, come definiti all'Art. 12 delle presenti Norme. Gli interventi di RE dovranno tendere alla riproposizione dei caratteri architettonici e decorativi più rappresentativi dell'ambito spaziale considerato.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a. Abitative: abitazioni singole; annessi alla residenza; b. Commerciali: esercizi di vicinato; c. Servizi: pubblici esercizi, artigianato di servizio, direzionale privato; d. Servizi pubblici.

L'immobile in oggetto, quindi, appartiene all'edilizia storica del paese e risale a periodi certamente antecedenti a qualsivoglia pianificazione o disciplina urbanistica, rendendo quindi giustificabile l'assenza di un titolo edilizio originario.

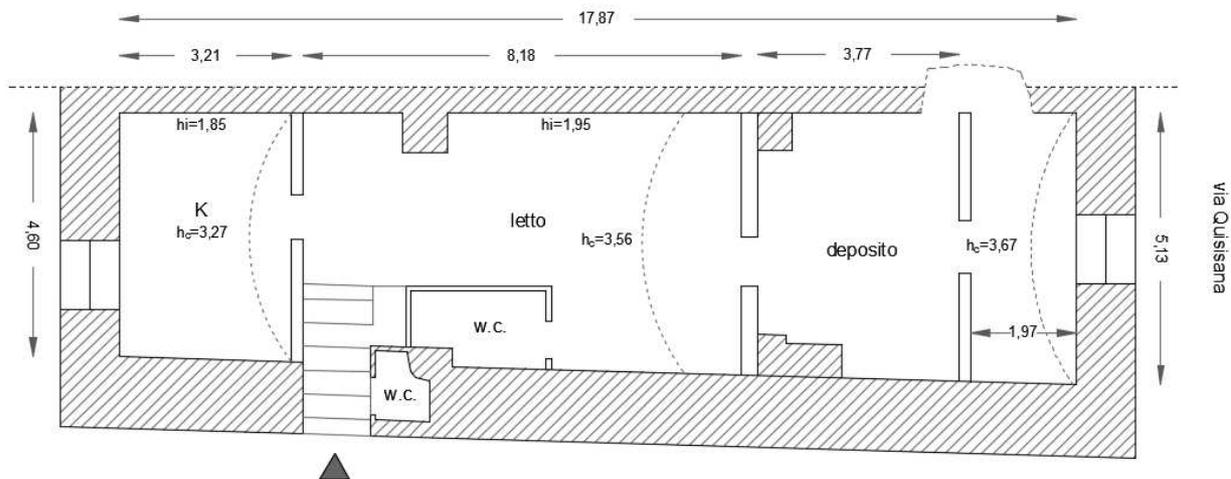
Dall'accesso agli atti effettuato all'U.T.C. di Irsina è emerso quanto segue.

Il Sig. Capezzeri Salvatore (nato a Irsina il 05.10.1910) presentò delega al Comune di Irsina ai sensi della Legge n. 219/81, acquisita al protocollo generale con il n. 1008 in data 20.02.1981, per la riparazione del fabbricato in vicolo Belvedere n. 3, danneggiato dal sisma del 23.11.1980. Il progetto dell'intervento venne approvato dalla Commissione Tecnica Comunale nelle sedute del 06.06.1996 e del 04.12.1998. Gli eredi del richiedente (Capezzeri Maria Vincenza, nata a Irsina il 20.06.1939 e Dragonetti Giuseppe Nicola, odierno fallito) chiesero quindi che il Permesso a Costruire fosse a loro intestato, cosa effettivamente avvenuta con rilascio di P.d.C. n. 13 del 23.08.2004, successivamente trasferito (provvedimento n. 597 del 19.10.2004) da Dragonetti Giuseppe Nicola a Dragonetti Vincenza. Tale titolo edilizio, tuttavia, non risulta corredato da elaborati tecnici (relazione, elaborati grafici), mentre è risultato disponibile uno stralcio dello stato finale, con certificato di regolare esecuzione, contabilità finale ed elaborati grafici.

Da tale documentazione è possibile evincere la conformazione planimetrica dell'immobile:



Si riporta di seguito anche la riproduzione dello stato di fatto, eseguita direttamente dallo scrivente a seguito di rilievo (e meglio riprodotta nell' Allegato III):



Dal raffronto delle due immagini e da quanto visionato direttamente dallo scrivente in sede di sopralluogo, si evince che l'immobile risulta sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato nell'unico titolo edilizio esistente, a meno delle seguenti condizioni:

- Differenti dimensioni in pianta (superficie, larghezza, lunghezza);
- Realizzazione di opere interne (un bagno di discrete dimensioni, un piccolo servizio igienico in nicchia preesistente, modifica della conformazione della scala di accesso, chiusura di nicchia/cantina perimetrale, posa in opera di pavimenti, modifiche/integrazioni all'impianto elettrico e a quello idrico-sanitario);
- Modifiche di prospetto (posa in opera di tettoia in legno sulla porta di ingresso e sostituzione di una modesta porzione di muratura con vetro-mattone).

Per quanto riguarda il primo aspetto (dimensioni interne) lo scrivente ritiene che le stesse siano di entità tale da rientrare nelle c.d. tolleranze costruttive, previste dall'art. 34-bis, c. 1-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (introdotto dalla L. n. 105/2024) :

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.*

Avendo l'unità immobiliare una superficie compresa tra i 60 e i 100 mq, le tolleranze ammesse ammontano al 5% delle misure progettuali. Le difformità rilevate rientrano tutte all'interno di tale percentuale:

- o Superficie da progetto: 90,65 mq; Superficie effettiva: 86,93 mq; Scostamento: 4,10 %
- o Lunghezza da progetto: 18,50 m; Lunghezza effettiva: 17,87 m; Scostamento: 3,40 %
- o Larghezza da progetto: 4,95 m (costante); Larghezza effettiva: 4,86 m (media). Scostamento: 1,82 %

Tali differenze non costituiscono quindi una difformità, in quanto rientranti nelle tolleranze ammesse.

Gli ulteriori aspetti rilevati (opere interne e modifiche di prospetto) risultano invece essere delle effettive difformità, seppur di minore rilevanza. Tutte le opere eseguite (su prospetti, finiture, impianti e murature interne), che risalgono all'incirca ad un decennio fa, avrebbero dovuto essere legittimate attraverso la presentazione di apposito titolo edilizio, nel caso specifico una segnalazione certificata di inizio attività, ex art. 22 del D.P.R. 380/01. La mancata presentazione di quest'ultima comporta (art. 37 del Decreto):

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.

Lo stesso decreto prevede, tuttavia, la possibilità di regolarizzare la situazione, ricorrendo a quanto previsto dall'art. 36-bis:



Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.



5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

Al fine di regolarizzare la condizione di difformità dell'immobile, quindi, occorrerebbe presentare una SCIA in accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36-bis e 37 del D.P.R. 380/01, con pagamento delle dovute sanzioni, anche legate alla presenza di vincolo paesaggistico. I costi di tale iter di regolarizzazione possono essere stimati in:

- Oneri tecnici per incarico a tecnico abilitato: € 2.000,00.
- Oblazione (minimo € 1.032,00; massimo € 10.328,00): si ipotizza € 1.500,00;
- Sanzione per compatibilità paesaggistica: si ipotizza € 516,00;
- Diritti di segreteria: circa € 100,00.



Per un totale di € 4.000,00 circa.

Resta inteso che l'iter di sanatoria ed i relativi costi possono essere, in tale sede, solamente ipotizzati e stimati. Le corrette e dettagliate procedure di regolarizzazione ed i conseguenti costi possono essere definiti con esattezza solamente in sede di istruttoria delle pratiche e comunque solamente a seguito di affidamento incarico ad un tecnico abilitato.

E' utile inoltre precisare che occorre provvedere, anche ai fini della sanatoria, alla messa in sicurezza ed alla riqualificazione degli impianti tecnologici presenti ed alla dotazione di opportune dichiarazioni di conformità o documenti equipollenti, ai sensi del D.M. 37/08.

Si precisa inoltre che l'immobile pare essere utilizzato, anche se saltuariamente, per fini abitativi come dimostrato dalla presenza di cucina, letto, bagno. Si ribadisce che l'immobile non possiede destinazione d'uso abitativa, ma solamente di deposito e non è compatibile con l'utilizzo residenziale a causa della sua conformazione e dell'assenza degli opportuni parametri minimi igienico-sanitari.

Si precisa, infine, che l'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

3.8 – QUESITO 8

Determinare il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);

* * * * *

Come anche espressamente richiestogli (si veda quesito 10), lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare la stima del più probabile valore di mercato dei beni non per singolo immobile, bensì per lotto. A tal fine lo scrivente ha identificato i seguenti lotti di vendita, meglio descritti nel § 3.10:

LOTTO 1

Tale lotto è formato dai seguenti beni:

- o Foglio 28, P.IIa 208
- o Foglio 28, P.IIa 331
- o Foglio 28, P.IIa 332

I tre suoli formano un appezzamento unico che si estende per 5.914 mq, di cui 4.487 mq risultano uliveto e 1.427 mq vigneto ma, nei fatti, l'intero suolo risulta incolto con caratteristiche tipiche del canneto, come meglio descritto nel § 3.3.

Per procedere con la stima del valore di mercato lo scrivente ha adottato il metodo comparativo per punti di merito, ove i valori di partenza sono stati desunti dalle ultime quotazioni Exeo disponibili (*Osservatorio Valori Agricoli – OVA*). Tenuto conto che il suolo risulta incolto da anni, esso potrebbe essere assimilato a suolo incolto produttivo o a pascolo. Lo scrivente ha tuttavia ritenuto plausibile la riconversione del suolo a seminativo (previa estirpazione della vegetazione



incolta e sistemazione del suolo) e pertanto ha acquisito tale qualità colturale come base per la stima, acquisendone il valore minimo per portare in conto le spese necessarie.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – COMUNE DI IRSINA – RILEVAZIONE 2023



Valorizzazioni Zona 1 - Irsina

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	7.000	15.000
Seminativo irriguo	10.000	21.000
Orto irriguo	12.000	25.000
Frutteto	4.200	10.000
Vigneto	9.000	18.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	13.000	26.000
Uliveto	6.000	15.000
Pascolo	900	1.800
Bosco alto fusto	2.200	6.000
Incolto sterile	800	1.500

Come fattori di merito si è tenuto conto di giacitura, accesso, forma, ampiezza e ubicazione:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

(1) **Pianeggiante** se la pendenza è < 5% e non vi sono problemi di deflusso delle acque meteoriche; **Acclive** se la pendenza è compresa tra il 5 e il 20% oppure se la pendenza è anche minore, ma vi sono problemi di deflusso delle acque meteoriche; **Mediocre** in presenza di pendenze superiori al 20% o anche inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (esempio zone depresse soggette ad allagamenti).

(2) **Buono** se l'accesso al fondo è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo; **Sufficiente** se l'accesso avviene nelle condizioni di cui al punto precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml 100 (strade sconnesse, strette o soggette a frane/dilavamento); **Insufficiente** quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello sufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

(3) **Regolare** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (quadrangolare o rettangolare); **Normale** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare; **Penalizzante** Normale quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

(4) **Buona** quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dal centro aziendale o dal centro urbano; **Normale** quando il terreno è ubicato in un raggio che va dai 5 ai 10 Km dal centro aziendale o dal centro urbano; **Cattiva** quando il terreno è ubicato oltre i 15 Km dai suddetti centri.

(5) **Medio appezzamento** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona; **Piccolo appezzamento** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona; **Grande appezzamento** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Moltiplicando i fattori sopra determinati, si ottiene: $0,95 \times 0,90 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 0,81$

Applicando tale fattore al valore massimo indicato dall'OVA, si ha: $7.000,00 \times 0,81 = 5.670,00 \text{ €/ha}$

Moltiplicando tale valore per la superficie del lotto, si ha in definitiva:

$5.670,00 \text{ €/ha} \times 0,5914 \text{ ha} = \mathbf{3.353,24 \text{ €}}$

LOTTO 2

Tale lotto è formato dal solo suolo di cui al Foglio 52, P.IIIa 2 che risulta essere un seminativo (parzialmente irriguo) di mq 1.597, ma essendo nei fatti una particella residuale (derivante dagli espropri eseguiti in occasione della realizzazione della vicina strada provinciale) incolta da anni e ricoperta di vegetazione selvaggia. Anche tale suolo ha quindi le caratteristiche di canneto/incolto produttivo o al massimo di pascolo. Per la stima si procede analogamente al caso precedente, ma riformulando i coefficienti di merito come segue:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

Il coefficiente globale risulta pari a: $1,0 \times 1,0 \times 0,90 \times 1,0 \times 0,95 = 0,855$ e quindi il prezzo unitario rivisto è pari a: $7.000,00 \times 0,855 = 5.985,00 \text{ €/ha}$.

Il valore del suolo sarà quindi pari a $5.985,00 \text{ €/ha} \times 0,1597 \text{ ha} = \mathbf{955,80 \text{ €}}$

LOTTO 3

Tale lotto è formato dal solo suolo di cui al Foglio 66, p.IIIa 106. Il terreno si estende per mq 41.610,00 e catastalmente risulta suddiviso in seminativo (per 6.063,00 mq) e pascolo (per 35.547,00 mq), ma nei fatti il suolo è ricoperto da vegetazione selvaggia ed arbusti e non ha alcuna capacità produttiva, se non quella di pascolo. E' un suolo acclive e di pessima accessibilità.

I fattori di merito sono i seguenti:

Giacitura⁽¹⁾	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso⁽²⁾	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma⁽³⁾	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione⁽⁴⁾	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza⁽⁵⁾	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90

Con un coefficiente globale pari a $0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,0 = 0,69$.

Le quotazioni, per la suddetta qualità, risultano le seguenti:



Valorizzazioni Zona 1 - Irsina

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	7.000	15.000
Seminativo irriguo	10.000	21.000
Orto irriguo	12.000	25.000
Frutteto	4.200	10.000
Vigneto	9.000	18.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	13.000	26.000
Uliveto	6.000	15.000
Pascolo	900	1.800
Bosco alto fusto	2.200	6.000
Incolto sterile	800	1.500

Il prezzo unitario rivisto è pari allora a: $1.800,00 \times 0,69 = 1.242,00$ €/ha.

Il valore del suolo sarà quindi pari a $1.242,00$ €/ha \times 4,161 ha = **5.167,96 €**

LOTTO 4

Tale lotto è composto dai seguenti immobili:

- o Foglio 67, P.Illa 321
- o Foglio 67, P.Illa 332, Sub 2
- o Foglio 67, P.Illa 332, Sub 3

e consiste in un terreno seminativo irriguo (p.Illa 321) di mq 26.848,00 con annesso fabbricato rurale (p.Illa 322), in pessime condizioni manutentive, che si sviluppa su due piani: piano terra per circa 125 mq (deposito agricolo e abitazione rurale) e piano primo per circa 40 mq (abitazione rurale). Sempre riferendosi agli ultimi dati resi disponibili dall'Osservatorio dei Valori Agricoli dell'Exeo, per la qualità colturale di seminativo irriguo si hanno i seguenti valori:

Valorizzazioni Zona 1 - Irsina

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	7.000	15.000
Seminativo irriguo	10.000	21.000
Orto irriguo	12.000	25.000
Frutteto	4.200	10.000
Vigneto	9.000	18.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	13.000	26.000
Uliveto	6.000	15.000
Pascolo	900	1.800
Bosco alto fusto	2.200	6.000
Incolto sterile	800	1.500



Come fattori di merito si è tenuto conto di giacitura, accesso, forma, ampiezza, ubicazione e fertilità:

Giacitura	Pianeggiante: 1,0	Acclive: 0,95	Mediocre: 0,90
Accesso	Buono: 1,0	Sufficiente: 0,95	Insufficiente: 0,90
Forma	Regolare: 1,0	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione	Buona: 1,0	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza	Medio: 1,0	Piccolo: 0,95	Grande: 0,90
Fertilità⁽¹⁾	Ottima/Buona: 1,0	Discreta: 0,95	Mediocre: 0,90

(1) **Ottima** - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona; **Buona** – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona; **Discreta** – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona; **Mediocre** – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Il coefficiente globale risulta pari a: $1,0 \times 0,95 \times 1,0 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,0 = 0,81$ e quindi il prezzo unitario rivisto è pari a: $21.000,00 \times 0,81 = 17.010,00$ €/ha.

Il valore del suolo sarà quindi pari a $17.010,00$ €/ha \times 2,6848 ha = 45.668,45 €

A tale importo vanno tuttavia detratti i seguenti costi:

- Costo di affrancamento usi civici (vedi § 3.6 pag. 26/27) per € 1.715,94 €;
- Costo per demolizione di fabbricato diruto preesistente (vedi § 3.7 pag. 31) per € 10.289,71.

Il più probabile valore di mercato del suolo ammonta quindi a:

$45.668,45$ € - 1.703,26 € - 10.289,71 € = **33.675,48 €**

LOTTO 5

Tale lotto è formato dal solo suolo di cui al Foglio 78, p.lla 849. Come già ampiamente argomentato in precedenza, tale suolo risulta un seminativo di 586 mq che, nei fatti, è incolto da svariato tempo, anche perché situato in un contesto urbano. Il suolo possiede una capacità edificatoria ad attuazione di tipo indiretto, ovvero attuabile solamente in presenza di uno strumento attuativo di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, etc.). Risulta in effetti esistente, per la zona, un Piano di Recupero (basato sul criterio della perequazione, si veda art. 15 delle N.T.A. del R.U.), il quale non è mai stato tuttavia attuato e, con molta probabilità, non lo sarà neanche in futuro tenuto conto della scarsissima richiesta immobiliare che caratterizza la cittadina (la quale ha un patrimonio immobiliare quasi triplo, rispetto alle reali esigenze della popolazione effettivamente residente). Il suolo, pertanto, è definibile come edificabile solo virtualmente, in quanto l'effettiva capacità edificatoria dipende dall'attuazione di uno strumento attuativo che non ha, all'attualità, alcuna prospettiva concreta di realizzazione.

Lo scrivente ha pertanto ritenuto congruo ed opportuno stimare il bene per quella che potrebbe essere la sua utilizzazione più consona e probabile, considerato che il suolo si trova in un contesto urbano ed è di dimensioni molto limitate (quindi non sfruttabile ai fini agricoli professionali).



Si può quindi ipotizzare un utilizzo del bene come orto urbano, ovvero un appezzamento destinato alla coltivazione di frutta, verdura, ortaggi per finalità produttive non professionali, quali ad esempi l'autoconsumo familiare, l'uso ricreativo, didattico, etc. Acquisendo, al fine di portare in conto le spese di pulizia, sistemazione e preparazione del suolo, il valore medio fornito dalle quotazioni OVA, si ottiene un valore ad ettaro pari a 18.500 €, che moltiplicato per la coesistenza del fondo restituisce:

18.500,00 €/ha x 0,0586 ha = **1.084,10 €**.

LOTTO 6

Tale lotto è costituito dalla sola unità immobiliare di cui al Foglio 79, P.lla 1075 sub 3. Trattasi di un deposito di circa 82 mq di superficie calpestabile, sito al piano seminterrato di un fabbricato posto nel centro storico del paese. Per la stima di tale bene lo scrivente ha ritenuto di adottare un procedimento estimativo sintetico-comparativo per punti di merito, nella variante nel valor medio.

Al fine della determinazione di quest'ultimo lo scrivente ha fatto ricorso a più fonti, dirette ed indirette:

- Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'A.d.E.;
- Prezzi d'offerta (asking prices) reperiti su siti di intermediari immobiliari;
- Valori immobiliari dichiarati (fonte Agenzia delle Entrate).

Il procedimento estimativo si articola nei seguenti passaggi:

1. Individuazione del segmento di mercato di riferimento;
2. Analisi delle fonti dirette e determinazione di un valore di mercato medio;
3. Confronto di tale valore con le fonti indirette (quotazioni medie);
4. Correzione del valore medio sulla base delle effettive caratteristiche del subject, attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di merito/demerito;
5. Determinazione del valore complessivo attraverso la moltiplicazione del valore unitario ottenuto per la consistenza del bene (di cui al § 3.3, pag.16);
6. Applicazione di detrazioni o aggiunte, ove necessario.

Per quanto riguarda il segmento di mercato di riferimento, esso è così definito:

Localizzazione: L'ambito di interesse è la zona centrale del tessuto urbano (centro storico).

Tipo di contratto: Compravendita.

Destinazione: Commerciale - Deposito.

Tipologia immobiliare: Fabbricati non residenziali nel mercato dell'usato.

Tipologia edilizia: Unità immobiliare all'interno di fabbricato di maggiore consistenza.

Dimensione: Medio/Piccola.

Forma del mercato: Concorrenza monopolistica.



Tra le fonti dirette lo scrivente ha analizzato in primis quelle fornite dall’Agenzia delle Entrate (*Consultazione valori immobiliari dichiarati*), reperendo i seguenti comparabili riferiti ad immobili in categoria catastale C/2 tutti situati nella zona omogenea del *subject*:

	Superficie [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]
1	27,00	14.500,00	537,00
2	40,00	7.288,00	182,20
3	37,00	4.500,00	121,62
4	56,00	10.567,00	188,70
5	34,00	6.000,00	176,47
6	34,00	7.523,00	221,26
7	90,00	11.200,00	124,44
8	43,00	6.228,00	144,84
9	322,00	68.000,00	211,18
10	49,00	6.247,00	127,49
11	72,00	13.275,00	184,37
12	98,00	15.000,00	153,06
13	43,00	8.112,00	188,65
14	104,00	30.000,00	288,46
15	52,00	9.631,00	185,21
16	63,00	10.373,00	164,65
17	112,00	25.000,00	223,21
18	102,00	17.739,00	173,91
TOT	1.344,00	271.183,00	201,77

Dall’analisi di tali fonti, che si sottolinea essere costituite da effettive compravendite, si ottiene quindi un valore medio unitario di 201,77 €/mq. Tale valore risulta perfettamente congruo con le quotazioni immobiliari O.M.I.:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: IRSINA

Fascia/zona: Centrale/F.79-VECCHIO%20CENTRO%20DI%20INTERESSE%20STORICO

Codice zona: VIA%20DELLA%20FONTANA,DELL'ASCENSORE,PONTINIA,

Microzona: 1

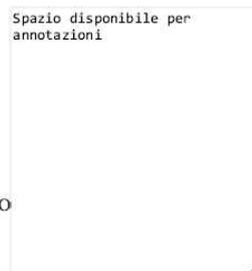
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	180	250	L	1	1,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



I valori O.M.I. forniscono infatti un valore minimo di 180,00 €/mq ed un massimo di 250,00 €/mq, quindi perfettamente in linea con il valore unitario medio determinato.

Quest'ultimo esprime quindi il più probabile valore unitario medio per il segmento di mercato in esame. Al fine di adattare tale valore alle effettive caratteristiche del subject, lo scrivente ha quindi fatto ricorso ai seguenti *punti di merito*, ricorrendo alla tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008, riadattata alle specificità del bene:

FATTORI E CARATTERI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città e adeguatezza della destinazione
Normale/Idonea			
Ricerca	3		
Degradata/Inidonea		3	
Servizi pubblici			Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.
Vicini (< 300m)	0,1		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,1	
Verde pubblico			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc
Vicino (< 300m)	0,1		
Lontano (> 300m < 3.000m)			
Assente (> 3.000m)		0,1	
Dotazione di parcheggi liberi			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).
Normale			
Scarsa		2	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	15		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5-10 anni			



Realizzato da 10-15 anni		5	
Realizzato da 15-20 anni		8	
Realizzato da 20-30 anni		10	
Realizzato da oltre 30 anni		15	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo	3		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		
Economiche		1	
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi e geometrie semplici. Altezza standard.
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica. Altezza superiore alla media, eventualmente soppalcabile.
Piano			
Terra	1		
Primo o superiore		5	
Seminterrato/Interrato		1	
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Nr. Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Bagni e Servizi			
WC	0,5		
Area di attesa	0,5		
Ripostiglio/vani di servizio	0,5		
Vista esterna			
Normale			

Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		
Scadente		1	
Luminosità			
Normale			($\approx 1/8$ sup. int.)
Buona	0,5		(>1/8 sup. int.)
Eccellente	1		(> 1/8 sup. int. + solar design)
Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int.)
Impianti			
Economici		1	
Normale			
Buoni	0,5		
Ottimi	1		
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	

Effettuando la somma algebrica di tutti i coefficienti di merito così individuati si ottiene il coefficiente complessivo $K_i = -19,4$, corrispondente a pari decremento percentuale sul valore unitario:

$$201,77 * 0,806 = 162,62 \text{ €/mq.}$$

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del cespite, si ottiene:

$$V = 162,62 \text{ €/mq} \times 107,88 \text{ mq} = 17.544,16 \text{ €}$$

A tale importo vanno tuttavia detratti i seguenti costi:

- Costo per regolarizzazione catastale (vedi § 3.1) per € 400,00 €;
- Costo per regolarizzazione urbanistica (vedi § 3.7 pag. 37) per € 4.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ammonta quindi a:

$$17.544,16 \text{ €} - 400,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = \mathbf{13.145,00 \text{ €}}$$

3.9 – QUESITO 9

Indicare se l'offerta formulata dalla sig.ra Dragonetti Rossella risulta congrua in relazione al valore attuale dei beni;

* * * * *

In data 15.02.2024 la Sig.ra Rossella Dragonetti presentava istanza finalizzata ad acquistare le quote di proprietà del fallito, pari ad 1/5 dell'intero, per un importo offerto pari a 12.000,00 €.

Il valore dell'intero compendio, così come stimato al capitolo che precede, risulta pari a:

- Lotto 1: 3.353,24 €
- Lotto 2: 955,80 €
- Lotto 3: 5.167,96 €
- Lotto 4: 33.675,48 €
- Lotto 5: 1.084,10 €
- Lotto 6: 13.145,00 €
- Totale compendio immobiliare: 57.381,58 €

Il valore della quota di proprietà del fallito è di conseguenza pari a: $57.381,58/5 = 11.476,32$ €

L'offerta della Sig.ra Rossella Dragonetti è quindi da intendersi perfettamente congrua in relazione al valore effettivo attuale dei beni in oggetto.

3.10 – QUESITO 10

Formare lotti separati (qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiosa) predisponendo per ciascuno di essi uno schema riepilogativo contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).

* * * * *

Come già anticipato nel paragrafo 3.8 lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i beni del compendio in numero 6 Lotti, per ciascuno dei quali si riporta nel seguito uno schema riepilogativo.



LOTTO N. 1	
Descrizione	App ezzamento di terreno che si estende per 5.914 mq con giacitura sostanzialmente acclive (pendenze sino al 15%), tessitura di tipo fine e granulometria argillosa. Le caratteristiche chimico-fisiche del suolo, unitamente alla presenza idrica, hanno generato la tipica vegetazione di natura graminacea e spontanea, che ricopre quasi interamente il suolo, il quale ha assunto quindi le caratteristiche tipiche del canneto. L'accessibilità al terreno è mediocre. Capacità d'uso di Classe II.
Ubicazione	L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale posta a circa 2 km in linea d'aria, in direzione N-E, dal centro urbano. Le coordinate geografiche sono: 40.7605, 16.2519.
Diritto reale acquisito	Piena proprietà per una quota pari ad 1/5.
Confini	Il lotto confina a Nord con le particelle 276 e 463 (di terzi), sul cui confine passa la stradina interpodereale di accesso; A Est confina con la p.lla 273 (di terzi); A Sud confina con le p.lle 273, 266, 207 (di terzi) ove passa un canale irriguo; A Ovest confina con la p.lla 276 (di terzi).
Dati catastali	Foglio 28, P.lla 208 - Foglio 28, P.lla 331 - Foglio 28, P.lla 332.
Stato di possesso	Il terreno risulta incolto da svariati anni e non utilizzato. Il bene è nella piena disponibilità del fallito e degli altri comproprietari.
Titolo di provenienza	Successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità).
Conformità catastale	I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, mentre la qualità non corrisponde a quella effettiva, in quanto il suolo risulta totalmente incolto e non coltivato né a vigneto, né ad uliveto. Si consiglia quindi di effettuare apposita variazione culturale.
Conformità urbanistica	Conforme.
Vincoli	Vincolo paesaggistico come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011); Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); Rischio idrogeologico elevato e a pericolosità elevata R3, come da art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale; L'ultimo di tali vincoli esclude quindi ogni capacità edificatoria del suolo, in quanto sono consentiti solo interventi volti alla conservazione di manufatti preesistenti al vincolo. Il suolo è in area a rischio incendio elevato, sebbene non risulti inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i.
Valore di mercato	3.353,24 €

LOTTO N. 2	
Descrizione	Suolo agricolo di circa 1.597,00 mq che, sebbene risulti catastalmente un seminativo è, nei fatti, un canneto con conformazione molto stretta (larghezza variabile da m 2,00 a m 10,00) ed allungata (circa 240,00 m). Il suolo si sviluppa, con giacitura pressoché piana, parallelamente e in adiacenza alla strada provinciale S.P. 96, a partire all'incirca dal km 6 ed è inoltre interessato dal passaggio di un canale cementizio artificiale. La sua particolare conformazione e morfologia (derivante con tutta probabilità da frazionamenti ed espropri precedenti eseguiti in occasione della realizzazione della strada, che hanno quindi generato tale particella residuale) rendono il bene praticamente privo di qualsiasi utilità o capacità produttiva. La capacità d'uso del suolo è Classe IV.
Ubicazione	L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale posta a circa 3,5 km in linea d'aria, in direzione S-O, dal centro urbano, lungo la strada provinciale S.P. 96 (ex S.S. 96). Le coordinate geografiche sono: 40.73822, 16.200885.
Diritto reale acquisito	Piena proprietà per una quota pari ad 1/5.
Confini	Il suolo confina a Nord con la strada S.P. ex S.S. 96, ad Est (per un modestissimo tratto) in parte con la suddetta strada ed in parte con la particella 11 (di altra proprietà), a Sud e ad Ovest confina con la particella 226 (di terzi).
Dati catastali	Foglio 52, P.IIa 2
Stato di possesso	Il terreno risulta incolto da svariati anni e non utilizzato. Il bene è nella piena disponibilità del fallito e degli altri comproprietari.
Titolo di provenienza	Successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità).
Conformità catastale	I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, mentre la qualità non corrisponde a quella effettiva, in quanto il suolo risulta totalmente incolto.
Conformità urbanistica	Conforme.
Vincoli	Vincolo paesaggistico come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011); Rischio idrogeologico medio e a pericolosità media R2 (parzialmente), come da art. 18 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale; Tali vincoli limitano la (eventuale) capacità edificatoria del suolo e la subordinano al parere di compatibilità paesaggistica da parte della Regione Basilicata (e della competente Soprintendenza) e soprattutto al parere di compatibilità idrogeologica da parte dell'A.d.B., nel rispetto delle procedure previste dal P.A.I. Da rilevare, ad ogni modo, che il suolo risulta adiacente ad una strada extraurbana provinciale e, pertanto, soggetto alla fasce di rispetto stradali previste dal D.P.R. 495/1992. Il suolo è in area a rischio incendio elevato, sebbene non risulti inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000.
Valore di mercato	955,80 €

LOTTO N. 3	
Descrizione	Suolo agricolo di mq 41.610,00 catastalmente suddiviso in seminativo (per 6.063,00 mq) e pascolo (per 35.547,00 mq), ma che si presenta completamente incolto e quindi nei fatti è un pascolo per tutta la sua estensione. Il suolo, ricoperto da arbusti e vegetazione selvaggia, ha forma in pianta irregolare e giacitura in forte pendenza (in alcuni tratti anche superiore al 25%) che si sviluppa principalmente da Sud a Nord (degradando verso un canale naturale che lo delimita su tutto il fronte settentrionale) e da Est a Ovest. La tessitura del suolo è di tipo moderatamente fine, con granulometria argillosa. Il terreno è caratterizzato da una accessibilità estremamente difficoltosa. Esso è infatti raggiungibile esclusivamente attraverso una contorta e lunga viabilità interpodereale, la quale in alcuni tratti risulta praticamente impercorribile. La capacità d'uso del suolo è Classe IV.
Ubicazione	L'immobile è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale posta a circa 14 km in linea d'aria, in direzione S-E, dal centro urbano, quasi in prossimità con il confine regionale con la Puglia. Le coordinate geografiche sono: 40.714137, 16.392559.
Diritto reale acquisito	Piena proprietà per una quota pari ad 1/5.
Confini	Il suolo confina a Nord con la particella 75 (di altra proprietà), ad Est con la particella 104 (di altra proprietà), a Sud con le particelle 107 e 108 (di terzi) e infine ad Ovest con la particella 108 e con la 75 (di altra proprietà).
Dati catastali	Foglio 66, P.lla 106.
Stato di possesso	Il terreno risulta incolto da svariati anni e non utilizzato. Il bene è nella piena disponibilità del fallito e degli altri comproprietari.
Titolo di provenienza	Successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità).
Conformità catastale	I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si riscontra congruenza per quanto riguarda la sola consistenza, mentre la qualità non corrisponde a quella effettiva, in quanto il suolo risulta totalmente incolto.
Conformità urbanistica	Conforme.
Vincoli	<i>Vincolo paesaggistico</i> come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011); <i>Vincolo paesaggistico</i> come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); <i>Vincolo idrogeologico</i> ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); <i>Rischio idrogeologico</i> elevato e a pericolosità elevata R3, come da art. 17 delle N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale; L'ultimo di tali vincoli esclude quindi ogni eventuale capacità edificatoria del suolo. Il suolo è in area a rischio incendio elevato/molto elevato, e risulta parzialmente inserito nell'elenco del catasto comunale dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 e s.m.i. (particella percorsa dal fuoco). La particella è quindi soggetta a divieti e prescrizioni previsti al punto 1 del precitato art. 10 L. 353/2000.
Valore di mercato	5.167,96 €

LOTTO N. 4	
Descrizione	Suolo agricolo di superficie pari a mq 26.848,00 con qualità seminativo irriguo. Possiede una forma in pianta sub-rettangolare (larghezza massima 135 m circa, lunghezza massima 230 m circa) ed una giacitura perfettamente piana, con buona esposizione. La tessitura del suolo è di tipo moderatamente grossolana, con granulometria franca fine. La capacità del suolo è buona (Classe I). Il suolo è caratterizzato da mediocre accessibilità: è lambito a Nord da un canale di scolo e ad Ovest dal torrente Basentello e non possiede una viabilità che consenta un accesso diretto, ma solo attraversando suoli di terzi e senza alcuna stradina che agevoli il passaggio. Il suolo è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale Fondo Valle Basentello, che costeggia la S.S. 655 Bradanica all'altezza di Santa Maria d'Irsi. Appartiene a tale lotto anche un fabbricato rurale su due piani (deposito + abitazione rurale) realizzato con muratura portante in conci di tufo e solai latero-cementizi, il quale tuttavia versa in pessime condizioni manutentive.
Ubicazione	Il lotto è ubicato all'interno del territorio comunale di Irsina (MT), in una zona rurale (c.da Matinelle) posta a circa 12 km in linea d'aria, in direzione S-E, dal centro urbano, a ridosso del torrente "Basentello" e nei pressi del Borgo Santa Maria d'Irsi. Le coordinate geografiche sono: 40.705569, 16.37038.
Diritto reale acquisito	Piena proprietà per una quota pari ad 1/5.
Confini	Il suolo confina a Nord con le particelle 101, 307, 269 e 172 (di altra proprietà e dalle quali è separato da un canale), ad Est con le particelle 172, 269 e 271 (di altra proprietà), a Sud con la particella 319 (di terzi) e infine ad Ovest confina con il torrente "Basentello" e con la particella 303 (di terzi).
Dati catastali	Foglio 67, P.Illa 321 – Foglio 67 P.Illa 322 sub 1 (bcnc) - Foglio 67 P.Illa 322 sub 2 (C/2) - Foglio 67 P.Illa 322 sub 3 (A/4).
Stato di possesso	Il fallito ha fatto presente che coltiva il suolo direttamente, con il consenso dei fratelli ma in assenza di qualsivoglia titolo giustificativo (fitto, comodato, etc.).
Titolo di provenienza	Successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità).
Conformità catastale	Conforme.
Conformità urbanistica	La p.Illa 321 è gravata dalla presenza di un fabbricato diruto che avrebbe dovuto essere demolito, ma che non lo è mai stato. I costi di demolizione e rimozione sono stimabili in € 10.289,71. L'immobile sulla particella 322 (fabbricato rurale) è gravato da alcune irregolarità, la cui sanatoria sarebbe percorribile, salvo maggiori approfondimenti, con costi stimabili in € 5/6.000 €. I costi legati a tali difformità sono stati portati in conto per la stima del valore economico dei beni.
Vincoli	<i>Vincolo paesaggistico</i> come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011); <i>Vincolo paesaggistico</i> come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua, buffer 150 m – lettera c); <i>Rischio Idraulico di livello moderato R1</i> , coinvolgente un'area pari a circa il 30% della superficie del suolo. Il suolo risulta di natura allodiale, in quanto rinveniente dalla quotizzazione della Riforma Fondiaria dell'ex Demanio Civico Comunale denominato Matinelle. Il canone è affrancabile con un costo di € 1.715,94.
Valore di mercato	33.675,48 €

LOTTO N. 5	
Descrizione	Trattasi di un suolo di circa 586 mq riportato in catasto come seminativo ma, nei fatti, è un suolo urbano incolto. Il suolo costeggia la via Antonio Meucci ed è di facile accessibilità. Ha una giacitura in lieve pendenza, quasi piana ed una forma in pianta sub-rettangolare. Il contesto urbano in cui è collocato non ne permette un utilizzo produttivo ai fini agricoli, ed infatti il bene è urbanisticamente ricompreso all'interno di un Piano di Recupero, il quale assegna al suolo una certa capacità edificatoria, seppur indiretta.
Ubicazione	L'immobile è situato nel centro urbano di Irsina (MT), in una zona periferica settentrionale del paese e costeggia la via Antonio Meucci. Le coordinate sono 40.753667, 16.239254.
Diritto reale acquisito	Piena proprietà per una quota pari ad 1/5.
Confini	Il suolo confina a Nord con le particelle 922, 659 (di altra proprietà) ed in parte con la viabilità urbana locale, ad Est con la particella 850 (di altra proprietà), a Sud con la particella 777 e in minima parte con la 801 (entrambe di terzi) e infine ad Ovest confina con la viabilità urbana locale (via A. Meucci).
Dati catastali	Foglio 78, P.lla 849
Stato di possesso	Il bene è nella piena disponibilità del fallito e degli altri comproprietari.
Titolo di provenienza	Successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P. (non vi è evidenza della trascrizione di accettazione dell'eredità).
Conformità catastale	<p>I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre da quello oggettivo si rileva:</p> <p>Una incongruenza tra la consistenza catastale (586 mq) e la superficie cartografica (649 mq). Tale discrepanza pare essere dovuta ad una possibile occupazione di una piccola porzione del suolo da parte della adiacente strada comunale (via Meucci). Si lascia al futuro aggiudicatario del bene l'onere di un' eventuale pratica volta all'allineamento tra le due superfici ed alla eventuale rettifica;</p> <p>La qualità del suolo risulta in parte seminativo e in parte seminativo irriguo (per variazione culturale AGEA del 2016 ai sensi del D.L. 262/06), ma il suolo in effetti è da anni incolto e non utilizzato. Si consiglia quindi una apposita variazione culturale per rendere i dati catastali congruenti con l'effettivo stato dei luoghi.</p>
Conformità urbanistica	Conforme.
Vincoli	<i>Vincolo paesaggistico</i> come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, lettera d) e 141 del D.Lgs. 42/2004 (decreto della Direzione Regionale per i Beni e Attività Culturali n. 10 del 07.03.2011);
Valore di mercato	1.084,10 €

LOTTO N. 6	
Descrizione	Deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato di vecchia fattura sito nel centro storico. Possiede un accesso diretto da strada (vico Belvedere), rispetto alla quale è sottoposta di circa 180 cm. Il bene ha forma in pianta sub-rettangolare, per una superficie interna lorda di circa 86,00 mq ed una superficie commerciale di mq 108,00 circa. La copertura è a volta di tipo a botte, con altezza all'imposta che varia dai m 1,85 ai m 1,95 ed altezza al colmo dai m 3,27 ai m 3,67. Internamente l'immobile è suddiviso in più vani, adibiti in parte al saltuario uso residenziale. L'esposizione è tripla (Nord-Est-Sud), ma la scarsa dotazione di finestre, unitamente alla quota seminterrata ed alla presenza di fabbricati a breve distanza, rendono l'immobile scarsamente areato ed illuminato in forma naturale. Lo stato di manutenzione del bene è scadente: le pareti risentono di fenomeni di umidità, in parte da infiltrazione ed in parte da risalita capillare; le finiture sono di tipo economico ed in gran parte in mediocre stato manutentivo, tranne alcune che sono state sostituite in tempi relativamente recenti; i serramenti sono molto datati e di mediocre qualità; gli impianti necessitano di profondi interventi di riqualificazione e messa a norma.
Ubicazione	L'immobile è sito nel centro storico di Irsina (MT), precisamente all'incrocio tra il vico Belvedere e la via Antonio Gramsci. Le coordinate geografiche sono 40.743678, 16.243194.
Diritto reale acquisito	Piena proprietà per una quota pari ad 1/5.
Confini	Il bene è quasi completamente interrato, sotto la quota stradale, e confina a Nord con il vico Belvedere, a Est col vico Belvedere e con la via Gramsci, a Sud-Sud/Est con la via Gramsci, mentre ad Ovest confina con altra unità immobiliari, di terzi.
Dati catastali	Foglio 79, P.IIa 1075 sub 3
Stato di possesso	Il bene è utilizzato sporadicamente dal fallito, il quale ne ha la piena disponibilità.
Titolo di provenienza	Successione per morte di Lamorte Rosa (19.07.1996), atto n. rep. 28/168 del 17.01.1997, trascritto a Matera in data 06.03.2007 al n. 2500 di R.G. e 1891 di R.P.
Conformità catastale	I dati catastali risultano conformi dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza). Dal punto di vista oggettivo (consistenza, conformazione planimetrica, categoria) si rileva quanto di seguito: Il bene è identificato da tre particelle diverse: 1075/3, 1076/4 e 1077/3. Allo stato catastale attuale vi è congruenza in termini di consistenza, categoria e classamento; La conformazione planimetrica catastale risulta sostanzialmente congruente con lo stato effettivo dei luoghi, salvo la mancata rappresentazione di alcuni vani interni. Si rende quindi necessaria una pratica di variazione catastale per aggiornare la planimetria del bene, solo a seguito della propedeutica regolarizzazione urbanistica delle opere interne.
Conformità urbanistica	Il bene è gravato da alcune difformità che riguardano opere interne e prospetti. Tali difformità potrebbero essere sanate, a parere dello scrivente e salvo più approfondite e necessarie indagini, con costi pari a circa € 4.000. L'immobile non è dotato di agibilità.
Vincoli	<i>Vincolo paesaggistico</i> come area di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136, lett. d) e 141 del D.Lgs. 42/04; <i>Vincolo paesaggistico</i> ai sensi dell'art. 143, c. 1, lett. e) del D.Lgs. 42/04 (Geosito). Il bene risulta inoltre ricompreso all'interno del centro storico cittadino (zona "A" ex D.M. 1444/68) e in zona di recupero, soggetta a specifiche prescrizioni in base al vigente strumento urbanistico.
Valore di mercato	13.145,00 €

4. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a seguito delle indagini e degli approfondimenti descritti nei capitoli che precedono, ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio fallimentare, suddiviso in n. 6 Lotti, sia pari a € 57.381,58 €, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

Formano parte della presente relazione i seguenti allegati:

- o Allegato I: *Verbali di sopralluogo;*
- o Allegato II: *Documentazione catastale e ipotecaria;*
- o Allegato III: *Documentazione grafica e fotografica;*
- o Allegato IV: *Documentazione amministrativa;*
- o Allegato V: *Documentazione tecnico-urbanistica.*

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto al gradito incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Matera, 13.09.2024

Il tecnico stimatore



The image shows a circular professional stamp of the 'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera'. The stamp contains the text 'ORDINE degli INGEGNERI della PROVINCIA di MATERA' around the perimeter. Inside, it lists 'Sezione Eletta', 'Anno (Sett.)', and 'Daniele BECUCCI'. A handwritten signature is written over the stamp. Below the stamp, the text '(Ing. Daniele Becucci)' is printed.

(Ing. Daniele Becucci)