

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **40/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2025 ore 09:00

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



- 1. Verbale di sopralluogo;**
- 2. Visura e Planimetria Catastale:**
 - a. Visura attuale per soggetto;**
 - b. Mappa catastale fg 48;**
 - c. Mappa catastale fg 45;**
 - d. Mappa catastale fg 35;**
 - e. Mappa catastale fg 10;**
 - f. Ricevuta raccomandata;**
 - g. Visura attuale per immobile;**
 - h. Planimetria catastale alloggio;**
 - i. Planimetria catastale Box;**
- 3. Certificato di destinazione Urbanistica:**



1.VERBALE DI SOPRALLUGO



VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno ²⁰²⁵ ~~2024~~, il giorno 01 del mese di APRILE alle ore 15:00, giusta comunicazione del ²⁰²⁵ ~~18/03/2024~~, hanno inizio le operazioni di accesso presso gli immobili staggiti di cui alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 40/ 2024 del Tribunale di Matera siti nel Comune di Ferrandina alla via Fratelli Venita, n. 5 piano terra, e n. 19 piano 1-2, identificati in N.C.E.U. al:

- foglio 101, p.lla 898, sub., 1, vani 1, RC € 118,48;
- foglio 101, p.lla 872, sub. 8, vani 9, RC € 720,46;

e in N.C.T. al:

- foglio 48, p.lla 10, qualità Uliveto, classe 1, superficie 631 mq, RA € 2,12, R.D. € 3,91;
- foglio 48, p.lla 193, qualità Uliveto, classe 1, superficie 543 mq, RA €1,12, R.D. € 3,37;
- foglio 48, p.lla 194, qualità Uliveto, classe 1, superficie 115 mq, RA € 0,39, R.D. € 0,71;
- foglio 48, p.lla 195, qualità Uliveto, classe 1, superficie 10 mq, RA € 0,03, R.D. € 0,06;
- foglio 45, p.lla 251, qualità Seminativo, classe 3, superficie 80 mq, RA €0,17, R.D. € 0,31;
- foglio 45, p.lla 252, qualità Incolt. Prod., classe U, superficie 125 mq, RA €0,01, R.D. € 0,01;
- foglio 45, p.lla 812, qualità Seminativo, classe 3, superficie 62 mq, RA €0,13, R.D. € 0,24;
- foglio 10, p.lla 100, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1.065 mq, RA €3,30, R.D. € 5,50;
- foglio 35, p.lla 154, qualità Uliveto, classe 1, superficie 1.169 mq, RA €3,92, R.D. € 7,24;

per la proprietà nella misura del 1000/1000 dell'esecutato/i Sig.ra Sciandivasci Angela.

Sono presenti presso i cespiti pignorati, di cui alla procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Matera R G E N. 40/ 2024

il sig.ra _____, identificato dietro esibizione di documento di riconoscimento

il sig. _____, identificato dietro esibizione di documento di riconoscimento: _____ rilasciato da _____ in data _____ con scadenza _____, in qualità di _____;

l'ing. Bruno Guida in qualità di stimatore degli immobili pignorati che in questa sede, sulla scorta delle prime verifiche effettuate, interviene per coadiuvare il custode nel presente sopralluogo nonché per effettuare le attività di propria competenza propedeutiche alla



redazione del proprio elaborato peritale è l'avv. Massimiliano Miglio. quale custode giudiziario dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva R.G.E. n. 40/2024 va il fine di dare inizio alle operazioni di accesso agli stessi.

Il custode rammenta, preliminarmente, di aver notificato ai debitori il provvedimento con il quale il Sig. G.E. ha nominato lo scrivente quale custode giudiziario dei beni di cui alla suddetta procedura esecutiva immobiliare tramite ufficiale giudiziario nel domicilio reale degli stessi e fa presente che il medesimo magistrato ha fissato l'udienza del 17/06/2025 ore 9,00 per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti in cui si provvederà sull'istanza di vendita.

I presenti procedono ad una ricognizione degli immobili staggiti, in ottemperanza a quanto disposto dal GE nell'ordinanza del 13/11/2024 per la cui descrizione analitica ci si riporta alla redigenda consulenza tecnica d'ufficio che sarà depositata dal predetto esperto ing. Bruno Guida.

Si prende atto che l'immobile identificato N.C.E.U. al:

- foglio 101, p.lla 898, sub., 1, vani 1, R.C. € 118.48 è composto da UN LOCALE GRANDE CON SOFFITTO A VOLTA, E UN PICCOLO BAGNO DALLA PARTE OPPOSTA DELL'INGRESSO; Superficie 43mq ed è ubicato in via FRATELLI VENITA N.5 PIANO TERRA.

-l'immobile identificato al foglio 101, p.lla 872, sub. 8, vani 9, RC €720,46; è composto

da NOVE VANI SU DUE LIVELLI CON SUP. COMPRESSIVA DI 223 mq. SI ACCEDE DA PORTONE CONDIVISO CON ALTRA PROPRIETA', DOPO UNA RAMPA DI SCALE SI ARRIVA AL PIANEROTTOLO PER ACCESSO NEU' IMMOBILE

mentre il terreno identificato al N.C.T sono:

- foglio 48, p.lla 10, qualità Uliveto, classe 1, superficie 631 mq, RA € 2,12, R.D. € 3,91

IL TERRENO SI TROVA A CIRCA 6,5 KM DAL CENTRO ABITATO DI FERRANDINA.

- foglio 48, p.lla 193, qualità Uliveto, classe 1, superficie 543 mq, RA €1,12, R.D. € 3,37

IL TERRENO SI TROVA A CIRCA 6,5 KM DAL CENTRO ABITATO DI FERRANDINA

- foglio 48, p.lla 194, qualità Uliveto, classe 1, superficie 115 mq, RA € 0,39, R.D. € 0,71



consegna della documentazione legittimante il possesso/la proprietà e copia di eventuali bollettini di pagamento delle utenze attive in uno ai relativi contratti di fornitura.

Il sig. _____ in riscontro alla richiesta del custode dichiara che gli immobili come sopra identificati sono occupati in virtù

L'ing. Guida Bruno, preso atto di quanto dichiarato sullo stato di occupazione degli immobili pignorati, chiede ai debitori eseguiti se dalla notifica del pignoramento hanno mai percepito somme per eventuale occupazione di terzi e/o per qualsiasi altro rapporto giuridico che possa trarre origine dagli immobili oggetto del pignoramento in essere specificando che eventuali somme riscosse dalla trascrizione del pignoramento e comunque dalla notifica dell'atto di pignoramento, sono maturate in favore della procedura esecutiva de qua e quindi devono essere versate con le modalità che saranno indicate per iscritto dal custode.

In riscontro alle richieste si evidenzia, NULLA DA DICHIARARE

Il sig. _____ comunica al Tecnico esperto di voler continuare a detenere gli immobili, dichiarandosi consapevole che gli stessi, nella denegata ipotesi di



~~vendita giudiziaria, dovranno essere lasciati liberi da persone e cose laddove l'occupazione si basa su di un titolo non opponibile alla procedura de qua; al riguardo dichiara la propria disponibilità a consentire l'accesso al custode e al ctu a loro semplice richiesta per l'espletamento delle attività di propria competenza, ogni qualvolta ne ravvisino la necessità oltre che consentire, in accordo con il custode, che gli immobili vengano visitati da potenziali acquirenti.~~

Il CTU rammenta, inoltre, ai presenti che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali precisando che il mancato adempimento alle obbligazioni previste ex lege a Loro carico verranno immediatamente relazionate al Giudice il quale potrà, in conformità a quanto disposto nell'ordinanza di nomina del _____, disporre l'immediata liberazione degli immobili o dal giorno dell'udienza ex art. 569 cpc o dal decreto di trasferimento.

Alle ore 15:30 non avendo le parti null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto. Del che è verbale.





2.VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2025

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di FERRANDINA (D547) provincia MATERA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 9



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio 101 Particella 898 Subalterno 1

Indirizzo: VIA FRATELLI VENITA n. 5 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 118,48, Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 37 m²

Dati di superficie: Totale: 43 m²

CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.MT0014586/2015

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FERRANDINA (D547) (MT) Foglio 101 Particella 898

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

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FERRANDINA (D547)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 118,48 Superficie: 37 m²





Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **101** Particella **872** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA FRATELLI VENITA n. 19 Piano 1 - 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 720,46**, Categoria **A/2^{b)}**, Classe **3**, Consistenza **9,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **233 m²** Totale escluse aree scoperte ^{q)}: **223 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)** Foglio **101** Particella **872**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1**

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di **FERRANDINA (D547)**

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 720,46** Vani: **9,0**



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **48** Particella **10**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,91 Lire 7.572**; agrario **Euro 2,12 Lire 4.102**

Superficie: **631 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **1**

Partita: **5819**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1**



> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FERRANDINA (D547)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 3,91** Reddito agrario: **euro 2,12** Superficie: **631 m²**



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio 48 Particella 193

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,37 Lire 6.516**; agrario **Euro 1,82 Lire 3.530**

Superficie: **543 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1

Partita: **16247**



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio 48 Particella 194

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,71 Lire 1.380**; agrario **Euro 0,39 Lire 748**

Superficie: **115 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1

Partita: **16247**



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio 48 Particella 195

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,06 Lire 120**; agrario **Euro 0,03 Lire 65**

Superficie: **10 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1

Partita: **16247**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 4 al n. 6 - totale righe intestati: 1**



> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FERRANDINA (D547)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: **euro 4,14** Reddito agrario: **euro 2,24** Superficie: **668 m²**



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio 45 Particella 251

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,31 Lire 600**; agrario **Euro 0,17 Lire 320**

Superficie: **80 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Partita: **16247**



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio 45 Particella 252

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,01 Lire 25**; agrario **Euro 0,01 Lire 13**

Superficie: **125 m²**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe U

Partita: **10266**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 7 al n. 8 - totale righe intestati: 1**



> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FERRANDINA (D547)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 0,32** Reddito agrario: **euro 0,18** Superficie: **205 m²**



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio **45** Particella **812**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,24 Lire 465**; agrario **Euro 0,13 Lire 248**

Superficie: **62 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **16247**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 9 - totale righe intestati: 1**

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FERRANDINA (D547)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,24** Reddito agrario: **euro 0,13** Superficie: **62 m²**



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio **10** Particella **100**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 5,50**; agrario **Euro 3,30**

Superficie: **1.065 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**





Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di FERRANDINA (D547) (MT)

Foglio 35 Particella 154

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 7,24 Lire 14.028; agrario Euro 3,92 Lire 7.599

Superficie: 1.169 m²

Particella con qualità: ULIVETO di classe 1

Partita: 9917

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 10 al n. 11 - totale righe intestati: 1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FERRANDINA (D547)

Numero immobili: 2 Reddito dominicale: euro 12,74 Reddito agrario: euro 7,22 Superficie: 2.234 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 838,94 Vani: 9,0 Superficie: 37 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 9 Reddito dominicale: euro 21,35 Reddito agrario: euro 11,89 Superficie: 3.800 m²

Visura telematica

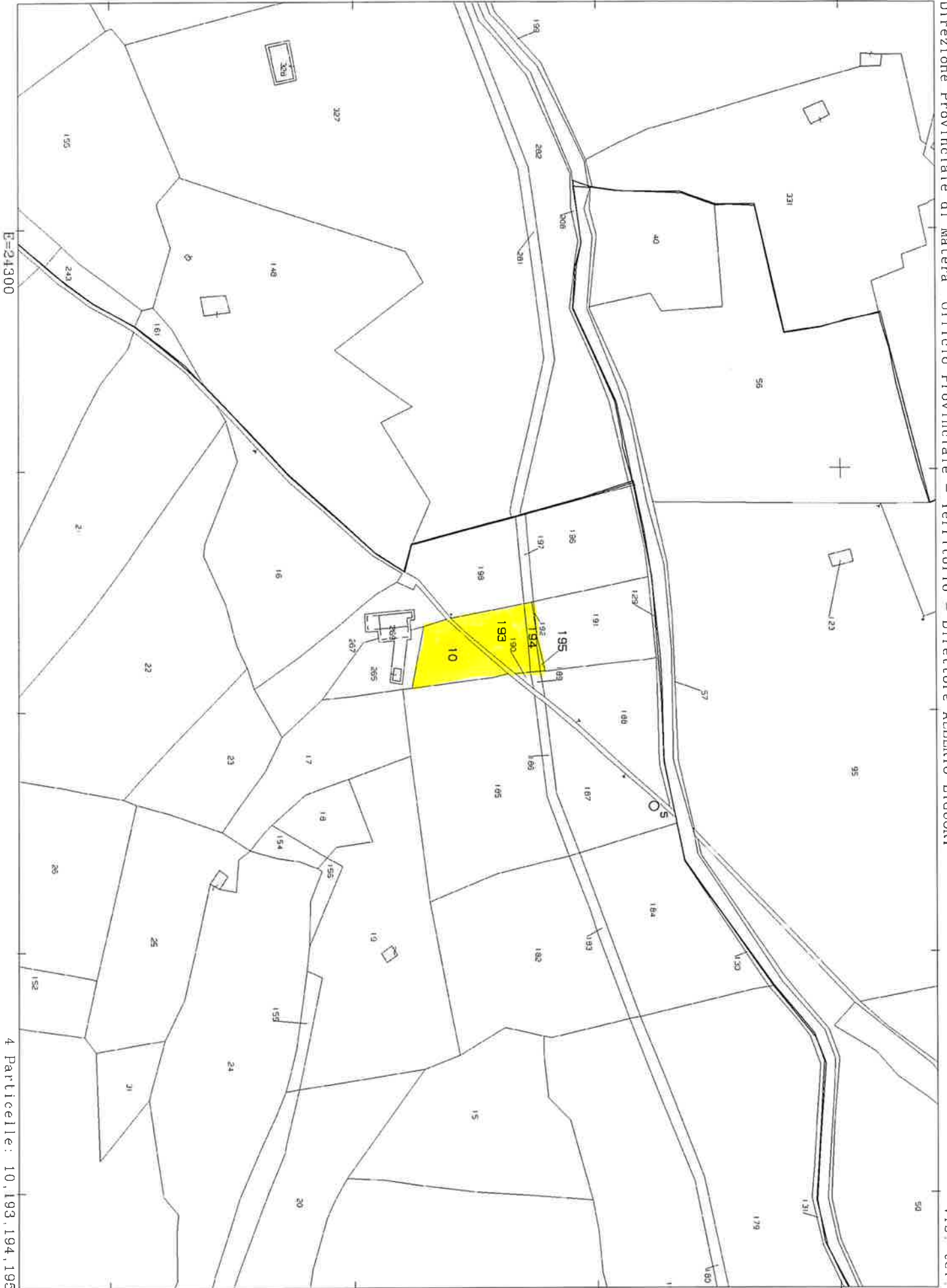
Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) A/2: Abitazioni di tipo civile

c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





E=21300

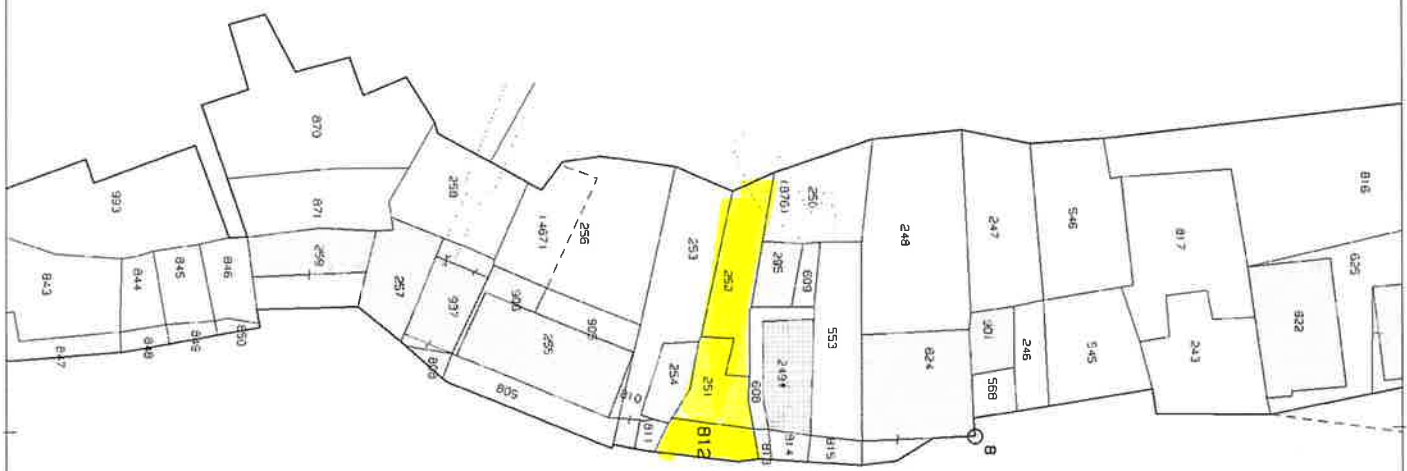
4 Particelle: 10,193,194,195



N=30900

E=23500

1 Particella: 812



Comune: (MT) FERRANDINA
Foglio: 45

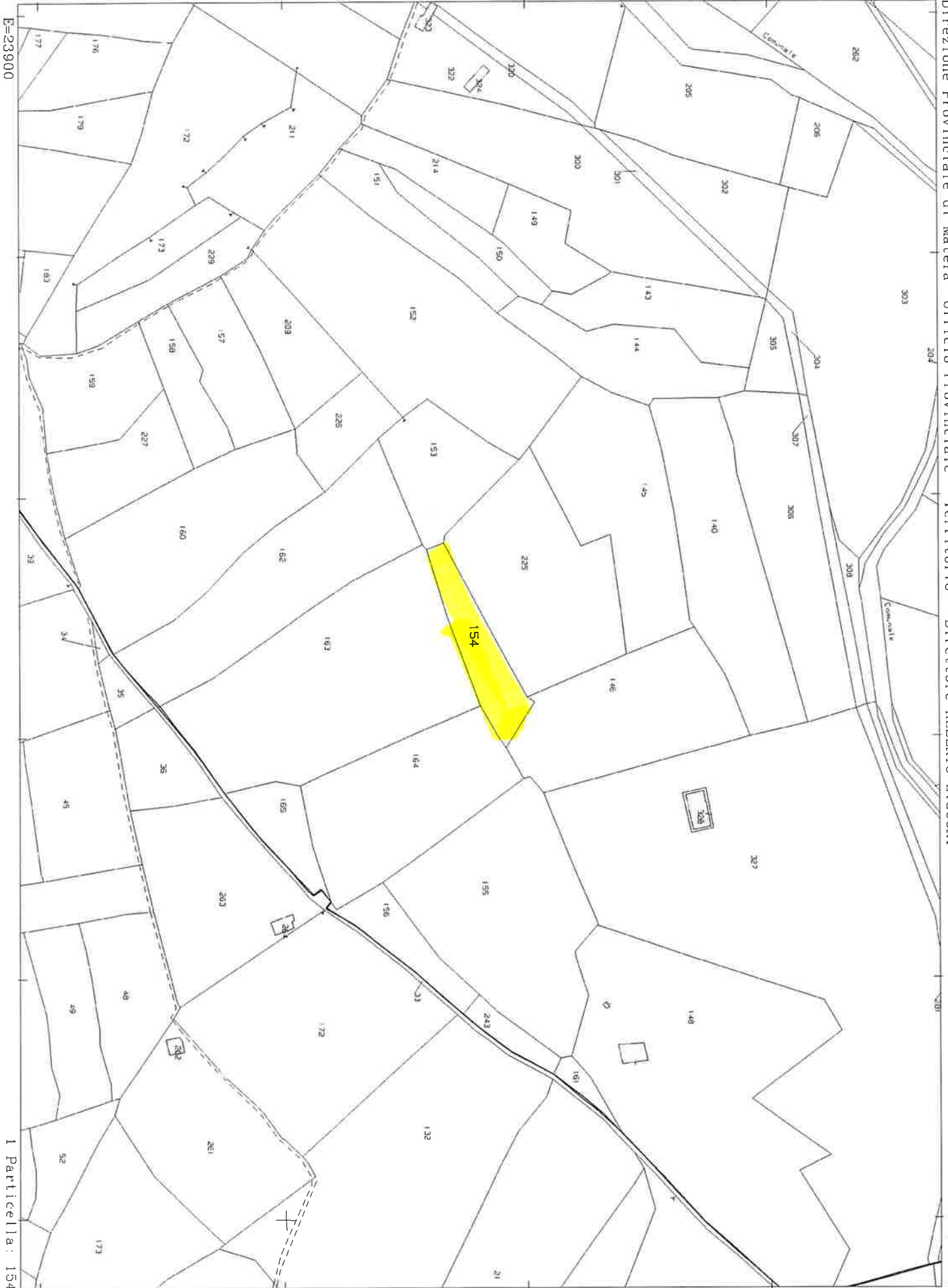
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica TB1062/2025

2-Jan-2025 12:17:48



N=32500

E=23900



I Particella: 154

Comune: (MT) FERRANDINA
Foglio: 35

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T82381/2025

2-Jan-2025 12:21:16

Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALBERTO LIGUORI

Firmato Da: GUIDA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 59aeffe834b0f613

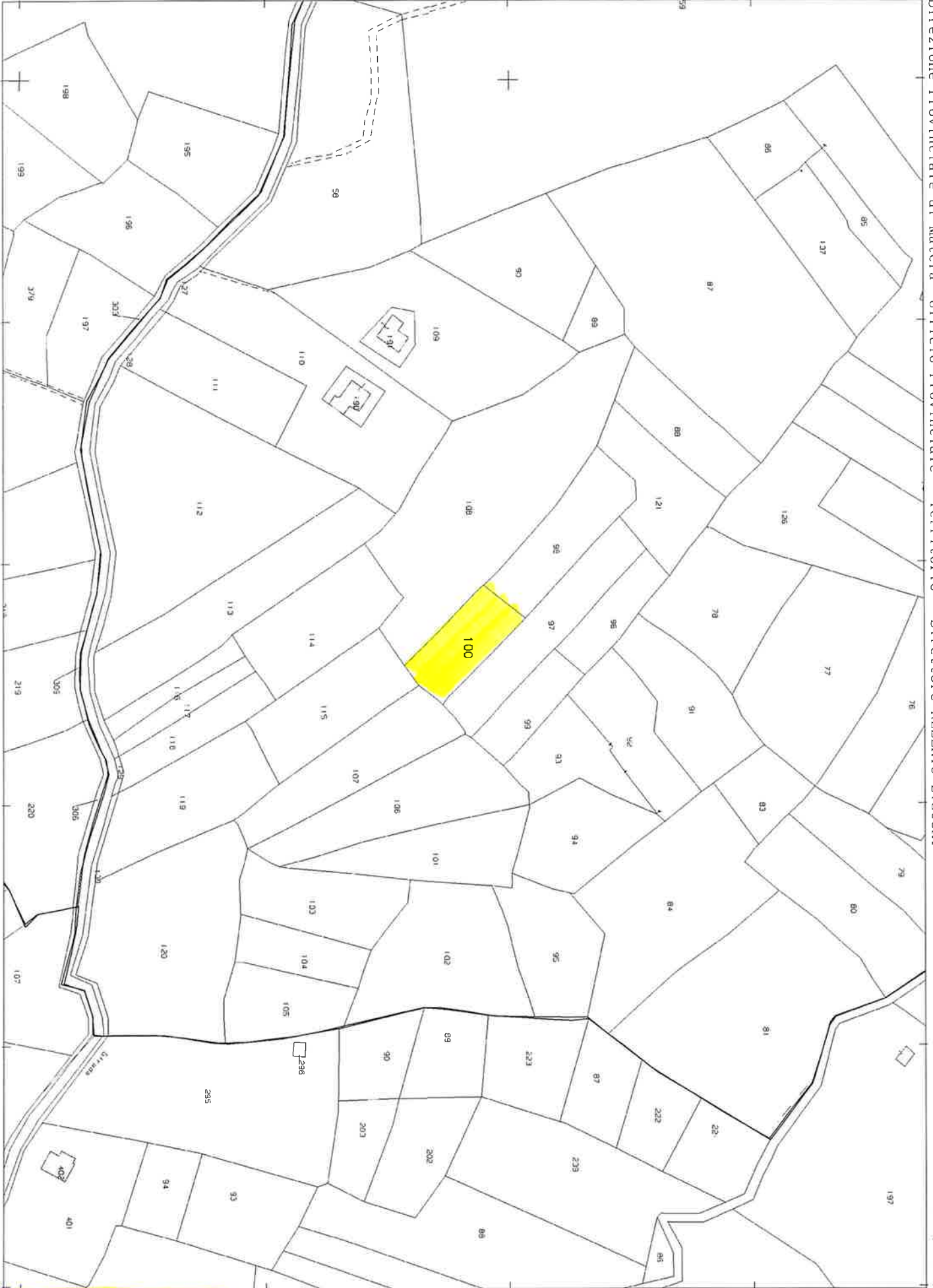
Vis. tel.



N=35600

E=19000

1 Particella: 100



Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALBERTO LIGUORI
 Firmato Da: GUIDA BRUNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 59aeffe834b0f513
 Vis. tel.

Comune: (MT) FERRANDINA
 Foglio: 10

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica TB1928/2025

2-Jan-2025 12:20:9



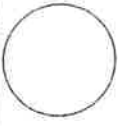
Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro

15093603619-3

Numero (1)

Data di spedizione _____ Dall'ufficio di _____



Bollo dell'ufficio di distribuzione

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Data

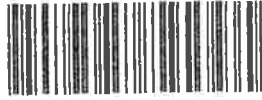
Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome)

Consegna effettuata secondo le Condizioni Generali del Servizio Postale Universale

- Inviati multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

(1) - il numero è riportato sull'etichetta del codice 2DCOMM applicata sul fronte.

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA



15093603619-3

PD



5093603619-3

Postaliare



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/01/2025

Dati identificativi: Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **101** Particella **872** Subalterno **8**

Classamento:

Rendita: **Euro 720,46**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**

Indirizzo: VIA FRATELLI VENITA n. 19 Piano 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **233 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **223 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 Pratica n. MT0106933 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23148.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **101** Particella **872** Subalterno **8**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **101** Particella **872**

> **Indirizzo**

VIA FRATELLI VENITA n. 19 Piano 1 - 2

AMPLIAMENTO del 13/04/1987 in atti dal 15/07/1989
(n. 87/1987)

> **Dati di classamento**



Rendita: **Euro 720,46**
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**

VARIAZIONE del 13/04/1987 in atti dal 14/10/1993
AMPLIAMENTO (n. 87.1/1987)

> **Dati di superficie**

Totale: **233 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **223 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/04/1987, prot. n. 1

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014
Pratica n. MT0106933 in atti dal 01/12/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23148.1/2014)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/01/2025

Dati identificativi: Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **101** Particella **898** Subalterno 1

Classamento:

Rendita: **Euro 118,48**

Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **37 m²**

Indirizzo: VIA FRATELLI VENITA n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: **43 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/01/2016 Pratica n. MT0002967 in atti dal 14/01/2016
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 696.1/2016)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.MT0014586/2015

> **Dati identificativi**

Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **101** Particella **898** Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FERRANDINA (D547) (MT)**

Foglio **101** Particella **898**

> **Indirizzo**

VIA FRATELLI VENITA n. 5 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/02/2015
Pratica n. MT0014562 in atti dal 06/02/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5595.1/2015)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 118,48**
Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **37 m²**

VARIAZIONE del 14/01/2016 Pratica n. MT0002967 in atti dal 14/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 696.1/2016)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.MT0014586/2015

> **Dati di superficie**

Totale: **43 m²**

VARIAZIONE del 14/01/2016 Pratica n. MT0002967 in atti dal 14/01/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 696.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/02/2015, prot. n. MT0014586

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.MT0014586/2015

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Atto del 18/03/1989 Pubblico ufficiale LAPORTA Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 26442 - UR Sede PISTICCI (MT) Registrazione n. 204 registrato in data 29/03/1989 - DONAZIONE Voltura n. 80.2/1989 in atti dal 04/12/1991

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

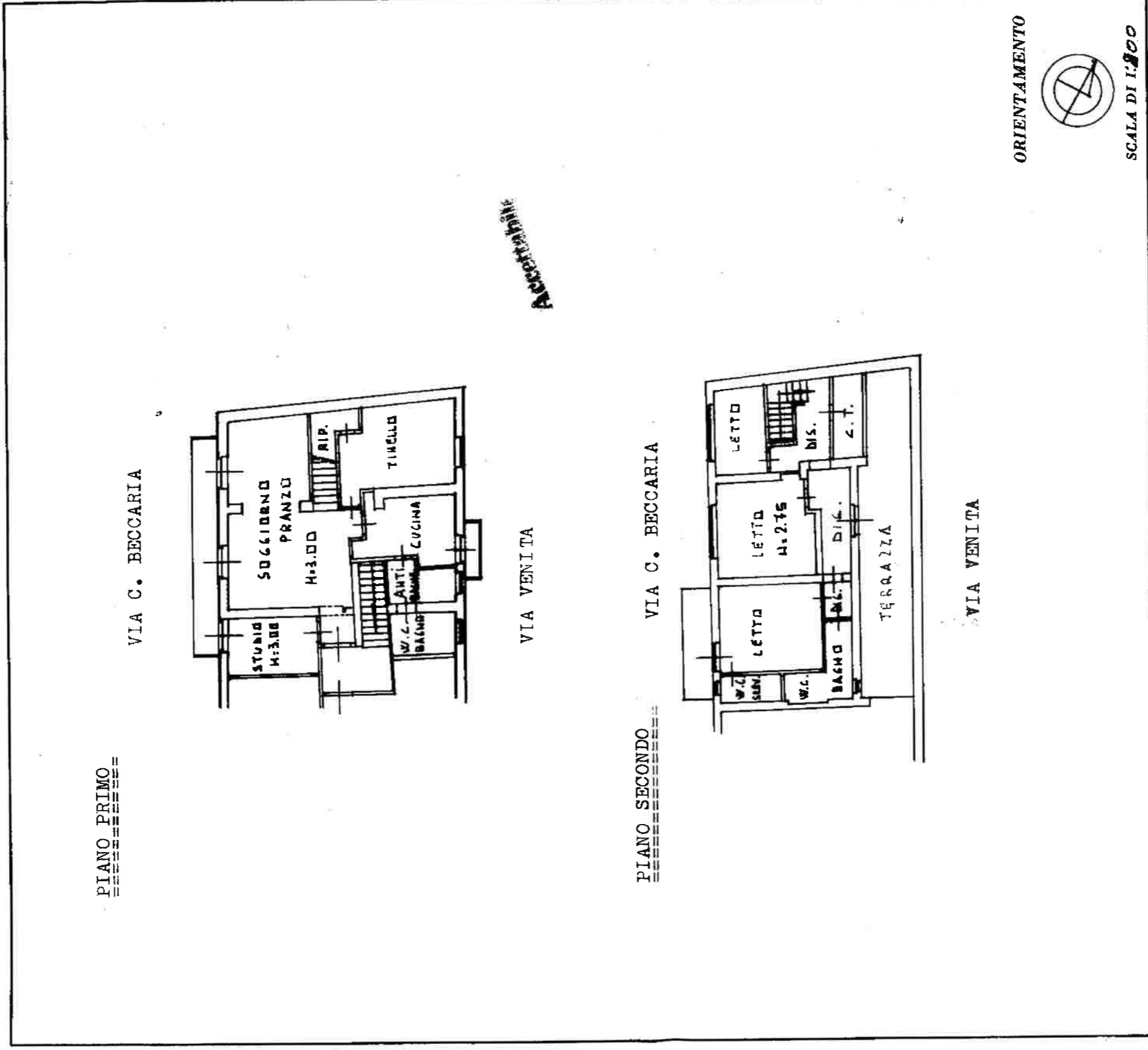
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FERRANDINA

Via VENITA N. 19

Ditta

Code

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MATERA



ACCERTAMENTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13/04/1987

PROT. N°

84

Numero della Foglio	FERRANDINA
Sezione o Subsezione	101
Foglio	872
Particella	8
Subalterno	

Compilata dal GEOM. ALBERTO

(Titolo, nome e cognome dell' tecnico)

PASQUINO

Iscritto all' Albo dei GEOMETRI

della Provincia di MATERA

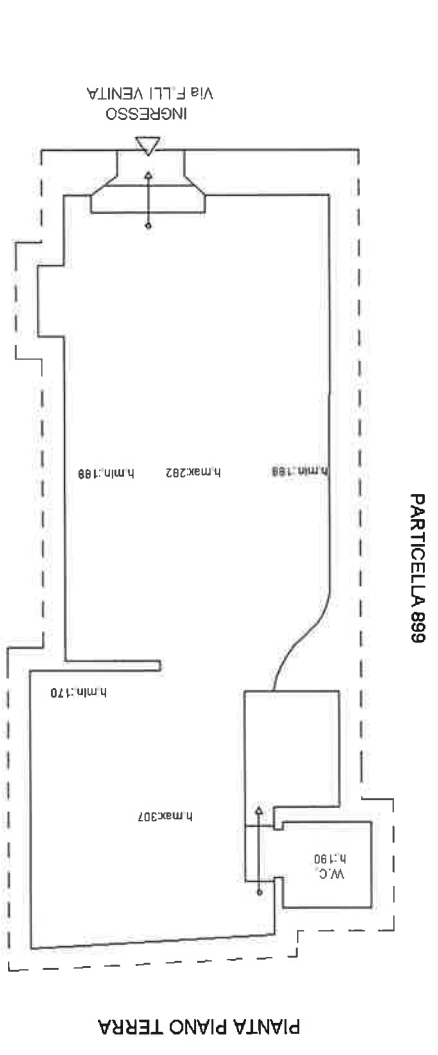
D. G. A. *Alf*

Firma:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Scheda n. 1
Scala 1:100

Dichiarazione protocollo n. MT0014586 del 06/02/2015 Planimetria di u.l.u. in Comune di Ferrandina Via Venta dtv. 5	Identificativi Catastali: Sezione: 101 Foglio: 101 Particella: 898 Subalterno: 1 Prov. Matera N. 414
Completata da: D'Amelio Luca Iscritto all'albo: Architetti	Compilata da: Prov. Matera N. 414



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2025 - Comune di FERRANDINA(Q547) - < Foglio 101 Particella 898 Subalterno 1 >
 VIA FRATELLI VENITA n. 5 Piano T

3.CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI FERRANDINA
(Provincia di Matera)
AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta del Sig. GUIDA Bruno, in qualità di Ctu nominato dal Giudice del Tribunale di Matera, Prot. Com. n° 1097 del 20/01/2025;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 – Testo Unico per l'Edilizia;
- Consultato RSDI – Geoportale della Regione Basilicata;
- Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

che i terreni distinti al catasto di questo Comune
al Foglio di mappa n° 45 p.lle n°812-251-252;
al Foglio di mappa n° 10 p.la n°100;
al Foglio di mappa n° 35 p.la n°154;
al Foglio di mappa n° 48 p.lle n°195-10-193-194;
hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di mappa n° 45 p.lle n°812-251;
– **ZONA TRFNC2i (Tessuto di Recente Formazione Non Consolidato);**

Foglio di mappa n° 45 p.la n°252;
– **Parte a ZONA TRFNC2i (Tessuto di Recente Formazione Non Consolidato);**
– **Parte a Tessuto di antica formazione - TAF1(tessuto storico antico);**

Art. 16 – Tessuto Non Consolidato – (TRFNC2)

Regime di Intervento della Trasformazione B (RIT2)

Regime d'Uso Insediativo-Residenziale

Assimilabile alla Zona Omogenea “B” del D.M. 1444/68.

Le aree che formano il Tessuto Non Consolidato (TRFNC2) corrispondono a quelle che nella Tav. 7D della Variante PRG/98 sono tipizzate come Zone “B2”. Per loro natura tali aree non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria in riferimento a nuove costruzioni.

• ***Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale IIB4: “Aree utilizzabili ai fini edilizi purchè siano adottati interventi di messa in sicurezza del versante” (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni.***

Sottozona TRFNC2i (assimilabile alla Zona Omogenea “B2.24”)

Ubicata lungo Via Olmi e Via Aragona, per la quale si prevede la redazione di ***Piani Attuativi che tengano conto delle preesistenze (profili, allineamenti, altezze dei fabbricati, distanze dalle strade pubbliche, viabilità ecc.) in modo tale da completare e disciplinare in maniera omogenea il territorio interessato dalla edificazione.***

In assenza di detti Piani sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

• per gli edifici esistenti:

- “*Manutenzione Ordinaria*” (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- “*Manutenzione Straordinaria*” (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- “*Risanamento Conservativo*” (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- “*Ristrutturazione Edilizia*” (RE), che comprendono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.



Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

- "Demolizione e Ricostruzione" (DR), dove la ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale (rapporto superfici/ volume esistente). E' consentito, altresì, un incremento della volumetria nella misura del 20% dell'esistente per interventi di riqualificazione e/o ricostruzione degli edifici degradati (non storici), finalizzati al miglioramento della dotazione dei servizi, previa redazione di profilo regolatore da sottoporre alla valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

• per le aree libere:

- si confermano i seguenti indici e parametri massimi ammissibili di cui alla tabella 3 – "Zone B di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante PRG:

- altezza massima ml. 10,00;

- distacchi stradali: fili esistenti;

- distacchi dai confini: aderenza o ml 5,00;

- distacchi tra pareti finestrate ml. 10,00;

- indice di fabbricabilità fondiario 5,00 mc/mq in presenza di Piano Attuativo.

Tali Piani Attuativi potranno comprendere diverse aree, anche non contigue, ma comunque di tipo omogeneo e comunque facenti parte della stessa sottozona. La volumetria prevista in detta zona, oltre quella di previsione pari a 5 mc/mq, potrà essere incrementata prendendo in considerazione anche più aree non contigue e utilizzando altre volumetrie derivanti da demolizioni o da volumetrie edificabili in altre parti dell'Ambito Urbano. Le superfici derivanti dalle suddette demolizioni saranno utilizzate per la verifica e l'attuazione degli standards nei piani attuativi. Detti Piani Attuativi seguiranno la procedura di formazione ed approvazione prevista per le varianti agli strumenti urbanistici approvati.

Art. 12 – Tessuto Storico Antico (TAFI)

Regime di Intervento della Conservazione A (RIC1)

Regime d'Uso Insediativo-Residenziale

Assimilabile alla Zona Omogenea "A" del D.M. 1444/68

L'area del Tessuto Storico Antico, coincidente con la Zona "A-Centro Storico" delimitata nella Tav. 7d della vigente VPRG/98 (e contraddistinta da una campitura a righe oblique), già oggetto di Piano di Recupero adottato con delibera di Consiglio comunale n. 141 del 22.12.1986 (mai approvato), dovrà essere sottoposta a Piano Attuativo come definito dalla Legge regionale n. 23/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo varranno le norme riportate di seguito.

E' prescritta la conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente.

E' prescritta la presentazione dei progetti per gli interventi consentiti della zona A, sia pubblici che privati (Manutenzioni straordinarie, Restauri, Risanamenti conservativi, Demolizioni e Ricostruzioni, Ampliamenti delle Unità immobiliari), anche alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Basilicata per una valutazione preventiva allo scopo di evitare che sia distrutta una importante documentazione archeologica.

Sono consentiti gli interventi di:

- "Manutenzione Ordinaria" (MO), gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- "Manutenzione Straordinaria" (MS), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;

- "Restauro" (R), l'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche;

- "Risanamento Conservativo" (RC), che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- "Demolizione e Ricostruzione" (DR), esclusivamente nei casi accertati e per gravi motivi di instabilità e limitatamente alle parti di edificio interessato dai fenomeni di dissesto. La ricostruzione dovrà riprodurre integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale, morfologico, tecnologico, dei materiali e delle colorazioni;

- "Ampliamento delle Unità Immobiliari" (AUI), mediante accorpamento tra unità contigue, purché le opere necessarie siano eseguite in modo da preservare la riconoscibilità dell'impianto originario.

Nelle aree gravate dalla Criticità Ambientale IIIb3: "Aree non utilizzabili nelle attuali condizioni ai fini urbanistici" (così come riportate nell'allegata tavola G07 di sintesi della pericolosità e criticità geologica e geomorfologica) non sono consentite le demolizioni e le ricostruzioni, nonché gli ampliamenti delle Unità Immobiliari.



Nelle aree gravate dal Rischio Idrogeologico “R2 – Aree a rischio medio”, definito dall’Autorità di Bacino (AdB) della Basilicata, sono consentite le demolizioni e ricostruzioni previo parere favorevole dell’AdB.

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

- eliminazione di tutti gli elementi estranei alle caratteristiche del tessuto storico antico;
- uso delle tecnologie tradizionali nei consolidamenti e nelle sostituzioni strutturali riferibili essenzialmente all’assemblaggio dei mattoni pieni e degli elementi in pietra con possibilità di utilizzo di parti strutturali in c.a. o iniezioni cementizie quando sia dimostrata l’impossibilità di soluzioni alternative con tecnologie tradizionali e sempre che le parti strutturali in c.a. non snaturino la schermatura strutturale degli edifici e non risultino visibili in facciata;
- recupero degli infissi e dei serramenti in legno esistenti e di quelli in ferro riferibili alla tradizione ovvero installazione di nuovi infissi esclusivamente in legno, eventualmente dipinti nelle colorazioni tipiche del luogo (verde, marrone, grigio) o rifiniti con vernici trasparenti, e di oscuramenti realizzati con scuretti interni o con persiane esterne esclusivamente in legno; l’uso di serramenti metallici, motivato da necessità connesse alla sicurezza degli esercizi commerciali o di altre destinazioni d’uso diverse dalla residenza, dovrà essere valutato ed autorizzato caso per caso e sarà necessario prevedere comunque soluzioni di finitura adeguate, quali rivestimenti in legno, uso di grate secondo la tipologia storica ed altro;
- recupero dei tegumenti esistenti delle coperture tipici del luogo e sostituzioni con elementi esclusivamente riferibili al coppo lucano, con esclusione di qualsiasi altra soluzione;
- finitura delle facciate mediante il recupero della “faccia e vista” dei materiali da costruzione o mediante intonaco di tipo tradizionale, con esclusione dell’intonaco plastico, tinteggiato con colori della tradizione locale;
- uso di elementi in rame o lamiera zincata per la realizzazione di pluviali, grondaie ed altre canalizzazioni;
- divieto di installazione di insegne “a bandiera” e possibilità di usare insegne al neon solo se autorizzate caso per caso sulla base di specifica simulazione grafica di progetto;
- sistemazione dei contatori d’acqua in apposita nicchia con telaio in ferro a scomparsa e trattamento di finitura come le superfici contigue.

Le particelle n° 812-251-252 del Foglio di mappa n° 45, rientrano nei limiti delle aree R2 – Aree a rischio idrogeologico medio come individuato dal Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico redatto dall’Autorità di Bacino della Basilicata, ai sensi delle Leggi n° 183/89, n° 267/98 e n° 365/2000

Foglio di mappa n°10 p.lla n°100;

Foglio di mappa n°35 p.lla n°154;

Foglio di mappa n°48 p.lle n°195-10-193-194;

– **ZONA AGRICOLA E1;**

- **Le Zone “E1”:** Esse riguardano l'intero territorio comunale e spesso sono interessate da dissesti idrogeologici e morfologici tali che, per alcune aree, se ne sconsiglia l'utilizzo a fini edificatori per il manifestarsi di fenomeni gravitativi in atto o potenziali.

Per tutte le Zone E1 si prevede che la superficie minima del lotto per la costruzione di fabbricati rurali da destinare, anche parzialmente, a residenze sia pari a 5.000 mq, con possibilità di accorpamento, solo per l'asservimento volumetrico dei fondi ricadenti in un raggio di 1.000 metri da misurarsi in senso orizzontale a partire dall'area di sedime della costruzione in progetto.

La realizzazione degli annessi agricoli potrà essere assentita solo sulla base di uno specifico Piano Agricolo Aziendale, proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione dell'azienda agricola.

La possibilità di edificare, comunque, andrà accertata di volta in volta mediante uno studio geologico o geotecnico puntuale volto ad accertare la stabilità “opera-terreno”.

Per tutte le Zone agricole “E1” (escluse le Zone boschive “E1.1A”, “E1.1B”, “E1.1C” e “E1.1D”) gli interventi edilizi previsti dal presente RU, coincidenti con quelli regolamentati all'art. 3.6 delle NTA della VariantePRG, osserveranno i seguenti parametri:

c) Coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale come definito dalla vigente normativa in materia: 0,03 mc/mq per le residenze sul piano terra e/o primo piano e comunque con altezza massima di ml. 6,50; 0,10 mc/mq per pertinenze ed annessi.

d) Altre categorie: 0,03 mc/mq comprensivi di abitazione ed annessi, solo su piano terra con un'altezza massima di ml 3,50.

- Porticati: è ammessa una superficie aggiuntiva coperta a portico nella misura massima del 50% della superficie coperta calcolata con l'indice di 0,03 mc/mq.

- Distanza dai confini: ml 15,00 (distanza minima di qualsiasi tipo di manufatto dai confini di proprietà).

L'ampliamento di fabbricati esistenti, che si ritrovino a meno di 15,00 ml dal confine, è consentito – (qualora gli indici lo permettano) purché esso avvenga in direzione opposta al confine più vicino.

- Manufatti precari: è consentita l'installazione di manufatti precari previa autorizzazione per un periodo di



tempo limitato da indicare nell'apposita autorizzazione non rinnovabile.

- Accorpamenti: ai soli coltivatori diretti, o imprenditori agricoli a titolo principale, è consentito l'accorpamento di fondi non contigui purché compresi nel raggio di 1500 ml da punto di ubicazione del manufatto da realizzare ed a condizione che sia subordinata alla stipula di atti di asservimento di un'area all'altra, da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, ai fini della realizzazione di una maggiore volumetria e nel rispetto dei parametri vigenti nella zona.

Tutte le aree vincolate vanno evidenziate su apposite mappe catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico e tenute in pubblica visione. In ogni caso non potrà consentirsi l'asservimento qualora i volumi destinati alla residenza eccedano i 500 mc. Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerato imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della vigente normativa in materia.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale, per i manufatti esistenti è possibile cambiare la destinazione d'uso per altre attività compatibili.

Tutti i lavori delle predette Zone E dovranno comunque rispettare le prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche, nonché ove necessario dovranno eseguire accertamenti per la stabilità del sito.

La particella **n° 154 del Foglio di mappa n° 35**, rientra nei limiti delle aree **aree R4 – Aree a rischio idrogeologico molto elevato** come individuato dal Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino della Basilicata, ai sensi delle Leggi n° 183/89, n° 267/98 e n° 365/2000

STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO:

R.U. (Deliberazione n°16 del 05/08/2014, del Commissario ad Acta – assunta coi poteri del Consiglio Comunale).

Il presente certificato è rilasciato facendo salve sia le disposizioni dettate con la legge n°431/85 in materia di tutela ambientale, che le prescrizioni emanate dal D.L. n°285/92 (Norme per la tutela delle strade) e successive modificazioni e integrazioni.

Si rilascia il presente certificato esente da bollo, su richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 4 allegato B del D.P.R. n°642/72.

Ferrandina li, 03.02.2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Ing. Antonio MELE)

Firmato digitalmente da

ANTONIO MELE

CN = MELE ANTONIO
C = IT

