

STUDIO TECNICO
Geom. per. agr. ANTONIO MARIO NICOLETTI
Via Chiancalata, 62 - tel. 0835.312664
c.f. NCL.NNM.34D22.F052I
75100 - MATERA

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
D.ssa DELIA. ud. del 11-GEN-2001

CAUSA CIVILE n. 50/85 R.G.E.

tra :

creditore procedente

c/ :

debitore pignorato

AGRO DI IRSINA : contrada "I PIANI"

Oggetto : aggiornamento valore di stima immobile urbano per intervenute
mutazioni dei terreni.-

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIARIA SUPPLETIVA

Redatta dal C.T.U.

CONSULENTE GIUDIZIARIO

(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Antonio Mario Nicoletti

MATERA 05. DIC. 2000



STUDIO TECNICO
Geom. per. agr. ANTONIO MARIO NICOLETTI
Via Chiancalata, 62 - tel. 0835.312664
c.f. NCL.NNM.34D22.F052I
75100 - M A T E R A



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
D.ssa. DELIA. ud. del 11-GEN-2001

CAUSA CIVILE n. 50/85 R.G.E.

tra : creditore procedente

cl : debitore pignorato

AGRO DI IRSINA : contrada "I PIANI"

Oggetto : aggiornamento valore di stima immobile urbano per intervenute
mutazioni dei terreni.-

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIARIA SUPPLETIVA

PREMESSA

L'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Matera D.ssa



DELIA, con ordinanza notificata a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario in data 10 -
MAGGIO - 2000, assumeva consulenza tecnica giudiziaria suppletiva nel
procedimento esecutivo n. 50/85 R.G.E. tra :

c/
nominando C.T.U. il geom. per. agr. Antonio Mario
Nicoletti di Matera, già nominato d'ufficio con precedente ordinanza del
12.08.1994, giusta relazione peritale del 25-OTT-1994 dallo stesso redatta
ed a cui si riporta integralmente. Al sunnominato C.T.U. , sotto il vincolo del
già prestato giuramento, il G.E. invitava lo scrivente a:

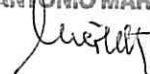
"... depositare relazione integrativa atta a rivalutare gli immobili sottoposti
alla presente procedura esecutiva avendo riguardo dell'eventuale
modificazione dello stato dei luoghi e della destinazione urbanistica attuale".-

La richiesta del Giudice dell'Esecuzione veniva motivata dalla circostanza,
resa a verbale d'udienza che precede l'ordinanza medesima, dalle seguenti
osservazioni per:

- 1) mutazione situazione terreni per la costruzione di una strada che avrebbe
reso inedificabile ed inidonei alle coltivazioni parte dei detti terreni, con
rilevanti conseguenze in ordine al valore al suo tempo accertato dal C.T.U.
- 2) richiesta di integrazione di perizia in ordine al valore dei terreni con il
deposito di un Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato;

Il sottoscritto C.T.U.

- previo disamina e studio della propria relazione peritale di stima redatta in
data 25 - ottobre - 1994;
- munito di nuovo stralcio planimetrico dei luoghi comprendenti le partt. 763 -
764 - 768 - 770 - 771 - del foglio di mappa 42 dell'agro di Irsina, Prot.
68195 del 16.05.2000 (atto allegato);



- con la scorta del nuovo Certificato di Destinazione urbanistica richiesto al Sindaco del Comune di Irsina con Racc. e RR n. 10193188295.1 del 22 maggio 2000 (atto allegato) e regolarmente rilasciato con nota Prot. n. 4731 del 26 - maggio - 2000(atto allegato);
- fissato il nuovo sopralluogo tecnico finalizzato a tutti gli accertamenti del caso, effettuati sui luoghi di causa in data 16 - novembre - 2000, con l'ulteriore espletamento di una necessaria documentazione fotografica dei punti più salienti;
- rilevata l'assenza delle parti in causa regolarmente avviate a mezzo raccomandata e RR;
- ritenuta la necessità di adempiere comunque a tutte le nuove operazioni peritali d'ufficio, al fine di rispondere ai quesiti sottoposti dal Magistrato adito, procedeva allo svolgimento di tutte le necessarie incombenze tecniche, riportando ogni assunto dedotto, nella esposizione dei seguenti capitoli:

1)CAPITOLO PRIMO:

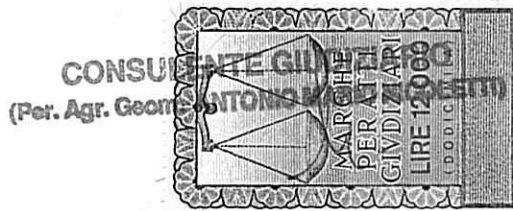
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI D'UFFICIO.-

2)CAPITOLO SECONDO:

ACCERTAMENTI TECNICI SULLE ATTUALI NUOVE CONDIZIONI
DELL'AREA URBANA OGGETTO DI NUOVA VERIFICA E VALUTAZIONE
ECONOMICA:

3)CAPITOLO TERZO:

CALCOLO DEL NUOVO VALORE ECONOMICO DI MERCATO DELLO
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)



4)CAPITOLO QUARTO:

CONCLUSIONI - RISPOSTA AL QUESITO.-

Quanto avanti precede trova ogni dovuta risultanza tecnica nella dettagliata esposizione di seguito distinta e riportata.-

1)CAPITOLO PRIMO:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI D'UFFICIO.-

1.1. La necessità del nuovo sopralluogo tecnico, fissato sui luoghi di causa, con conseguenti accertamenti ed ispezioni, trova la sua intima matrice: sia in base alle osservazioni pregiudiziali rese a verbale di udienza che hanno originato i nuovi quesiti formulati dal Magistrato adito e, sia per le reali mutazioni dei luoghi rilevati e riscontrati con le abusività poste in essere da terzi.- Queste, sulla scorta del nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, hanno in verità parzialmente modificato lo stesso stato dei luoghi e, conseguentemente il valore di stima indicato e calcolato nella relazione peritale del 25 - ottobre - 1994.- Il tutto alla luce evidente della sufficiente documentazione fotografica allegata e spiegata con relativa didascalia esplicativa, nonché di nuove visure per partita circa la situazione degli atti informatizzati alla data del 16.05.2000, dalle quali si rileva e riscontra la non mutata risultanza identificativa con la consultazione di partita del 31.08.1994 già allegata alle relazione peritale di ufficio del 25. ottobre. 1994 e particolarmente riferita a :

- intestazione e titolo di proprietà;
- dati identificativi e di classamento delle particelle interessate;
- Annotazioni e riserve;

Nicoletti

1.2. Per quanto attiene invece -nello specifico- il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Irsina in data 26 - maggio - 2000, Prot. n. 4731 a fronte del precedente, rilasciato in data 28 - settembre - 1994 , Prot. n. 6936, si è potuto riscontrare :

a) che sulla base del piano di fabbricazione vigente alla data dell'anno 1994 con quello vigente alla data dell'anno 2000, le norme ed i valori ammessi per la zona agricola -E- , riguardanti le medesime particelle , non risultano variati se non con la indicazione che, (Certificato del 26- maggio- 2000, Prot. n. 4761) il valore del lotto minimo, riferito alle attività produttive zonali, è pari a mq. 3000= (tremila);

b) che sulla base del P.R.G.C. adottato e previsto con l'attuale Certificato del 26 - maggio - 2000, Prot. n. 4731 a fronte di quello precedente del 28 - settembre - 1994, Prot. n. 6936, non previsto, si contemplano per le singole particelle destinazioni e valori singoli differenziati sulla base delle diverse microzone omogenee -F4- partt. 770 - 771 - = mq. 3526 (Parco agroforestale) e -B2- partt. 763 - 764 - 768 = mq. 254 (Zona edificata) : così come norme e valori differenziati per la : microzona omogenea -F3- part. 763 = mq. 192 (Attrezzature Amministrative, sanitarie, socio culturali, sportive, turistico ricreative e per la protezione civile.)- .

1.3. Appare pertanto evidente che, sulla base di quanto prescritto dalle indicate e precisate microzone - F4 - B2 - F3 - di cui al P.R.G.C. , così come risultanti per ogni singola particella interessata, ne consegue che - effettivamente- le risultanze economiche già stimate all'anno 1994 risultano del tutto modificate anche in base alle attuali condizioni dei luoghi, circa le diverse abusività poste in essere da terzi, specificatamente se si considera che -allo stato dei fatti- circa gli "Espropri programmatici", l'ufficio tecnico del Comune di Irsina certifica, al penultimo capoverso "... che allo stato attuale

Antonio Mario Nicoletti

non sono in atto o in fase di attuazione programmatica progettazioni esecutive di alcun genere interessanti le particelle innanzi indicate."

Il tutto -ovviamente- riferito ad una potenziale viabilità zonale che potesse direttamente o indirettamente interessare le particelle tutte di proprietà Langone -almeno- per quella minima parte dell'intero comparto di mq. 4858 che è pari a mq. 886.-

2)CAPITOLO SECONDO:

ACCERTAMENTI TECNICI SULLE ATTUALI NUOVE CONDIZIONI
DELL'AREA URBANA OGGETTO DI NUOVA VERIFICA E VALUTAZIONE
ECONOMICA:

2.1. Sulla base del piano di fabbricazione (P. d. F.) la destinazione dell'intero comparto urbano di complessivi mq. 4858 così come costituito dalle partt. 763 - 764 - 768 - 770 - 771, distinta per zona -E- agricola presenta norme e valori che -sostanzialmente- non si discostano da quelli riferiti all'anno 1994, se non nella indicazione del previsto lotto minimo per attività produttive pari a mq. 3.000 contro una effettiva disponibilità di ben mq. 4.858 (aspetto positivo).

2.2. Sulla base del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) la destinazione dell'intero comparto urbano di complessivi mq. 4858 così come costituito dalle partt 763 - 764 - 768 - 770 - 771 - , risulta così suddiviso:

- a) Micro zona Omogenea -F4- (Parco agro forestale) :

rappresentato e costituito dalle partt. 770 - 771 per una superficie parziale di circa mq. 3526, comporta norme e valori prescritti e differenziati per:

- la zona residenziale un lotto minimo di mq. 20.000 contro una reale

Nicoletti

- disponibilità di mq. 4858; (aspetto negativo);
- la zona delle attività agricole un lotto minimo di mq. 3.000 contro una reale disponibilità di mq. 4858 (aspetto positivo);
 - b) Micro zona Omogenea -B2- (zona edificata):
 - rappresentata e costituita dalle partt. 763 - 764 - 768 - per una superficie parziale di circa mq. 254, comporta norme e valori prescrittivi e differenziate, ammesse per singole situazioni risultanti allo stato dei fatti che potrebbero costituire elementi per aspetti positivi.-
 - c) Viabilità di piano:
 - rappresentata e costituita dalle partt. 763 - 764 - 768 - 770 - 771 - per una superficie parziale di circa mq. 886, comporta -nel suo assetto compositivo- con le altre destinazioni, aspetti positivi e negativi.-
I primi rappresentati da una effettiva distribuzione di un servizio reale a beneficio delle altre destinazioni costruttive, i secondi rappresentati da una effettiva sottrazione di superficie a fronte di quella utilizzabile.
 - d) Micro zona Omogenea -F3- (Attrezzature Amministrative, Sanitarie, socio culturali, sportive, turistico - ricreative e per la protezione Civile):
 - rappresentata e costituita dalla part. 763 per una superficie parziale di circa mq. 192, comporta norme e valori prescrittivi che , nel suo assetto compositivo con le altre destinazioni previste e contemplate nell'intero comparto, costituiscono un aspetto positivo, alla luce di una potenziale nuova costruzione.-

2.3. Da una analitica escussione degli elementi valutativi rappresentati ed indicati alle lettere - a - b - c - d - che precedono, si evince una situazione del tutto modificativa dell'intero valore di stima applicato all'anno 1994 in complessive £. 255.045.000=.



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti

Infatti le nuove norme e valori ammessi con il P.R.G.C., in uno alle abusività poste in essere da terzi, comportano -a rigore del sottoscritto- una riduzione -al momento- non superiore del 30% dello stesso valore stimato riducendosi -di conseguenza- il valore di stima dell'anno 1994.-

2.4. Le abusività poste in essere da terzi, sulla zona est dell'intero comparto urbano dei terreni di proprietà Langone, interessano le partt. 768 - 764 - 763 e marginalmente le partt. 770 - 771-. Queste, come già riferito con il verbale di sopralluogo e rilievi e così come ampiamente dimostrato attraverso la documentazione fotografica, sono qui dettagliatamente indicate e precisate:


a) servitù non apparente originata dal limite confinario sud della part. 811 attraverso il lato est confinario della part. 813, e gravante sulle partt. 768 - 764 -

763 - che ha consentito, al proprietario delle partt. 769 - 801 - 765 - e -, precisamente sulla sua muratura perimetrale di recinzione, di realizzare:

- un ampio portale di accesso per transito autoveicoli;
- un piccolo portale di accesso per accesso pedonale;
- un marciapiede di circa mt. 20,00 di lunghezza e circa mt. 1,00 di larghezza;
- una apposizione, sulla parete esterna di recinzione, di cassette di servizio;

- un grosso palo in cemento per fornitura energia;
- un piccolo palo per la diramazione energia all'interno della part. 765;
- una piantumazione di due piccoli arbusti siti lateralmente agli accessi;

b) Impropria ed abusiva aratura di buona parte della part. 763 di proprietà Langone da parte del proprietario della part. 778 seguendo la proiezione del muro di recinzione sud della part. 765 di terzi;



c) Pista abusiva larga circa mt. 2,50 che -originata in parte sul lato sud dalla e nella part.713 di terzi ed in parte sul lato sud-ovest della part. 813 di terzi, si sviluppa, con andamento lineare nord - sud, quasi sul limite confinario est delle partt. 770 - 771, di _____ e sinò a perdersi nella part. 772 di terzi;

3)CAPITOLO TERZO:

CALCOLO DEL NUOVO VALORE ECONOMICO DI MERCATO DELLO IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;

3.1. Le circostanze e gli elementi tecnici emersi nei capitoli che precedono, trovano sufficiente motivazione per una modifica della valutazione di stima elaborata con relazione tecnico-estimativa del 1994.- Queste si sintetizzano in due parti essenziali e particolari strettamente collegate tra loro:

a) la prima : nelle nuove disposizioni normative previste e contemplate con il P.R.G.C. adottato che, in un certo senso, fissa nuovi parametri applicativi per sub-micro comparti aventi diversa destinazione e finalità e, di conseguenza, diversa collocazione di stima e di valore.-

b) la seconda: nelle accertate e rilevate abusività poste in essere da terzi che, in assoluto dispregio dell'altrui proprietà privata, hanno -come finalità principale- la subdola precostituzione di atti -se pur recenti- ma intesi a formalizzare nel tempo forme di servitù attive per i terzi che le hanno poste in essere e forme di servitù passive gravanti su parte del comparto urbano di proprietà Langone oggetto di studio e valutazione.-

3.2. Ne consegue pertanto che, la sommatoria analitica di questi atti circostanziati, inducono -il sottoscritto- a ritenere prudenzialmente necessario un abbattimento del valore di stima, ricercato nell'anno 1994 in complessive £. 255.045.000, in una aliquota percentuale non superiore al 30 % del suo valore, equivalente -detto abbattimento- a complessive £. 76.513.500, di tal che si ha:

£. 255.045.000 - £. 76.513.500 = £. 178.531.500 #

(centosettantottomilonicinquecentotrentunomilacinquecento) che rappresenta il nuovo valore di stima dell'intero comparto urbano rappresentato dalle part. 763 - 764 - 768 - 770 - 771 - del foglio n. 42 di Irsina e per complessivi mq. 4858.-

4)CAPITOLO QUARTO:

CONCLUSIONI - RISPOSTA AL QUESITO.-

4.1. Da quanto avanti attentamente relazionato, previo rigorosa analisi degli atti documentali e delle certificazioni prodotte, il sottoscritto, esperite tutte quelle necessarie indagini di mercato e quanto altro annesso e connesso agli aspetti prevalenti di ordine intrinseco ed estrinseco, ritiene -scientemente- pervenire alle proprie conclusioni di merito sulla base prioritaria di tutte le considerazioni espletate e riportate nei capitoli che precedono.-

4.2. Pertanto ritenute definite e spiegate tutte le motivate ragioni contenute nel quesito al sottoscritto sottoposte ed, accertate e rilevate le effettive modificazioni dei luoghi circa la sussistenza delle abusività poste in essere da terzi, così come accertate le nuove normative espresse dal nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica circa il P.R.G.C. adottato e non previsto con il primo certificato dell'anno 1994, può -in definitiva- assumere che, il nuovo valore aggiornato dell'intero comparto urbano di proprietà

di cui al foglio di mappa n. 42 di Irsina, particelle 763 - 764 - 768 - 770 - 771 per complessivi mq. 4858, è di esatte £. 178.531.500= (centosettantottomilonicinquecentotrentunomilacinquecento)

Non Altro. Tanto il sottoscritto C.T.U. rassegna alla cortese attenzione e valutazione dell'Esimo Magistrato adito in esecuzione del gradito incarico ricevuto. In fede.

Matera 05.dicembre.200

II C.T.U.
CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Antonio Mario Nicoletti



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2000, il mese di dicembre, il giorno 18 nella sede della Cancelleria Civile del Tribunale di Matera - Sezione Esecuzioni, avanti di Noi sottoscritto Direttore di Sezione è personalmente comparso il geom. per. agr. Antonio Mario Nicoletti di Matera, il quale chiede di depositare, come in effetti deposita l'antescritta relazione tecnica di perizia Giudiziaria suppletiva, con allegata documentazione e certificazione, in una documentazione fotografica esplicativa e specifica delle competenze con allegate ricevute afferenti la causa civile n. 50/85 R.G.E. tra : c/
di Irsinà. Del che è verbale.-

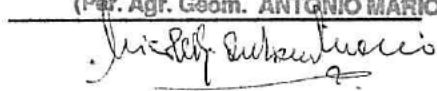
Letto. confermato e sottoscritto.-

Il Direttore di Cancelleria
ROSARIO CAPOCCELLO
Cancelliere G.1



Il C.T.U.
CONSULENTE GIUDIZIARIO

(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)



DI MATEUKA

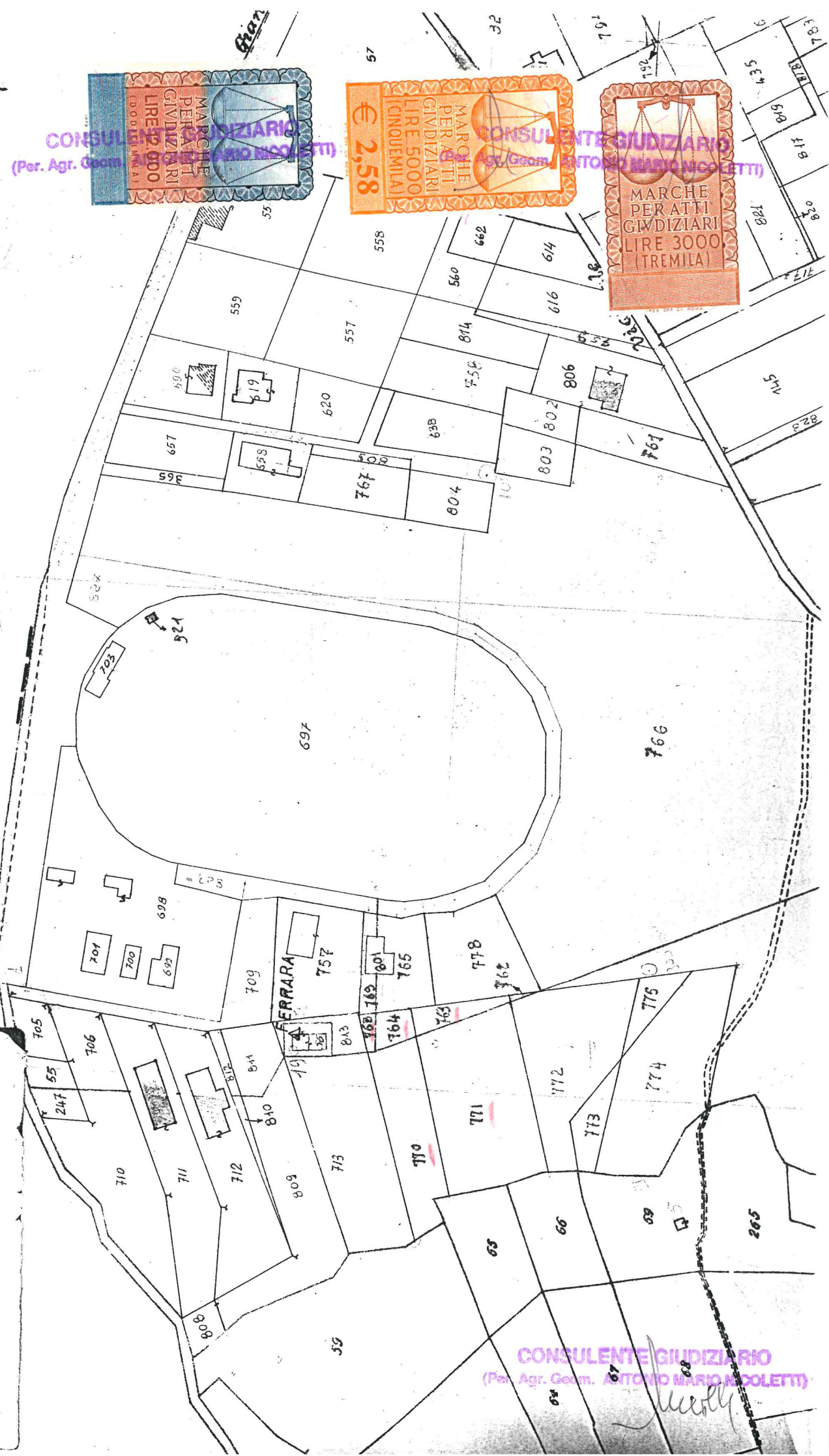
COMUNE Bassano
FOGLIO 42 SCALA 1:2000
PROT. 68195 DEL 16-5-2000

151

6

13005 +

vignola



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per Agr. Geom. ANTONIO MARIO COLETTI)

MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 12.000
(DODICIMILA)

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per Agr. Geom. ANTONIO MARIO COLETTI)

MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000
(CINQUEMILA)

€ 2,58

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per Agr. Geom. ANTONIO MARIO COLETTI)

MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 3000
(TREMILA)

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per Agr. Geom. ANTONIO MARIO COLETTI)

Lucretia



Data : 16/05/2000
Ora : 9.20.39

Ufficio del Territorio di Matera
Visura per partita
Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2000

Visura n. : 68202

Pag : 1 Segue

Dati della richiesta	Catasto Terreni Comune di IRSINA (Codice : E326) Partita: 12286
----------------------	--

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

IMMOBILI

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz.	Qualità	Classe	DATI DI CLASSAMENTO			Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella				Sub.	Superficie ha are ca	Deduz		
1	42	763	-	SEMINATIVO	2	03 00	-	L. 3.150 Euro 1,63	L. 1.650 Euro 0,85	
Riserve										
6 Stato di fatto non convalidato										
Annotazioni										
UNITO IN PARTE ALLE STRADE										

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz.	Qualità	Classe	DATI DI CLASSAMENTO			Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella				Sub.	Superficie ha are ca	Deduz		
2	42	764	-	SEMINATIVO	2	02 20	-	L. 2.310 Euro 1,19	L. 1.210 Euro 0,62	
Riserve										
6 Stato di fatto non convalidato										
Annotazioni										
UNITO IN PARTE ALLE STRADE										

Antonio Mario Nicoletti



Data : 16/05/2000
Ora : 9. 20.39

Ufficio del Territorio di Matera

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2000

Visura n. : 68202

Pag. : 2 Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz		Reddito
3	42	768		-	SEMINATIVO	2	00 88	-	L. 924 Euro 0,48	Agrario L. 484 Euro 0,25
Riserve 6 Stato di fatto non convalidato										
Annotazioni UNITO IN PARTE ALLE STRADE										

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz		Reddito
4	42	770		-	SEMINATIVO	2	14 20	-	L. 14.910 Euro 7,7	Agrario L. 7.810 Euro 4,03
Annotazioni NO										

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz		Reddito
5	42	771		-	SEMINATIVO	2	28 30	-	L. 29.715 Euro 15,35	Agrario L. 15.565 Euro 8,04
Annotazioni NO										

TOTALI DI PARTITA

Intestati	1		Superficie	0. 48.58
Particelle	5		Subalterni	0
Redd. Dominicale	L. 51. 009	- Euro 26,35	Redd. Agrario	L. 26. 719 - Euro 13,79

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Antonio Mario Nicoletti



Data : 16/05/2000

Ora : 9.20.39

Ufficio del Territorio di Matera

Visura per partita

Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2000

Visura n. : 68202

Pag. : 3 Fine

Righe utili ai fini della liquidazione n. 37

Richiesta n. 36971

Importo della liquidazione : L. 5.000 - Euro 2,58

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

UFFICIO GIUDIZIARIO
PUBBLICAZIONE
CANCELLERIA, 92/7
St. Via Crocifisso s.n. Tel. (0835) 312601
75100 - MATERA
Cod. Fiscale NCL NMM 24009 ERM
OGGETTO: Tribunale di Matera - Causa Civile n. 50/85.R.G.E.

Comune di Irsina.

Richiesta Certificazione e Documentazione.

Raccomandata-RR n.

All'Ill.mo Sig. SINDACO

n. 10193188295-1.

del Comune di Irsina

Il sottoscritto geom. per. agr. Antonio Mario Nicoletti di Matera, in qualità di C.T.U. nella causa civile allo oggetto omologata, trattata, al senso e per gli effetti del 2-3° comma dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 e n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni:

-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA-

per le partt. -763-764-768-770-771-foglio 44-Irsina-

P.C. 12286-contrada "I Piani"-ditta:

Si vuole conoscere, alla luce degli attuali e vigenti

strumenti urbanistici, Norme Tecniche di Attuazione,

Programmi di Fabbricazione e quanto altro, riferito

alle diverse destinazioni urbanistiche interessate:

-Indici di fabbricabilità fondiaria;

-Altezza massima;

-Distacchi da altri fronti finestrati o dai confini

ed in assoluto;

-Numero dei piani;

-Rapporto di copertura;



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO M. NICOLETTI)

CERTIFICAZIONE

Devono anche essere indicate -nello specifico- eventua-
 li progettazioni esecutive in atto od in fase di attua-
 zione programmatica, sia per eventuali espropri od al-
 tro che possano, direttamente od indirettamente pregiu-
 dicare od interessare le particelle di che trattasi.
 Nel qual caso se ne richiedono -sin d'ora- copie con-
 formi agli originali, degli atti e planimetrie relati-
 ve, previo pagamento di bolli, tributi e quanto altro
 eventualmente dovuto.

La richiesta che precede ha carattere di assoluta ur-
 genza e priorità, in quanto motivata da ragioni di giu-
 stizia; pertanto dovrà essere evasa e fatta venire al
 sottoscritto in bollo, entro e non oltre il trentesi-
 mo giorno dalla sua ricezione a termine della legge
 n.241/90.

Allegato: n.1 marca da bollo da £.20.000/salvo altre
 su richiesta;

- copia stralcio planimetrico;
- copia ordinanza del Tribunale;

In tale attesa distintamente saluta,

MATERA 22 MAG 2000

CONSULENTE GIUDIZIARIO
 (Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti



CONSULENTE GIUDIZIARIO
 (Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti



colla

151

6

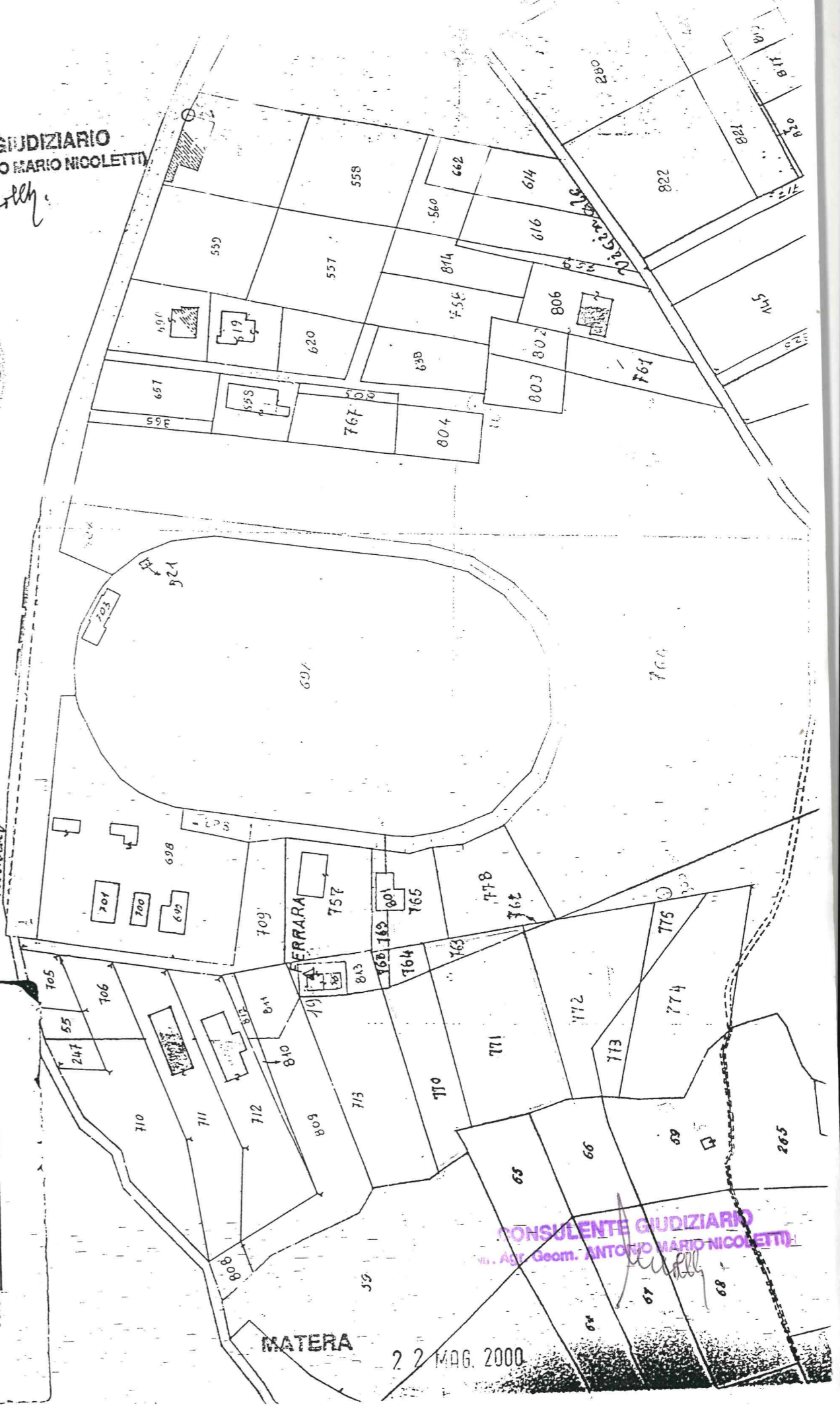
UFFICIO DEL TERRITORIO
 DI MATERA

COMUNE Basilico

FOGLIO 42 SCALA 1:2000

PROT. 68195 DEL 16-5-2000

vicinale



MATERA

22 MAG 2000

CONSULENTE GIUDIZIARIO
 (Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti

COMUNE DI IRSINA

Provincia di Matera



C.so Musacchio ♦ 75022 IRSINA MATERA
Telefono 0835 - 628711 ♦ Fax 0835 - 628736

Prot. n. 4731

li, 14 giugno 2000

Risposta a nota del 22.05.2000

Spett.le Geom. Antonio Mario Nicoletti
Via Caropreso s.n.
75100 MATERA

Oggetto: Tribunale di Matera – Causa Civile n. 50/85.R.G.E.
- Richiesta certificazione e documentazione.

In allegato alla presente si invia la richiesta certificazione di destinazione urbanistica di cui alla nota in epigrafe.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Arch. Giacomo Leone



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

COMUNE DI IRSINA
Provincia di Matera

UFFICIO TECNICO COMUNALE



Prot. n. 4731

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 18 Legge 28.02.1985, n. 47)

VISTO l'art. 18 della Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA l'istanza del Signor:

Geom. Antonio Mario Nicoletti di Matera,

registrata al n. 4731 protocollo generale del Comune, richiedente il certificato di destinazione urbanistica in ordine alle particelle:

- F. 00042 N. 00763
- F. 00042 N. 00764
- F. 00042 N. 00768
- F. 00042 N. 00770
- F. 00042 N. 00771

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e la normativa regolamentare ad essi relativa;

ESPLETATI i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale,

CERTIFICA

che sulla base del P.d.F. vigente, la destinazione delle particelle:

- F. 00042 N. 00763 per superficie totale
- F. 00042 N. 00764 per superficie totale
- F. 00042 N. 00768 per superficie totale
- F. 00042 N. 00770 per superficie totale
- F. 00042 N. 00771 per superficie totale

è la seguente:

Zona: E - Agricola

Norme e Valori ammessi:

Ind. fabbricabilità fondiaria	Valori fino a	0,030 MC/MQ
Ind. fabb. fond. att. produtt.	Valori fino a	0,300 MC/MQ
Altezza Massima	Valori fino a	8,00 ML.
H max edif. per att. produtt.	Valori fino a	12,00 ML.
Numero piani edificabili	Valori fino a	2 Numero
Distanza fronti finestrati	Valori:	da 8,00 a 999999,99 ML.
Dist. fronti finestr. att. pr.	Valori:	da 24,00 a 999999,99 ML.
Distanza dai confini	Valori:	da 8,00 a 999999,99 ML.

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Distanza confini att. produutt. Valori: da 24,00 a 999999,99 ML.
Rapporto di copertura Valori fino a 0,30 MQ/MQ.
Lotto minimo att. produutt. Valori: mq. 3.000.

e che sulla base del P.R.G.C. adottato, la destinazione delle particelle:

F. 00042 N. 00770 per superficie mq. 1.242 circa (parziale)
F. 00042 N. 00771 per superficie mq. 2.284 circa (parziale)

è la seguente:

Zona: Micro Zona Omogenea F₄ (Parco agro-forestale)

Norme e Valori ammessi:

Ind. fabbricabilità fondiaria residenziale: Valori fino a 0,02 MC/MQ
Ind. fabb. fond. attività agricole Valori fino a 0,20 MC/MQ
Altezza Massima residenziale Valori fino a 3,50 ML.
Altezza Massima attività agricole Valori fino a 5,00 ML.
Distanza dalle strade: Non Inferiori - fatti salvi allineamenti prevalenti
preesistenti - a quanto fissato dal D.I. n. 1404/68 e dal
D.Lgs. n. 285/92

Lotto minimo residenziale Valori: mq. 20.000.
Lotto minimo attività agricole Valori: mq. 3.000.

che la destinazione delle particelle:

F. 00042 N. 00763 per superficie mq. 90 circa (parziale)
F. 00042 N. 00764 per superficie mq. 132 circa (parziale)
F. 00042 N. 00768 per superficie mq. 32 circa (parziale)

è la seguente:

Micro-Zona Omogenea B₂ (Zona edificata)

Norme e valori ammessi:

- Nel caso di recupero, riqualificazione, restauro ristrutturazione Indice di Edificabilità Fondiaria non superiore all'Indice di Edificabilità Fondiaria esistente;
- Nel caso di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: Indice di Edificabilità Fondiaria 3,5 mc/mq
- Altezza massima edifici: 10,0 m.;
- Superficie a Verde superiore o almeno pari al 30% della Superficie Fondiaria;
- Distanza dal confine: superiore o almeno pari all'altezza dell'edificio diviso 2, con minimo di m. 5,0 salve costruzioni a confine per allineamenti prevalenti;
- Distanza dalle strade: minima secondo D.I. 1404/1968, D.I. 1444/1968, L. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni, salvi allineamenti prevalenti;
- Distanza tra edifici: non inferiore all'altezza dell'edificio massima degli edifici che si fronteggiano.

che la destinazione delle particelle:

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)



F. 00042 N. 00763 per superficie mq. 18 circa (parziale)
F. 00042 N. 00764 per superficie mq. 88 circa (parziale)
F. 00042 N. 00768 per superficie mq. 56 circa (parziale)
F. 00042 N. 00770 per superficie mq. 178 circa (parziale)
F. 00042 N. 00771 per superficie mq. 546 circa (parziale)

è la seguente:

Zona: Viabilità di piano

Norme e valori ammessi:

– Indice di Edificabilità Fondiaria 0,0 mc/mq

la destinazione della particella:

F. 00042 N. 00763 per superficie mq. 192 circa (parziale)

è la seguente:

Zona: Micro-Zona Omogenea F₃ (Attrezzature amministrative, sanitarie, socio culturali, sportive, turistico-ricreative e per la protezione civile)

Norme e Valori ammessi:

Nuovi edifici:

- Indice di Edificabilità Fondiaria non superiore a 0,5 mc/mq;;
 - Altezza massima edifici: 7,0 m.;
- Rapporto di copertura territoriale: non superiore Al 30%;
- Distanza dalle strade: come di legge;
- Distanza tra edifici: non superiore all'altezza dell'edificio massima degli edifici fronteggianti.
- Distanza dal confine: Non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo m. 5,00.

Edifici esistenti:

Possibile incremento del 20% del volume e del rapporto di copertura preesistente per interventi di rifunionalizzazione; prescritta la conservazione dell'altezza preesistente; prescritto negli eventuali ampliamenti il rispetto delle distanze minime indicate per i nuovi edifici.

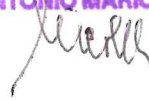
Si certifica, inoltre, che allo stato non sono in atto o in fase di attuazione programmatica progettazioni esecutive di alcun genere interessanti le particelle innanzi indicate.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge, significando che la validità del presente certificato è di anni uno dalla data del rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Dalla Residenza Municipale, lì 26 maggio 2000.

Redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NIGOLETTI)



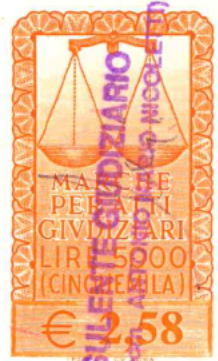
IL TECNICO
Geom. Michele Vomero



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Arch. Giacomo Leone

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

**STUDIO TECNICO,
PERITO AGRARIO**
Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI
CONSULENTE GIUDIZIARIO
Ab. Via Chiancalata, 62/7
St. Via Caropreso s.n. ³¹²⁶⁶⁴ Tel. (0835) 247734
75100 - MATERA
Cod. Fiscale NCL NNM 34D22 F0521
~~Partita IVA 0012664075~~



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Gov. Antonio Mario Nicoletti)

Causa civile n. 50/85 R.G.E. tra

Agro di RSEMA.

Tribunale Civile di Matera - Sezione Esecutiva
Giudice dell'Esecuzione Dott. DELIA.

Il giorno 2000, il mese di novembre, il giorno 16, alle ore 9.30 con il prosieguo della seduta - "I Primi" dell'agro di Rsema, il sotto-rentato geom. per agr. Antonio Mario Nicoletti quale C.T.V. nella causa civile di cui allo oggetto, munito di apposito stallo planimetrico fausto, ha esposto un suo sopralluogo ed accertamento tecnico, alla luce delle notizie indicate di quanto ed in base al nuovo certificato di delimitazione urbanistica dei luoghi di causa riferito dal Comune di Rsema. Attraverso la sua ispezione dei luoghi ha rilevato quanto segue:

- 1) Sulla linea confinaria est- tra la proprietà di part. 768-801-715 e la proprietà part. 768-764-763 - una recinzione in ferrovia ricinto, interrotta da murature basse in caso di mutua, con sovrastanti blocchi segnaletici

composizioni. Sulla stessa recinzione risulta realizzato un doppio ingresso per passaggio autovericoli ed altro minore per passaggio pedonali. Il tutto - si ritiene - esclusivamente realizzato a solo beneficio attivo del proprietario delle riciccate part. 769-801-765 e cui oltre ad aprire servizi per uso e carico della proprietà.

part. 763-764-765, il tutto originata, in numero non superiore, del limite est della part. 813 di terzi;

2) Sulla parte subsistente della predetta recinzione e dei riciccati eccesi e, con uno sviluppo lineare di circa mt. 20,00 x mt. 1,00 di larghezza, si è edesse ideate un cumulo murario in blocchi di cemento e bordure di faccature di pietra che, ritenuta nella lotta degli eccessi, continua con l'estrinseco di pietra piatte in scarpellata, il tutto sempre in proprietà part. 763-764-

3) Sul lato destro prospettico e, sempre in proprietà

part. 764, si è accertato la presenza di un foro in cemento - che si ritiene abusivo - per la fornitura di energia elettrica, oltre ad altri servizi pubblici risultanti dalle consolle apposte ed unite alla parete della predetta recinzione;

4) A una mt. 17,00 dal fronte prospettico della riciccate recinzione ed entro la proprietà

part. 770-768-761 - si è ritenuto ed accertato la presenza di una pista larga circa mt. 2,50 che, risultante dalla proprietà di terzi - part. 713, si sviluppa da nord verso sud per circa mt. 100,00;

5) Nel angolo della riciccate recinzione lungo le part. 769-765, ed attraverso la proiezione lineare corrispondente nord-sud, seguendo il limite della part. 768 di proprietà di terzi e con la part. 763 di proprietà superiore, si è ancora accertato.

Lo nel quadrilatero di terreno creato abusivamente che, addestrandosi in parte nella part. 763-771 di proprietà.

e, sul fronte il bordo della predetta porta chiusa, si presenta con una curvatura di curvatura proveniente dalla superficie part. cella 770 di terzi;

6) Infine il suddetto C.T.V. e migliori credito di quanto risulta ideato ed accertato, ha effettuato tutto una serie di fotografie nitide e meglio facilitano gli aspetti prevalenti e particolari degli stessi accertamenti e rilievi che precedono. Si ritiene dunque di meglio descrivere ogni elemento necessario in apposite relazioni separate, corredate da idonee planimetrie esplicative, oltre ad idonee planimetrie catastali rese all'atto di cui uno alla mano

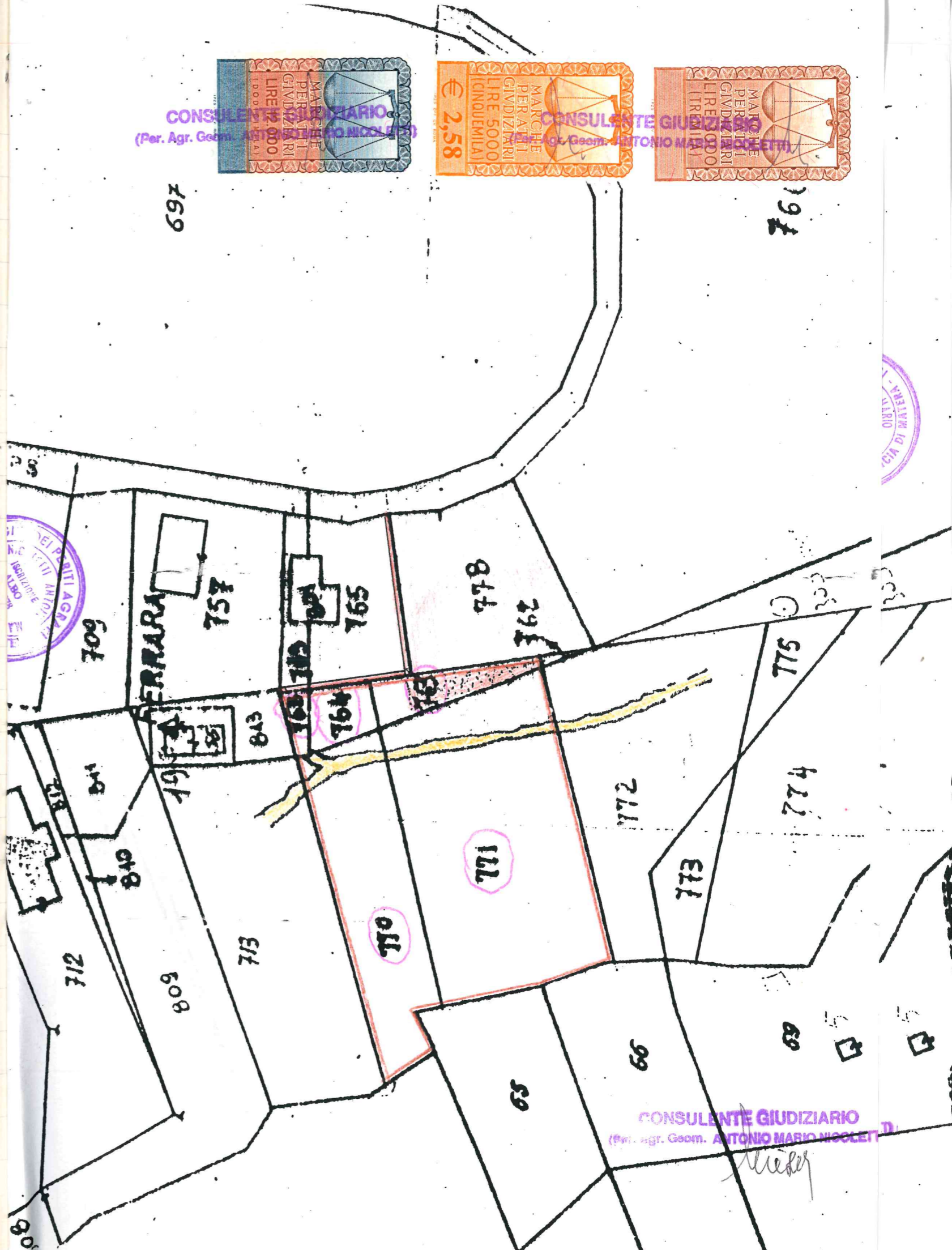
Perfezione di un'opera urbanistica ridotta
 che ed è stata dall'ufficio tecnico del Comune
 di Ferrara:

non avendo altro da pubblicare e quindi il
 presente verbale redatto sui luoghi di cui
 letto, confermato e sottoscritto.



CONSULENTE GIUDIZIARIO
 (Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

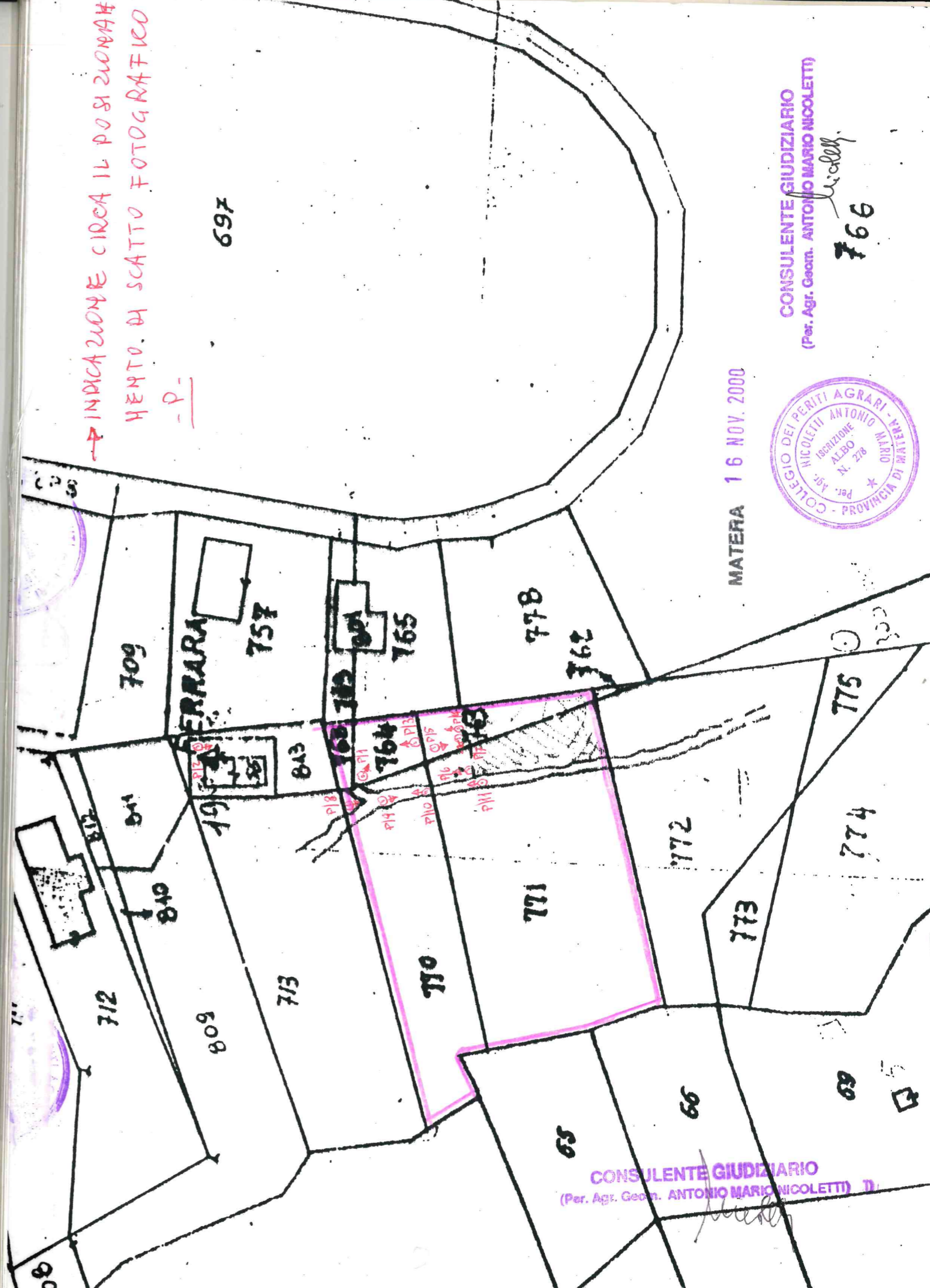
Antonio Mario Nicoletti



CONSULENTE GIUDIZIARIO
 (Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Antonio Mario Nicoletti

→ INDICAZIONE CIRCA IL POSIZIONAMENTO
MENTO DI SCATTO FOTOGRAFICO
-P-



MATERA 16 NOV. 2000



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti
766

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI) *T*

Nicoletti



DIDASCALIA ESPLICATIVA DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1) La posizione fotografica -P/1- indica e rappresenta l'intera recinzione prospettica delle partt. 769 - 765 - 801 - di proprietà di terzi con le rilevate e "ritenute" abusività poste in essere nella proprietà direttamente gravanti sulle particelle 768 - 764 - 763 - attraverso una servitù non apparente originata dal limite confinario della part. 813 con la part. 811 di terzi, così distinte:

- ampio portale di accesso per passaggio autoveicoli;
- piccolo portale di accesso pedonale;
- marciapiede di circa mt. 20,00 di lunghezza e circa mt. 1,00 di larghezza;
- apposizione sulla parete esterna di recinzione di cassette di servizio;
- grosso palo in cemento per fomitura energia;
- piccolo palo per la diramazione energia;
- piantumazione di due piccoli arbusti siti lateralmente i richiamati accessi.

2) La posizione fotografica -P/2- indica e rappresenta la servitù non apparente originata dal limite confinario della part. 813 con la part. 811 di terzi e con prosieguo sino al limite confinario della part. 764 di proprietà

3) La posizione fotografica -P/3- indica e rappresenta la servitù non apparente vista dal limite confinario della part. 764 di proprietà verso il limite confinario della part. 813 di proprietà di terzi.

4) La posizione fotografica -P/4- indica e rappresenta, con vista dal basso verso l'alto, la part. 763 di proprietà che, a dare inizio dal vertice della proiezione orizzontale della recinzione in muratura di tufo posta sul limite confinario della part. 765, risulta del tutto abusivamente arata con la part. 778 di terzi.

5) La posizione fotografica -P/5- indica e rappresenta, con vista dall'alto verso il basso, l'intera aratura -che si ritiene del tutto abusiva- posta in essere da terzi sia sulla part. 778 e sia sulla part. 763 di proprietà

6) La posizione fotografica -P/6- indica e rappresenta con vista dalla part. 771 di parte della pista abusiva posta in essere che, si ritiene posta in essere da terzi e direttamente ricadente nella stessa part. 771 con andamento dall'alto verso il basso e con una larghezza media di circa mt. 2,50. Si nota altresì il vertice della recinzione delle partt. 769 - 765 - e l'aratura che, ritenuta sempre abusiva risulta attuata sia sulla particella antistante 763 di proprietà Langone e sia sulla part. 778 di terzi;

7) La posizione fotografica -P/7- indica e rappresenta, con vista dalla part. 763 verso la part. 771, tutte di proprietà parte del pascolo cespugliato della stessa part. 771 di

8) La posizione fotografica -P/8- indica e rappresenta la parte iniziale della pista abusiva che, ad angolo nord - est della part. 770 di proprietà e quasi originata dal limite inferiore sud - ovest della part. 813 di terzi, quanto dal lato nord - ovest della part. 713, si sviluppa da nord a sud in linea perpendicolare sul margine est delle partt. 770 - 771 - fino a perdersi nella sottostante part. 772;

9) La posizione fotografica P/9 indica e rappresenta la medesima situazione della foto n. 9 - posizione P/8;

10) La posizione fotografica P/10 indica e rappresenta la stessa situazione spiegata nella posizione -P/8- P/9- ma con vista da sud verso nord e di una migliore visione delle due origini della pista abusiva, la prima proveniente dalla part. 713 e la seconda dalla part. 813.

11) La posizione fotografica -P/11- indica e rappresenta la medesima situazione di -P/9 - P/10- ma con vista del punto più a sud rispetto alla precedente.

Il tutto come da allegata planimetria esplicativa dei punti focali di ripresa.-



FOTO. P/2-

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti



FOTO. P/3-

MATERA 16 NOV. 2000





FOTO. P/4-

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)
Niccolini



FOTO. P/5-

MATERA 16 NOV. 2000





FOTO. P/6.

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti



FOTO. P/7-

MATERA 16 NOV. 2000



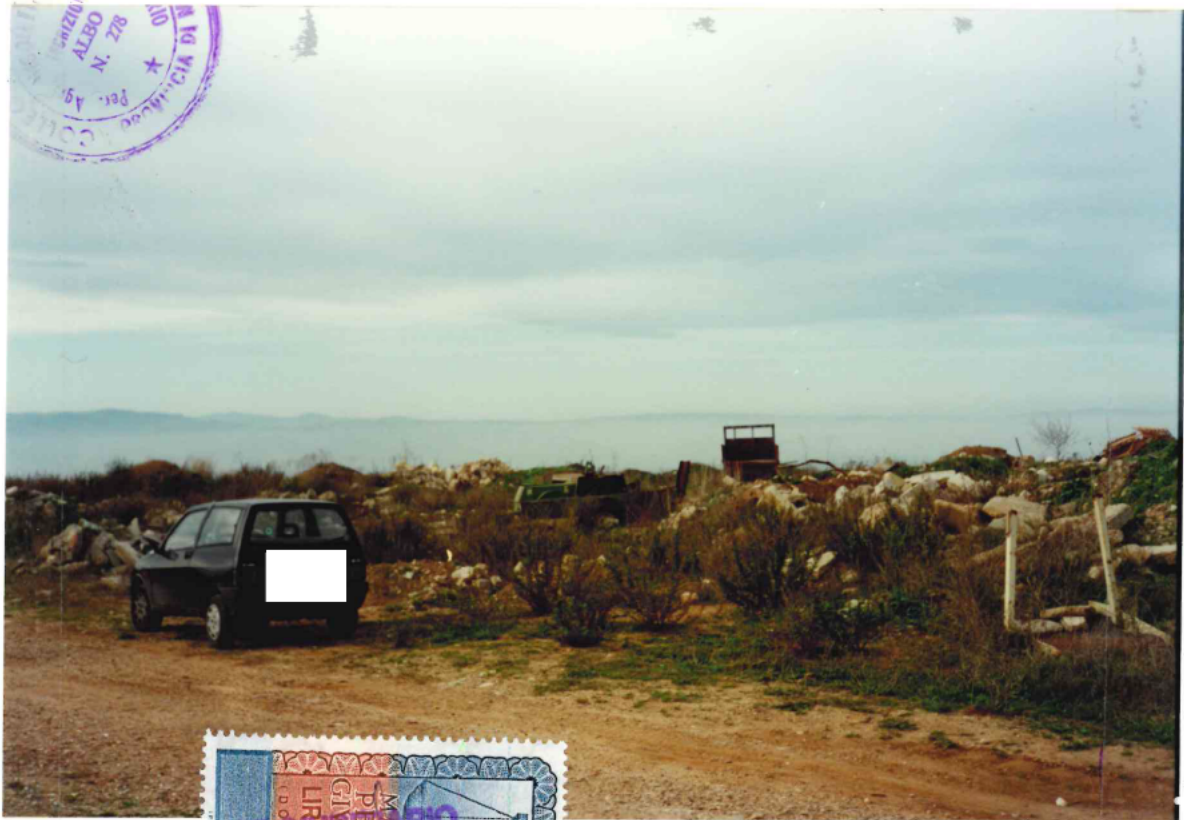


FOTO-P/8-

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Niccolò



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)



FOTO-P/9-

MATERA 16 NOV. 2000



AGRICOLI - MATERA
INSCRIZIONE
ALBO
N. 278
Per. Agr.
PROVINCIA DI



FOTO. P/10-

CONSULENTE GIUDIZIARIO

(Per. Agr. Geom. *Nicoletti*)
ANTONIO MARIO NICOLETTI

AGRICOLI - MATERA
INSCRIZIONE
ALBO
N. 278
Per. Agr.
PROVINCIA DI

AGRICOLI - MATERA
INSCRIZIONE
ALBO
N. 278
Per. Agr.
PROVINCIA DI



FOTO. P/11-

MATERA 16 NOV. 2000

AGRICOLI - MATERA
INSCRIZIONE
ALBO
N. 278
Per. Agr.
PROVINCIA DI