

Geom. Giorgio Di Giovangiaco

Via M. Delfico n. 24 - 64100 Teramo

Cell. 338 7489744

Mail: giorgio.digiovangiaco@virgilio.it

PEC: giorgio.digiovangiaco@pec.it

P.IVA 00805590676

Procedura Tribunale di Teramo N° 14/22 R.G.

1

PERIZIA DI STIMA

Teramo, lì: **18/03/2024**

Il Tecnico

Geom. Giorgio Di Giovangiaco

Indice:

A) Premesso che:.....	3
B) Sopralluoghi	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	3
LOTTO UNICO	3
D-L1) Proprietà	3
E-L1) Provenienza	3
G-L1) Dati catastali.....	4
H-L1) Confini	5
I-L1) Situazione edilizia.....	5
L-L1) Atti pregiudizievoli	5
M-L1) Descrizioni degli immobili	7
N-L1) Misurazione	12
O-L1) Situazione occupazionale	13
P-L1) Frazionabilità del bene	13
Q-L1) Vincoli ed oneri condominiali	13
R-L1) Metodo di stima	13
S-L1) Stima degli immobili e riepilogo	14
T) Conclusioni.....	14

A) Premesso che:

Lo scrivente Geom. Giorgio Di Giovangiacomo, con studio tecnico in Teramo, via M. Delfico n. 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n° 1037, è stato incaricato dal dott. Serafini Filippo, nato a ROMA (RM) il 04/06/1967, codice fiscale SRFFPP67H04H501D, in qualità di Liquidatore, di redigere la perizia di stima dell'immobile di proprietà dei [REDACTED] sito in Comune di Pineto (TE) alla via Saturno [REDACTED].

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini di indole informativa;
- ha effettuato verifiche ed ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, Uffici del Territorio e Conservatoria RR.II.;
- ha effettuato verifiche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pineto e, successivamente, ha redatto l'elaborato tecnico-estimativo che segue.

B) Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'unità immobiliare residenziale è stato effettuato, alla presenza del proprietario Sig. [REDACTED], residente presso l'immobile stesso.

C) Ubicazione e natura dell'immobile oggetto di stima

CESPITE N. 1: Unità immobiliare, appartamento in condominio, oggetto di stima è sito in Comune di Pineto (TE) alla via Saturno n. [REDACTED] piano S1-T-1-2.

LOTTO UNICO**D-L1) Proprietà**

L'immobile è di proprietà dei sig.ri

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED];

E-L1) Provenienza

La proprietà dell'unità immobiliare (descritta nell'atto di provenienza come "...porzione di fabbricato urbano ... omissis...") distinte al C.F. foglio 6, particella 472, sub. 6 - 9, è pervenuta, per le quote appresso descritte, ai sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED] on atto di compravendita, Notaio Ciampini del 26/11/2013, Rep. N. 245780,

trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 27/11/2013 al reg. Part. N. 10790.

G-L1) Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del 07/03/2024, al Catasto Fabbricati del Comune di Pineto,

- Foglio 6, particella 472, sub. 6, Z.C. 2, Cat. Catastale A/2, Classe 2, Vani 5,5, Sup. Cat. 110 mq., Rendita € 411,87;

- Foglio 6, particella 472, sub. 9, Z.C. 2, Cat. Catastale C/6, Classe 2, Cons. 19 mq., Sup. Cat. 22 mq., Rendita € 27,48;

intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione catastale allegata.

E' stata verificata la corrispondenza tra quanto riportato sulla scheda catastale e lo stato di fatto.

H-L1) Confini

L'unità immobiliare, confina con:

- Abitazione (proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri;
- Posto Auto ([REDACTED], area di manovra, salvo altri;

I-L1) Situazione edilizia

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e di quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del Comune di Pineto, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è stato rilasciato il seguente titolo edilizio abilitativo:

- Permesso di Costruire N. 2876 del 24/11/2005 – Costruzione di un fabbricato di Civile Abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività del 05/12/2006 – Prot. 24021 – Variante al P.D.C. di cui sopra;
- Certificato di Agibilità N. 2876 del 28/01/2013;

L-L1) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il SPI per gli immobili di cui sopra, è stato accertato che, gli immobili sono gravati, alla data del 07/03/2024, da:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2006** - Registro Particolare 3737 Registro Generale 14265

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO

A FAVORE : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 6 Part. 457 Sub. 7-2- Proprietà 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2013** - Registro Particolare 1824 Registro Generale 14559

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 6 Part. 457 Sub. 6-9- Proprietà 1/1.

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2007** - Registro Particolare 13190 Registro

Generale 21143

ATTO TRA VIVI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

A FAVORE

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Pineto al Foglio 6 Part. 457 Sub. 6-9- Proprietà 1/1.

Annotazioni

- **ANNOTAZIONE del 09/04/2008** - Registro Particolare 1248 Registro Generale 6185

Iscrizione Rif. Del 01/03/2006 – Reg. Part. 979

ANNOTAZIONE ISCRIZIONE

FRAZIONAMENTO DI QUOTA – Ipoteca € 130.000,00

A FAVORE :

- **ANNOTAZIONE del 03/12/2013** - Registro Particolare 1989 Registro Generale 14795

Iscrizione Rif. Del 01/03/2006 – Reg. Part. 979

ANNOTAZIONE ISCRIZIONE

RESTRIZIONE DI BENI

A FAVORE

M-L1) Descrizioni degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un appartamento di civile abitazione al piano primo e secondo, posto auto al piano S1, di un fabbricato condominiale sito in Comune di Pineto, Via Saturno n. 2.

Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area (fuori scala grafica) ove sorge la palazzina.



Vista aerea - Fuori scala grafica

L'intero fabbricato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio, ad uso civile abitazione, la porzione di fabbricato oggetto di stima è costituito da due piani e precisamente:

- Piano Primo della superficie di mq. 59,00 circa, costituito da Ingresso, Soggiorno, Cucina, due Camere, Bagno, Disimpegno e Balconi della superficie di mq. 14,30 circa;
- Piano Secondo - Sottotetto della superficie di mq. 48,00 circa, costituito da tre locali di sgombero e balconi della superficie di mq. 12,00 circa;

Gli infissi interni sono in buono stato, del tipo tamburato color legno e ferramenta colore oro; gli infissi esterni, anch'essi in buono stato, sono in legno, doppio vetro e persiane in PVC con alette regolabili.

La pavimentazione dei locali è in ceramica monocottura, l'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con caldaia posizionata esternamente.

La porzione di fabbricato destinato a posto auto, oggetto di stima è costituito da un locale e precisamente:

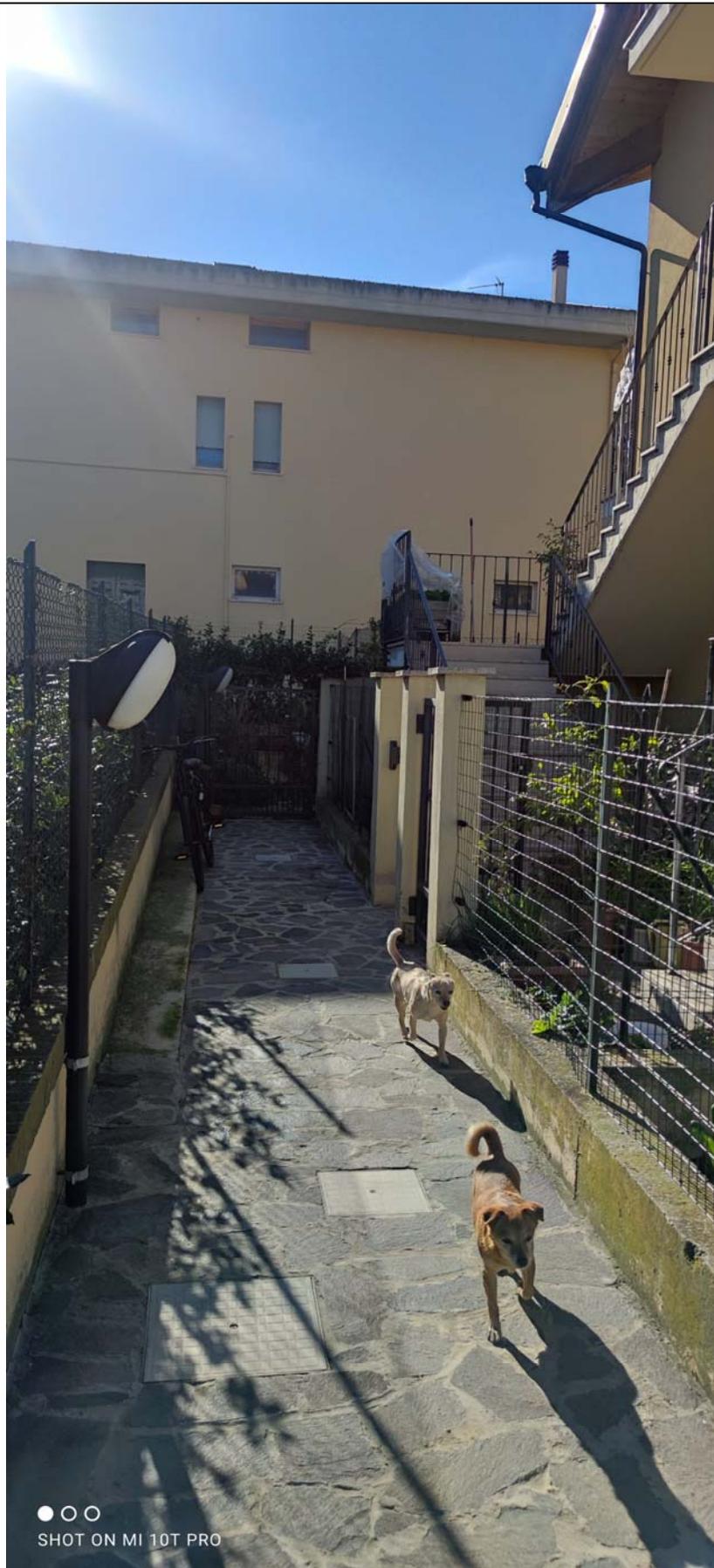
- Piano S1 della superficie di mq. 19,00 circa.



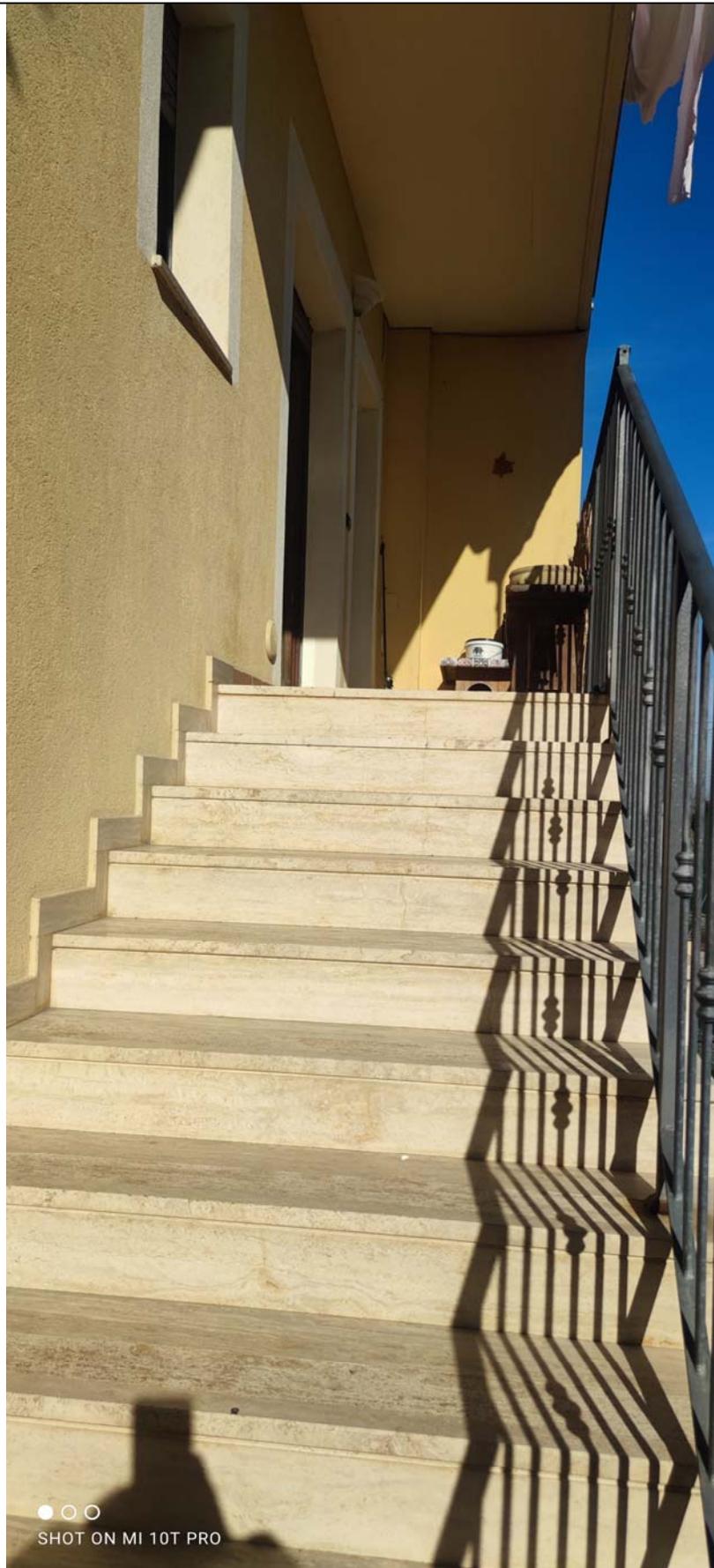
Ingresso condominiale da Via Saturno n. 2



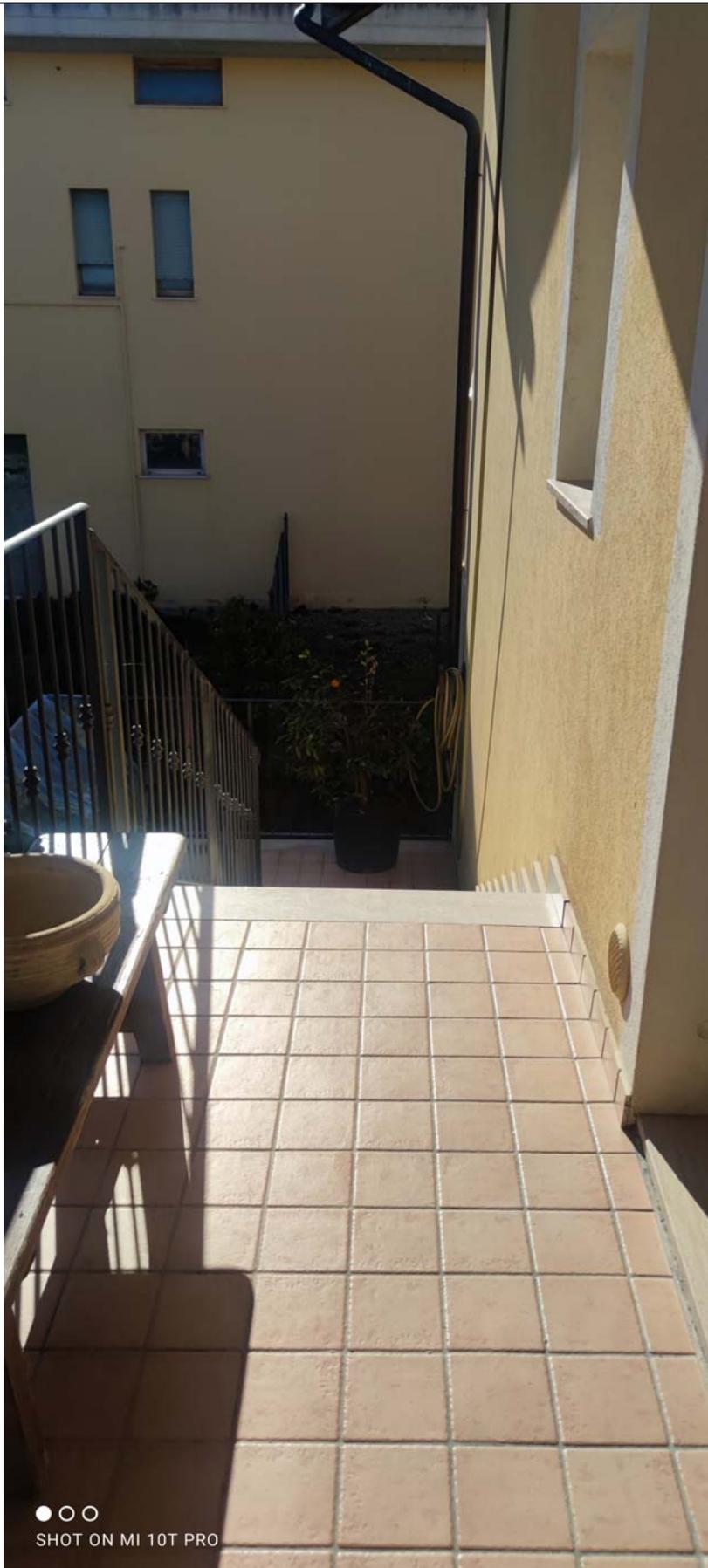
Ingresso esterno appartamento piano terra



Ingresso esterno appartamento piano terra



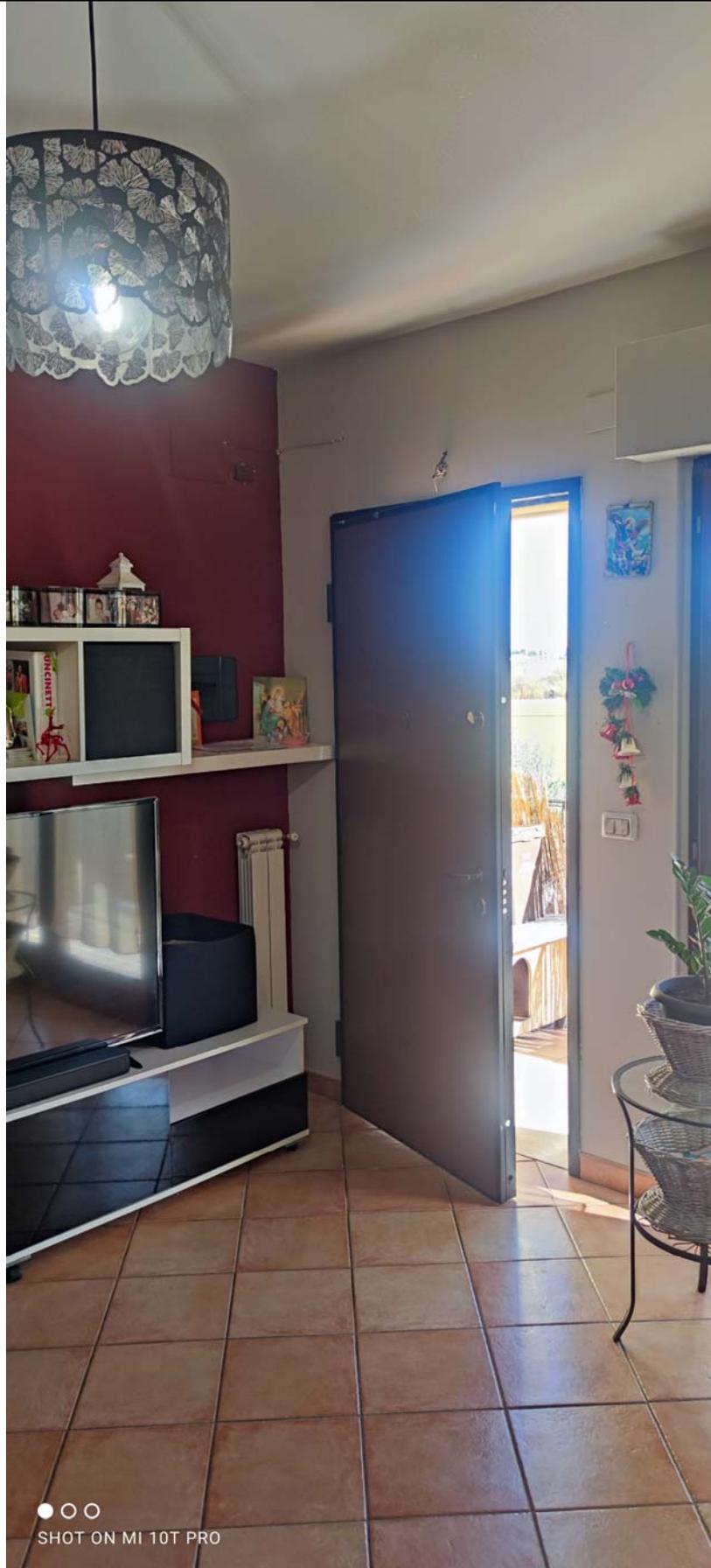
Scala esterna appartamento



Scala esterna appartamento



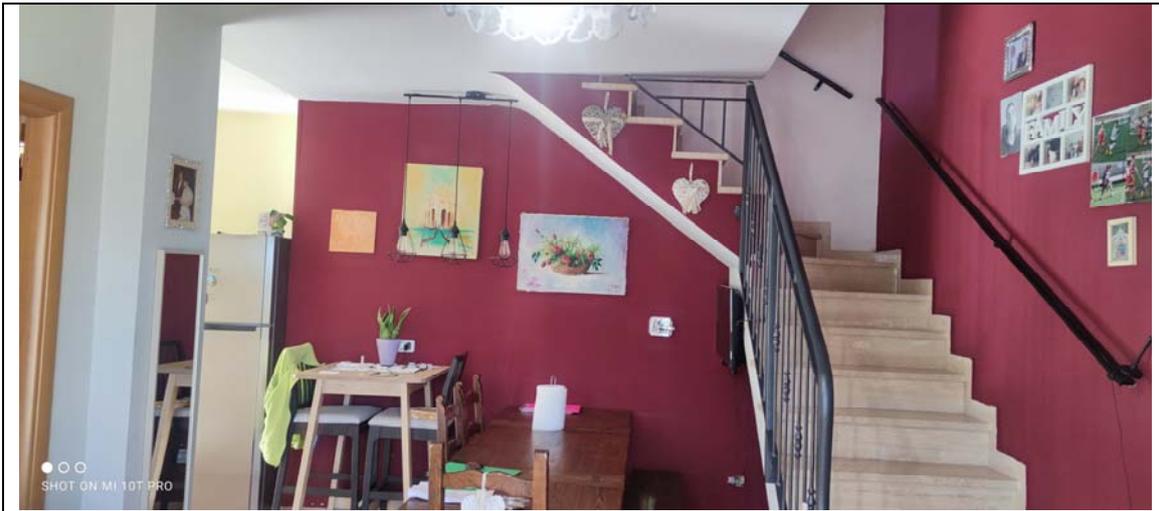
Porta ingresso appartamento piano primo



Ingresso interno appartamento piano primo



Soggiorno piano primo



Soggiorno piano primo



Bagno piano primo



Bagno piano primo



Bagno piano primo



Cucina piano primo



Cucina piano primo



Letto piano primo



Letto piano primo



Letto piano primo



Balcone piano primo



Balcone piano primo



Scala interna piano primo-secondo



Disimpegno piano secondo



Disimpegno piano secondo



Locale di sgombero piano secondo



Locale di sgombero piano secondo



Locale di sgombero piano secondo



Locale di sgombero piano secondo



W.C. piano secondo



W.C. piano secondo



Balcone piano secondo



Balcone piano secondo



Balcone piano primo



Balcone piano secondo



Caldia balcone piano secondo



Veduta panoramica sud – ovest



Veduta panoramica nord - ovest



Veduta panoramica nord



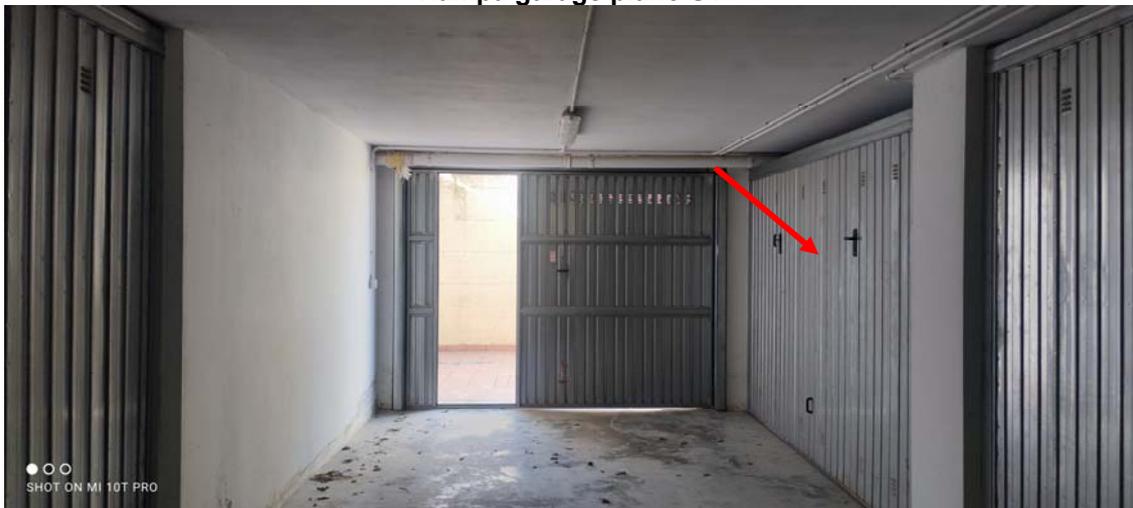
Veduta panoramica sud - est



Veduta panoramica sud - est



Rampa garage piano S1



Ingresso garage comune



Ingresso box auto oggetto di perizia



Interno box auto oggetto di perizia



Vista esterna fabbricato lato nord



Vista esterna fabbricato lato est



Vista esterna fabbricato lato nord-ovest

Documentazione fotografica

N-L1) Misurazione

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si riporta l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alla documentazione catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari* "Tecnoborsa";
- *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali dei locali di sgombero, balconi e posto auto, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano primo: **mq 59,00 circa**;
- balconi appartamento piano primo: $\text{mq } 14,30 \times 0,10 = \text{mq } 1,43 \text{ circa}$;
- locali di sgombero al piano secondo: $\text{mq } 48,00 \text{ circa} \times 0,60 = \text{mq } 28,20 \text{ circa}$;

- balconi locali di sgombero piano secondo: mq 12,00 x 0,10 = **mq 1,20 circa**;
- posto auto piano S1: mq. 19,00 x 0,30 = **mq 5,70 circa**;
- **superficie commerciale complessiva: mq 95,53 circa.**

O-L1) Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima era utilizzato direttamente dai proprietari Sigg.ri [REDACTED]

P-L1) Frazionabilità del bene

L'unità immobiliare, vista la sua conformazione, non è frazionabile in più unità immobiliari.

Q-L1) Vincoli ed oneri condominiali

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio approvato dai condomini nel 2007 registrato.

R-L1) Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri e spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/definizione delle pratiche edilizie sospese o per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, da atti d'obbligo, da convenzioni edilizie/urbanistiche e dal regolamento di condominio, la regolarità nel versamento delle rate condominiali, ecc..

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali (con destinazione residenziale) pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'immobile ricade in fascia/zona "R12" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione pubblica valori commerciali, al metro quadrato lordo, per abitazioni di tipo economico, compresi tra un minimo di € 610,00 ed un massimo di € 900,00.

S-L1) Stima degli immobili e riepilogo

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà, considerato che l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria inerente a risanamento esterno e manutenzione ordinaria interna, il tutto quantificabile a circa **€ 12.000,00**.

Pertanto, il più probabile valore complessivo degli immobili oggetto di stima sarà pari ad **€ 59.700,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

$$\text{mq. } 95,53 \times \text{€ } 755/\text{mq.} = \text{€ } 72.200,00 \text{ in cifra tonda} - \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 60.200,00$$

T) Conclusioni

Il valore commerciale degli immobili oggetto di valutazione è pari a:

CESPITE N° 1: <i>appartamento di civile abitazione al piano primo e secondo, posto auto al piano S1, del fabbricato condominiale sito in Comune di Pineto, Via Saturno n. 2</i>	€ 60.200,00 In c.t.
---	--------------------------------------

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna il presente elaborato e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- 1) documentazione catastale;
- 2) documentazione comunale;

Teramo, lì: 18/03/2024

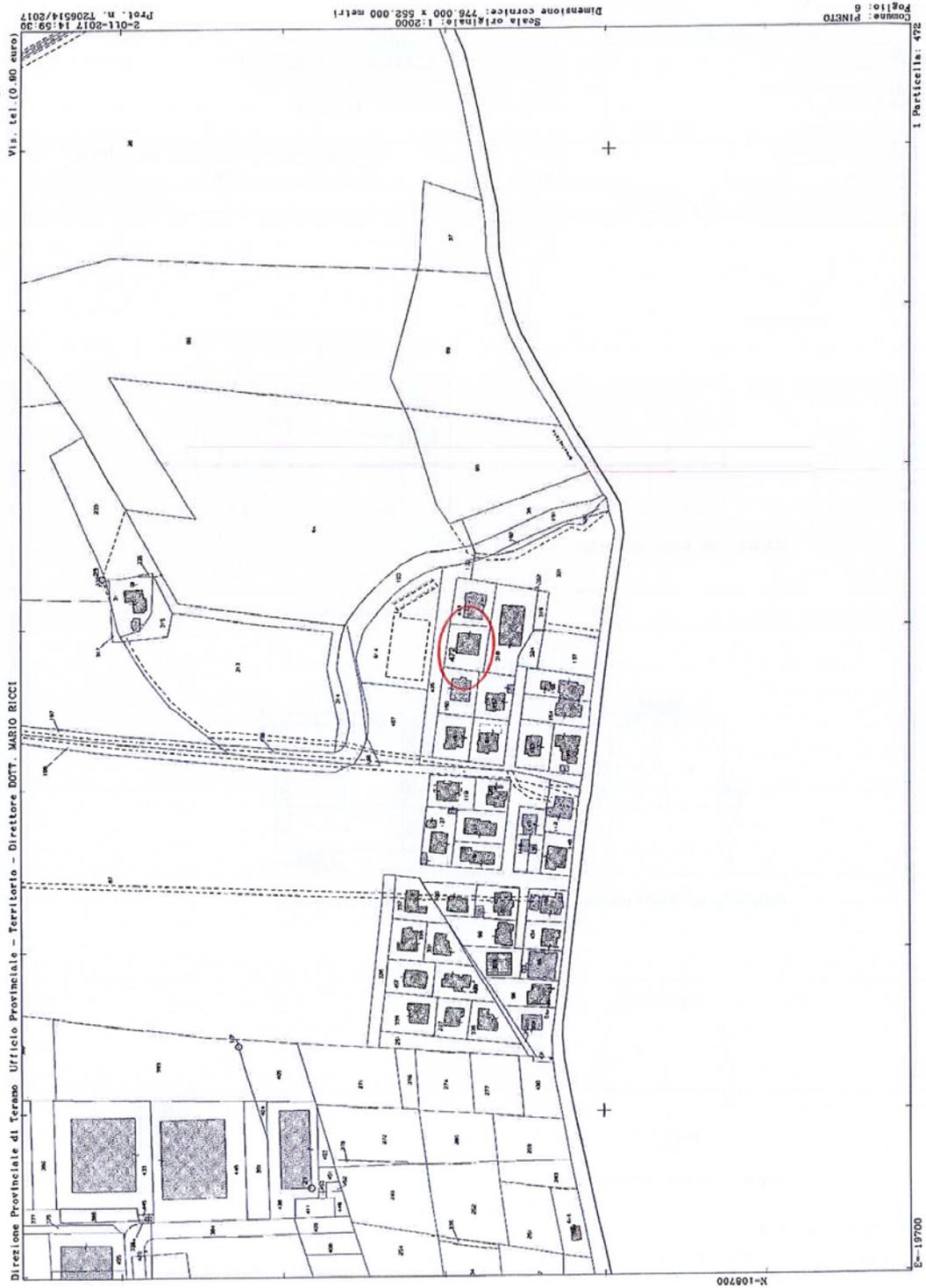
Il Tecnico

Geom. Giorgio Di Giovangiaco



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Data: 02/10/2017 - n. T259702 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Di Febbo Vincenzo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Teramo N. 1435

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

Comune di Pineto

Protocollo n. TE0015363 del 30/01/2007

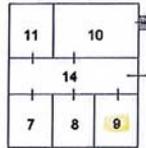
Sezione: Foglio: 6

Particella: 472

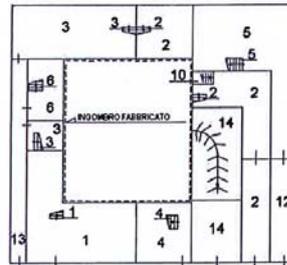
Tipo Mappale n. 88911 del 24/08/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni

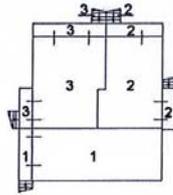
Scala 1 : 500



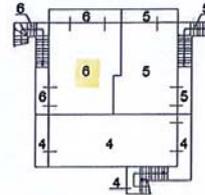
PIANTA PRIMO SOTTOSTRADA



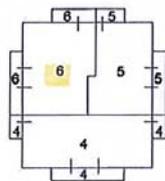
PIANTA PIANO TERRA (area)



PIANTA PIANO TERRA (rialzato)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO (sottoletto)



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2017 - n. T259702 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2017 - Comune di PINETO (F831) - < Foglio: 6 - Particella: 472 - Elaborato planimetrico >



Data: 02/10/2017 - Ora: 16.41.12 - Pag: 1
 Visura n. : T259704 Fine

Direzione Provinciale di Teramo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PINETO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PINETO			6	472		88911	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA SATURNO	SNC	T			ABITAZIONE CON AREA ESCLUSIVA	
2	VIA SATURNO	SNC	T			ABITAZIONE CON AREA ESCLUSIVA	
3	VIA SATURNO	SNC	T			ABITAZIONE CON AREA ESCLUSIVA	
4	VIA SATURNO	SNC	T-1 2			ABITAZIONE CON AREA ESCLUSIVA	
5	VIA SATURNO	SNC	T-1 2			ABITAZIONE CON AREA ESCLUSIVA	
6	VIA SATURNO	SNC	T-1 2			ABITAZIONE CON AREA ESCLUSIVA	
7	VIA SATURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA	
8	VIA SATURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA	
9	VIA SATURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA	
10	VIA SATURNO	SNC	S1-T			AUTORIMESSA	
11	VIA SATURNO	SNC	S1			AUTORIMESSA	
12	VIA SATURNO	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO	
13	VIA SATURNO	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CAMMINAMENTI) AI SUB. 3 E 6.	
14	VIA SATURNO	SNC	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (SPAZI DI MANOVRA E SCIVOLO) AI SUB. 7, 8, 9, 10 E 11	

Unità immobiliari n. 14

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 02/10/2017 - n. T244140 - Richiedente: DNTGRL67B27C972F

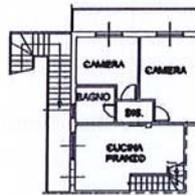
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocolla n. TE0015363 del 30/01/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pineto	
Via Saturno civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dr. Fabio Vincenzo
Foglio: 6	Iscritta all'albo:
Particella: 472	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Teramo N. 1435

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA (area)



PIANTA PIANO PRIMO
 H=2.70m



PIANTA PIANO SECONDO (sottotetto)



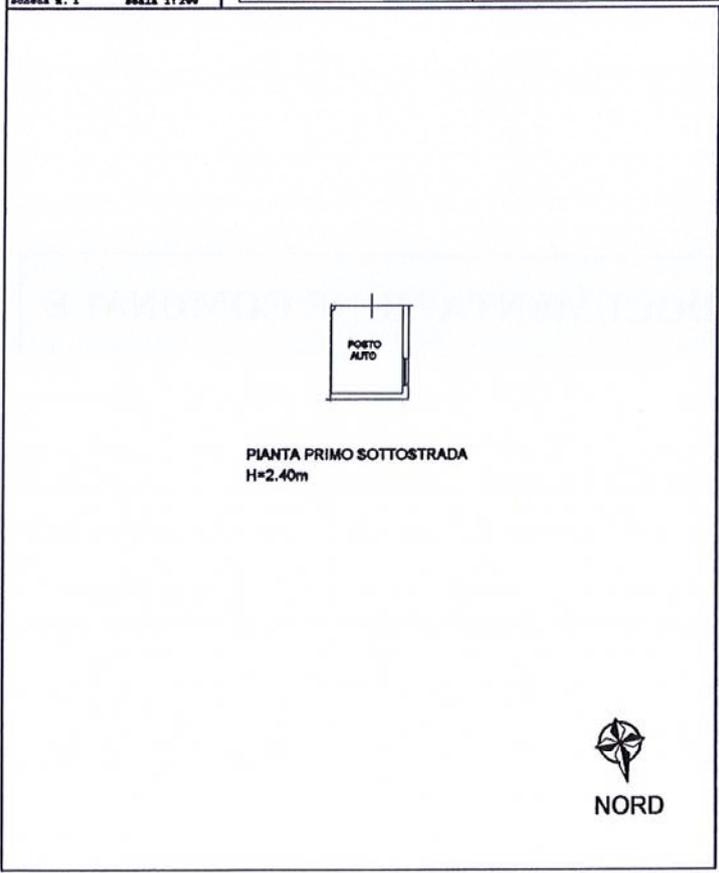
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2017 - Comune di PINETO (6831) - c. Foglio: 6 - Particella: 472 - Subalterno: 6 >
 VIA SATURNO SNC piano: P1-P2

Data: 02/10/2017 - n. T244141 - Richiedente: DNTGRL67B27C972F

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollata n. TE0015363 del 30/01/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pineto Via Saturno siv. SPG	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 472 Subalterno: 9	Compilata da: Di Fabio Vincenzo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Teramo N. 1438

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2017 - Comune di PINETO (PR31) - < Foglio: 6 - Particella: 472 - Subalterno: 9 >
 VIA SATURNO SNC piano: S1;

DOCUMENTAZIONE COMUNALE



CITTÀ DI PINETO
 Provincia di Teramo
 AREA Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive
 Servizio Urbanistica



Prot. 11116/05

C.F. 00534380670

PRATICA n° 2876

PERMESSO DI COSTRUIRE
PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
 (art. 10 – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista l'istanza presentata in data 6/7/2005 al n. 11116/05 del protocollo generale da **VANNUCCI Domenico** nato ad Atri (TE) il 5/26/1969 residente in Roseto degli Abruzzi (TE), Via Tiziano n. 29, **VANNUCCI Fabio** nato ad Atri (TE) il 10/19/1973 e residente in Roseto degli Abruzzi (TE), Via America n. 17, tendente ad ottenere il permesso di costruire in **Loc. Torre S. Rocco (Via Saturno)** di questo Comune (Catasto Terreni foglio n. 6 - part. 242, 244), per **LAVORI DI: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;**

Vista la documentazione prodotta e attestante i presupposti previsti dall'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001, ed in particolare l'atto di "permuta di aree edificabili con unità immobiliari di futura costruzione" a rogito del Notaio Dott. **Massimo D'AMBROSIO** in data 25/10/2005 – rep. n. 92089, dal quale risulta che i terreni oggetto della presente richiesta di permesso di costruire sono stati dati in permuta a **FELICIONE - DI FEBO & C. S.n.c.**, con sede in Pineto, Zona Industriale;

Visto il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra, composto di n. 1 tavola a firma del Tecnico Geom. **Achille FREZZA** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1128;

Accertato che l'intervento ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Residenziale Completamento Frazioni Tipo B2" sulla tav. n. 1/4 del P.R.G. e disciplinata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Visto il vigente Piano Territoriale Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 30.03.2001, ove la zona di intervento è classificata "Nuclei ed Insediamenti Sparsi" di cui all'art. 18 delle N.T.A. dello stesso piano;

Visti gli atti tecnico-amministrativi;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)" e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il parere favorevole del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 20, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale, d'Igiene e di Polizia Urbana;

Viste, nel loro testo in vigore ad esclusione delle parti abrogate dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001, le seguenti disposizioni:
 legge 17.08.1942, n. 1150; legge 22.10.1971, n. 865; legge 28.01.1977, n. 10; legge 28.02.1985, n. 47; L.R. 12.04.1983, n. 18; legge 09.01.1989, n. 13 e il relativo Regolamento di attuazione approvato con D.M. 14.06.1989, n. 236, nonché la legge-quadro 05.02.1992, n. 104 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche; legge 24.03.1989, n. 122 in materia di parcheggi;

Visto l'atto d'obbligo rep. n. 92090 del 10/25/2005 a rogito del Notaio Dott. Massimo D'AMBROSIO, relativo al vincolo di destinazione d'uso del piano seminterrato ad accessori;

Dato atto che, ai fini del rilascio del presente permesso la Ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, come segue:

- a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione mediante versamento di Euro 2777,73 in data 11/17/2005 - ric. n. 52 sul c/c n. 11640646 intestato a Comune di Pineto - Servizio di Tesoreria;
- b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante versamento di Euro 12520,95 così distinto:
 - 1ª rata Euro 3756,29 già effettuato in data 17/11/2005 - ric. n. 53 sul c/c n. 11640646 intestato a Comune di Pineto - Servizio di Tesoreria;
 - 2ª rata Euro 3756,29 entro 6 mesi dall'inizio lavori;
 - 3ª rata Euro 3756,29 entro 12 mesi dall'inizio lavori;
 - 4ª rata Euro 1252,1 entro 60 gg. dalla fine lavori e, comunque, non oltre tre anni dall'inizio dei lavori.

Detti versamenti dovranno essere effettuati sul c/c 11640646 intestato a Comune di Pineto - Servizio Tesoreria.

La somma di Euro 12520,95 è garantita da polizza fidejussoria n. 549745897-12 emessa in data 17/11/2005 dalla Compagnia di Assicurazioni CARIGE ASSICURAZIONI - Ag. ALL RISKS S.a.s., Via Grottaferrata, Roseto degli Abruzzi. per l'importo di Euro 18781,43 pari ad 1,5 volte il contributo rateizzato;

Visto l'art. 107 - 3° comma, lett. f) del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

RILASCIAM PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Ditta FELICIONE - DI FEBO & C. S.n.c. di eseguire i lavori di che trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto allegato al presente permesso di costruire, redatto dal Tecnico Geom. Achille FREZZA e che si compone di n. 1 tavola, secondo la perfetta regola d'arte affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni sotto riportate.

Ai sensi dell'art. 15, commi 1° e 2° del D.P.R. n. 380/2001, I LAVORI DOVRANNO ESSERE INIZIATI ENTRO UN ANNO DAL RILASCIO DEL PRESENTE PERMESSO DI COSTRUIRE, PENA LA DECADENZA ED ULTIMATI ENTRO TRE ANNI DALLA DATA DI COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI.

Se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 15, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dovrà essere richiesto nuovo permesso per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo a persone o cose;
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di che trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) Per le eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici dovrà ottenersi apposita autorizzazione dall'Ufficio Comunale competente. Le aree e spazi pubblici così occupati debbono essere restituiti in pristino stato;
- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di autorizzazione dell'Ente competente;

- 7) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione di tasse speciali e degli eventuali canoni precari, ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate;
- 8) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il fabbricato, verranno dati da un Funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori;
- 9) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, se non autorizzata;
- 10) Dovranno, infine, essere osservate le norme e le disposizioni di cui alla Legge 05.11.1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso e sulle strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla Legge 25.11.1932, n. 1684 e quelle di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64 nonché le disposizioni in materia dettate dal D.P.R. n. 380/2001;
- 11) Il titolare del permesso, il Direttore dei Lavori e l'assuntore sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente permesso;
- 12) Per le costruzioni eseguite in difformità del permesso si applicano le sanzioni amministrative di cui agli art. 31 e segg. del D.P.R. n. 380/2001;
- 13) In caso dell'installazione dell'impianto termico, prima dell'inizio dei lavori il committente dovrà depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto dell'impianto in base alla Legge 09.01.1991, n. 10, art. 28;
- 14) Debbono essere osservate le norme in materia di inquinamento di cui al D.Lgs. 11.5.1999, n. 152;
- 15) I contatori per l'acqua debbono essere installati dall'Ufficio Comunale competente dopo la regolare richiesta di concessione di acqua potabile da parte dell'utente;
- 16) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, in duplice copia, il progetto degli impianti elettrici ed elettronici previsto dalla L.R. n. 71/87 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché, dalla Legge 05.03.1990, n. 46 e dal relativo Regolamento di attuazione;
- 17) La presente viene rilasciata a condizione che vengano rispettate le disposizioni dettate dalla Legge 09.01.1989, n. 13, modificata ed integrata con Legge 27.02.1989, n. 62, nonché dalla Legge 05.02.1992, n. 104 (Legge-Quadro) e dal D.P.R. n. 380/2001 in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;
- 18) Nell'eventuale realizzazione di piani sottotetto con destinazione d'uso a "locali di sgombero o accessori in genere", è fatto assoluto divieto di installazione di impianti igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico, se non limitatamente a punti luce strettamente necessari all'illuminazione notturna dei locali ed a prese d'acqua e scarichi per eventuali lavatoi.
- 19) Per le nuove costruzioni è fatto obbligo reperire, lungo la recinzione o sulla linea di confine su strada pubblica, opportuni spazi per isole ecologiche di dimensioni idonee per l'alloggiamento dei contenitori comunali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 20) *Le strutture delle scale sui lati nord, est ed ovest devono attestarsi a distanza regolamentare dai confini.*

Il permesso di costruire:

- a) *non vincola il Comune in ordine ai lavori che lo stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi, in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità, salvo quanto previsto da Leggi o Regolamenti;*
- b) *ai sensi dell'art. 11, 1° comma del D.P.R. n. 380/2001, è rilasciato al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo;*
- c) *ai sensi dell'art. 11, 2° comma del D.P.R. n. 380/2001, è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;*
- d) *ai sensi dell'art. 11, 3° comma del D.P.R. n. 380/2001, non comporta limitazione dei diritti dei terzi;*

- e) ai sensi dell'art. 15, 4° comma del D.P.R. n. 380/2001, decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E' TENUTO A COMUNICARE PER ISCRITTO, ENTRO 5 GIORNI, LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI, INDICANDO LE GENERALITA' DEL DIRETTORE DEI LAVORI CON FIRMA PER ACCETTAZIONE DELLO STESSO, DELL'IMPRESA E LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI. Come previsto dall'art. 3, comma 8 - lett. b-ter) del d.lgs. 14.08.1996, n. 494 così come modificato e integrato dall'art. 3 del d.lgs. 19.11.1999, n. 528 e dall'art. 86 del d.lgs. 10.09.2003, n. 276 e succ. modificazioni di cui all'art. 20 del d. lgs. 06.10.2004, n. 252, in allegato alla comunicazione di inizio lavori è obbligatoria trasmettere la seguente documentazione relativa all'impresa esecutrice:

- dichiarazione dell'organico medio annuo, per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti (art. 3, comma 8 - lett. b) del d.lgs. n. 494/1996);
- certificato di regolarità contributiva rilasciato dall'INPS e dall'INAIL per quanto di rispettiva competenza, o dalla cassa edile (art. 3, comma 8 - lett. b-bis) del d.lgs. n. 494/1996).

AVVERTENZA

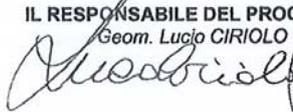
L'assenza della certificazione di cui all'art. 3, comma 8 - lett. b-bis) del d.lgs. n. 494/1996, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, comporta la sospensione dell'efficacia del presente permesso di costruire.

PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE COLLOCATA, ALL'ESTERNO DEL CANTIERE E BEN VISIBILE AL PUBBLICO, UNA TABELLA DI DIMENSIONI MINIME mt. 1.20x0.80 CON LE SEGUENTI INDICAZIONI: DITTA PROPRIETARIA - IMPRESA - PROGETTISTA - DIRETTORE DEI LAVORI - ESTREMI DEL PRESENTE PERMESSO.

Si allega copia dei disegni presentati, muniti di visto.

Pineto, li 24 novembre 2005

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Lucio CIRIOLO



IL RESPONSABILE DELL'AREA
Dot. Ing. Marcello D'ALBERTO



Per presa visione: L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giancarlo ALONZO

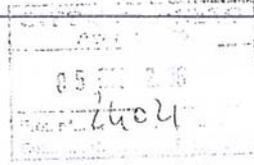


=====
Il sottoscritto dichiara di aver ritirato in data sottoindicata l'originale del presente permesso di costruire e relativi allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è subordinato.

Pineto, li _____

X IL CONCESSIONARIO L'incaricato



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA 2876
(art. 22 e 23 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)Coato
AAllo SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
del Comune di**PINETO**

OGGETTO: Esecuzione lavori di modifiche tramezzature interne e scala di accesso al piano seminterrato in un fabbricato di civile abitazione sito in via Saturno Località Torre San Rocco del comune di Pineto (Te).

VARIANTE al Permesso di Costruire N. 2876 del 24/11/2005

Il sottoscritto Felicione Lino nato a Pescara (Pe) il 07/08/1964 e residente in via dell'Artigianato s.n.c. del comune di Pineto (Te), nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della Società "FELICIONE - DI FEBO & C. s.n.c.", P.IVA 00534380670,

INVIA

la **VARIANTE al Permesso di Costruire N. 2876 del 24/11/2005** per modifiche tramezzature interne e scala di accesso al piano seminterrato in un fabbricato di civile abitazione sito in via Saturno Località Torre San Rocco del comune di Pineto (Te) - artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. modificazioni e integrazioni;

All'uopo allega i seguenti elaborati tecnici in duplice copia a firma del Tecnico Geom. Achille FREZZA con studio in Roseto degli Abruzzi via Iseo snc:

- Elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnica con asseverazione circa la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico, al vigente Regolamento Edilizio Comunale, alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie.

L'intervento ricade in zona urbanisticamente definita "B2 completamento frazioni" dal vigente P.R.G. non sottoposta a vincoli di qualsiasi natura.

Ai sensi del comma 2 del richiamato art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, comunica che i lavori sono eseguiti dall'Impresa EDIL INFINITY s.r.l., con sede in via Nazionale n. 100, la quale ha già trasmesso la documentazione prevista dall'art. 3, comma 8 - lett. b), b-bis) e b-ter) del d.lgs. 14.08.1996, n. 494 così come modificato e integrato dall'art. 3 del d.lgs. 19.11.1999, n. 528, dall'art. 86 del d.lgs. 10.09.2003, n. 276 e dall'art. 20 del d.lgs. 06.10.2004, n. 251 per il Permesso di Costruire N. 2876 del 24/11/2005.

Pineto, lì 27/11/2006

Con osservanza

(Sig. Lino Felicione)

**COMUNE DI PINETO
PROVINCIA DI TERAMO****RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA**

OGGETTO: Esecuzione lavori di modifiche tramezzature interne e scala di accesso al piano seminterrato in un fabbricato di civile abitazione sito in via Saturno Località Torre San Rocco del comune di Pineto (Te).

VARIANTE al Permesso di Costruire N. 2876 del 24/11/2005

DITTA: FELICIONE - DI FEBO & C. s.n.c.

Il sottoscritto Geom. Achille FREZZA iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Teramo al N. 1128, in qualità di Tecnico incaricato dal Sig. Felicione Lino, amministratore e legale rappresentante della Società "FELICIONE - DI FEBO & C. s.n.c.", P.IVA 00534380670, della progettazione delle opere di cui in oggetto, redige la seguente relazione.

L'intervento riguarda l'esecuzione dei lavori di modifiche tramezzature interne e scala di accesso al piano seminterrato in un fabbricato di civile abitazione sito in via Saturno Località Torre San Rocco del comune di Pineto (Te).

In catasto terreni l'area di progetto è distinta al foglio n. 6 particelle 242 e 244 della superficie catastale complessiva di mq. 701,00 ricadente all'interno della "zona residenziale B2" (completamento frazioni) con indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,50 mq/mq.

La struttura portante dell'edificio non verrà modificata in quanto trattasi di piccole opere di tramezzatura interna e scala di accesso al piano seminterrato che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Tutti i lavori saranno eseguiti in conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al Regolamento Edilizio Comunale vigente, nonché nel rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Pineto, lì 27/11/2006



(Geom. Achille FREZZA)



CITTÀ DI PINETO
 Provincia di Teramo
 AREA Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive
 Servizio Urbanistica

AUTORIZZAZIONE PER AGIBILITA' N. 2876 (TOTALE)

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista l'istanza presentata in data 20/09/2007 - prot. n. 19307 / 07 da FELICIONE- DI FEBO & C. S.N.C. con sede in PINETO (TE), VIA DELL'ARTIGIANATO;

Visto il permesso di costruire n. 2876 del 24/11/2005 intestato a FELICIONE- DI FEBO & C. S.N.C. per l'esecuzione dei seguenti lavori "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE" in VIA SATURNO, Loc. torre san rocco di questo Comune (Foglio n. 6 mappale 242, 244 sub);

Vista la D.I.A. prot. 24021 del 05/12/2006 presentata da FELICIONE- DI FEBO & C. S.N.C. per l'esecuzione dei seguenti lavori "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2876 DEL 24/11/2005;

Visti gli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)";

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

Vista la dichiarazione di responsabilità del Direttore dei Lavori GEOMETRA FREZZA ACHILLE in data 14/09/2007, dalla quale risulta che i lavori sono stati realizzati in conformità del progetto approvato, che i muri sono prosciugati e che gli ambienti sono salubri ed idonei all'attività cui sono destinati;

Vista la ricevuta di accatastamento n. TE 0015363 del 30/01/2007 rilasciata dall'U.T.E. di Teramo;

Visti:

- il certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta New electric Snc con sede legale in Silvi Marina (TE), via A. Rossi, ex art. 9 - Legge 05/03/1990, n. 46;
- il certificato di conformità dell'impianto idrico, termico e gas metano rilasciato dalla ditta DEL.CA. Snc con sede legale in Pineto, via Tetrarca n. 42, ex art. 9 - Legge 05/03/1990, n. 46;

Visto il certificato di collaudo delle strutture ed opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'INGEGNERE SACCOMANDI FRANCESCO, con annotazione di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Teramo n. 149488 del 18/06/2007;

Visto il d. lgs. 18.08.2000, n. 267 recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", in particolare l'art. 107 - lett. f);

AUTORIZZA L'AGIBILITÀ

secondo la sottoriportata suddivisione dei locali:

PIANO	VANI UTILI	ACCESSORI	BAGNI	ALTRI
Seminterrato	-	6 (posto auto)	-	1 (spazio di manovra)
Terra	8	3 (Disimpegno)	4	-
Primo	7	3 (Disimpegno)	3	-
Sottotetto	-	2 (Disimpegno)	-	9 (Locale di Sgombero)
TOTALI	15	14	7	10

del fabbricato sito in PINETO VIA SATURNO, contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio n. 6, part.IIa n. 472.

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196/2003, si informa:

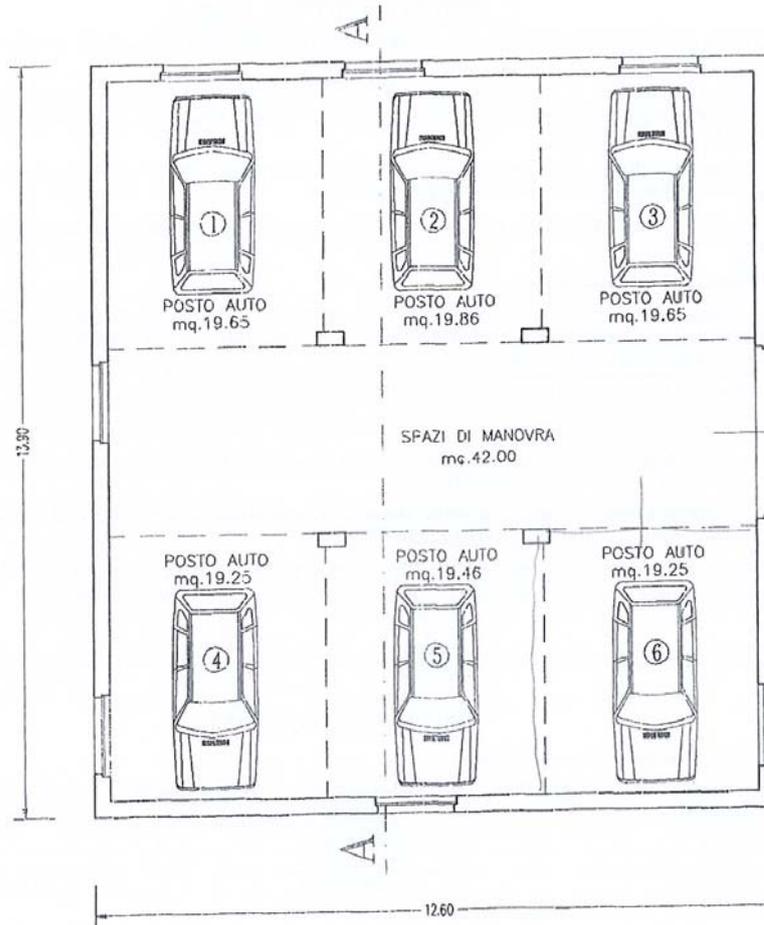
- che i dati riportati sul presente titolo e relativi allegati, il cui conferimento è obbligatorio per la conclusione del procedimento amministrativo, verranno trattati con supporto cartaceo e informatico e che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del citato Decreto;
- che eventuali richieste di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, nonché di opporsi al trattamento per motivi legittimi, devono essere rivolte al Comune di Pineto nella persona del Responsabile del Servizio interessato.
- che i suddetti dati sono stati e verranno utilizzati esclusivamente per tutti gli atti endoprocedimentali necessari alla conclusione del procedimento amministrativo relativo al presente titolo.

Pineto, il 28 gennaio 2013

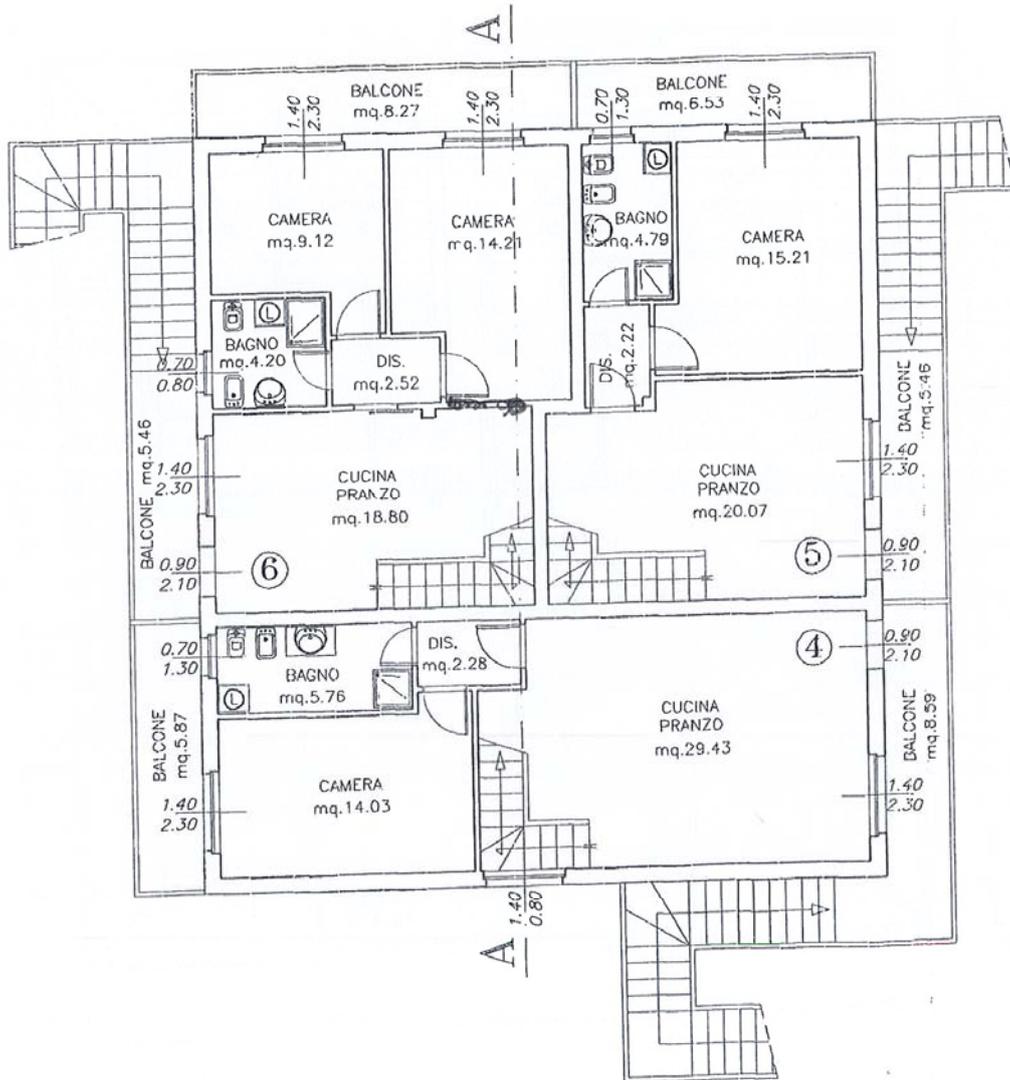
PER RICEVUTA IL DELEGATO
 05.02.2013 Riso Sabino
 Autorizzazione per l'Agibilità n. 2876

IL RESPONSABILE DELL'AREA
 (Dott. Ing. Marcello D'ALBERTO)

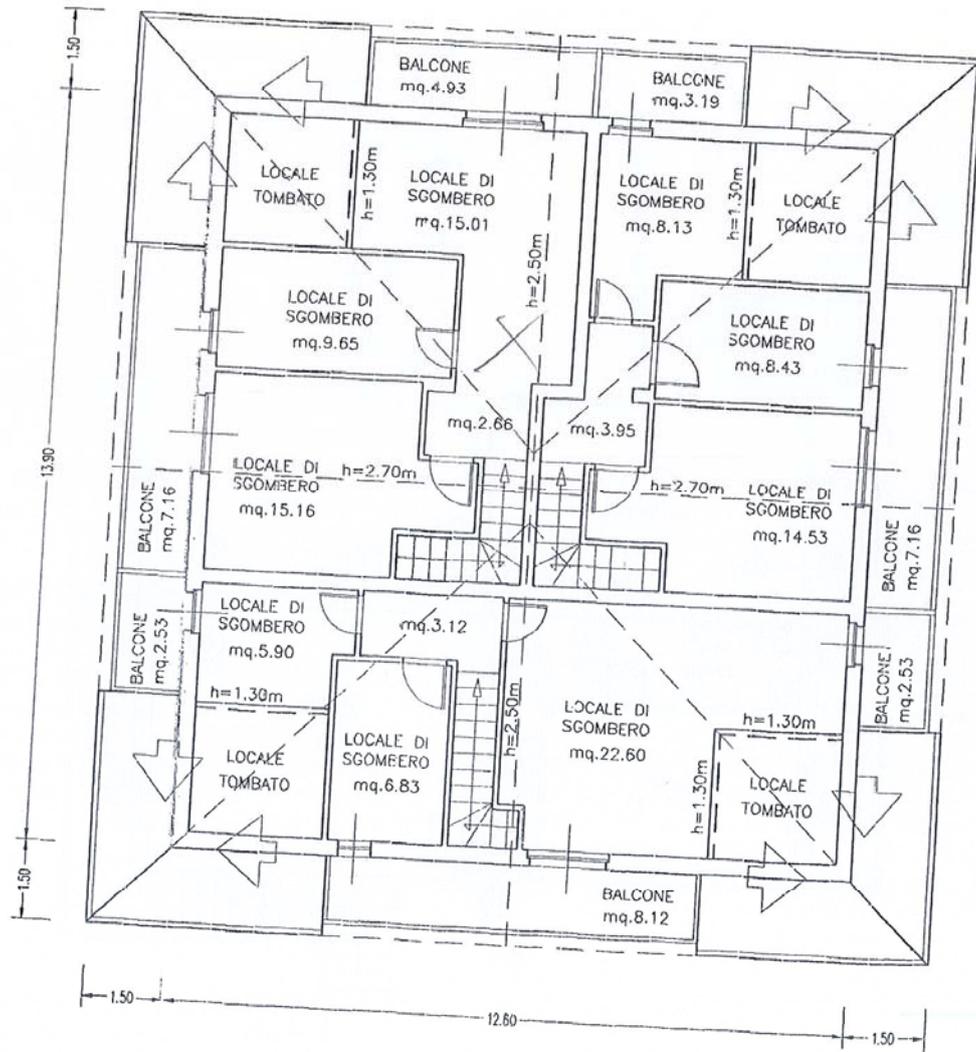
Permesso di Costruire N. 2876 del 24/11/2005



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO (sottotetto)