

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 13/2019 R.G.E.

XXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA

Palmi, 17.12.2019

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe TRIPODI

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 13/2019 R.G.E. promossa da

SIENA NPL 2018 Srl

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 13/2019	1
03. Trascrizione	1
04. Dati Catastali	2
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	4
08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico	4
09. Diritto da vendere: piena proprietà.....	4
10. Diritto da vendere	5
11. Stato di possesso.....	5
12. Identificazione catastale	5
13. Confini.....	5
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	5
15. Conformità catastale.....	5
16. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
17. Impianti.....	5
18. Servitù.....	6
19. Altro.....	6
20. Valutazione:.....	7
ALLEGATI	9
• il verbale di sopralluogo	9
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	10
• le visure catastali	Errore. Il segnalibro non è definito.
• l'estratto di mappa	Errore. Il segnalibro non è definito.
• le planimetrie catastali	17
• elaborato planimetrico	19
• n° 48 foto.....	20
• atti comunali	49
• la copia dell'ordinanza.....	57
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	60

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Rosarno e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il giorno 20/09/2019, sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Rosarno, via Cartesio snc.

02. Pignoramento p.e. n° 13/2019, notificato il 13/02/2019.

unità neg. 2: magazzini e locali di deposito aventi la seguente identificazione catastale:
foglio 23, part. 102, sub. 3, cat. C/2, classe 1, piano S1, consistenza 167,00 mq.

- Ipoteca della riscossione:

trascritto: Conservatoria di Reggio Calabria, nn. 21060 RP e 2226 RG in data 20/12/2016

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2.

derivante da: ruolo e avviso di accertamento del 19/12/2016, rep. 2173/9416

unità neg. 1: quota di 1/2 di abitazione in villini avente la seguente identificazione catastale:
foglio 23, part. 102, sub. 2, cat. A/7, classe 1, piano T, consistenza 8 vani

unità neg. 2: quota di 1/2 di magazzini e locali di deposito aventi la seguente identificaz. catastale:
foglio 23, part. 102, sub. 3, cat. C/2, classe 1, piano S1, consistenza 167,00 mq.

07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento sui beni staggiti non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Rosarno, via Cartesio snc, immobile a due elevazioni, identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 102, sub. 2-3

Prezzo base d'asta _____ 227.964,00 €.

09. Descrizione: Il cespite pignorato è un fabbricato a due piani realizzato negli anni '90, situato

nell'estrema periferia del Comune di Rosarno, in via Cartesio snc. località Pian delle Vigne.

L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile.

L'immobile è all'interno di un lotto di terreno di proprietà e vi si accede per il tramite di un cancello in ferro. E' formato da due piani:

- il piano seminterrato è destinato in gran parte a tavernetta (ingresso, cucina soggiorno, bagno); una parte è destinata a deposito e la rimanente parte è adibita a garage;

- il piano rialzato è la residenza degli esecutati. L'appartamento al suo interno si presenta in ottime condizioni e con finiture di buon livello qualitativo. E' costituito da un ingresso-salone, soggiorno,

cucina, ripostiglio, tre camere da letto e due bagni. L'appartamento è stato ampliato abusivamente realizzando altri due locali con destinazioni diverse e due verande di cui una coperta (vedi piante di dettaglio allegate). Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane. I pavimenti sono in marmo per la zona giorno e in ceramica per la zona notte. Tutti gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono a norma e funzionanti. L'impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano, è realizzato con pannelli radianti in alluminio. Alcune camere sono dotate di impianto di condizionamento.

10. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
11. **Stato di possesso:** l'abitazione è abitata dall'esecutato.
12. **Identificazione catastale:** Foglio 23 particella 102 sub.2, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale 183 mq, escluse aree scoperte, Rendita 475,14 €, via Cartesio snc, piano T; e Foglio 23 particella 102 sub.3, cat. C2, Classe 1, piano S1, consistenza mq. 167, Rendita 181,12 €. intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la piena proprietà.
13. **Confini:** l'immobile confina con proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXX e proprietà XXXXXXXX, salvo se altri.
14. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [06](#)).
15. **Conformità catastale:** l'appartamento è praticamente conforme alla rappresentazione catastale, con l'esclusione degli ampliamenti realizzati abusivamente che non risultano accatastati.
16. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato è stato realizzato con due Permessi di Costruire in Sanatoria n° 164 e n° 165 in data 29/09/2005 rilasciati dall'ing. Alessandra Campisi, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e con Certificato di Idoneità Statica, depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio Edilizia Asismica - in data 21.11.2003 n. 924 a firma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il collaudo statico del fabbricato non è stato effettuato. Non è stato richiesto il certificato di agibilità. Per i locali realizzati abusivamente in ampliamento sia al piano seminterrato che al piano rialzato si dovrebbe predisporre un di progetto in sanatoria. Non si ha certezza di approvazione in quanto l'intera zona è vincolata dalla Sovrintendenza

ai Beni Archeologici.

17. **Impianti**: L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a norma e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano.

18. **Servitù**: nessuna.

19. **Altro**:

20. **Valutazione**:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Fabbricato in c.a. a due piani inserito in un lotto di terreno di proprietà.

Stima

L'immobile, attualmente in uso dall'esecutato e dalla sua famiglia, si presenta con serramenti e finiture di livello alto. Si procede pertanto ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite, anche quelle relative agli alloggi del predetto fabbricato. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato si assumono per l'unità immobiliare che ci occupa i seguenti valori parametrici:

- 700 €/mq. per l'alloggio al piano rialzato e 550 €/mq per il piano seminterrato.

Tali valori si collocano nel valore medio OMI del 1° semestre 2019 per abitazioni residenziali in villini (570-800 €/mq) e tiene conto della posizione marginale del fabbricato rispetto al contesto urbano.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni progressive:

1) una riduzione del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

2) una riduzione del 30% (mediante un coeff. 0,70) per tenere conto della necessità della demolizione delle opere abusive e ripristino dei luoghi ove se ne dovessero verificare le condizioni e/o per la

redazione di un progetto di sanatoria (sanatoria che allo momento risulta inverosimile sia per l'esistenza del vincolo archeologico che insiste sulla zona sia per il previsto Piano di recupero dell'intera area di Pian delle Vigne inserito nel Piano Strutturale Comunale che allo stato non è stato redatto).

Valore dell'intero:

La valutazione del lotto viene fatta su base parametrica applicando alla superficie commerciale (SC) il valore unitario stimato. La superficie commerciale (SC) viene calcolata applicando alle varie parti i seguenti coefficienti riduttivi in funzione della loro destinazione: residenziale 1,00; balconi e verande 0,33. Nel caso in esame la planimetria allegata espone i seguenti dati di consistenza:

SR -superficie residenziale- = $180,84 + 79,21 = 260,05$ mq.

SB -superficie verande e balconi- = $24,97 + 37,92 + 59,93 + 36,41 = 159,23$ mq

Superficie piano seminterrato = $180,84 + 79,21 = 260,05$ mq.

per cui la Superficie Complessiva risulta:

$SC = 260,05 * 1,00 + 159,23 * 0,33 = 312,60$ mq

SC piano seminterrato = $260,05$ mq.

mentre il valore stimato è di 700,00 €/mq. per l'alloggio e 550,00 €/mq per il piano seminterrato.

Il valore dell'intero risulta: VR =

$SC * 700,00 \text{ €/mq} = 312,60 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = 218.820,00 \text{ €}.$

$Sc * 550,00 \text{ €/mq} = 260,05 \text{ mq} * 550,00 \text{ €/mq} = 143.027,50$

Complessivamente: €. 361.847,50

Valore al netto della decurtazione:

Applicando i coefficienti moltiplicativi stabiliti per i diversi aspetti limitativi della commerciabilità si ottiene il valore (VN) al netto delle decurtazioni dell'unità immobiliare pignorata:

$VN = VR * 0,90 * 0,70 = 361.847,50 * 0,63 = 227.964,00 \text{ €}.$

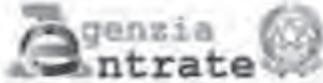
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **227.964,00 €.**

Palmi, 17/12/2019

Il ctu
Arch. Giuseppe Tripodi

- le copie delle ispezioni ipotecarie



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/12/2019 Ora 12:09:31
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente BNSLRA

Ispezione n. T171841 del 04/12/2019

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROSARNO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 23 - Particella 102 - Subalterno 2
Periodo da ispezionare: dal 13/02/2019 al 04/12/2019
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 13/02/2019 al 04/12/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 03/12/2019

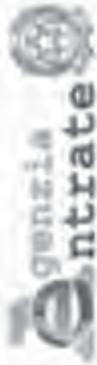
Elenco immobili

Comune di ROSARNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00102 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/04/2019 - Registro Particolare 4262 Registro Generale 5304
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 134 del 28/03/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2019

Data: 06/11/2019 - Ora: 10.46.34 Fine

Visura n.: TR7299 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscio	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urban	23	102	2	Cens. Zona	A/2	7,5 vani	2	7,5 vani	Catastrale	Euro 406,71	COSTITUZIONE del 16/07/2002 protocollo n. 145117 in atti dal 16/07/2002 COSITITUZIONE (n. 1425.1/2002)
Indirizzo: VIA CARTESEO SNC piano I. classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 16/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2005 Repertorio n. R2038 Rogante: TERPEDI RITA SEDE: SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE Registrazione: COMPRAVENTA (n. 24179 /2005)			

Situazione degli intestati dal 16/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/07/2002 protocollo n. 145117 in atti dal 16/07/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1425.1/2002)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2019

Data: 06/11/2019 - Ora: 10.47.48 Segue

Visura n.: T88108 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSSARNO (Codice: H588)	
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 23 Particella: 102 Sub.: 3	
INTESTATI		
1	[REDACTED]	BNRMILA7AC5IL063W*
2	[REDACTED]	FRNNTN62I28H39Q*
		(1) Proprieta' per 1/7 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

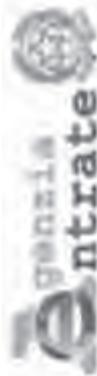
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	Urban	23	102	3	1	167 m²	Totale: 187 m²	Euro 181,12
Indirizzo: VIA CARTESIO SNC piano: S1;								
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 70/94)								

Maripoli Terroni Correllati
Codice Comune H588 - Sezione - Foglio 23 - Particella 102

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	Urban	23	102	3	1	167 m²		Euro 181,12
Indirizzo: VIA CARTESIO SNC piano: S1;								
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 70/94)								

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2004 protocollo n° RC0113084 in atti dal 25/05/2004 VARIAZIONI DI CLASSAMENTO (n. 14321/1/2004)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2019

Data: 06/11/2019 - Ora: 10.47.48 Segue

Visura n. T88108 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendito		
1		23	102	3				E/2	1	167 m²		Euro 181,12	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/05/2004 protocollo n. RC0109171 in atti dal 20/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14056.1/2004)	
Indirizzo													VIA CARTESIO SNC piano: S1.	
Annotazioni													classamento proposto (D.M. 701/94).	

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendito		
1		23	102	3				In corso di costruz.					COSTITUZIONE del 16/07/2002 protocollo n. 145117 in atti dal 16/07/2002 COSTITUZIONE (n. 1425.1/2002)	
Indirizzo													VIA CARTESIO SNC piano: S1.	

Situazione degli intestati dal 16/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
	[REDACTED]							[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
2.	[REDACTED]							[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA											ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 16/11/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2005 Repertorio n.: 82038 Rogante: FERRARIS ROSARIO SOSTE EUFEMIA D'ASPRAMONTE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 24179.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 16/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
	[REDACTED]							[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
1.	[REDACTED]							[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/11/2005	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA											COSTITUZIONE del 16/07/2002 protocollo n. 145117 in atti dal 16/07/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1425.1/2002)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2019

Data: 06/11/2019 - Ora: 10.47.48 Fine

Visura n.: T88108 Pag: 3

Visura telematica

• Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

- l'estratto di mappa

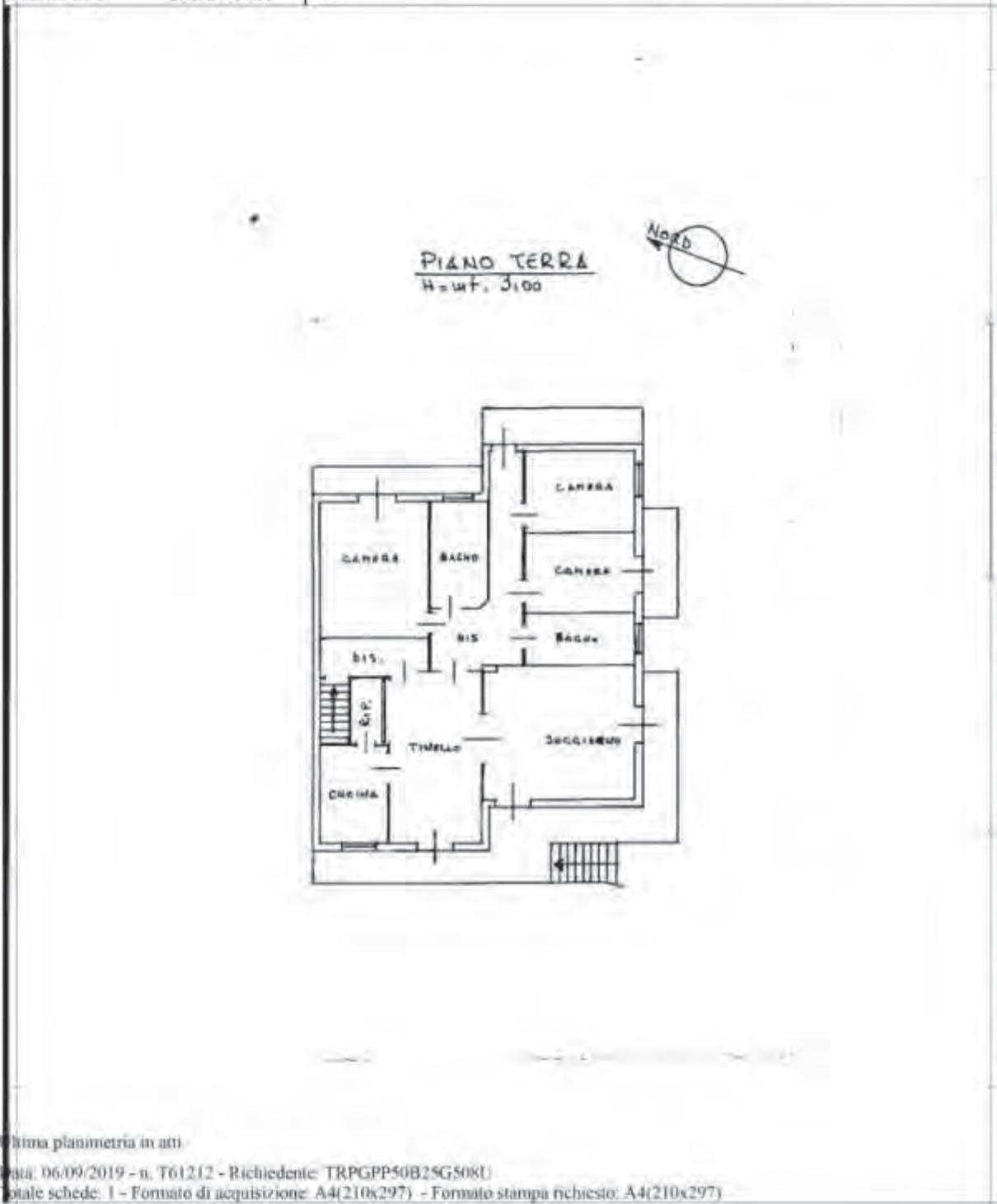


• le planimetrie catastali

Data: 06/09/2019 - n. T61212 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria</p>	Dichiarazione protocollo n. 000145117 del 16/07/2002 Planimetria di u.i.v. in Comune di Rosarno Via Cartesio civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 102 Subalterno: 2	Compilata da: Mastruzzo Giuseppe Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Reggio Calabria N. 867

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto del Fabbricati - Situazione al 06/09/2019 - Comune di ROSARNO (15558) - Foglio: 23 - Particella: 102 - Subalterno: 2 - VIA CARTESIO SNC piano: 1

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2019 - n. T61212 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 06/09/2019 - n. T61216 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollata n. RC0109171 del 20/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosarno
Via Cartesio civ. SNC

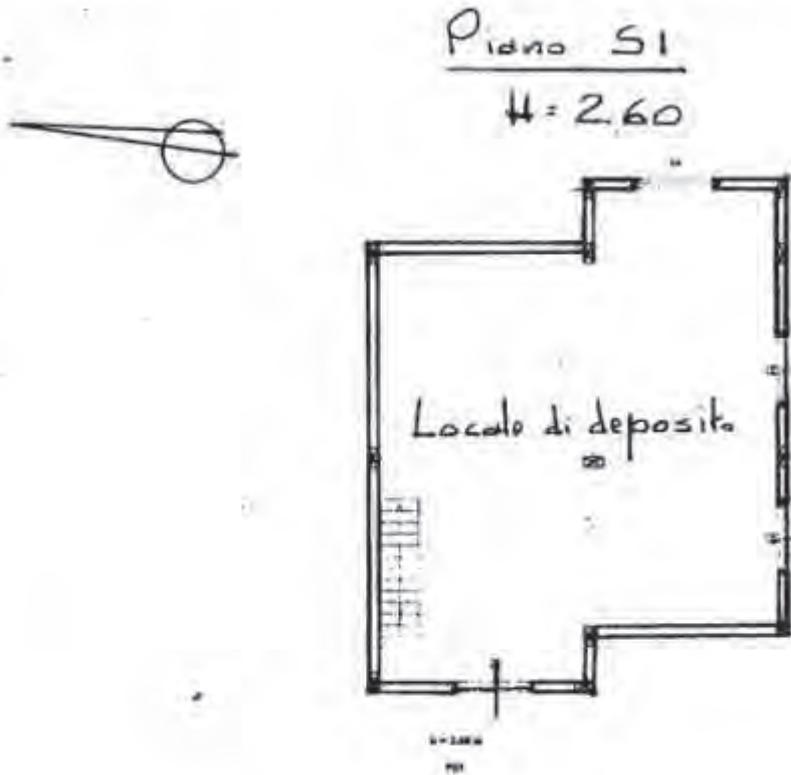
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 102
Subalterno: 1

Compilata da:
Mastruzzo Giuseppe
Iscritto all'albo:
Ingegnere

Prov. Reggio Calabria N. 867

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2019 - Comune di ROSARNO (HS58) - Foglio: 23 - Particella: 102 - Subalterno: 1 -
 VIA CARTESIO SNC piano: S1

Ultima planimetria in atti

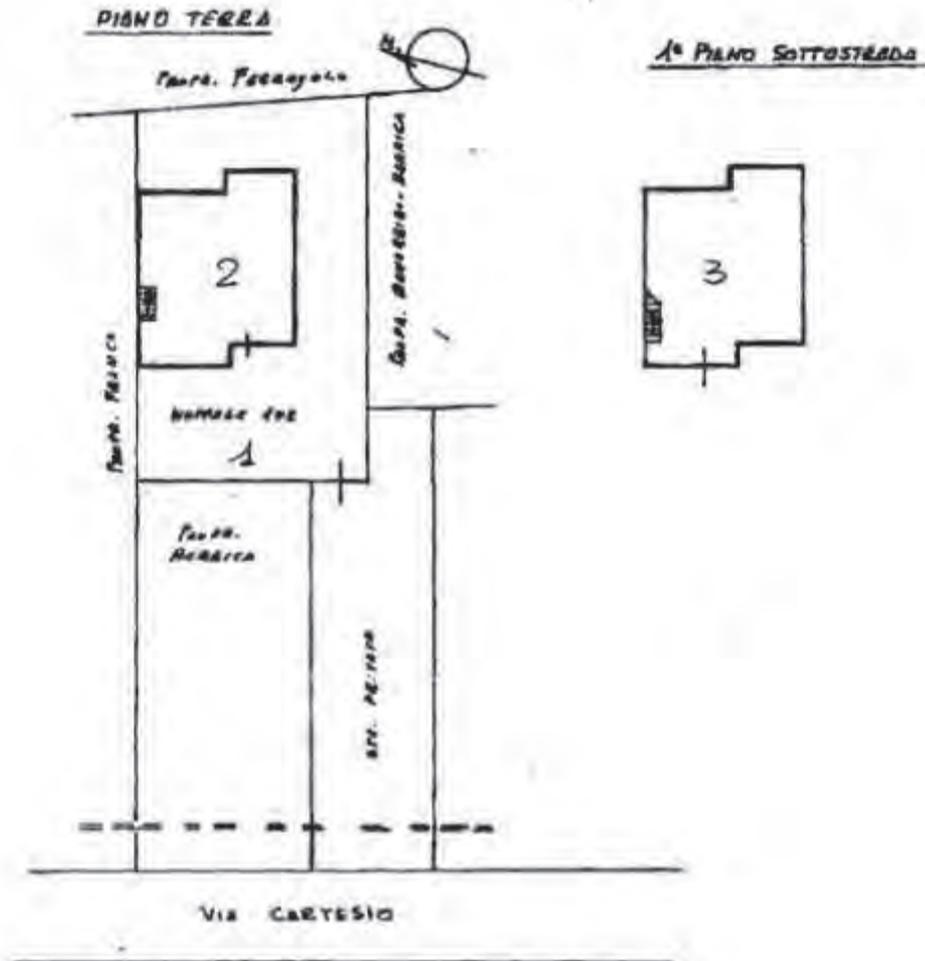
Data: 06/09/2019 - n. T61216 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

• elaborato planimetrico

Data: 06/09/2019 - n. T71300 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Compilato da: Mastruzzo Giuseppe Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Reggio Calabria N. 867			
Comune di Rosarno		Protocollo n. RC0109171 del 20/05/2004	
Sezione: Foglio: 23	Particella: 102	Tipo Mappa n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2019 - Comune di ROSARNO (01558) - Foglio: 23 - Particella: 102 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2019 - n. T71300 - Richiedente: Telematico

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

• n° 50 foto

SALONE

Foto n. 1



SALONE

Foto n. 2



SALONE

Foto n. 3



SOGGIORNO

Foto n. 4





CUCINA

Foto n. 7



CUCINA

Foto n. 8



DISIMPEGNO

Foto n. 9



DISIMPEGNO

Foto n. 10



DIDIMPEGNO

Foto n. 11



CAMERA LETTO

Foto n. 12



CAMERA LETTO

Foto n. 13



CAMERA LETTO

Foto n. 14



CAMERETTA-1

Foto n. 15



CAMERETTA-2

Foto n. 16



CAMERETTA-3

Foto n. 17



CAMERETTA-3

Foto n. 18



CORRIDOIO ZONA AMPLIAMENTO

Foto n. 19



BAGNO 1

Foto n. 20



BAGNO 1

Foto n. 21



BAGNO 2

Foto n. 22



GUARDAROBA



Foto n. 23

RIPOSTIGLIO



Foto n. 24

LAVANDERIA-STIRERIA NEI LOCALI IN AMPLIAMENTO

Foto n. 25



LAVANDERIA-STIRERIA NEI LOCALI IN AMPLIAMENTO

Foto n. 26



LOCALE IN AMPLIAMENTO

Foto n. 27



LOCALE IN AMPLIAMENTO

Foto n. 28



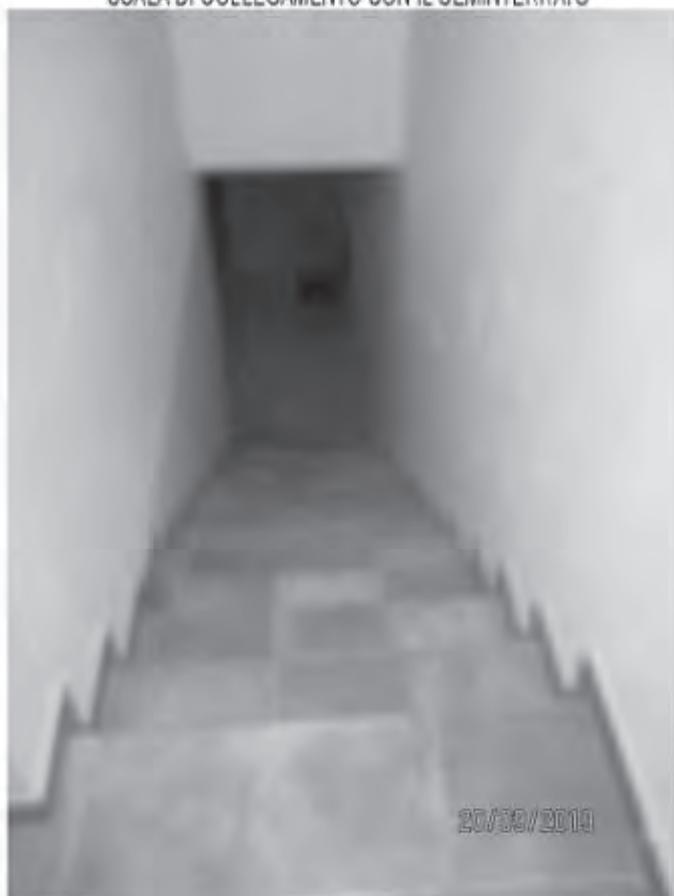
LOCALE IN AMPLIAMENTO

Foto n. 29



SCALA DI COLLEGAMENTO CON IL SEMINTERRATO

Foto n. 30



VERANDA DI INGRESSO IN AMPLIAMENTO

Foto n. 31



VERANDA DI INGRESSO IN AMPLIAMENTO

Foto n. 32



VERANDA SUL RETRO IN AMPLIAMENTO

Foto n. 33



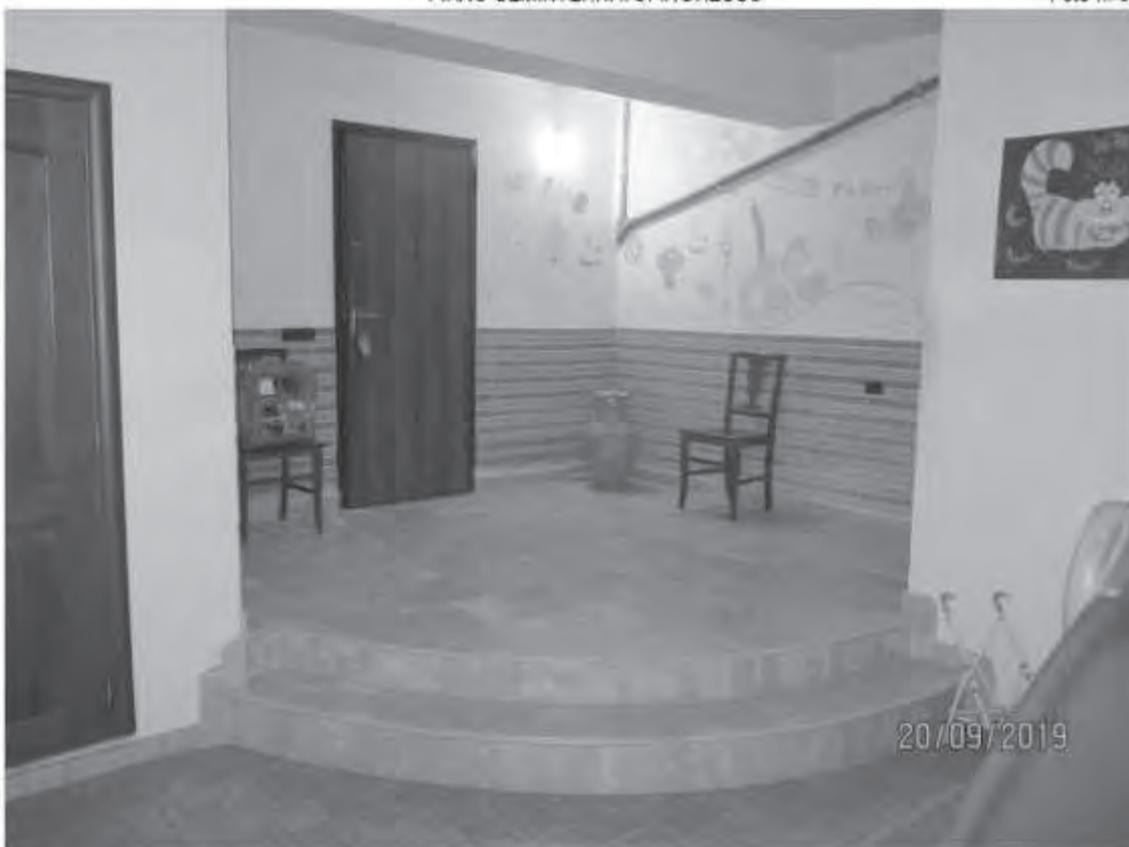
VERANDA SUL RETRO IN AMPLIAMENTO

Foto n. 34



PIANO SEMINTERRATO: INGRESSO

Foto n. 35



PIANO SEMINTERRATO: TAVERNETTA 1

Foto n. 36



PIANO SEMINTERRATO: TAVERNETTA 2

Foto n. 37



PIANO SEMINTERRATO: TAVERNETTA 3

Foto n. 38



PIANO SEMINTERRATO: TAVERNETTA 4

Foto n. 39



PIANO SEMINTERRATO: BAGNO

Foto n. 40



PIANO SEMINTERRATO: GARAGE IN AMPLIAMENTO

Foto n. 41



PIANO SEMINTERRATO: GARAGE IN AMPLIAMENTO

Foto n. 42



ESTERNO 1

Foto n. 43



ESTERNO 2

Foto n. 44



ESTERNO 3

Foto n. 45



SCALA PER LA COPERTURA

Foto n. 46



SCALA PER LA COPERTURA

Foto n. 47

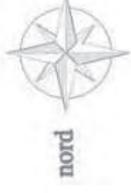


COPERTURA

Foto n. 48



COMUNE DI ROSARNO
FOTO AEREA DI DETTAGLIO



PIANTA ALLOGGIO sub 2

SCALA 1:120



SUPERFICIE OPERE ASSENTITE

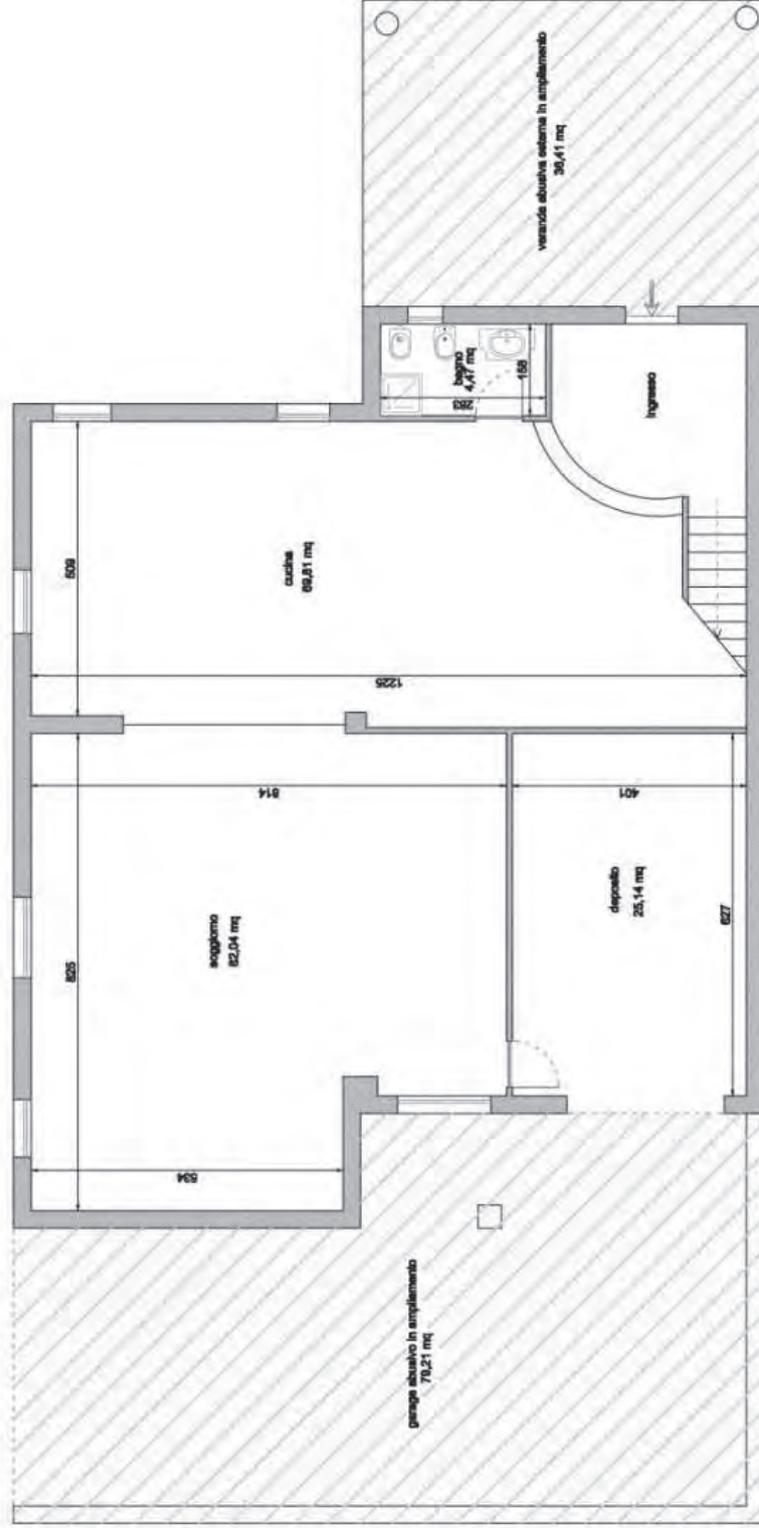
SUPERFICIE LORDA ALLOGGIO	=	180,84 mq
SUPERFICIE NETTA INTERNA	=	150,00 mq
SUPERFICIE BALCONI	=	24,97 mq

SUPERFICIE OPERE ABUSIVE

SUPERFICIE LORDA AMPLIAMENTO	=	79,21 mq
SUPERFICIE VERANDA COPERTA	=	59,83 mq
SUPERFICIE VERANDA-BALCONE	=	37,82 mq

PIANTA DEPOSITO sub 3

SCALA 1:120



SUPERFICI OPERE ASSENTITE

SUPERFICIE LORDA ALLOGGIO	=	180,84 mq
SUPERFICIE NETTA INTERNA	=	161,46 mq

SUPERFICI OPERE ABUSIVE

SUPERFICIE LORDA AMPLIAMENTO	=	79,21 mq
SUPERFICIE VERANDA COPERTA	=	36,41 mq

- atti comunali

COPIA PER IL RICHIEDENTE
 COPIA PER ALBO PRETORIO
 COPIA DA RESTITUIRE ALL'UFFICIO TECNICO
 COPIA PER L'UFFICIO DEL REGISTRO



COMUNE DI ROSARNO
 (PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA)

UFFICIO TECNICO

Prot. N. _____

19479

LI. 29 SET. 2005

Prat. n. 684/95

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 164
 (D.P.R. N. 380 DEL 06.06.2001)

IL RESPONSABILE DELLA IV^ U.O.C.

Visto l'art. 31 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione della G.M. n. 552 del 02.12.1997;

Vista l'istanza di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 06/03/1995, prot. n. 3693 della Sig. _____, tendente ad ottenere in relazione alla legge 23/12/1994, n. 424, ed al capo IV della legge 26/02/1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni la sanatoria di opere abusive realizzate in questo Comune alla via Cartesio, s.n.c.

Accertata la regolarità e la completezza della documentazione prodotta:

Vista la documentazione allegata all'istanza di condono, da cui risulta che l'abuso ha:

- Superficie utile appartamento.....mq. 141,20
- Superficie non residenziale balconi di mq. 41,44 x 0,60mq. 24,86
- Superficie ai fini dell'oblazione.....mq. 166,06
- Un volume complessivo dimc. 531,39

Visto che la ditta richiedente ha dichiarato nell'istanza di essere proprietaria delle opere da sanare e dimostra di avere titolo per richiedere la concessione;

Scanned by CamScanner

Visto l'accatastamento prot.145117 n. 1425.1/2002 del 16-07/2002 al N.C.T.U. di Reggio Calabria, foglio n.23, particella n. 102, sub. 2 A/7 al piano terra, via Cartesio, s.n.c.

Effettuati i necessari accertamenti:

Visti gli artt. 31 e segg. Della legge 28.02.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Vista la Legge Regionale n. 25 del 02 Maggio 1985;

Vista la legge Regionale n. 6 del 17.03.1997;

Viste le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà allegate alla pratica;

Visti gli strumenti urbanistici in questo Comune;

Visto che l'interessato ha presentato n. 2 ricevute di versamento per la complessiva somma di €. 7.695.467 (€ 3.974,37), corrisposta a titolo di oblazione ;

Visto i n. 3 versamenti per la complessiva somma di €. 3.752.568 (€ 1.938,04), ai sensi dell'art. 37 della legge 47/85, per oneri concessori previsti dall'art. 3 della legge 10/77 ;

Visto il versamento di € 129,11 VCY0748 del 22-09-05 per rilascio concessione-dritti di segreteria

Visto il certificato di idoneità statica, depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio Edilizia Asismica - in data 21.11.2003 n. 924, a firma dell'Ing. Vincenzo MASTRUZZO,

Vista la comunicazione favorevole in data 19-09-2005 prot. n.18718 dell'avvenuta istruttoria da parte dell'apposita Commissione di Tecnici, istituita dal Comune con delibera di C.M. N 760 del 07.11.1995, esecutiva,

Visto il Verbale n. 23 del 01/04/2003 di deliberazione del Consiglio Comunale per Approvazione del Programma di Recupero di Pian delle Vigne,

Visto il D.P.R. 380 del 06.06.2001;

Vista la visura catastale intestata a Berrica Concetta;

Vista la nota di trascrizione dell'atto n. 4200/1507 del 12/11/1980 notato Tullio Lanza da Rosarno registrato a Palmi il 19.11.1980 al n. 3062 vol.90 [REDACTED]

RILASCIA

Alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti del fabbricato ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato, con struttura portante in c.a., ubicato in via Cartesio, s.n.c.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Per le seguenti opere edilizie abusive, consistenti:

Appartamento a mansarda censito al foglio 23, particella 102, sub. 2, adibito a 1^a abitazione dalla sig.ra [REDACTED] licente parte del fabbricato ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato in r.a., ubicato in via Cartesio s.n.c., per una superficie complessiva di mq. 166,06, così suddivisa:

- Superficie utile appartamento mq. 141,20
- Superficie non residenziale balconi di mq. $41,44 \times 0,60 =$ mq. 24,86
- Superficie ai fini dell'oblazione mq. 166,06
- Un volume complessivo di mc. 531,30

Il concessionario dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni particolari:

Ottenere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;

Per eventuali lavori di completamento è necessaria la comunicazione al Comune e la nomina di un D.L. secondo la normativa vigente, il quale dovrà comunicare l'accettazione dell'incarico.

Ai sensi del 4^o comma dell'art. 38 della legge 28.02.1985, n. 47, copia del presente provvedimento sarà trasmessa al competente Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette, per quanto di competenza.

Il presente permesso viene rilasciato salvo e riservato i diritti dei terzi.

Dalla residenza Municipale, li 22/09/2005

PER LA COMMISSIONE CONDONO

[REDACTED]

IL RESPONSABILE DELLA IV^a U.O.C. F.F.

(Ing. Alessandra CAMPISI)



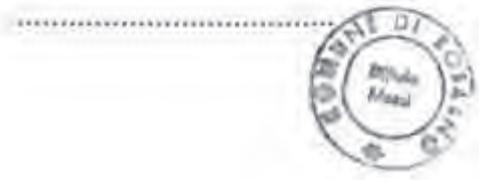
RELATA DI NOTIFICA 1080

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Rosarno dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. [REDACTED]

Consegnandone copia, a mani di Mari P.

il Rosarno 20.9.05

Per ricevuta



Il Messo Notificatore

[Signature]

COPIA PER IL RICHIEDENTE
COPIA PER ALBO PRETORIO
COPIA DA RESTITUIRE ALL'UFFICIO TECNICO
COPIA PER L'UFFICIO DEL REGISTRO



COMUNE DI ROSARNO (PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA)

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 19479

29 SET. 2005

Prat. n. 685/95

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 165 (D.P.R. N. 380 DEL 06.06.2001)

IL RESPONSABILE DELLA IV[^] U.O.C.

Visto l'art. 31 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione della G.M. n. 552 del 02.12.1997:

Vista l'istanza di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 06/03/1995, prot. n. 3683 della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] tendente ad ottenere in relazione alla legge 23.12.1994, n. 124, ed al capo IV della legge 28.02.1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni la sanatoria di opere abusive realizzate in questo Comune alla via Cartesio, s.n.c.

Accertata la regolarità e la completezza della documentazione prodotta:

Vista la documentazione allegata all'istanza di condono, da cui risulta che l'abuso ha:

- Superficie utile abitabile mq. 0
- Superficie non residenziale per deposito attrezzi agricoli mq. 136,33
- Superficie ai fini dell'oblazione mq. 136,33
- Un volume complessivo di mc. 480,00

Visto che la ditta richiedente ha dichiarato nell'istanza di essere proprietaria delle opere da sanare e dimostra di avere titolo per richiedere la concessione:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Per le seguenti opere edilizie abusive, consistenti:

Deposito attrezzi agricoli posto al piano seminterrato censito al foglio 23, particella 102, sub. 3, in corso di costruzione dalla sig.ra [REDACTED] in parte del fabbricato ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato in c.a., ubicato in via Cartesio s.n.c., per una superficie complessiva di mq. 166,06, così suddivisa:

• Superficie utile abitabile	mq.	0
• Superficie non residenziale per deposito attrezzi agricoli	mq.	136,33
• Superficie in fini dell'oblazione	mq.	136,33
• Un volume complessivo di	mc.	480,00

Il concessionario dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni particolari:

Ottenere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;

Per eventuali lavori di completamento è necessaria la comunicazione al Comune e la nomina di un D.L., secondo la normativa vigente, il quale dovrà comunicare l'accettazione dell'incarico.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 38 della legge 28.02.1985, n. 47, copia del presente provvedimento sarà trasmessa al competente Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette, per quanto di competenza.

Il presente permesso viene rilasciato salvo e riservato i diritti dei terzi.

Dalla residenza Municipale, li 22/09/2005

PER LA COMMISSIONE CONDONO

[REDACTED]

IL RESPONSABILE DELLA IV^a U.O.C. F.F.

(Ing. Alessandra CAMPISI)



RELATA DI NOTIFICA 1080

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Rosarno dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. [REDACTED]

Consegnandone copia, a mani di M. Neri

il Rosarno 30.9.05

Per ricevuta

.....

Il Messo Notificatore

