

TRIBUNALE DI PATTI
 UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d' Ufficio nell' esecuzione immobiliare Proc. n. 114/14 R.G.E., Tribunale di Patti, promossa da **BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A.** contro ~~_____~~

INTEGRAZIONE PERIZIA

Al Sig. G.E.
 Dott. Gianluca
 Antonio PELUSO

A seguito del deposito dell' integrazione della perizia del 19/03/2024, da un successivo e più accurato esame del certificato di destinazione urbanistico del 14/03/2024, rilasciato dal comune di Gioiosa Marea, si è appurato che per mero errore materiale hanno riportato il foglio catastale n.° 5, anziché quello corretto indicato dal n.° 2.

Pertanto, lo scrivente, dopo aver fatto nuova richiesta di emissione di un nuovo certificato ed averlo acquisto, verificata la correttezza dello stesso, deposita nuova integrazione di perizia allegando il recente certificato di destinazione urbanistica (02/05/2024), nel quale, tra l' altro, viene annullato il precedente.

Dallo stesso si evince che a seguito della delibera del Commissario ad Acta n.° 1 del 16/01/2020 è stata adottata la revisione del vigente P.R.G. nella quale la particella n.° 1108 del foglio catastale n.° 2, ricade in "sottozona F2: Attrezzature collettive esistenti e di progetto (Ac-Attrezzature Collettive).

Di conseguenza, per completezza della perizia depositata a luglio 2017 ed in considerazione di quanto variato urbanisticamente nel 2020, laddove indicato a pagina 6 di 9,

"Destinazione urbanistica:"

a quanto già indicato nell'elaborato peritale, occorre aggiungere:

Nella revisione del piano regolatore adottato con delibera del Commissario ad Acta n.° 1 del 16/01/2020, la particella n.° 1108 del foglio catastale n.° 2, ricade in "sottozona F2: Attrezzature collettive esistenti e di progetto (Ac-Attrezzature Collettive).

Tali zone sono regolamentate dagli articoli 45 e 47 e di cui a seguire si riportano integralmente le relative prescrizioni.

Art. 45 - Zone F: Servizi ed attrezzature pubbliche

Le zone comprese nel presente articolo sono riservate ai servizi di livello urbano, territoriale ed ai servizi di quartiere. Tali zone si articolano nelle sottozone F1, F2, F3.



I servizi sono articolati per tipo e sono differenziati nelle tavole di PRG con apposita simbologia che distingue i servizi esistenti da quelli da potenziare e/o da progettare. Le utilizzazioni delle aree destinate a servizi sono indicative e possono essere modificate con deliberazione di giunta comunale. Con la deliberazione di modifica si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio in termini quantitativi e ubicazionali della distribuzione territoriale dei servizi. Per i servizi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di potenziamento e di completamento.

Per i servizi di progetto il PRG si attua con strumento urbanistico esecutivo unitario o attraverso intervento edilizio diretto esteso all'intera zona.

In entrambi i casi si applicano i seguenti indici:

- indice massimo di utilizzazione fondiaria 0,6 mq./mq.
- parcheggi 1mq./10 mc.

Art. 47 - Sottozona F2: Attrezzature collettive esistenti e di progetto

La sottozona F2 fa riferimento a spazi pubblici definiti ai sensi dell'art. 3, lett. b), c) e d) del DM 1444/68 c comprende le aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre; le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; e le aree destinate a parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765 e s.m.i.): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli di pertinenza dei servizi di livello territoriale ed urbano esistenti e di progetto.

Per maggiore esaustività e completezza del mandato, si allega il nuovo certificato di destinazione urbanistica del 02/05/2024.

Nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro e puntuale al nuovo quesito posto, ritenendo di aver svolto completamente il nuovo mandato conferitomi, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione integrativa, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare e scusandomi per l'inconveniente, seppur non imputabile al sottoscritto.

Torrenova/Patti, 10/V/2024

cordialità

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
 (ing. Biagio PETRISI)





COMUNE DI GIOIOSA MAREA

Citta' Metropolitana di Messina

www.comune.gioiosamarea.me.it

Prot. 6804cc

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

Vista l'istanza del sig. Petrisi Biagio;
Visto il Piano Regolatore Generale vigente;
Visto l'art. 18 della legge 47/85;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che la particella N° 1108 del foglio catastale N° 2 ricade secondo il P.R.G. in "ZONE PER ATTREZZATURE D'USO COLLETTIVO", vedi allegato "A";

Va aggiunto che l'art. 20 delle "Norme di Attuazione" del vigente Piano Regolatore Generale (Norma integrativa per le zone assoggettate a vincoli preordinati alla espropriazione) testualmente recita "Le indicazioni del P.R.G. nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati alla espropriazione od a vincoli che comportino la inedificabilità, qualora entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazioni convenzionati, sono da considerarsi decadute agli effetti dell'art. 2 della legge n. 1187 del 19/11/1968.

Le indicazioni stesse dovranno intendersi sostituite a tutti gli effetti della seguente normativa di zona:

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Indice di fabbricabilità | If = 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura | I = 1% |
| - Altezza massima | H = 7,50 m |
| - Altezza minima | h = 3,50 |
| - Distanza dai confini | d1 = 10,00 m |
| - Distanza dalle strade | d2 = 10,00 m |

Facendo salve le disposizioni di cui al D. M. 1/4/1968 n° 1404 per le distanze di autostrade, strade statali e provinciali.

Certifica altresì che con delibera del Commissario ad Acta N. 1 del 16/01/2020 è stata adottata la revisione del vigente P. R. G., nella quale la particella N. 1108 del foglio catastale N. 2, ricade in "Sottozona F2: Attrezzature collettive esistenti e di progetto (Ac-Attrezzature Collettive)" vedi allegato "B"

Si certifica altresì ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000, che la suddetta area non è stata percorsa da incendio così come dall'elaborato grafico del Catasto incendi dell'anno 2007 già approvato da questo Ente.

Si rilascia il presente In carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Si precisa che la destinazione urbanistica è stata dedotta dal supporto cartaceo in scala 1:10.000.

Con il presente si annulla il precedente certificato rilasciato in data 14/03/2024 prot. 16302/cc nel quale, per errore materiale, il foglio di mappa è stato indicato come "foglio 5".

Gioiosa Marea, li 02/05/2024

Il Responsabile di P.O. del Settore
Tecnico Urbanistico Manutenzioni
(geom. Pietro Incognito)

- Distanza minima dai confini $d_1 = 5 \text{ m.}$
- Distanza dalle strade $d_2 = 10 \text{ m.}$

Nel caso di soluzioni architettoniche che prevedono edifici a schiera o nuclei edilizi a trama è ammessa la costruzione in aderenza, ferma restando 10 m. la distanza dal confine tergale.

Nel caso in cui le coperture sono previste a terrazza, esse dovranno essere attrezzate a giardino pensile e quindi colmate con uno strato minimo di terra vegetale di m. 0,50.

8 - SPIAGGE E LITORALI

Fermo restando l'assoluto divieto di edificazione sull'arenile (demaniale o no) sono consentite attrezzature provvisorie per le attività balneari e nautiche da diporto.

L'ubicazione, la forma ed il colore di dette attrezzature che dovranno essere sempre realizzate con strutture provvisorie ed asportabili con esclusione di opere murarie, dovranno essere sempre concordate con l'Amministrazione Comunale che rilascerà permessi di utilizzazione del suolo a carattere temporaneo.

9 - ZONA SPORTIVA

Riguarda le zone che saranno esclusivamente adibite ad attrezzature di carattere sportivo: campi per le attività sportive al coperto e allo scoperto.

Per le principali zone sportive indicate nel P.R.G. si domanda la definizione delle medesime a piani particolareggiati nei quali, oltre ai campi di gioco ed alle costruzioni di carattere sportivo, dovranno essere precisate: la viabilità interna a dette aree, le zone di parcheggio, le zone verdi a parco.

10 - ZONA PER ATTREZZATURE D'USO COLLETTIVO

Riguarda le zone destinate ad accogliere edifici pubblici in genere quali asili, scuole di ogni ordine e grado, chiese, centri sociali, attrezzature commerciali, edifici destinati ad uffici anche privati, attrezzature ricreative (cinema, teatri, clubs, ecc.).

Tali zone, articolate sempre con aree di verde, saranno dotate di viabilità appropriata e di sufficienti aree di parcheggio.

Nelle zone di preminente interesse paesistico e paesoramico la realizzazione di tali attrezzature dovrà avvenire previo esame del problema da parte della Soprintendenza ai monumenti ai sensi della Legge 26.6.1939 n° 1497.

Nelle aree destinate alla costruzione degli edifici di uso pubblico e negli spazi ad esse afferenti, nessuna trasformazione edilizia potrà essere eseguita dai proprietari delle aree che possa cambiare la destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

Per quanto riguarda gli edifici scolastici ed ospedalieri si rimanda alla osservanza di leggi e regolamenti propri dei settori, mentre per il rimanente si prescrivono i seguenti indici di zona:

- Indice di fabbricabilità $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura $K = 25\%$
- Distanza dalle strade $d_2 = 6 \text{ m.}$

11 - ZONE URBANE E DI SATURAZIONE (B1)

In queste zone sono consentite la demolizione e la ricostruzione, con ugual volume, degli edifici compresi nei singoli lotti, quando i volumi esistenti superano gli indici di zona.

Nelle aree libere da costruzioni e non afferenti ad edifici esistenti è consentita l'edificabilità, secondo gli indici di zona, previa approvazione del piano particolareggiato e lottizzazione convenzionata a norma dell'art. 28 della legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni e dell'art. 17 delle presenti norme. Nel caso in cui la cubatura prevista sia non superiore a $2,5 \text{ mc/mq}$ non sarà necessario il piano di lottizzazione, ma la licenza edilizia potrà essere rilasciata con l'osservanza del 5° comma dell'art. 31 della legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni. Inoltre i casi contemplati dall'art. 28 della legge regionale 26/5/1973, n° 21 al punto II "Zone territoriali omogenee" e nel "B" l'edificazione è consentita nei limiti previsti dal suddetto articolo.

La destinazione specifica è residenziale mentre al piano terreno è ammessa la costruzione di negozi ed autorimesse private. Le costruzioni accessorie, quali garages e rimesse, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complemento, oppure essere ricavate nel piano seminterrato.

Indici di zona :

- Indice di fabbricabilità $I_f = 5,0 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima $H = 11,00 \text{ m.}$
- Altezza minima $h = 4,50 \text{ m.}$

12 - ZONE URBANE E DI SATURAZIONE (B2)

In queste zone valgono le norme stabilite per le zone B1 ma con i seguenti indici di zona:

- Indice di fabbricabilità $I_f = 4,5 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima $H = 7,50 \text{ m.}$

Comune di Gioiosa Marea (Me).

Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG).



- 2) L'indice di edificabilità territoriale non deve superare un rapporto pari a 0,001 mc/mq e l'altezza degli edifici, misurata alla linea di gronda non superiore a mt 4,00, ciascuna costruzione non può superare la superficie massima coperta di 100 mq. Per gli edifici tipici dei luoghi (casolari, casali, stalle, mulini ed altro) è consentito esclusivamente il mantenimento tramite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di consolidamento e/o di restauro conservativo.

Art. 45 - Zone F: Servizi ed attrezzature pubbliche

Le zone comprese nel presente articolo sono riservate ai servizi di livello urbano, territoriale ed ai servizi di quartiere. Tali zone si articolano nelle sottozone F1, F2, F3.

I servizi sono articolati per tipo e sono differenziati nelle tavole di PRG con apposita simbologia che distingue i servizi esistenti da quelli da potenziare e/o da progettare. Le utilizzazioni delle aree destinate a servizi sono indicative e possono essere modificate con deliberazione di giunta comunale. Con la deliberazione di modifica si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio in termini quantitativi e ubicazionali della distribuzione territoriale dei servizi. Per i servizi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di potenziamento e di completamento.

Per i servizi di progetto il PRG si attua con strumento urbanistico esecutivo unitario o attraverso intervento edilizio diretto esteso all'intera zona.

In entrambi i casi si applicano i seguenti indici:

- indice massimo di utilizzazione fondiaria 0,6 mq./mq.
- parcheggi 1 mq./ 10mc.

Art. 46 - Zone F1: Istruzione dell'obbligo

La sottozona F1 fa riferimento a spazi pubblici definiti ai sensi dell'art. 3, lett a) del DM 1444/68 ed inerenti ad aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Art. 47 - Sottozona F2: Attrezzature collettive esistenti e di progetto

La sottozona F2 fa riferimento a spazi pubblici definiti ai sensi dell'art. 3, lett. b), c) e d) del DM 1444/68 e comprende le aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre; le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; e le aree destinate a parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765 e s.m.i.): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli di pertinenza dei servizi di livello territoriale ed urbano esistenti e di progetto.

Art. 48 - Sottozona F3: Attrezzature ed impianti

La sottozona F3 comprende le attrezzature e gli impianti di interesse generale non disciplinati dall'art. 3 del DM 1444/68. In tali zone ai sensi dell' art 5 del DM 1444/68 gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 mq/ abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 49 - Zone di Recupero Paesaggistico

Tale zona localizzata in contrada Rocca, è inerente ad un'area di cava dismessa. Sono consentite solo opere di rinaturalizzazione attraverso il ripristino, la ripiantumazione e la ricostruzione del manto e dei suoli e l'eventuale piantumazione di specie di arbusti o floristiche tipiche e/o esistenti nell'area.