

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. DOTT. GIUSEPPE CARDONA

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

*** DATO OSCURATO ***

(RAPPRESENTATA DALL'AVV. ALESSANDRA VILLECCO)

CONTRO

*** DATO OSCURATO ***

n°32/2023 R.G.E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Ing. Esterino Fragomeli

Email: ing.fragomeli@libero.it
PEC: esterino.fragomeli@ingpec.eu

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In data 21.06.2023 la società *** DATO OSCURATO *** e per essa, quale mandataria, la Società Recupero Crediti *** DATO OSCURATO *** , a motivo di un contratto di mutuo ipotecario non onorato, stipulato con atto del Notaio Federico Salvatore in data 24.10.2007, a garanzia del quale la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** in data 25.10.2007 concedeva ipoteca per 82.500,00 € relativa agli immobili di sua esclusiva proprietà siti in Gioiosa Ionica, individuati in catasto al foglio 35 con le part.lle 682/1 pt cat A/7 vani 6,5, classe I e 682/3, pt, cat C/2, mq 73, classe I, faceva notificare alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , atto di pignoramento immobiliare.

Con ordinanza del 19.08.2023 il Giudice dell'Esec. Dott. Giuseppe Cardona, nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Esterino Fragomeli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il numero A1327 e con studio a Roccella J. in via Ten. Carella n°25, Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo esecutivo immobiliare n°32/2023 R.G.E.I. promosso da *** DATO OSCURATO *** / Società recupero crediti *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***; l'accettazione dell'incarico avveniva in data 13.09.2023 presso la Cancelleria del tribunale sottoscrivendo il verbale di accettazione e prestando il giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, dopo aver esaminato i fascicoli ritirati in Cancelleria, di comune accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Alessandra Cardia, in data 20.09.2023 facevo comunicare da quest'ultima alle parti, tramite Posta Elettronica Certificata, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.10.2023 alle ore 17.00 presso gli immobili interessati dal pignoramento siti a Gioiosa Ionica in C.da Agliocane snc e riportati in catasto al foglio 35 con le part.lle 682/1 e 682/3.

Il giorno stabilito, alle ore 17.00 all'appuntamento si presentava la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** (esecutata) insieme al marito *** DATO OSCURATO ***; con la costante presenza di questi ultimi e del Custode Giudiziario Avv. Alessandra Cardia, iniziavo le operazioni peritali effettuando misurazioni e rilievi ritenuti necessari per la

redazione della relazione di stima e producendo inoltre una nutrita documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno degli immobili.

Durante la visita l'esecutata mi dichiarava che

- Non sono mai state presentate domande di condono per eventuali difformità
- Che gli immobili risultavano utilizzati dal proprio nucleo familiare (genitori più due figli) come abitazione principale.
- Che per l'immobile non è mai stata redatta né la Relazione a Strutture Ultimate, né il Collaudo Statico né l'APE
- Che l'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità

In data 05.10.2023 tramite PEC chiedevo al Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Gioiosa Ionica un appuntamento per ottenere informazioni e prendere visione/ricevere copia della documentazione relativa ai beni oggetto di pignoramento ivi conservate.

In data 17.10.2023 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica dove, ricevevo informazioni, chiarimenti e prendevo visione/ottenevo copie della documentazione tecnica ivi depositata, ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Completate le operazioni di ricerca, sulla scorta della documentazione reperita e delle informazioni rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica, passavo all'elaborazione della presente relazione di stima.

RISPOSTE AI QUESITI

a) Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità

In merito alla certificazione catastale dei beni pignorati, considerato che in atti non risultava presente detta documentazione, la stessa è stata prodotta ed allegata alla relazione (Visure: All. A1 e A2, Planimetrie catastali All. B1 e B2)

Per quanto riguarda invece i certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.

In atti esiste infatti sia una ispezione ipotecaria del 19.07.2023, sia una certificazione notarile

sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta a Perugia in data 25.07.2023 dal notaio Niccolò Tiecco da cui emerge

- Che la provenienza del terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati deriva da atto notarile di compravendita redatto in data 31.05.2006 dal Notaio Federico Salvatore e che, ancora prima, il terreno era di proprietà della venditrice (che a sua volta lo aveva ricevuto tramite atto notarile di donazione del 04.10.1956)

- Che i beni pignorati ed il terreno (area urbana su cui gli stessi sono stati edificati) risultavano di piena ed esclusiva proprietà di *** DATO OSCURATO ***, liberi da pesi, oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 5871 del 25.10.2007 a favore della *** DATO OSCURATO *** per euro 82.500 derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Pignoramento immobiliare n. 10490 del 18.07.2023 a favore della *** DATO OSCURATO ***

Sulla base della documentazione presente in atti si può concludere che non risulta siano stati pubblicati, sui beni interessati dal pignoramento, né sul terreno sul quale sono stati costruiti, altri atti pregiudizievoli ad eccezione di quelli sopra riportati.

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; vani 6,5, rendita 553,90 €

Trattasi di un fabbricato ad un piano f.t. edificato su un suolo posto in adiacenza, sul lato ovest, con la strada comunale Agliocane; l'immobile è caratterizzato da ottime rifiniture, da discreta panoramicità ed esposizione; le strutture portanti sono costituite da telai in c.a., le tamponature esterne, dello spessore di 30 cm, sono in laterizi forati, i solai sono in conglomerato cementizio armato normale, gli intonaci esterni sono a due strati rifiniti tramite tinteggiatura, quelli interni sono del tipo civile a tre strati rifiniti tramite stucco liscio spatolato, il pavimento è in piastrelle di gres ceramico, gli infissi esterni, sono del tipo in alluminio preverniciato color legno (le finestre sono complete di pensiane), le soglie ed i davanzali esterni sono in pietra naturale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

L'Unità Immobiliare all'atto del sopralluogo risultava adibita a civile abitazione ed utilizzata dalla famiglia della Sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

Documentazione fotografica: (All. C)

Superficie: L'Unità Immobile, dell'altezza interna netta di 2,90 m, ha una superficie lorda commerciale pari a 137,28 mq e risulta costituita dai seguenti vani (con riportata la relativa superficie netta): Salone 24,20 mq, Cucina 26,60 mq, Ingresso 7,00 mq, disimpegno 11,10 mq, tre camere da letto di 18,00, 7,10 e 9,10 mq, lavatoio di 3,90 mq, due bagni di 4,20 e 7,00 mq; all'esterno dell'abitazione c'è una veranda coperta (delimitata da pilastri e dalle pareti esterne del fabbricato) di 80,73 mq

Il fabbricato risultava conforme agli elaborati grafici di progetto per quanto riguarda la volumetria utilizzata, ma appariva completamente diverso per quanto riguarda la distribuzione interna e le aperture esterne (All. D ed E2).

All'esterno del fabbricato sono state realizzate, senza titolo autorizzativo, tre ampie verande in adiacenza alle pareti nord, sud ed ovest ed un'ampia area coperta sul lato est; in effetti nel progetto assentito erano previste pensiline di un metro (sui lati est, ovest e sud del fabbricato) ed una pensilina di 50 cm sul lato nord mentre in realtà sono state realizzate verande dalla larghezza di 130+40 cm sui lati Nord e Sud, una veranda della larghezza di 330+40 cm sul lato ovest ed una pensilina di 170 cm sul lato est. (All. C, D ed E2).

Confini: L'immobile sorge su un appezzamento di terreno di proprietà dell'esecutata, la parte di superficie non occupata dal fabbricato, che ne costituisce la corte, pari a circa 301,00 mq, confina a nord e ad est con proprietà a sud con proprietà

1 : ad ovest con la strada comunale Agliocane.

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare viene riportata al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; consistenza 6,5 vani; rendita 553,90 €; C.da Agliocane snc, piano T, 137 mq, in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1. (All. A1)

I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1; mq 73; rendita 150,81 €

Trattasi di manufatto ad un piano f.t. costituito da due vani ancora allo stato rustico, adibiti a magazzino/locale di sgombrò, realizzato sul confine della proprietà, ad est del fabbricato. La struttura portante è costituita da scatolari metallici, le pareti di tamponatura sono in muratura di laterizi forati di contenuto spessore, privi di intonaco; nella parte superiore di alcune delle pareti esterne si rilevano ampie aperture, con funzione di finestra, dotate di grate in ferro di grossolana fattura; la copertura è stata realizzata tramite pannelli coibentati, il pavimento è in

battuto di cemento, le porte d'accesso sono costituite da porte metalliche mal collocate in opera e non perfettamente funzionanti, non esistono soglie per porte o davanzali per finestre, la struttura è priva di impianto elettrico/idrico.

L'Unità Immobiliare all'atto del sopralluogo risultava adibita a magazzino/locale di sgombro
Documentazione fotografica: (All. C)

Superficie: L'Unità Immobile, caratterizzato da una superficie lorda commerciale di 80,00 mq, è costituita da due ambienti separati da un tramezzo interno della superficie netta di 40,75 e 31,80 mq.

Confini: L'immobile confina su due lati (nord ed ovest) con corte del fabbricato principale, a sud con proprietà e ad est con proprietà

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare viene riportata al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1; consistenza mq 80; rendita 150,81 €, C.da Agliocane n. 26/B, piano T, in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1. (All. A2)

I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Le attuali intestazioni catastali dei beni pignorati sono le seguenti:

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; vani 6,5, rendita 553,90 €

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare viene riportata al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; consistenza 6,5 vani; rendita 553,90 €; C.da Agliocane snc, piano T, 137 mq, in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 (All. A1)

Il fabbricato è stato edificato in base al Permesso di Costruire Prot. n. 929 del 23.01.2007, Pratica Edilizia n. 23/2006, rilasciato a *** DATO OSCURATO *** avente ad oggetto "Lavori diretti alla realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t." (All. F)

In seguito al raffronto tra lo stato attuale dell'immobile (All. E1, E2) e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto (All. D), alla planimetria catastale (All. B1) ed all'elaborato planimetrico depositato in catasto con elenco subalterni (All. B3), si può dedurre quanto segue:

- Lo stato attuale del fabbricato, per quanto riguarda la volumetria, corrisponde perfettamente con quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta del titolo abilitativo, alla Planimetria catastale ed all'Elaborato Planimetrico depositato in catasto; per quanto riguarda invece l'attuale distribuzione interna e le aperture esterne, questi risultano completamente diversi da quanto riportato negli elaborati grafici di progetto.

- All'esterno del fabbricato, su tre lati, esiste un porticato, abusivamente realizzato, creato dal prolungamento del manto di copertura su una intelaiatura esterna costituita da n. 11 pilastri 30x30 cm.

Per quanto riguarda la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, dalle dichiarazioni fatte dall'esecutata e dalle ricerche effettuate presso l'U.T. comunale è emerso che l'Unità Immobiliare risulta sprovvista del certificato di agibilità; ciò anche a causa dell'assenza del certificato di collaudo.

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1; mq 73; rendita 150,81 €

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'Unità Immobiliare viene riportata al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1; consistenza mq 80; rendita 150,81 €, C.da Agliocane n. 26/B, piano T in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 (All. A2)

Dagli accertamenti effettuati presso l'UT del comune di Gioiosa Ionica è emerso che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Per quanto riguarda la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, dalle ricerche effettuate è emerso che l'Unità Immobiliare, abusivamente realizzata, risulta sprovvista del certificato di agibilità

d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; vani 6,5, rendita 553,90 €

L'Unità Immobiliare al momento del sopralluogo risultava adibita a civile abitazione ed utilizzato dal nucleo familiare della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** che, in base a quanto dichiarato dall'esecutata durante il sopralluogo, è costituito dai genitori e da due figli.

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1; mq 73; rendita 150,81 €

L'Unità Immobiliare all'atto del sopralluogo risultava adibita a magazzino/locale di sgombero ed utilizzata dalla famiglia della Sig.ra *** DATO OSCURATO ***

e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Dalle ricerche fatte, dagli accertamenti eseguiti, dall'esame degli elaborati di progetto, dalle visure storiche e dall'esame dei titoli di provenienza non sono emersi vincoli particolari che possono incidere sull'attitudine edificatoria dei beni o limiti imposti alla proprietà.

A tal proposito in atti esiste una ispezione ipotecaria del 19.07.2023 ed una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta a Perugia in data 25.07.2023 dal notaio Niccolò Tiecco da cui emerge che

- La provenienza del terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati deriva da atto notarile di compravendita redatto in data 31.05.2006 dal Notaio Federico Salvatore, che ancora prima il terreno era di proprietà della venditrice Comisso Giuseppa (che a sua volta lo aveva avuto in data 04.10.1956 tramite atto notarile di donazione)

- I beni pignorati ed il terreno (area urbana) su cui gli stessi sono stati edificati risultano di piena ed esclusiva proprietà di *** DATO OSCURATO *** , liberi da pesi, oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 5871 del 25.10.2007 a favore della *** DATO OSCURATO *** per euro 82.500 derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- Pignoramento immobiliare n. 10490 del 18.07.2023 a favore della *** DATO OSCURATO ***

Né infine sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale gravante sui beni anche perché, l'immobile oggetto della presente CTU consiste in una singola Unità Abitativa per il quale non è mai stato costituito un condominio (e quindi non esiste il relativo amministratore)

Considerato inoltre

- che il suolo su sono stati realizzati gli immobili pignorati viene riportato in catasto come corte del fabbricato (e quindi sua pertinenza)

- che per la costruzione del fabbricato adibito ad abitazione, part.IIa 682/1, è stata utilizzata una cubatura di 411,84 mc a fronte di una cubatura utilizzabile pari a 750 mc (con possibilità di utilizzo di una ulteriore cubatura pari a 338,16 mc) ma che detta volumetria, a motivo delle distanza da rispettare dai confini, potrebbe essere razionalmente utilizzata solo come sopraelevazione.

- che nel caso si optasse per un intervento di sopraelevazione, i conseguenti costi di demolizione delle esistenti strutture di copertura e di adeguamento sismico della struttura attualmente esistente (a suo tempo dimensionata utilizzando il vecchio metodo delle tensioni ammissibili e non il vigente, più restrittivo, metodo degli stati limite), renderebbero sconveniente l'intervento; pertanto non esistendo in pratica, ulteriore valida possibilità di edificazione, il problema dell'esistenza di eventuali vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria in pratica non si pone.

f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano privi di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale; considerata inoltre l'ubicazione, il tipo degli immobili ed in base anche a quanto emerso dalla ricerca fatta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica, si può concludere che su di essi non esistono vincoli inibitori comunali o ministeriali

(e quindi storici, artistici o alberghieri)

g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalle ricerche effettuate, dagli accertamenti eseguiti presso diversi uffici e durante i numerosi sopralluoghi non è emerso che sugli immobili oggetto di perizia gravino formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, da cancellare o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle ricerche effettuate e dagli accertamenti eseguiti è emerso che per gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio per cui non esiste alcun *"importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia"* né infine risulta ci siano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati all'infuori di quello di cui alla presnte CTU.

i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle verifiche effettuate e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta a Perugia in data 25.07.2023 dal notaio Niccolò Tiecco presente in atti si può concludere

- Che per quanto riguarda la provenienza del bene (terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati), essa deriva da atto notarile di compravendita redatto in data 31.05.2006 dal Notaio Federico Salvatore e che ancora prima il terreno era di proprietà della venditrice

a (che a sua volta lo aveva avuto tramite atto notarile di donazione del 04.10.1956)

- Che i beni pignorati ed il terreno (area urbana) su cui gli stessi sono stati edificati risultavano di piena ed esclusiva proprietà di *** DATO OSCURATO *** fino a tutto il 20.07.2023 e che gli stessi risultavano liberi da pesi, oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri.

Da quanto sopra esposto si può concludere che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi; per quanto riguarda invece il diritto sul bene del debitore pignorato, esso non deriva da alcuno dei suddetti titoli ma è di proprietà.

j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Dal confronto tra lo stato attuale degli immobili e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai progetti assentiti dagli organi competenti sono emersi, per i diversi immobile, le seguenti difformità:

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; vani 6,5, rendita 553,90 €

* Le divisioni interne al fabbricato e le aperture verso l'esterno risultano completamente difformi da quelle in progetto

Tale difformità può essere facilmente sanata tramite la presentazione di una CILA in sanatoria; i relativi costi, per come di seguito indicato, verranno tenuti in conto in fase di valutazione dell'immobile.

- Oblazione per sanatoria / diritti di segreteria per istruttoria:	1.100,00 Euro
- Onorario per elaborazione Sanatoria	800,00 Euro
Totale complessivo dei costi:	1.900,00 Euro

* All'esterno del fabbricato esiste un porticato di 80,70 mq, abusivamente realizzato, creato dal prolungamento del manto di copertura su una intelaiatura esterna, costituita da n. 11 pilastri 30x30 cm

Per quanto riguarda tale difformità, considerato

- Che il suolo su cui è stato realizzato l'immobile ricade, nel vigente strumento urbanistico del comune di Gioiosa Ionica, in Zona Territoriale Omogenea B3 (All. G), dove l'edificazione, in base alle NTA allegate al vigente PRG (All. H) è consentita nel rispetto dei seguenti indici/parametri

SOTTOZONA B.3 (zona residenziale parzialmente o totalmente edificata)

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,25 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
 - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
 - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
 - da confini 0,00 mt. / $d = H / \geq 5,00$ mt

- Che le pilastrate dei telai esterni, su cui poggia la veranda, non rispettano le distanza dai confini o dalle strade.

- Che l'intero lotto su cui sono stati edificati i fabbricati pignorati ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico (All. I), dove non è consentito sanare incrementi volumetrici o di superficie.

- Che una parte del lotto su cui sono stati edificati i fabbricati pignorati ricade in area soggetta a PGRA (Piano Gestione Rischi Alluvione) (All. L)

si può concludere che per tale opera, abusivamente realizzata, non esiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Essendo in presenza di un abuso assolutamente non sanabile il valore dell'immobile è stato determinato, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso della veranda abusiva per un periodo di cinque anni (ipotizzabile come necessario per la demolizione) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

Nel caso specifico il valore economico d'uso della veranda (realizzata come "pertinenza" dell'adiacente villa) si può ottenere ipotizzando un valore di locazione della stessa pari a 30 €/mese, corrispondenti a 1.800,00 Euro nei cinque anni considerati; per quanto riguarda invece il residuo valore del suolo, essendo lo stesso già considerato come corte del fabbricato (a prescindere dall'esistenza della veranda), si ritiene corretto non attribuire ad esso alcun valore.

- immobile sito in Gioiosa Ionica individuato in catasto al foglio 35 con la part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1; mq 73; rendita 150,81 €

Dagli accertamenti effettuati presso l'UT del comune di Gioiosa Ionica è emerso che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio

Per tale difformità, considerato che non vengono rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati e che l'area di sedime ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico (All. I), e PGRA (Piano Gestione Rischi Alluvione) (All. L), al momento non si ravvede alcuna possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Essendo in presenza di un abuso assolutamente non sanabile il valore dell'immobile è stato determinato, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato abusivo per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario per la demolizione e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

Nel caso specifico, considerato lo stato attuale dell'immobile, il valore economico d'uso del magazzino si può ottenere ipotizzando una locazione mensile pari a 60 € (equivalente a 3.600,00 Euro nei cinque anni considerati); per quanto riguarda il residuo valore del suolo, essendo esso considerato pertinenza/corte del fabbricato principale, risulta praticamente privo di valore in quanto concorre alla formazione del valore del fabbricato.

Si precisa inoltre che per ambedue gli abusivismi rilevati (sia per la veranda che per il magazzino), oltre ad aver controllato l'impossibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, durante la visita fatta in data 17.10.2023 presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica è stata anche verificata l'assenza di presentazione, nel tempo, di istanze di condono ed è stato verificato che gli stessi non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Dalle dichiarazioni fatte dall'esecutata e dalle ricerche effettuate è emerso che per nessuna delle Unità Immobiliari pignorate è mai stata redatta alcuna attestazione di prestazione energetica (anche perché non esistono recenti contratti di locazione), in ogni caso si precisa che l'immobile utilizzato come abitazione potrà tranquillamente dotarsi di tale attestazione; l'immobile adibito a locale di sgombro invece, sia perché, come già detto, rientra tra gli abusi assolutamente non sanabili, sia perché consiste in un immobile sprovvisto di impianto di climatizzazione, adibito a magazzino/deposito (attività non residenziale) ed ancora in corso di costruzione; rientra tra gli edifici esclusi dalla necessità di Certificazione APE.

l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo; esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Si premette che per quanto riguarda l'opportunità o meno di operare il frazionamento in lotti dei beni ipotecati, nel caso specifico, trattandosi di beni già di per se di contenute dimensioni e funzionalmente collegati uno all'altro, non appare conveniente un loro ulteriore frazionamento.

Criterio e metodo di stima utilizzato

Per la stima, procedo con il metodo sintetico comparativo diretto, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore e che si sintetizza nell'individuare il più probabile valore venale degli immobili simili, in zona, in una situazione di ordinario e libero mercato attribuito da ordinari compratori, al fine di esprimere il "*più probabile valore venale di mercato*" che avrebbe l'immobile se immesso in commercio.

A tal fine, considerando in particolare le caratteristiche proprie degli immobili come l'ubicazione, l'esposizione, la panoramicità, l'areazione, la comodità delle vie di accesso, la disponibilità di spazi nelle vicinanze adibiti a parcheggi/spazi di manovra o ad area libera, la tipologia costruttiva utilizzata, il numero di pareti finestrate, il tipo e le caratteristiche delle rifiniture, l'indice di prestazione energetica ottenibile, lo stato di conservazione e di manutenzione generale, i costi necessari per una eventuale adattabilità dell'immobile, le condizioni statiche, le spese eventualmente necessarie per l'ottenimento dell'agibilità, l'assenza o meno di servitù, ma essenzialmente l'incombente crisi economica che ha fatto diminuire notevolmente le compravendite di fabbricati (non più appetibili in quanto gravati da sproporzionate ed insostenibili tassazioni), ed inoltre in base a quanto desunto da opportune indagini di mercato presso fonti accreditate indirette e dirette, tramite dati forniti da riviste specializzate, da operatori immobiliari (integrati dai dati del proprio archivio personale) ed in base ai dati indicati dall'OMI sono stati dedotti i valori unitari di seguito riportati.

Valutazione degli immobili

Dalle risultanze così desunte e con riguardo alle caratteristiche del mercato immobiliare, prendendo in esame recenti compravendite che hanno interessato immobili simili a quello di cui trattasi effettivamente avvenute di recente in zona (offerti attualmente a prezzi bassi a causa della vigente crisi e delle enormi tassazioni, che facendo diminuire notevolmente la domanda hanno fatto abbassare i relativi prezzi di mercato) ed escludendo nella ricerca tutti i valori eccezionali affinché i dati individuati siano l'espressione di un mercato ordinario, e valutando la superficie del giardino esistente intorno ai fabbricati (privo di diritto di

superficie e riportato in catasto come corte e quindi come pertinenza della villa, di cui contribuisce ad incrementarne il valore unitario All. B3), reputo di essere nel giusto e nell'equo attribuire ai beni da stimare i seguenti valori commerciali unitari:

- *Villino ad un piano fuori terra sito in Gioiosa Ionica, contrada Agliocane riportato al Catasto Fabbricati al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; consistenza 6,5 vani; rendita 553,90 €; C.da Agliocane snc, piano T, 137 mq, in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.*

Valore unitario attribuito (per metro quadrate di superficie commerciale): 1.650,00 €/mq

Il valore unitario così determinato andrà corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per come di seguito riportato:

- Adeguamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare: riduzione dell'8% del valore a causa degli oneri necessari per l'ottenimento del collaudo statico e dell'agibilità.
- Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione: nessuna riduzione (tale fattore è stato già considerato durante l'attribuzione del valore unitario)
- Adeguamento per lo stato di possesso: nessuna riduzione (immobile libero da locazioni)
- Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: nessuna riduzione
- Adeguamento per le eventuali spese condominiali insolute: nessuna riduzione

Complessivamente, per i motivi di cui sopra, viene prevista una riduzione pari all'8% del valore unitario

Il valore unitario corretto della superficie della villa: $1.650,00 \text{ €/mq} \times 0,92 = \underline{1.518,00 \text{ €/mq}}$

I costi della CILA in sanatoria necessaria per regolarizzare le difformità interne alla villa e le aperture verso l'esterno, sono di seguito indicate:

- Oblazione per sanatoria / diritti di segreteria per istruttoria:	1.100,00 Euro
- Onorario per elaborazione Sanatoria	800,00 Euro
- Totale complessivo dei costi:	<u>1.900,00 Euro</u>

Valore della veranda esterna: Trattandosi di un abuso non sanabile il valore della veranda è stato determinato, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso della veranda

abusiva per un periodo di cinque anni ipotizzabile come necessario per la demolizione e del residuo valore del suolo.

Nel caso specifico il valore economico d'uso della veranda si può ricavare ipotizzando una locazione mensile pari a 30 €/mese (equivalenti a 1.800,00 Euro nei cinque anni considerati); per quanto riguarda invece il residuo valore del suolo, essendo lo stesso già considerato come corte del fabbricato, si ritiene corretto non attribuire ad esso alcun valore. Complessivamente il valore della veranda ammonta a 1.800,00 Euro

Poiché siamo in presenza di un abuso non sanabile, tale valore non è stato corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

I costi per la demolizione della veranda sono i seguenti

- Oblazioni per CILA in sanatoria/diritti di segreteria per Istruttoria:	1.100,00 Euro
- Onorario per progettazione Piano di demolizione in Sanatoria	1.200,00 Euro
- Costi per demolizione, trasporto a discarica del materiale di risulta e sistemazione della parte rimanente del fabbricato e del marciapiède	6.000,00 Euro
Totale complessivo dei costi:	<u>8.300,00 Euro</u>

*- Magazzino ad un piano fuori terra adibito a pertinenza del fabbricato principale sito in Gioiosa Ionica, contrada Agliocane riportato al Catasto Fabbricati al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1; consistenza mq 80; rendita 150,81 € C.da Agliocane n. 26/B, piano T, in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.*

Come già precisato essendo in presenza di una difformità per la quale al momento non si ravvede alcuna possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (abuso non sanabile) il valore dell'immobile viene determinato, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato abusivo per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario per la demolizione, e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

Il valore economico d'uso del magazzino abusivo, considerato che trattasi di un manufatto allo stato rustico, con le pareti laterali non completamente chiuse, dotate di porte a non perfetta tenuta, sprovvisto di autonoma strada di accesso e di validi sistemi di chiusura, coperto con pannelli coibentati, ubicato in zona praticamente rurale dove non sono generalmente richiesti immobili da adibire a magazzini per locazione, ai fini

della determinazione del valore economico d'uso dell'immobile viene ipotizzata la possibilità di locare dell'immobile ad un canone mensile pari di 70 Euro.

Il valore dell'immobile risulta quindi pari a

5 (anni) x 12 (mensilità) x 70 €/mese (canone mensile di locazione) = 4.200,00 Euro

Per quanto riguarda il residuo valore del suolo, poiché catastalmente il magazzino risulta collegato alla corte tramite graffatura, ad indicare che esso (e quindi il suolo su cui sorge) risulta corte/pertinenza della villa, si può concludere che detto suolo non è dotato di valore autonomo ma che il suo valore ha contribuito a stabilire il valore del fabbricato principale, si ritiene corretto non attribuire al suolo alcun valore.

Trattandosi di abuso non sanabile, il valore così determinato, non è stato corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I costi necessari per la demolizione di tale opera, abusivamente realizzata, vengono di seguito riportati

- Oblazioni per CILA in sanatoria/diritti di segreteria per Istruttoria:	1.100,00 Euro
- Onorario per progettazione Piano di demolizione in Sanatoria	1.200,00 Euro
- Costi orientativi per demolizione, trasporto a discarica del materiale di risulta e sistemazione del terreno	4.000,00 Euro
Totale complessivo dei costi:	<u>6.300,00 Euro</u>

Valore dei beni

I valori unitari così determinati, moltiplicati per le relative superfici commerciali, danno il valore commerciale, di mercato, di ognuno dei beni per come di seguito riportato:

- Villino ad un piano fuori terra sito in Gioiosa Ionica, contrada Agliocane riportato al Catasto Fabbricati al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/1

Valore corretto per unità di superficie commerciale della villa: 1.518,00 €/mq

Superficie commerciale: 137,30 mq

Valore complessivo corretto della villa: 1.518,00 €/mq x 137,30 mq = + 208.421,40 Euro

Valore economico d'uso della veranda esterna: + 1.800,00 Euro

Costo CILA in sanatoria per regolarizzare difformità interne alla villa:	- 1.900,00 Euro
Costo per la demolizione della veranda:	- 8.300,00 Euro
Valore commerciale, di mercato della villa:	200.021,40 Euro

- Magazzino ad un piano fuori terra adibito a pertinenza del fabbricato principale sito in Gioiosa Ionica, contrada Agliocane riportato al Catasto Fabbricati al foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica con la part.lla 682/3

In base a quanto sopra riportato il valore commerciale di tale immobile risulta il seguente:

Valore economico d'uso del magazzino	+ 4.200,00 Euro
I costi per la demolizione del magazzino	- 6.300,00 Euro
Valore commerciale, di mercato del magazzino:	- 2.100,00 Euro

Da quanto sopra esposto il sottoscritto CTU determina, per gli immobili oggetto di pignoramento, un valore complessivo pari a 200.021,40 - 2.100,00 = 197.921,40 Euro, che in cifra tonda può assumersi pari a 198.000,00 Euro (diconsi euro centonovantaottomila/00) somma questa da intendere come valore commerciale, di mercato, da attribuire complessivamente a tutti gli immobili ipotecati.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per le Unità Immobiliari oggetto della presente stima, sono state redatte le relative piante per come di seguito riportato:

- Villino ad un piano terra, riportato al Catasto al foglio 35 con la particella 682/1 Piano Terra: All. E2

- Unità immobiliari al piano terra, riportato al Catasto al foglio 35 con la particella 682/3 Piano Terra: All. E3

n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Poiché l'Imposta sul Valore Aggiunto si applica sulle cessioni di beni (costituiscono cessioni

di beni gli atti a titolo oneroso che comportano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere) e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni; nel caso specifico poiché i beni stimati non sono beni strumentali legati all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata, né la stessa partecipa alla cessione o incassa l'imposta, la cessioni di beni stimati non è assoggettabile ad IVA.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

Roccella Jonica 19.10.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Esterino Fragomeli)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Esterino Fragomeli'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERE' at the top, 'Esterino Fragomeli' in the center, and 'PROFESSIONE' at the bottom. The stamp also includes the text 'PROV. RAGUSA' and 'CANTONE DI ROCCELLA JONICA'.

LOTTO 1

1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dei beni

- Villetta con struttura in c.a. ad un piano f.t. caratterizzato da ottime rifiniture, altezza interna netta di 2.90 m, superficie lorda commerciale di 137.30 mq, costituita da un salone di 24.20 mq, una cucina di 26.60 mq, un ingresso di 7.00 mq, un disimpegno di 11.10 mq, tre camere da letto di 18.00, 7.10 e 9.10 mq, un lavatoio di 3.90 mq, due bagni di 4.20 e 7.00 mq; porticato esterno di 80.70 mq su tre lati del fabbricato (da demolire) ed ampio terreno adibito a corte (di 301 mq + area derivante dalla demolizione dell'adiacente Magazzino di 80.00 mq).
- Locale magazzino da demolire ad un piano f.t. della superficie lorda commerciale di 80,00 mq, allo stato rustico, adibito a magazzino/locale di sgombrò, con strutture portanti costituite da profilati metallici e pareti in muratura di laterizi forati di contenuto spessore, copertura tramite pannelli coibentati.

Dati catastali (C.F.)

Foglio n. 35 del comune di Gioiosa Ionica

- Part.lla n. 682/1 pt; cat A/7; vani 6,5; classe U; consistenza 6,5 vani; rendita 553,90 €; C.da Agliocane snc, piano T, 137 mq, in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.
- Part.lla 682/3; pt; cat C/2; cl 1, consistenza mq 80; rendita 150,81 €, C.da Agliocane n. 26/B, piano T, in testa a *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1.

Indirizzo

Immobili siti in via Strada Comunale Agliocane n. 26/B del comune di Gioiosa Ionica (RC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superfici commerciali

- Alloggio: 137,30 mq
- Porticato (da demolire): 80,73 mq

- Corte del fabbricato: 301 mq + 80 mq (derivante dalla demolizione del Magazzino).
- Locale magazzino (da demolire): 80,00 mq.

Valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 198.000,00 €

Data della valutazione: 23/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, il 23.09.2023, l'immobile risultava libero da locazioni ed utilizzato dall'esecutata come residenza del proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

- Ipoteca volontaria n. 5871 del 25.10.2007 a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** per euro 82.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Pignoramento immobiliare n. 10490 del 18.07.2023 a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Per maggiori chiarimenti si rimanda al certificato notarile allegato in atti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permesso di Costruire Prot. n.

929 del 23.01.2007, Pratica Edilizia n. 23/2006, rilasciata a *** DATO OSCURATO ***
avente ad oggetto "*Lavori diretti alla realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t.*"
(per il fabbricato) e per atto notarile di compravendita redatto in data 31.05.2006 dal Notaio
Federico Salvatore (per il suolo su cui sono stati edificati i fabbricati)

PRECEDENTI PROPRIETARI

Prima dell'esecutata il terreno era di proprietà della _____ (che a sua
volta lo aveva avuto in data 04.10.1956 tramite atto notarile di donazione)

6. DIRITTO REALE DA PORRE IN VENDITA E QUOTA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Prezzo di vendita stimato: 198.000,00 Euro

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/09/2023

Dati identificativi: Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682

Classamento:

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/7^a, Classe U, Consistenza 6,5 vani

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 1

Indirizzo: CONTRADA AGLIOCANI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 137 m²

> Intestati catastali

> 1. 


Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

📅 dal 23/07/2007 al 22/11/2011

Immobile predecessore

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682

COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. RC0307145
in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1357.1/2007)

📅 dal 22/11/2011

Immobile attuale

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
22/11/2011 Pratica n. RC0340000 in atti dal 22/11/2011
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
62932.1/2011)

> **Indirizzo**

📅 dal 23/07/2007 al 22/11/2011

Immobile predecessore

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**

Foglio 35 Particella 682

CONTRADA AGLIOCANI n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. RC0307145
in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1357.1/2007)

📅 dal 22/11/2011

Immobile attuale

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 1

CONTRADA AGLIOCANI n. SNC Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
22/11/2011 Pratica n. RC0340000 in atti dal 22/11/2011
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
62932.1/2011)

> **Dati di classamento**

📅 dal 23/07/2007 al 25/03/2008

Immobile predecessore

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**

Foglio 35 Particella 682

Categoria F/3^o, Consistenza 0 m²

COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. RC0307145
in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1357.1/2007)

📅 dal 25/03/2008 al 04/11/2008

Immobile predecessore

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**

Foglio 35 Particella 682

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/7^o, Classe U, Consistenza 6,5 vani

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
25/03/2008 Pratica n. RC0091475 in atti dal 25/03/2008
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
10089.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 04/11/2008 al 22/11/2011

Immobile predecessore

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**

Foglio 35 Particella 682

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/7^o, Classe U, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2008
Pratica n. RC0350429 in atti dal 04/11/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35840.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 22/11/2011

Immobile attuale

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 1

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/7^o, Classe U, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
22/11/2011 Pratica n. RC0340000 in atti dal 22/11/2011
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
62932.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 1

Totale: 137 m²

Totale escluse aree scoperte : 137 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
25/03/2008, prot. n. RC0091475

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GIOIOSA IONICA (E044)(RC) Foglio 35 Particella 682

1

1. COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. RC0307145 in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1357.1/2007)

📅 dal 23/07/2007 al 22/11/2011

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIOIOSA IONICA (E044)(RC) Foglio 35 Particella 682 Sub. 1

1

2. del 22/11/2011 Pratica n. RC0340000 in atti dal 22/11/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62932.1/2011)

📅 dal 22/11/2011

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) F/3: Unita' in corso di costruzione
- d) A/7: Abitazioni in villini

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/09/2023

Dati identificativi: Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682

Classamento:

Rendita: Euro 150,81

Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 73 m²

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA AGLIOCANI n. 26/B Piano T

Dati di superficie: Totale: 80 m²

> Intestati catastali

> 1. 


Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

☐ dal 22/11/2011 al 03/09/2012

Immobile predecessore

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 2

(ALTRE) del 22/11/2011 Pratica n. RC0340001 in atti
dal 22/11/2011 (n. 13998.1/2011)

Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai
sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

☐ dal 03/09/2012

Immobile attuale

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 3

VARIAZIONE del 03/09/2012 Pratica n. RC0215180 in
atti dal 03/09/2012 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL
78/2010 (n. 20585.1/2012)

> **Indirizzo**

📅 dal 22/11/2011 al 03/09/2012

Immobile predecessore

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**
Foglio 35 Particella 682 Subalterno 2
CONTRADA AGLIOCANI Piano T

(ALTRE) del 22/11/2011 Pratica n. RC0340001 in atti dal 22/11/2011 (n. 13998.1/2011)

Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

📅 dal 03/09/2012

Immobile attuale

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**
Foglio 35 Particella 682 Subalterno 3
CONTRADA AGLIOCANI n. 26/B Piano T

VARIAZIONE del 03/09/2012 Pratica n. RC0215180 in atti dal 03/09/2012 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 20585.1/2012)

> **Dati di classamento**

📅 dal 22/11/2011 al 03/09/2012

Immobile predecessore

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**
Foglio 35 Particella 682 Subalterno 2
Rendita: **Euro 169,91**
Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 70 m²

(ALTRE) del 22/11/2011 Pratica n. RC0340001 in atti dal 22/11/2011 (n. 13998.1/2011) Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. RC0053265 del 2012)

Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

📅 dal 03/09/2012 al 03/09/2013

Immobile attuale

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**
Foglio 35 Particella 682 Subalterno 3
Rendita: **Euro 150,81**
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 73 m²

VARIAZIONE del 03/09/2012 Pratica n. RC0215180 in atti dal 03/09/2012 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 20585.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 03/09/2013

Immobile attuale

Comune di **GIOIOSA IONICA (E044) (RC)**
Foglio 35 Particella 682 Subalterno 3
Rendita: **Euro 150,81**
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 73 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2013 Pratica n. RC0272075 in atti dal 03/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89065.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di GIOIOSA IONICA (E044) (RC)

Foglio 35 Particella 682 Subalterno 3

Totale: 80 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/09/2012, prot. n. RC0215180

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GIOIOSA IONICA (E044)(RC) Foglio 35 Particella
682 Sub. 2

> 1. [REDACTED]

1. (ALTRE) del 22/11/2011 Pratica n. RC0340001 in atti
dal 22/11/2011 (n. 13998.1/2011)

☐ dal 22/11/2011 al 03/09/2012

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIOIOSA IONICA (E044)(RC) Foglio 35 Particella 682
Sub. 3

> 1. [REDACTED]

2. VARIAZIONE del 03/09/2012 Pratica n. RC0215180
in atti dal 03/09/2012 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL
78/2010 (n. 20585.1/2012)

☐ dal 03/09/2012

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

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

Dichiarazione protocollo n. RC0091475 del 25/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioiosa Ionica

Contrada Agliocani

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 682

Subalterno:

Compilata da:
Nesci Carlo

Iscritto all'albo:
Geometri

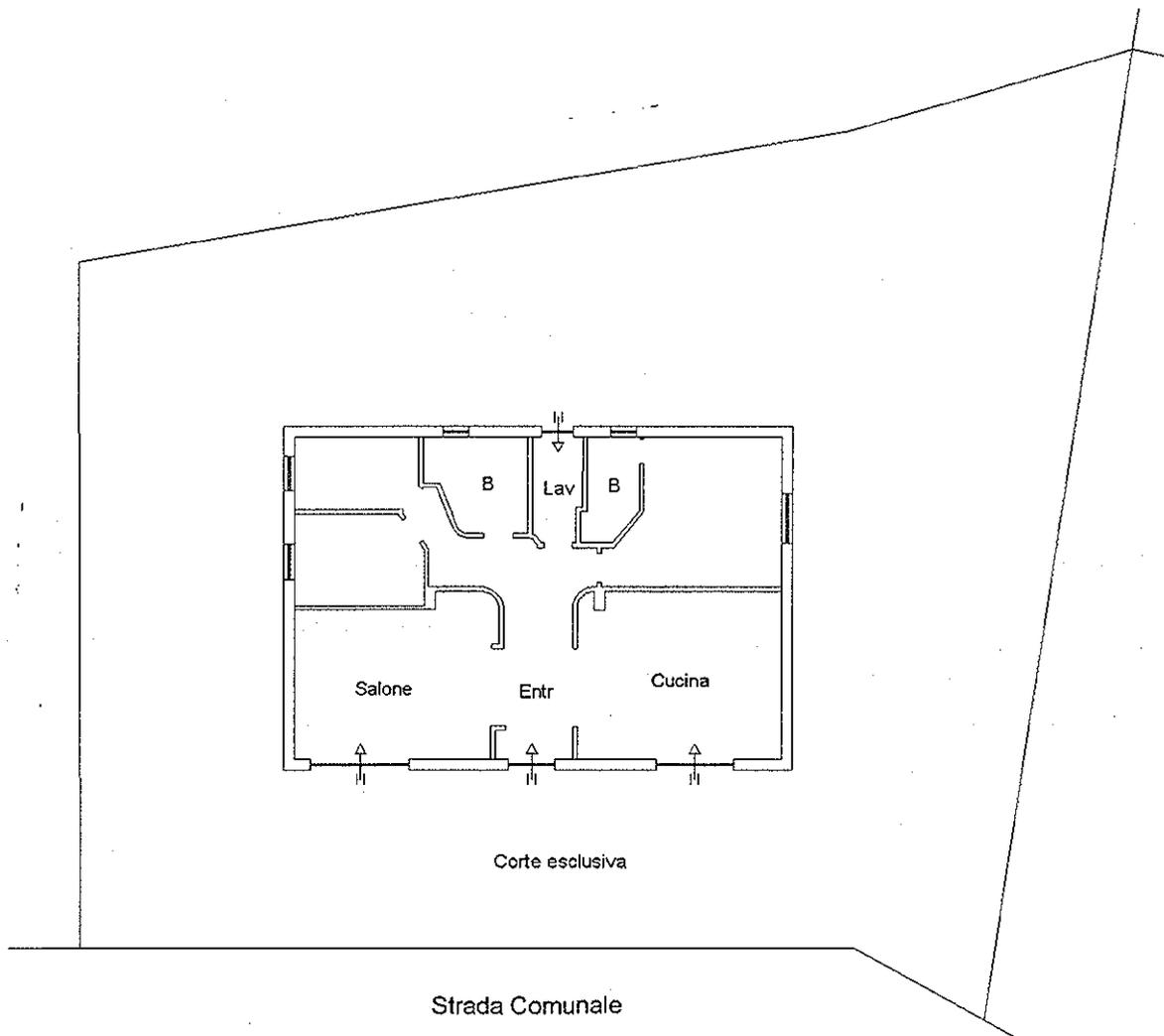
Prov. Reggio Calabria

N. 1950

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA h=2,90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2023 - Comune di GIOIOSA IONICA(E044) - < Foglio 35 - Particella 682 - Subalterno 1 >
CONTRADA AGLIOCANI n. SNC Piano T



orientamento

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. RC0215180 del 03/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioiosa Ionica

Contrada Agliocani

civ. 26/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 682

Subalterno: 3

Compilata da:

Corrao Angelo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Reggio Calabria

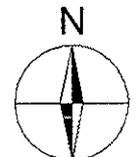
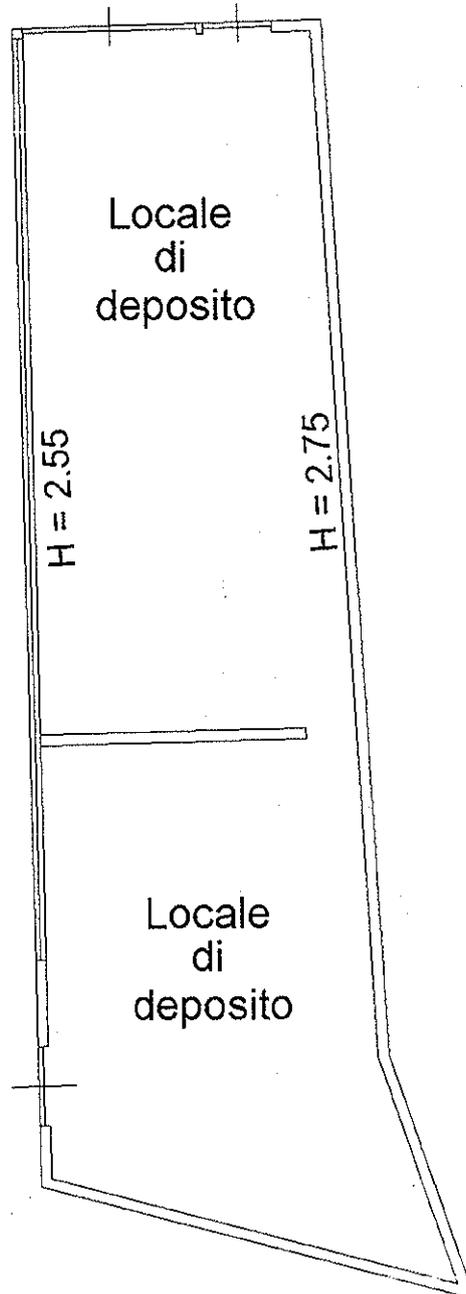
N. 1467

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

H med = 2.65 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2023 - n. T53401 - Richiedente: FRGSRN56R08H456K

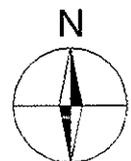
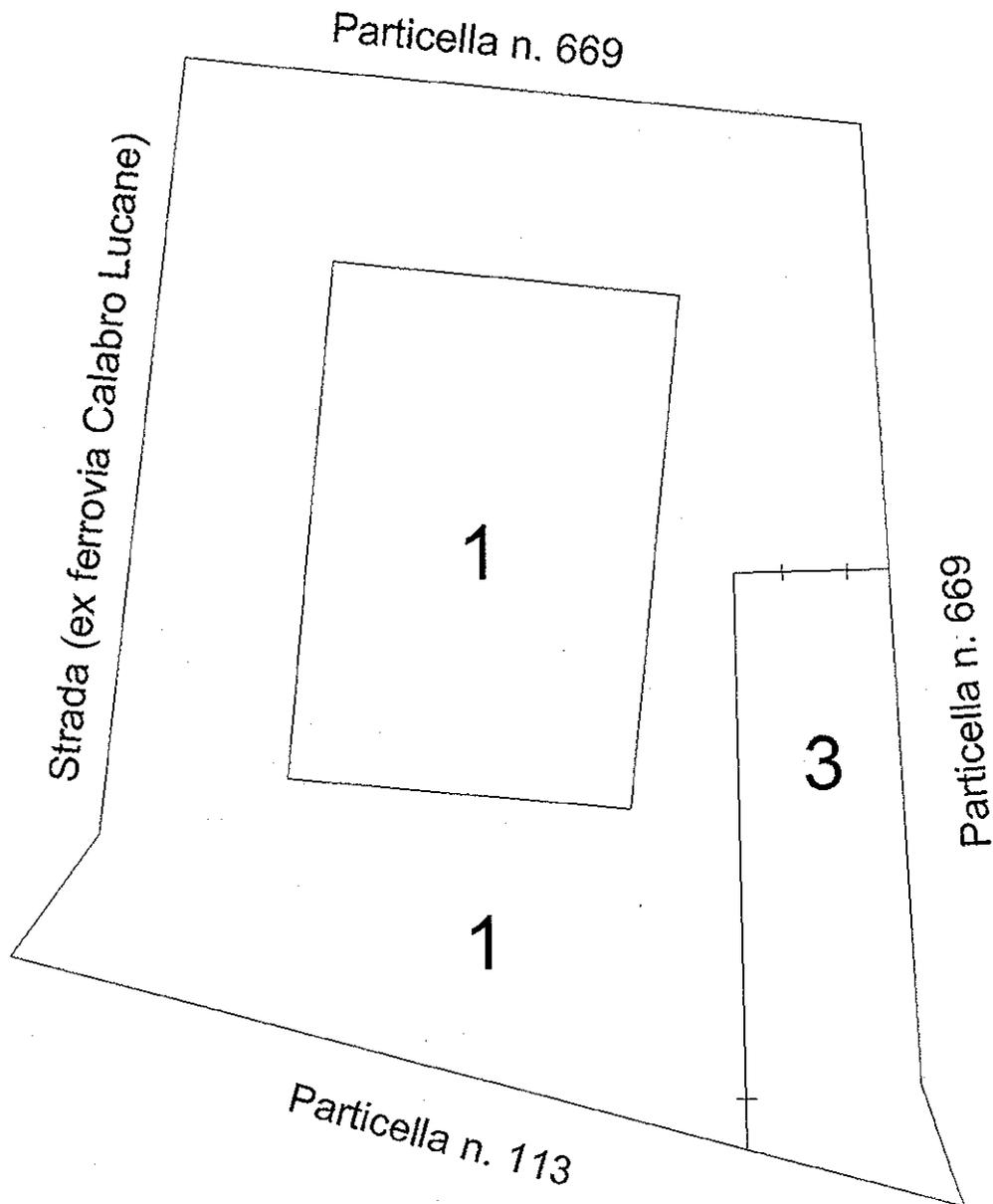
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Corrao Angelo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Reggio Calabria	N. 1467

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Gioiosa Ionica	Protocollo n. RC0215180 del 03/09/2012
Sezione: Foglio: 35 Particella: 682	Tipo Mappale n. 213824 del 30/08/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

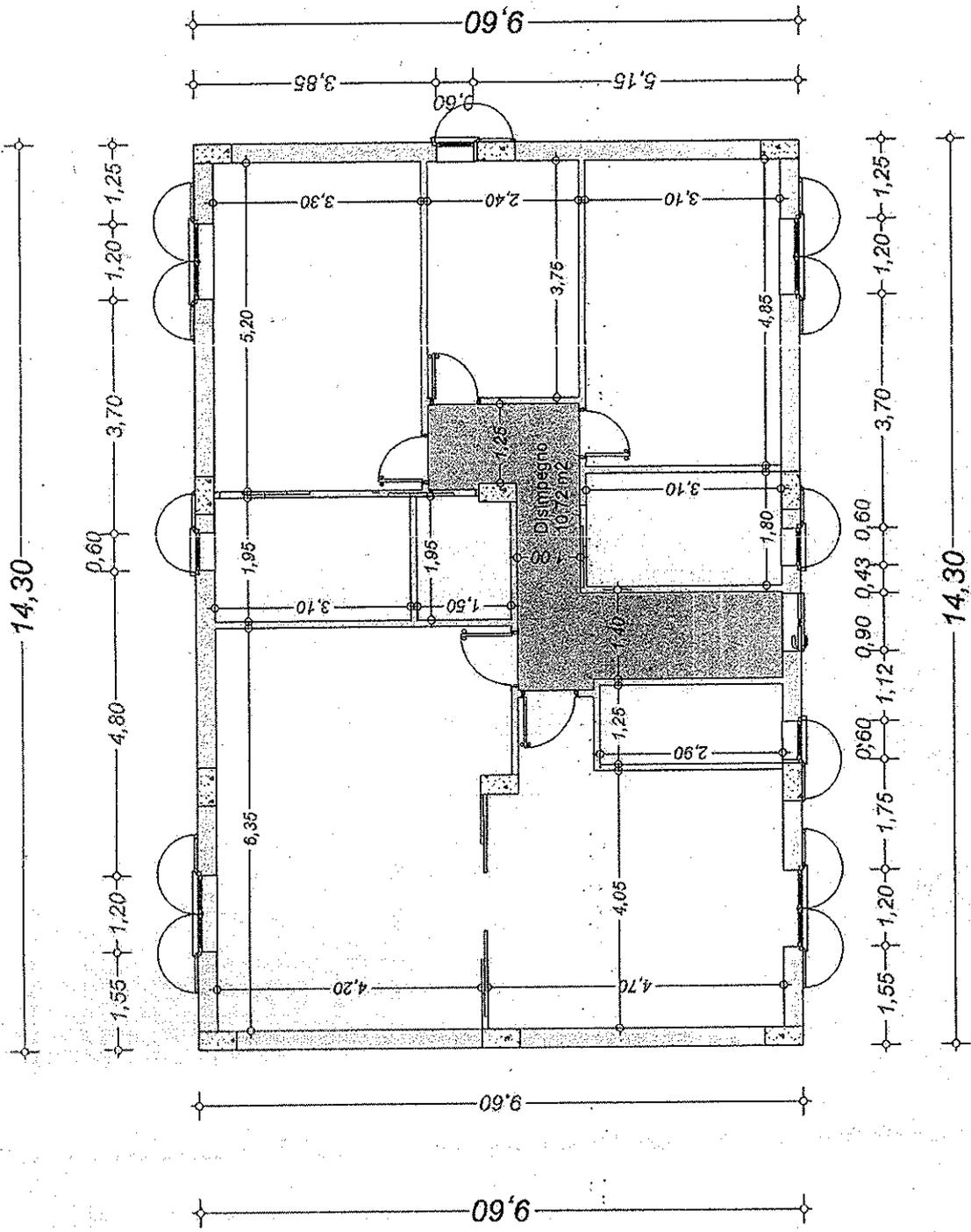
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune GIOIOSA IONICA	Sezione	Foglio 35	Particella 682	Tipo mappale	del:
--------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

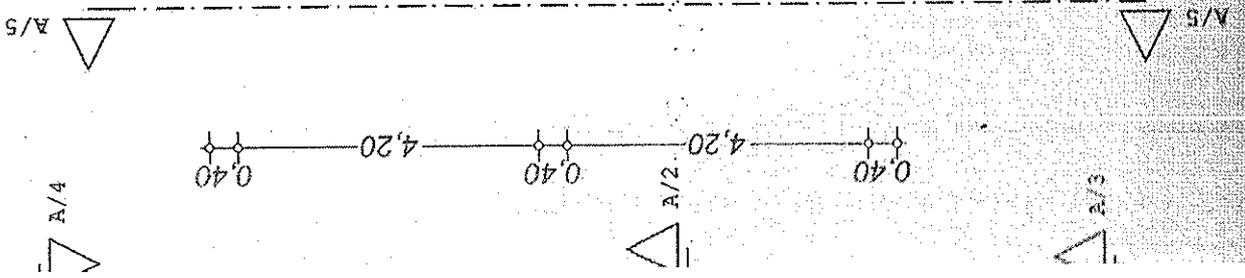
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						Immobile Soppresso
1	CONTRADA AGLIOCANI	SNC	T			ABITAZIONI IN VILLINI
2						Immobile Soppresso
3	CONTRADA AGLIOCANI	26/B	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Visura telematica

Pianta del piano terra 1:100



ni 1:100



A/3

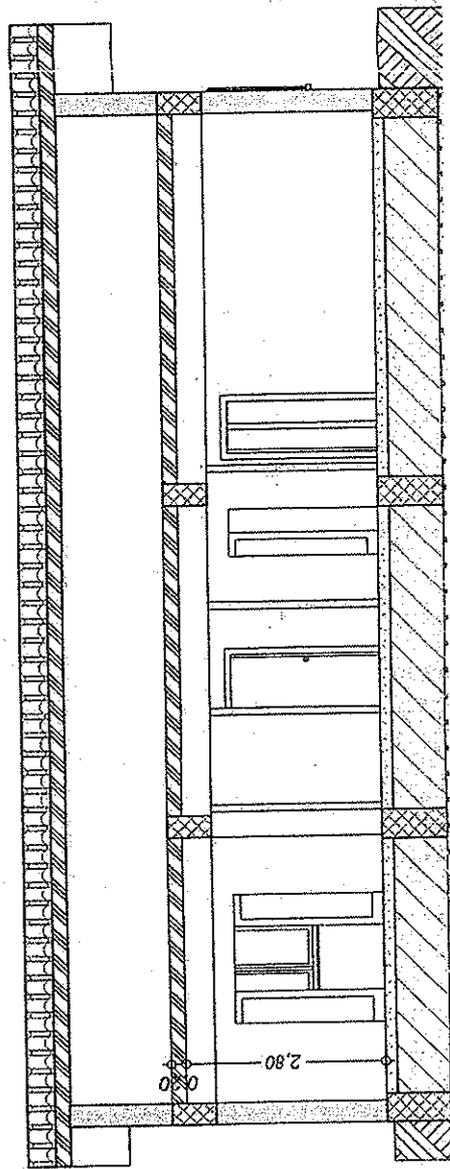
A/5

A/1

A/3

Sezione A2 1:100

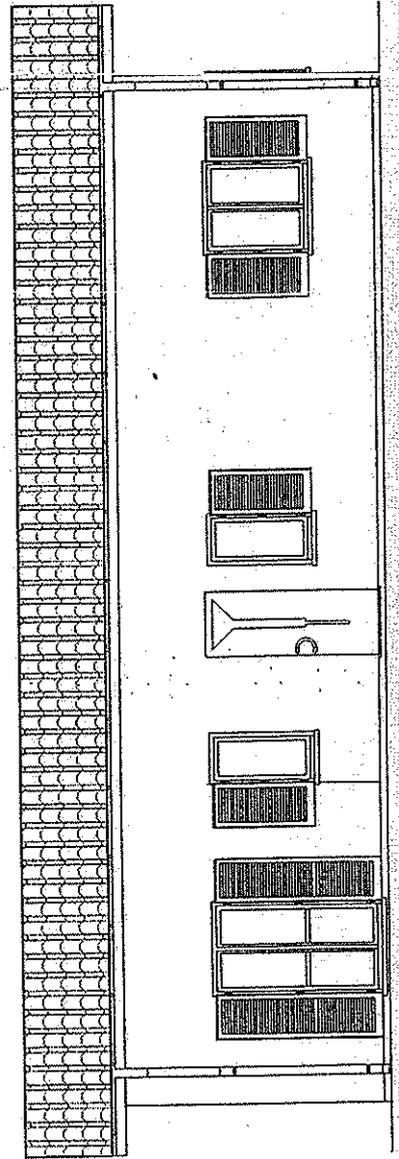
5,00
2,40
0,60
2,00



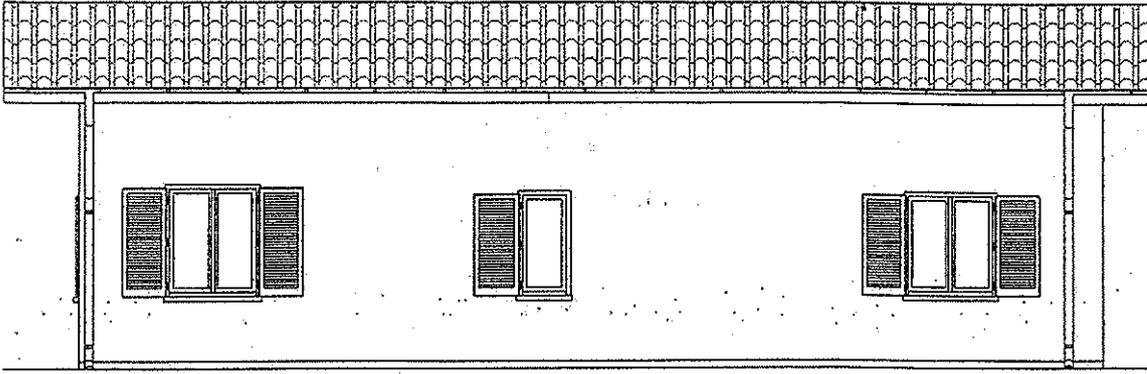
0,90
3,00
2,00
3,00
2,00

Prospetto A3 1:100

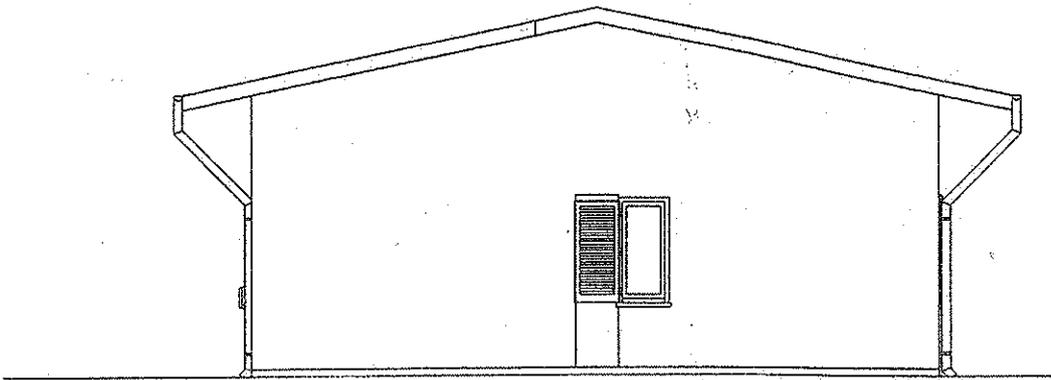
3,00
2,00



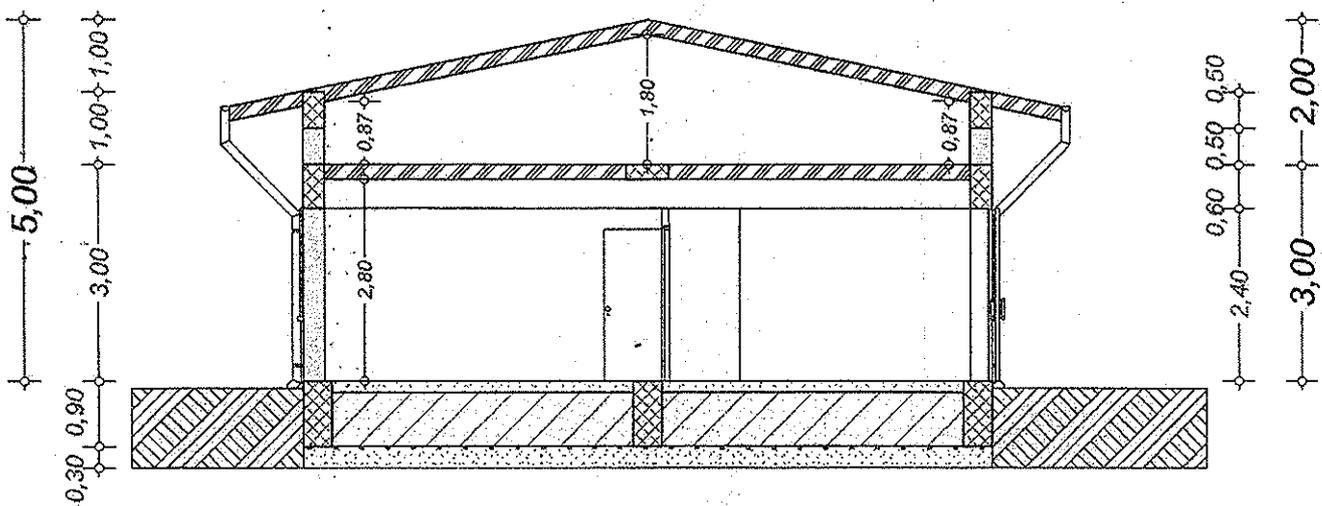
Prospetto A4 1:100



Prospetto A5 1:100

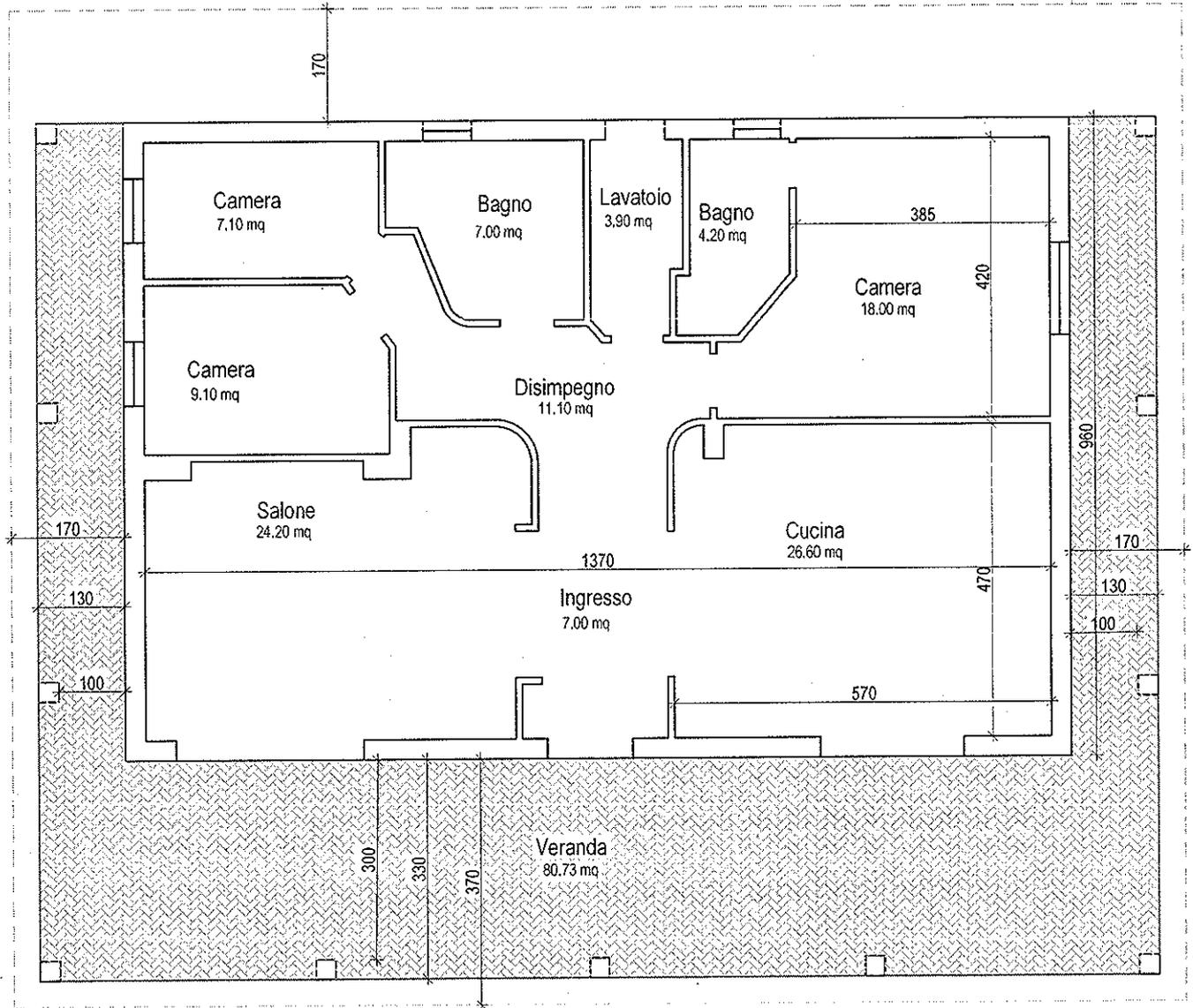


Sezione A1 1:100



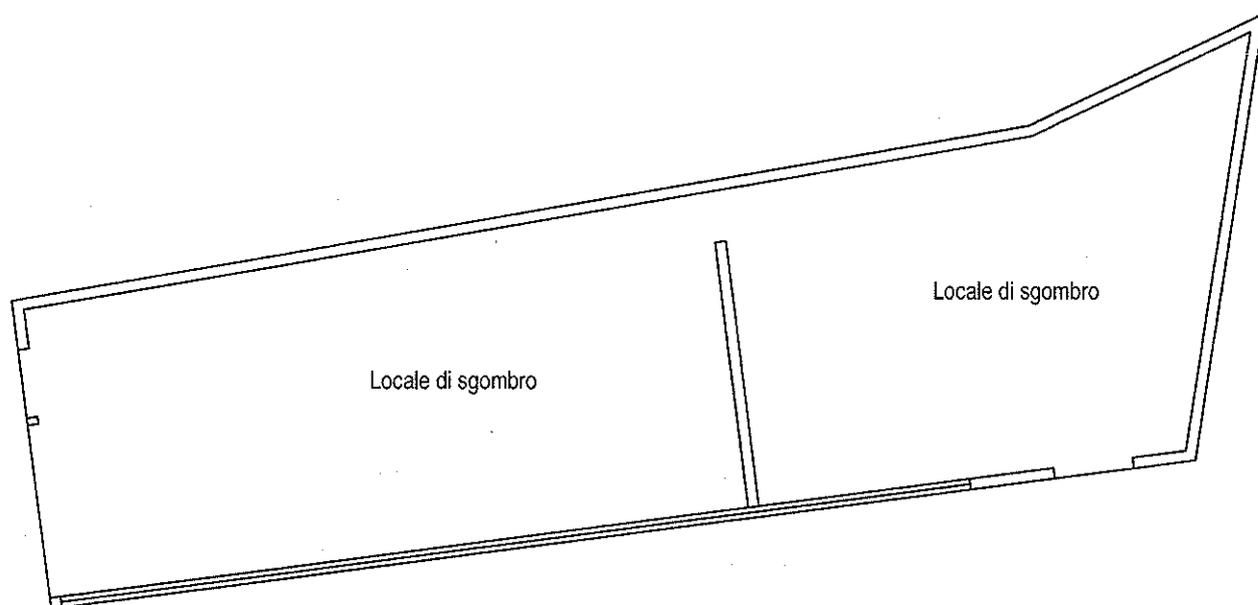
Pianta Part.IIa 682/1

Manto di copertura



Scala 1:100

Pianta Part.IIa 682/3



Scala 1:100



COMUNE DI GIOIOSA JONICA

Provincia di Reggio Calabria

AREA TECNICA

prot. 929
Li' 23.01.2007

Pratica Edilizia N. 23
Anno 2006

PERMESSO DI COSTRUIRE

LAVORI DIRETTI ALLA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO AD UN
P.T. IN C.A. IN LOCALITA' " Agliocani"

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ai sensi del comma 1 dell' art. 13 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 come modificato dal Dlg. n. 301/2002;

Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 04.09.2006 n. 11431 di prot. ~~.....~~, codice fiscale n. ~~.....~~ e ==, residente a Gioiosa Jonica, ~~.....~~; con allegato progetto elaborato dal tecnico ing. Maurizio Costarella, con studio in Roccella Jonica, Via Roma, n. 1, codice fiscale n. CSTMRZ55R13C588C, per lavori diretti alla realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano terra sull'area identificata al catasto terreni foglio 35, mappale n.° 670 (ex 82) ed ubicata in Gioiosa Jonica alla Contrada Agliocani n. =,

Accertato che la richiedente ha titolo per ottenere il suddetto Permesso nella qualità di proprietaria, come risulta dall' atto di compravendita allegato, per Notaio Avv. Salvatore Federico in data 31.05.2006, Rep. 11997-Racc. 3955, registrato a Locri il 16.06.2006 al n. 1364, serie =, regolarmente esibito.

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile edificabile dichiarata	mq.	137,28
- Superficie utile esistente	mq.	==
- Altezza Massima	ml.	04,00
- Volume esistente.....	mc.	==
- Volume di progetto.....	mc.	411,84
- Arretramento dal ciglio stradale.....	ml.	08,70
- Arretramento dai confini interni di proprietà.....	ml.	5,01
- Recapito degli scarichi:.....	nella pubblica fognatura	

VISTA la proposta ed il parere espresso dal responsabile del procedimento, in data 13.11.2006

VISTO il parere dell' ASL, espresso in data 23.01.2007;

VISTA la delibera C.C. n.° 29 dell'8/07/1999 con la quale è stata soppressa la C.E.C.;

VISTA la nota della C.U.R. n.° 2050 del 19/06/2000, con la quale si è pronunciata favorevolmente;

VISTO l'attestato di deposito del progetto rilasciato dal Settore Tecnico di Reggio Calabria in data 06.12.2006, Prot. 8581, Uff. -, pratica 0630625;

CONSIDERATO per la localizzazione dell'intervento non occorre il parere del Corpo Forestale dello Stato, coord. Distret. di Locri in merito al Nulla-Osta idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1926 e del regolamento per l'applicazione R.D. n. 1126/1926, e pertanto non richiesto per il progetto in esame, - - - ;

VISTE le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

VISTA la Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 aprile 2002;

VISTO il testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n.° 380 del 6 giugno 2001, come modificato dal Dgl. n. 301/2002;

CONSIDERATO che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile con la progettata opera è la seguente: "B3" zona residenziale parzialmente o totalmente edificata;

DATO ATTO che l'opera di cui al presente Permesso non ricade nel caso di permesso gratuito ai sensi dell'art. 9 legge 28.01.1977 n. 10 e di cui all' art. 17 del D.P.R. n. 380/2001;

DATO ATTO che ai fini del presente Permesso, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n.° 10 e art. 16 del D.P.R. n.380/2001 mediante:

a)- per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 5 della citata legge n. 10/77 e art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, stabilito in base alla Delibera C.C. n. 76 del 28/07/1977 ed alla Deliberazione della G.C. n.° 14 del 23/02/1998, mediante:

a.1 - versamento della somma di € 210,04, quale intero contributo oneri di urbanizzazione; (attestazione bolletta P.T. Ufficio di 53/088, n.° 249 in data 17.01.2007);
ovvero:

a.2 - versamento della somma di € ==, quale prima rata contributo oneri di urbanizzazione; (attestazione bolletta P.T. Ufficio di ==, n.° == in data ==) e contemporanea presentazione di polizza fidejussoria per l'importo di € ==, a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente; (compagnia ==, polizza n.° == del ==);

b)- per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'Art. 6 della legge n. 10/77 e all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, determinato in € 1.484,95 mediante:

b.1 - versamento della somma di € ==, quale intero contributo costo di costruzione; (attestazione bolletta P.T. Ufficio di ==, n.° == in data ==);
ovvero:

b.2 - versamento della somma di € 371,24, quale prima rata contributo costo di costruzione; (attestazione bolletta P.T. Ufficio di 53/088, n.° 249 in data 17/01/2007) e contemporanea presentazione di polizza fidejussoria per l'importo di € 1.114,00, a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente; (compagnia Milano Assicurazioni, polizza n.7891100657117 del 17.01.2006, agenzia di Reggio Calabria e valida fino al 17.01.2010);

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n.° 267;

FATTI SALVI TUTTI I DIRITTI DI TERZI,

RILASCIA

1)-alla Sig.ra [redacted] codice fiscale n. [redacted] e = =, il PERMESSO DI COSTRUIRE relativo ai lavori di cui trattasi consistenti nell'esecuzione delle seguenti opere: lavori diretti alla realizzazione di un fabbricato ad un piano terra in c.a., da eseguire in Contrada Agliocani, sull'immobile identificato al catasto terreni foglio 35, mappale n.° 670 (ex 82), sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto depositato ed approvato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e con:

a) inizio lavori: entro il 22.01.2008;

b) termine di ultimazione: entro il 22.01.2010;

c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di € 210,04 in unica rata, effettuato in data 17.01.2007 mediante bolletta PT di 53/088 n. 249;

d) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo di costruzione ammontanti ad € 1.484,95 in unica rata, effettuato in data = mediante bolletta PT di = n. =, ovvero in caso di rateizzazione:

€ 371,24 prima del rilascio del Permesso, mediante bolletta PT di 53/088 n. 249 del 17.01.2007

€ 371,24 entro il 22.01.2008

€ 371,24 entro il 22.01.2009

€ 371,24 entro il 20.12.2009

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
 2. I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
 3. Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui alla Parte II, Capi I - II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e pre-compresso ed a strutture metalliche (ex Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex Legge 64/1974);
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato, con allegata la dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico del collaudo;
 - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex Genio Civile, onde ottenere l'agibilità, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
 4. La ditta intestataria del presente permesso, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
 5. Qualora non siano stati indicati nella domanda di permesso il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice e quello del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
 6. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
 7. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
 8. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della permesso, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ed ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibito il permesso di costruire e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
 9. Nelle manomissioni di suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciale cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici, e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
 10. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
 11. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno mt. 2.50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
- Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva, richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziato solo dopo intervenuta l'Autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e dell'eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune, per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognari, saranno restituire, a norma del regolamento, previo benestare dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali.
- Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
14. La domanda di agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, allegando a questa il certificato di collaudo delle opere edili, ove necessario, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e la dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti. Inoltre alla richiesta andrà allegata anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti. Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario, verrà richiesta l'ulteriore documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
 15. Il concessionario, il Direttore dei Lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente permesso, ai sensi del Capo I del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
 16. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del titolare del Permesso di costruire.
 17. L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'Autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.
 18. È fatto obbligo, infine, di rispettare tutte le norme contenute nel D.P.R. 06/06/2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, nonché le prescrizioni di cui al D.Lgs. 15 agosto 1991, n. 277 il quale prescrive per l'interessato richiedente il Permesso (datore di lavoro) che nel caso si debba demolire o rimuovere l'amianto presente nelle strutture dell'edificio esistente sul quale si interviene con il presente Permesso, si dovrà predisporre e trasmettere all'Ente sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica dell'amianto stesso, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 277/91 e delle ulteriori norme specifiche aventi attinenza in materia;
 19. I cantieri dove si eseguono i lavori devono essere adeguati e rispettare le norme previste dai decreti legislativi 19/09/1994 n.° 626, 19/13/1996, n.° 242 e 14/08/1996, n.° 494.
 20. Il D.L. comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.
 21. Altre prescrizioni particolari: UNITAMENTE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DEVE ESSERE TRASMESSO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE IL NOMINATIVO DELL'IMPRESA ESECUTRICE OLTRE CHE IL DOCUMENTO DI REGOLARITA' CONTRIBUTIVA DELLA STESSA.
 22. LE ATTESTAZIONI DI PAGAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE RATEIZZATO, DEVONO ESSERE TEMPESTIVAMENTE CONSEGNATE ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.



Il Responsabile dell'Ufficio
(geom. Nicola Gerardo Sainato)

N. Gerardo Sainato

Allegati: copia del progetto munito di visto

Il sottoscritto DICHIARA di avere ritirato oggi 23 GEN 2007, l'originale del presente Permesso di Costruire con n. _____ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Il dichiarante

Esatte € 31,00 per diritti di segreteria, con bolletta
PT di 53/088 n. 248 del 17.01.2007
Reg. n. 16 del 23.01.2007



Comune di Gioiosa Jonica

Prov. di Reggio Calabria

**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(adeguate alle L.R. 7/98 e agli art. 49, 51, 52 e 57 della L.R. 19/02 e
con le prescrizioni di cui al D.D.G.R. Calabria n. 15234 del 24 settembre 2004)

Febbraio 2001

Aggiornamento Novembre 2004

21.4 SOTTOZONA B.3:

zona residenziale parzialmente o totalmente edificata

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,25 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
 - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
 - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
 - da confini 0,00 mt. / $d = H / \geq 5,00$ mt

21.5 SOTTOZONA B.4:

zona residenziale parzialmente o totalmente edificata

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
 - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
 - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
 - da confini 0,00 mt. / $d = H / \geq 5,00$ mt

21.6 SOTTOZONA B.4v:

zona residenziale parzialmente o totalmente edificata, con vincolo archeologico

L'area assoggettata a vincolo archeologico è quella definita dalla Sovrintendenza di Reggio Calabria e contenuta nel D. M. 06.02.1990.

Nella zona edificata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni (D.M. per i BB. CC. E AA. del 6.2.1990):

- per i fabbricati esistenti non sono consentiti incrementi volumetrici o di superficie coperta, né aumenti di altezza di gronda o di colmo delle coperture;
- non è consentita l'aggiunta di sporti, di balconi, verande, insegne, o altra sovrastruttura aggettante rispetto alle pareti esterne rivolte verso l'area sottoposta a vincolo diretto o, comunque, da essa visibili.

Le aree libere sono inedificabili.

21.7 SOTTOZONA B.5:

zona residenziale parzialmente o totalmente edificata

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
 - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
 - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b

Stralcio Planimetria Vincolo Paesaggistico

○ Ubicazione in zona soggetta a vincolo paesaggistico



Stralcio PGRA

▴ Ubicazione in zona parzialmente interessata dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni

