

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

G.E. DR.SSA LUCIANI EMANUELA

Promossa da:

COOPERATIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, Geom. [REDACTED] con studio tecnico in Campobasso (CB) alla via [REDACTED] C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato, per nomina ricevuta dal G.E. dott.ssa **Luciani Emanuela**, ha accettato l'incarico come da procedura in data 13.06.2024.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto, al fine di esplicitare l'incarico affidatogli, ha assunto tutte le informazioni necessarie al fine di redigere, nel miglior modo possibile, la seguente relazione.

I beni, oggetto della presente perizia, vengono di seguito elencati:

Ristorante censito al foglio 30 particella 949 sub 6 del comune di Sepino (CB) in C. da Macchie Snc

Abitazione censito al foglio 30 particella 949 sub 8 del comune di Sepino (CB) in C. da Macchie Snc



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

Al fine di conferire esito all'incarico ricevuto, previo avviso all'interessato, il sottoscritto dava inizio agli accertamenti connessi.

Valutata la completezza della documentazione ipocatastale e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, si accerta e si indica in apposita relazione scritta quanto segue:

QUESITI

si veda in proposito "Verbale di Conferimento di Incarico CTU"

OPERAZIONI PERITALI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Da un controllo effettuato, si è potuto constatare la completezza della documentazione ipocatastale presso i competenti uffici dell'Agenzia del Catasto, riscontrandone la presenza registrata sugli enti accreditati e quindi la regolarità degli stessi.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti, le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, sono pervenute alla Signora ~~Monica Verdina~~ a seguito di atto di donazione stipulata tra la su indicata ~~Monica Verdina~~ e i signori ~~Tiberto Maria Roma e Patrizia Giordano~~, con atto firmato dal Dott. Notaio ~~Paolo Gabriele~~ in data 10.12.2010 rep. N. 1802 trascritto il 11.01.2011 n.216. tale atto notarile, seppur richiesto formalmente e piu' volte sollecitato al Dott. Notaio ~~Paolo Gabriele~~, ad oggi non risulta ancora essere stato rilasciato, pertanto si è provveduto a richiedere copia presso la conservatoria dei registri immobiliari



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

In precedenza, gli stessi immobili nel Comune di Sepino risultavano pervenuti ai signori ~~Paolo~~
~~Marile Roma~~ e ~~Pezzente Giovanni~~, con atto stipulato con la sig.ra ~~Battista Angiolina~~, nata a
~~Sepino~~ in data ~~28.01.1998~~, in virtù di atto di compravendita per notaio ~~Campobasso~~ di
~~18.10.2005~~ del 20.09.2005, trascritto nei RR.II. il 18.10.2005 al n. 7877, atto che si allega alla
presente CTU.

A ~~Battista Angiolina~~ e alla madre ~~Pezzente Stefania~~, detti beni pervennero per successione del
rispettivo genitore e coniuge, ~~Battista Nicola~~, successione classificata al n. 56, vol. 601, trascritta
il 18 ottobre 1988, al n. 9712 di formalità, successione che si allega alla presente CTU.

In data 20 agosto 2004, morì la sig.ra ~~Pezzente Stefania~~, lasciando le quote a lei spettanti alla
figlia ~~Battista Angiolina~~, come da successione classificata al n. 99 vol. 826, trascritta il 20
novembre 2004, al n. 9688 di formalità, successione che si allega alla presente CTU.

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

L'esecutata risulta essere di stato civile nubile.

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Non si tratta di persona giuridica

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

In atti è presente la certificazione notarile a cura del Notaio Dott. ~~Pirra Nicola~~ del distretto di Campobasso.



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica:

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

I beni oggetto di pignoramento sono n. 2 (DUE) e di seguito elencati:

- a) unità immobiliare censita al foglio 30 particella 949 sub 6 del comune di Sepino (CB) descritto come categoria catastale D/2

Si precisa che l'unità immobiliare catastalmente risulta essere così identificata:

foglio 30, p.lla 949, D/2, rendita catastale 2.760,00 euro.

CONFINI:

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento così come rappresentato, confina rispettivamente con:

- sub. 9 della medesima particella (trattasi di bene comune non censibile)
- sub. 7 della medesima particella (trattasi di unità in corso di costruzione)
- particella 1039.

- b) unità immobiliare censito al foglio 30 particella 949 sub 8 del comune di Sepino (CB) descritto come categoria catastale A/3.

Si precisa che l'unità immobiliare catastalmente risulta essere così identificata:

foglio 30, p.lla 949, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 225,95 euro.

CONFINI:

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento così come rappresentato, confina rispettivamente con:

- sub. 9 della medesima particella (trattasi di bene comune non censibile)



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

Si precisa che tutti i dati immobiliari riguardanti la misurazione delle superfici sono stati estrapolati dalle planimetrie catastali.

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Gli immobili pignorati sono due.

L'immobile censito al foglio 30 p.lla 949 sub 6 è un locale adibito a ristorante, si trova al piano terra di un fabbricato isolato, oltre che un piccolo locale ad uso magazzino di circa 40 mq posto al piano terra poco distante dal fabbricato principale.

L'immobile censito al foglio 30 p.lla 949 sub 8 è un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato isolato.

A seguito dell'indagine è emerso che il sub 9 risulta essere un B.C.N.C ai sub 6, 7, 8, si precisa che il sub. 7 risulta essere in capo ad altra proprietà.

Viene allegata documentazione fotografica degli immobili in oggetto e planimetrie.

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Non si tratta di terreni.

Identificazione progressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, alleggi:



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G. Es.

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Dalla consultazione della documentazione agli atti e da quella personalmente acquisita sono emerse difformità tra i dati catastali degli immobili. Si è riscontrato che nell'atto notarile di compravendita, firmato dal Dott. Notaio ~~Cambrillo Giuseppe~~ n. rep. 203034 trascritto nei R.R.I.I. il 18/10/2005 al n. 7877 tra i signori ~~BATTISTA Angiolina~~ e ~~TIBERIO Maria Bonta~~ e ~~PAZZINTE Giovanni~~, gli immobili oggetto di compravendita erano censiti al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 949 sub 2 e 1.

Diversamente, esaminando le visure catastali si evince che in data 11.09.2012 gli immobili in capo alla signora ~~PAZZINTE Veronica~~, sono riportati catastalmente al foglio 30 p.lla 949 sub 6 e 8. Tali modifiche sono avvenute in seguito a variazione catastale del 11.09.2012 con pratica n. CB0178232 in atti dal 11.09.2012 con causale: ampliamento – ristrutturazione- frazionamento e fusione n. 11813.1/2012.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- Il pignoramento risulta essere corretto;

- Al fine di un'esatta cronistoria dei beni oggetto della procedura va precisato che l'attuale locale ad uso ristorante, costituito con pratica catastale del 07.09.2004, in precedenza risultava essere identificato con il sub. 2 della medesima particella, lo stesso risultava avere destinazione residenziale, ed era unito al piano sovrastante, attualmente in capo ad altra proprietà, la corte circostante risultava essere corte esclusiva al fabbricato e censita al dub. 1 della medesima particella.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

Successivamente in data 22.05.2012 l'immobile è stato oggetto di frazionamento, l'attuale locale commerciale, seppur mantenendo la destinazione d'uso residenziale, veniva diviso dal piano sovrastante e dalla corte esclusiva, lo stesso veniva identificato con il sub. 3 della medesima particella, mentre la corte antistante, quale bene comune non censibile veniva identificata con il sub. 5 della medesima particella.

Infine, con pratica catastale datata 11.09.2012 l'immobile in oggetto veniva identificato con l'attuale subalterno.

Per quanto concerne il fabbricato retrostante, attualmente adibito a magazzino e abitazione, lo stesso in precedenza risultava essere stato costituito con pratica catastale del 14.10.2010, originariamente i due piani erano identificati con la particella 976, successivamente divisi con pratica di frazionamento del 22.05.2012, acquisendo come identificativo al piano terra il sub. 1 della particella 976 ed il piano primo con il sub. 2 sempre della particella 976, successivamente con pratica del 11.09.2012 il piano terra veniva fuso al locale ristorante ed acquisiva l'identificativo attuale, ovvero, il sub. 6 della particella 949, mentre il piano primo acquisiva l'identificativo definitivo, sub. 8 della particella 949.

- C -

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

Dallo stato dei luoghi rilavato è possibile affermare che l'appartamento censito con il sub. 8 risulta essere occupato dalla ~~Signora Vittoria Veronca~~ oltre che dalla figlia, il locale censito al sub. 6, risulta essere in disuso.

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

L'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, non ha palesato l'esistenza di locazioni o comodati per l'immobile oggetto di procedura.

3) *Determini il valore locativo del bene.*



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Vista la particolare tipologia dei beni oggetto di esecuzione, i lavori necessari per il ripristino funzionale degli stessi, non si ritiene percorribile un uso locativo del bene.

- D -**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8. se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione: nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- **Non si è riscontrata la presenza diritti reali quali usufrutto, superficie enfiteusi sul bene;**
- **non si evidenziano servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
- **non risultano domande giudiziali e giudizi in corso;**
- **In merito ad eventuali vincoli, si precisa che il fabbricato, ricade in una zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004.**
- **non esistono sequestri penali ed amministrativi;**



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

- non esistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, non vi è affrancazione da tali pesi, pertanto, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Il fabbricato non è costituito in condominio

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione ricadono all'interno della zona "E" del Programma di fabbricazione Comunale, ovvero nella zona denominata "Agricola"

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere stati realizzati prima del 01.09.1967, allo stesso tempo successivamente, sono stati oggetto di ristrutturazione/ampliamento, dalle ricerche effettuate risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

P.C. n° 37 del 2011;

P.C. n° 11 del 23.07.2012;

P.C. n° 12 del 23.07.2012.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

Dalle ricerche effettuate non risultano presenti eventuali dichiarazioni di agibilità/abitabilità.

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5', del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5. del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

La costruzione, come già riportato è stata oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, il primo progetto il numero 37 del 2011 successivamente è stato scisso in due nuovi titoli edilizi, il PC numero 11 del 2012 ed il numero 12 sempre del medesimo anno, in particolare il numero 11 tratta i vani posti al piano primo dei due edifici, mentre il numero 12 tratta i vani posti al piano terra, ovvero quelli destinati a ristorante con relativa pertinenza.

In fase di sopralluogo, per quanto riguarda il vano ristorante, si sono riscontrate alcune difformità, in particolare riguardanti varie aperture, meglio identificate in planimetria, mentre il vano pertinenziale ubicato al piano terra del fabbricato adiacente, risulta essere completamente difforme da quanto rappresentato sugli elaborati autorizzati, infatti, come è possibile notare la sagoma riportata sugli elaborati risulta essere palesemente superiore a quella effettiva, inoltre la tramezzatura interna non corrisponde a quella autorizzata. Risultano ulteriori difformità che interessano le aperture dell'intero piano.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

Le difformità che caratterizzano la zona pertinenziale anzi menzionata, secondo il parere dello scrivente CTU risultano derivare da errore grossolano effettuato dal tecnico in sede di redazione del primo accatastamento, nonché della successiva progettazione.

Per quanto riguarda tali difformità, risulta essere necessaria la presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria, ricadendo il fabbricato in zona sottoposta vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004, risulta essere necessario effettuare anche richiesta paesaggistica in sanatoria, risulta necessario effettuare anche pratica di variazione catastale.

Per quanto riguarda l'abitazione posta al piano primo ed identificata con il sub. 8, si precisa che tale vano, come da elaborati progettuali, risulta essere adibito ad uso deposito, i lavori di finitura, che lo hanno reso utilizzabile come abitazione, sono stati realizzati orientativamente nel 2019, come anche riscontrabile dalla variazione catastale. Per tali lavori, non risultano essere stati rilasciati permessi edilizi, pertanto, sono da considerarsi difformi. Va precisato altresì che l'accesso a tale primo piano è garantito da una scala oltre che da un ballatoio in cemento armato, anch'esso non autorizzato, inoltre risultano difformi anche alcune aperture finestrate. Alla luce di quanto sopra il costo per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, risulta essere quantificabile in euro 7000,00 ai quali va aggiunto il versamento dei diritti di segreteria oltre che delle sanzioni da versare al Comune di Sepino e alla Regione Molise, nonché eventuale versamento degli oneri relativi al cambio di destinazione d'uso pari ad euro 3500,00 circa. Le unità immobiliari, risultano essere sprovviste di attestato di prestazione energetica (APE).

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Le opere come anzi descritte possono essere sanate.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Gli immobili, oggetto della presente perizia, risultano essere dei fabbricati.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Dopo un'analisi del contesto in cui ricadono i beni pignorati, è possibile affermare la non divisibilità in più lotti degli stessi. Tale conclusione deriva anche dalla constatazione in sede di sopralluogo che alcuni impianti ed in particolare quello di riscaldamento, risultano essere in comune tra il locale e l'abitazione, inoltre vista la particolare conformazione e posizione degli immobili oggetto di stima, risulterebbe controproducente una divisione e vendita in lotti separati.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni oggetto della procedura risultano essere di piena proprietà dell'esecutata.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali. In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

In considerazione della tipologia, delle dimensioni e dell'ubicazione dei beni oggetto di stima, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<u>Edifici ad uso residenziale</u>	<u>200 – 500</u>	<u>€/mq.</u>
<u>Edifici ad uso ristorante/pizzeria</u>	<u>600 – 8000</u>	<u>€/mq.</u>
<u>Magazzini e locali accessori</u>	<u>150 – 300</u>	<u>€/mq.</u>



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

Alla luce di quanto sopra avremo i seguenti valori unitari:

- Appartamento	=> (200 € + 500 €)/2 =	350,00 €
- Edificio commerciale	=> (600 € + 800 €)/2 =	700,00 €
- Magazzino	=> (150 € + 300 €)/2 =	225,00 €

Valore complessivo dei beni

- Appartamento	=>	47,00 mq. x 350 €	= 16450,00 €
- Edificio commerciale	=>	186,00 mq. x 700 €	= 130200,00 €
- Magazzino	=>	41,00 mq. x 225 €	= 9225,00 €
Totale complessivo			= 155875,00 €

Il valore sopra esplicito, tiene conto della posizione del fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della strada statale, potenziale di non poco conto, per la tipologia di locale.

Si precisa che dalla documentazione reperita, tutta l'area circostante i fabbricati, sulla quale ricade la strada d'accesso, la zona parcheggio, la zona pavimentata adiacente il locale, la zona pedonale d'ingresso al locale commerciale, nonché la zona adibita a giardino, risulta essere un bene comune non censibile a servizio anche dell'appartamento posto al piano primo ed attualmente di altra ditta, pertanto tutta la zona esterna, seppur dalla documentazione fotografica risulterebbe a servizio del locale, non è da intendersi ad uso esclusivo.

Sulla zona pavimentata, adiacente il locale, allo stato attuale è presente una tensostruttura a servizio del locale, la stessa ricade su spazio comune, pertanto da rimuovere e non oggetto della presente stima.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo dei beni va precisato che per quanto riguarda il locale ristorante, lo stesso, risulta essere stato completamente ristrutturato nell'ann, pertanto lo stato manutenzione dello stesso risulta essere buono, fatta eccezione per alcune infiltrazioni provenienti dal piano terrazzo, attualmente di altra proprietà, per i quali risultano essere necessarie opere di manutenzione che interessano l'intera zona terrazzo, rilevato che lo stesso, risulta ricoprire una superficie di circa 65 mq., che il costo per la manutenzione totale dello stesso risulta essere pari a 200,00 €/mq., che la quota imputabile a carico del locale ristorante risulta essere pari al 50% dei lavori, il costo complessivo da defalcare risulta essere pari ad euro



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 36/2023 R.G.Es.

6500,00, va precisato che tale importo viene defalcato dall'importo di stima, al fine di uniformare il prezzo al reale valore attuale del bene.

2) *Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

La costruzione non risulta essere abusiva

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Gli immobili risultano essere stati pignorati per intero

Conclusioni

Il sottoscritto ~~Geom. Manuel D'Angelo~~ con studio tecnico in Campobasso alla via ~~Fratelli~~
~~1/A~~ iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso al n° 1270

DICHIARA

Che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti (a meno delle detrazioni per la regolarizzazione urbanistica pari ad euro 10500,00, oltre che dei lavori di manutenzione necessari pari ad euro 6500,00) è attualmente pari a **139000,00 euro (diconsi euro centotrentanovemila/00).**

Tanto doveva relazionare il sottoscritto CTU per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso 11/10/2024

In fede



ALLEGATI:

- 1) Raccomandata A.r. alle parti per avviso del sopralluogo;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Documentazione urbanistica;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Atti notarili - successioni;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Planimetrie stato dei luoghi;
- 8) Certificazione notarile;
- 9) Stato di famiglia – dichiarazione civile



ALL.1

Posta Italiana

raccomandata ?

RP

05263592299-7



Milano

CAP 20135

VIA LAMARCA 10

SEMPRE

STAMPATO IN ITALIA

SEMPRE

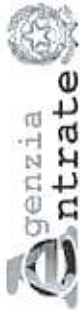
SEMPRE

SEMPRE

SEMPRE

SEMPRE





Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2024

Ist. n. 10 dep. 15/10/2024

Data: 14/06/2024 Ora: 10.14.37

Segue

Visura n.: T72896

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SEPINO (Codice:1618) Provincia di CAMPOBASSO Foglio: 30 Particella: 949 Sub.: 6
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	VINYNCS85H64B519C*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 02/07/2013

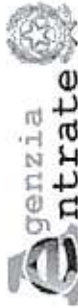
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		30	949	6			D/2				Euro 2.760,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2013 Pratica n. CB0097675 in atti dal 02/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16271.1/2013)
Indirizzo												
Notifica											Mod.58	-
Annotazioni											-classamento e rendita validati	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1618 - Foglio 30 - Particella 949

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		30	949	6			D/2				Euro 2.760,00	VARIAZIONE del 21/09/2012 Pratica n. CB0188607 in atti dal 21/09/2012 ESATTA PLANIMETRIA (n. 13275.1/2012)
Indirizzo												
Notifica											Mod.58	-
Annotazioni											-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	





Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2024

Ist. n. 10 dep. 15/10/2024

Data: 14/06/2024 Ora: 10.00.45

Segue

Visura n.: T62412

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SEPINO (Codice:1618)
	Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 949 Sub.: 8

INTESTATO

CONTRADA MACCHIE n. SNC Piano 1	VTNVNCR5H64B519C* (1) Proprietà 1/1
--	-------------------------------------

Unità immobiliare dal 24/07/2019

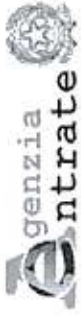
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	949	8			A/3	U	3,5 vani	Totale: 51 m ² Totali: escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 225,95	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/07/2019 Pratica n. CB0060980 in atti dal 24/07/2019 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 10711.1/2019)
Indirizzo: CONTRADA MACCHIE n. SNC Piano 1												
Notifica: -classamento e rendita propositi (d.m. 701/94)												
Annotazioni: Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1618 - Foglio 30 - Particella 949

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	949	8			F/3					VARIAZIONE del 11/09/2012 Pratica n. CB0178232 in atti dal 11/09/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11813.1/2012)
Indirizzo: CONTRADA MACCHIE n. SNC Piano 1												
Notifica: Partita Mod.58												





Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		30	949	6			D/2				Euro 2.760,00	VARIAZIONE del 11/09/2012 Pratica n. CB0178232 in atti dal 11/09/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11813.1/2012)
Indirizzo		CONTRADA MACCHIE n. SNC Piano I										
Notifica		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										
Annotazioni												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONTRADA MACCHIE n. SNC Piano I VARIAZIONE del 11/09/2012 Pratica n. CB0178232 in atti dal 11/09/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11813.1/2012)	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/1

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

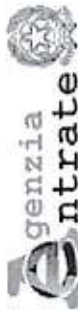
Foglio 30 Particella 949 Subalerno 3; Foglio 30 Particella 949 Subalerno 4; Foglio 30 Particella 949 Subalerno 5; Foglio 30 Particella 976 Subalerno 1; Foglio 30 Particella 976 Subalerno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2024

Ist. n. 10 dep. 15/10/2024

Data: 14/06/2024 Ora: 10.00.45 Fine

Visura n.: T62412 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIO ZANONE, nato Campobasso il 02/02/1925 VARIAZIONE del 11/09/2012 Pratica n. CB0178232 in atti dal 11/09/2012.AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11813.1/2012)	02808550869	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 30 Particella 949 Subalterno 3; Foglio 30 Particella 949 Subalterno 4; Foglio 30 Particella 949 Subalterno 5; Foglio 30 Particella 976 Subalterno 1; Foglio 30 Particella 976 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



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

Dichiarazione protocollo n. CB0188607 del 21/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sepino

Contrada Macchie

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 949

Subalterno: 6

Compilata da:
Parente Pasquale

Iscritto all'albo:
Architetti

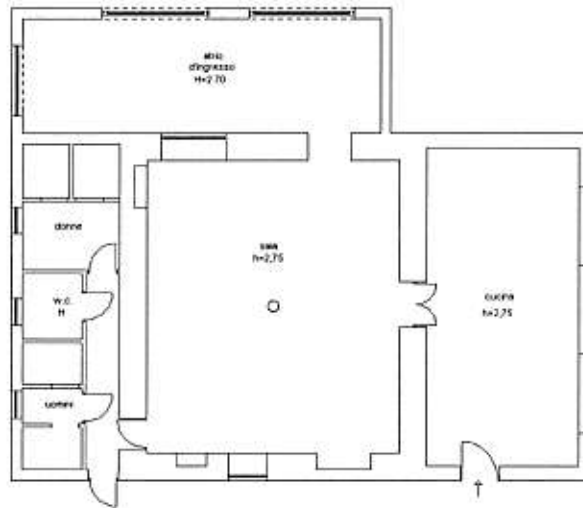
Prov. Campobasso

N. 164

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2024 - n. T393458 - Richiedente: DNGMNL88L20B519S

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di SEPINO(1618) - < Foglio 30 - Particella 949 - Subalterno 6 >
Firmato D6/ANFRUED/5/MAGLIELLE/IE/ae/55N/O/PA/ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac2f0f6e627fe0a086d3441dcd6039



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso**

Dichiarazione protocollo n. CB0060980 del 24/07/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sepino

Contrada Macchie

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 949
Subalterno: 8

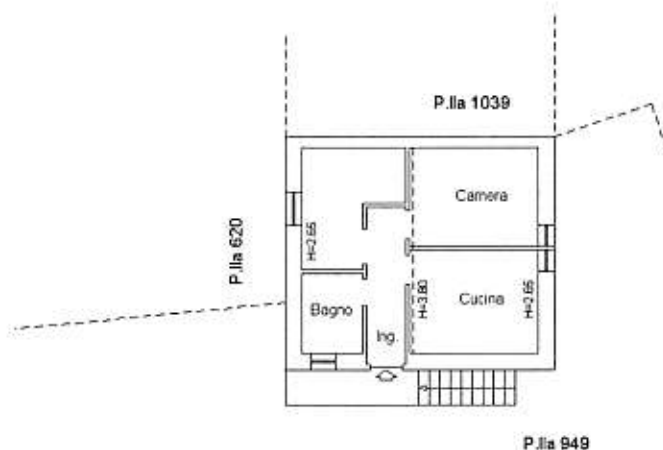
Compilata da:
Gargaro Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Campobasso N. 00981

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2024 - n. T393466 - Richiedente: DNGMNL88L20B519S

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



Ist. n. 10 dep. 15/10/2024

vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Campobasso Ufficio Provinciale Territorio Direttore VINCENZO DI LILLI COLLI



N - 36300

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica: 792888/2024
14-GIU-2024 10:1:28
Comune: (CB) SIPPANO
Foglio: 30

Particella: 949

Firmato Da: MANUEL D'ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac2f0f6e627fe0a086d3441dcd6039

F 31300





COMUNE DI SEPINO
Provincia di Campobasso
Piazza Nerazio Prisco, 5 – Tel. 0874.790132



Al
Geom. ~~Manuel D'Angelo~~
CTU su nomina del Tribunale di Campobasso
Via ~~F.lli~~
86100 Campobasso
Pec: ~~manuel.dangelo@propec.it~~

OGGETTO: Richiesta accesso agli atti – Prot.n.3374 del 26/06/2024 relativo all' immobile sito in C.da Macchie, al foglio 30 p.la 949 sub 6 e 8.

In riferimento alla Vs. richiesta, di cui al protocollo in oggetto, si comunica che a seguito di accurate e approfondite ricerche effettuate presso il nostro archivio (cartaceo) e sulla scorta delle informazioni fornite, è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- P. edilizia n.68 del 19.12.2011 (Permesso di costruire n.37/2011 ed elaborati);
- P. edilizia n.32 del 23.07.2012 (Permesso di costruire n.11 /2012 ed elaborati);
- P. edilizia n.33 del 23.07.2012 (Permesso di costruire n.12/ 2012 ed elaborati);

di cui si trasmette copia.

Sepino 10.07.2024



Il Responsabile del servizio tecnico
Ing. Nicola Fratangelo





COMUNE DI SEPINO

Provincia di Campobasso

86017 Sepino (CB) - Piazza Nerazio Frisco, 5 - Tel. 0874.790123 - Fax 0874.790392

Diretti di segreteria € 77,47
Rimborso stampati € 0,50
PRATICA EDILIZIA N° 32/2012

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 11/2012 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta del Permesso di Costruire in data 17 gennaio 2012 con prot. n° 309, inoltrata dalla signora ~~VITONE VITONE~~ e residente in ~~San'Angelo n° 6/A~~ con codice fiscale ~~00000000000~~ relativa ai lavori di "REALIZZAZIONE DEI LAVORI ATTINENTI LA PARTE ARBITRAVA LOCALIZZATA AL SOLO SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO IN C.DA MACCHIE". I fabbricati sono ubicati in Sepino alla c.da Macchie, identificati presso l'Agenzia del Territorio al foglio n° 30 particelle n° 949 sub 4 e 976 sub 2 (ex 619 e 621), dei quali dimostra di essere Avente Titolo come risulta dall'atto di donazione del notaio Gabriele Gamberale di Montenero di Bisaccia in data 10.12.2010;

VISTO il permesso di costruire n. 37 del 19/12/2011 rilasciato alla signora VITONE Veronica;

VISTE le previsioni urbanistiche per la Zona C (Agricoltura);

VISTO il progetto;

VISTO il parere n° 08 espresso dal Responsabile del Procedimento in data 05.10.2011;

VISTO l'articolo 82 del D.P.R. n° 616 del 24/07/1977 e la Legge n° 431 dell'8/08/1985, come recepito dalla L.R. n° 16 del 12/09/1994;

VISTO il "parere favorevole" n° 08 del 05.10.2011 rilasciato dalla Commissione per il passaggio del Comune di Sepino ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n° 42/2004

VISTO il "parere favorevole con prescrizioni" n° 13489 di protocollo del 25.10.2011 della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Molise;

VISTA l'autorizzazione paesaggistica n° 50 del 28.10.2011 rilasciata dal Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere sanitario "Favorevole" rilasciato dall'ASREM con protocollo n° 74 del 23.06.2011;

VISTA la dichiarazione sostitutiva resa in data 06.12.2011 dalla signora Vitone Veronica nata a Campobasso il 24.06.1985 e residente a Sepino in c.da Convento Sant'Angelo n° 5/A, con codice fiscale VTNVNC85H64B519C, con cui viene asserto ai fini dell'edificabilità il terreno censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio n° 30 particella n° 746 di arc. 26.56, per la superficie di mq. 2.250;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio e l'annessi Programmi di Fabbricazione;

VISTI i Regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana in vigore;

VISTO il D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 recante "T.U. delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30/04/1992 n° 285 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modifiche ed integrazioni;

ACCERTATA sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio del permesso di costruire da parte del richiedente;

PRESO ATTO che l'istante con nota n° 7069 del 02.12.2011 ha fatto espressa richiesta di stralciare dal rilasciando permesso di costruire la prevista realizzazione dei nuovi locali adibiti a sala, atrio scoperto, atrio coperto ed ufficio;

PRESO ATTO della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente, al P.T.P. di AA.VV. vigente ed alla regolamentazione in materia ambientale;

STABILITO che il contributo di cui agli art. 16 e 17 del D.P.R. 380/01 non è dovuto;

STABILITO che il contributo di cui alla Delibera di G.C. n° 468 del 3/01/1995, inerente i diritti di segreteria, è dovuto per l'importo di € 77,47, per il quale è agli atti copia dell'attestazione di versamento effettuato IN DATA 28-05-2012 sul CC. n° 12970869 intestato al Comune di Sepino, Servizio Tesoreria;

Tutto quanto sopra premesso e considerato,

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Antonio Caporaso Messo del Comune di Sepino, ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di Veronica Vitone mediante consegna a mani di Li. M. M. M. nella sua qualità di Rappresentante

Data, 25-1-2012

IL NOTIFICATORE

IL RICEVENTE

[Signature]

N.B.: E' FATTO OBBLIGO AL TITOLARE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PRESENTE PERMESSO. QUALORA NEL CORSO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE O COMUNQUE DEI LAVORI COEVI E SUCCESSIVI, VENGANO ALLA LUCE DOCUMENTI E BENI CULTURALI SOGGETTI ALLA TUTELA DELLE BELLEZZE STORICO E PAESAGGISTICHE, AI SENSI DEL D.LGS. N° 42 DEL 22.01.2004 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, DOVRANNO ESSERE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE SUDETTA INFORMANDONE TEMPESTIVAMENTE LA COMPETENTE SOPRINTENDENZA. SI ALLEGANO AL PRESENTE PROVVEDIMENTO COPIA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI MUNITI DEGLI ESTREMI DI AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.82 DEL D.P.R. 616/77.



COMUNE DI SEPINO

(Provincia di Campobasso)

**REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
TURISTICO - RURALE CON RISTRUTTURAZIONE E
AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE IN C.DA MACCHIE
GIÀ APPROVATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 37 DEL 19/12/2011**

**RICHIESTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE
DEI LAVORI ATTINENTI LA PARTE ABITATIVA
LOCALIZZATA AL SOLO SECONDO PIANO**

DITTA:

VITONE VERONICA

ELABORATI TECNICI:

- Relazione tecnica
- Elaborati grafici
 - Rilievo preesistente
 - Stato modificato

COMUNE DI SEPINO
Provincia di Campobasso

Il presente progetto è allegato al Permesso di Costruire
n. 11 del 23.07.2012
(verbale n. in data
della Commissione Edilizia).

Sepino li. 23.07.2012

Il Responsabile
della Spett.le Unico Edilizia
SERVIZIO TECNICO

Il Tecnico

Arch. **Paolo PARENTO**

Vittorio

Ministero dell'Economia e delle Finanze

AGENZIA ENTRATE

MARKA DA BOLLO €0,26 ZERO/26

00010624 00002269 WDTR001
00052636 23/11/2011 10:55:10
0001-00029 F44709C07A22500C
IDENTIFICATIVO : 01091739864383

0 1 09 173986 438 3

Ministero dell'Economia e delle Finanze

AGENZIA ENTRATE

MARKA DA BOLLO €0,26 ZERO/26

00010624 00002269 WDTR001
00052633 23/11/2011 10:54:56
0001-00029 EAAC891C23074037
IDENTIFICATIVO : 01091739864418

0 1 09 173986 441 8

FIRMATO DA: MANUEL DANIELO Emesso Da: ARUBAFES-EU-GUALIFED-GERTIFICATES-CA-G1-Servizi-14621016-662760908663-441dx16039

DISPONE

- 1) Il rilascio del permesso di costruzione, salvo diritti verso Ferrà, alla signora Vitone Veronica, ad eseguire le opere di cui in premessa, alle seguenti condizioni:
- che l'inizio dei lavori, avvenga entro un anno dal rilascio del presente provvedimento;
- che l'ulimazione dei lavori avvenga entro tre anni dall'inizio dei lavori ai sensi dell'art.15, comma 2 @, del T.U. n° 380/2001;
- il titolare avrà cura di osservare le prescrizioni formulate dalla Soprintendenza ai BB.AA., come di seguito:
 - conservare e recuperare le caratterizzazioni rurali degli edifici esistenti attraverso il ripristino dei cornicioni a romanella e la realizzazione di vani finestre e balconi nel rispetto delle forme tradizionali;
 - limitatamente agli edifici di nuova edificazione si prescrive inoltre di realizzare un ulteriore arco nel porticato, precisamente nel lato corto dello stesso, di fronte alla scala;
 - il trattamento cromatico di finitura sarà concordato con questo ufficio, a lavori in corso d'opera con prove di colore.

2) Che prima dell'inizio dei lavori:
 - venga esibito il documento unico di regolarità contributiva nonché la documentazione di cui all'art. 90 comma 9 del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;

3) Che:
 - l'intendentario ai sensi e per gli effetti del capo I° del D.P.R. 380/2001 provveda al deposito degli elaborati d'uoero per la realizzazione di opere in zone sismiche, presso lo Sportello Unico Edilizia, secondo le modalità ed indicazioni di cui all'art. 65 regolarmente attestato dal competente Servizio Comuni in Zona Sismica della IV^ Dir. Gen. Regionale, completo di Relazione Geologica;

- il direttore dei lavori provveda, ad effettuare apposita comunicazione scritta ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 20 del 6/06/1996, ed in essequio agli artt. 93-94 del D.P.R. n° 380/2001 a mezzo lettera R.R., debitamente vistata dal collaudatore in corso d'opera sull'inizio dei lavori;

4) Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del comune alle progettazioni depositate presso lo sportello unico edilizia;

5) Qualora non siano stati indicati nella domanda il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice, quelli del direttore delle opere e dei responsabili della sicurezza in cantiere, come di regola deve avvenire, la ditta è tenuta ugualmente a segnalarsi per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del D.L., il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della D.L. da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza. L'inizio dei lavori, non può avere luogo se prima, il costruttore, non avrà effettuato la denuncia della opera in c.a., come prescritto ai precedenti punti 2 e 3 ed al successivo punto 6.c);

6) Nei cantieri dove si eseguono le opere:
 - deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione dell'appaltatore, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente ai lavori e del calculatore delle opere in c.a., nonché dei responsabili della sicurezza;

- devono essere conservati a disposizione del personale di vigilanza comunale, regionale, ecc.:

- a) il permesso di costruire completo degli elaborati di progetto;
- b) eventuale progetto delle opere in c.a. depositato presso gli uffici regionali;
- c) il progetto dell'isolamento termico e la documentazione relativa all'impianto termico;
- d) ogni altra autorizzazione, nulla-osta, ecc. previsti per legge;

e) la comunicazione agli enti preposti al controllo della sicurezza (ASREM e Dipartimento Provinciale del lavoro) dell'apertura del cantiere completa di tutti i dati, le dichiarazioni e le certificazioni, redatte secondo le modalità richieste dai D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;

7) Le domande di abitabilità o agibilità di quanto edificato, devono essere proposte allo sportello unico edilizia secondo le modalità ed i criteri fissati dagli artt. 24 e segg. del D.P.R. 380/2001;

8) Il titolare del permesso di costruire, il D.L., l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente provvedimento. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione urbanistica.

9) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rinnovare ogni eventualità di danno agli impianti ed ai servizi pubblici, la presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente per concordare le modalità d'intervento per i ripristini;

10) Non è consentito ingombrare, durante i lavori, le vie e gli spazi pubblici, occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta apposita autorizzazione al comune.
 Le aree da occuparsi dovranno essere ripristinate nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per un notevole lasso di tempo;

11) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito su cui potranno essere affissi manifesti pubblicitari, ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente all'alba;

12) In presenza di detriti provenienti dagli scavi e dalle demolizioni si attivino tutte le procedure connesse con il conferimento a discarica dei materiali secondo le modalità o/o presso le ditte a ciò deputate o messi in sicurezza secondo le modalità previste per legge ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.;

13) Si dà atto che a tutti gli effetti del presente Permesso di Costruire, l'avente causa ha eletto proprio domicilio in c.da Convento Sant'Angelo n° 5/A del Comune di Segino;

14) Progettista delle opere e D.L. è l'arch. ~~Antonio~~ **Antonio Cacchione**, nato a Segino il 16-09-1958, con codice fiscale ~~00000000000~~ **00000000000**, con studio professionale in corso ~~Ar. Casarini~~ **Ar. Casarini** n° 2721 del Comune di Segino, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° ~~485~~ **485**.

Dalla residenza municipale, il 23.07.2012



Progetto per la realizzazione di un centro turistico rurale in c.da Macchie- progetto relativo al SOLO PIANO
PRIMO del fabbricato storico preesistente e con destinazione abitativa

INDICE

1-	Premessa	pag. 2
2-	Presentazione del progetto	pag. 3
3-	Dati dimensionali e costruttivi	pag. 4
4-	Adempimenti L. 13/89 (barriere architettoniche)	pag. 5
5-	Adempimenti Dl.gvo n° 152/99 (tutela acque dall'inquinamento)	pag. 6
6-	Adempimenti art. 122 DPR 380/2001	pag. 6
7-	Adempimenti L. 122/89 (parcheggi)	pag. 6
8-	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI ELABORATI	pag. 7

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~STONE ISLAND~~
Progettazione: arch. ~~Paolo PARENTE~~

Pagina 1



1- PREMESSA

Il complesso edilizio e di servizio per il quale si richiede il Permesso di Costruire si trova a realizzarsi in ristrutturazione del preesistente fabbricato e su terreni ubicati in c/da Macchie del Comune di Sepino censiti in Catasto al foglio n° 30 particelle n° 619, 621 e 746; la proprietà descritta e' nella piena disponibilita' della ditta ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Campobasso il ~~XXXXXXXXXX~~ e residente a Sepino in c.da ~~XXXXXXXXXX~~ con C.F. ~~XXXXXXXXXX~~

L'area interessata, costituita da terreni pianeggianti posizionati tra la strada provinciale per Sepino e la strada comunale detta "Cartera", con al centro un fabbricato di antico impianto, si colloca lungo il versante morfologico che caratterizza l'agglomerato rurale della contrada Macchie, nella parte pianeggiante ai piedi della collina che degrada verso la vallata del Tammaro in prossimita' della Strada Statale n° 87.

I luoghi interessati si collocano all'interno del paesaggio rurale sepinese, in una zona comunque sufficientemente antropizzata ed in un contesto paesaggistico generale che vede l'intero territorio di Sepino particolarmente vocato per uno sfruttamento turistico che allo stato attuale appare l'unico possibile in rapporto al sistema congiunturale in essere.

Il progetto, e' stato gia' licenziato con provvedimento concessorio e precisamente con Permesso di Costruire n° 37 rilasciato dal Comune di Sepino in data 19/12/2011.

Poiche' l'intervento nel suo complesso comporta opere sia ascrivibili all'impresa commerciale che alla persona fisica attualmente titolare del provvedimento, anche se entrambe fanno riferimento sempre e solo allo stesso soggetto, con il fondato rischio di incompatibilita' di natura fiscale nella rendicontazione della spesa; considerato che il solo il piano terra e' stato concesso in comodato d'uso alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~ da ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ abilitata all'esercizio dell'attivita' imprenditoriale mentre l'immobile nel suo complesso al piano superiore e' destinato ad abitazione della stessa proprietaria richiedente.

Stante la necessita' che le opere relative al piano terra possono essere rendicontate nella contabilita' d'impresa, con dimostrazione di idoneo titolo abilitativo esclusivo, la presente documentazione viene posta a corredo di una nuova richiesta di intestazione, delle sole opere relative al piano primo, riguardanti la zona residenziale e quindi in capo alla proprieta' come persona fisica.

Il fabbricato preesistente, rappresenta sempre il fulcro intorno al quale continua a prevedersi la realizzazione di strutture fisse e mobili adatte a configurare un complesso ricettivo che sposi l'ambientazione agreste con elementi di nova concezione in grado comunque di garantire un apprezzabile servizio all'interno di un manufatto recuperato con un elevato livello di finitura ma l'autorizzazione specifica per la quale si redige questa relazione riguardera' il solo piano primo delle strutture preesistenti con destinazione ad uso abitazione della richiedente.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~XXXXXXXXXX~~
Progettazione: arch. ~~XXXXXXXXXX~~

Pagina 2

(CB)

Progetto per la realizzazione di un centro turistico rurale in c.da Macchie- progetto relativo al SOLO PIANO
PRIMO del fabbricato storico preesistente e con destinazione abitativa

COMUNE

2- PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto generale a riferimento prevede la ristrutturazione del fabbricato esistente, nella parte del piano primo, con la realizzazione del nuovo spazio in ampliamento destinato a cucina-soggiorno, del relativo corpo scala di accesso al piano stesso e nelle opere di completamento in genere.

I lavori consisteranno quindi nella esecuzione e di opere di ristrutturazione, consolidamento e sostituzione degli elementi fatiscenti relativi al fabbricato esistente per la parte collocata al piano primo.

L'edificio esistente sarà soggetto a interventi di riqualificazione architettonica e a lavori di sostituzione degli elementi fatiscenti con materiali di similare fattura e natura. Gli ambienti saranno soggetti a redistribuzione degli spazi e delle funzioni.

Per quanto riguarda il livello di finitura, i materiali impiegati, la tipologia architettonica e quanto altro da realizzarsi per il completamento dell'opera, il tutto è conforme, simile ed omogeneo a quanto già preesistente o in linea con i caratteri essenziali dell'edificio circostante.

Tutti gli spazi esterni interessati dall'intervento, a completamento delle opere eseguite e quindi a fine cantiere, saranno completamente risistemati a verde, con l'eccezione della strada di accesso e dei parcheggi.

Tutte le finiture a vista saranno realizzate in pietra.

Per il superamento del dislivello tra i piani, si proseguirà nella realizzazione di scale in c.a. le cui alzate e pedate rispetteranno il rapporto canonico $2a+p=62-63$.

Il manufatto sarà completato poi con la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici rispondenti alle norme UNI e posti in opera secondo le prescrizioni della legge 46/90.

Si dichiara ed attesta che il progetto stralcio presentato per il rilascio del permesso di costruire, è del tutto omogeneo a quello già sottoposto ad istruttoria e licenziato con parere favorevole. Esso non presenta alcuna modifica nelle strutture e nei prospetti rispetto a quanto approvato.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente:

Progettazione: arch.

Pagina 3



3- DATI DIMENSIONALI E COSTRUTTIVI

- 1 DATI DIMENSIONALI (Nuove Costruzioni):

- LOTTO DI TERRENO	mq.	3.400,00
- SUPERFICIE COPERTA PREESISTENTE	mq.	204,20
- SUPERFICIE COPERTA AMPLIATA	mq.	44,50
- VOLUME EDIFICATO PREESISTENTE	mc.	241,00
- VOLUME EDIFICATO AMPLIATO	mc.	120,00
- VOLUME COMPLESSIVO EDIFICATO	mc.	361,00
- ALTEZZA MASSIMA A FILO DI GRONDA	ml.	5,60
- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	ml.	5,00
- DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml.	20,00

- 2 SISTEMA AMBIENTALE

- CONTESTO INSEDIATIVO
- TIPOLOGIA
- DESTINAZIONE D'USO
- DESTINAZIONE DI P.R.G.


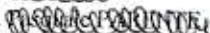
Zona Agricola
Complesso edilizio polifunzionale
Turistico-ricreativa
E = Zona agricola

3 SISTEMA TECNOLOGICO

- TECNICA COSTRUTTIVA
- FONDAZIONI
- CHIUSURE VERTICALI
- CHIUSURE VERTICALI TRASPARENTI
- COPERTURA
- FINITURE ESTERNE
- FINITURE INTERNE

Struttura portante in muratura;
Lineari continue a sacco;
Muratura di tompagno in blocchi di argilla ;
Serramenti in legno o alluminio anticato;
A falda inclinata e rivestimento in coppi;
Intonaco liscio e tinteggiatura a calce o legno o
pietra
Pavimenti in ceramica o cotto.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: 
Progettazione: arch. 

Pagina 4





4- ADEMPIMENTI LEGGE 13/89 (ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

DICHIARAZIONE

(Resa ai sensi del D.M. n° 236 del 14/06/89 e L. n° 13 del 09/01/89)

Oggetto: Realizzazione di una struttura di turismo rurale in c.da MACCHIE del Comune di Sepino.
-Richiesta relativa alla realizzazione dei lavori attinenti alla parte abitativa localizzata al secondo piano
Ditta: "VITONITTO" s.p.a.

Il sottoscritto, arch. ~~PAOLO BARRONTO~~ iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° ~~004~~, quale tecnico progettista dei lavori in oggetto,

Dichiara

ai sensi dell'art. n°1 della Legge n° 13 del 09 gennaio 1989 ed ai sensi dell'art. n° 1 del D.M. n° 239 del 14 giugno 1989, recanti norme sul superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche, che il complesso edilizio da realizzare, così come da progetto redatto dal sottoscritto, è soggetto alla normativa in esame e che pertanto e' accessibile ed usabile così come indicato dal disposto normativo del citato D.M.

Sepino li, Gennaio 2012

In fede



RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~Provincia di Campobasso~~
Progettazione: arch. ~~Paolo Barronto~~



5 - ADEMPIMENTI D.L.gvo n° 152/99 (ex legge n° 319/76) (Tutela delle acque dall'inquinamento)

La normativa introdotta dal D.L.gvo 152/99, così come la ex legge n° 319 del 10 Maggio 1976, impone di provvedere allo smaltimento dei liquami in maniera da non creare danni all'ambiente ed in particolare alle acque siano esse superficiali che sotterranee.

In ottemperanza al dispositivo legislativo l'intervento edilizio proposto prevede i seguenti accorgimenti tecnici.

L'alloggio sarà allacciato alla pubblica fognatura, nel tratto finale della rete comunale che adduce all'impianto di depurazione posto in località "Cartera".

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico esso è preesistente idrico con allaccio alla rete idrica comunale che serve la c.da Macchie.

6 - PROGETTAZIONE IMPIANTI DI CUI AGLI ART. 7 E SEGG. NONCHE' DEGLI ARTT. 122 E SEGG. DEL D.P.R. n° 380 del 6/6/2001

IMPIANTI:

Atteso che l'art. 107 del D.P.R. 380/2001 dispone l'ambito di applicazione dell'obbligo di progetto degli impianti ai sensi anche della legge quadro 46/90, si evidenzia come l'art. 1 della suddetta legge n° 46 del 18/05/1990, al comma 1 stabilisce in generale gli ambiti di applicazione per la sicurezza degli impianti.

L'art. 4 del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991 emanato ai sensi dell'art. 15 quale regolamento di attuazione della legge, dispone l'obbligo di progettazione per gli impianti elettrici per potenze impegnate superiori a 6Kw o per superfici utili calpestabili maggiori di 400 mq.

Lo stesso impone l'obbligo di progetto per gli impianti di riscaldamento e climatizzazione azionati da fluidi di qualsiasi natura, se aventi potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigorie/ora.

L'art. 119 del citato Testo Unico demanda poi alla promulgazione di un regolamento di attuazione emanato ai sensi dell'art. 17 della legge 23/08/1988 n° 400, i limiti per i quali risulta obbligatoria la redazione del progetto di cui all'art. 110 del D.P.R. 380/2001.

Poiché sia l'impianto elettrico che l'impianto termico relativi all'intervento a cui si fa riferimento, presentano caratteristiche di ordinaria esecuzione, si provvederà ad esibire la relativa certificazione di corretta installazione al momento della presentazione della domanda di agibilità.

7 - ADEMPIMENTI L. 122/89 (PARCHEGGI)

In ottemperanza a quanto disposto e richiesto dalla norma a riferimento in materia di soddisfacimento dello standard minimo riferito alle aree di sosta, il progetto prevede la realizzazione all'interno del lotto di terreno di proprietà di un'ampio parcheggio a servizio della clientela che andrà ad usufruire dei servizi offerti dall'attività che si andrà ad implementare. All'interno di tali spazi sono soddisfatte anche le prescrizioni relative all'abitazione.

In fede

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~Manuel D'Angelo~~
Progettazione: arch. ~~Manuel D'Angelo~~

Pagina 6



8 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI ELABORATI

Il sottoscritto arch. ~~Paolo PARENTE~~, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° ~~104~~, nella sua veste di progettista delle opere oggetto della presente istanza di Permesso di Costruire, consapevole della responsabilita' derivante dagli obblighi di persona esercente un pubblico servizio

DICHIARA

Che gli elaborati tecnici allegati alla presente richiesta di nuova autorizzazione in modifica per sdoppiamento del precedente Permesso di Costruire n° 37 del 19/12/2011, sono del tutto conformi a quelli gia' approvati e dotati di tutte le autorizzazioni ambientali e sanitarie previste dalla norma. Che le opere previste, complessivamente saranno realizzate unitariamente cosi' come originariamente previsto e senza differenziazioni di carattere strutturali tali da poter far considerare un diverso comportamento statico dell'edificio, ma esse verranno attribuite e contabilizzate ai due diversi soggetti che, con lo sdoppiamento del permesso, avranno titolarita' sui due livelli del manufatto edilizio.

In fede
(arch. ~~Paolo PARENTE~~)



RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~Manuel D'Angelo~~
Progettazione: arch. ~~Paolo PARENTE~~

Pagina 7





COMUNE DI SEPINO

(Provincia di Campobasso)

REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
TURISTICO - RURALE CON RISTRUTTURAZIONE E
AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE IN C.DA MACCHIE

GIÀ APPROVATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 37 DEL 19/12/2011

RICHIESTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE
DEI LAVORI ATTINENTI LA PARTE ABITATIVA
LOCALIZZATA AL SOLO SECONDO PIANO

DITTA:

STRUTTURERCA

ELABORATI TECNICI:

- Relazione tecnica
- Elaborati grafici
- Rilievo preesistente
- Stato modificato

COMUNE DI SEPINO
Provincia di Campobasso

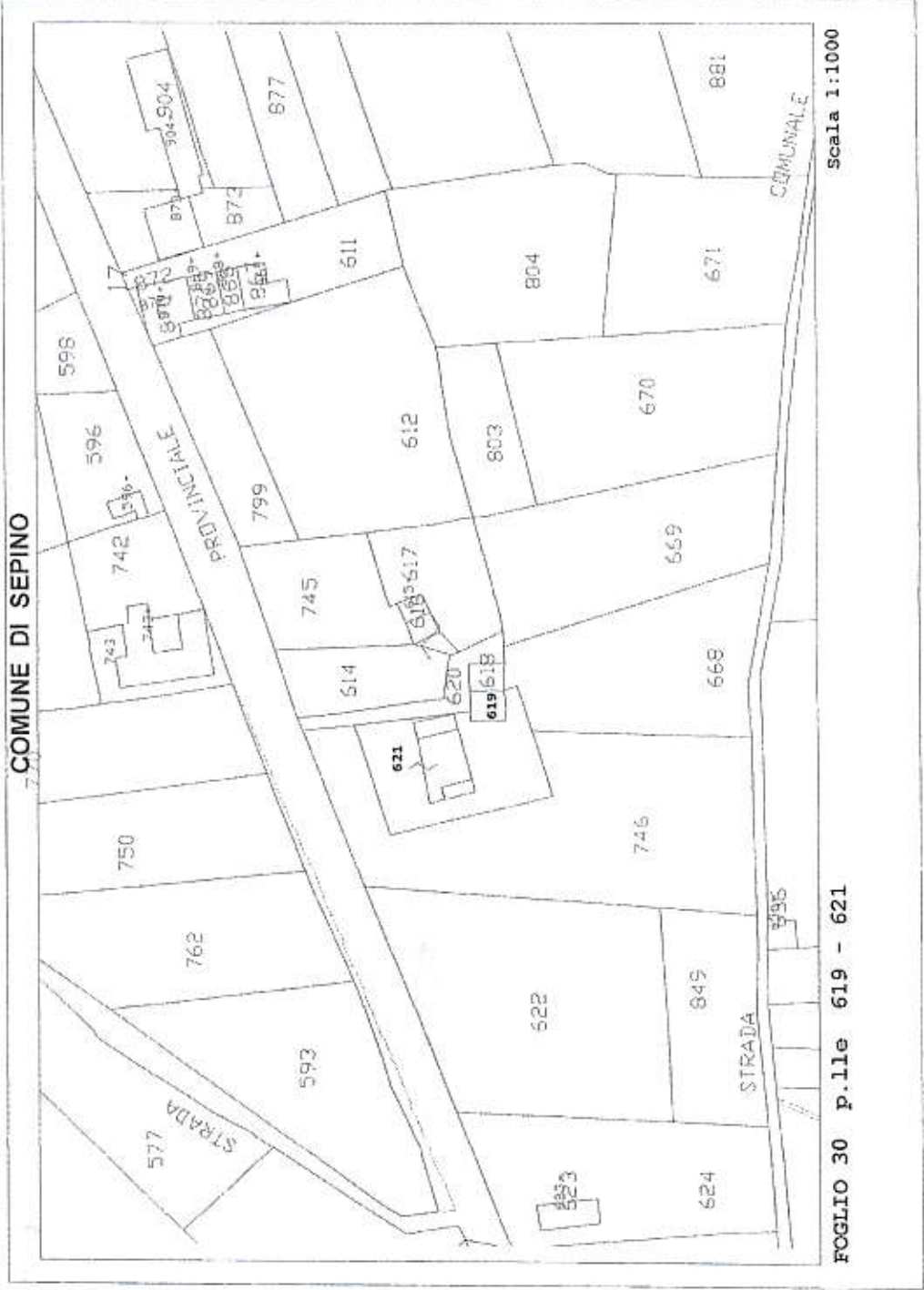
Il presente progetto è sottoposto al R. Decreto di Costituzione
n. 11 del 22/02/2001 del Presidente della Commissione
verbale n. 11 del 22/02/2001 della Commissione Espressiva
di Sepino il 23.07.2012

Il Responsabile
della Commissione Espressiva
di Sepino

Il Tecnico

Arch. **Pasquale Pasquale**

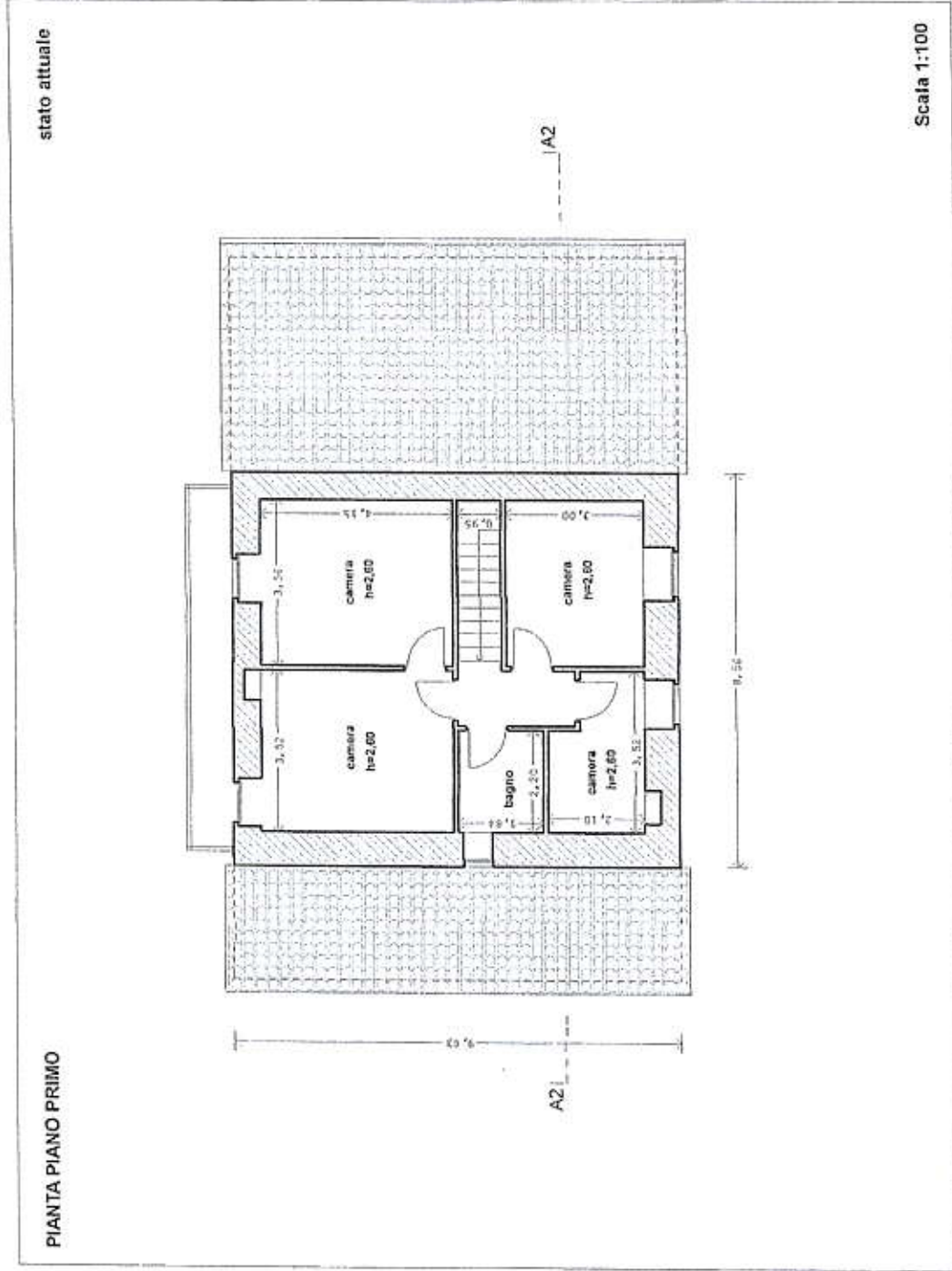




Scala 1:1000

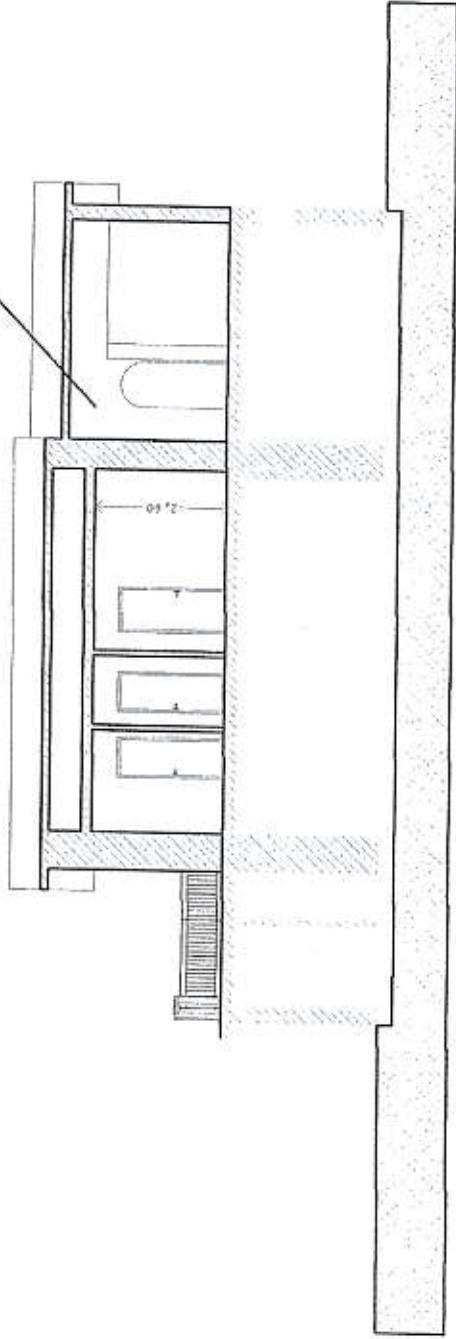
FOGLIO 30 p.lle 619 - 621





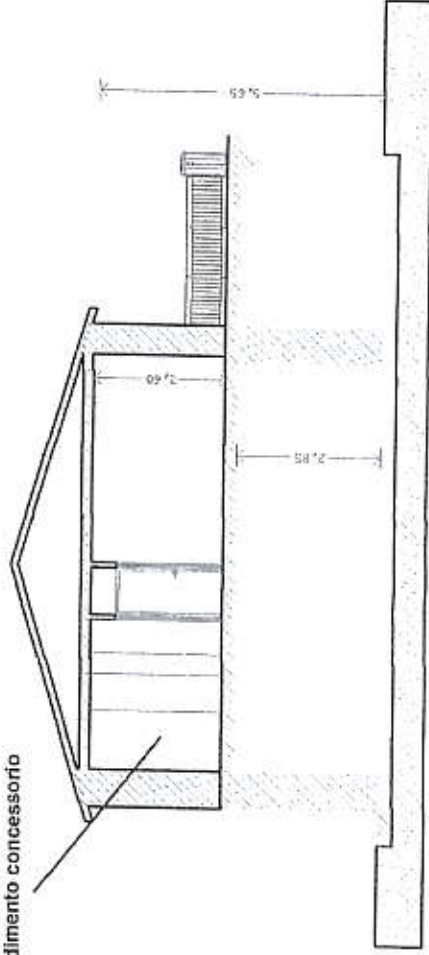


parte interessata al
provvedimento concessorio



SEZIONE 1

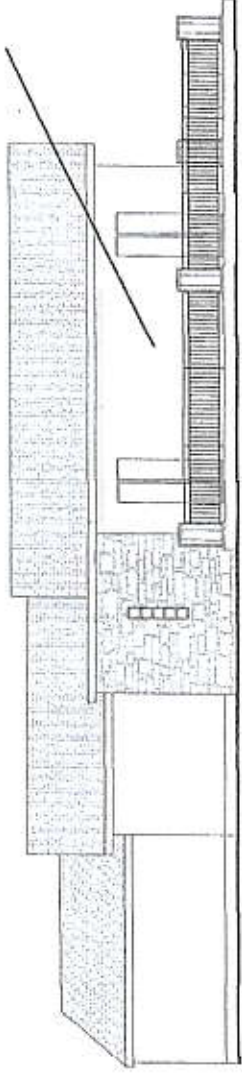
parte interessata al
provvedimento concessorio



SEZIONE 2

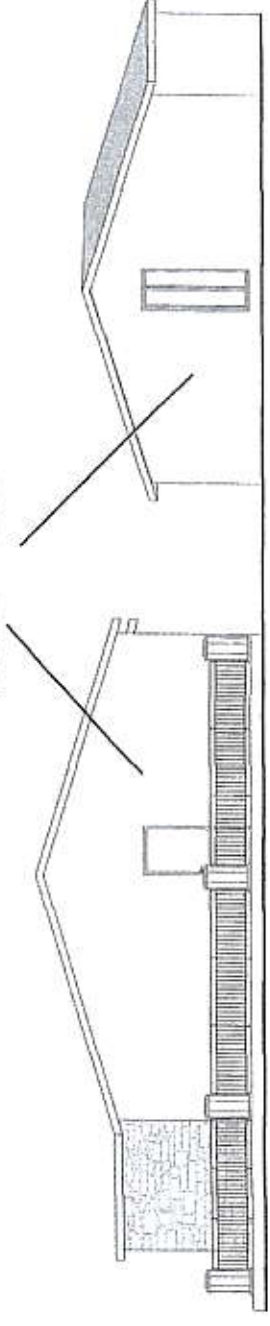


parte interessata al provvedimento concessorio



PROSPETTO A

parte interessata al provvedimento concessorio



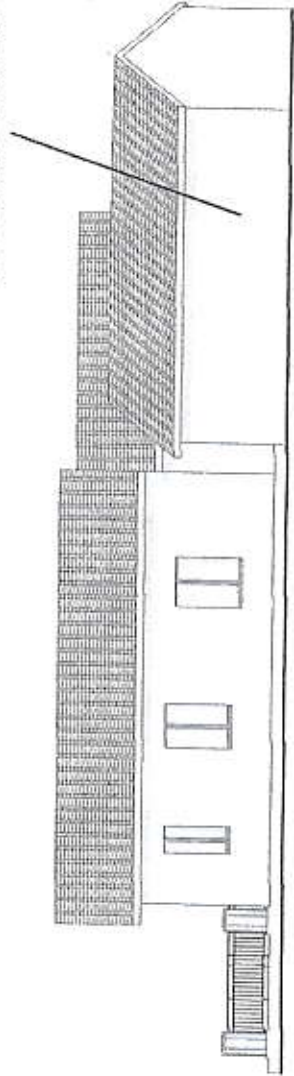
PROSPETTO B



Scala 1:100

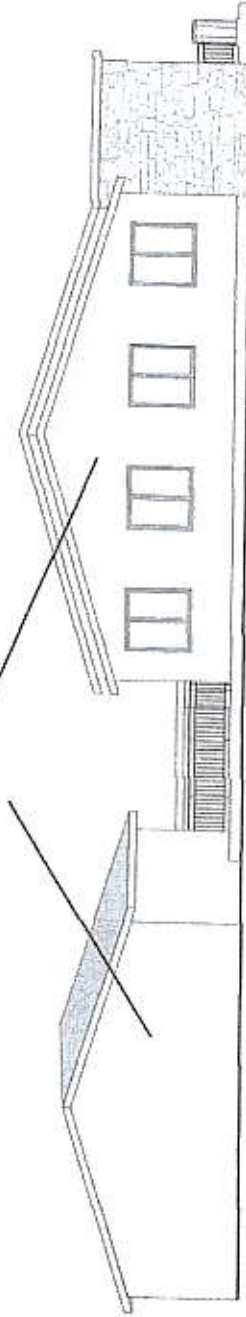


parte interessata al
provvedimento concessorio



PROSPETTO C

parte interessata al
provvedimento concessorio



PROSPETTO D



COMUNE DI SEPINO

Provincia di Campobasso

86017 Sestino (CB) - Piazza Nerazio Prisco, 5 - Tel. 0874-790132 - Fax 0874-790902

Diretti di segreteria € 77,47
Rimborso stampati € 0,50
PRATICA EDILIZIA N° 33/2012

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 12/2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta del Permesso di Costruire in data 17 gennaio 2012 con prot. n° 308, inoltrata dalla signora ~~Vittoria Venonice~~ ~~residente a Campobasso il 04/06/1985~~ e residente a ~~Sepino in via~~ ~~Consueto Sottocampobasso~~, con codice fiscale ~~044040485~~, relativa ai lavori di "REALIZZAZIONE DEI LAVORI ATTINENTI L'ATTIVITA' LOCALIZZATA AL SOLO PIANO TERRA DI UN FABBRICATO IN C.D.A. MACCHIE". I fabbricati sono ubicati in Sestino alla c.da Macchie, identificati presso l'Agenzia del Territorio al foglio n° 30 particelle n° 949 sub 3 e sub 5 e 976 sub 1 (ex 619 e 621), dei quali dimostra di essere Aventi Titolo come risulta dall'atto di donazione del notaio Gabriele Gamberale di Montebucro di Bissacca in data 10.12.2010;

VISTO il permesso di costruire n. 37 del 19/12/2011 rilasciato alla signora VITTORE VENONICE;

VISTE le previsioni urbanistiche per la Zona: C (Agricola);

VISTO il progetto;

VISTO il parere n° 08 espresso dal Responsabile del Procedimento in data 05.10.2011;

VISTO l'articolo 82 del D.P.R. n° 616 del 24/07/1977 e la Legge n° 431 dell'8/08/1985, come recepito dalla L.R. n° 16 del 12/09/1994;

VISTO il "parere favorevole" n° 08 del 05.10.2011 rilasciato dalla Commissione per il paesaggio del Comune di Sestino ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n° 42/2004

VISTO il "parere favorevole con prescrizioni" n° 13489 di protocollo del 25.10.2011 della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Molise;

VISTA l'autorizzazione paesaggistica n° 50 del 28.10.2011 rilasciata dal Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere sanitario "Favorevole" rilasciato dall'ASREM con protocollo n° 74 del 23.05.2011;

VISTA la dichiarazione sostitutiva resa in data 06.12.2011 della signora Vittoria Venonice nata a Campobasso il 04.06.1985 e residente a Sestino in c.da Convento Sant'Angelo n° 5/A, con codice fiscale VTNVNC85H64B319C, con cui viene asserto ai fini dell'inedificabilità il terreno censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio n° 30 particella n° 746 di aree 26,50, per la superficie di mq. 2.250;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio e l'annesso Programma di Fabbricazione;

VISTI i Regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana in vigore;

VISTO il D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 recante "T.U. delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia" e successivo modifiche ed integrazioni;

VISTO il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30/04/1992 n° 285 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, recante "T.U. dalle legge sull'ordinamento degli enti locali" e successive modifiche ed integrazioni;

ACCERTATA sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio del permesso di costruire da parte del richiedente;

PRESO ATTO che l'istante con nota n° 7069 del 02.12.2011 ha fatto espressa richiesta di stralciare dal rilasciando permesso di costruire la prevista realizzazione dei nuovi locali adibiti a sala, atrio scoperto, atrio coperto ed office;

PRESO ATTO della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente, al P.T.P. di AA.VV. vigente ed alla regolamentazione in materia ambientale;

PRESO ATTO che il contributo di cui agli art. 16 e 17 del D. P. R. 380/01 non è dovuto;

STABILITO che il contributo di cui alla Delibera di G.C. n° 428 del 3/01/1995, inerente i diritti di segreteria, è dovuto per l'importo di € 77,47, per il quale è agli atti copia dell'attestazione di versamento effettuato IN DATA 28.05.2012 sul CC. n° 12970869 intestato al Comune di Sestino, Servizio Tesoreria;

Tutto quanto sopra premesso e considerato.

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Kabacis Carolina, Messo del Comune di Sestino, ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di Strada Carolina mediante consegna a mani di Strada Carolina nella sua qualità di Proprietaria.

Data, 21/11/2012

IL NOTIFICATORE

IL RICEVENTE

Vittoria Venonice

N.B.: E' FATTO OBBLIGO AL TITOLARE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PRESENTE PERMESSO. QUALORA NEL CORSO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE O COMUNQUE DEI LAVORI COEVI E SUCCESSIVI, VENGANO ALLA LUCE DOCUMENTI E BENI CULTURALI SOGGETTI ALLA TUTELA DELLE BELLEZZE STORICO E PAESAGGISTICHE, AI SENSI DEL D.LGS. N°42 DEL 22.01.2004 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, DOVRANNO ESSERE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE SUDETTA INFORMANDONE TEMPESTIVAMENTE LA COMPETENTE SOPRINTENDENZA. SI ALLEGANO AL PRESENTE PROVVEDIMENTO COPIA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI MUNITI DEGLI ESTREMI DI AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.82 DEL D.P.R. 616/77.

DISPONE

- 1) Il rilascio del permesso di costruzione, salvo diritti verso terzi, alla signora Vitone Veronica, ad eseguire le opere di cui in premessa, alle seguenti condizioni:
 - che l'inizio dei lavori, avvenga entro un anno dal rilascio del presente provvedimento;
 - che l'ultimazione dei lavori avvenga entro tre anni dall'inizio dei lavori ai sensi dell'art.15, comma 2 ⁶, del T.U. n° 380/2001;
 - il titolare avrà cura di osservare le prescrizioni formulate dalla Soprintendenza ai BB.AA., come di seguito:
 - conservare e recuperare le caratterizzazioni rurali degli edifici esistenti attraverso il ripristino dei cornicioni a romanella e la realizzazione di vani finestre e balconi nel rispetto delle forme tradizionali;
 - limitatamente agli edifici di nuova edificazione si prescrive inoltre di realizzare un ulteriore arco nel porticato, precisamente nel lato corto dello stesso, di fronte alla scala;
 - il trattamento cromatico di finitura sarà concordato con questo ufficio, a lavori in corso d'opera con prove di colore.

- 2) Che prima dell'inizio dei lavori:
 - venga esibito il documento unico di regolarità contributiva nonché la documentazione di cui all'art. 90 comma 9 del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;

3) Cite:

- l'Intestataro ai sensi e per gli effetti del capo I° del D.P.R. 380/2001 provveda al deposito degli elaborati d'opera per la realizzazione di opere in zone sismiche, presso lo Sportello Unico Edilizia, secondo le modalità ed indicazioni di cui all'art. 65 regolarmente attestato dal competente Servizio Comuni in Zona Sismica della IV° Dir. Gen. Regionale, completo di Relazione Geologica;
 - il direttore dei lavori provveda, ad effettuare apposita comunicazione scritta ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 20 del 6/06/1996, ed in ossequio agli artt. 93-94 del D.P.R. n° 380/2001 a mezzo lettera R.R., debitamente vistata dal collaudatore in corso d'opera sull'inizio dei lavori;
 - 4) Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del comune alle progettazioni depositate presso lo sportello unico edilizia;
 - 5) Qualora non siano stati indicati nella domanda il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice, quelli del direttore delle opere e dei responsabili della sicurezza in cantiere, come di regola deve avvenire, la ditta è tenuta ugualmente a segnalarsi per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del D.L., il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della D.L. da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza. L'inizio dei lavori, non può avere luogo se prima, il costruttore, non avrà effettuato la denuncia delle opere in c.a., come prescritto ai precedenti punti 2 e 3 ed al successivo punto 6.e);
 - 6) Nei cantieri dove si eseguono le opere:
 - deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione dell'appaltatore, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente ai lavori e del calculatore delle opere in c.a., nonché dei responsabili della sicurezza;
 - devono essere conservati a disposizione del personale di vigilanza comunale, regionale, ecc.:
- a) il permesso di costruire completo degli elaborati di progetto;
 - b) eventuale progetto delle opere in c.a. depositato presso gli uffici regionali;
 - c) il progetto dell'isolamento termico e la documentazione relativa all'impianto termico;
 - d) ogni altra autorizzazione, nulla-osta, ecc. previsti per legge;
 - e) la comunicazione agli enti preposti al controllo della sicurezza (ASREM e Dipartimento Provinciale del lavoro) dell'apertura del cantiere completa di tutti i dati, le dichiarazioni e le certificazioni, redatte secondo le modalità richieste dal D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;
 - 7) Le domande di abitabilità o agibilità di quanto edificato, devono essere proposte allo sportello unico edilizia secondo le modalità ed i criteri fissati dagli artt. 24 e segg. del D.P.R. 380/2001;
 - 8) Il titolare del permesso di costruire, il D.L., l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente provvedimento. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione urbanistica.
 - 9) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventuale di danno agli impianti ed ai servizi pubblici, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente per concordare le modalità d'intervento per i ripristini.

- 10) Non è consentito ingombrare, durante i lavori, le vie e gli spazi pubblici, occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta apposita autorizzazione al comune.
Le aree da occuparsi dovranno essere ripristinate nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per un notevole lasso di tempo;
- 11) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito su cui potranno essere affissi manifesti pubblicitari, ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente all'alba;
- 12) In presenza di detriti provenienti dagli scavi e dalle demolizioni si attivino tutte le procedure connesse con il conferimento a discarica dei materiali secondo le modalità e/o presso le ditte a ciò deputate o messi in sicurezza secondo le modalità previste per legge ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.;
- 13) Si dà atto che a tutti gli effetti del presente Permesso di Costruire, l'avente causa ha eletto proprio domicilio in c.da Convento Sant'Angelo n° 5/A del Comune di Sepino;
- 14) Progettista delle opere e D.L. è l'arch. Pasquale PARENTE, nato a Sepino il 16.01.1958, con codice fiscale PRNP0138A161618X, con studio professionale in corso A. Catone n° 57M del Comune di Sepino, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° 164.

Dalla residenza municipale, il 23.07.2012





COMUNE DI SEPINO

(Provincia di Campobasso)

**REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
TURISTICO - RURALE CON RISTRUTTURAZIONE E
AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE IN C.DA MACCHIE
GIA' APPROVATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 37 DEL 19/12/2011**

**RICHIESTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE
DEI LAVORI ATTINENTI L'ATTIVITA' LOCALIZZATA
AL SOLO PIANO TERRA**

DITTA:

Antonio Veronica

ELABORATI TECNICI:

- Relazione tecnica
- Elaborati Grafici
 - Rilievo preesistente
 - Stato modificato

COMUNE DI SEPINO
Provincia di Campobasso

Il presente progetto è allegato al Permesso di Costruire
n. 12 del 23.07.2012
(verbale n. in data
della Commissione Edilizia).

Sepino li 23.07.2012

Responsabile
della Spese della Ufficio Edilizia
Antonio Veronica

Visti:



Il Tecnico

Arch. **Pasquale MARRA**





Firmato Da: MARIUET D'ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4acc2f01f6e627fe0a086d3441dccc6039





INDICE

1-	Premessa	pag. 2
2-	Presentazione del progetto	pag. 3
3-	Presentazione dell'impresa	pag. 4
4-	Dati dimensionali e costruttivi	pag. 5
5-	Adempimenti L. 13/89 (barriere architettoniche)	pag. 6
6-	Adempimenti Dl.gvo n° 152/99 (tutela acque dall'inquinamento)	pag. 7
7-	Adempimenti art. 122 DPR 380/2001	pag. 7
8-	Adempimenti L. 122/89 (parcheggi)	pag. 7
9-	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI ELABORATI	pag. 8

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: **WITON Verónica**
Progettazione: arch. **MANUEL D'ANGELO**

Pagina 1





1- PREMESSA

Il complesso edilizio e di servizio per il quale si richiede il Permesso di Costruire si trova a realizzarsi in ristrutturazione del preesistente fabbricato e su terreni ubicati in c/da Macchie del Comune di Sepino censiti in Catasto al foglio n° 30 particelle n° 619, 621 e 746; la proprietà descritta e' nella piena disponibilita' della ~~ditta ZAPPALONE & C. snc s.r.l. nata a Campobasso il 24/06/1985~~ e residente a Sepino in c.da ~~Convento Sant'Angelo n° 1/1~~ con C.F. ~~01000830864~~ ~~05000~~

L'area interessata, costituita da terreni pianeggianti posizionati tra la strada provinciale per Sepino e la strada comunale detta "Cartera", con al centro un fabbricato di antico impianto, si colloca lungo il versante morfologico che caratterizza l'agglomerato rurale della contrada Macchie, nella parte pianeggiante ai piedi della collina che degrada verso la vallata del Tammaro in prossimita' della Strada Statale n° 87.

I luoghi interessati si collocano all'interno del paesaggio rurale sepinese, in una zona comunque sufficientemente antropizzata ed in un contesto paesaggistico generale che vede l'intero territorio di Sepino particolarmente vocato per uno sfruttamento turistico che allo stato attuale appare l'unico possibile in rapporto al sistema congiunturale in essere.

Il progetto, e' stato gia' licenziato con provvedimento concessorio e precisamente con Permesso di Costruire n° 37 rilasciato dal Comune di Sepino in data 19/12/2011.

Poiche' l'intervento nel suo complesso comporta opere sia ascrivibili all'impresa commerciale che alla persona fisica attualmente titolare del provvedimento, anche se entrambe fanno riferimento sempre e solo allo stesso soggetto, con il fondato rischio di incompatibilita' di natura fiscale nella rendicontazione della spesa; considerato che solo il piano terra, verra' di fatto utilizzato per le attivita' commerciali inerenti il turismo rurale, solo le opere relative a questa zona possono essere rendicontate nella contabilita' d'impresa. Per fare cio' regolarmente e' necessario quindi dimostrare il possesso di un titolo abilitativo esclusivo e pertanto la presente documentazione viene posta a corredo di una nuova richiesta di intestazione, delle sole opere relative al piano terra, in capo alla ditta che assume veste commerciale.

Il fabbricato preesistente, rappresenta sempre il fulcro intorno al quale continua a prevedersi la realizzazione di strutture fisse e mobili adatte a configurare un complesso ricettivo che sposi l'ambientazione agreste con elementi di nova concezione in grado comunque di garantire un apprezzabile servizio all'interno di un manufatto recuperato con un elevato livello di finitura ma l'autorizzazione specifica riguardera' il solo piano terra delle strutture preesistenti interessate e gli spazi esterni di competenza.

La scelta imprenditoriale, anche se con una riduzione dell'impegno finanziario ed un ridimensionamento del progetto, viene dettata dalla certezza che il territorio nel suo complesso, e' sempre pronto all'utilizzo di strutture un po' piu' complesse ed articolate in grado di offrire un prodotto non piu' generalista ma mirato per un pubblico selezionato che ricerca questo tipo di intrattenimento, al contempo pero' una valutazione della congiuntura attuale determina una consapevole riduzione degli obiettivi e quindi un piu' modesto intervento.

Amministrativamente la richiesta si colloca nel filone delle liberalizzazioni del settore avviate dal cosiddetto Decreto Bersani, dal nuovo decreto sulle liberalizzazioni e dalla normativa regionale che

RELAZIONE TECNICA GENERALECommittente: ~~"WONNEVECONICA"~~Progettazione: arch. ~~MANUELA MARINIA~~

Pagina 2





Firmato Da: MANUEL D'ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac2f0f6e627fe0a086d3441dcd6039



consente di avviare attivita' turistico-ricettive in ambito rurale ai sensi del Titolo II della legge regionale n° 19/1995.

La stessa norma limita pero' le dimensioni degli immobili da destinare a tale attivita' e consente solo ampliamenti funzionali ad una maggiore fruizione dei servizi offerti. Questo fa si' che l'intervento resta ricondotto nel filone canonico della ristrutturazione ed adeguamento dell'esistente, limitatamente al solo piano terra.

2- PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto generale a riferimento prevede la ristrutturazione del fabbricato esistente, nella parte del piano terra, e l'ampliamento dello stesso con un patio coperto atto a costituire uno spazio fruibile per le funzioni destinate alla ristorazione ed al tempo libero.

I lavori consisteranno nella esecuzione e di opere di ristrutturazione, consolidamento e sostituzione degli elementi fatiscenti relativi al fabbricato esistente e alla realizzazione di nuovi volumi aggiunti, quest'ultimi in stretta relazione funzionale con il manufatto edilizio preesistente.

L'edificio esistente sara' soggetto a interventi di riqualificazione architettonica e a lavori di sostituzione degli elementi fatiscenti con materiali di simile fattura e natura. Gli ambienti saranno soggetti a redistribuzione degli spazi e delle funzioni con realizzazione di un locale cucina, di una sala per ristoro e con i servizi igienici sufficienti per l'intero complesso.

Per quanto riguarda il livello di finitura, i materiali impiegati, la tipologia architettonica e quanto altro da realizzarsi per il completamento dell'opera, il tutto e' conforme, simile ed omogeneo a quanto gia' preesistente o in linea con i caratteri essenziali dell'edificio circostante.

Tutti gli spazi esterni interessati dall'intervento, a completamento delle opere eseguite e quindi a fine cantiere, saranno completamente risistemati a verde, con l'eccezione della strada di accesso e dei parcheggi. Tutte le finiture a vista saranno realizzate in pietra.

Per il superamento del dislivello tra i piani di esercizio, si proseguira' nella realizzazione di scale in c.a. le cui alzate e pedate rispetteranno il rapporto canonico $2a+p=62-63$. Per il superamento dei dislivelli esterni si realizzeranno le rampe con pendenza inferiore all'8% e con assenza totale di gradini.

Il manufatto sara' completato poi con la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici rispondenti alle norme UNI e posti in opera secondo le prescrizioni della legge 46/90.

In sede di richiesta di permesso di costruire e poi in prosieguo del procedimento autorizzativo, l'attivita' prevista da esercitare all'interno del complesso turistico in ambito rurale, dovra' essere ricondotta ad un esercizio di attivita' di turismo rurale.

Si dichiara ed attesta che il progetto stralcio presentato per il rilascio del permesso di costruire, e' del tutto omogeneo a quello gia' sottoposto ad istruttoria e licenziato con parere favorevole. Esso non presenta alcuna modifica nelle strutture e nei prospetti rispetto a quanto approvato. La nuova istanza, e quindi gli elaborati posti a suo corredo, e' del tutto conforme a quanto stabilito al Titolo II, articoli 15 E 26 della Legge Regionale n° 19 del 03/05/1995.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: *Comune di Sepino*
Progettazione: arch. *Manuel D'Angelo*

Pagina 3



3- PRESENTAZIONE DELL'IMPRESA

La ditta proponente il progetto di recupero a fini di turismo rurale dell'immobile esistente e la creazione di ulteriori spazi funzionali all'attività da implementare, e' la "sempre la titolare **Maria Antonia VITONE**, con sede in **Sepino alla C.da Macchie n° 84**, con **Ditta Manasse**

Essa ha una formazione professionale specifica ed un'esperienza formativa e lavorativa nel campo della ristorazione e dell'esercizio di attività ad essa connessa. Sia per tradizione familiare che per anni di lavoro esercitati sia come dipendente che in proprio nel settore specifico.

Allo stato essa si sente pronta per iniziare una nuova avventura imprenditoriale che, partendo dalla location favorevole della struttura da ristrutturare (posizione favorevole rispetto alla strada di collegamento, vicinanza ad un importante sito archeologico, collocazione in uno dei comuni a maggiore vocazione turistica del Molise) possiede tutti i requisiti per sperare in un successo dell'iniziativa intrapresa.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: **"VITONE VIKRONICA"**
Progettazione: arch. **MANUELE BARRINIE**

Pagina 4





Firmato Da: MANUEL D'ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac210f6e527e0a086a3441dcd6039





Progetto per la realizzazione di un centro turistico rurale in c.da Macchie- progetto relativo al SOLO PIANO
TERRA del fabbricato storico preesistente

4- DATI DIMENSIONALI E COSTRUTTIVI

- 1 DATI DIMENSIONALI (Nuove Costruzioni):

- LOTTO DI TERRENO	mq.	3.400,00
- SUPERFICIE COPERTA PREESISTENTE	mq.	204,20
- SUPERFICIE COPERTA AMPLIATA	mq.	44,50
- VOLUME EDIFICATO PREESISTENTE	mc.	453,00
- VOLUME EDIFICATO AMPLIATO	mc.	45,00
- VOLUME COMPLESSIVO EDIFICATO	mc.	498,00
- ALTEZZA MASSIMA A FILO DI GRONDA	ml.	5,60
- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	ml.	5,00
- DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml.	20,00

- 2 SISTEMA AMBIENTALE

- CONTESTO INSEDIATIVO	Zona Agricola
- TIPOLOGIA	Complesso edilizio polifunzionale
- DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricreativa
- DESTINAZIONE DI P.R.G.	E = Zona agricola

- 3 SISTEMA TECNOLOGICO

- TECNICA COSTRUTTIVA	Struttura portante in muratura;
- FONDAZIONI	Lineari continue a sacco.;
- CHIUSURE VERTICALI	Muratura di tompagno in blocchi di argilla ;
- CHIUSURE VERTICALI TRASPARENTI	Serramenti in legno o alluminio anticato;
- COPERTURA	A falda inclinata e rivestimento in coppi;
- FINITURE ESTERNE	Intonaco liscio e tinteggiatura a calce o legno o pietra
- FINITURE INTERNE	Pavimenti in ceramica o cotto.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: **WITONE VECCHIA'**
Progettazione: arch. **MANUELO D'ANGELO**

Pagina 5





Firmato Da: MANUEL D'ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4acc210f16e627fe0a086d34410cd6039



5- ADEMPIMENTI LEGGE 13/89 (ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

DICHIARAZIONE

(Resa ai sensi del D.M. n° 236 del 14/06/89 e L. n° 13 del 09/01/89)

Oggetto: Realizzazione di una struttura di turismo rurale in c.da MACCHIE del Comune di Sepino.

-Richiesta relativa alla realizzazione dei lavori attinenti l'attivit  localizzata al solo piano terra-

Ditta: ~~VITONNE VERONICA~~

Il sottoscritto, arch. ~~PASQUALE DI MARINIA~~, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° ~~183~~ quale tecnico progettista dei lavori in oggetto,

Dichiara

ai sensi dell'art. n°1 della Legge n° 13 del 09 gennaio 1989 ed ai sensi dell'art. n° 1 del D.M. n° 239 del 14 giugno 1989, recanti norme sul superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche, che il complesso edilizio da realizzare, cos  come da progetto redatto dal sottoscritto,   soggetto alla normativa in esame e che pertanto   accessibile ed usabile cos  come indicato dal disposto normativo del citato D.M. in quanto tutti gli ambienti aperti alla fruizione del pubblico sono posti al piano terra e privi di barriere fisiche e gli ambienti di servizio sono rispondenti ai requisiti di legge.

Sepino li, Gennaio 2012

In fede

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~VITONNE VERONICA~~
Progettazione: arch. ~~PASQUALE DI MARINIA~~





Firmato Da: MANUEL D'ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac2f016e527fe0a086d03441 docId6039



6 - ADEMPIMENTI Dl.gvo n° 152/99 (ex legge n° 319/76) (Tutela delle acque dall'inquinamento)

La normativa introdotta dal Dl.gvo 152/99, così come la ex legge n° 319 del 10 Maggio 1976, impone di provvedere allo smaltimento dei liquami in maniera da non creare danni all'ambiente ed in particolare alle acque siano esse superficiali che sotterranee.

In ottemperanza al dispositivo legislativo l'intervento edilizio proposto prevede i seguenti accorgimenti tecnici.

Il complesso sarà allacciato alla pubblica fognatura, nel tratto finale della rete comunale che adduce all'impianto di depurazione posto in località "Cartera".

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico esso è preesistente idrico con allaccio alla rete idrica comunale che serve la c.da Macchie.

7 - PROGETTAZIONE IMPIANTI DI CUI AGLI ART. 7 E SEGG. NONCHE' DEGLI ARTT. 122 E SEGG. DEL D.P.R. n° 380 del 6/6/2001

IMPIANTI:

Atteso che l'art. 107 del D.P.R. 380/2001 dispone l'ambito di applicazione dell'obbligo di progetto degli impianti ai sensi anche della legge quadro 46/90, si evidenzia come l'art. 1 della suddetta legge n° 46 del 18/05/1990, al comma 1 stabilisce in generale gli ambiti di applicazione per la sicurezza degli impianti.

L'art. 4 del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991 emanato ai sensi dell'art. 15 quale regolamento di attuazione della legge, dispone l'obbligo di progettazione per gli impianti elettrici per potenze impegnate superiori a 6Kw o per superfici utili calpestabili maggiori di 400 mq.

Lo stesso impone l'obbligo di progetto per gli impianti di riscaldamento e climatizzazione azionati da fluidi di qualsiasi natura, se aventi potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigorie/ora.

L'art. 119 del citato Testo Unico demanda poi alla promulgazione di un regolamento di attuazione emanato ai sensi dell'art. 17 della legge 23/08/1988 n° 400, i limiti per i quali risulta obbligatoria la redazione del progetto di cui all'art. 110 del D.P.R. 380/2001.

Poiché sia l'impianto elettrico che l'impianto termico relativi all'intervento a cui si fa riferimento, presentano caratteristiche di complessità tali da richiedere una accurata e puntuale progettazione, si provvederà ad esibire la stessa al momento della presentazione della domanda di agibilità.

8 - ADEMPIMENTI L. 122/89 (PARCHEGGI)

In ottemperanza a quanto disposto e richiesto dalla norma a riferimento in materia di soddisfacimento dello standard minimo riferito alle aree di sosta, il progetto prevede la realizzazione all'interno del lotto di terreno di proprietà di un'ampio parcheggio a servizio della clientela che andrà ad usufruire dei servizi offerti dall'attività che si andrà ad implementare.

In fede



RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: "VITONE" s.r.l.
Progettazione: arch. *[firma]*

Pagina 7



Firmato Da: MANUELE D'ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac2f0f5e627fe0a066d3441dcd6039



9 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI ELABORATI

Il sottoscritto arch. ~~MANUELE D'ANGELO~~ iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° ~~1000~~, nella sua veste di progettista delle opere oggetto della presente istanza di Permesso di Costruire, consapevole della responsabilita' derivante dagli obblighi di persona esercente un pubblico servizio

DICHIARA

Che gli elaborati tecnici allegati alla presente richiesta di nuova autorizzazione in modifica per sdoppiamento del precedente Permesso di Costruire n° 37 del 19/12/2011, sono del tutto conformi a quelli gia' approvati e dotati di tutte le autorizzazioni ambientali e sanitarie previste dalla norma. Che le opere previste, complessivamente saranno realizzate unitariamente cosi' come originariamente previsto e senza differenziazioni di carattere strutturali tali da poter far considerare un diverso comportamento statico dell'edificio, ma esse verranno attribuite e contabilizzate ai due diversi soggetti che, con lo sdoppiamento del permesso, avranno titolarita' sui due livelli del manufatto edilizio.

In fede
(arch. ~~MANUELE D'ANGELO~~)

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~WITONE VENTURA~~
Progettazione: arch. ~~MANUELE D'ANGELO~~

Pagina 8





0
0
0





COMUNE DI SEPINO

(Provincia di Campobasso)

REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
TURISTICO - RURALE CON RISTRUTTURAZIONE E
AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE IN C.DA MACCHIE
GIÀ APPROVATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 37 DEL 19/12/2011

RICHIESTA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE
DEI LAVORI ATTINENTI L'ATTIVITA' LOCALIZZATA
AL SOLO PIANO TERRA

DITTA:

Sistone Veropica

ELABORATI TECNICI:

- Relazione tecnica
- Elaborati Grafici
- Rilievo preesistente
- Stato modificato

COMUNE DI SEPINO
Provincia di Campobasso

Il presente progetto è allegato al Processo di Costituzione
n. 12/2024 del 15/10/2024
Verificabile n. 12/2024 del 15/10/2024
della Commissione Edilizia.
Sepino (C.A. Campobasso) 15/10/2024

Il Tecnico

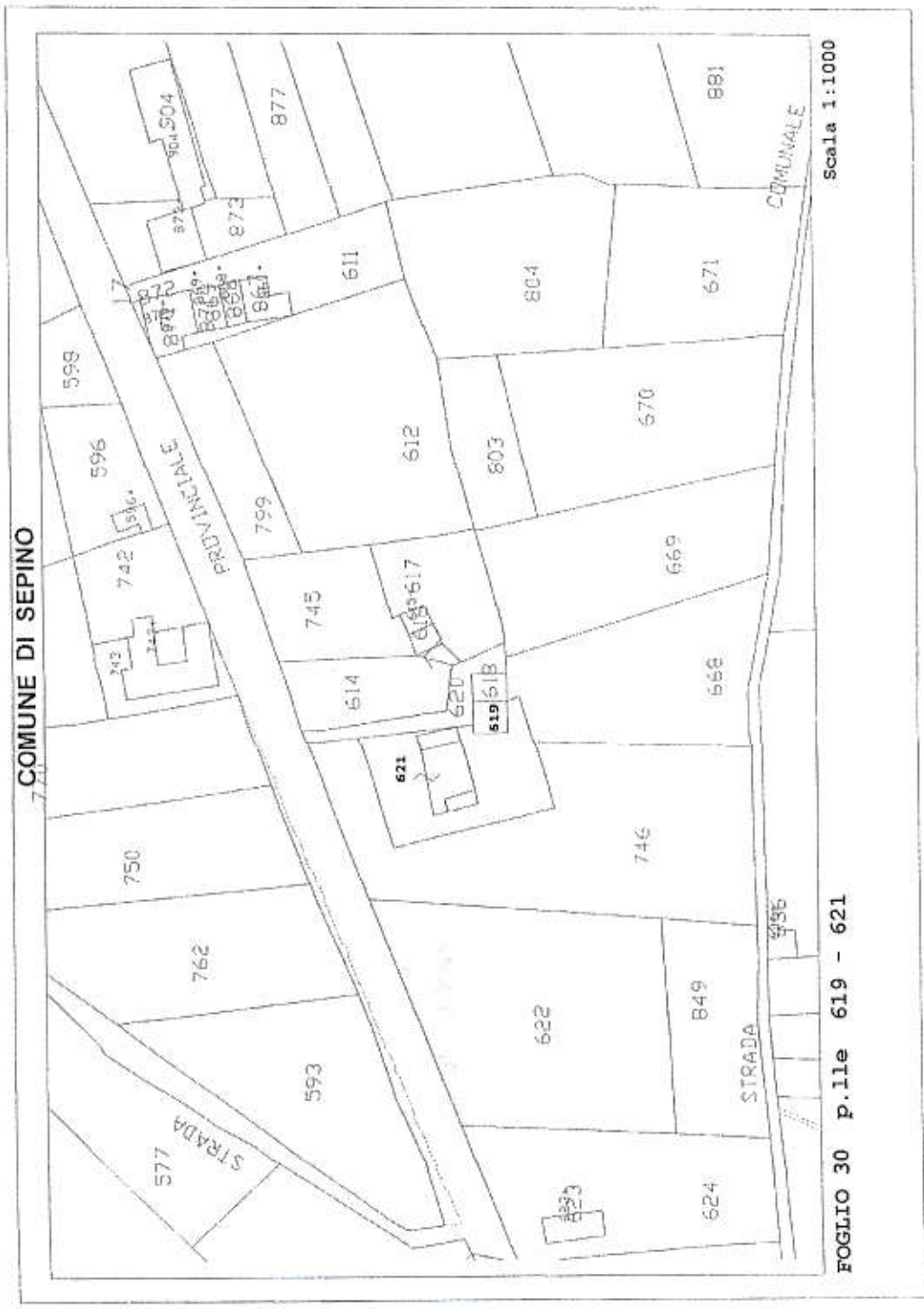
Arch. *Manuel D'Angelo*

Stampa di pagamento con codice fiscale e dati personali. Contiene il numero di conto corrente e il numero della carta di credito.

COMUNE DI SEPINO
Provincia di Campobasso

Il presente progetto è allegato al Processo di Costituzione
n. 12/2024 del 15/10/2024
Verificabile n. 12/2024 del 15/10/2024
della Commissione Edilizia.
Sepino (C.A. Campobasso) 15/10/2024

Stampa di pagamento con codice fiscale e dati personali. Contiene il numero di conto corrente e il numero della carta di credito.



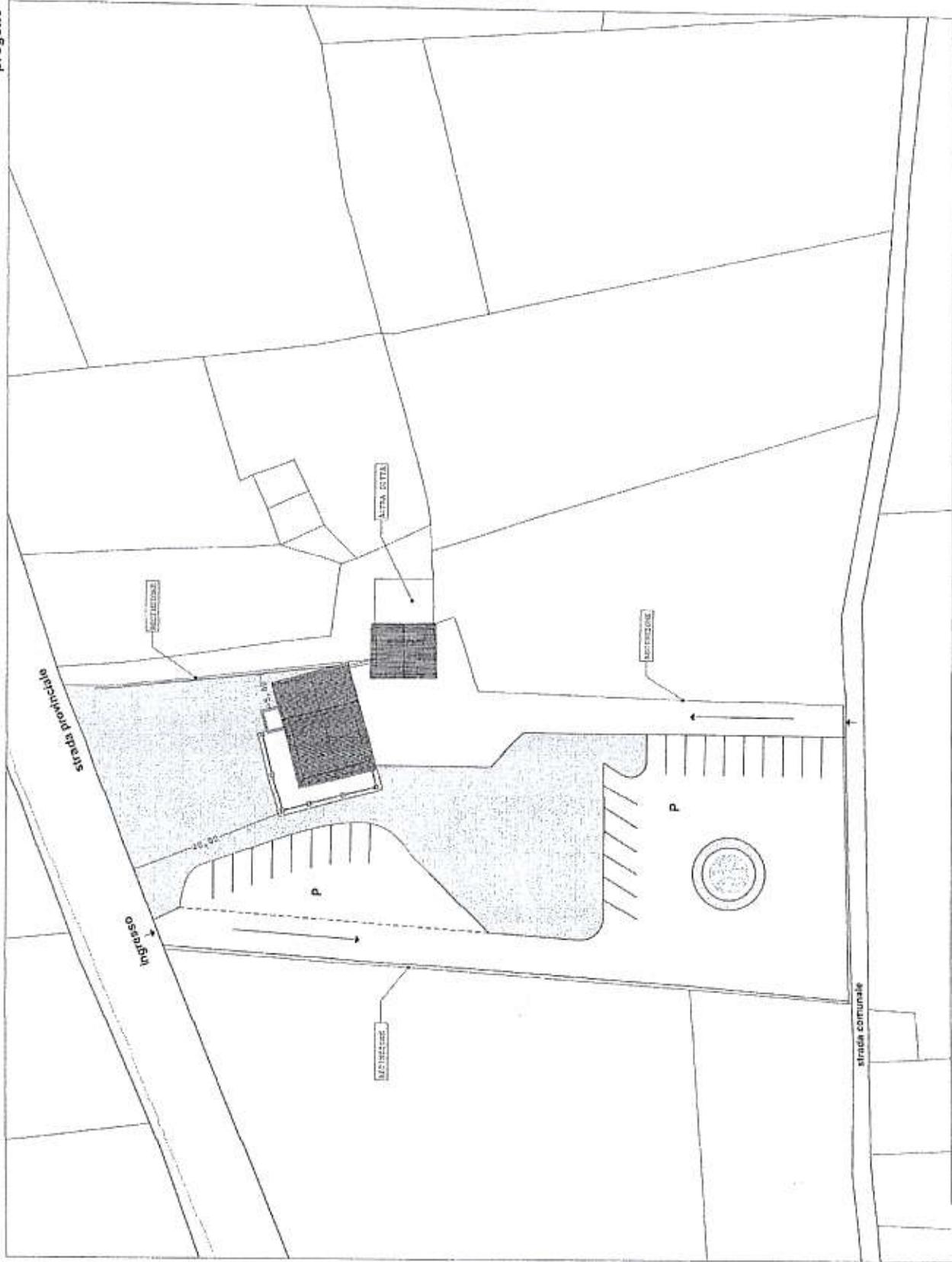
Scale 1:1000

FOGLIO 30 p.lle 619 - 621



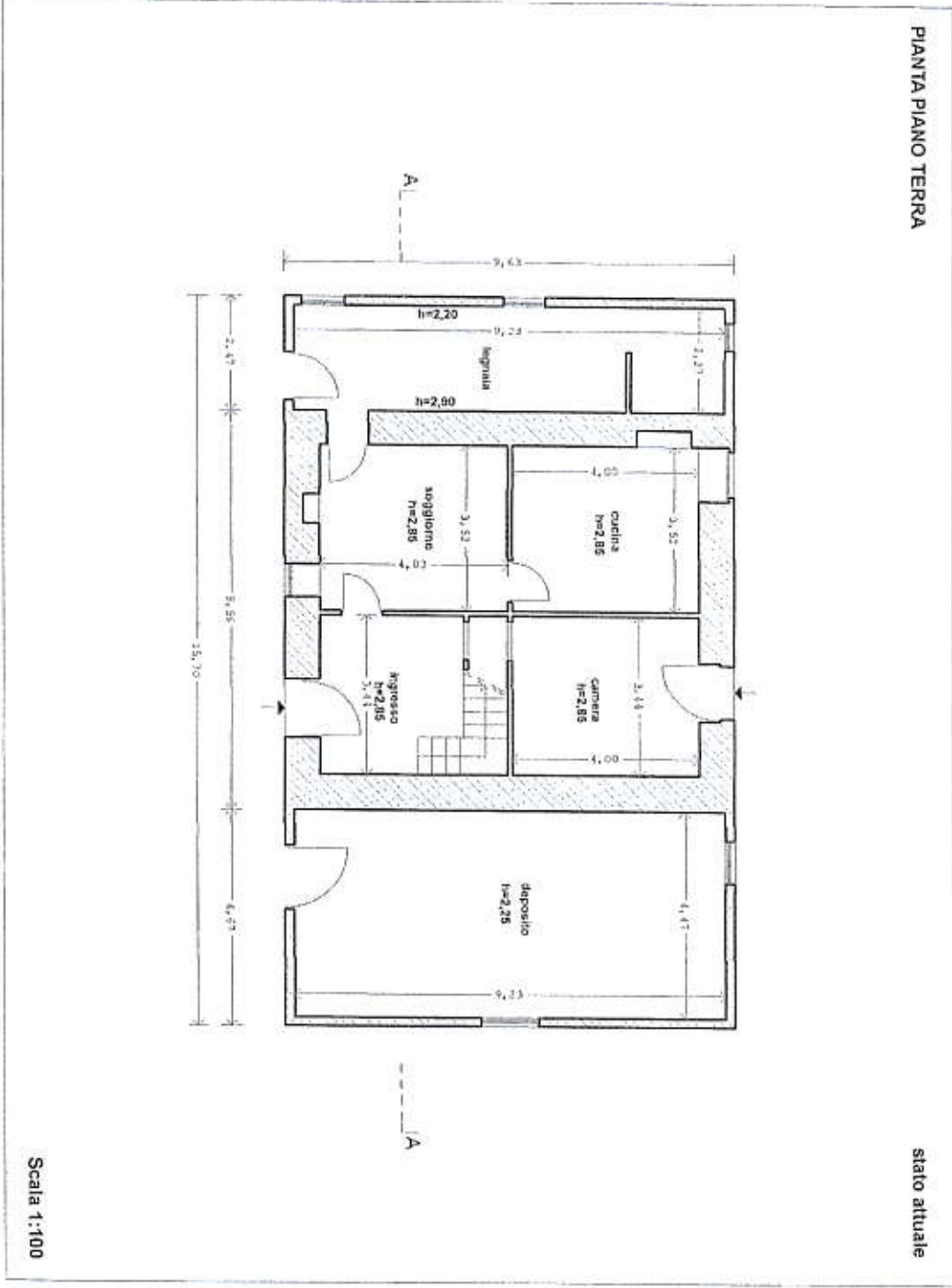
PLANIMETRIA GENERALE

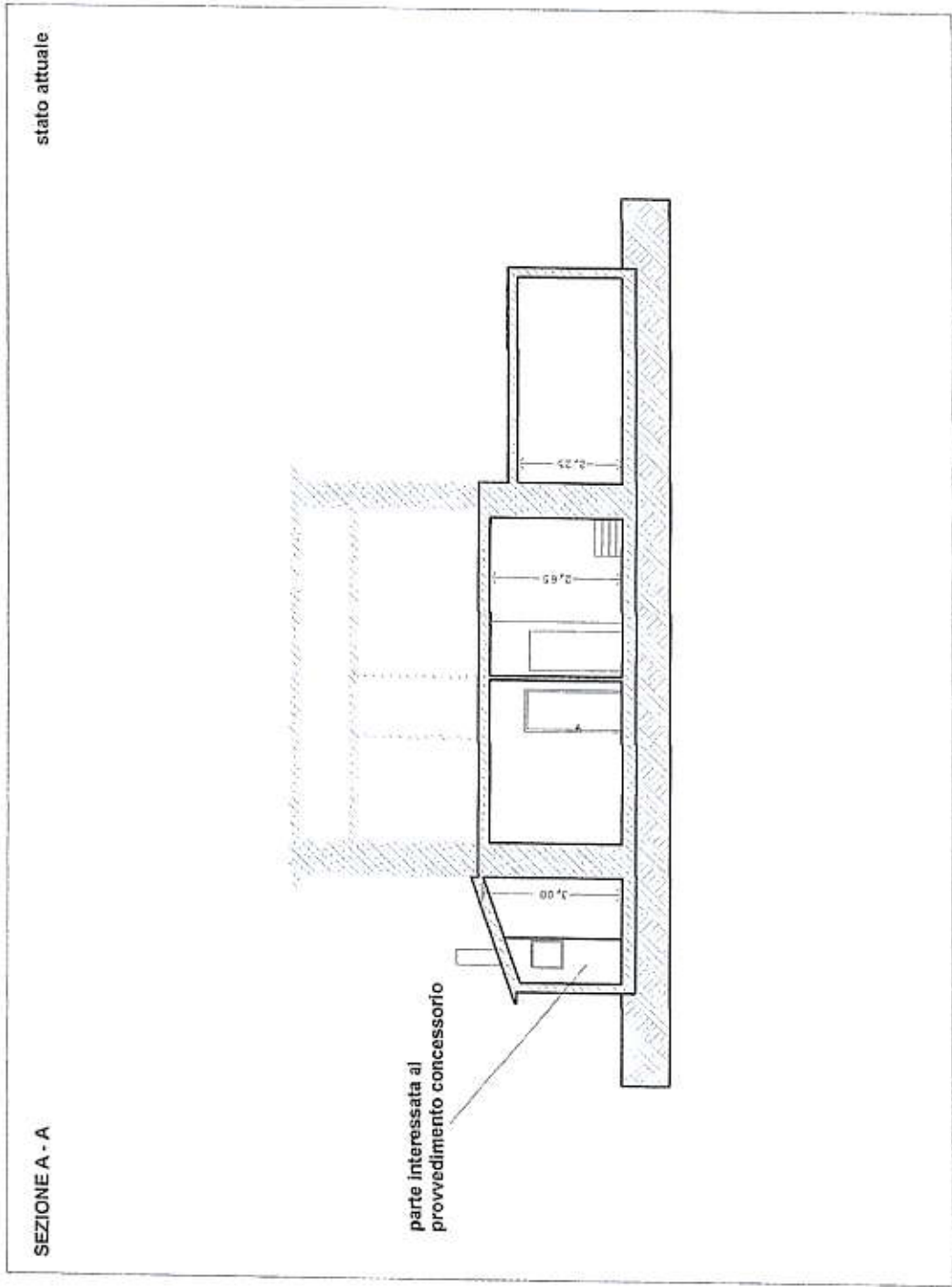
progetto

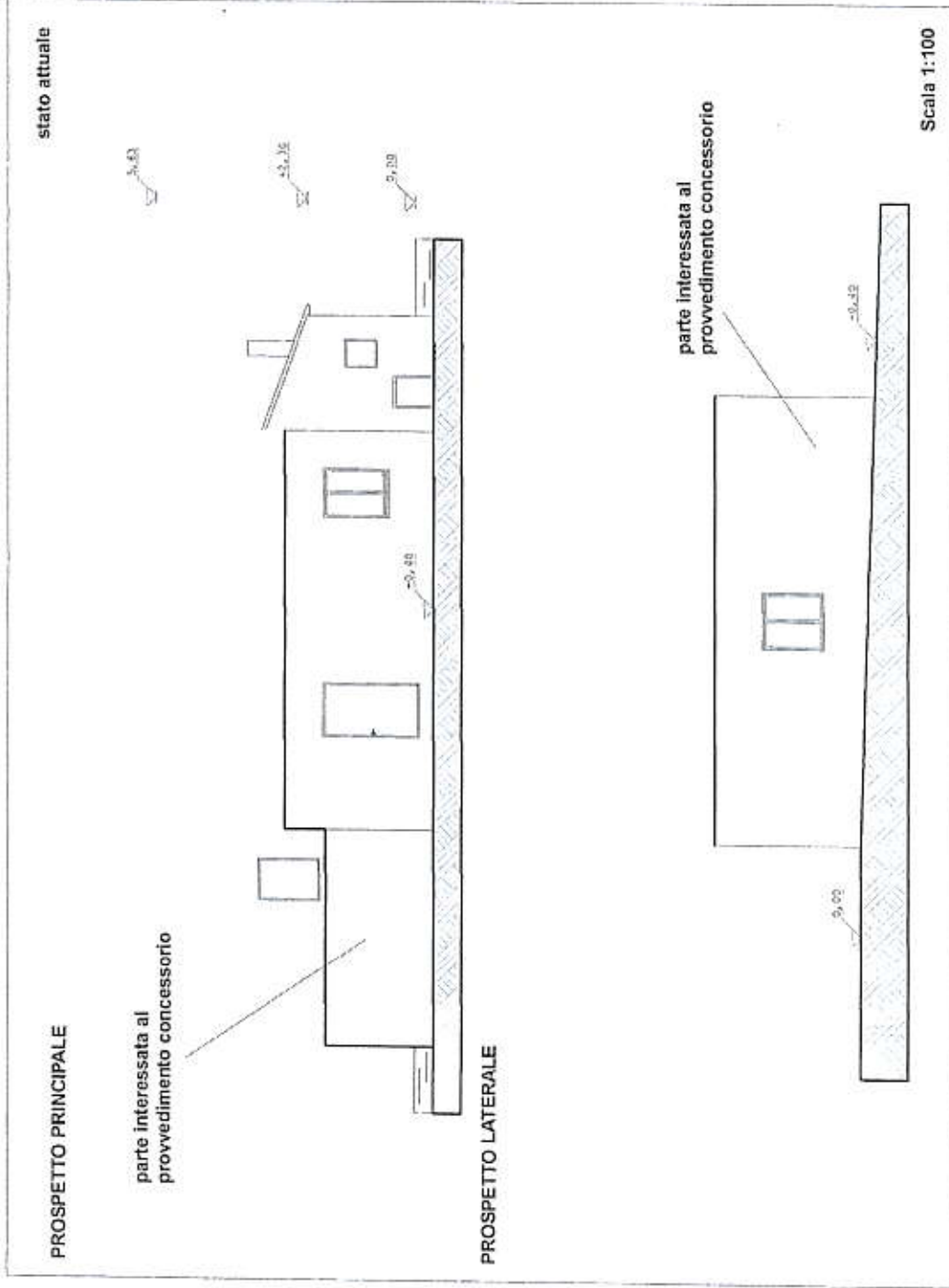


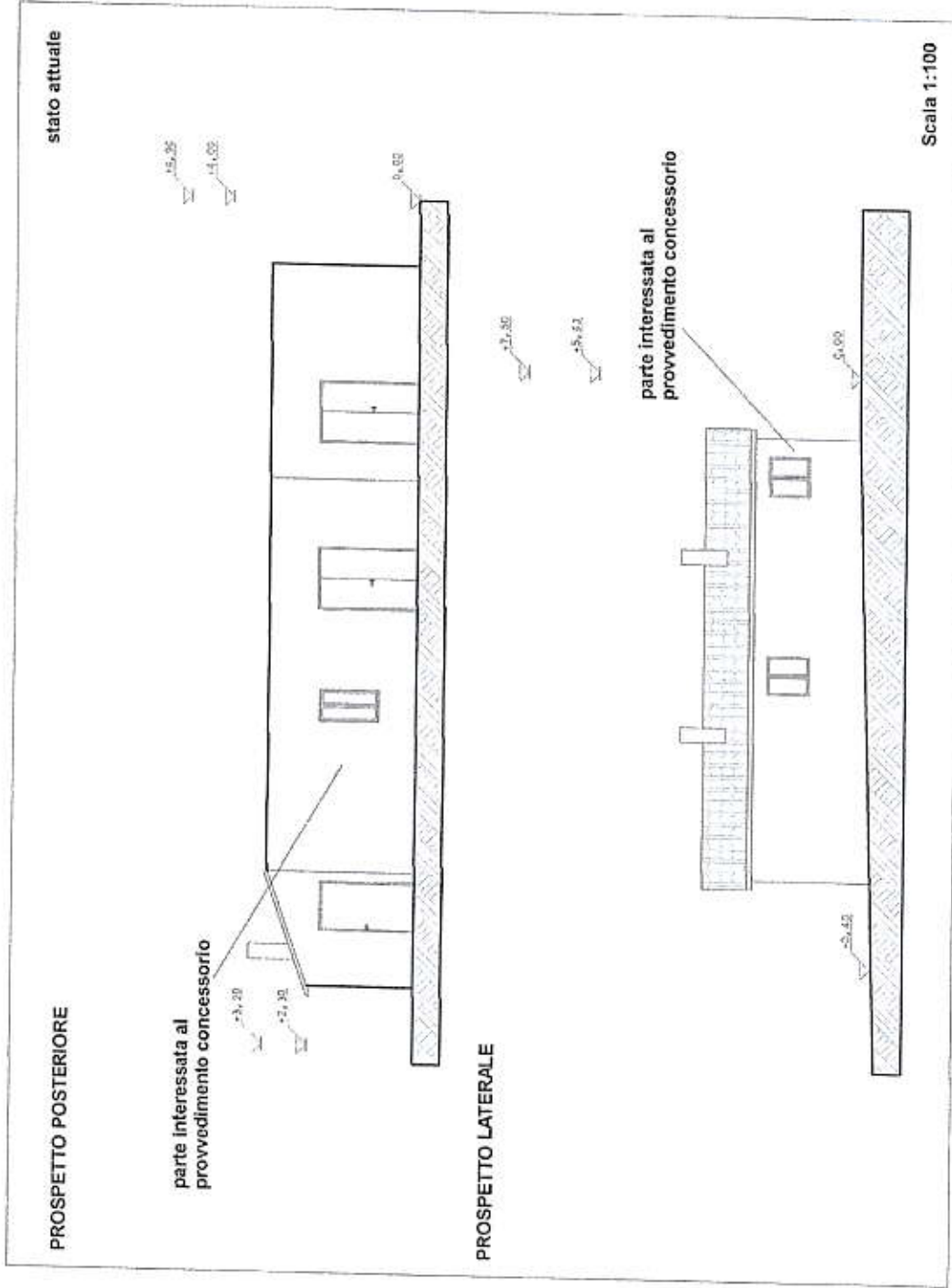
Scala 1:500

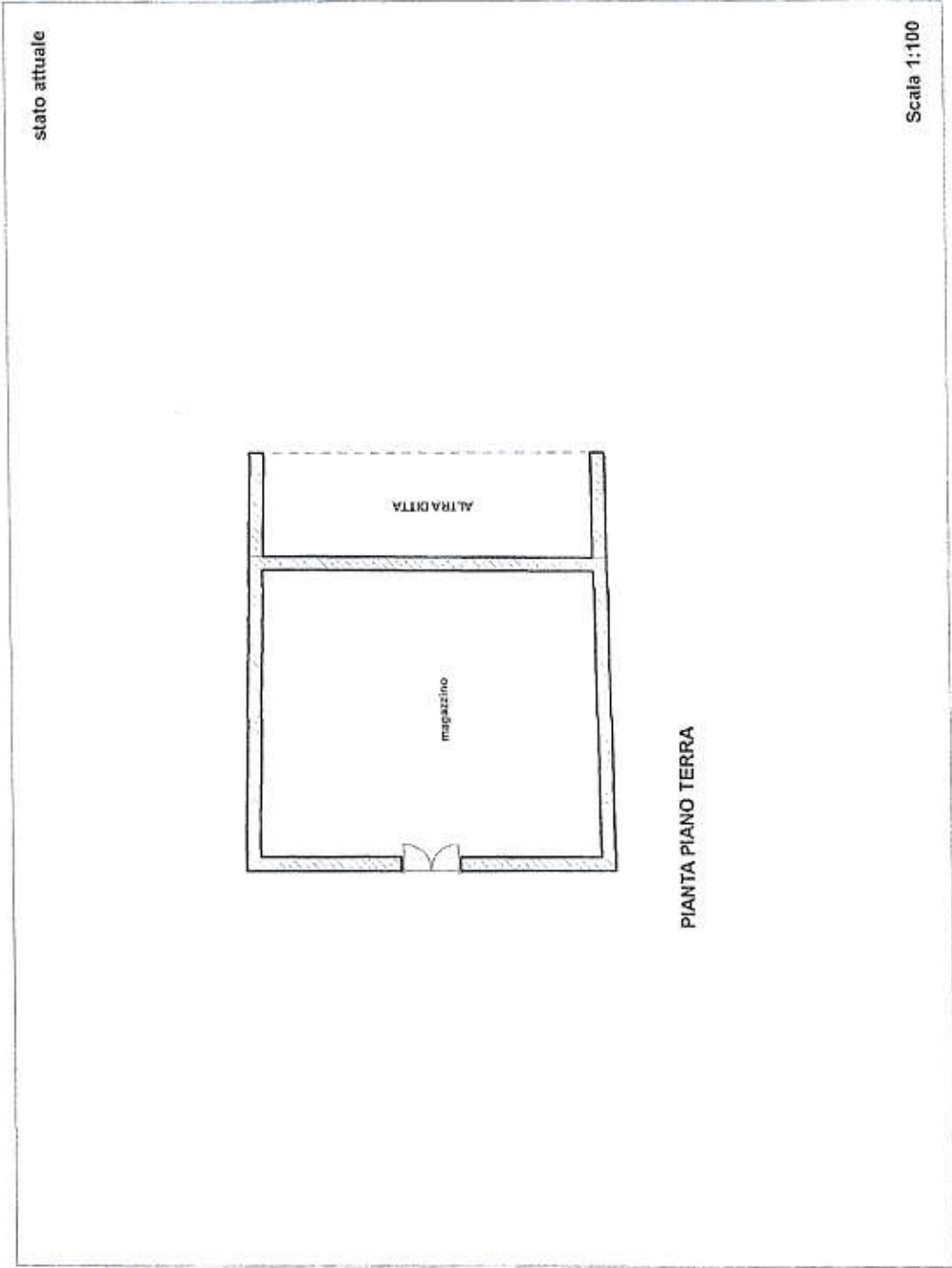


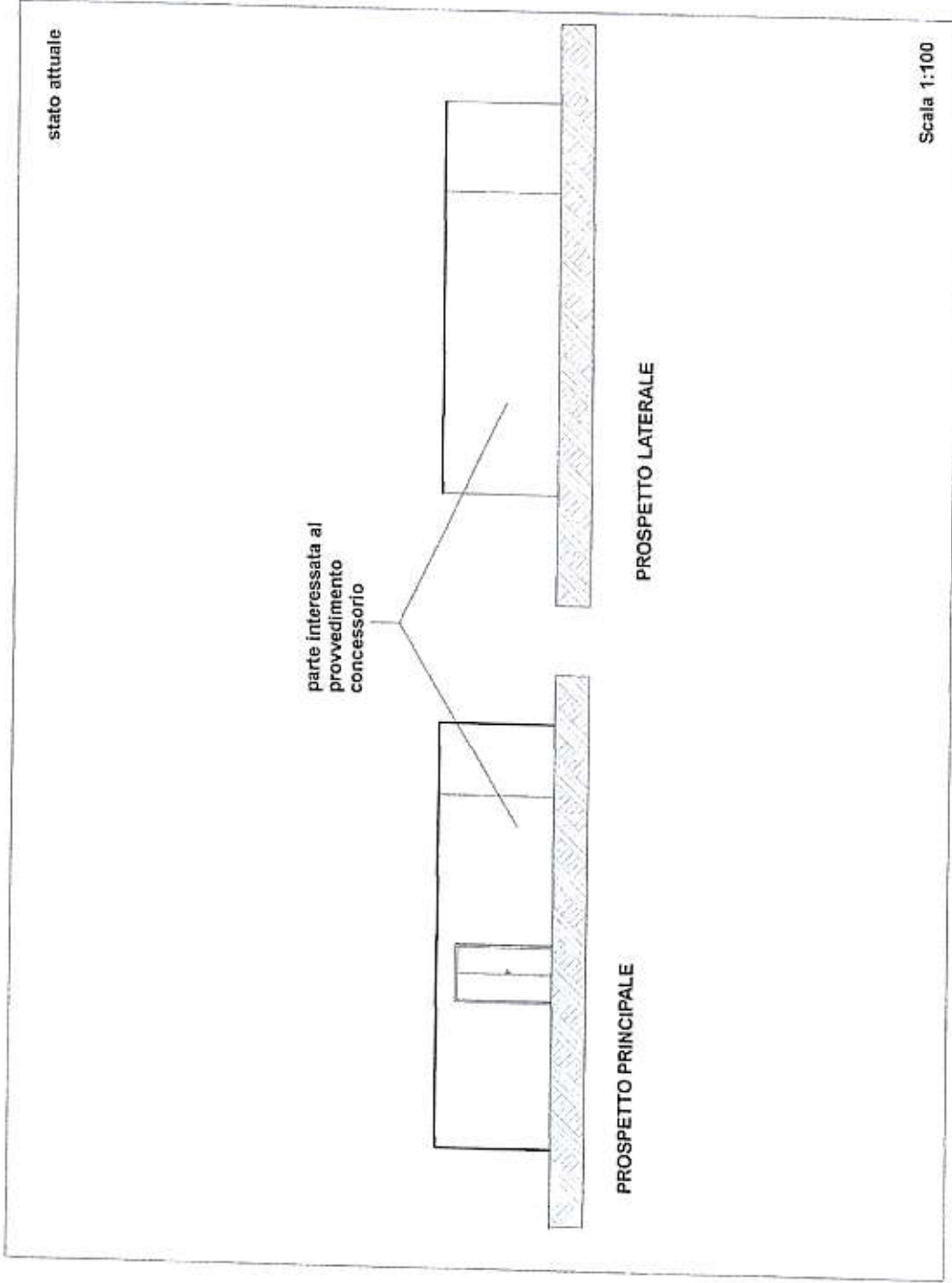






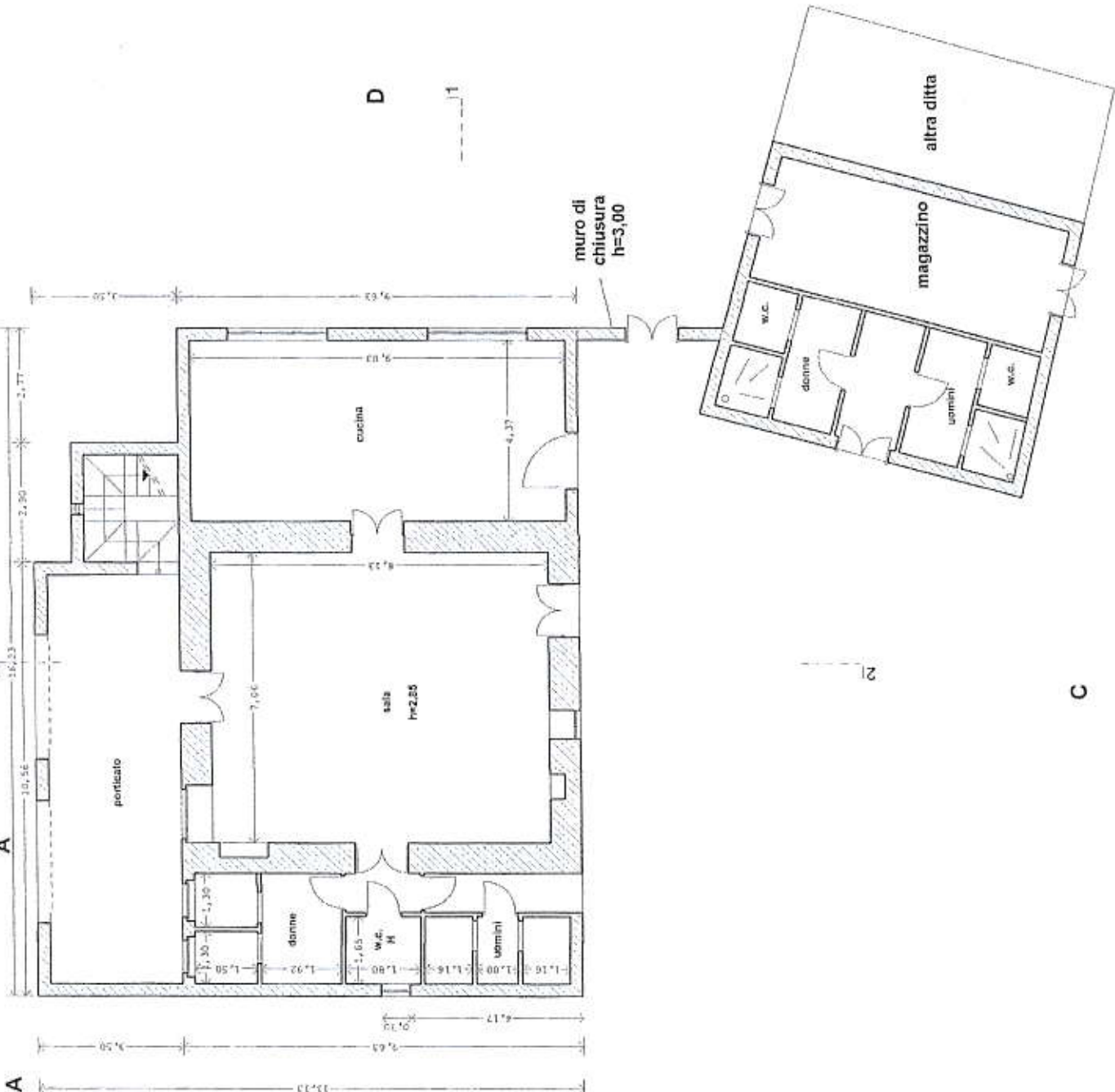






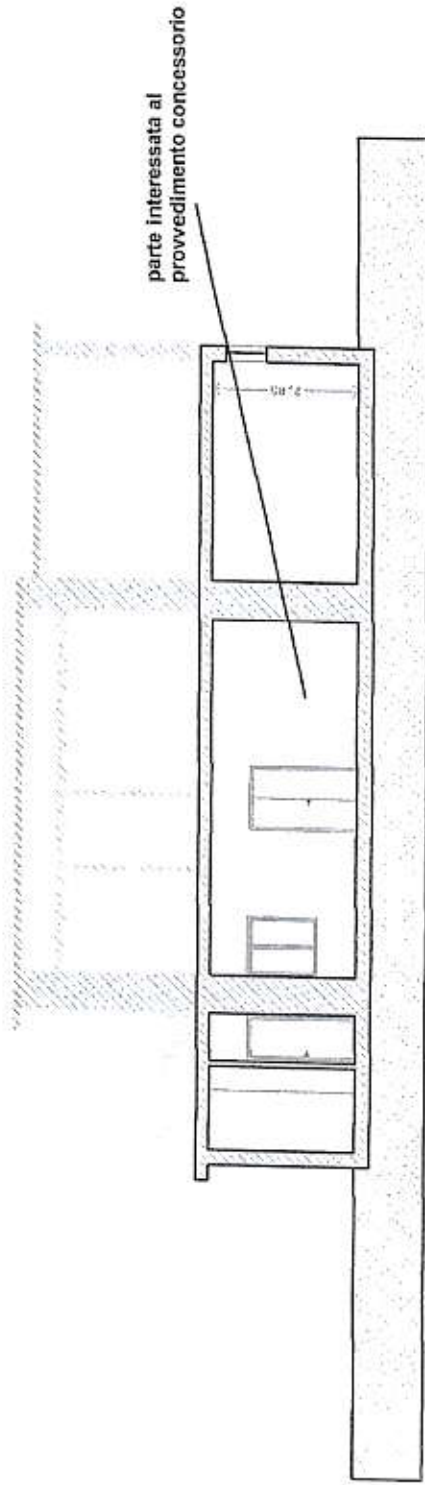
progetto

Scala 1:100

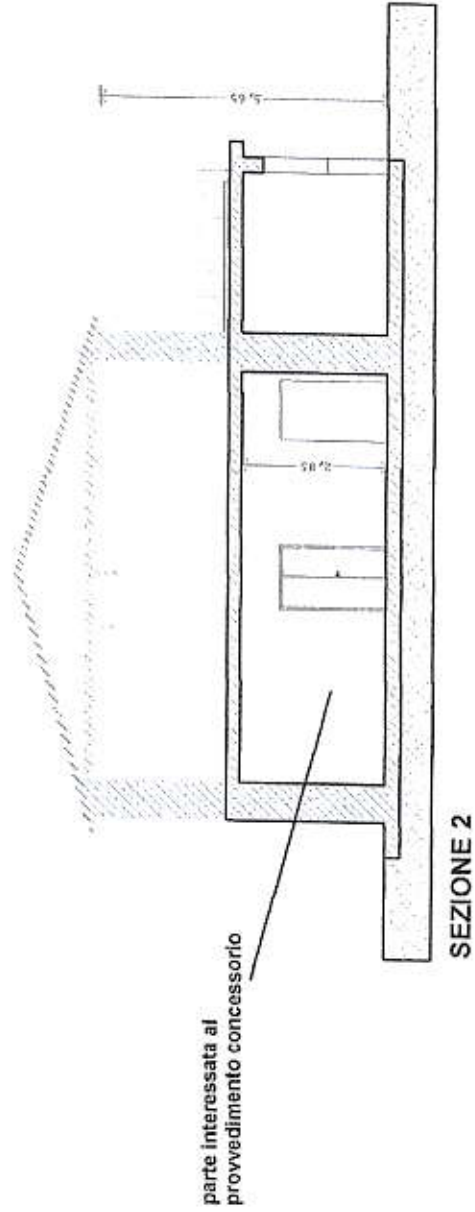


PIANTA PIANO TERRA





SEZIONE 1



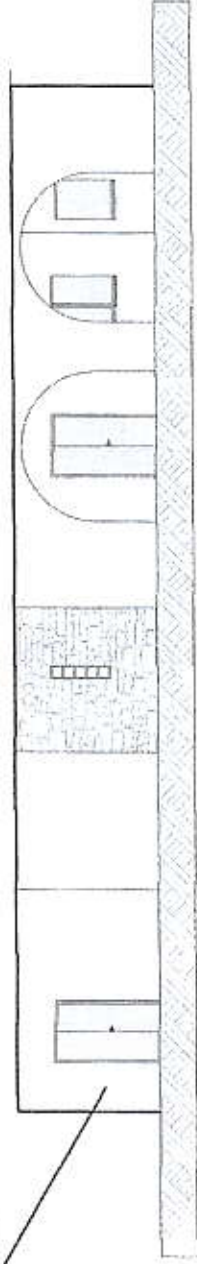
SEZIONE 2

Scala 1:100



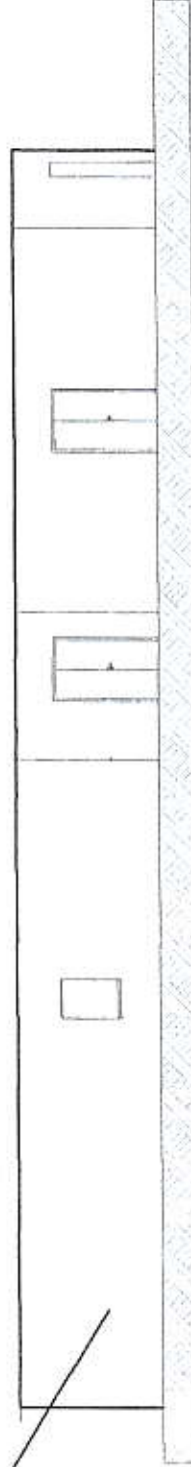


parte interessata al
provvedimento concessorio



PROSPETTO A

parte interessata al
provvedimento concessorio

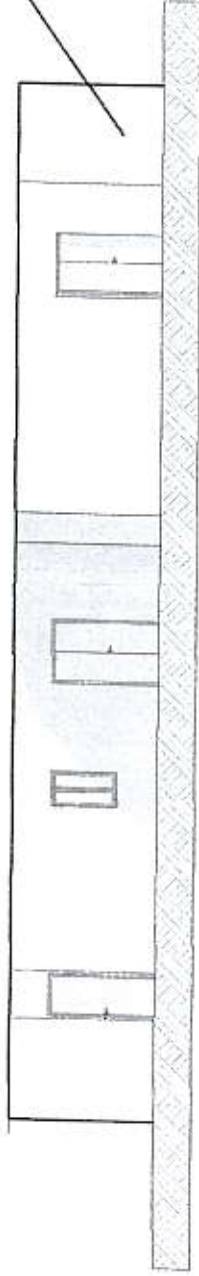


PROSPETTO B



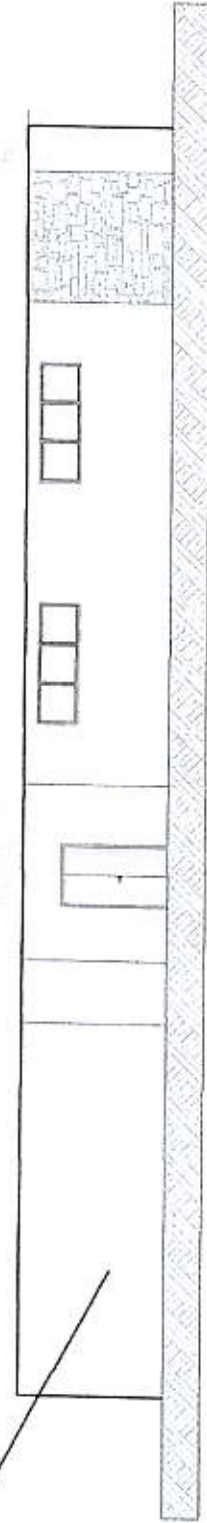
Scala 1:100

parte interessata al
provvedimento concessorio



PROSPETTO C

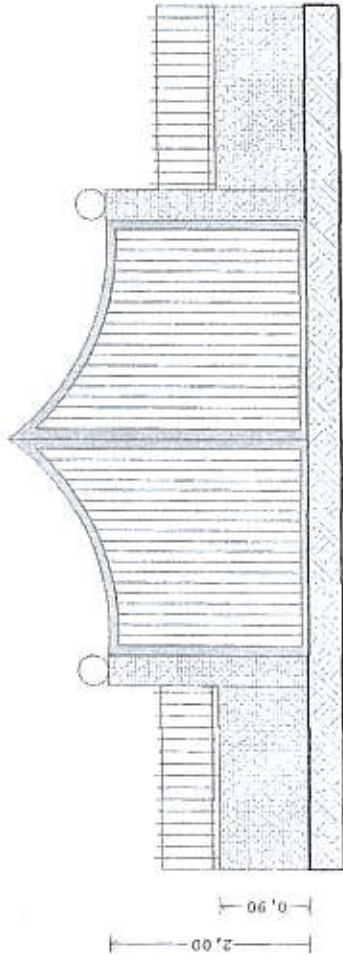
parte interessata al
provvedimento concessorio



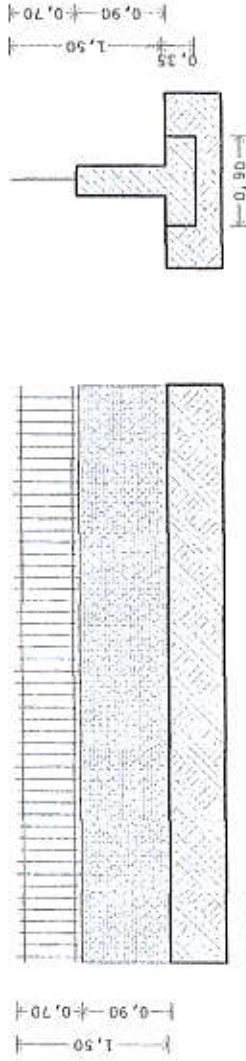
PROSPETTO D



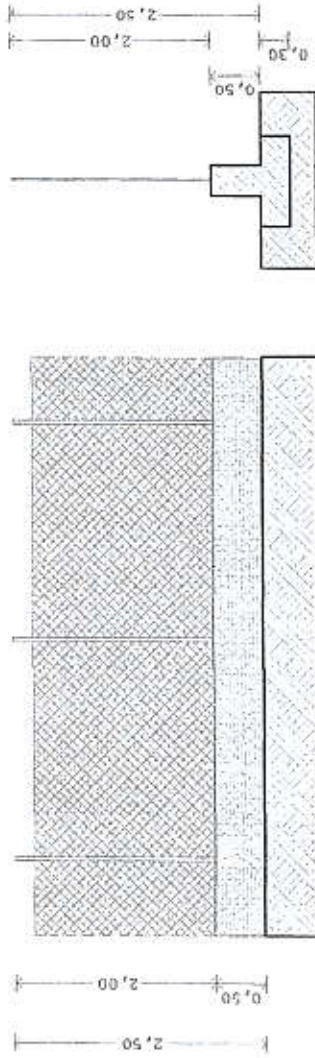
CANCELLO INGRESSO e MURI di RECINZIONE



CANCELLO INGRESSO



MURO di RECINZIONE TIPO



MURO di RECINZIONE TIPO

SCALA 1:50





COMUNE DI SEPINO

Provincia di Campobasso

86017 Sepino (CB) - Piazza Renato Priolo, 3 - Tel. 0874.790234 - Fax 0874.790202

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto del Comune di Sepino, Messo del Comune di Sepino, ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di mediante consegna a mezzi di proprio nella sua qualità di

Data, 11-11-2011

IL NOTIFICATORE

.....

IL RICEVENTE

.....

Diretti di segreteria € 103,29
Rimborso stampati € 0,50
PRATICA EDILIZIA N° 68/2011

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 37/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta del Permesso di Costruire in data 12 aprile 2011 con prot. n° 2173, inoltrata dalla signora ~~VITONE Veronica~~, nata a Campobasso ~~.....~~ e residente a Sepino in ~~.....~~ con codice fiscale ~~.....~~ relativa ai lavori di "REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TURISTICO-RURALE CON RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO IN C.D.A MACCHIE". I fabbricati sono ubicati in Sepino alla c.da Macchie, identificati presso l'Agenzia del Territorio al foglio n° 30 particelle n° 949 e 976 (ex 619 e 621), dei quali dimostra di essere Avenuti Titolo come risulta dall'atto di donazione del notaio Gabriele Gamberale di Montenero di Bisaccia in data 10.12.2010;

VISTA l'integrazione documentale prodotta in data 03 ottobre 2011 con prot. n° 5901, inoltrata dalla signora VITONE Veronica, relativa alle osservazioni impartite dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Molise e ad alcuni adeguamenti architettonici dei fabbricati;

VISTE le previsioni urbanistiche per la Zona: C (Agricola);

VISTO il progetto;

VISTO il parere n° 08 espresso dal Responsabile del Procedimento in data 05.10.2011;

VISTO l'articolo 82 del D.P.R. n° 616 del 24/07/1977 e la Legge n° 431 dell'8/08/1985, come recepito dalla L.R. n° 16 del 12/09/1994;

VISTO il "parere favorevole" n° 08 del 05.10.2011 rilasciato dalla Commissione per il paesaggio del Comune di Sepino ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n° 42/2004

VISTO il "parere favorevole con prescrizioni" n° 13489 di protocollo del 25.10.2011 della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Molise;

VISTA l'autorizzazione paesaggistica n° 50 del 28.10.2011 rilasciata dal Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere sanitario "Favorevole" rilasciato dall'ASREM con protocollo n° 74 del 23.06.2011;

VISTA la dichiarazione sostitutiva resa in data 06.12.2011 dalla signora Vitone Veronica nata a Campobasso il 24.06.1985 e residente a Sepino in c.da Convento Sant'Angelo n° 5/A, con codice fiscale VTNVNC85H64B319C, con cui viene asservito al fini dell'insediabilità il terreno censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio n° 30 particella n° 746 di are 26,50, per la superficie di mq. 2.250;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio e l'ammesso Programma di Fabbricazione;

VISTI i Regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana in vigore;

VISTO il D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 recante "T.U. delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30/04/1992 n° 285 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modifiche ed integrazioni;

ACQUANTATA sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio del permesso di costruire da parte del richiedente;

PRESO ATTO che l'istanza con nota n° 7069 del 02.12.2011 ha fatto esplicita richiesta di stralciare dal rilasciando permesso di costruire la prevista realizzazione dei nuovi locali adibiti a sala, atrio scoperto, atrio coperto ed ufficio;

PRESO ATTO della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente, al P.T.P. di A.A.VV. vigente ed alla regolamentazione in materia ambientale;

PRESO ATTO che il contributo di cui agli art. 16, per effetto dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. 380/01 è dovuto e che il richiedente ha versato gli oneri connessi sul C.C. n° 12970869 intestato al Comune di Sepino, Servizio Tesoreria, con il seguente importo:

- C 1.002,53 quali Oneri di Urbanizzazione Primaria;
- C 476,06 quali Oneri di Urbanizzazione Secondaria;
- C 2.984,11 quale Costo di Costruzione;

N.B.: E' FATTO OBBLIGO AL TITOLARE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PRESENTE PERMESSO. QUALORA NEL CORSO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE O COMUNQUE DEI LAVORI COEVI E SUCCESSIVI, VENGANO ALLA LUCE DOCUMENTI E BENI CULTURALI SOGGETTI ALLA TUTELA DELLE BELLEZZE STORICO E PAESAGGISTICHE, AI SENSI DEL D.LGS. N°42 DEL 22.01.2004 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, DOVRANNO ESSERE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE SUDETTA INFORMANDONE TEMPESTIVAMENTE LA COMPETENTE SOPRINTENDENZA. SI ALLEGANO AL PRESENTE PROVVEDIMENTO COPIA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI MUNITI DEGLI ESTREMI DI AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.82 DEL D.P.R. 616/77.

presente provvedimento. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione urbanistica.

9) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti ed ai servizi pubblici, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente per concordare le modalità d'intervento per i ripristini;

10) Non è consentito ingombrare, durante i lavori, le vie e gli spazi pubblici, occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta apposita autorizzazione al comune.

Le aree da occuparsi dovranno essere ripristinate nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per un notevole lasso di tempo;

11) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assite su cui potranno essere affissi manifesti pubblicitari, ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lunterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente all'alba;

12) In presenza di detriti provenienti dagli scavi e dalle demolizioni si attivino tutte le procedure connesse con il conferimento a discarica dei materiali secondo le modalità e/o presso le ditte a ciò deputate o messi in sicurezza secondo le modalità previste per legge ai sensi del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.;

13) Si dà atto che a tutti gli effetti del presente Permesso di Costruire, l'avente causa ha eletto proprio domicilio in c.da Convento Sant'Angelo n° 5/A del Comune di Sepino;

14) Progettista delle opere e D.L. è l'arch. Pasquale PARENTE, nato a Sepino il 16.01.1958, con codice fiscale PRNPQ058A161618X, con studio professionale in corso A. Catone n° 57M del Comune di Sepino, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° 164.

Dalla residenza municipale, il 19.12.2013



STABILITO che il contributo di cui alla Delibera di G.C. n° 428 del 3/02/1995, inerente i diritti di segreteria, è dovuto per l'importo di C. 103,29, per il quale è agli atti copia dell'attestazione di versamento effettuato sul CC. n° 12970865 intestato al Comune di Sepino, Servizio Tesoreria;

Tutto quanto sopra permesso e considerato,

D I S P O N E

- 1) Il rilascio del permesso di costruzione, salvo diritti verso terzi, alla signora Vitone Veronica, od eseguire le opere di cui in premessa, alle seguenti condizioni:
 - che l'inizio dei lavori, avvenga entro un anno dal rilascio del presente provvedimento;
 - che l'ultimazione dei lavori avvenga entro tre anni dall'inizio dei lavori ai sensi dell'art.15, comma 2 @ del T.U. n° 380/2001;
 - il titolare avrà cura di osservare le prescrizioni formulate dalla Soprintendenza ai BB.AA., come di seguito:
 - conservare e recuperare le caratterizzazioni rurali degli edifici esistenti attraverso il ripristino dei cornicioni a romanella e la realizzazione di vani finestre e balconi nel rispetto delle forme tradizionali;
 - limitatamente agli edifici di nuova edificazione si prescrive inoltre di realizzare un ulteriore arco nel porticato, precisamente nel lato corto dello stesso, di fronte alla scala;
 - il trattamento cromatico di finitura sarà concordato con questo ufficio, a lavori in corso d'opera con prove di colore.

- 2) Che prima dell'inizio dei lavori:
 - venga esibito il documento unico di regolarità contributiva nonché la documentazione di cui all'art. 90 comma 9 del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;

3) Che:

- l'Intestatario ai sensi e per gli effetti del capo 1° del D.P.R. 380/2001 provveda al deposito degli elaborati d'ufficio per la realizzazione di opere in zone sismiche, presso lo Sportello Unico Edilizia, secondo le modalità ed indicazioni di cui all'art. 65 regolarmente attestato dal competente Servizio Comuni in Zona Sismica della IV° Cir. Gen. Regionale, completo di Relazione Geologica;

- il direttore dei lavori provveda, ad effettuare apposita comunicazione scritta ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 20 del 6/06/1996, ed in ossequio agli artt. 93-94 del D.P.R. n° 380/2001 a mezzo lettera R.R., debitamente vistata dal collaudatore in corso d'opera sull'inizio dei lavori;

4) Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del comune alle progettazioni depositate presso lo sportello unico edilizia;

5) Qualora non siano stati indicati nella domanda il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice, quelli del direttore delle opere e dei responsabili della sicurezza in cantiere, come di regola deve avvenire, la ditta è tenuta ugualmente a segnalare per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del D.L., il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della D.L. da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza. L'inizio dei lavori, non può avere luogo se prima, il costruttore, non avrà effettuato la denuncia delle opere in c.a., come prescritto ai precedenti punti 2 e 3 ed al successivo punto 6.c);

6) Nei cantieri dove si eseguono le opere:

- deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'instestazione dell'appaltatore, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente ai lavori e del collaudatore delle opere in c.a., nonché dei responsabili della sicurezza;

- devono essere conservati a disposizione del personale di vigilanza comunale, regionale, ecc.:

a) il permesso di costruire completo degli elaborati di progetto;

b) eventuale progetto delle opere in c.a. depositato presso gli uffici regionali;

c) il progetto dell'isolamento termico e la documentazione relativa all'impianto termico;

d) ogni altra autorizzazione, nulla-osta, ecc. previsti per legge;

e) la comunicazione agli enti preposti al controllo della sicurezza (ASREM e Dipartimento Provinciale del lavoro) dell'apertura del cantiere completa di tutti i dati, le dichiarazioni e le certificazioni, redatte secondo le modalità richieste dal D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;

7) Le domande di abitabilità o agibilità di quanto edificato, devono essere proposte allo sportello unico edilizia secondo le modalità ed i criteri fissati dagli artt. 24 e segg. del D.P.R. 380/2001;

8) Il titolare del permesso di costruire, il D.L., l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel



COMUNE DI SEPINO

(Provincia di Campobasso)

**REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
TURISTICO - RURALE CON RISTRUTTURAZIONE E
AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE IN C.DA MACCHIE
GIA' APPROVATO CON AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
N° 50 DEL 28/10/11**

**RICHIESTA RELATIVA ALLA SOLA REALIZZAZIONE
DELLE OPERE SUL FABBRICATO ESISTENTE**

DITTA:

VIGNA VERDINA

ELABORATI TECNICI:

- Relazione tecnica modificativa
- Elaborati grafici
 - Rilievo preesistente
 - Stato modificato
- Relazione Paesaggistica (D.P.R. 09/07/2010 n°139)

COMUNE DI SEPINO
Provincia di Campobasso

Il presente progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale n. 37 del 13.11.2011 (verbale n. 13.11.2011) della Giunta Comunale di Sepino il 13.11.2011

Responsabile
Per il Servizio Tecnico

Il Tecnico

Arch. **Manuel D'Angelo**

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26

Entrate

00008188 000072E9 WOPPL001
00007920 09/11/2011 09:26:20
0001-00029 2E445EA1E85E79BF
IDENTIFICATIVO : 01100605005284

U 1 10 U60580 528 4

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26

Entrate

00008188 000072E9 WOPPL001
00007921 09/11/2011 09:26:25
0001-00029 45035403C8800FF6
IDENTIFICATIVO : 01100605005273

0 1 10 U60580 527 3



INDICE

1-	Premessa	pag. 2
2-	Presentazione del progetto	pag. 3
3-	Presentazione dell'impresa	pag. 4
4-	Dati dimensionali e costruttivi	pag. 5
5-	Adempimenti L. 13/89 (barriere architettoniche)	pag. 6
6-	Adempimenti Dl.gvo n° 152/99 (tutela acque dall'inquinamento)	pag. 7
7-	Adempimenti art. 122 DPR 380/2001	pag. 7
8-	Adempimenti L. 122/89 (parcheggi)	pag. 7

5-99 Pineda R-37

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: *Vittorio...*
Progettazione: arch. *Manuel D'Angelo*

Pagina 1





1- PREMESSA

Il complesso edilizio e di servizio per il quale si richiede il Permesso di Costruire si trova a realizzarsi in ristrutturazione del preesistente fabbricato e su terreni ubicati in c.da Macchie del Comune di Sepino censiti in Catasto al foglio n° 30 particelle n° 619, 621 e 746; la proprietà descritta e' nella piena disponibilita' della ~~Donna VITTONIA Xeromea~~, nata a Campobasso il ~~28/06/1982~~ e residente a Sepino in ~~c.da Convento San' Angelo n° 15/a~~ con C.F. ~~008700882167~~ ~~85090~~.

L'area interessata, costituita da terreni pianeggianti posizionati tra la strada provinciale per Sepino e la strada comunale detta "Cartera", con al centro un fabbricato di antico impianto, si colloca lungo il versante morfologico che caratterizza l'agglomerato rurale della contrada Macchie, nella parte pianeggiante ai piedi della collina che degrada verso la vallata del Tammaro in prossimita' della Strada Statale n° 87.

I luoghi interessati si collocano all'interno del paesaggio rurale sepinese, in una zona comunque sufficientemente antropizzata ed in un contesto paesaggistico generale che vede l'intero territorio di Sepino particolarmente vocato per uno sfruttamento turistico che allo stato attuale appare l'unico possibile in rapporto al sistema congiunturale in essere.

Il progetto, nella forma piu' articolata, e' stato gia' sottoposto al vaglio delle commissioni preposte ed ha ottenuto, in sede istruttoria, i pareri positivi di fattibilita' nonche' l'autorizzazione paesaggistica n° 50 in data 28/10/2011 rilasciata dal Comune di Sepino (in ottemperanza all'art. 146 del D.lgsvo 42/2004).

Poiche' la richiedente, nel valutare la natura dell'intervento proposto in rapporto alle norme di legge in materia ed in ragione dell'eccessivo impegno finanziario da mettere in campo per la realizzazione del progetto, manifesta la richiesta di ridurre l'intervento limitando lo stesso alla sola ristrutturazione dell'esistente con modesti ampliamenti funzionali dell'edificio attuale.

Il fabbricato preesistente, rappresenta sempre il fulcro intorno al quale continua a prevedersi la realizzazione di strutture fisse e mobili adatte a configurare un complesso ricettivo che sposi l'ambientazione agreste con elementi di nova concezione in grado comunque di garantire un apprezzabile servizio all'interno di un manufatto recuperato con un elevato livello di finitura.

La nuova scelta imprenditoriale, con una riduzione dell'impegno finanziario ed un ridimensionamento del progetto, viene dettata dalla certezza che il territorio nel suo complesso, e' sempre pronto all'utilizzo di strutture un po' piu' complesse ed articolate in grado di offrire un prodotto non piu' generalista ma mirato per un pubblico selezionato che ricerca questo tipo di intrattenimento, al contempo pero' una valutazione della congiuntura attuale determina una consapevole riduzione degli obiettivi e quindi un piu' modesto intervento.

Amministrativamente la richiesta si colloca nel filone delle liberalizzazioni del settore avviate dal cosiddetto Decreto Bersani e dalla normativa regionale che consente di avviare attivita' turistico-ricettive in ambito rurale ai sensi del Titolo II della legge regionale n° 19/1995.

La stessa norma limita pero' le dimensioni degli immobili da destinare a tale attivita' e consente solo ampliamenti funzionali ad una maggiore fruizione dei servizi offerti. Questo fa si' che l'intervento venga ricondotto nel filone canonico della ristrutturazione ed adeguamento dell'esistente, rinunciando a progetti di espansione delle strutture che andrebbero collocati in altri ambiti autorizzativi.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~PRODOTTA V. ANTONIO~~
Progettazione: arch. ~~ASSUNTA V. ANTONIO~~

Pagina 2





2- PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto generale a riferimento prevede la ristrutturazione del fabbricato esistente e l'ampliamento dello stesso con un patio coperto atto a costituire uno spazio fruibile per le funzioni destinate alla ristorazione ed al tempo libero.

I lavori consisteranno nella esecuzione e di opere di ristrutturazione, consolidamento e sostituzione degli elementi fatiscenti relativi al fabbricato esistente e alla realizzazione di nuovi volumi aggiunti, quest'ultimi in stretta relazione funzionale con il manufatto edilizio preesistente.

L'edificio esistente sarà soggetto a interventi di riqualificazione architettonica e a lavori di sostituzione degli elementi fatiscenti con materiali di similare fattura e natura. Gli ambienti saranno soggetti a redistribuzione degli spazi e delle funzioni con realizzazione di un locale cucina, di una sala per ristoro al piano terra e con i servizi igienici sufficienti per l'intero complesso. Al piano superiore, servito da un corpo scala autonomo, si provvederà alla realizzazione di camere e spazi utili alla fruizione abitativa.

Il presente progetto esclude invece la realizzazione di nuove strutture di maggiori dimensioni, in quanto esse non sono da ritenersi più compatibili con il piano finanziario aziendale e soprattutto non rispondenti alla norma che permette l'esercizio dell'attività in ambito rurale.

Per quanto riguarda il livello di finitura, i materiali impiegati, la tipologia architettonica e quanto altro da realizzarsi per il completamento dell'opera, il tutto è conforme, simile ed omogeneo a quanto già preesistente o in linea con i caratteri essenziali dell'edificio circostante.

Tutti gli spazi esterni interessati dall'intervento, a completamento delle opere eseguite e quindi a fine cantiere, saranno completamente risistemati a verde, con l'eccezione della strada di accesso e dei parcheggi. Tutte le finiture a vista saranno realizzate in pietra.

Per il superamento del dislivello tra i piani di esercizio, si proseguirà nella realizzazione di scale in c.a. le cui alzate e pedate rispetteranno il rapporto canonico $2a+p=62-63$. Per il superamento dei dislivelli esterni si realizzeranno le rampe con pendenza inferiore all'8% e con assenza totale di gradini.

Il manufatto sarà completato poi con la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici rispondenti alle norme UNI e posti in opera secondo le prescrizioni della legge 46/90.

In sede di richiesta di permesso di costruire e poi in prosieguo del procedimento autorizzativo, l'attività prevista da esercitare all'interno del complesso turistico in ambito rurale, dovrà essere ricondotta ad un esercizio di attività di turismo rurale.

Si dichiara ed attesta che il progetto stralcio presentato per il rilascio del permesso di costruire, è del tutto omogeneo a quello già sottoposto ad istruttoria e licenziato con parere favorevole. Esso non presenta alcuna modifica nelle strutture e nei prospetti rispetto a quanto approvato, al netto dell'ampliamento del nuovo corpo di fabbrica che di fatto non viene più sottoposto a richiesta di edificazione con rinuncia a tale autorizzazione.

La nuova istanza, e quindi gli elaborati posti a suo corredo, è del tutto conforme a quanto stabilito al Titolo II, articoli 15 E 26 della Legge Regionale n° 19 del 03/05/1995.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: *Provincia di Macchia*
Progettazione: arch. *Provincia di Macchia*





3- PRESENTAZIONE DELL'IMPRESA

La ditta proponente il progetto di recupero a fini di turismo rurale dell'immobile esistente e la creazione di ulteriori spazi funzionali all'attività da implementare, ha come titolare la sig.ra ~~VERONICA VITONE~~

Essa ha una formazione professionale specifica ed un'esperienza formativa e lavorativa nel campo della ristorazione e dell'esercizio di attività ad essa connessa. Sia per tradizione familiare che per anni di lavoro esercitati sia come dipendente che in proprio nel settore specifico.

Allo stato essa si sente pronta per iniziare una nuova avventura imprenditoriale che, partendo dalla location favorevole della struttura da costruire (posizione favorevole rispetto alla strada di collegamento, vicinanza ad un importante sito archeologico, collocazione in uno dei comuni a maggiore vocazione turistica del molise) possiede tutti i requisiti per sperare in un successo dell'iniziativa intrapresa.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: *MANUELA MANUELA*
Progettazione: *MANUELA MANUELA*





4- DATI DIMENSIONALI E COSTRUTTIVI

- 1 DATI DIMENSIONALI (Nuove Costruzioni):

- LOTTO DI TERRENO	mq.	3.400,00
- SUPERFICIE COPERTA PREESISTENTE	mq.	204,20
- SUPERFICIE COPERTA AMPLIATA	mq.	44,50
- VOLUME EDIFICATO PREESISTENTE	mc.	694,00
- VOLUME EDIFICATO AMPLIATO	mc.	165,00
- VOLUME COMPLESSIVO EDIFICATO	mc.	859,00
- ALTEZZA MASSIMA A FILO DI GRONDA	ml.	5,60
- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	ml.	5,00
- DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml.	20,00

- 2 SISTEMA AMBIENTALE

- CONTESTO INSEDIATIVO
- TIPOLOGIA
- DESTINAZIONE D'USO
- DESTINAZIONE DI P.R.G.

Zona Agricola

Complesso edilizio polifunzionale

Turistico-ricreativa

E = Zona agricola

- 3 SISTEMA TECNOLOGICO

- TECNICA COSTRUTTIVA
- FONDAZIONI
- CHIUSURE VERTICALI
- CHIUSURE VERTICALI TRASPARENTI
- COPERTURA
- FINITURE ESTERNE
- FINITURE INTERNE

Struttura portante in muratura;

Lineari continue a sacco.;

Muratura di tompagno in blocchi di argilla ;

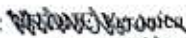

Serramenti in legno o alluminio anticato;

A falda inclinata e rivestimento in coppi;

Intonaco liscio e tinteggiatura a calce o legno o
pietra

Pavimenti in ceramica o cotto.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: 
 Progettazione: arch. 





5- ADEMPIMENTI LEGGE 13/89 (ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

DICHIARAZIONE

(Resa ai sensi del D.M. n° 236 del 14/06/89 e L. n° 13 del 09/01/89)

Oggetto: Realizzazione di una struttura di turismo rurale in c.da MACCHIE del Comune di Sepino.

Ditta: "MUTONIA RUDOLICA".

Il sottoscritto, arch. ~~MANUELE D'ANGELO~~, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° ~~100~~, quale tecnico progettista dei lavori in oggetto,

Dichiara

ai sensi dell'art. n°1 della Legge n° 13 del 09 gennaio 1989 ed ai sensi dell'art. n° 1 del D.M. n° 239 del 14 giugno 1989, recanti norme sul superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche, che il complesso edilizio da realizzare, così come da progetto redatto dal sottoscritto, è soggetto alla normativa in esame e che pertanto e' accessibile ed usabile così come indicato dal disposto normativo del citato D.M. in quanto tutti gli ambienti aperti alla fruizione del pubblico sono posti al piano terra e privi di barriere fisiche e gli ambienti di servizio sono rispondenti ai requisiti di legge.

Sepino li, Novembre 2011

In fede

Handwritten signature of the architect, with a circular stamp of the Provincial Order of Architects of Campobasso in the background.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: ~~MUTONIA RUDOLICA~~
Progettazione: arch. ~~MANUELE D'ANGELO~~





6 - ADEMPIMENTI DL.gvo n° 152/99 (ex legge n° 319/76) (Tutela delle acque dall'inquinamento)

La normativa introdotta dal DL.gvo 152/99, così come la ex legge n° 319 del 10 Maggio 1976, impone di provvedere allo smaltimento dei liquami in maniera da non creare danni all'ambiente ed in particolare alle acque siano esse superficiali che sotterranee.

In ottemperanza al dispositivo legislativo l'intervento edilizio proposto prevede i seguenti accorgimenti tecnici.

Il complesso sarà allacciato alla pubblica fognatura, nel tratto finale della rete comunale che adduce all'impianto di depurazione posto in località "Cartera".

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico esso è preesistente idrico con allaccio alla rete idrica comunale che serve la c.da Macchie.

7 - PROGETTAZIONE IMPIANTI DI CUI AGLI ART. 7 E SEGG. NONCHE' DEGLI ARTT. 122 E SEGG. DEL D.P.R. n° 380 del 6/6/2001

IMPIANTI:

Atteso che l'art. 107 del D.P.R. 380/2001 dispone l'ambito di applicazione dell'obbligo di progetto degli impianti ai sensi anche della legge quadro 46/90, si evidenzia come l'art. 1 della suddetta legge n° 46 del 18/05/1990, al comma 1 stabilisce in generale gli ambiti di applicazione per la sicurezza degli impianti.

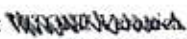
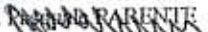
L'art. 4 del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991 emanato ai sensi dell'art. 15 quale regolamento di attuazione della legge, dispone l'obbligo di progettazione per gli impianti elettrici per potenze impegnate superiori a 6Kw o per superfici utili calpestabili maggiori di 400 mq.

Lo stesso impone l'obbligo di progetto per gli impianti di riscaldamento e climatizzazione azionati da fluidi di qualsiasi natura, se aventi potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigoriferie/ora.

L'art. 119 del citato Testo Unico demanda poi alla promulgazione di un regolamento di attuazione emanato ai sensi dell'art. 17 della legge 23/08/1988 n° 400, i limiti per i quali risulta obbligatoria la redazione del progetto di cui all'art. 110 del D.P.R. 380/2001.

Poiché sia l'impianto elettrico che l'impianto termico relativi all'intervento a cui si fa riferimento, presentano caratteristiche di complessità tali da richiedere una accurata e puntuale progettazione, si provvederà ad esibire la stessa al momento della presentazione della domanda di agibilità.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: 
Progettazione: arch. 



Progetto per la realizzazione di una struttura di turismo rurale in c.da Macchie-PROGETTO RELATIVO AL
FABBRICATO STORICO PREESISTENTE



8 - ADEMPIMENTI L. 122/89 (PARCHEGGI)

In ottemperanza a quanto disposto e richiesto dalla norma a riferimento in materia di soddisfacimento dello standard minimo riferito alle arce di sosta, il progetto prevede la realizzazione all'interno del lotto di terreno di proprietà di un'ampio parcheggio a servizio della clientela che andrà ad usufruire dei servizi offerti dall'attività che si andrà ad implementare.

In fede

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committente: *Municipio di Sepino*
Progettazione: arch. *Manuel D'Angelo*



SEMPRE
2014/15



COMUNE DI SEPINO

(Provincia di Campobasso)

REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
TURISTICO - RURALE CON RISTRUTTURAZIONE E
AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE IN C.DA MACCHIE
GIÀ APPROVATO CON AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
N° 50 DEL 28/10/11

RICHIESTA RELATIVA ALLA SOLA REALIZZAZIONE
DELLE OPERE SUL FABBRICATO ESISTENTE

DITTA:
VITTORIO MERONDI

COMUNE DI SEPINO

Il presente progetto è stato approvato dalla Commissione Provinciale di Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Edilizia e Paesaggistica della Provincia di Campobasso.

Scatta: *A. M. Merondi*
[Signature]

ELABORATI TECNICI:

- Relazione tecnica modificativa
- Elaborati grafici
 - Rilievo preesistente
 - Stato modificato
- Relazione Paesaggistica (D.P.R. 09/07/2010 n° 139)

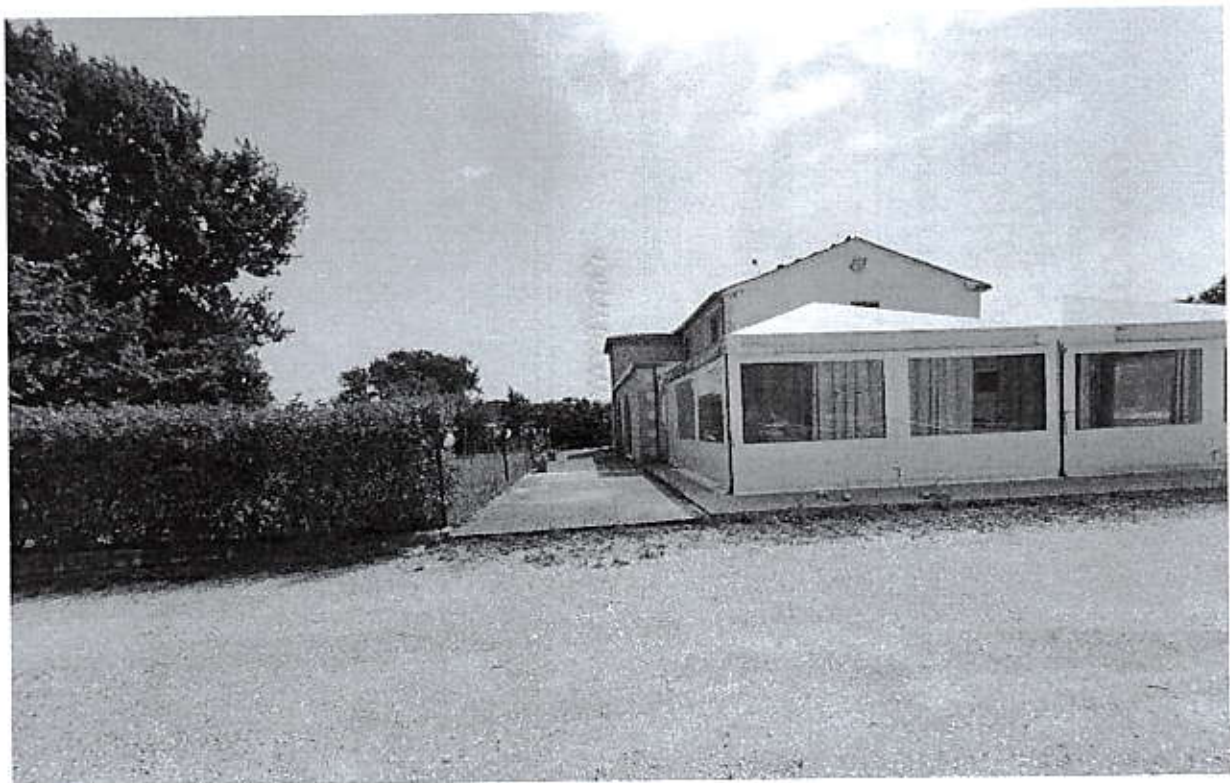
Il Tecnico
Arch. *[Signature]*

MECCA DA BILLO
N. 200/2011
OGGETTO: ...
DATA: 09/11/2011
AUT. COMP. ...
SERIE ...
IDENTIFICATIVO: 0110064300295

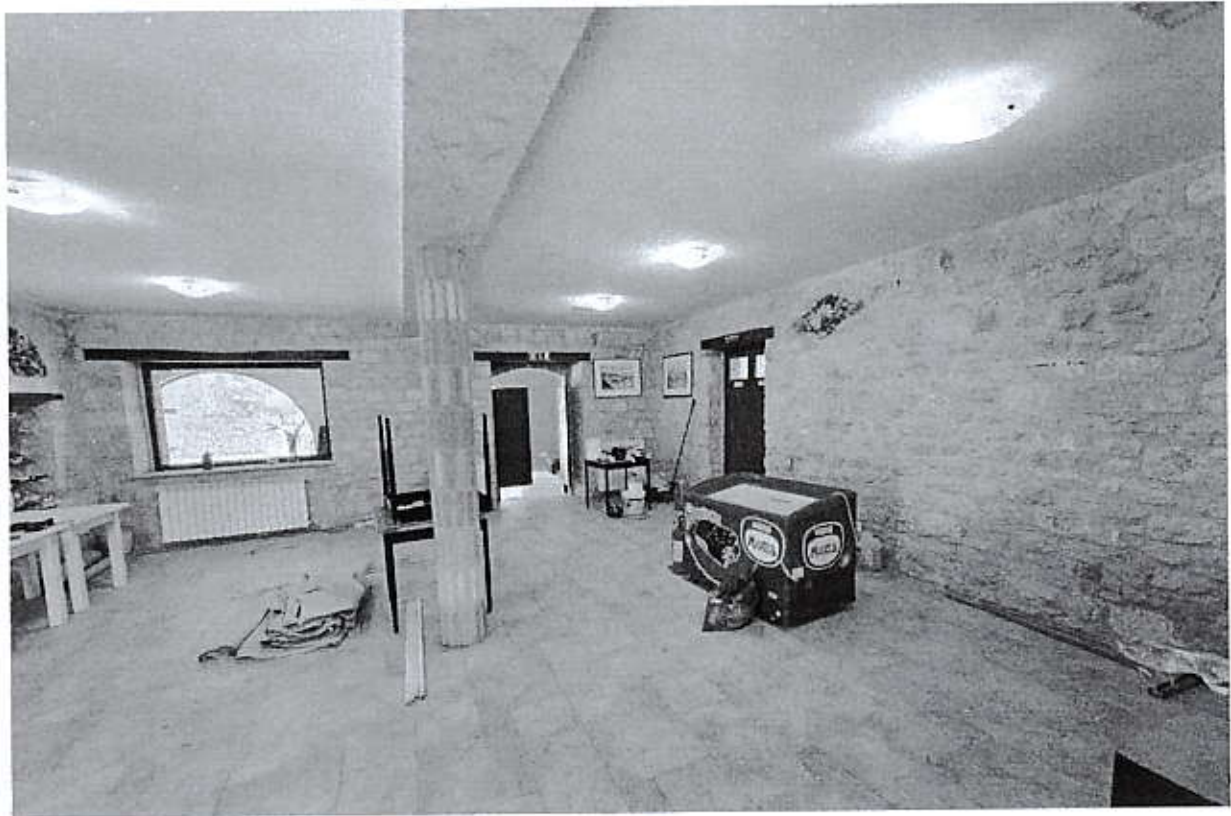
MECCA DA BILLO
N. 200/2011
OGGETTO: ...
DATA: 09/11/2011
AUT. COMP. ...
SERIE ...
IDENTIFICATIVO: 0110064300295

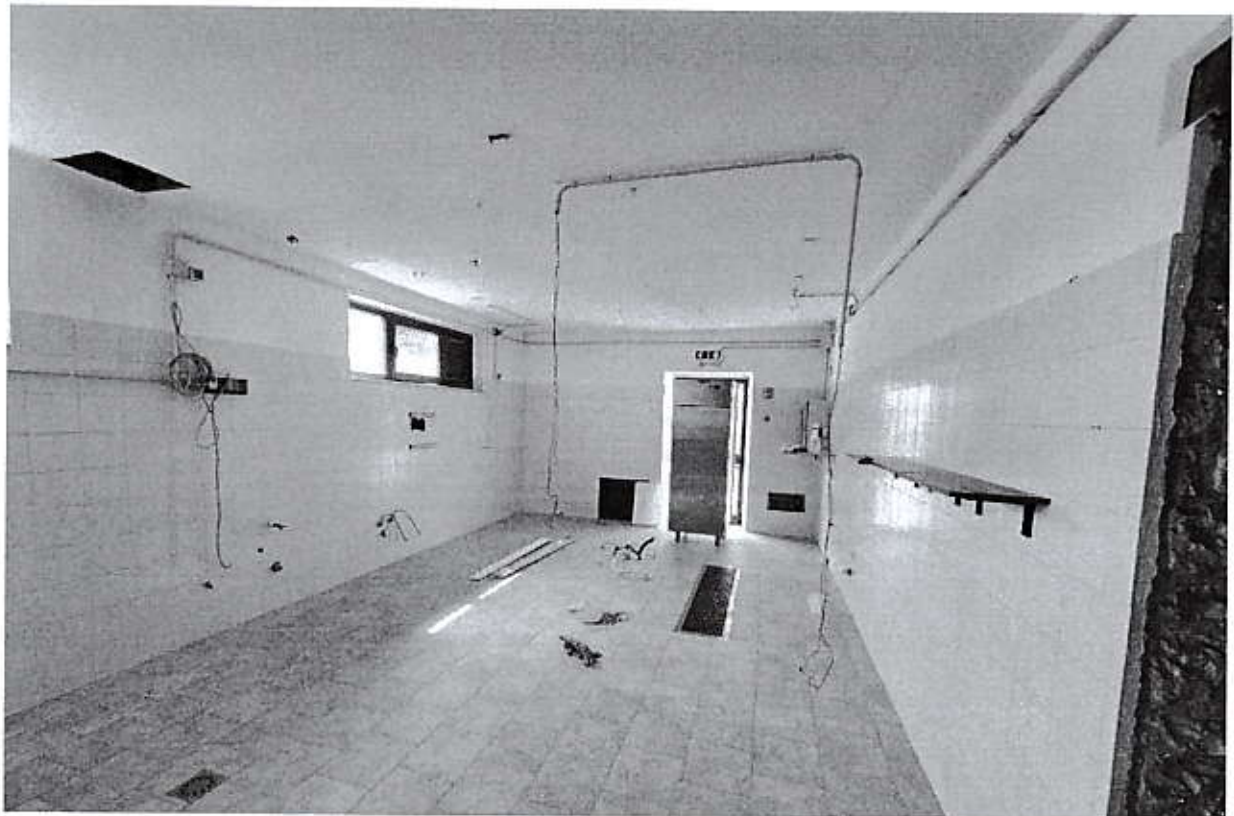
all.4

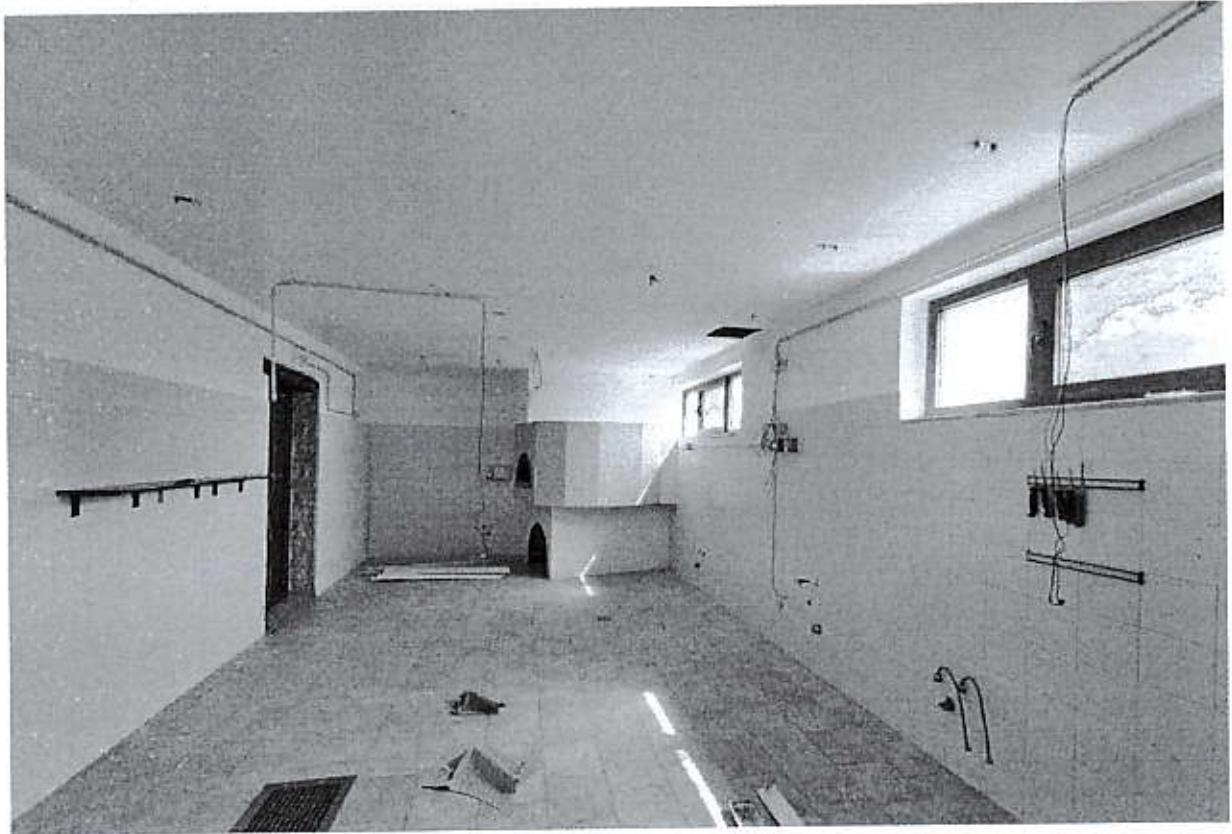
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



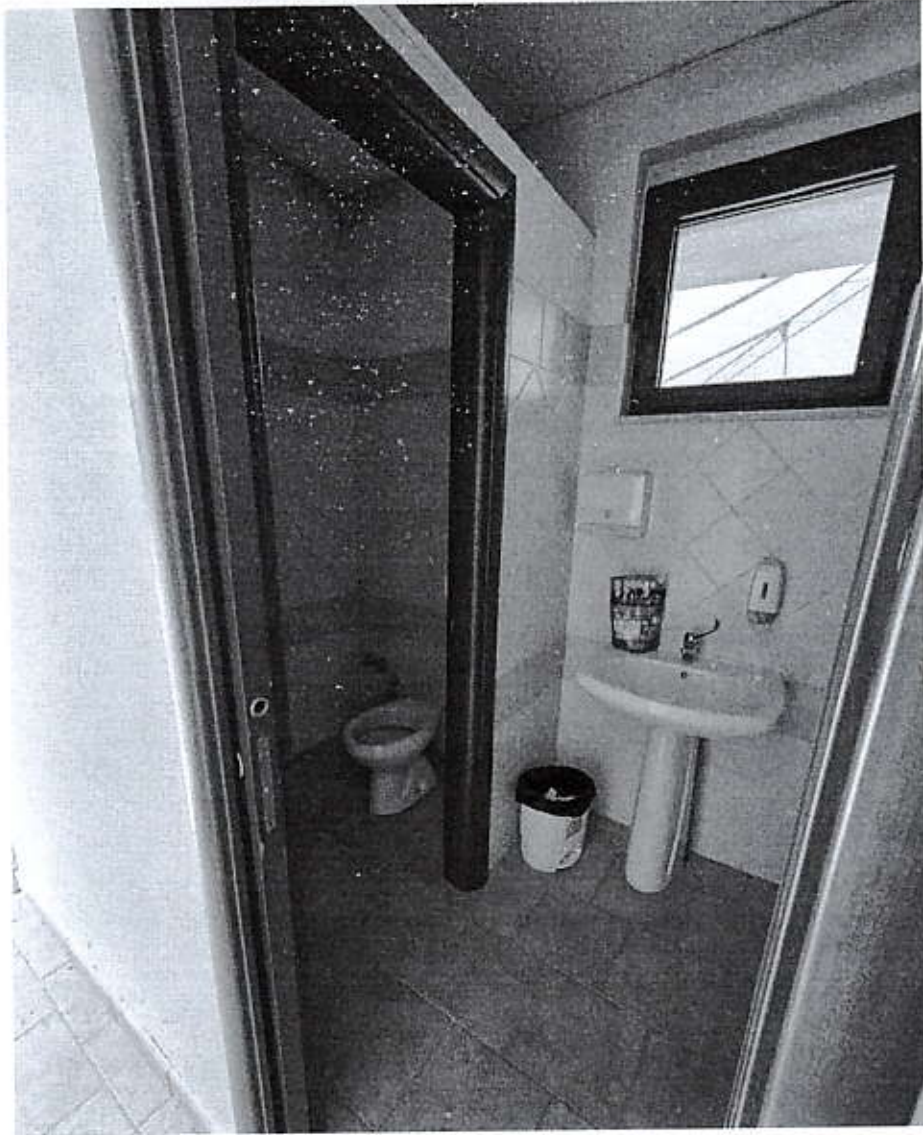




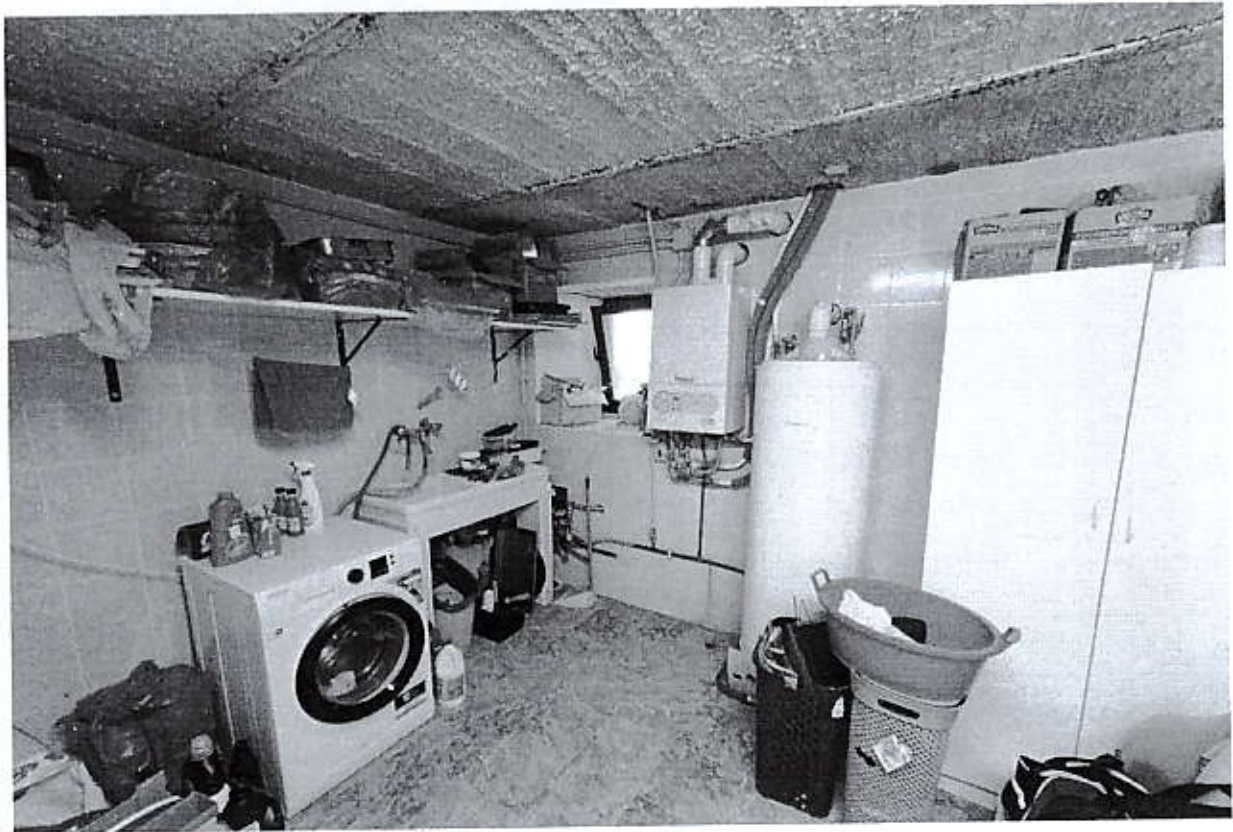
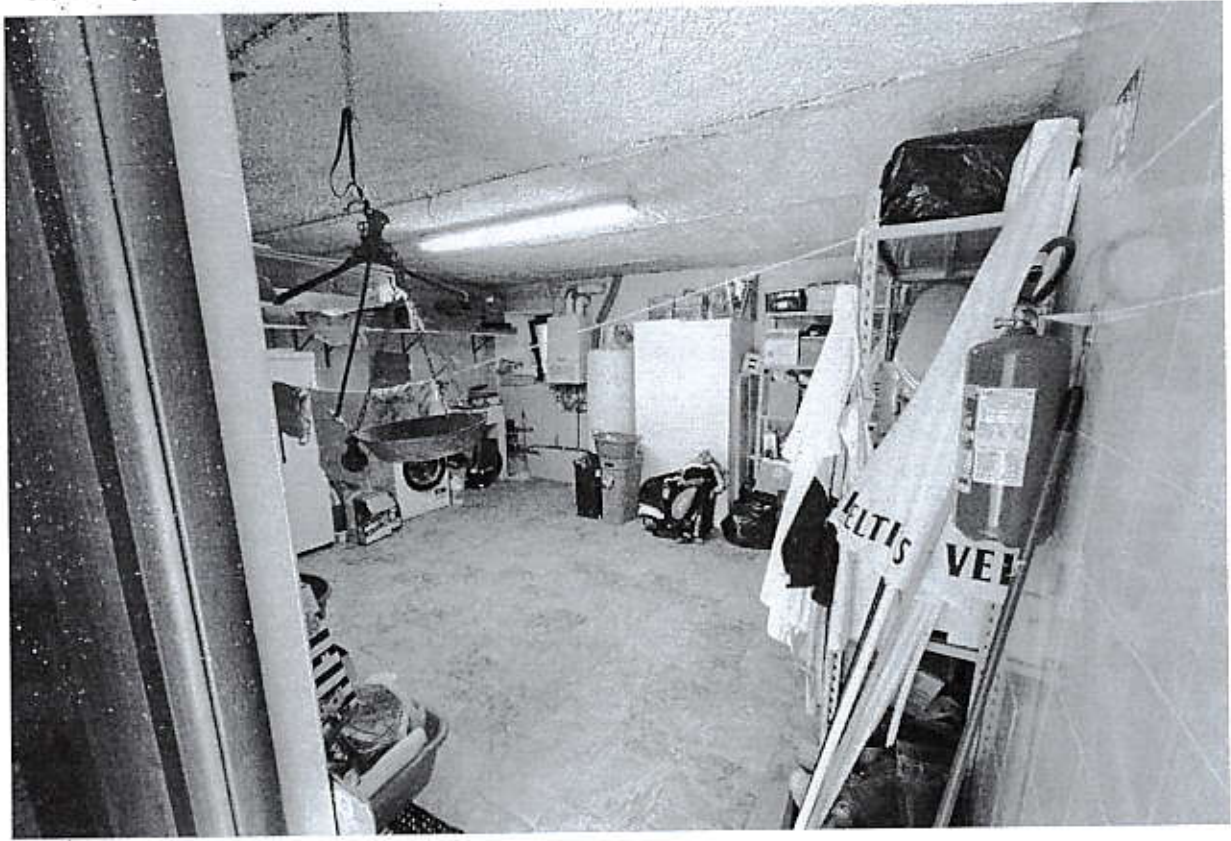






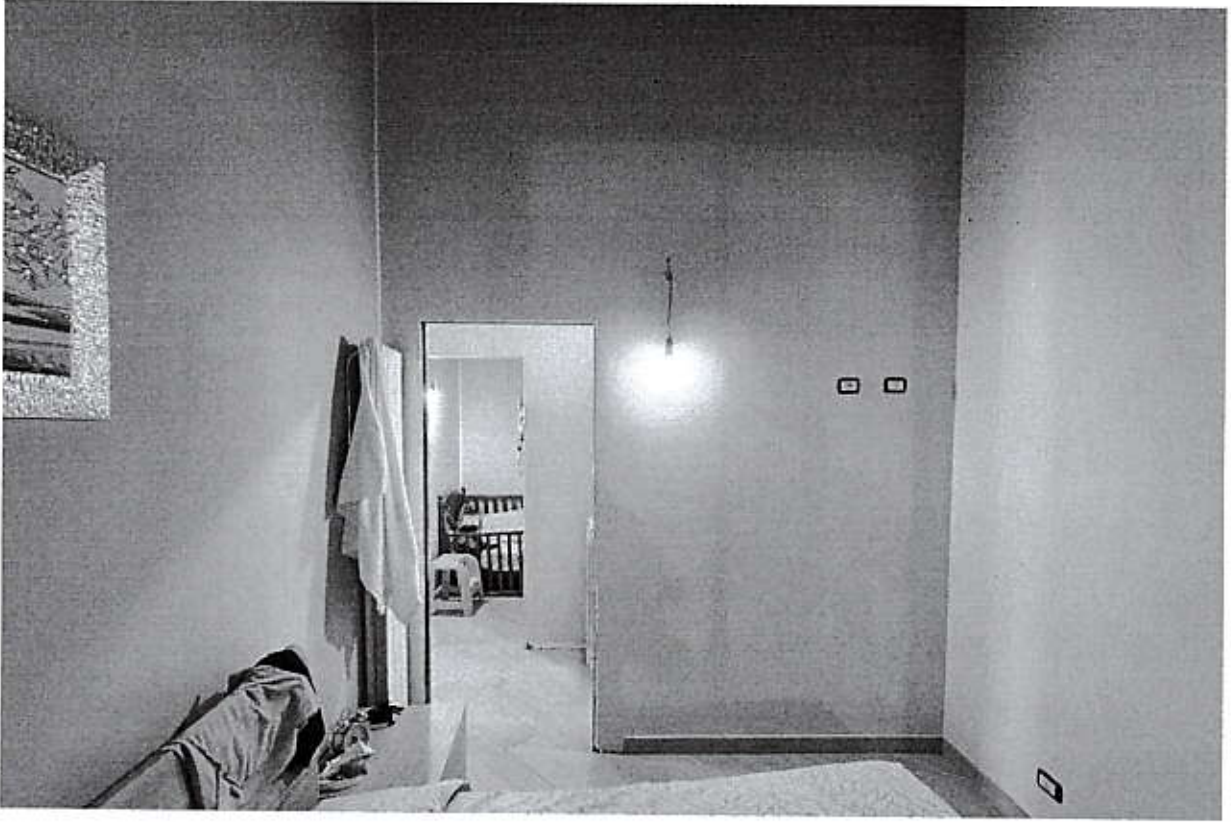


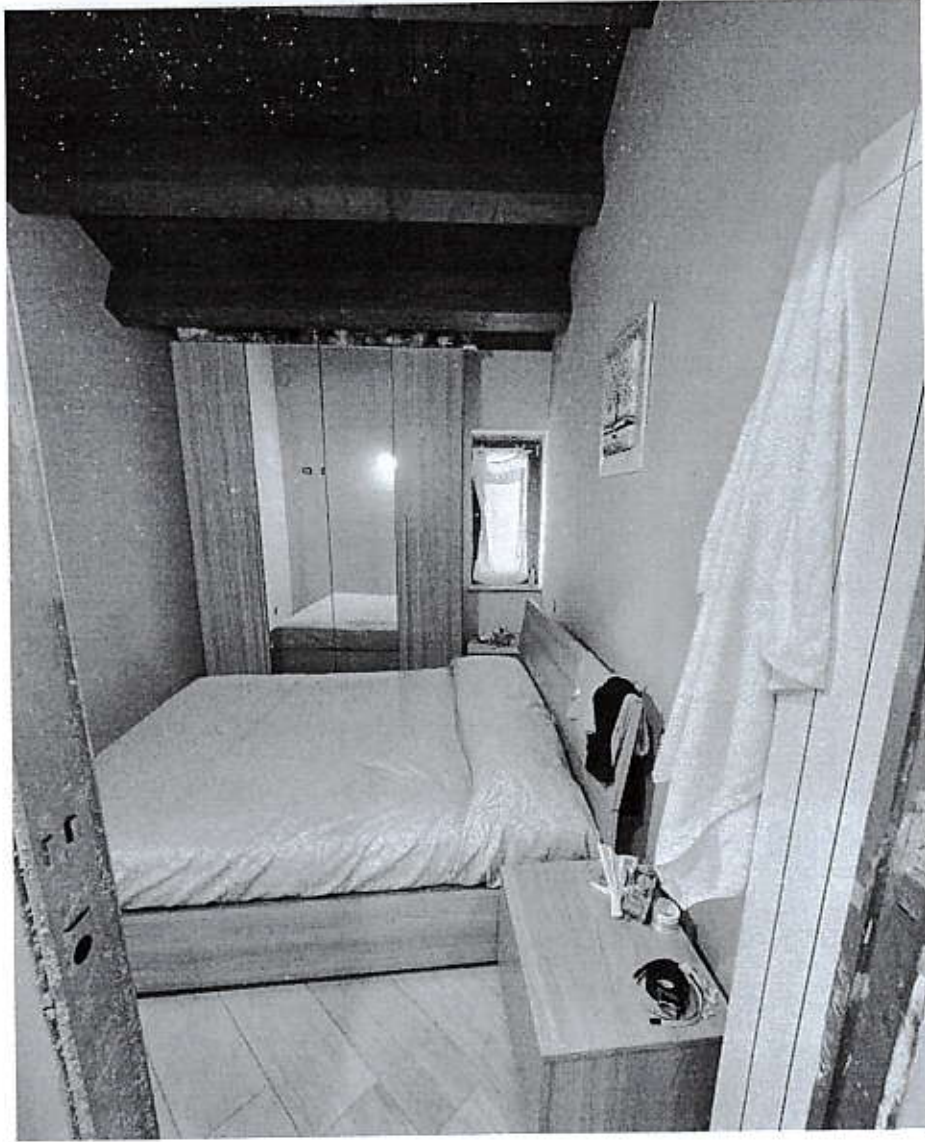


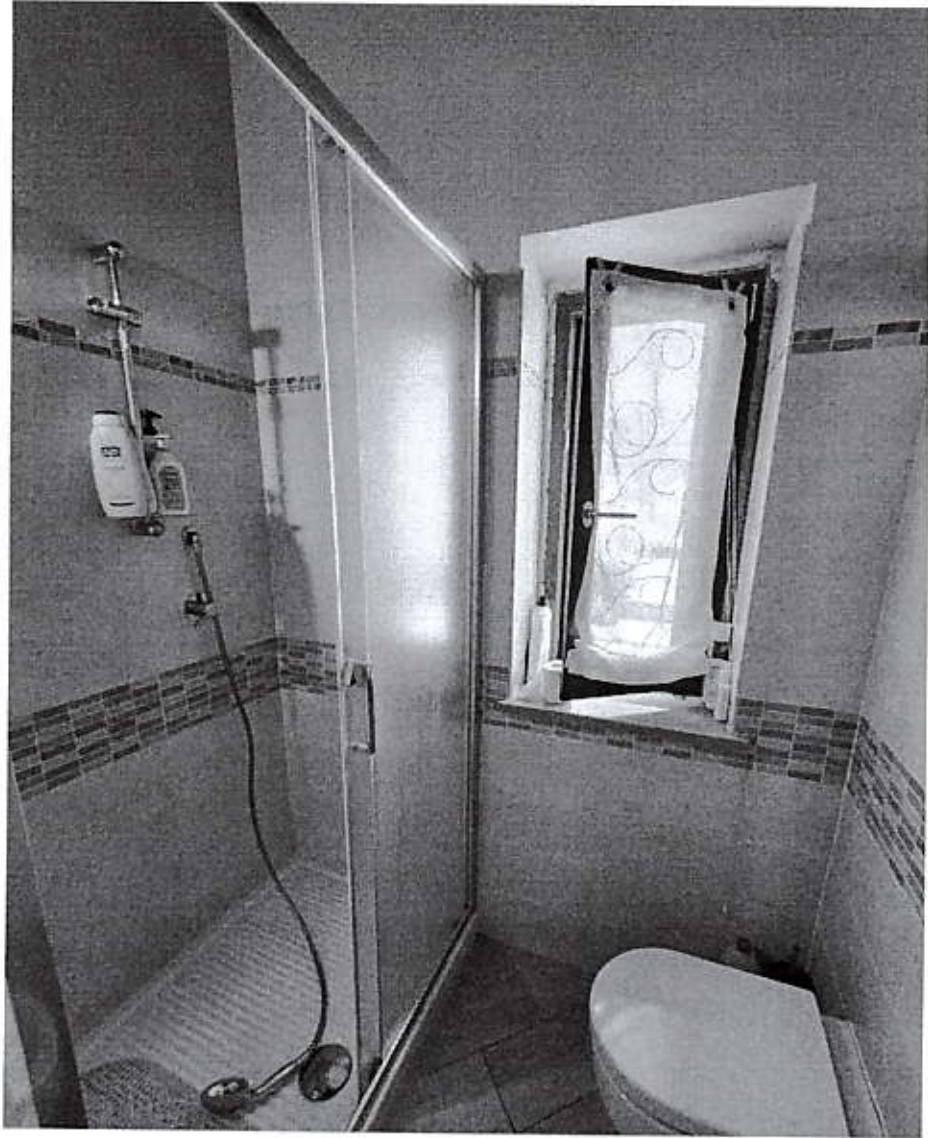














all.6

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

ILL.MO G.E. DR.SSA LUCIANI EMANUELA

CTU

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 36/2023

PROMOSSA da

"COOPERATIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

SOCIETA' COOPERATIVA A R.L."

CONTRO

Vittorio Verducci

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2024, il giorno 01 del mese di luglio alle ore 11,00, in

Sepino alla c.da Macchie snc, il sottoscritto Geom. *Manuel D'Angelo*,

quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare n°36/2023 R.G.Es. con accet-
tazione incarico avvenuta in data 13 giugno 2024 per la causa in og-

getto, a seguito della comunicazione di primo accesso inviata per mezzo

Raccomandata prioritaria all'esecutato, si procede a visionare lo stato

dei luoghi oggetto di esecuzione.

RISULTANO ESSERE PRESENTI IL DEBITORE

MANUELA VERDUCCI OLTRE CHE IL CUSTODE

MANUELA VERDUCCI



Si procede all'ispezione dei luoghi:

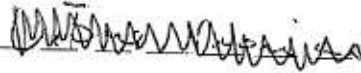
SI RILEVANO LE MISURE INTERNE DEI
DUE TAPPANATI, OLTRE CHE ALLIVO DELLA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - VIDEOSCO
~~RICHIEDI I FOTOGRAFICI OGGETTI DELLA
MANTENIMENTO DELLA QUALITÀ
RESI DISPONIBILI DALLA S.E. AS VITUVES~~



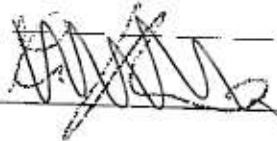
Alle ore 14 100 di questo giorno viene chiuso questo verbale, pre-
via lettura ed accettazione dei presenti.

I presenti, letto quanto riportato, sottoscrivono il presente verbale.

I presenti



Il C.T.U.



Foglio Informativo
da consegnare al debitore
al momento dell'accesso

SI RENDE EDOTTO IL DEBITORE ESECUTATO

- CHE L'UDIENZA EX ART. 569 CPC A SEGUITO DELLA QUALE VERRÀ DISPOSTA LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE È FISSATA PER IL GIORNO 17/09/24;
- CHE È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA;
- CHE A TAL FINE IL DEBITORE ESECUTATO DEVE CONTATTARE TEMPESTIVAMENTE SIA L'AVVOCATO DEL CREDITORE PROCEDENTE SIA GLI AVVOCATI DEI CREDITORI INTERVENUTI PER UN EVENTUALE ACCORDO, POTENDO ESSERE RICHIESTA LA SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE, AI SENSI DELL'ART. 624-BIS C.P.C., SINO ALLA DURATA DI 24 MESI;
- CHE È NEL SUO INTERESSE PERVENIRE A UN ACCORDO NEL PIÙ BREVE TERMINE POSSIBILE, E CIÒ AL FINE DI EVITARE ULTERIORI SPESE DELLA PROCEDURA;
- CHE FINO AL GIORNO DELL'UDIENZA, È POSSIBILE ACCEDERE AL BENEFICIO DELLA **CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO** PRESENTANDO, ANCHE PERSONALMENTE, UN'ISTANZA CON CUI SI CHIEDE LA SOSTITUZIONE DEL BENE PIGNORATO CON UNA SOMMA DI DENARO PARI ALL'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DELLE SOMME DOVUTE AL CREDITORE PIGNORANTE E A QUELLI INTERVENUTI, COMPRENSIVE DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE SOSTENUTE ANTECEDENTEMENTE ALL'INSTAURAZIONE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO. L'ISTANZA DI CONVERSIONE DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN SESTO DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER IL QUALE È STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEGLI INTERVENUTI, COME INDICATI NEI RISPETTIVI RICORSI, MENTRE IL RESIDUO DOVRÀ ESSERE VERSATO NEL TERMINE MASSIMO DI 48 RATE. L'ISTANZA NON PUÒ ESSERE PROPOSTA PIÙ DI UNA VOLTA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ;



- CHE POTRÀ RICHIEDERE, AI SENSI DELL'ART. 568-BIS C.P.C., CON ISTANZA DA DEPOSITARSI IN CANCELLERIA NON OLTRE DIECI GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ E PER UNA SOLA VOLTA, **LA VENDITA DIRETTA DEL COMPENDIO STAGGITO**, AD UN PREZZO NON INFERIORE A QUELLO INDICATO NELLA PERIZIA DI STIMA, DEPOSITANDO, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ, UNITAMENTE ALL'ISTANZA, L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, NONCHÉ UNA CAUZIONE NON INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO OFFERTO. IN TAL CASO, L'ISTANZA E L'OFFERTA DOVRANNO ALTRESÌ ESSERE NOTIFICATE, A CURA DELL'OFFERENTE O DEL DEBITORE, ALMENO CINQUE GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI DI CUI ALL'ART. 498 C.P.C. E A QUELLI INTERVENUTI PRIMA DEL DEPOSITO DELL'OFFERTA MEDESIMA;
- CHE, SE NON VI HA GIÀ PROVVEDUTO, DEVE EFFETTUARE, PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, LA DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O L'ELEZIONE DI DOMICILIO IN UNO DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO, GIACCHÈ IN MANCANZA, OVVERO IN CASO DI IRREPERIBILITÀ PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA O IL DOMICILIO ELETTO, LE SUCCESSIVE NOTIFICHE O COMUNICAZIONI A LUI DIRETTE. **SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.**

L'esperto stimatore attesta che in data 04/07/24 ha consegnato al debitore sig. MANUELA FERRARA, che sottoscrive per ricezione, copia del presente documento, il cui originale viene depositato agli atti della procedura.

L'esperto stimatore

[Firma]

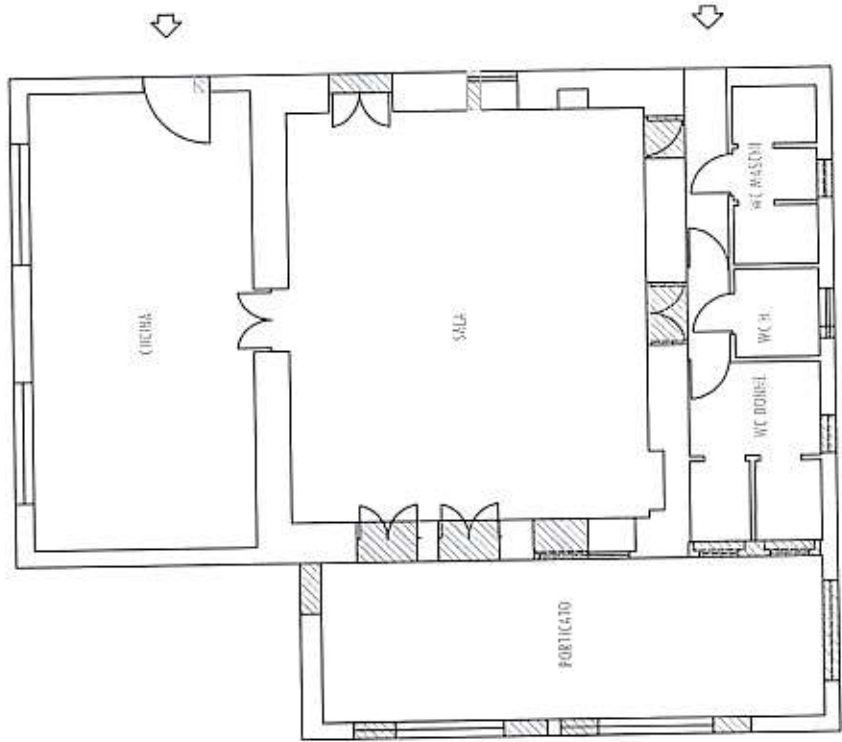
Il debitore

[Firma]

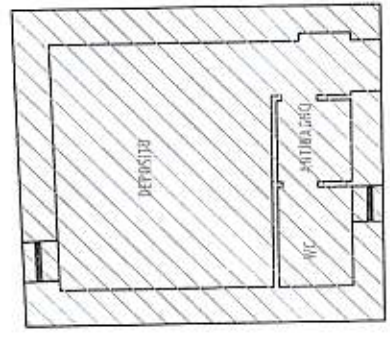
COMUNE DI SEPINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 34/2023
Elaborati Grafici - Stato di fatto Scia 1/100

PIANO TERRA

all.7



PIANO TERRA



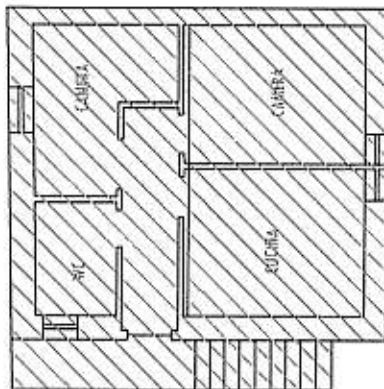
OPERE DI FINITURA PROGETTO



Via Firenze s. 86100 Campobasso
tel. 0874 97123 cell. 320 3072924
e-mail: geom.manueldangelo@tiscali.it

C.O.M.U.N.E. D.I. S.E.P.I.N.O.
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.S.3N/2023
Elaborati Grafici - Stato di fatto Scala 1:200

PIANO PRIMO



DIFFERENZA' RISPETTO AL PROGETTO



STUDIO TECNICO
Geom. Manuel D'ANGELO

