

**TRIBUNALE  
di  
LOCRI (RC)**



**PERIZIA TECNICA**  
***PROCEDIMENTO CIVILE***  
***tra CREDITO FONDIARIO S.p.A.***  
***contro [redacted]***  
***n. 13/2020 R.G.Es.***

**Il C.T.U.  
Arch. Tommaso Certomà**



## PERIZIA TECNICA

TRIBUNALE di LOCRI

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura tra CREDITO FONDIARIO S.p.A. contro

██████████ ██████████ – N. 13/2020 R.G.Es..

PREMESSA

Io sottoscritto Dott. Arch. Tommaso Certomà sono stato nominato C.T.U. nella causa sopra indicata con giuramento effettuato in data 30/09/2020 al quale ha formulato, per il fabbricato sito in Comune di Portigliola al NCEU foglio 7, part. 778 sub 8 (ex 778 sub 3, 4 e) e foglio 7 part. 778 sub 7, i seguenti quesiti:

- prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere



all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

- evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma



quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

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



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

**a** – Gli immobili sono tutti siti nel comune di Portigliola precisamente in contrada Lentù (strada sterrata a braccio della strada Portigliola SS 106) e identificati catastalmente al foglio 7 particella 778 sub 7 e 8 come da pignoramento. La documentazione ipocatastale è completa con l’eccezione che il sub 8 riportato come unico appartamento al piano terra e al piano primo non è stato, nella realtà, accorpato con gli ingressi previsti nella scala centrale (planimetrie catastali di cui all’allegato 1) ma risulta a tutt’oggi suddiviso in due appartamenti al piano terra (ipotetici ex sub 3 e 5) e appartamento costituito dall’ingresso al piano terra con vano scala che porta all’intero piano superiore (ipotetico ex sub 4) quindi con le suddivisioni che risultano essere allo stato attuale (vedasi allegato 9 piante del fabbricato) con delle piccole diversità nella partizione della camera riportata al piano terra ex sub 3. Comunque la documentazione è sostanzialmente corretta e non ci sono problemi ostativi a effettuare le piccole variazioni successivamente o, anche, dopo l’eventuale vendita degli immobili (planimetrie catastali attuali presenti nell’allegato 1).

**b** – Il sub 7 (unica unità immobiliare) è costituito da un’area parcheggio aperta e da un’area semichiusa allo stato rustico con accessi diretti attraverso la corte del fabbricato di cui al sub 8; è composto da un’area tamponata, allo stato rustico, senza intonaci e pavimenti e da una porzione, sempre allo stato rustico, senza intonaci e pavimenti adibita ad area sosta e parcheggio (il piano risulta essere a livello della quota del terreno). La superficie dell’unità immobiliare al solo piano terra identificata catastalmente come foglio 7 particella 778 sub 7 è pari a mq. 37,94 di area chiusa allo stato rustico e mq. 92,73 di area parcheggio aperta e confina con la corte esterna del fabbricato di cui al sub 8.

Il sub 8 (unica unità immobiliare) per come prima grossolanamente descritto dovrebbe essere costituito da un appartamento al piano terra e, in continuità, al piano primo; nella realtà al piano terra sono presenti due appartamenti indipendenti con accesso indipendente



direttamente dalla veranda esterna e un altro accesso indipendente che conduce ad un vano scala che porta al piano primo dove è presente un appartamento con terrazzo e balconi. Al piano terra, quindi vi è un primo appartamento, forse identificato catastalmente precedentemente al foglio 7 particella 778 sub 3 composto da ingresso, ampio soggiorno cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia e un bagno con ingresso dalla veranda posta a sud-est a cui si accede attraverso una scaletta esterna (il piano risulta rialzato di circa mt. 0,80 rispetto alla quota del terreno). Il secondo appartamento, forse identificato catastalmente precedentemente al foglio 7 particella 778 sub 5 è composto da ingresso su soggiorno cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia e un bagno con ingresso dalla veranda posta a sud-est a cui si accede attraverso una scaletta esterna (il piano risulta rialzato di circa mt. 0,80 rispetto alla quota del terreno). Il terzo appartamento posto al piano terra e primo, forse identificato catastalmente precedentemente al foglio 7 particella 778 sub 4 è composto da ingresso al piano terra che porta al vano scala d'accesso al piano primo e un ripostiglio mentre al piano primo sono presenti un ampio soggiorno, una cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, un ampio bagno, un ampio terrazzo e due balconi posti al servizio delle camere da letto; l'ingresso avviene sempre dalla veranda posta a sud-est a cui si accede attraverso una scaletta esterna (il piano risulta rialzato di circa mt. 0,80 rispetto alla quota del terreno). Le pavimentazioni di tutti i vani tranne i bagni, sia al piano terra (ex sub 3 e 5) che al piano primo (ex sub 4) sono realizzate con monocotture di colore rossiccio; per i bagni sono presenti dei mattoni in gres porcellanato di colore blu con rivestimenti di colore celeste sia al piano terra che al piano primo; è presente un rivestimento nelle zone cucine, solo nella porzione di parete a vista, sia per quelle a piano terra che per il piano primo. Il terrazzo e i balconi presenti al piano primo sono pavimentati con monocotture di colore rosso chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio elettro-colorato di colore marrone con persiane esterne di colore marrone,



mentre i portoncini d'ingresso di tipo blindato sono realizzati, anch'essi, in alluminio elettro-colorato di colore marrone. La superficie dell'unità immobiliare al piano terra sud-ovest (ex sub 3) comunque compresa all'interno dell'identificativo catastale presente come foglio 7 particella 778 sub 8 è pari a mq. 99,27 oltre mq 4,07 di veranda esterna posta a sud-est per un totale di mq 103,34 e confina con il vano scala (compreso nell'ipotetico ex sub 4) e con la corte esterna dell'intero fabbricato. La superficie dell'unità immobiliare al piano terra nord-est (ex sub 5) comunque compresa all'interno dell'identificativo catastale presente come foglio 7 particella 778 sub 8 è pari a mq. 82,85 oltre mq 10,62 di veranda esterna posta a sud-est per un totale di mq 93,47 e confina con il vano scala (compreso nell'ipotetico ex sub 4) e con la corte esterna dell'intero fabbricato. La superficie dell'unità immobiliare al piano terra e primo (ex sub 4) comunque compresa all'interno dell'identificativo catastale presente come foglio 7 particella 778 sub 8 è pari a mq. 9,79 di veranda esterna posta a sud-est, mq. 28,33 al piano terra, mq. 132,83 al piano primo, mq. 69,83 di terrazzo e mq. 12,64 di balconi per un totale di mq 253,42 e confina, al piano terra i due appartamenti ex sub 3 e 5 e con la corte esterna dell'intero fabbricato. L'intera area posta a corte del fabbricato (sub 8) è pari a mq. 2.030,00 circa per come planimetria catastale riportata nell'allegato 1.

☐ – L'intestazione catastale del foglio 7 particella 778 sub 7 è [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (visura catastale aggiornata presente nell'allegato 7). Il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo concessorio e successivamente è stato oggetto di Richiesta di Permesso in Sanatoria ottenendo il Permesso di Costruire in Sanatoria giusta Pratica Concessione Edilizia n° 322/2009 prot. n° 1586 rilasciata in data 20/12/2010 (allegato 5).



L'intestazione catastale del foglio 7 particella 778 sub 8 è [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (visura catastale aggiornata presente nell'allegato 7). Il fabbricato è stato costruito con regolare Permesso di Costruire Pratica Concessione Edilizia n° 301/2005 prot. n° 2388 rilasciato in data 21/11/2005 (allegato 6).

**d** – Allo stato attuale l'immobile identificati catastalmente al foglio 7 particella 778 sub 7 è adibito ad area parcheggio aperto e area deposito materiali nella parte semichiusa allo stato rustico; l'immobile identificati catastalmente al foglio 7 particella 778 sub 8 (allo stato catastale unica unità immobiliare) è adibito a residenza del proprietario con relativa corte esterna, è interamente arredato e pienamente fruibile. Non esiste, in essere, alcun contratto di affitto o alcun immobile occupato da inquilini.

**e** – Non vi sono vincoli o oneri aggiuntivi, anche di natura condominiale, considerato che tutti i locali hanno accesso indipendente attraverso la corte esterna comune. A ulteriore conferma vi è il fatto che non è stato costituito alcun condominio con relative spese di natura condominiale e/o gestionale.

**f** – Non insistono sull'intera area oggetto di pignoramento e neanche in aree limitrofe vincoli di tipo storico, artistico e/o alberghiero, tantomeno di natura condominiale.

**g** – Come già descritto alla lettera "e" si precisa che non sono presenti vincoli o oneri e non è stato costituito alcun condominio con relative spese di natura condominiale e/o gestionale.





**h** – Allo stato attuale non facendo parte di alcun condominio non sono state rilevate delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione se non quelle gestionali di uso corrente per qualsiasi abitazione. Non risultano esserci in atto lavori di manutenzione o contratti per lavorazioni successive che potrebbero comportare spese nascenti future.

**i** – I beni pignorati sono occupati dal proprietario quale sua attuale residenza e quindi non gravati da alcun onere di censo, livello o tantomeno uso civico (l'immobile non ha mai fatto parte di proprietà nobiliari o di origine feudale).

**j** – L'intero fabbricato riportato catastalmente al foglio 7 particella 778 sub 7 risulta essere conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n° 1586 rilasciato in data 20/12/2010 (allegato 5) con relativa autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 6526 del 16/07/2009, quindi non presenta opere abusive se non delle piccole variazioni di partizioni verticali interne che non incidono su alcun abuso e che possono essere variate successivamente.

L'intero fabbricato riportato catastalmente al foglio 7 particella 778 sub 8 risulta essere conforme al Permesso di Costruire prot. n° 2388 rilasciato in data 21/11/2005 (allegato 6) con relativa autorizzazione di agibilità/abitabilità n° 01/2007 rilasciata dal Comune di Portigliola in data 29/10/2007, quindi non presenta opere abusive se non delle piccole variazioni di partizioni verticali interne che non incidono su alcun abuso e che possono essere variate successivamente con le tipologie e i costi menzionati in quanto descritto nella lettera l.

**k** – Gli immobili oggetto del pignoramento non sono dotati di attestazione di prestazione energetica ma, in qualsiasi momento, è possibile redigere un'attestazione di prestazione energetica (APE) secondo i parametri normativi vigenti.



¶ – Per la determinazione del più prossimo valore di mercato si è fatto ricorso, in via preliminare, a quanto pubblicato dall’Agenzia delle Entrate – valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l’area denominata R1 – Extraurbana riferite al periodo del 1° semestre dell’anno 2020 (allegato 10) che stabilisce che per le abitazioni civili (caso di specie) il valore di mercato oscilla tra € 365,00 e 510,00 per mq di superficie lorda (quindi opere murarie comprese) mentre per i magazzini (caso orientativo per la aree coperte per parcheggio) il valore di mercato oscilla tra € 260,00 e 385,00 per mq di superficie lorda (quindi opere murarie comprese); considerato che nella valutazione unitaria si tiene in considerazione la consistenza degli immobili, la loro vetustà, il loro grado di finitura, lo stato manutentivo, la classe energetica e lo stato buono di strutture e finiture; considerata, anche, la contrazione del mercato edilizio perdurante ormai da alcuni anni, la difficoltosa raggiungibilità del fabbricato (accesso attraverso strada non asfaltata e non ottimamente livellata) ma, anche, la posizione di campagna con vista sulla vallata e sul torrente adiacente prospiciente si può ritenere che un prezzo equo, per fabbricati siti nella medesima aree e nelle medesime caratteristiche geografiche, in base all’adozione di parametri tecnici (metro quadro lordo) sia pari a € 450,00/mq per il fabbricato e € 190,00 per la costruzione adibita ad area coperta per il parcheggio. A ciò va decurtata una percentuale del 5% quale riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto quindi il parametro base sarà di € 427,50/mq. per il fabbricato e € 180,50/mq. per l’area coperta. Tali valori sono da attribuire a tutte le aree abitabili degli immobili (sub 8 – ex sub 3, 4 e 5) e per aree coperte/parcheggio (sub 7).

Detti valori tengono conto, anche, della necessità di effettuare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 23 e 37 del D.P.R. 380/01 s.m.i.; successivamente andrà effettuata una variazione catastale dividendo il sub 8 in tre appartamenti (due al piano terra e 1 al piano



terra/primo) con nuove planimetrie dello stato reale dei luoghi, per come riportato nei rilievi allegati alla presente perizia.

➤ I costi per le pratiche summenzionate sono i seguenti:

### 1) Edilizia – S.C.I.A. in sanatoria artt. 23 e 37 del D.P.R. 380/01

Sintesi attività	Costo orario Professionista incaricato €/h	Tempi ore	Importo €
Raccolta dati necessari alla compilazione della SCIA secondo la modulistica predisposta dalla Regione Calabria	62,50	4	250,00
Elaborazione dei documenti tecnici previsti, compilazione della modulistica e consegna per la firma	62,50	4	250,00
Presentazione della pratica attraverso il portale Calabria SUE	62,50	1	62,50
Sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Art. 37 DPR 380/01 in assenza della o in difformità dalla SCIA comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro oltre oneri comunali	616,00	1	616,00
<b>TOTALE</b>			<b>1.178,50</b>

### 2) Edilizia – Variazione Catastale

Sintesi attività	Importi prestazioni Professionista incaricato €	N°	Importo €
Predisposizione planimetria o abbozzo per singola unità immobiliare: a) per cat. A e B fino a m <sup>2</sup> 100 di superficie catastale - cadauna	350,00	3	1.050,00
Classamento ed attività' estimali: 1. Unità immobiliare in categoria ordinaria - cadauna	105,00	3	315,00
Compilazione documenti tecnici (DOCFA): 1. Per la prima unità immobiliare	200,00	3	600,00
Spese Agenzia delle Entrate per: 1. EDM 2. Introduzione in mappa 3. Planimetria catastale	44,00 65,00 50,00	1 1 3	44,00 65,00 150,00



<b>TOTALE</b>			<b>2.224,00</b>
---------------	--	--	-----------------

per cui il totale dei costi da sostenere per sanare le difformità ammonterà a **€ 3.402,50 totali.**

In sintesi per il criterio di stima adottato per il fabbricato, tenuto conto delle considerazioni esposte in fase di esame, assumendo il prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona e praticato, si avranno rispettivamente i seguenti valori:

- Vu (fabbricato sito al piano terra e primo) = € 427,50/mq, per fabbricati siti nella medesima aree e nelle medesime caratteristiche geografiche e per i quali il valore è quello sintetico, in base all'adozione di parametri tecnici (metro quadro lordo) di superficie assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato;
- Vu (verande fabbricato piano terra) = € 213,70/mq, per fabbricati siti nella medesima aree e nelle medesime caratteristiche geografiche e per i quali il valore è quello sintetico, in base all'adozione di parametri tecnici (metro quadro lordo) di superficie assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato;
- Vu (terrazza e balconi fabbricato piano primo) = € 142,50/mq, per fabbricati siti nella medesima aree e nelle medesime caratteristiche geografiche e per i quali il valore è quello sintetico, in base all'adozione di parametri tecnici (metro quadro lordo) di superficie assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato;
- Vu (fabbricato adibito a deposito/parcheggio a piano terra aperto) = € 145,00/mq, per fabbricati siti nella medesima aree e nelle medesime caratteristiche geografiche e per i quali il valore è quello sintetico, in base all'adozione di parametri tecnici (metro quadro lordo) di superficie assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato;
- Vu (fabbricato adibito a deposito/parcheggio a piano terra chiuso) = € 180,50/mq, per fabbricati siti nella medesima aree e nelle medesime caratteristiche geografiche e per i quali il valore è quello sintetico, in base all'adozione di parametri tecnici (metro quadro lordo) di superficie assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato;



$V_u$  (terreno adibito a corte) = € 4,70/mq, per terreni siti nella medesima regione agraria (n° 9 collina litoranea) e nelle medesime caratteristiche geografiche e per i quali il valore è quello sintetico, in base all'adozione di parametri tecnici (metro quadro) di superficie.

**STIMA DEGLI IMMOBILI:**

Garage piano terra (Foglio 7 – particella 778 sub 7):

➤ Vcomm. Garage aperto =  $V_u \times \text{Sup.} = € 145,00 \times 92,73 \text{ mq} = € 13.445,85$

➤ Vcomm. Garage chiuso =  $V_u \times \text{Sup.} = € 180,50 \times 37,94 \text{ mq} = € 6.848,17$

---

Totale = € 20.294,02

Appartamento piano terra (Foglio 7 – particella 778 sub 8 ipotetico ex sub 3):

➤ Vcomm. Appartamento =  $V_u \times \text{Sup.} = € 427,50 \times 99,27 \text{ mq} = € 42.437,92$

➤ Vcomm. Veranda =  $V_u \times \text{Sup.} = € 213,70 \times 4,07 \text{ mq} = € 869,76$

---

Totale = € 43.307,68

Appartamento piano terra e primo (Foglio 7 – particella 778 sub 8 ipotetico ex sub 4):

➤ Vcomm. Appartamento p. t. =  $V_u \times \text{Sup.} = € 427,50 \times 28,13 \text{ mq} = € 12.025,57$

➤ Vcomm. Appartamento p. 1° =  $V_u \times \text{Sup.} = € 427,50 \times 132,83 \text{ mq} = € 56.784,82$

➤ Vcomm. Veranda p.t. =  $V_u \times \text{Sup.} = € 213,70 \times 9,79 \text{ mq} = € 2.092,12$

➤ Vcomm. Terrazzo p. 1° =  $V_u \times \text{Sup.} = € 142,50 \times 69,83 \text{ mq} = € 9.950,77$

➤ Vcomm. Balconi p. 1° =  $V_u \times \text{Sup.} = € 142,50 \times 12,64 \text{ mq} = € 1.801,20$

---

Totale = € 82.654,48

Appartamento piano terra (Foglio 7 – particella 778 sub 8 ipotetico ex sub 5):

➤ Vcomm. Appartamento =  $V_u \times \text{Sup.} = € 427,50 \times 82,85 \text{ mq} = € 35.418,37$

➤ Vcomm. Veranda =  $V_u \times \text{Sup.} = € 213,70 \times 10,62 \text{ mq} = € 2.269,49$



	Totale =	€ 37.687,86
--	----------	-------------

Terreno adibito a corte del fabbricato (Foglio 7 – particella 778):

➤  $V_{comm. \text{ Terreno}} = V_u \times Sup. = € 4,70 \times 2.034,60 \text{ mq} = € 9.562,62$

	Totale =	€ 9.562,62
--	----------	------------

Alla luce di quanto espresso e quantizzato nei valori di stima si esprime parere favorevole all'opportunità di procedere alla vendita di più lotti per come già descritti nella stima degli immobili con la necessità, però, di effettuare dei frazionamenti con i costi già descritti e considerati all'interno dei valori attribuiti ai lotti.

### **LOTTE DI VENDITA:**

**Lotto 1**= Appartamento a piano terra della quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà composto da vano soggiorno-cucina con ingresso attraverso un porticato a cui si accede attraverso il giardino adibito a corte esterna, due camere da letto di cui una matrimoniale con accesso diretto e un bagno sito nel comune di Portigliola, contrada Lentù snc identificato catastalmente al Fg. 7 – part. 778 – sub 8 (ex sub 3) della superficie totale di mq. 103,34 (mq. 99,27 di appartamento e mq. 4,07 di veranda coperta) – Prezzo € 43.307,68 compresa servitù di passaggio nella corte;

**Lotto 2**= Appartamento a piano terra e piano primo della quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà composto da ingresso, scala e ripostiglio, al piano terra, con accesso attraverso un porticato a cui si accede attraverso il giardino adibito a corte esterna; al piano primo, soggiorno con accesso diretto dalle scale, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale con accesso diretto, un bagno, un terrazzo e due balconi di servizio alle camere da letto sito nel comune di Portigliola, contrada Lentù snc identificato



catastalmente al Fg. 7 – part. 778 – sub 8 (ex sub 4) della superficie totale di mq. 253,22 (mq. 28,13 di appartamento e mq. 9,79 di veranda coperta al piano terra, mq. 132,83 di appartamento, mq. 69,83 di terrazzo e mq. 12,64 di balconi al piano primo); a tale lotto viene agganciato il garage della quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà composto da area parcheggio coperta aperta e area coperta allo stato rustico sito nel comune di Portigliola, contrada Lentù snc identificato catastalmente al Fg. 7 – part. 778 – sub 7 della superficie totale di mq. 130,67 (mq. 92,73 di parte aperta e mq. 37,94 di area allo stato rustico) e la corte esterna della quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà composta da giardino con presenza di alberi da frutto sita nel comune di Portigliola, contrada Lentù snc identificato catastalmente al Fg. 7 – part. 778 della superficie totale di mq. 2.034,60 – Prezzo € 112.511,12 compresa l'intera corte e il parcheggio aperto e l'area allo stato rustico;

**Lotto 3**= Appartamento a piano terra della quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà composto da vano soggiorno-cucina con ingresso attraverso un porticato a cui si accede attraverso il giardino adibito a corte esterna, due camere da letto di cui una matrimoniale con accesso diretto e un bagno sito nel comune di Portigliola, contrada Lentù snc identificato catastalmente al Fg. 7 – part. 778 – sub 8 (ex sub 5) della superficie totale di mq. 93,47 (mq. 82,85 di appartamento e mq. 10,62 di veranda coperta) – Prezzo € 37.687,86 compresa servitù di passaggio nella corte;

**m** – La pianta del garage è contenuta nell'allegato 8 mentre le piante del fabbricato sono contenute nell'allegato 9 della presente.

**n** – Tutti i beni che si andranno a trasferire sono assoggettabili a IVA.

Ciò è quanto in fede il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli.



Siderno, 25/06/2021

Il C.T.U.  
Arch. Tommaso Certomà

**In allegato:**

- Allegato 1 – planimetrie catastali foglio di mappa n° 7 particella 778 sub 7 - 8;
- Allegato 2 – documentazione fotografica vista esterna d'insieme foglio di mappa n° 7 particella 778 sub 7;
- Allegato 3 – documentazione fotografica fviste esterne, d'insieme e interne foglio di mappa n° 7 particella 778 sub 8;
- Allegato 4 – visure catastali aggiornate foglio di mappa n° 7 particella 778 sub 7 e 8;
- Allegato 5 – documentazione concessione in sanatoria pratica concessione edilizia n° 322/2009 prot. n° 1586 rilasciata in data 20/12/2010;
- Allegato 6 – documentazione concessione edilizia pratica concessione di costruzione prat. n° 301/2005 prot. n° 2388 rilasciata in data 21/11/2005 e autorizzazione di agibilità/abitabilità n° 1/2007 del 29/10/2007;
- Allegato 7 – visure planimetriche catastali aggiornate foglio di mappa n° 7 particella 778 sub 7 e 8;
- Allegato 8 – planimetria fabbricato piano terra planimetria foglio di mappa 7 p.lla 778 sub 7;
- Allegato 9 – planimetria fabbricato piano terra e primo planimetria foglio di mappa 7 p.lla 778 sub 8 (ex sub 3, 4 e 5);
- Allegato 10 – valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate anno 2020 – I° semestre;
- Verbale di sopralluogo dei luoghi oggetto della perizia.





# ALLEGATO 1

PLANIMETRIA CATASTALI

FOGLIO DI MAPPA N° 7 PARTICELLA 778

PLANIMETRIE CATASTALI FOGLIO 7 PARTICELLA 778 SUB 7 e 8





N=-103100

E=-18500

Firmato Da: CERTOMA' TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6081051d543fe914127c1ef1890b1520

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: PORTIGLIOLA  
Foglio: 7

3-Giu-2021 14:23:26  
Prot. n. T24431/2021

I Particella: 778





# ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
VISTA ESTERNA E D'INSIEME  
FOGLIO DI MAPPA N° 7 PARTICELLA 778  
SUB 7





esterno del garage



esterno del garage con vista della zona rustica



# **ALLEGATO 3**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
VISTE ESTERNE, D'INSIEME E INTERNE  
FOGLIO DI MAPPA N° 7 PARTICELLA 778  
SUB 8





Vista esterna dal cancello d'arrivo



Vista esterna laterale al cancello d'arrivo



Vista esterna







Vista esterna dal giardino



Vista esterna dal lato garage





Ingresso appartamento a sud-ovest (ex sub 3)

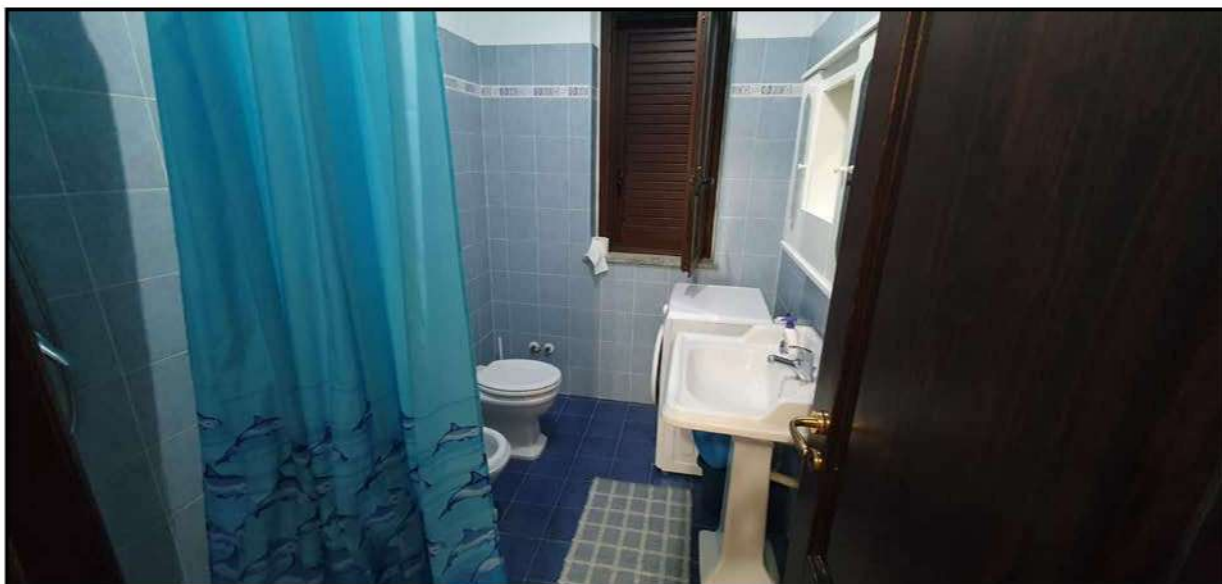


Vista soggiorno-cucina e bagno appartamento a sud-ovest (ex sub 3)



Vista soggiorno-cucina appartamento a sud-ovest (ex sub 3)





Vista bagno appartamento a sud-ovest (ex sub 3)



Vista camera doppia appartamento a sud-ovest (ex sub 3)



Vista camera matrimoniale appartamento a sud-ovest (ex sub 3)





Vista ingresso soggiorno-cucina appartamento a nord-est (ex sub 5)



Vista ingresso soggiorno-cucina appartamento a nord-est (ex sub 5)



Vista camera doppia appartamento a nord-est (ex sub 5)





Vista bagno appartamento a nord-est (ex sub 5)



Vista camera matrimoniale a nord-est (ex sub 5)



Vista ingresso appartamento a piano terra e primo identificato al sub 8 (ex sub 4)





Vista ingresso scale appartam. a piano terra e primo identificato al sub 8 (ex sub 4)



Vista arrivo scale appartam. a piano terra e primo identificato al sub 8 (ex sub 4)



Vista soggiorno al piano primo identificato al sub 8 (ex sub 4)





Vista soggiorno al piano primo identificato al sub 8 (ex sub 4)



Vista cucina al piano primo identificato al sub 8 (ex sub 4)



Vista cucina al piano primo identificato al sub 8 (ex sub 4)





Vista camera matrimoniale al piano primo identificato al sub 8 (ex sub 4)



Vista camera al piano primo identificato al sub 8 (ex sub 4)



Vista terrazzo al piano primo identificato al sub 8 (ex sub 4)





# ALLEGATO 4

VISURE CATASTALI AGGIORNATE  
FOGLIO DI MAPPA N° 7 PARTICELLA 778  
SUB 7 e 8





N=-103100

E=-18500

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Comune: PORTIGLIOLA  
Foglio: 7

3-Giu-2021 14:23:26  
Prot. n. T24431/2021

I Particella: 778



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2021

Data: 03/06/2021 - Ora: 14.21.14 Fine

Visura n.: T243431 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PORTIGLIOLA ( Codice: G905)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 7 Particella: 778 Sub.: 7</b>

**Unità immobiliare**

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		7	778	7			C/6	2	125 m <sup>2</sup>	Totale: 132 m <sup>2</sup>	Euro 238,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA LENTU' n. SN piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████ nato a ██████ il ██████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 02/12/2009 protocollo n. RC0426957 in atti dal 02/12/2009 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3566.1/2009)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G905 - Sezione - Foglio 7 - Particella 778

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2021

Data: 03/06/2021 - Ora: 14.22.09 Fine

Visura n.: T243791 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PORTIGLIOLA ( Codice: G905)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 7 Particella: 778 Sub.: 8</b>

**Unità immobiliare**

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		7	778	8			A/3	3	14 vani	Totale: 355 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 339 m <sup>2</sup>	Euro 419,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2018 protocollo n. RC0060719 in atti dal 18/04/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11195.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA LENTU' n. 100 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████ nato a ██████ il ██████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G905 - Sezione - Foglio 7 - Particella 778

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

# **ALLEGATO 5**

DOCUMENTAZIONE CONCESSIONE IN SANATORIA  
PRATICA CONCESSIONE EDILIZIA N° 322/2009 PROT. N° 1586  
RILASCIATA IN DATA 20/12/2010



COMUNE

PORTIGLIOLA (REGGIO C.)

LOCALITA'

LENTU' - SOTTOSTRADA

PROGETTO

SANATORIA DI UN FABBRICATO IN C.A. A UN PIANO  
FUORI TERRA DA ADIBIRE A BOX AUTO  
CON ANNESSO PERGOLATO IN LEGNO

LEGGE 24/03/1989 N° 22, art. 2 (Legge Tognoli)

DITTA



ALLEGATI

- |                                                                |                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> RELAZIONE TECNICA                     | <input type="checkbox"/> RELAZIONE GEOTECNICA       |
| <input checked="" type="checkbox"/> INQUADRAMENTO TERRITORIALE | <input type="checkbox"/> RELAZIONE SULLE FONDAZIONI |
| <input checked="" type="checkbox"/> DISEGNI ARCHITETTONICI     | <input type="checkbox"/> ESECUTIVI DI CANTIERE      |
| <input type="checkbox"/> RELAZIONE GEOLOGICA                   | <input type="checkbox"/> RELAZIONI SUI MATERIALI    |
| <input type="checkbox"/> RELAZIONE DI CALCOLO                  |                                                     |

Il Tecnico

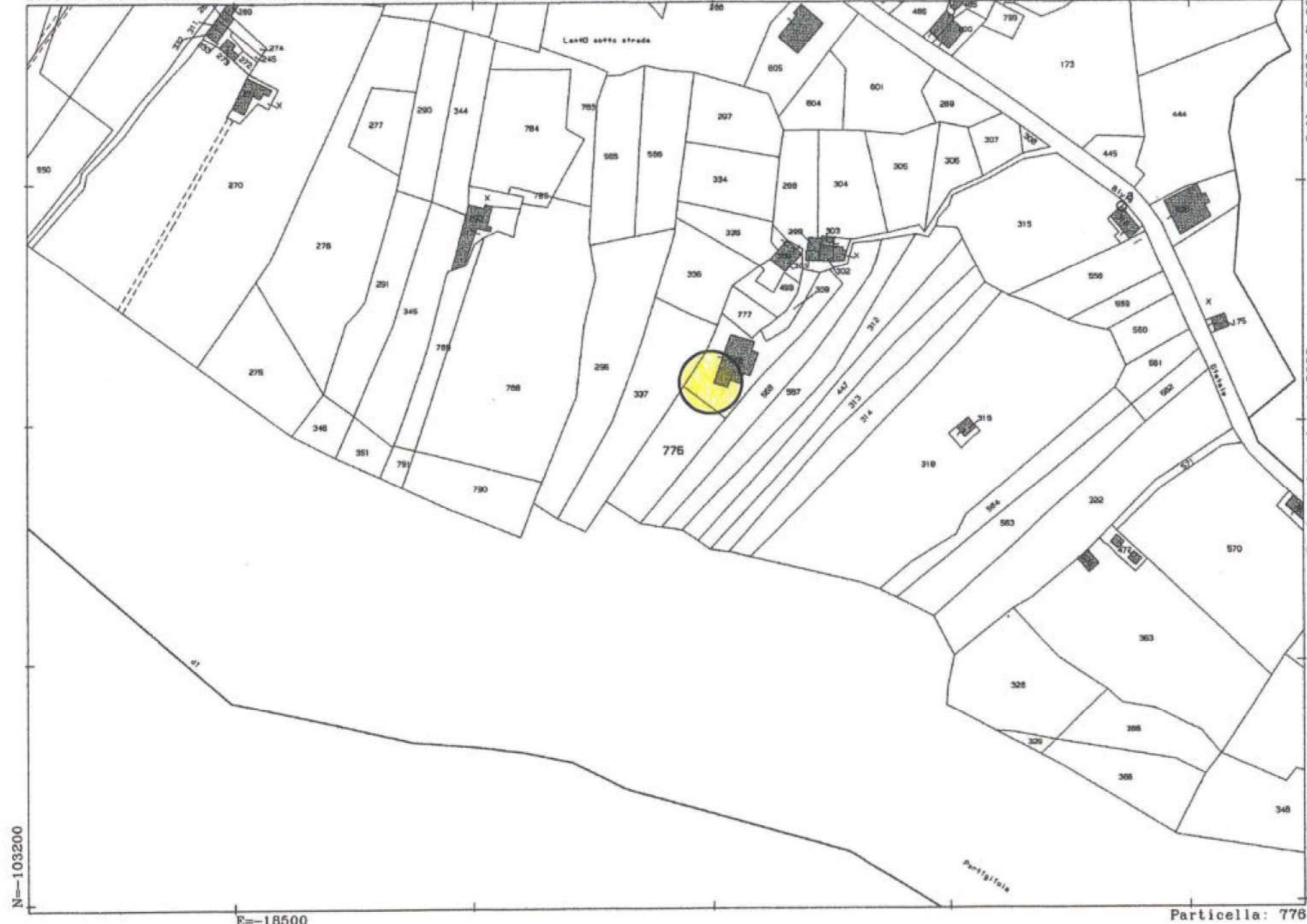
Direttore dei Lavori

Visti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO BARTOLO  
N. iscr. 1807 - Sez. A - Sett. n.  
MANTENENDO

Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Direttore: DR. ING. VINCENZO CITRINITI

Per Visura



8-Mag-2009 7:08  
 Prot. n. 501659/2009  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Comune: PORTIGLIOLA  
 Foglio: 7  
 Particella: 778

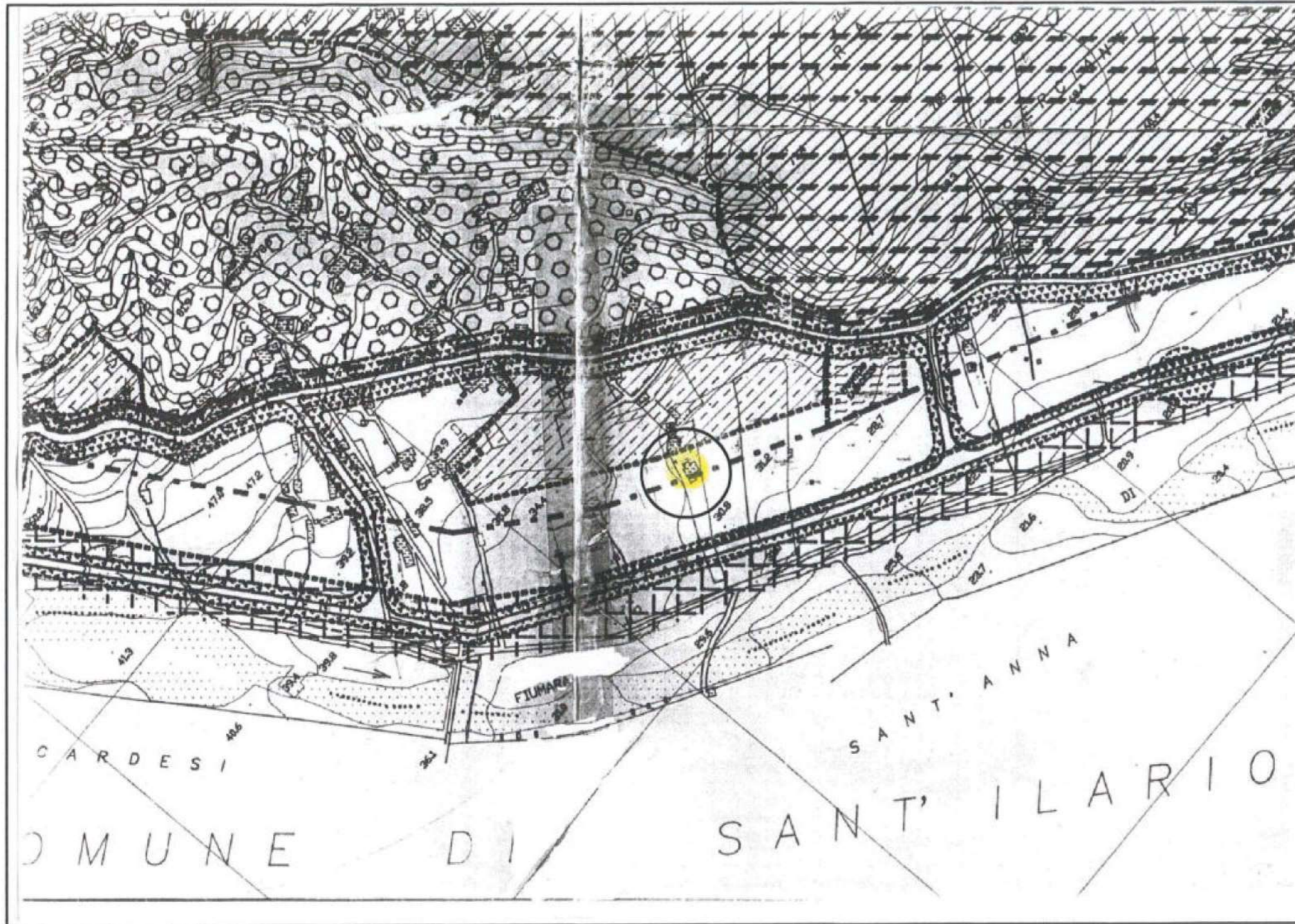
AREA INTERESSATA



COMUNE DI PORTIGLIOLA



STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE  
FOGLIO 7 PART. 776-778



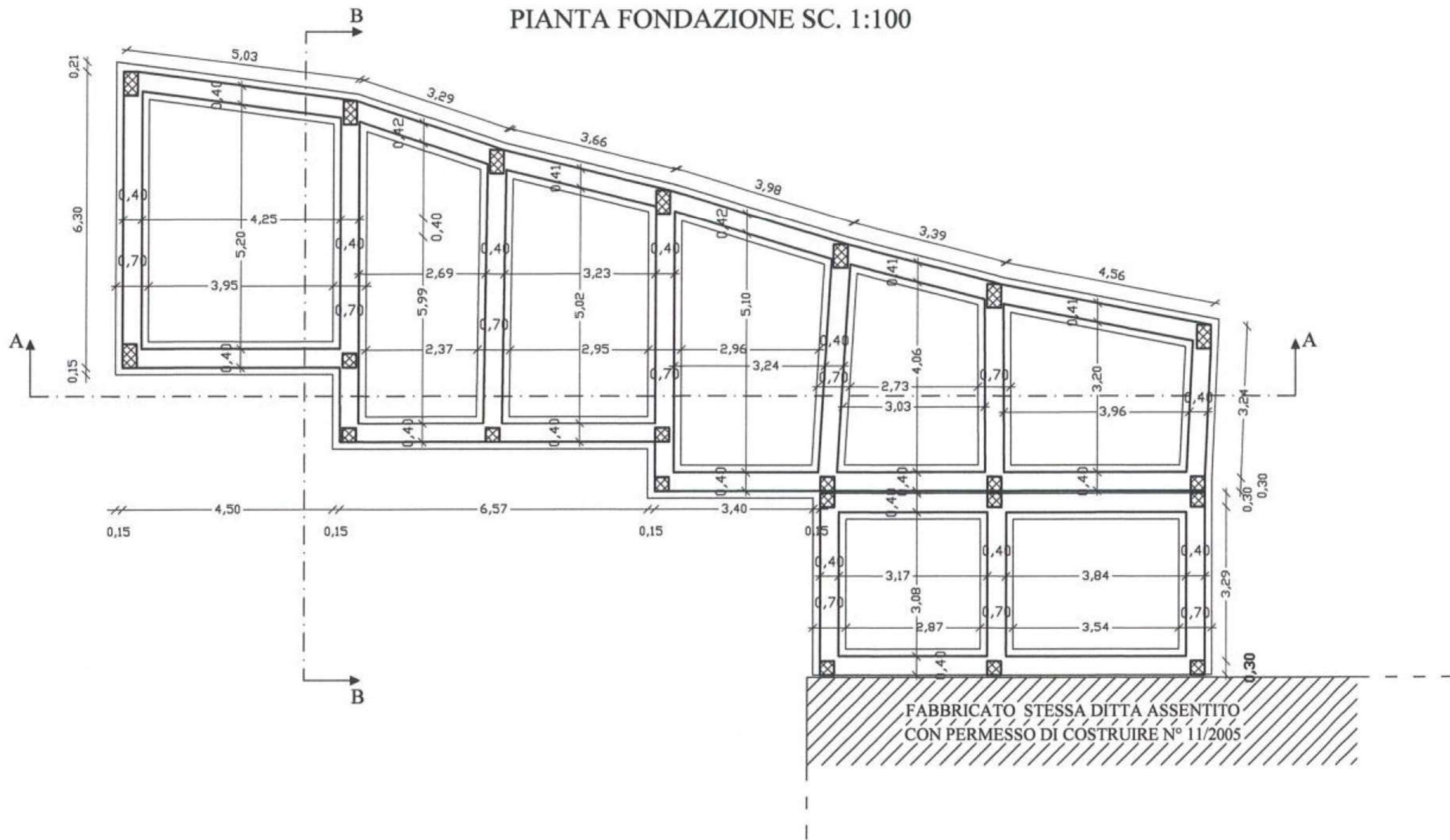
 AREA INTERESSATA

COMUNE DI PORTIGLIOLA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO BARTOLO  
N. Iscr. 1807 - Sez. A - Sett. a

STRALCIO DI P.R.G.





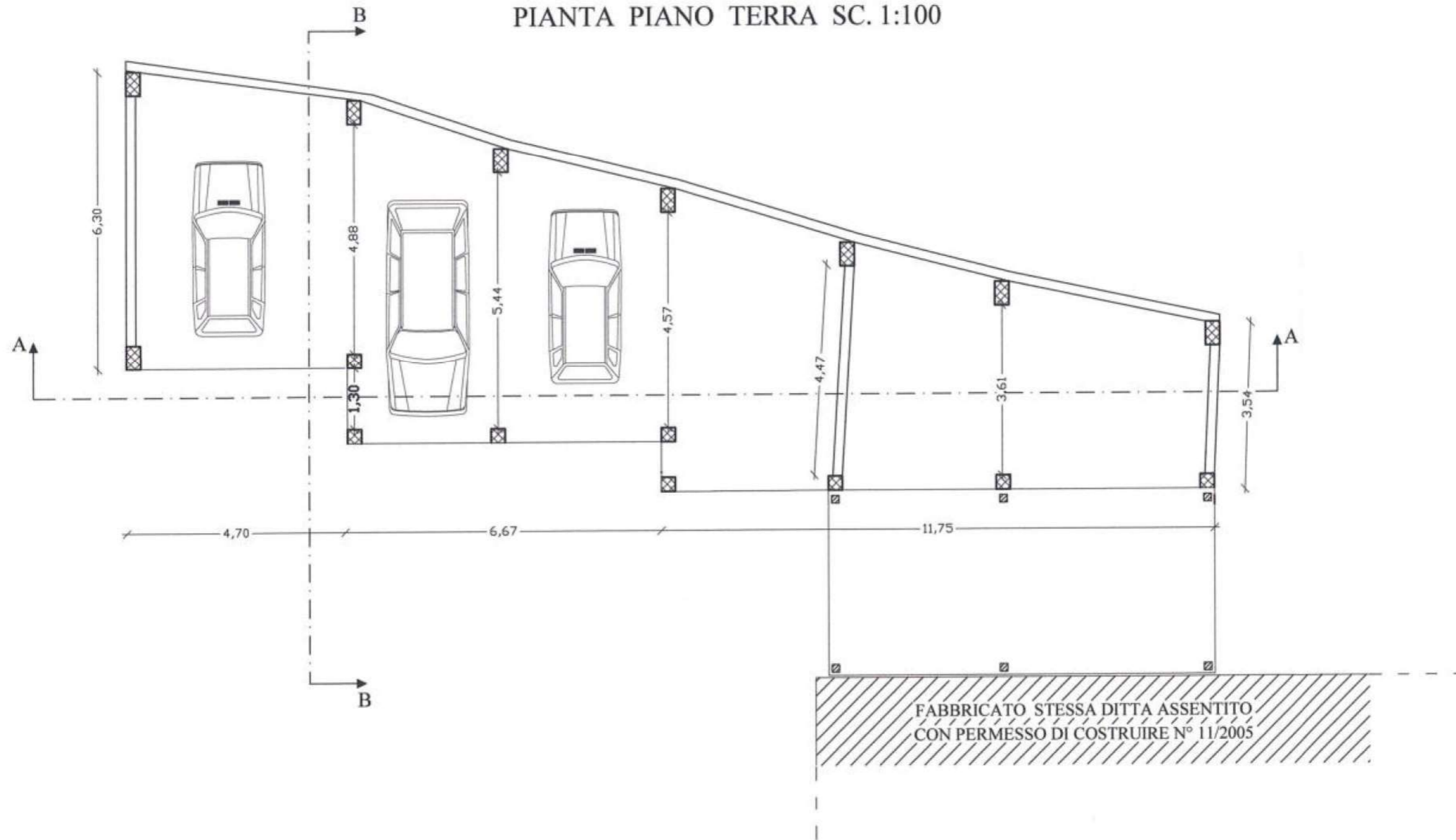
COMUNE DI PORTIGLIOLA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIEMONTESE DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO BAROLO  
n. iscr. 1807 - Sez. A - Sett. a

PIANTE



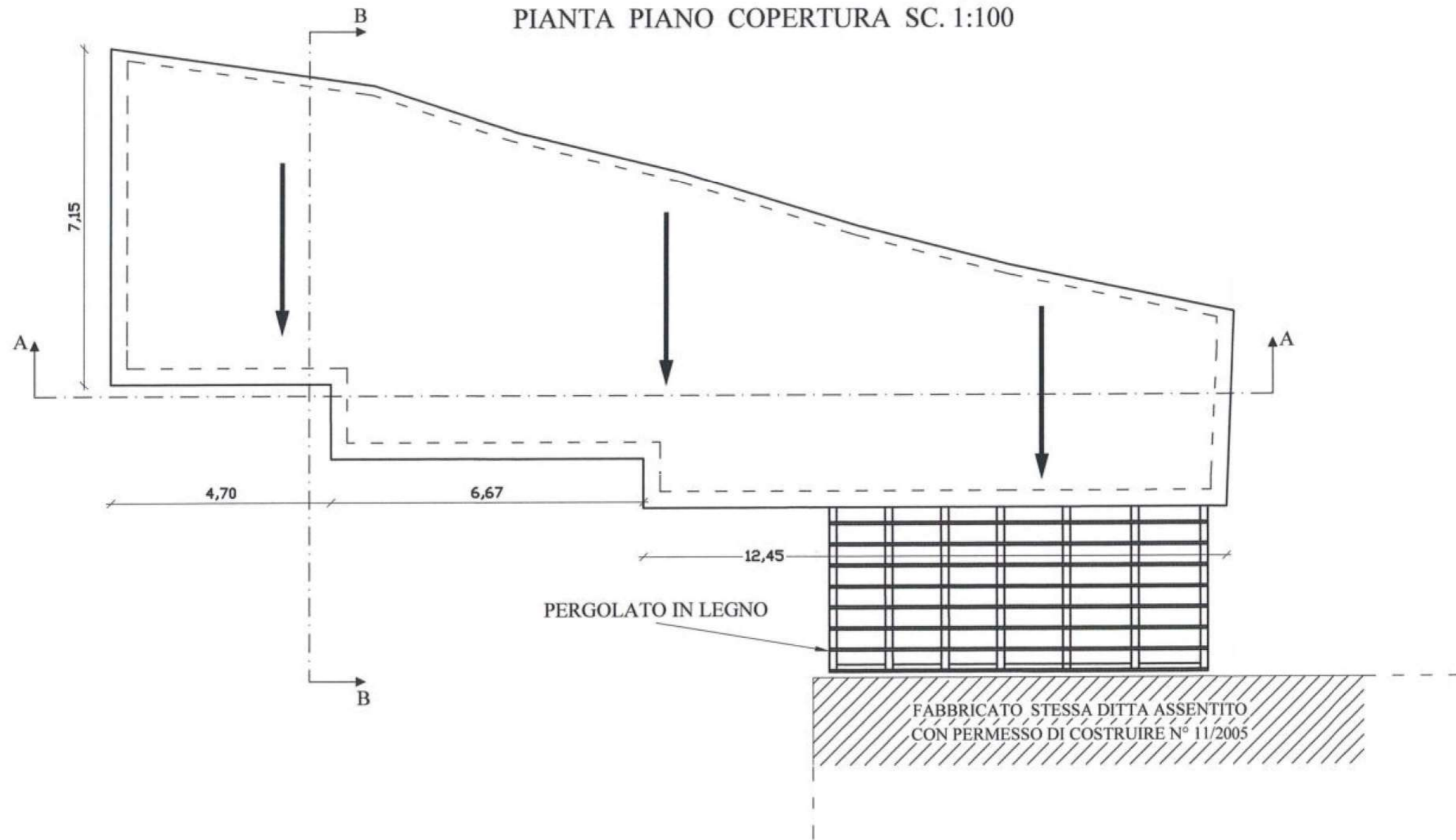
### PIANTA PIANO TERRA SC. 1:100



COMUNE DI PORTIGLIOLA



PIANTE

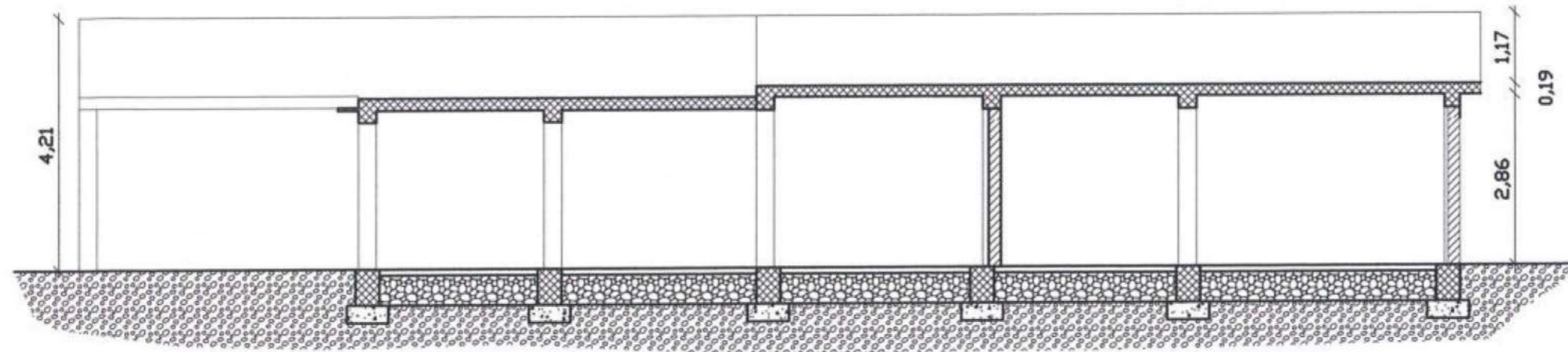


COMUNE DI PORTIGLIOLA

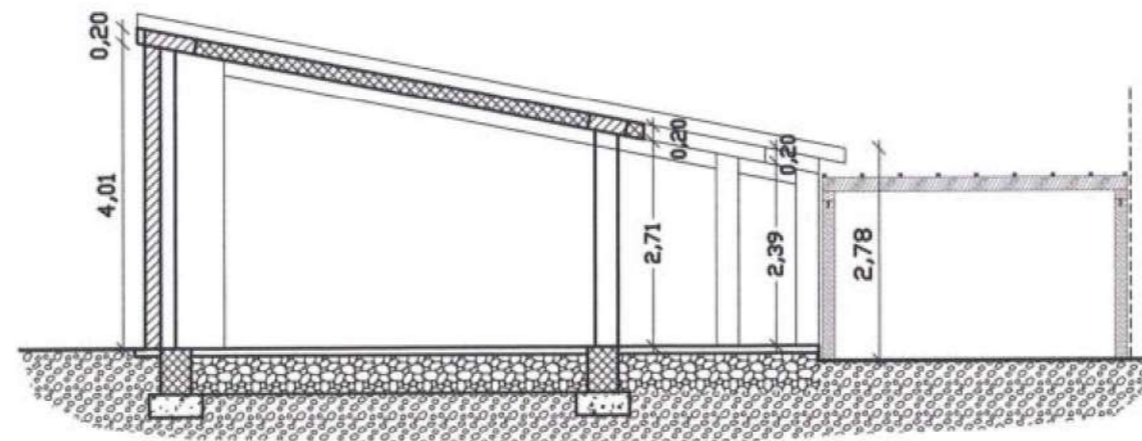


PIANTE

SEZIONE A - A SC. 1:100



SEZIONE B - B SC. 1:100

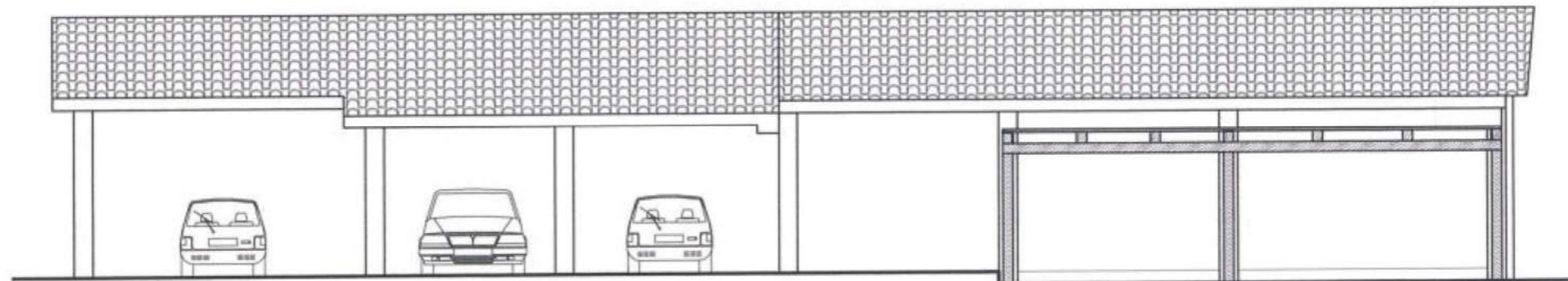


COMUNE DI PORTIGLIOLA



SEZIONI

PROSPETTO PRINCIPALE SC. 1:100



COMUNE DI PORTIGLIOLA



PROSPETTO



# COMUNE DI PORTIGLIOLA

89040 PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – Tel (0964) 365002 Fax 365594  
Cod. Fisc : 81001610807 – Part. IVA : 00730350808

Prot.n.1586

Pratica n.322/2009

## PERMESSO DI COSTRUIRE N.3 (In Sanatoria) IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la domanda presentata in data 11.05.2009 al n.1586 di prot. dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente in Portigliola [REDACTED] [REDACTED] intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori:

Sanatoria di un fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra da adibire a box. auto con annesso pergolato in legno in c.da Lentù Sotto Strada di Portigliola ;

Visto il parere del Responsabile Area Tecnica ,espresso in data 10.06.2009;

Visto l'attestazione di avvenuta presentazione di dichiarazione inizio attività rilasciata dalla Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture –Lavori Pubblici (ex Genio Civile) di Reggio Calabria ,Prot.n.6526 del 16.07.2009;

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D.27 luglio 1934,n.1265,e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942,n.1150 e successive modificazioni ;

Visto il DPR 6 Giugno 2001,n.380-Art.36;

Visto il DPR n.42/04 –art.149;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia,l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente piano regolatore generale ;

## CONCEDE

Il chiesto Permesso di Costruire in sanatoria per la esecuzione dei lavori sopradescritti,ai sensi dell'art.13 del DPR 6 giugno 2001,n.380,sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

-Il termine di inizio dei lavori è **un anno**;

-Il termine di ultimazione dei lavori è **tre anni** ;



## DETERMINA

Il contributo di cui all'art.16 del DPR. 06.06.2001 - n.380 in € 3.373,14, calcolato in misura doppia ai sensi dell'art.36 del citato DPR;

### NORME E CONDIZIONI GENERALI

1. Il Permesso di costruire in sanatoria è rilasciato facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi od Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2. I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alle esigenze del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati che le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

3. Prima di iniziare i lavori il titolare del Permesso dovrà :

- comunicare il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione, di cui alla lettera a), b) e c), di seguito riportata, efferente l'Impresa esecutrice dei lavori:

a) Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;

b) Dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;

c) Certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dell'INAIL per quanto di rispettiva competenza, anche dalle CASSE EDILI le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio del Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.).

Che relativamente alle Dichiarazioni di cui alle lettere a) e b), potrà essere prodotta un'unica Dichiarazione, sottoscritta dall'Impresa esecutrice dei lavori allegando copia del documento di identità del dichiarante.

d) chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;

e) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la







**AVVERTENZE**

I lavori debbono essere eseguiti in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nel presente Permesso di Costruire in sanatoria .

Ogni variante che intende apportare al progetto,anche in corso d'opera,dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio del Permesso.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente permesso .

Il termine di ultimazione dei lavori ,entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile ,non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito,il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso concernente la parte non ultimata.

Il presente Permesso ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio.Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati,il concessionario,qualora intendesse ancora eseguire i lavori,dovrà presentare istanza per ottenere un nuovo Permesso.

Prima di porre in uso la costruzione,dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità al Sindaco,che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare del Permesso di Costruire in sanatoria ,il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice ,sono responsabili di ogni eventuali di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti,nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente Permesso.

Dalla Residenza Municipale,li 20.12.2010

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
(Geom.Leonardo Sansalone)

---

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo Comunale di avere oggi \_\_\_\_\_  
 Del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno duemiladue \_\_\_\_\_  
 Notificato la presente concessione edilizia al signor \_\_\_\_\_  
 Consengnandone l'originale a mani di \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

---

Pubblicata all'Albo Comunale il \_\_\_\_\_  
 E per 15 gg.consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Addi \_\_\_\_\_



# **ALLEGATO 6**

DOCUMENTAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA

PRATICA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE PRAT. N° 301/2005 PROT. N°  
2388 RILASCIATA IN DATA 21/11/2005

E AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA' N° 1/2007 DEL  
29/10/2007



## COMUNE DI PORTIGLIOLA

(Provincia di Reggio Calabria)

**PROGETTO:** INTERVENTO DI PARZIALE MODIFICA ALLA STRUTTURA IN C.A. DI UN FABBRICATO ESISTENTE A DUE PIANI F.T. AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N°1/90 DEL 22/02/1990, PER ATTIVITA' TURISTICA IN LOCALITA' LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

COMMITTENTE:



## ALLEGATI:

- 1) RELAZIONE TECNICA
- 2) ELABORATI DI PROGETTO
- 3) CALCOLI STATICI
- 4) RELAZIONE GEOTECNICA E SULLE FONDAZIONI
- 5) ESECUTIVI DI CANTIERE
- 6) RELAZIONE SUI MATERIALI



DI PROGETTO

TAVOLE PRESENTI N° 09

VISTI

IL TECNICO  
ARCH. ANTONIO BARTOLO

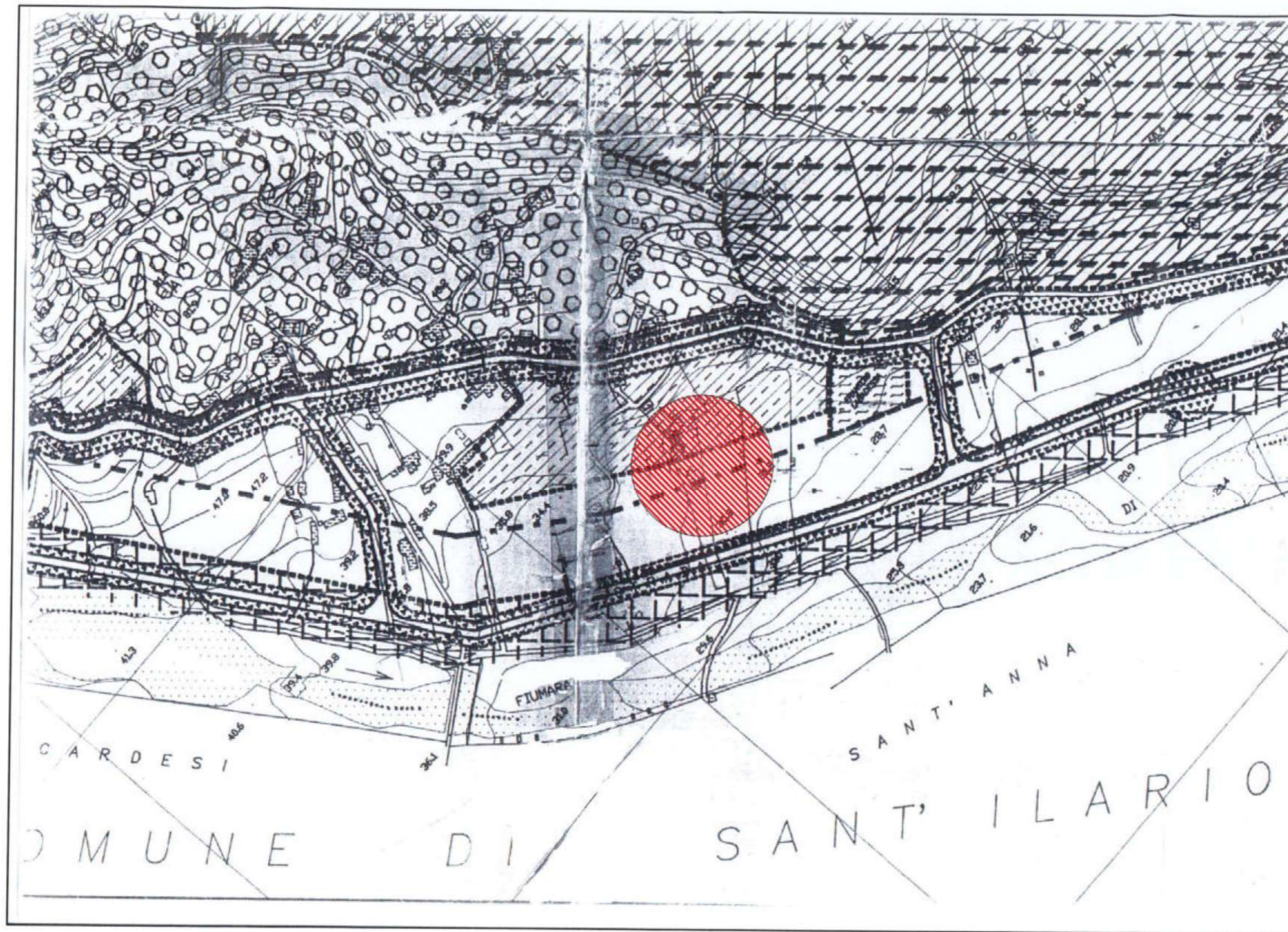


IL DIRETTORE DEI LAVORI  
ARCH. ANTONIO BARTOLO



DATA: 14/09/2005

STRALCIO DEL P.R.G. SCALA 1:5000

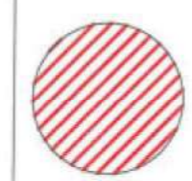


5000.jpg



COMUNE DI PORTIGLIOLA

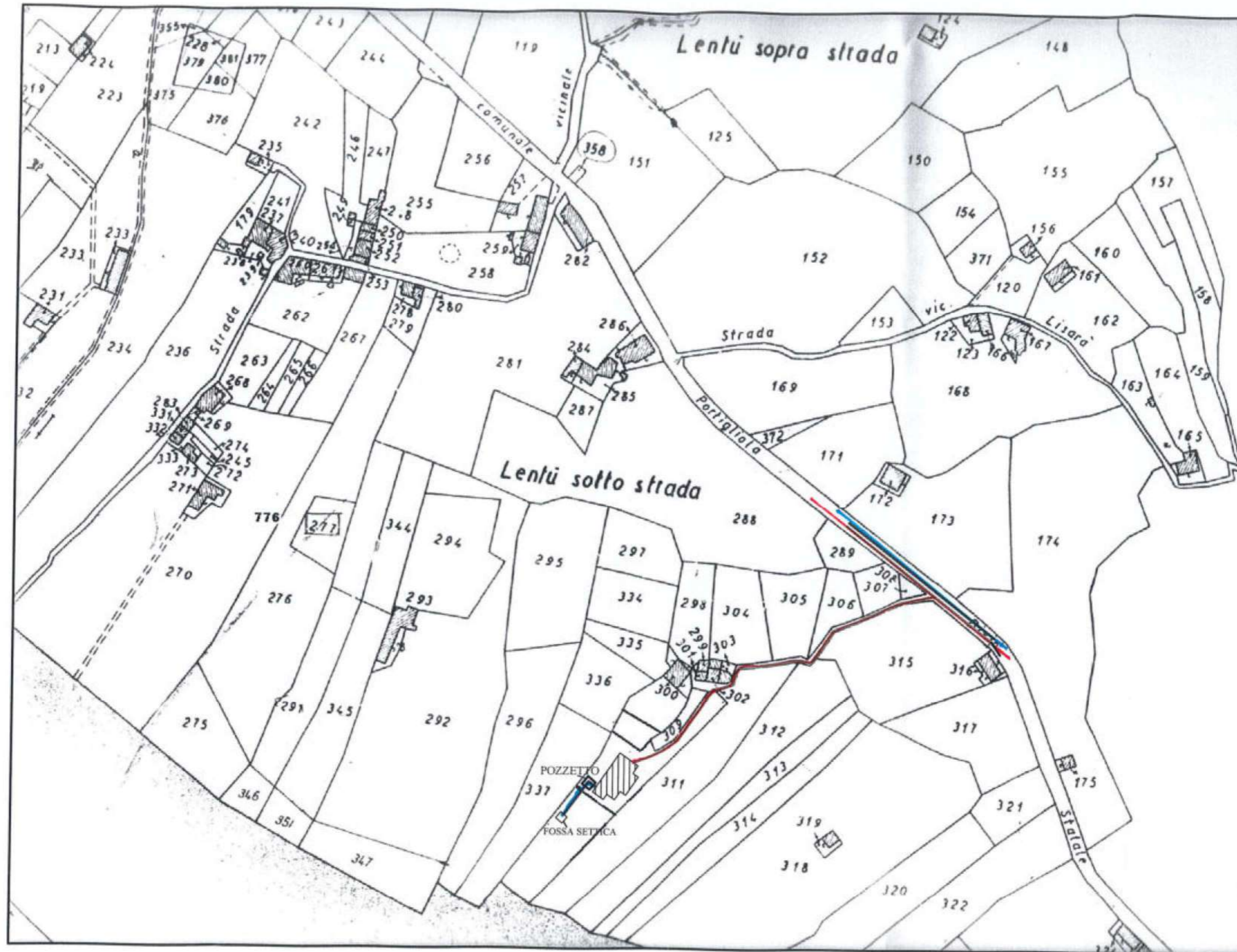
VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A DUE PIANI F.T.CON STRUTTURA IN C.A. GIA' ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N°1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITA' LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA



LUOGO D'INTERVENTO

TAVOLA N° 01

## STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE SC. 1 :2000



COMUNE DI PORTIGLIOLA

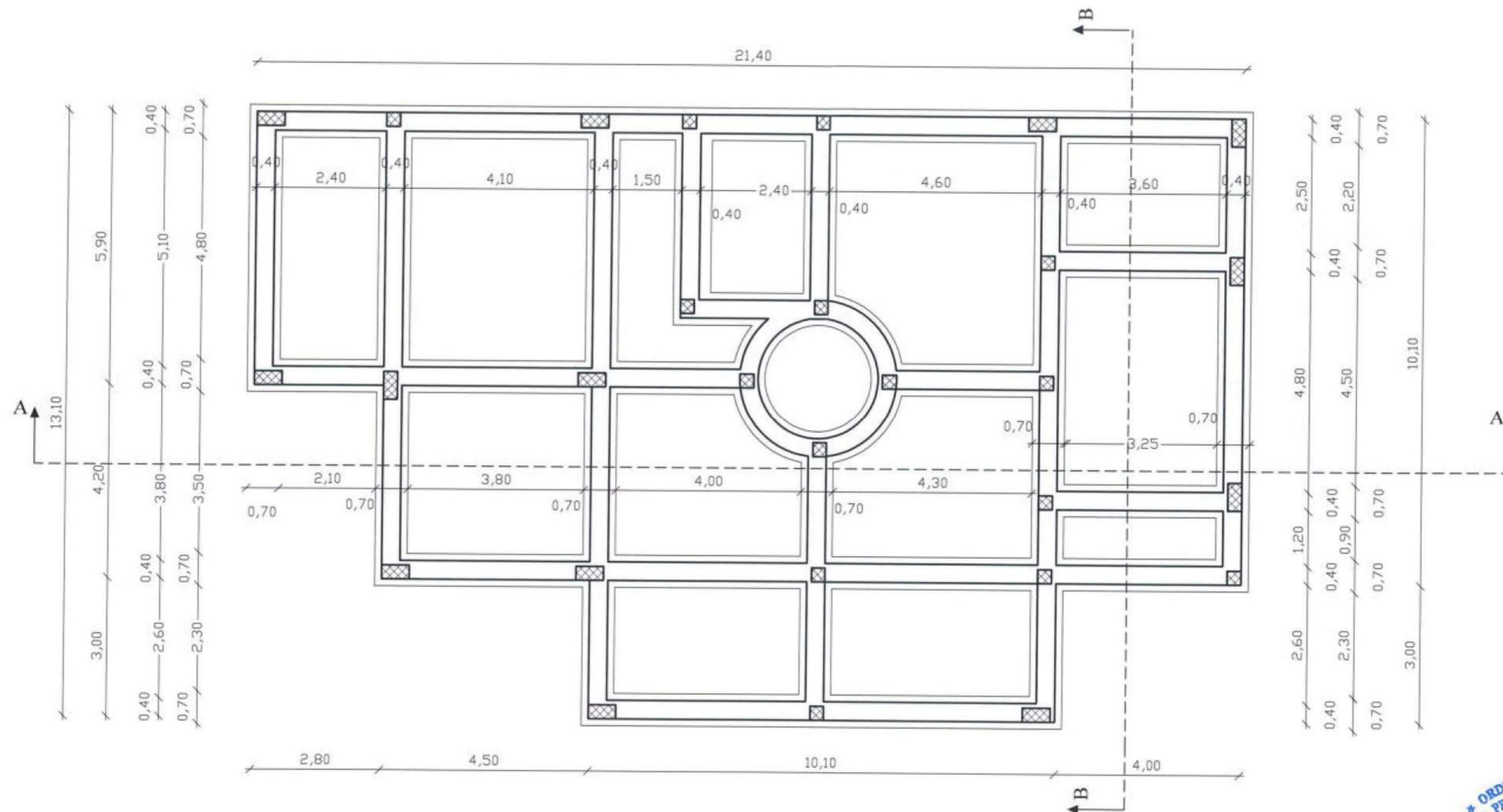
VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A DUE PIANI F.T. CON STRUTTURA IN C.A. GIÀ ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N° 1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITÀ LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

RETE IDRICA COMUNALE

RETE FOGNANTE COMUNALE

TAVOLA N° 02  
DI PROGETTO

## PIANTA FONDAZIONE E TELAIO DI BASE SC. 1:100



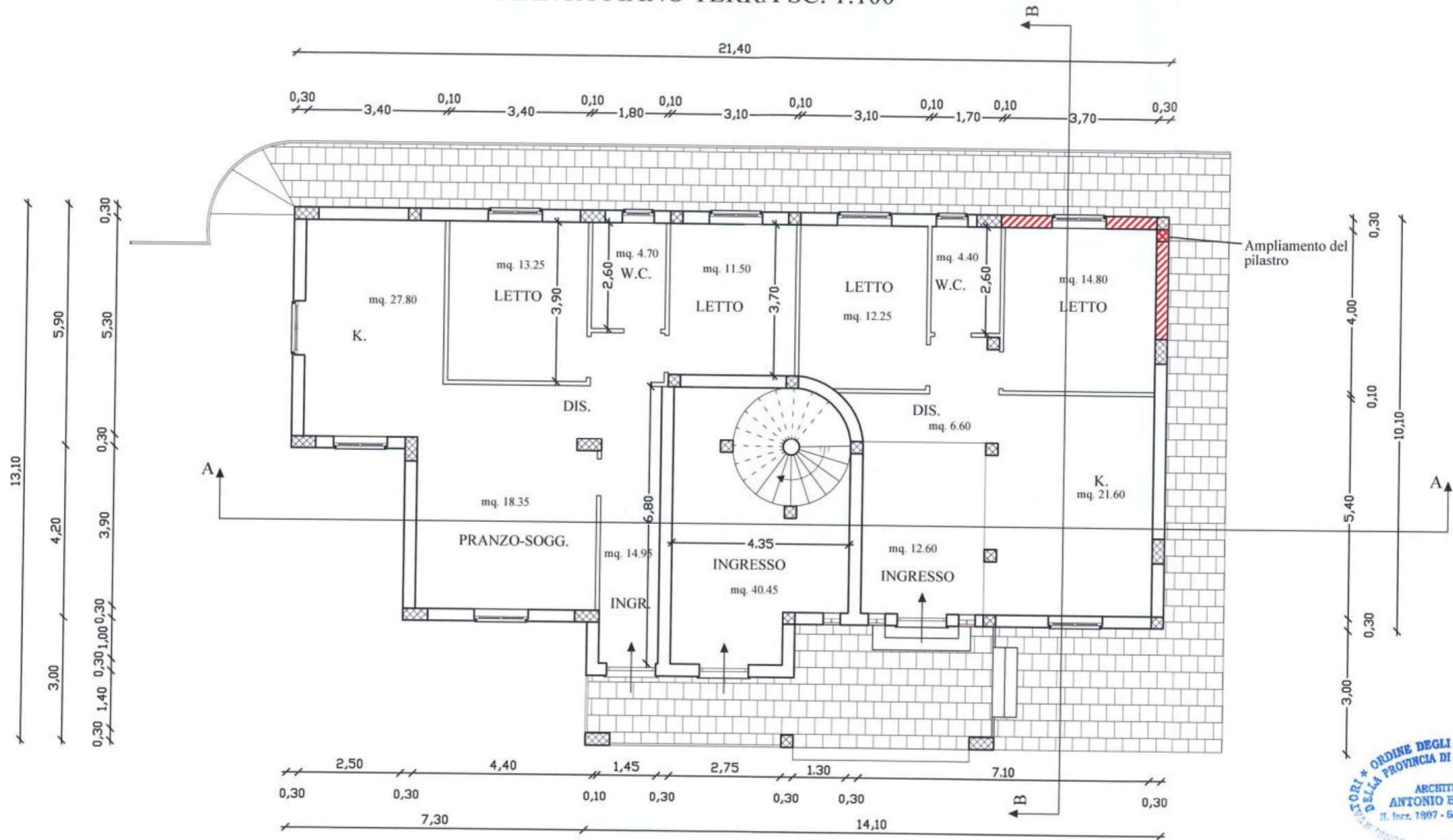
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO BARBISOLO  
N. loc. 1807 - Sez. A - Sett. a

COMUNE DI PORTIGLIOLA

VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A  
DUE PIANI F.T. CON STRUTTURA IN C.A. GIÀ  
ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE  
EDILIZIA N°1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITÀ  
LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

TAVOLA N° 03  
DI PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA SC. 1:100



COMUNE DI PORTIGLIOLA

VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A DUE PIANI F.T. CON STRUTTURA IN C.A. GIA' ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N° 1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITA' LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA


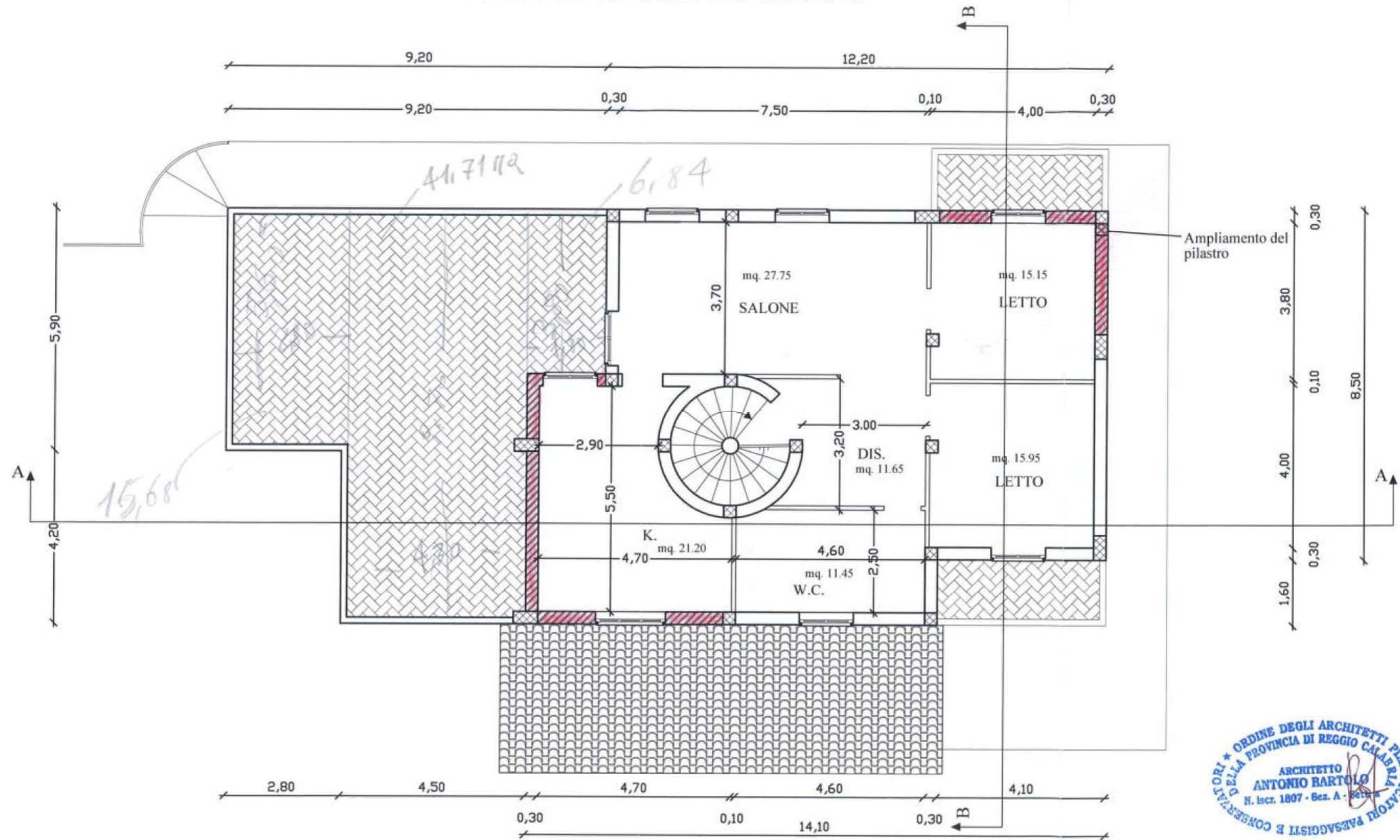
 RICOSTRUZIONE

TAVOLA N° 04  
DI PROGETTO

PIANTA PIANO PRIMO SC. 1:100



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
 ARCHITETTO  
 ANTONIO BARTOLO  
 N. iscr. 1807 - Sez. A - Reggio Calabria

COMUNE DI PORTIGLIOLA

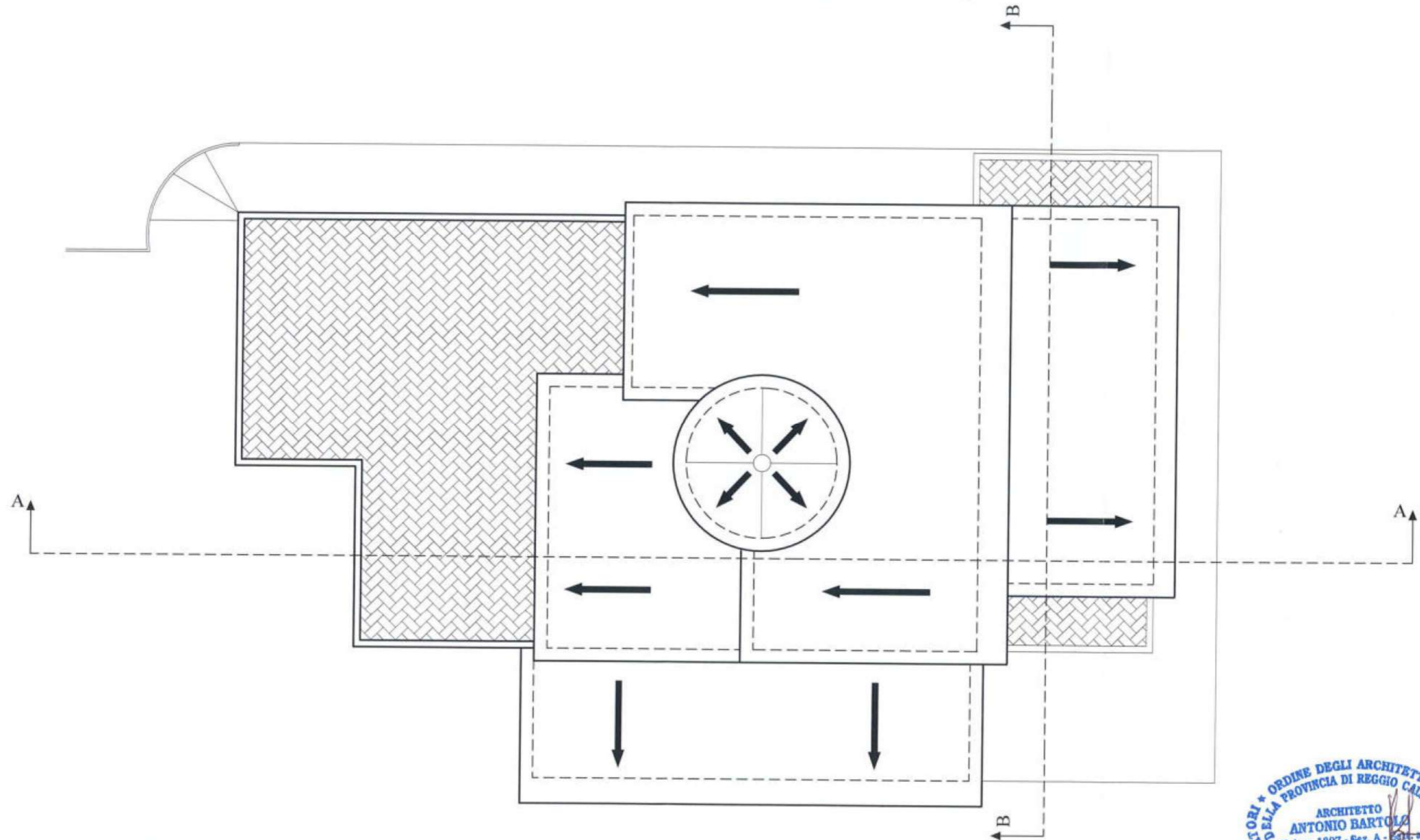
VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A DUE PIANI F.T. CON STRUTTURA IN C.A. GIÀ ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N°1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITÀ LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

 RICOSTRUZIONE

TAVOLA N° 05  
 DI PROGETTO



# PIANTA DELLE COPERTURE SC. 1:100



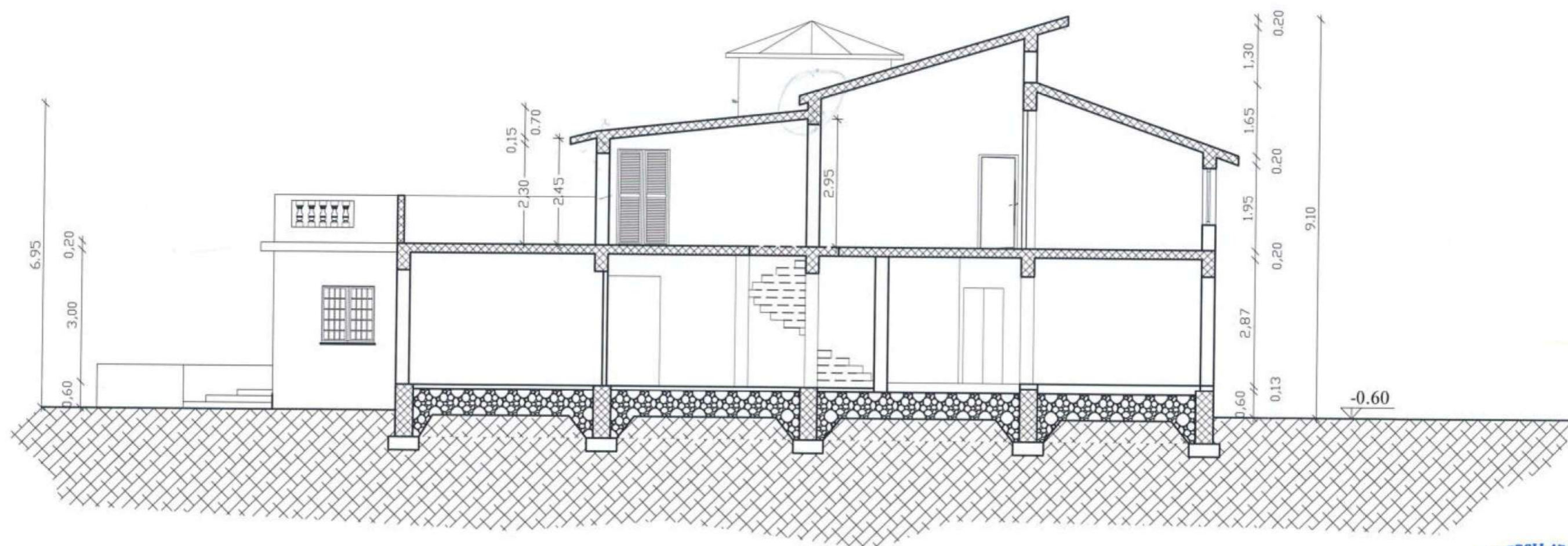
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO BARTOLA  
N. Iscr. 1807 - Sez. A - 1974

COMUNE DI PORTIGLIOLA

VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A  
DUE PIANI F.T. CON STRUTTURA IN C.A. GIA'  
ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE  
EDILIZIA N°1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITA'  
LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

TAVOLA N° 06  
DI PROGETTO

## SEZIONE A - A SC. 1:100



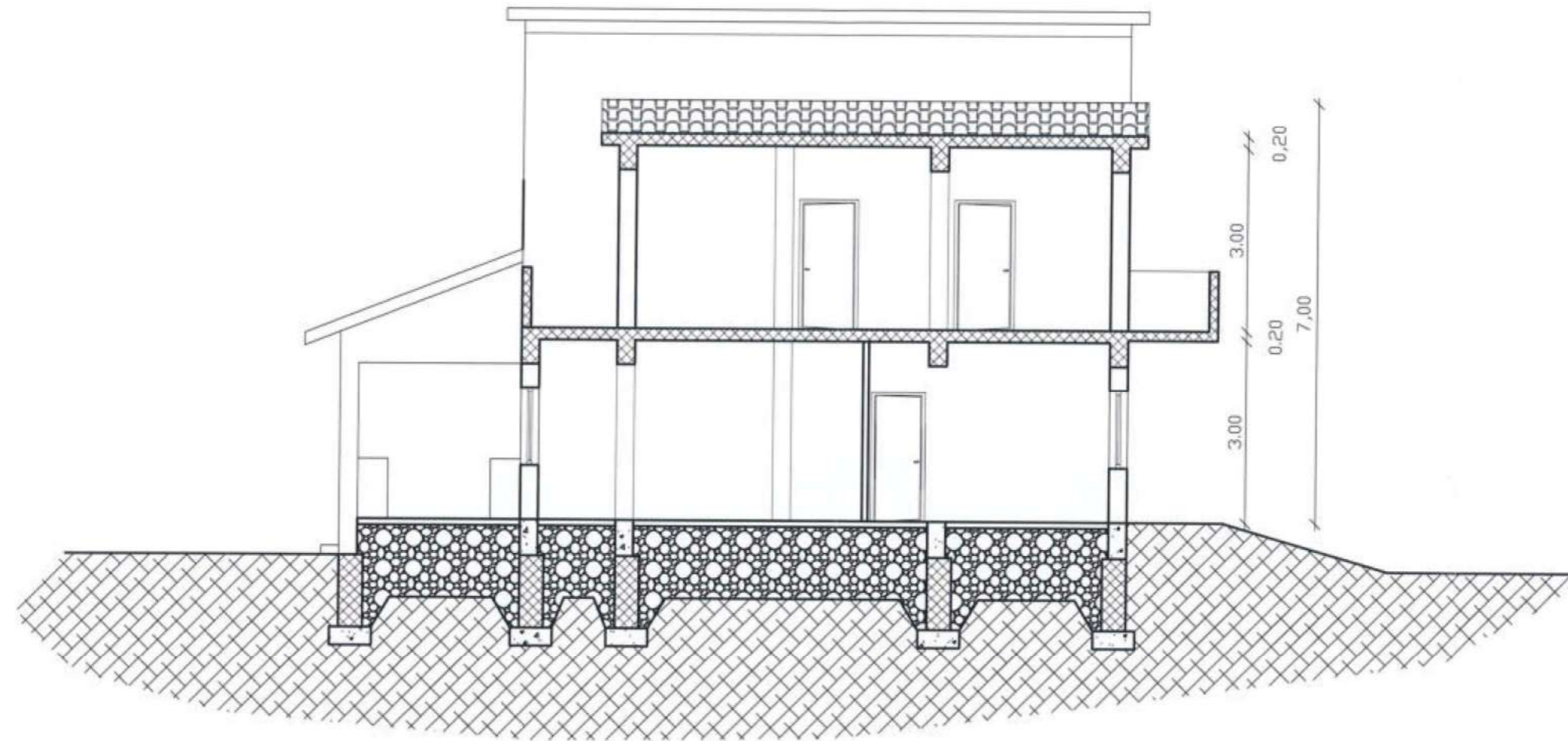
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
 ARCHITETTO  
 ANTONIO BARTOLO  
 N. iscr. 1807 - Sez. A - Sett.

COMUNE DI PORTIGLIOLA

VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A  
 DUE PIANI F.T. CON STRUTTURA IN C.A. GIÀ  
 ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE  
 EDILIZIA N° 1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITÀ  
 LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

TAVOLA N° 07  
 DI PROGETTO

### SEZIONE B - B SC. 1:100



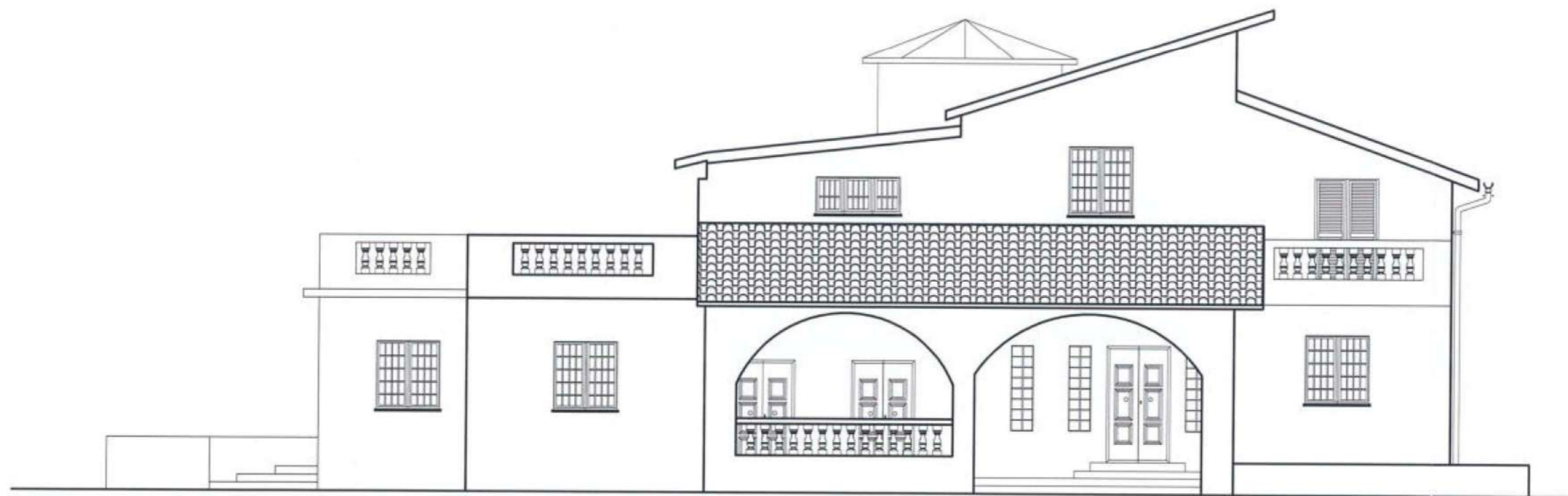
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO BARTOLO  
N. iscr. 1807 - Sez. A - REG. 8

COMUNE DI PORTIGLIOLA

VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A  
DUE PIANI F.T. CON STRUTTURA IN C.A. GIÀ  
ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE  
EDILIZIA N° 1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITÀ  
LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

TAVOLA N° 08  
DI PROGETTO

PROSPETTO PRINCIPALE SC. 1:100



ORDINE DEGLI ARCHITETTI ITALIANI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO BARTOLO  
N. iscr. 1807 - Sez. A - Sc. 1/a

COMUNE DI PORTIGLIOLA

VARIANTE AL PROGETTO DI UN FABBRICATO A  
DUE PIANI F.T.CON STRUTTURA IN C.A. GIA'  
ESISTENTE E AUTORIZZATO CON CONCESSIONE  
EDILIZIA N°1/90 DEL 22/02/1990, IN LOCALITA'  
LENTU' DEL COMUNE DI PORTIGLIOLA

TAVOLA N° 09  
DI PROGETTO

**AVVERTENZE**

I lavori debbono essere eseguiti in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nel presente Permesso di Costruire.

Ogni variante che intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio del Permesso.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente permesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso concernente la parte non ultimata.

Il presente Permesso ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere un nuovo Permesso.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente Permesso.

Dalla Residenza Municipale, li 21.11.2005



**IL RESPONSABILE AREA TECNICA**  
(Geom. Leonardo Sansalone)

*Leonardo Sansalone*

**RELAZIONE DI NOTIFICA**

Dichiaro io sottoscritto messo Comunale di avere oggi  
Del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno duemiladue \_\_\_\_\_  
Notificato la presente concessione edilizia al signor \_\_\_\_\_  
Consegnandone l'originale a mani di \_\_\_\_\_

**IL MESSO COMUNALE**

Pubblicata all'Albo Comunale il \_\_\_\_\_  
E per 15 gg. consecutivi.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Addi \_\_\_\_\_

PROGETTO N. 134  
REGOLAMENTO L. 13.00  
IL RESPONSABILE

**COMUNE DI PORTIGLIOLA**  
(Provincia di Reggio Calabria)

Pratica n.301/2005



Prot.n.2388

**PERMESSO DI COSTRUIRE N.11**

**IL RESPONSABILE AREA TECNICA**

Vista la domanda presentata in data 15.09.2005 al n.2388 di prot. dal Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti

lavori:

Intervento di parziale modifica alla struttura in cemento armato di un fabbricato esistente a due piani fuori terra autorizzato con Concessione Edilizia n.1/90 del 22.02.1990 per attività turistica, denominata \_\_\_\_\_ in località Lentu' di questo Comune;

Visto il parere favorevole del Responsabile Area Tecnica, espresso in data 21.09.2005;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario di Portigliola espresso in data 14.11.2005;

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D.27 luglio 1934, n.1265, e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni;

Visto il DPR 6 Giugno 2001, n.380;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente piano regolatore generale;

**CONCEDE**

Il chiesto Permesso di Costruire per la esecuzione dei lavori sopradescritti, ai sensi dell'art.13 del DPR 6 giugno 2001, n.380, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- Il termine di inizio dei lavori è **un anno**;
- Il termine di ultimazione dei lavori è **tre anni**;





# COMUNE DI PORTIGLIOLA

89040 PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – Tel (0964) 365002 Fax 365594

Cod. Fisc : 81001610807 – Part. IVA : 00730350808

## AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA' N.1/2007 IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista l'istanza della Sig. XXXXXXXXXX, assunta agli atti di Ufficio in data 17.10.2007 Prot.n.3353, tendente ad ottenere il permesso di agibilità/abitabilità di un fabbricato esistente a due piani fuori terra in cemento armato sito in c.da Lentù, 100 e distinto con la particella catastale n.778 sub.3-4-5 del foglio di mappa n.7 di questo Comune;

Visti:

-La dichiarazione del proprietario in merito alla conformità delle opere rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

-Il Certificato di collaudo statico, delle opere strutturali di cui all'art.67 del DPR.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art.67, comma 8 del DPR.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

-La dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile copia conforme, con allegati (planimetrie, elaborato planimetrico), ai sensi dell'art.24 del DPR:380/2001 e successive modifiche ed integrazioni redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del regio Decreto Legge 13.04.1939, n.652 e s.m.i.;

-La dichiarazione del Direttore dei Lavori, che certifica la conformità delle opere alle disposizioni in materia di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche di cui all'artt.77-82 del DPR.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, Legge 9 gennaio 1989, n.13 e DPR.14 giugno 1989 n.236;

-La Dichiarazione di conformità degli impianti Elettrici e Idrico – Sanitari ai sensi degli artt.111-113-126-127 del DPR.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art.1 della Legge 10/1991;

-La dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla Legge 10/1991 ai sensi dell'art.125 del DPR.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle leggi sanitarie ;

### AUTORIZZA

-L'abitabilità e l'usabilità del fabbricato sopra descritto, ad ogni effetto di legge con decorrenza dal 29.10.2007;

Dalla Residenza Municipale li 29.10.2007

242  
E. P. P. P.  
P. P. P. P.



IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
(Geom. Leonardo Sansalone)

*Leonardo Sansalone*

# ALLEGATO 7

VISURE PLANIMETRICHE CATASTALI AGGIORNATE

FOGLIO DI MAPPA N° 7 PARTICELLA 778

SUB 7 e 8





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

Dichiarazione protocollo n. RC0426957 del 02/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portigliola

Contrada Lentu'

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 7  
 Particella: 778  
 Subalterno: 7

Compilata da:  
 Bartolo Antonio

Iscritto all'albo:  
 Architetti

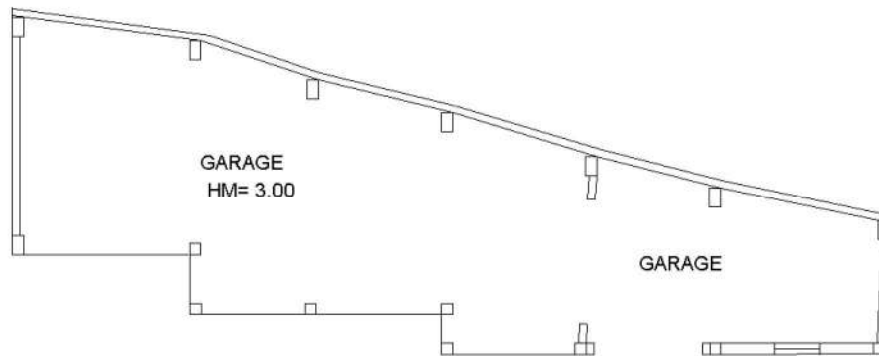
Prov. Reggio Calabria

N. 1807

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANTA PIANO TERRA



Rapp. 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 15/12/2020 - n. T159165 - Richiedente: CRTTMS68P011725B

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



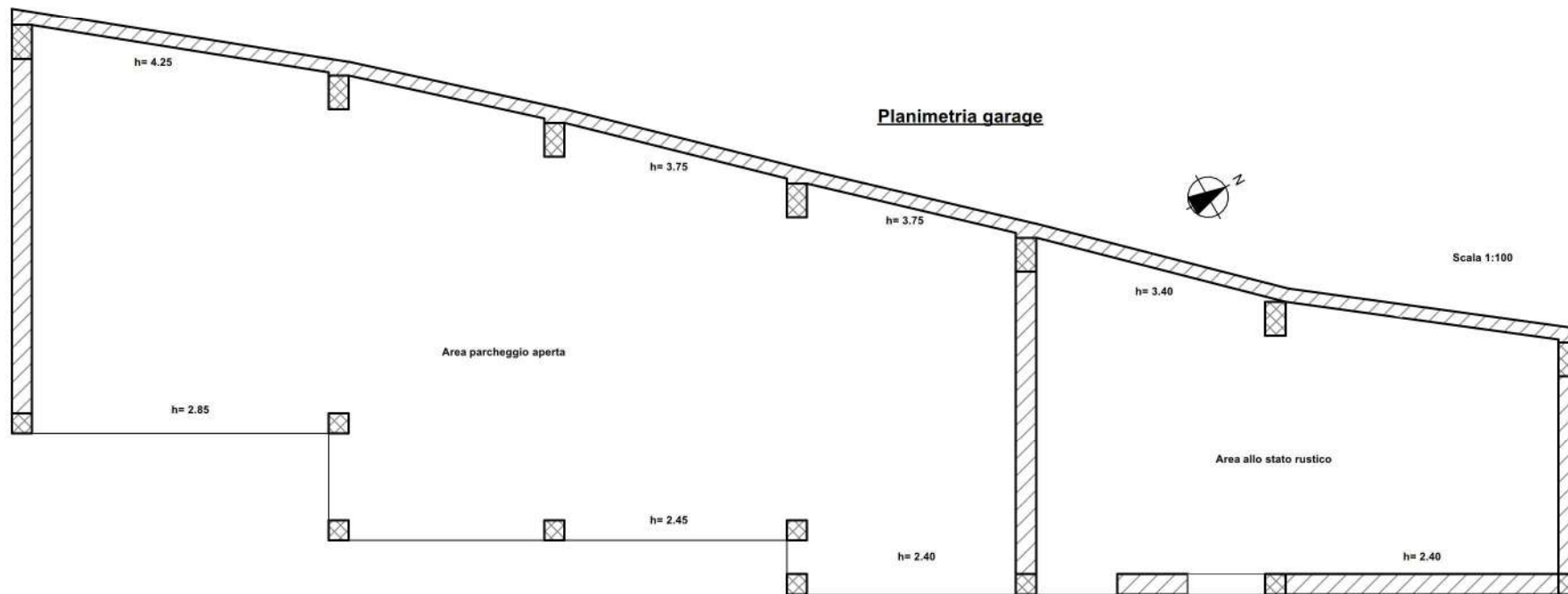


# ALLEGATO 8

PLANIMETRIA FABBRICATO PIANO TERRA

PLANIMETRIA F. 7 P.la 778 SUB 7





# ALLEGATO 9

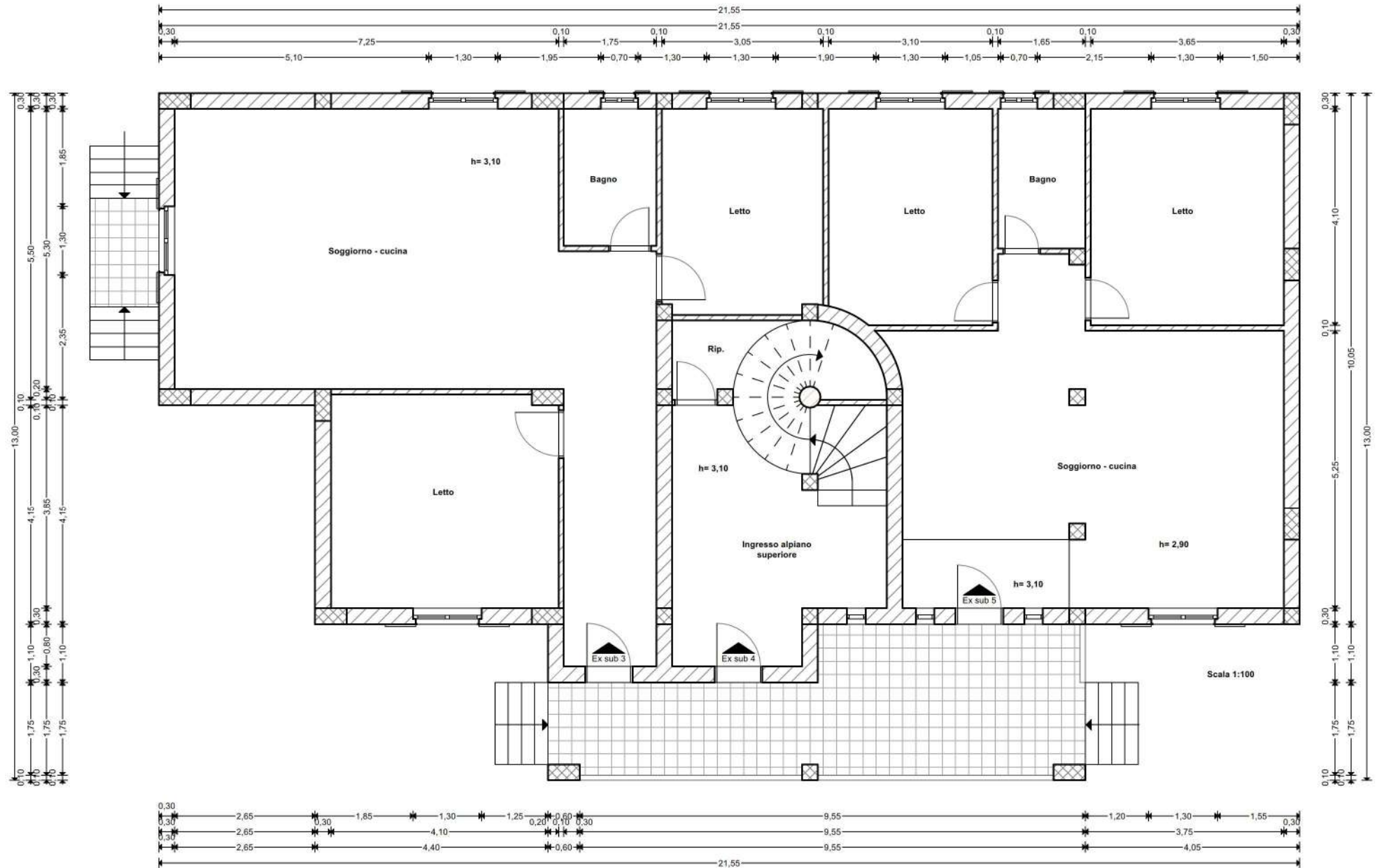
PLANIMETRIA FABBRICATO PIANO TERRA E PRIMO

PLANIMETRIA F. 7 P.la 778 SUB 8

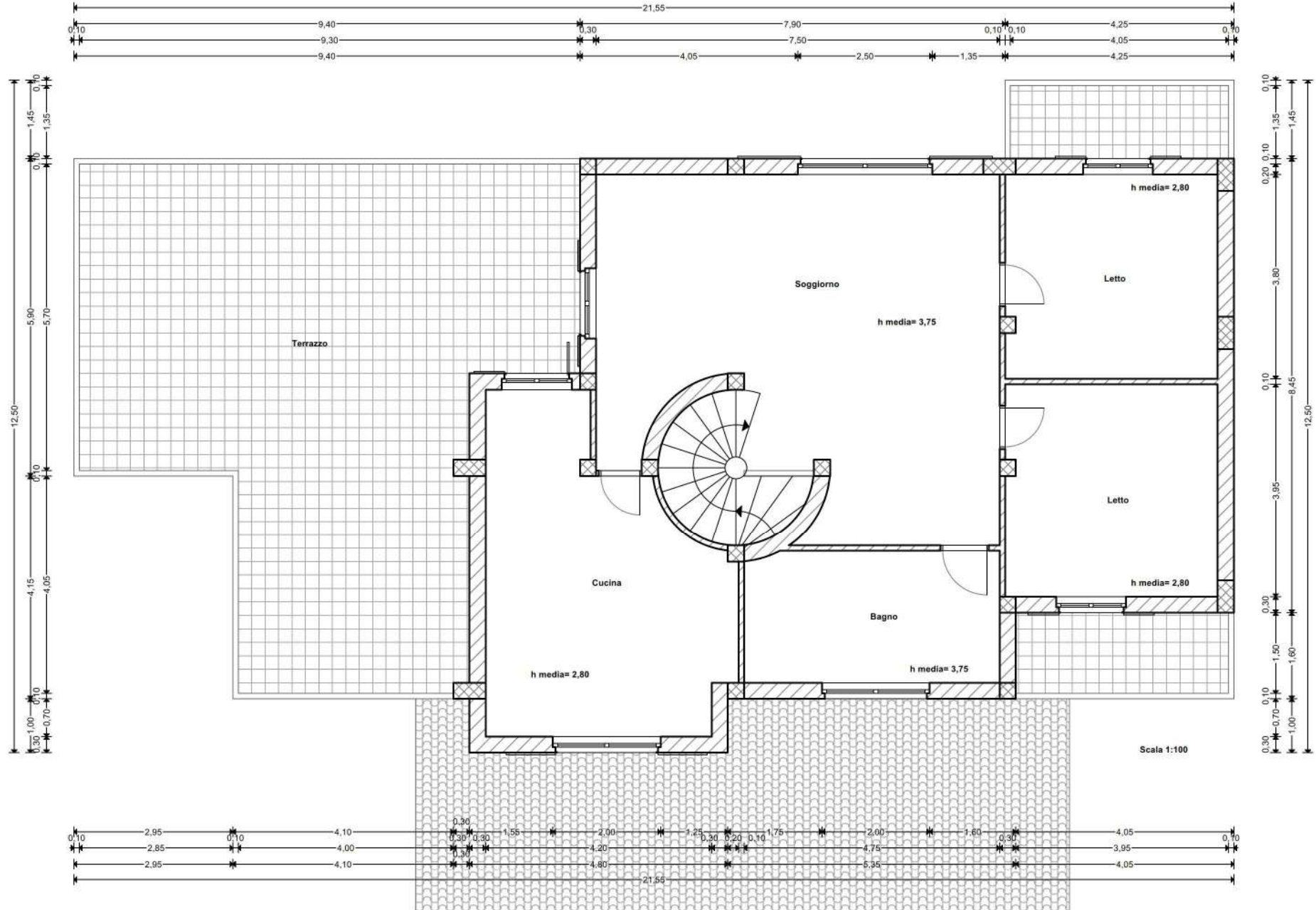
(EX SUB 3, 4 E 5)



## Piano Terra



Piano Primo



# **ALLEGATO 10**

VALORI O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
ANNO 2020 – I° SEMESTRE





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** PORTIGLIOLA

**Fascia/zona:** Extraurbana/CONTRADA TORRE, FRAZIONI LENTU', CALEVACE, CASE SPARSE RICADENTI IN AREE AGRICOLE E RURALI,

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	385	L	1,4	1,9	L

Firmato Da: CERTOMA TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 Serial#: 6081051d543e914127c1ef1890b1520

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** PORTIGLIOLA

**Fascia/zona:** Extraurbana/CONTRADA TORRE, FRAZIONI LENTU', CALEVACE, CASE SPARSE RICADENTI IN AREE AGRICOLE E RURALI,

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	365	510	L	1,2	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	335	425	L	1,1	1,4	L

Firmato Da: CERTOMA TOMMASO Emesso Da: ARUBAPECS P.A. NG CA 3 Serial#: 6081051d543e914127c1ef1890b1520