

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

GD dott.ssa Raffaella Simone

Fallimento n.14170/2002-Sig.

Perizia di stima di BENI IMMOBILI

Relazione Peritale

CTU Ing. Michele Bianco



BIANCO MICHELE
Ingegnere
04.02.2025 19:05:02 GMT+01:00

Bari, 04.02.2025

STUDIO di INGEGNERIA BIANCO Ing. Michele

Viale della Repubblica n° 60 - 70124 BARI Tel/fax 080-5520739-CtdPauciuri –Malvito-CS-
Cell.338-4255481 -C.F. BNCMHL64P28E872G

P.I. 02144670789 e-mail: studiotecnicobianco@libero.it Pec: michele.bianco.c8605@ingpec.eu

Il sottoscritto Ing. Michele Bianco nato a Malvito (CS) il 28.09.1964, residente in Bari alla Strada Priv. Borrelli n. 7, **iscritto all'albo Ctu del Tribunale di Bari al n° 2235** dal 28/09/2004 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n° 2487, con studio in Bari al Viale della Repubblica n°60- Cell. 338-4255481 e-mail: studiotecnicobianco@libero.it - C.F.: BNCMHL64P28E872G - P.I. 02144670789 - Pec: michele.bianco.c8605@ingpec.eu, in riferimento all'incarico di ctu conferitogli il 14/06/2021 **“valutare l'immobile e fornire la documentazione necessaria per la preparazione dei bandi”** del compendio immobiliare sito in Gioia del Colle, alla via Provinciale per Putignano, km 32,00, composto da:

- *villino unifamiliare al piano rialzato, annesso fabbricato uffici, capannone e tre baracche, censito al catasto terreni, Fg 35, p.lle 375, 47, 23, 24 e 25 e al catasto fabbricati Fg. 35, p.lla 22, sub 1 (piano T-S1) e sub 2 (piano T-1).*

1. PREMESSA

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che la zona in cui è sito l'immobile oggetto della valutazione è dotata delle infrastrutture principali.

Lo stato dei luoghi è fortemente compromesso dalla presenza di amianto e di fusti contenenti liquidi di cui, ad oggi, non è stata definita la tipologia e di altri materiali facilmente bonificabili.

Il bene principale, ossia la villetta, si presenta in uno stato di degrado e abbandono rilevante, soprattutto il piano seminterrato che è inaccessibile per l'elevata presenza di vegetazione.



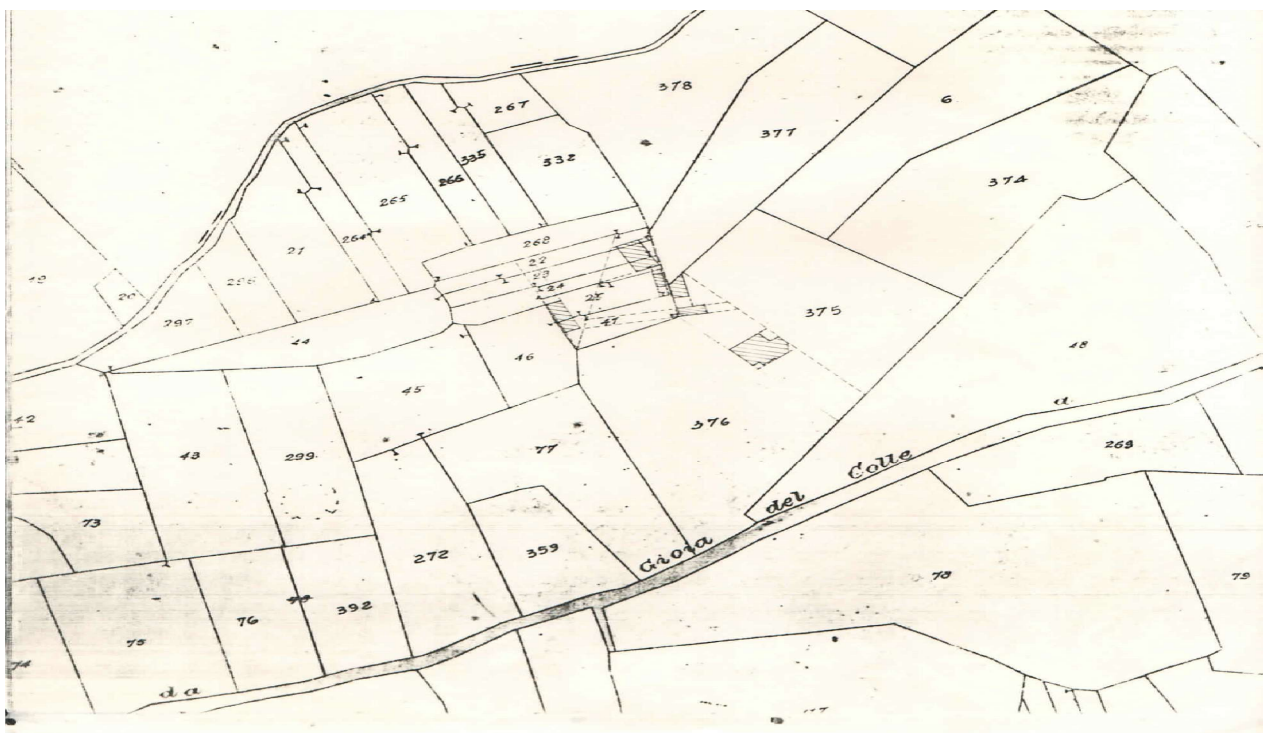
2. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

I beni sono individuati ad oggi al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Del Colle al Fg. 35, p.la 22, sub 1 (piano T-S1) e sub 2 (piano T-1).



Le suddette particelle sono state originate dalla soppressione delle particelle nn° 37,23,24,25 del Fg 35, per collegamento al N.C.E.U; VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/01/1986 Pratica n. 358663 in atti dal 09/08/2002 TM/MOD.8 N.6923/86 (n. 6923.1/1986).

Superficie Totale circa 8.884 mq (*Vedi Doc.1 Mod.3SPC*)



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- a) Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Del Colle Fg. 35, p.lla 22:
 - Sub 1 piano T-S1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani.
 - Sub 2 piano T-1, D/8

Vedi Doc 2.Visure

Intestati al Sig.

4. ATTI DI PROVENIENZA

- a) Sentenza n. 1523/2015 pubbl. il 06/10/2015- RG n. 570/2010Repert. n. 1366/2015 del 06/10/2015
- b) Atto n°25304 del 4.12.75 Notaio Nicola Guida di Gioia Del Colle;
I coniugi acquistavano dalla Sig.ra il suolo di cui alla Particella n° 375 del foglio n° 25;
- c) Atto n°28898 del 26.09.1979 n° 5832, Notaio Nicola Guida, i coniugi Iaculli acquistavano:
- Dal sig le particelle nn°47 e 24 del foglio n°25;
 - Dalla sig.ra la particella n°23 del foglio n° 25;
 - Dal sig. la particella n°23 del foglio n° 25;
- Risulta compresa anche la particella n°22 del foglio n° 25, confinante con la particella n°23, sulla quale è stato realizzato parte di uno dei fabbricati.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

1. Villetta unifamiliare

a). Fg. 35, p.lla 22 Sub 1 piano T-S1: Immobile indipendente costituito dai seguenti locali al piano Rialzato superficie catastale 187 mq :

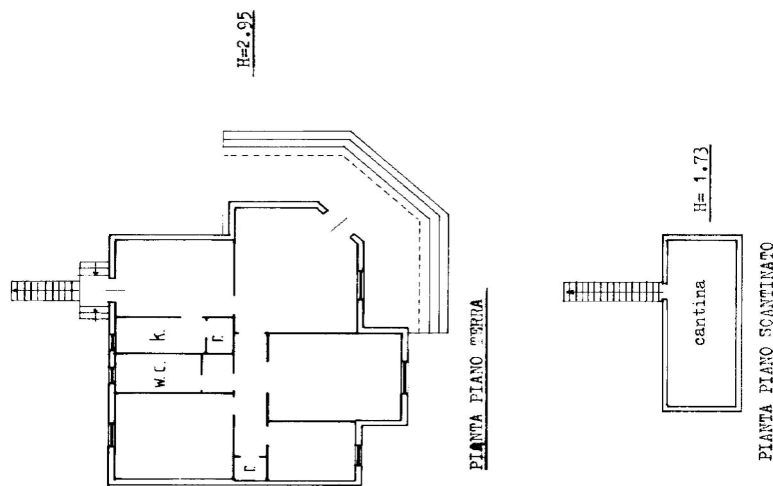
1. Locale 1 ingresso (6.35mt-4.65 mt x 5.50 mt); 33,00 mq circa
2. Locale 2 corridoio (6.45mtx1,50 mt); 9,67 mq
3. Locale 3 Ripostiglio (1,50mtx1,20mt); 1,80 mq
4. Locale 4 L1 (3.10mtx3.50mt); 10,85 mq
5. Locale 5 L2 (5.90mt x 4.50mt);26,55 mq
6. Locale 6 L3(5.30 mt x 4.45 mt); 23,58 mq
7. Locale 7 WC con antibagno (1.95mtx5.30mt); 10,33 mq
8. Locale 8 cucina con ripostiglio (1.80mtx5.30mt);9,54 mq
9. Locale 9 P (3.95mtx5.30mt); 20,93 mq

-----**Totale Superficie Calpestabile : 146,25 mq**

10. Terrazzino coperto circa 37,5 mq

Piano interrato:

1. Locale (8.80 mt x 3.00 mt): 26,40 mq



La costruzione fa riferimento alla Pratica Edilizia depositata presso l'ufficio Tecnico di Gioia del Colle, n°168/71:

- Intestata alla Sig.ra
- Progetto approvato dalla commissione edilizia in data 27.01.1972;
- Licenza Edilizia n°50 del 31.03.1972
- Autorizzazione di Abitabilità n°14/81 del 25.09.1891

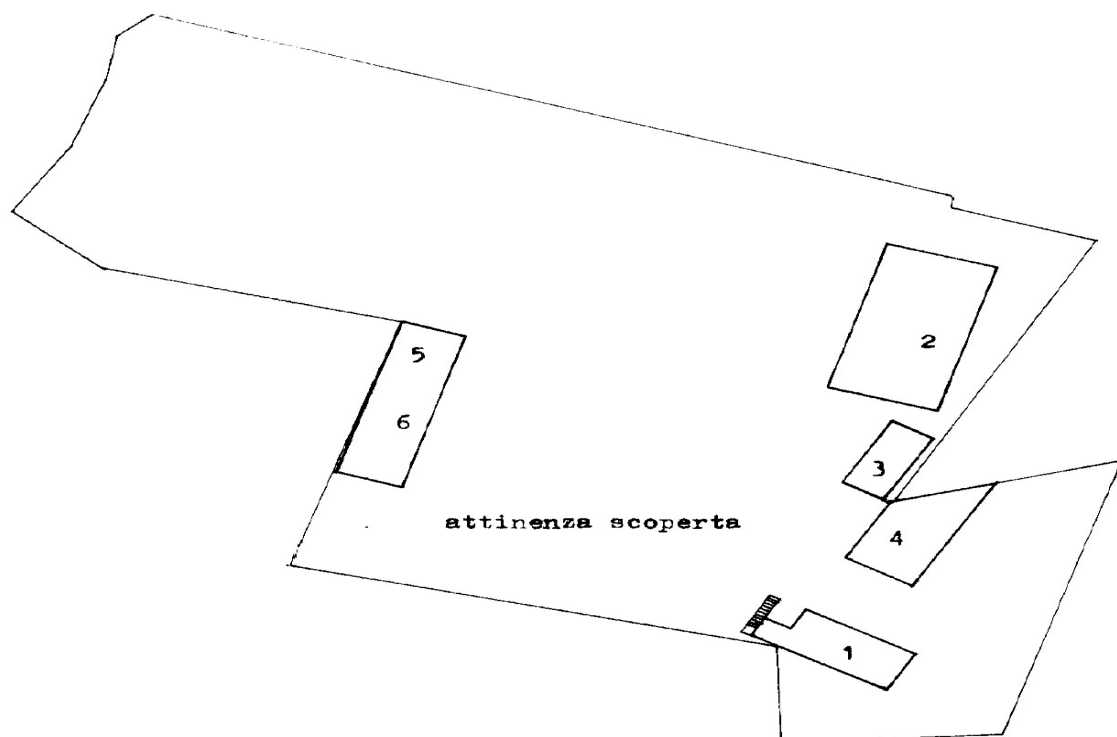
Dalla verifica dello stato dei luoghi è emerso che la costruzione non è conforme al progetto autorizzato per:

1. Il Locale interrato non autorizzato;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Prospetti

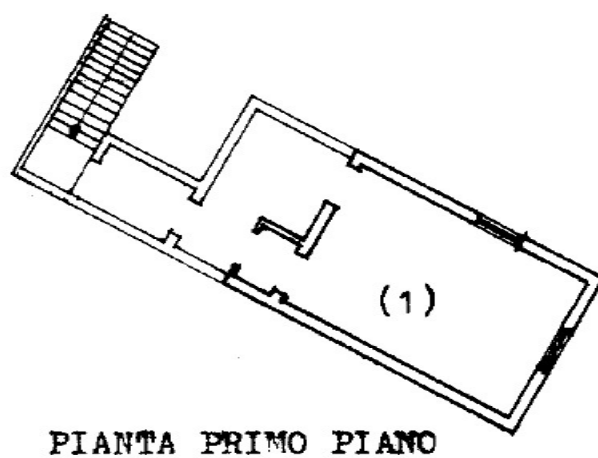
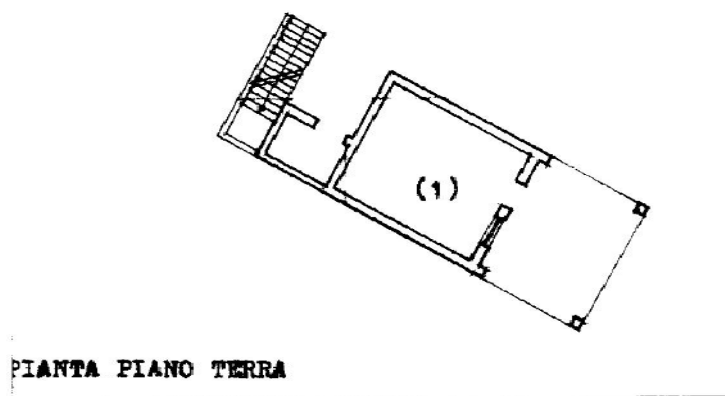
I suddetti abusi sono sanabili.

1. Ad oggi per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e il Prospetti è prevista la presentazione di una Cila in Sanatoria al Comune, pagando una sanzione di €1.000,00 e l'aggiornamento catastale presentando la Docfa presso l'agenzia del territorio con una spesa di €60,00. La stima della spesa totale compreso l'onorario per il tecnico incaricato è di **€. 2.500,00.**
2. Ad oggi per sanare il locale Interrato è prevista la presentazione della scia al Comune con gli adempimenti sismici alla città metropolitana.
3. La stima della spesa totale compreso l'onorario per il tecnico incaricato è di **€. 4.500,00.**

b). Fg. 35, p.lla 22 Sub 2:



2. FABBRICATO COSTITUITO DA UN PIANO TERRA E PRIMO;



O

Il fabbricato, originariamente adibito ad ufficio, ad oggi presso l'ufficio tecnico del Comune Di Gioia del Colle risulta sanatoria di opere edilizie abusive n°164 Pratica n° 388/91 a nome del Sig

1. Porticato SC= 18,00 mq circa
2. Locale piano terra 20,50 mq circa
3. Locale primo piano 24,60 mq circa
4. Locale primo piano I 9,00 mq
5. Locale primo piano R 1,4 mq

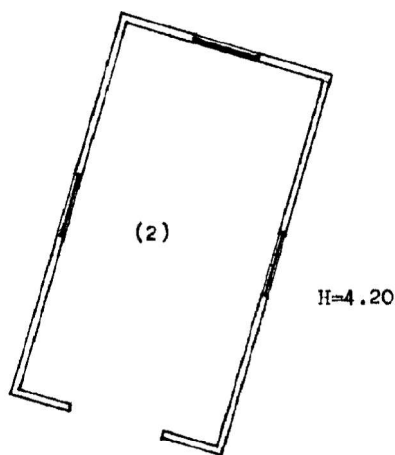
SC= 73,50 mq

3 **CAPANNONE** (fabbricato 1 condono)

Presente le seguenti caratteristiche:

- Il corpo di fabbrica è pari a 15,00 mt x 8,05 mt;
- SC= 120,75 mq;
- H=4,20ml;
- Muratura in tufo;
- Copertura in struttura metallica;
- Pavimento in cls gettato in opera;
- Parte in parte intonacate;
- Infissi in ferro e vetro;
- Porta in ferro scorrevole;
- Impianto elettrico obsoleto;

Ad oggi presso l'ufficio tecnico del Comune Di Gioia del Colle risulta sanatoria di opere edilizie abusive n°164 Pratica n° 388/91 a nome del Sig.



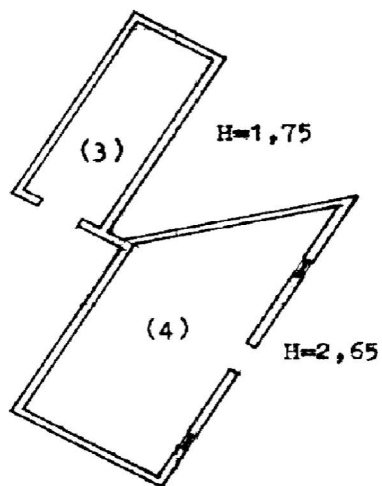
4 BARACCHE 3-4

Ad oggi presso l'ufficio tecnico del Comune Di Gioia del Colle risulta sanatoria di opere edilizie abusive n°164 Pratica n° 388/91 a nome del Sig.

La baracca 3 è inesistente.

La baracca 4 a forma trapezoidale con i resti della copertura si presenta in uno stato di degrado non indifferente il tutto aggravato dalla presenza di Amianto.

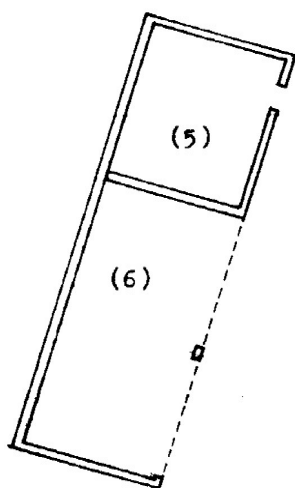
Muratura in tufo, superficie coperta circa 44,00 mq.



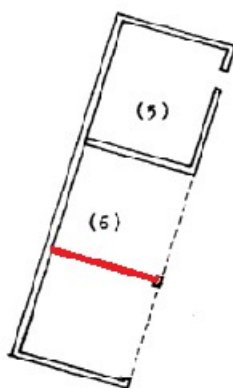
5 BARACCA e TETTOIA 6 (fabbricato 3 condono)

Ad oggi presso l'ufficio tecnico del Comune Di Gioia del Colle risulta sanatoria di opere edilizie abusive n°164 Pratica n° 388/91 a nome del Sig

- Fabbricato 5.10mt x 16,15 mt
- (5) deposito Su= 23,4 mq
- (6) tettoia Su= 45,45 mq
- Su= 68,85 mq



La tettoia 6 risulta costituita da due locali dotati di serranda e impianto elettrico non a norma, non conforme alla sanatoria di cui sopra.



Abuso ad oggi non sanabile.

Ripristino stato dei luoghi con la presentazione pratica edilizia al Comune prevedendo la demolizione della tramezzatura in muratura di tufo e lo smontaggio delle due serrande.

1. Spese tecniche €.800,00
2. Spese amministrative €. 1.200,00
3. Spese per i lavori €. 1.650,00

6. VALORE DI STIMA

I beni oggetti di stima sono stati destinati dai precedenti proprietari per la gestione di automezzi per trasporto di persone e cose: depositi, uffici e abitazione principale.

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

La verifica del valore di stima è svolta con il procedimento della stima monoparametrica.

Il Market Comparison Approach (MCA) si basa sul principio fondamentale per il quale il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili.

Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona.

La quotazioni immobiliari nella zona periferica di Gioia Del Colle periodo di riferimento 2 semestre 2023

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: BARI Comune: GIOIA DEL COLLE Fascia/zona: Periferica

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1150	L	2,9	3,9	L
Autorimesse	NORMALE	610	820	L	2,5	3,4	L
Box	NORMALE	650	880	L	2,7	3,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	520	670	L	2,2	2,8	N
Posti auto scoperti	NORMALE	370	510	L	1,5	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,2	4,7	L

La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili permette di determinare il valore di stima attraverso un complesso di aggiustamenti monetari ai prezzi di mercato, in base alle differenti modalità presentate dalle caratteristiche comuni.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili.

In pratica si tratta di svolgere la stima esterna dei prezzi marginali stimabili e di introdurre questi prezzi nel sistema di stima, e quindi risolvere il sistema semplificato per i prezzi marginali inestimabili.

Il procedimento di stima monoparametrico opera in presenza di un parametro di stima (m^2 , m^3 , vano ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima.

Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro.

Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

Per svolgere la stima si è proceduto alla rilevazione nella zona di compravendite di unità immobiliari simili all'immobile da valutare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Occorre però avere riguardo che nelle mercuriali gli edifici residenziali sono di solito distinti in due categorie e precisamente:

1. *Edifici nuovi o ristrutturati massimo 10 anni;*
2. *Edifici da 10 a 35 anni.*

Dunque le quotazioni che possono emergere dall'esame delle mercuriali in argomento sono quelle medie, riferibili a tipologie medie, a stato di conservazione medio, di appartamenti sempre liberi da vincoli locatizi.

Per balconi e terrazze viene considerata il 50 % della superficie da sommare alla Superficie Utile.

Il prezzo totale delle unità immobiliari oggetto di compravendite riguarda il complesso delle superfici interne lorde, annesse, collegate e delle superfici esterne, allora il prezzo medio della superficie principale è pari:

$$\bar{P}_1 = \frac{P - P_{edificato} \cdot S_{edificato}}{S_1 + \sum_i S_i \cdot \pi_i}$$

dove P rappresenta il prezzo di compravendita, S_1 la superficie principale, S_i rappresentano le altre superfici presenti e π_i il rapporto mercantile tra il prezzo medio della superficie S_i e il prezzo medio della superficie principale S_1 , $S_{edificato}$ la superficie condominiale proquota e $P_{edificato}$.

Il prezzo medio delle altre superfici è pari a: $\bar{P}_i = \frac{S_i}{S_1} \cdot \bar{P}_1$.

Nel caso in esame la superficie principale è rappresentata dalla superficie interna e la superficie annessa dai balconi.

Il prezzo marginale della superficie interna può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Il prezzo marginale della caratteristica livello piano è rappresentato dalla variazione percentuale del prezzo di compravendita, per la quale gli operatori del mercato suggeriscono l'aliquota del 3%.

I valori sopra indicati vanno opportunamente "adattati" al caso in esame, in funzione di specifici coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento, che tengono conto dei fattori caratterizzanti insiti negli immobili in esame nel confronto con i valori scaturiti dalle indagini effettuate.

Interpolando opportunamente i seguenti parametri:

1. **Ubicazionale:** tiene conto della collocazione dei cespiti rispetto al luogo di riferimento. Tale coefficiente tiene conto della Stima di un fabbricato per civile abitazione;
2. **Pregio:** scaturisce da un giudizio necessariamente soggettivo, che tiene conto della differenze tra i parametri e l'immobile oggetto di valutazione;
3. **Consistenza:** valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Nella fattispecie, i coefficienti di adeguamento della consistenza vengono individuati attraverso la seguente scala valori:
4. **Caratteristiche intrinseche - Stato conservativo e qualità delle finiture:** tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi strutturali ed architettonici ed il grado di finitura (materiali, posa in opera, accuratezza). Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto di stima.

In definitiva:

1. Villetta unifamiliare

- SC €. 131.625,00;
- Terrazzino €.15.000,00
- Scantinato €.13.200,00

Valore stimato con difformità €. 159.825,00

- Spese sanatoria €.7.000,00

Valore stimato €. 152.825,00

2. Fabbricato costituito da un piano terra e primo €. 31.400,00

3. Capannone €. 44.000,00

4. Baracca 4 €.00,00

5. Baracca 5 e Tettoia 6

Valore stimato con difformità €. 23.400,00

- Spese sanatoria €.3.650,00

Valore stimato €. 19.750,00

Per un totale di €.247.975,00

A detrarre

- Spese per la bonifica dell'area €. 26.850,00;

Valore dei beni €.221.125,00

Tenendo conto che:

- la Superficie Totale è di circa 8.884 mq;
- La superficie coperta dai fabbricati è di circa mq 540;

La superficie a servizio dei fabbricati è pari a mq 8.344.

Ciò comporta un aumento di valore dei suddetti immobili di circa il 10%

Il più probabile prezzo di mercato è di €. 243.237,50

Tenendo conto che la stima o la valutazione di un immobile o "Giudizio di Stima", anche se prodotto in maniera dettagliata ed approfondita, con indagini di mercato e considerazioni efficaci, non rappresenta il "prezzo di vendita effettivo" dell'immobile, ma è solo il "più probabile valore di mercato". Uno degli aspetti fondamentali nel giudizio di stima o valutazione dell'immobile è il cosiddetto "aspetto previsionale" ossia l'analisi di quei fattori esterni (aspetto Urbanistico) ed interni (tipologico, strutturale) che possono influire nella valutazione.

Bari, 04.02.2025

Il ctu Ing. Michele Bianco



BIANCO MICHELE
Ingegnere
04.02.2025 19:05:02
GMT+01:00



Foto n°1 Ingresso



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



Foto n°8



Foto n°9



Foto n°10



Foto n°11



Foto n°12



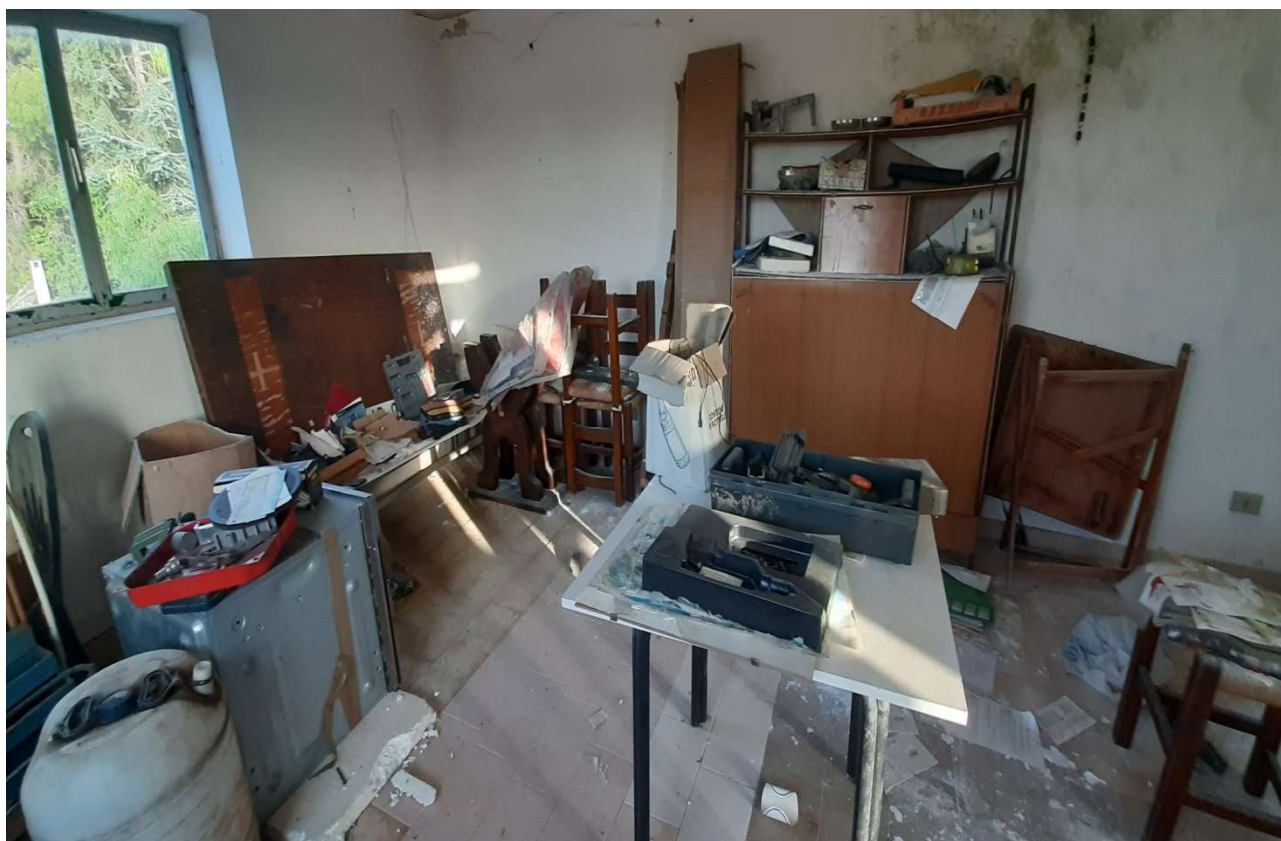
Foto n°13



Foto 14



Foto 15



DOCUMENTI ALLEGATI



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI BARI

CATASTO TERRENI

Distretto d'Imposta

Comune di Gioia del Colle

di

Frazione di
(solo in caso di catasto separato)

DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. PRESENTATA IL

A NORMA DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 1° OTTOBRE 1969, N. 679.

Il sottoscritto possessore coniugi nati rispettivamente

a
nato a il domiciliato in

....., denuncia a codesto Ufficio
Tecnico Erariale che nelle particelle di cui al quadro di pagina 2, allibrate nel catasto terreni del Comune
di sono stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di
edificazione di nuova stabile costruzione, da considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. 4 della legge 11
agosto 1939, n. 1249 e successive modificazioni.

Tali cambiamenti risultano descritti nelle pagine 2 e 3 della presente denuncia, di cui è parte integrante
l'allegato tipo mappale, firmato per accettazione dal sottoscritto e redatto dal Sig. Ingegnere

Antonio D. Ludovico iscritto all'Albo professionale dei

Ingegneri della provincia di BARI

Gioia li 21-04-1986

DATI CATASTALI

DA COMPILARSI A CURA DEL DENUNCIANTE				DA COMPILARSI A CURA DELL'UFFICIO		
Sezione	Foglio	N. di mappa		Località	Partita n.	DITTA Intestata nel N. C. T.
		Princ.	Sub.			
	35	23		GIOIA	29229	
	35	24		GIOIA	25362	
	35	25		GIOIA	784	
	35	47		GIOIA	25359	
	35	375		GIOIA	23832	
	35	22		GIOIA	12990	

COMPILARE SOLO NEL CASO IN CUI OCCORRA

Le particelle dianzi descritte non risultano attualmente intestate in catasto al sottoscritto possessore.

Si dichiara che il divario è originato dalla non ancora avvenuta volturazione a suo nome in dipendenza del seguente atto di trasferimento:

.....

.....

.....

.....

NOTIZIE CHE SI RIFERISCONO AGLI IMMOBILI EDIFICATI ed
ALLE PERTINENZE E PARCHEGGI SCOPERTI

- LICENZA DI ABITABILITA' o AGIBILITA' n.....del.....
(in mancanza, citare gli estremi della licenza o della concessione edilizia
ed allegare, in triplice copia, apposita dichiarazione di agibilità).

DENOMINAZIONE	Superf. mq.	Subalterno letterale (1)	N.ro Mappa (2)	Piani n.	Uso	Genere della costruzione (3)	Volume mc
FABBRICATI PRINCIPALI con eventuale attinen- za o parcheggi scoperti da graffiare (4)	8884		22	2		muratura ordinaria	1935,14
ATTINENZA COPERTA disgiunta							
ATTINENZE SCOPERTE a servizio di più fab- bricati (4)							
TERRENI AGRARI							
SUOLI RESIDUI							
STRADE							
SUPERFICIE TOTALE	8884	+ {dove coincidere con la somma delle superfici catastali delle particelle interessate}					

(1) I subalterni letterali sono quelli attribuiti alle porzioni derivate sul
tipo mappale. (2) A cura dell'Ufficio. (3) In muratura ordinaria, in cemento
armato, in metallo, in legno ecc. (4) Rappresentare la sola linea perimetrale
esterna senza indicare le pertinenze esclusive ed i parcheggi scoperti.

NOTIZIE CHE SI RIFERISCONO AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (5).
I seguenti immobili sono già censiti nel vigente Catasto Urbano:

Partita	D I T T A	Sezione	Foglio	Mappale

(5) Quadro da compilare a cura del denunciante nel caso che l'immobile sia stato
già censito nel N.C.E.U.

UFFICIO TECNICO CATASTRALE - BARI

Nuovo Catasto Terreni - Comune di GIOIA Sez. Cens. 1

Foglio N. 35 All. 1 Scala 1: 2000

Grafico allegato al Mod. 51 N. 6923 del 15-1-86, che sostituisce, anche agli effetti del bollo, la facciata del Mod. 51 destinata al disegno che non è possibile utilizzare per motivi tecnici.

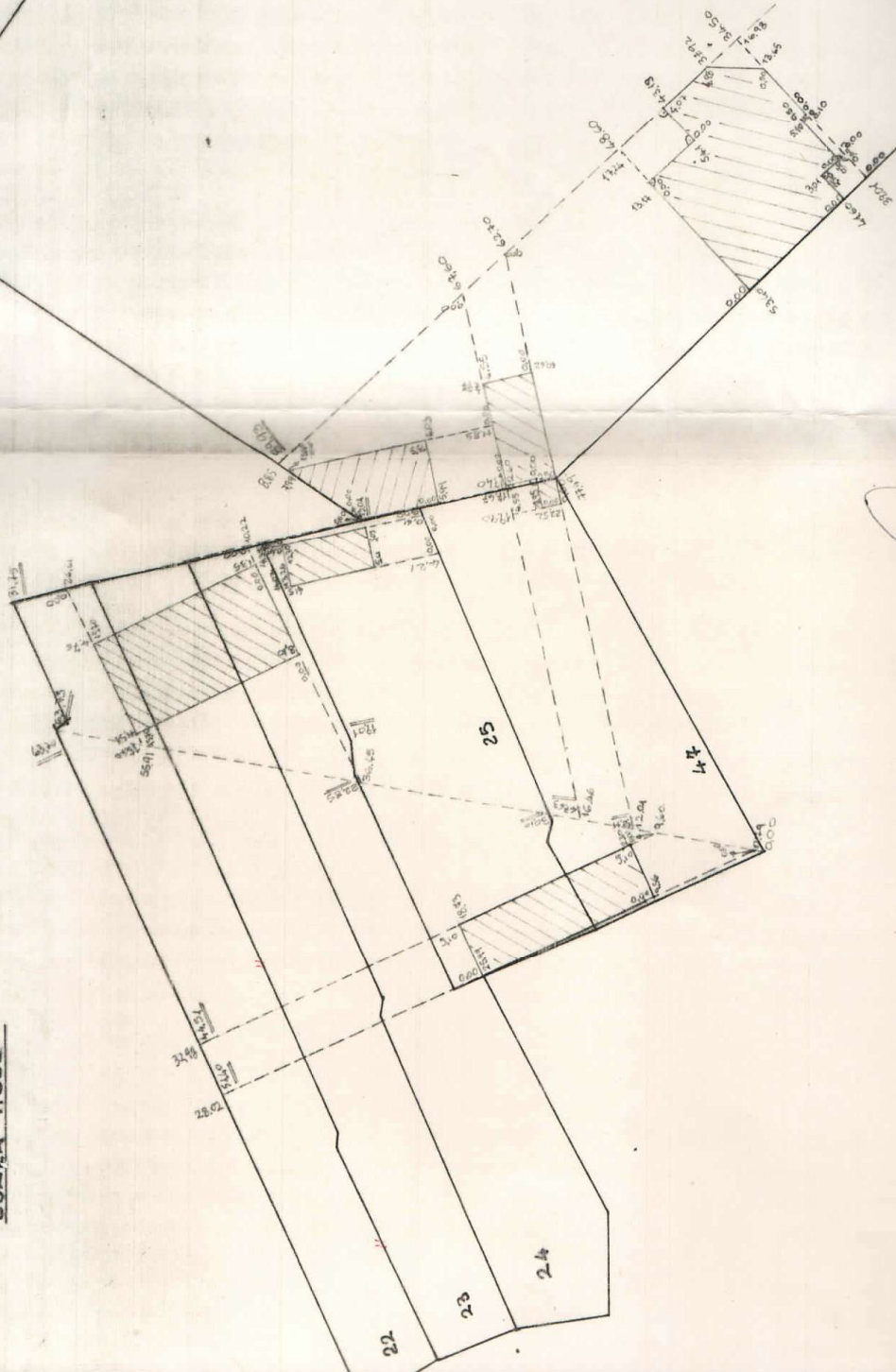
La sua validità decade dopo sei mesi dalla data del rilascio (Art. 5 D.P.R. 26.10.1972, N. 650). -

PER IL DIRIGENTE
IL CAPO SEZIONE II
(dott. ing. Giuseppe TRICARICO)



INGEANDINAMENTO ALLEGATO AL TIPO MAPPALE N° 6923/86

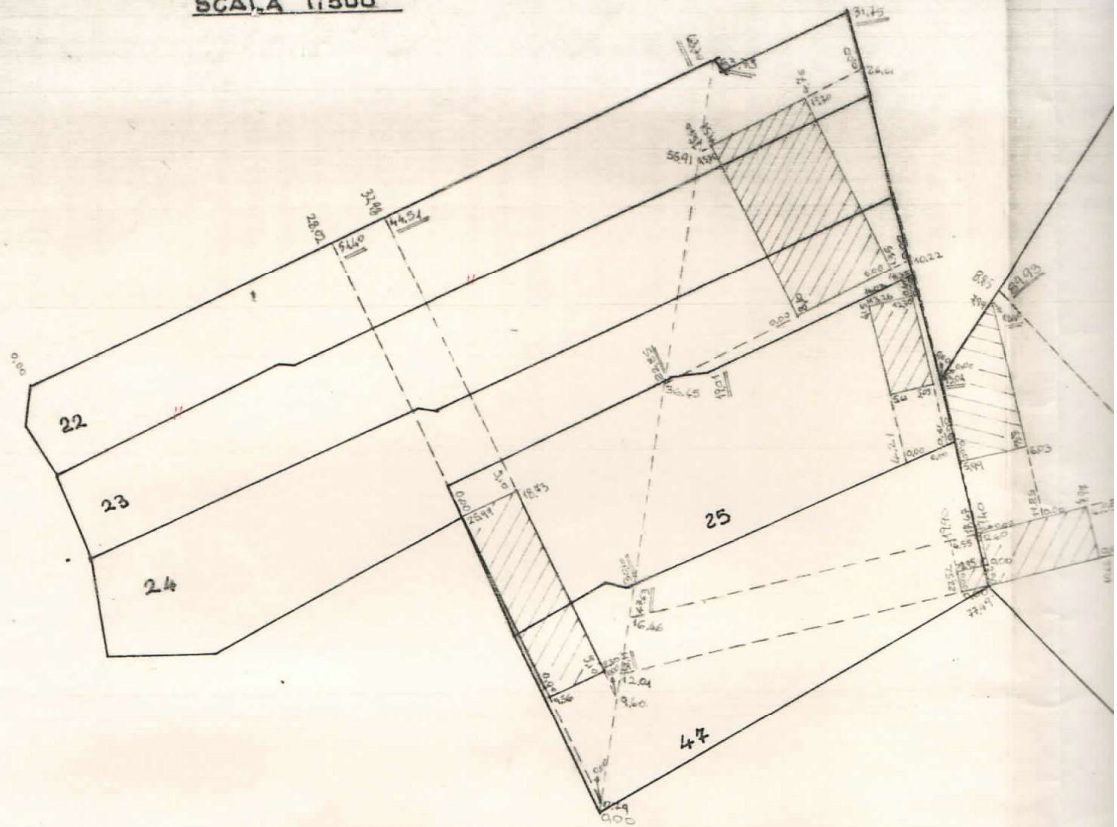
SCALA 1/500



IL TECNICO

[Signature]

SCALA 1/500



IL TECNICO

Ludovico
Ordine degli Ingegneri N°
Provincia di BARI 1369
dott. ing.
Antonio Domenico LUDOVICO



COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

Provincia di Bari

Marca
da bollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Vista la domanda del Sig. _____
per essere autorizzato a costruire una casa colonica
in questo Comune al mapp. N. _____ in Via s.p. Gioia-Putignano
Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa; 27/1/1972
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data _____
Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 27/1/1972
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 25/11/1971
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6-8-1967, n. 765;
Vista la ricevuta N. 152 in data 23.3.1972 di L. 23.960
rilasciata dall'Ufficio Postale di Gioia del Colle a favore della Cassa di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti;
Vista la legge Comunale e Provinciale;
Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;
Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;
Vista la legge 5-11-1971, 1086
Visto che l'impresa costruttrice _____ è munita
del certificato d'idoneità alle costruzioni in c. a. rilasciato dalla Prefettura di Bari
con nota N. 1100 del 2/3/1963 21762

CONCEDE IL NULLA OSTA

al Signor _____
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Devono essere salvati, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Com.; Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) Se nel manovellare il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 o ad altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti, a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo di avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto o il riparo su cui è collocata;

7) Impegno di versare al Comune eventuali tasse speciali, diritti, onorari, canoni, ecc., dovuti per la esecuzione delle opere di cui al presente nulla osta;

8) Obbligo del titolare della licenza, dell'assuntore e del direttore dei lavori di osservare l'esatto adempimento di tutte le norme delle leggi 16 - 11 - 1939, n. 2229 e 5 - 11 - 1971, n. 1086;

9) Obbligo del titolare della licenza di comunicare per iscritto al Comune la data di inizio lavori con allegata dichiarazione scritta del costruttore che lo stesso è in possesso dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile degli elaborati in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della legge 5 - 11 - 1971, n. 1086;

10) Obbligo del titolare della licenza di comunicare la data di ultimazione dei lavori;

11) Obbligo del titolare della licenza, dell'assuntore e del direttore dei lavori di denunciare la costruzione all'Ufficio II. CC. prima del suo inizio;

12) Inoltre devono essere rispettate le seguenti condizioni:

a) che venga indicata ed assoggettata, con regolare atto da registrarsi e trascriversi a cura del proprietario, la superficie necessaria per il rispetto dell'indice di fabbricabilità previsto all'art. 17 della legge 6.8.1967, n. 765 per le zone ricadenti fuori del perimetro urbano, giusta atto di costituzione di vincolo redatto dal Notaio Michele Villanova in data 10 marzo 1972 a rep. n. 11434 - reg. to il 14.3.1972 al n. 668 - trascritto a Trani il 13.3.1972 al n. 11720.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

Il titolare della licenza, l'assuntore dei lavori e il direttore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 31 MAR 1972 19



IL COMISSARIO STRAORDINARIO

(Dott. ...)

Mancini

Il sottoscritto nell'accettare ricezione del presente
nulla osta n. 50 del 31 MAR 1972 dichiara di
accettare tutte le prescrizioni e condizioni.

Giaia del Colle, li 23.3.72

IL TITOLARE

Il costruttore di lic.

G. Mancini



COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

Provincia di Bari

Bollo

UFFICIO TECNICO

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. 164

Prat. n. 388/81

IL DIRIGENTE U.T.C.
+ SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____

nato a _____

residente in _____

Codice Fiscale _____

tendente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35, 3° comma della richiamata legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

Visto l'art. 40 comma 6 - della L. 47/85;

Visto che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata, con provvedimento in data 20-3-85 Prot. 1675, in complessive L. 3.489.440.8;

Visto che l'interessato ha presentato n. 1 ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma di L. 3.489.000.8;

Visto la ric. n. 279 del 09.11.00 di L. 500.000 per diritti di segreteria;

Visti i riferimenti dei dipendenti Uffici Comunali dai quali emerge la inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;

Visto la ric. n. 587 di L. 4761.500, relativa al versamento degli oneri di U.P., U.S. e C.C.;

Visto il titolo di proprietà;

Visti gli atti e/o integrazioni a carico delle parti di cui;

Vista la legge 15/5/97, n. 127

Visto l'art. 35, 9° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

ACCORDA

Alla Ditta - _____



BIANCO MICHELE
Ingegnere

04.02.2025 19:05:02 GMT+01:00