

Ud. 28. M. 14

TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE PRIMA CIVILE

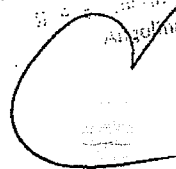
Esecuzione Immobiliare

VELA HOME S.R.L.

Contro



TRIBUNALE DI CATANZARO
 Sezione Prima Civile
 Ud. 28. M. 14
 Angelina HERI



N. 232/2013 R.G. delle Esecuzioni Civili

Giudice Dott.ssa Giovanna Gioia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Marco Aidala

Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro al N. 483

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Catanzaro al N. 2465

Telefono: 0961772933

Cellulare 333/5276280

366/8140047

e-mail aidalamayfly@gmail.com

m.aidala@conafpec.it



Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro in data 22.11.2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 27.02.2014, al n.2004 R.P. e n.2378 R.G., la società **Vela Home S.R.L.** (parte procedente), e per essa quale mandataria la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ha pignorato il bene immobile di proprietà del sig. [REDACTED] (esecutato) e precisamente trattasi di : "Fabbricato a civile abitazione sito nel Comune di Sellia Marina, costituito da due piani fuori terra ed aree di pertinenza esclusiva, contrassegnato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sellia Marina al foglio 5, particella **1226**, cat. A/7, classe U, vani 9.5 rendita di Euro 711,42".

In data 03.01.2014 presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro è stata depositata l'istanza di vendita da parte del creditore procedente.

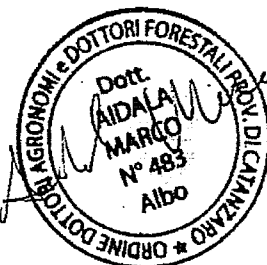
Accedendo a tale richiesta, il **G.E.** ha nominato quale perito incaricato il sottoscritto, Dott. Agr. Aidala Marco, al quale sono stati formulati i seguenti quesiti a cui verrà correlata risposta:

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI :

Il bene immobile oggetto di vendita è situato in Località Torre alla Via Malacoppola s.n.c. nel Comune di Sellia Marina in Provincia di Catanzaro.

Esso è rappresentato da un'unica unità immobiliare a civile abitazione, indipendente e sviluppata su due piani, piano terra e primo con pertinente corte circostante.

Il suddetto bene è confinante con strada poderale da un lato, mentre dagli altri lati confina con la proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.



Il bene immobile in trattazione è censito al N.C.E.U. del Comune di Sellia Marina al foglio 5, particella 1226 , Località Torre, piano T-1, zona censuaria 2, cat. A/7, classe unica, consistenza vani 9.5, rendita Euro 711,42.

Catastalmente l'immobile non è attualmente frazionato.
(In allegato al n.1 : " Ortofoto dei luoghi")

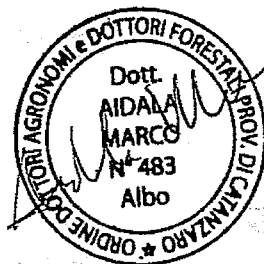
(all. n. 2: "Documentazione catastale").

2) IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI :

Attualmente il bene oggetto della presente perizia risulta intestato a [REDACTED] divenuto unico quindi pieno proprietario dell'immobile, a seguito di Atto di Donazione rogato in Catanzaro il 30.06.2009 da parte del Notaio Roberta Crispino sede Catanzaro, N.604 repertorio n.3327 e raccolta n.2210, trascritto a Catanzaro in data 01.07.2009 ai numeri 9447 Registro Generale e 6267 Registro Particolare.

Con il suddetto atto, il sig. [REDACTED] dona al figlio [REDACTED] la piena proprietà sull'immobile in questione, pervenuto alla parte donante in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Gemini Maria Grazia Silvana in Catanzaro in data 10.02.2003, repertorio n.123153 raccolta n.10190, registrato a Catanzaro il 21.02.2003 al n.704 e trascritto a Catanzaro in data 11.02.2003 ai numeri 3091 R.G. e 1999 R.P.

(All. n.3: "Copia Atto di Donazione"; all. n.4: "Atto di Compravendita").



3) LO 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 :

Come desumibile dalle operazioni di sopralluogo effettuate in data 26.06.2014. e 24.07.2014, attualmente l'immobile è abitato dai coniugi [REDACTED], genitori del menzionato [REDACTED] proprietario dell'immobile ed ivi domiciliato, che però vive altrove per esigenze lavorative.

Non sussistano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

4) 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO :

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNO.

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO.

Altre limitazioni d'uso: NESSUNO.

In merito ad eventuali oneri di natura condominiale, si tiene presente che trattandosi di abitazione unifamiliare indipendente non è stato costituito alcun condominio.

Attualmente non sussistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente.



5) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE :

5.1 Iscrizioni:

Per come desunto da Ispezione Ipotecaria del 27.05.2014, con riferimento all'immobile in esame, si rileva l'esistenza di **Ipoteca volontaria** di primo grado derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Gemini Maria Grazia Silvana sede Catanzaro del 10.02.2003 repertorio n.123154 raccolta n.10191, iscritta a Catanzaro in data 11.02.2003 ai numeri 761 Registro Particolare e 3092 Registro Generale - a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma**, che elegge domicilio in Roma alla Via Vittorio Veneto n.119, per Euro 186.000,00 a garanzia di un mutuo di 93.000,00 Euro, durata massima anni 20 , contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile in oggetto.

Del suddetto mutuo, ad oggi ancora in essere, alla data del 17.05.2013 restava da corrispondere una somma complessiva pari ad Euro 41.668,77 per rate scadute ed insolute, interessi di mora e residuo capitale.

A tal proposito occorre segnalare, che durante le operazioni di sopralluogo del giorno 26.06.2014 presso l'immobile in esame, i coniugi [REDACTED] dichiaravano di aver aderito ad un piano di rientro della propria posizione, approvato dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in data 02.09.2013, attraverso il quale i dichiaranti sostenevano di continuare a corrispondere il pagamento delle rate di mutuo ipotecario gravanti sull'immobile in oggetto.

(All. n.5: "Ispezione Ipotecaria").



5.2 Domanda Giudiziale:

Dalla sopracitata Ispezione Ipotecaria acquisita il 27.05.2014, si è riscontrata quale formalità non opponibile all'acquirente, una Domanda Giudiziale del 18.01.2010 repertorio n.1369 - di Revoca degli Atti Soggetti a Trascrizione- trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 18.05.2010 ai numeri 8141 R.G. e 5419 R.P.

In data 16.09.2014 recatomi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, previa richiesta, mi è stato consentito il visionamento della menzionata Domanda Giudiziale ed è emerso quanto di seguito viene riportato:

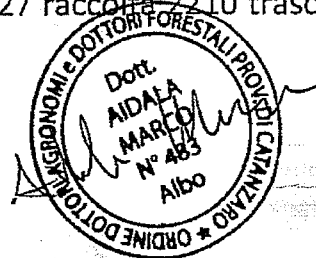
L'attore dell'atto di citazione rappresentante la suddetta Domanda Giudiziale è il sig. [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] creditrice nei confronti della ditta edile del sig. [REDACTED] (convenuto), giusto Decreto Ingiuntivo n.217/2009 emesso dal Tribunale di Catanzaro in data 09.03.2009 della somma di € 98.511,24 oltre interessi e spese del procedimento monitorio, per il mancato pagamento delle fatture rilasciate alla ditta [REDACTED] a fronte della fornitura di materiale edile da costruzione effettuata negli anni 2006 e 2007.

Con atto di citazione del 08.05.2009 notificato in data 11.05.2009, il sig. [REDACTED] titolare dell'omonima impresa edile ha proposto opposizione al Decreto Ingiuntivo 217/2009, instaurando tra le parti ordinanza giudizio di cognizione R.G. 1950/09.

Nella prima udienza tenutasi in data 16.10.2009 il Giudice si riservava di decidere sull'istanza di sequestro conservativo dei beni in capo al debitore, per come formulato dalla ditta [REDACTED]

In data 04.05.2009, il sig. [REDACTED] ha provveduto alla cancellazione della propria ditta dalla CCIAA di Catanzaro, costituendo in data 29.10.09 altra impresa nominata [REDACTED]

In data 30.06.2009 veniva rogato dal Notaio Roberta Crispino in Catanzaro, l'Atto di Donazione repertorio 3327 raccolto 2210 trascritto a



Catanzaro in data 01.07.2009 ai numeri 9447 R.G. e 6267R.P., con il quale il sig. [REDACTED] donava al figlio [REDACTED] l'immobile oggetto della presente relazione peritale.

Secondo l'attore tale Atto di Donazione sarebbe servito allo scopo di sottrarre al creditore i beni oggetto di garanzia patrimoniale.

Per tale ragione attraverso la Domanda Giudiziale, l'attore intende esercitare in via principale l'azione di simulazione assoluta della donazione ed in via subordinata l'azione revocatoria.

Attualmente il giudizio in questione pende.

5.3 Pignoramenti:

Sempre con riferimento alla medesima Ispezione Ipotecaria per il bene immobile in trattazione viene riportato:

Pignoramento immobiliare derivante da Atto del Tribunale di Catanzaro del 10.10.2013 repertorio n.4050, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 27.02.2014, ai numeri 2004 Registro Particolare e 2378 Registro Generale, a favore di VELA HOME S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile in oggetto.

6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE :

6.1 Conformità Urbanistico Edilizia e Catastale:

Il bene immobile, rappresentato da un fabbricato a due piani fuori terra con strutture in cemento armato destinato a civile abitazione, è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n°20, rilasciata dal Sindaco del



Comune di Sellia Marina in data 04.10.1993 alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]

È stato accertato presso gli uffici del settore Urbanistico del Comune di Sellia Marina, che dalla summenzionata data ad oggi, con attinenza al medesimo immobile, non sono stati rilasciati ulteriori titoli edilizi abilitativi ed inoltre al momento attuale, nessun certificato di agibilità risulta agli atti. (All. n.6: "Concessione Edilizia"; all. n.7: "Certificazione comunale settore urbanistico-edilizio").

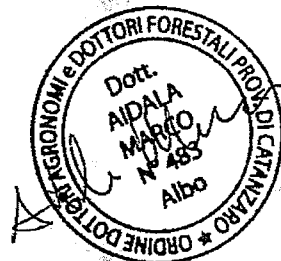
Dai rilievi effettuati in sito nel corso dei sopralluoghi del 26.06.2014 e del 24.07.2014, nonché dal confronto tra la documentazione allegata alla Concessione Edilizia n°20/93 e la documentazione catastale attuale, è stato constatato quanto segue:

L'unità immobiliare con riferimento al piano terra, risulta attualmente ampliata sui prospetti Nord ed Ovest, usufruendo per intero delle adiacenti superfici che da progetto si sarebbero dovute destinare alla realizzazione di portico perimetrale.

Nello specifico, l'ampliamento riguarda la zona salotto e la zona cucina-soggiorno, la superficie interna lorda in aggiunta pari a circa mq 67, ha consentito tra l'altro, la realizzazione di una camera da letto con annesso bagno di servizio e la costruzione di un piccolo ripostiglio situato affianco la zona cucina, inoltre è stato realizzato un bagno principale, mentre dell'unico bagno rappresentato graficamente sugli elaborati di cui alla Concessione Edilizia n°20/93 ed alla planimetria catastale ultima in atti, non vi è alcuna traccia.

Anche sul prospetto Est, la superficie originariamente destinata a portico è stata occupata, ma solo in misura ridotta, essendo stato realizzato un ripostiglio non comunicante direttamente con i vani principali ed accessori interni all'abitato.

Per quanto sinora scritto, il piano terra presenta difformità sostanziali rispetto sia al titolo edilizio che alla rappresentazione catastale.



Relativamente al piano primo, l'immobile al suo interno è del tutto conforme agli elaborati grafici, tuttavia si rileva che al momento attuale, la zona adibita a terrazzo perimetrale esterno, non possiede la stessa superficie e configurazione riportate nei suddetti elaborati catastali e di Concessione Edilizia.

Di fatto si riscontra una significativa riduzione della superficie destinata alla creazione del terrazzo, inoltre non sussiste continuità di detta superficie essendo presenti solo due balconi separati disposti sul lato Est e sul lato Sud.

Le superfici perimetrali esterne del primo piano su cui non è stato riscontrato terrazzamento alcuno, risultano attualmente adibite a solaio di copertura tegolato.

Anche in tal caso sussistono difformità che andranno opportunamente valutate.

Sono state poi rilevate piccole difformità quali, la mancanza dei gradini di accesso al portico sul lato Sud e sul lato Est, nonché l'assenza della rampa con ringhiera sullo stesso lato Est originariamente progettata per facilitare l'accesso dei soggetti con disabilità motorie.

In questo caso trattandosi di lievi difformità, sono da considerarsi di entità trascurabile.

Rispetto allo stato dei luoghi, è stata accertata un'ulteriore difformità significativa, in prossimità del confine della particella 1226 in questione, più precisamente sul lato Sud-Ovest della zona corte, sussiste una struttura in muratura provvista di solaio di copertura, costituente un magazzino deposito con adiacenti struttura di ricovero attrezzi e forno.

Le suddette strutture coprono una superficie lorda di circa 87mq e non sono state affatto accatastate, né tantomeno risultano negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia n°20/93.

Nel solo ambito delle difformità catastali, è opportuno segnalare che con riferimento alla planimetria di accatastamento (Rif. all. n.2) la particella



1226 del Foglio 5 del Comune di Sellia Marina su cui insiste l'immobile in oggetto, ha una superficie complessiva quantificabile in circa 970mq.

Tuttavia nella Relazione Notarile (allegata in Atti), del 14.04.2014 della Dott.ssa Sabina Aponte Notaio in Napoli, la medesima superficie della particella 1226 viene quantificata in mq 1450.

Poiché è stato materialmente impossibile procedere alle misurazioni su posto, in quanto la zona non è delimitata su tutti i lati, ai fini della valutazione si è ritenuto più razionale e corretto utilizzare quale dato di superficie totale della particella, quello assunto dallo stesso Notaio perciò il valore pari a mq 1450.(All. n.8: "Copia Relazione Notarile").

Resta infine da precisare che da quanto confermato dalla documentazione relativa all'estratto di mappa, alle ortofoto nonché dalle verifiche di sopralluogo eseguite, la planimetria catastale ultima in atti, acquisita presso gli uffici provinciali del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro in data 12.09.2014, presenta un'anomalia grafica relativa ad un errato orientamento rispetto ai punti cardinali, della superficie corte di pertinenza dell'immobile in esame che catastalmente si sviluppa sull'asse direzionale Ovest-Est, mentre l'attuale e corretto orientamento avviene sull'asse Nord-Sud.

Risulta invece corretto l'orientamento planimetrico catastale dell'edificio. (All. n.9: "Rilievi Planimetrici"; all. n.10: "Verbali di Sopralluogo"; all. n.11: "Documentazione Fotografica"; all. n.12: "Grafici di raffronto tra la situazione attuale ed il Titolo Edilizio").

6.2 Ulteriori informazioni per l'acquirente:

Come desumibile dal documento di certificazione Prot. n.8785 acquisito in data 24.06.2014, presso gli uffici del settore Tecnico Urbanistico Edilizio del Comune di Sellia Marina, l'immobile d'interesse peritale, ricade interamente su area classificata dallo strumento urbanistico vigente come **Territorio Agroforestale** zona omogenea E- a prevalente destinazione agricola (Rif.all. n.7).



Precisato che l'immobile in trattazione, già esistente alla data di adozione del vigente strumento di pianificazione urbanistica, rientra nella categoria dei singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali, ma destinato unicamente all'ordinaria abitazione;

Si specifica che in detto territorio Agroforestale, l'attività edilizia fatta salva la normativa più restrittiva, deve avvenire nel rispetto di quanto previsto per il medesimo territorio dagli Articoli n.50-51-52-53 della Legge Regionale n.19 del 16.04.2002 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio- Legge Urbanistica della Calabria".

È stato altresì certificato, che l'area in oggetto con riferimento all'intera particella 1226 su cui insiste l'immobile:

- Non è soggetta a vincoli inibitori, di cui alla Legge 431/1985 e Legge Regionale 23/1990 e s.m.i.;
- Non ricade nelle fasce di attenzione e di rischio idraulico/rischio frana così come individuati per il Comune di Sellia Marina dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale;
- Non è soggetta a vincoli tutori di cui agli Art.136-142 del Decreto Legislativo n.42/04 e successive modifiche ed integrazioni.

Ciò detto, si chiarisce che l'immobile oggetto della presente relazione, necessita di messa in ripristino per le difformità urbanistico-edilizie riscontrate e già descritte in precedenza.

Nello specifico le opere di ampliamento in aderenza e di costruzione del magazzino deposito e strutture ad esso annesso, sono classificabili come interventi di nuova costruzione ai sensi dell'Art. 3, lettera e) del DPR 380/01 e come tali subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'Art.10 del medesimo DPR 380/01 Testo Unico dell'Edilizia.

Si tratta in sostanza, di opere abusive realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio abilitativo che non risultano conformi né alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, né tantomeno alle attuali normative urbanistiche regionale, con particolare



referimento all'Art.52 Comma 2, della già citata Legge Regionale n.19 del 16.04.2002.

Pertanto, mancando l'attuale conformità delle opere al vigente disciplinare urbanistico edilizio, gli abusi sopracitati non sono sanabili mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria ed ai sensi dell'Art.31 del DPR 380/01, si rende necessaria la loro demolizione e rimozione ai fini del ripristino dello stato dei luoghi, ovviamente previo accertamento definitivo.

I costi da sostenere per la messa in ripristino delle difformità riscontrate, con riferimento all'abitazione consistono, nella rimozione delle zone in ampliamento e nella ricostruzione della tamponatura in conformità al titolo edilizio abilitativo, nonché nella realizzazione internamente del locale bagno, nel ripristino della zona portico, per un importo totale di circa **24.931,82 €**.

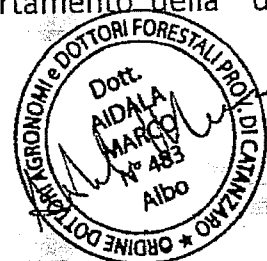
Per la demolizione delle strutture magazzino ed annesse con conseguente ripristino della superficie a corte, i costi ammontano a circa **4.654,09 €**, pertanto le spese complessive da sostenere sono pari a **29.586,00€**, come più dettagliatamente specificato nel computo metrico fornito in allegato (All. n. 13: "Computo Metrico").

A tali costi, vanno sommati i costi relativi alle spese tecniche per la pratica edilizia che ammontano in totale a circa **3.200,00 €**.

Quindi, le spese atte a sostenere i costi per la messa in ripristino ammontano a:

€ 29.586,00 + 3.200,00 € = € 32.786,00

Per quanto riguarda le difformità riscontrate al primo piano, si reputa che siano interventi di cui all'Art.22 comma 1 del DPR 380/01, che non comportando variazioni volumetriche dell'abitato né modifiche della sagoma dell'edificio, pur essendo stati eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), previo accertamento della "duplice



conformità" ai disciplinari urbanistico edilizi, possono essere sanati mediante richiesta di scia in sanatoria e dietro pagamento di una sanzione pecuniaria.

I costi da sostenere per la sanzione pecuniaria:

La sanzione non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00€, viene stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera, valutato dall'Agenzia del Territorio ai sensi dell'Art. 37 Comma 4 DPR 380/01.

Pertanto lo scrivente, può limitarsi a dare una personale indicazione di massima, tenendo effettivamente conto che l'intervento eseguito non ha determinato aumento di valore dell'immobile, si potrebbe in tal caso applicare la sanzione minima prevista pari a **516,00 €**, a tale somma vanno aggiunti i costi relativi alle spese tecniche per la definizione della sanatoria e delle pratiche urbanistiche che in totale ammontano a circa **2.300,00 €**, comprensive di spese catastali.

Perciò il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è pari a:

€ 2.300,00 + 516,00 € = € 2.816,00

In definitiva, il costo complessivo necessario alla regolarizzazione ed al ripristino dell'immobile in oggetto è determinato in:

€ 32.786,00 + 2.816,00 € = € 35.602,00

7) DESCRIZIONE DEL BENE :

L'immobile in questione, è situato nella frazione di Uria del Comune di Sellia Marina, precisamente in Località Torre alla Via Malacoppola s.n.c.

Vi si accede dalla strada statale SS.106 Jonica, svoltando su strada provinciale 8/1 che permette di raggiungere Uria ed infine una strada poderale, solo parzialmente asfaltata, permette l'accesso ultimo all'abitazione.



L'immobile è inserito in una zona periferica caratterizzata dalla presenza di aziende agricole e pochi altri insediamenti residenziali del tipo villette, con annesso giardino.

Nel vicino Comune di Sellia Marina sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'abitazione edificata negli anni 90', presenta le caratteristiche di un villino a due piani, composto da vani catastali 9.5 con annessi al piano terra, portico e corte di pertinenza esclusiva.

La superficie complessiva dell'intera particella su cui insiste il fabbricato misura mq 1450.

A seguito degli interventi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, l'immobile risulterà così composto:

Il piano terra, destinato a zona giorno, è costituito da una zona soggiorno-cucina, locale bagno, ampio salotto situato all'ingresso e con annessa comoda ed elegante scala che pone in comunicazione i due piani.

L'altezza netta del piano terra è di 3.20 metri.

Il primo piano destinato a zona notte, dispone di una zona ripostiglio, un bagno principale, tre camere da letto di cui una particolarmente spaziosa e con annesso bagno di servizio e balcone esterno.

L'altezza netta del primo piano è di 3,00 metri.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è pari a 256 mq.

Le principali caratteristiche dell'abitato possono essere così riassunte:

Intonaco civile, infissi finestre e portefinestre in alluminio effetto legno a taglio termico e doppio vetro con scuretti dello stesso materiale;

Rifiniture interne con pavimenti in gres porcellanato al piano terra ed in monocottura al piano primo.



Le porte sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è del tipo blindato.

Tra le finiture di pregio, si ricorda: La cucina che ha strutture in muratura con rivestimento in piastrelle di ceramica e pezzi ad incasso, la scala di comunicazione tra i due piani, caratterizzata da gradini in marmo e ringhiera in ferro battuto decorato.

Per ciò che riguarda l'impianto di riscaldamento, è installata una caldaia a gas, mentre impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

Esternamente, l'edificio presenta un sistema di convogliamento delle acque piovane costituito da grondaia e pluviali in rame.

Nessun rilevamento è da farsi alla statica generale, non mostrando l'edificio vizi emergenti.

Nel complesso l'abitazione al suo interno si presenta in ottime condizioni, così come al suo esterno e non si riscontra alcuna zona degradata.

Relativamente alla zona corte, di superficie pari a 1210 mq, si precisa che nelle immediate vicinanze dell'abitazione la superficie è cementata e destinata ad area parcheggio, il giardino appare piuttosto curato sul lato Sud, dove spicca la presenza di alcuni esemplari di palma in buone condizioni vegetative, vi sono inoltre piante da siepe ed altre ornamentali.

Sul medesimo lato Sud, la superficie d'accesso al giardino è pavimentata con pietra naturale di porfido e mattoni in cotto.

Sui restanti lati, la corte non è parimenti curata essendovi ampie porzioni di terreno incolto e zone dedicate all'orticoltura.



8) VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA:

Apparentemente tutti gli impianti esistenti sembrerebbero a norma quindi perfettamente efficienti.

Tuttavia non disponendo di alcuna dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti, si rende necessaria la verifica di conformità degli impianti esistenti nell'unità immobiliare ai sensi del D.M.37/08 e successive modifiche ed integrazioni.

Relativamente alla situazione energetica, al momento attuale non si dispone di alcun certificato energetico richiesto dalle vigenti normative in materia di risparmio energetico.

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

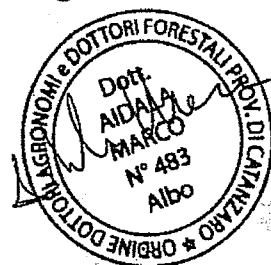
Criterio di Stima: La stima viene fatta secondo l'aspetto economico del valore commerciale e/o più probabile prezzo di mercato, adottando quindi il procedimento sintetico comparativo, considerato in tal caso il più attendibile e razionale.

Quale parametro di confronto è stato adottato il metro quadrato di superficie commerciale e sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, l'andamento del mercato immobiliare ma anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione in esame.

9.1 Fonti di informazione:

Per la determinazione del giusto prezzo di mercato, sono state consultate le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio), della Provincia di Catanzaro;

Talune altre informazioni relative ad immobili comparabili e presenti nella medesima zona, sono state assunte presso agenzie immobiliari;



Informazioni più dettagliate sono state acquisite direttamente contattando operatori del settore edilizio;

Infine indagini economico – estimative sono state condotte presso studio notarile.

Nella valutazione si è tenuto conto anche del particolare momento delicato che il mercato immobiliare attraversa e del significativo crollo subito negli ultimi anni.

9.2 Valutazione delle superfici e prezzo medio unitario:

La determinazione del valore dell'unità immobiliare, è stata fatta in base alla superficie lorda equivalente o superficie commerciale, determinata come somma complessiva delle superfici ponderate che compongono l'immobile.

Quali fattori di ponderazione delle superfici, sono stati assunti i seguenti valori percentuali :

- Vani principali ed accessori : 100% della superficie;
- Pertinenze ad uso esclusivo "ornamento": Balconi scoperti, 30% della superficie;
- Pertinenze ad uso esclusivo: Portico, 35% della superficie.

Quale prezzo medio unitario è stato assunto il valore pari a 830,00 €/mq.

Nella valutazione della corte è stato adottato il valore di 15,00 €/mq.

9.3 Determinazione del più probabile valore di mercato:

In ultima analisi si può asserire che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale complessiva ed il prezzo medio unitario considerato:

Superficie Commerciale Complessiva:

$$(Sc)=[(mq\ 200,88 \times 1)+(mq\ 19,5225 \times 0,30)+(mq\ 139,56 \times 0,35)]= 255,58mq$$



Valore arrotondato a mq 256.

Valore di mercato abitazione :

$$(V_{ma}) = \text{mq } 256 \times 830,00 \text{ €/mq} = 212.480,00 \text{ €}$$

Valore di mercato corte:

$$(V_{mc}) = \text{mq } 1.210 \times 15 \text{ €/mq} = 18.150,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore complessivo dell'immobile, è ottenuto per somma dei valori sopra determinati:

Valore di mercato immobile:

$$(V_{mi}) = (V_{ma} + V_{mc}) = \text{€ } 212.480,00 + 18.150,00 \text{ €} = 230.630,00 \text{ €}$$

9.4 Correzione del valore stimato:

Le spese complessive per la regolarizzazione del bene, computate in 35.602,00 Euro andranno detratte dal valore stimato, perciò in definitiva lo scrivente afferma che il **più probabile valore di mercato dell'immobile alla data odierna è pari a :**

$$(V_{mi}) = \text{€ } 230.630,00 - 35.602,00 \text{ €} = 195.028,00 \text{ €}$$



si segnala alla S.V., che alla data attuale nessuna richiesta di chiarimento mi è stata presentata dagli avvocati delle parti in causa.

Canzanaro li 05.11.2014

il C.T.U.

Dr. Agr. AIDALA Marco



All. n° 1: Ortofoto dei luoghi

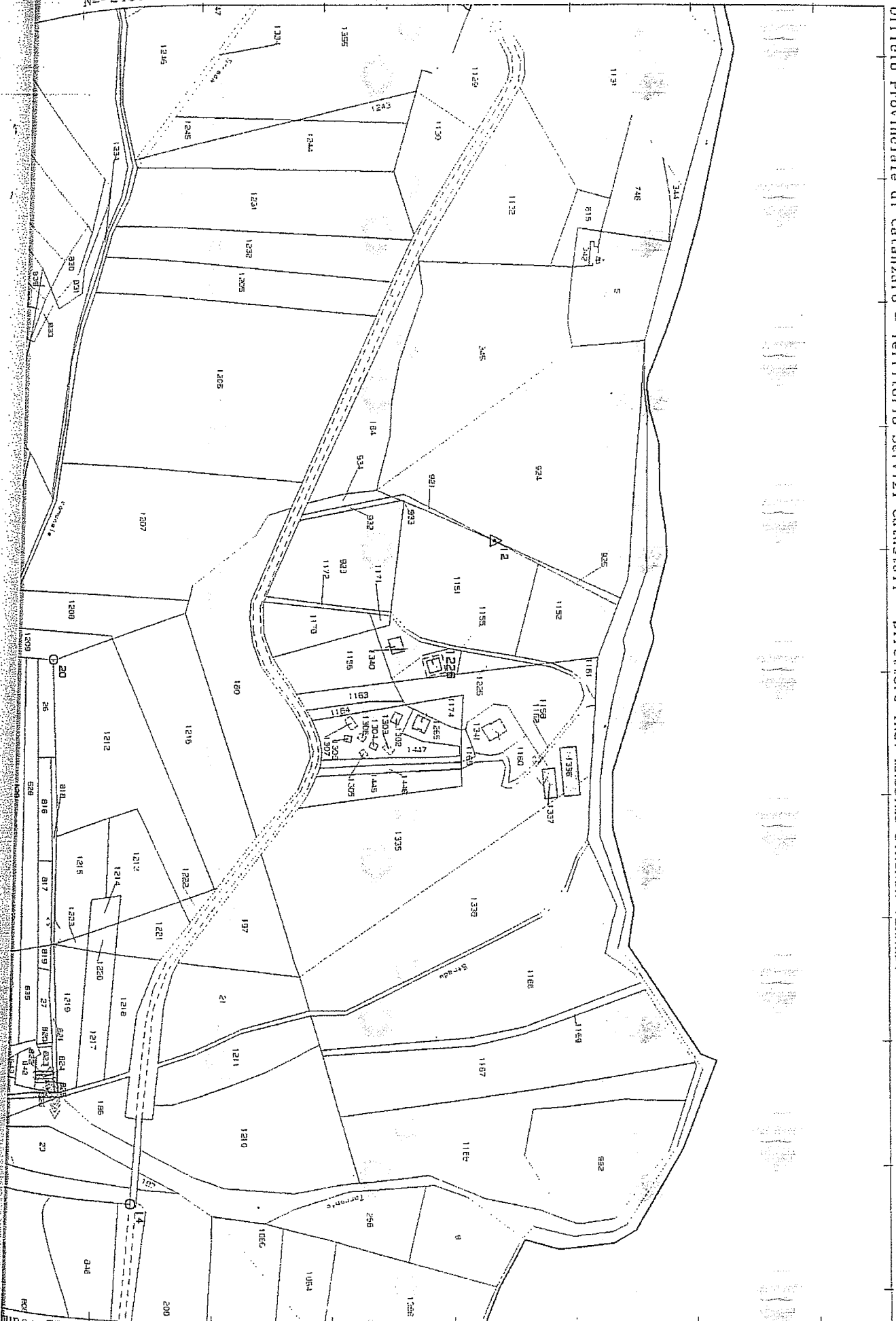


APP. n.º 2: Documentazione Catastrale

N=24500

Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. MASSIMO GIRONDA VERGALDI

Vis. ord. (1.00 euro)



Comune: SELLIA MARINA
Foglio: 5
Richiedente: MARCO AIDALA

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

12-Ser-2014 11:26
Prot. n. CZ0092063/2014

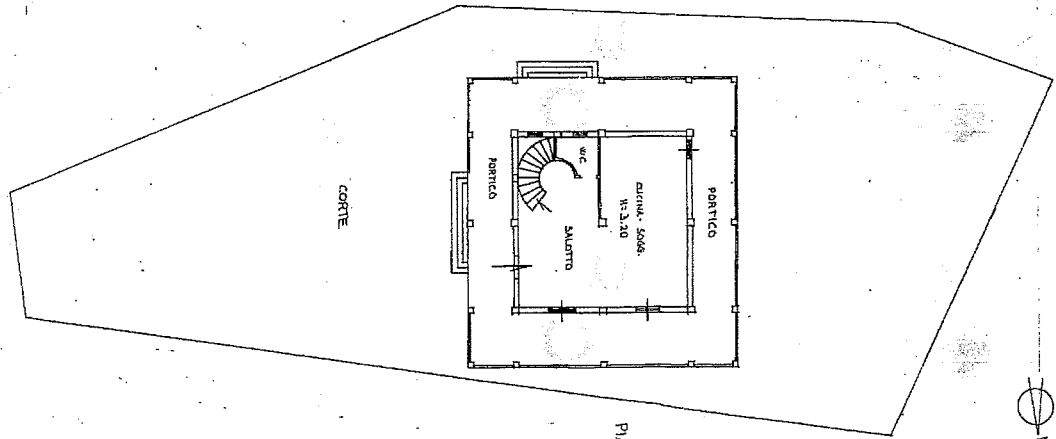
del Fabbricati - Situazione al 12/09/2014 - Comune di SELLIA MARINA (190)
 CATASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. 362404 del 29/11/2002
 Foglio: 5
 Particella: 1225
 Località Torre civ. SRC

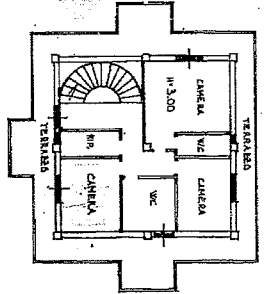
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 5
 Particella: 1225
 Subalterno:

Compilata da:
 Corapi Angelo Antonio
 Iscritta all'albo:
 Geometri
 Prov. Catanzaro N. 2421

Scala 1: 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/09/2014 - Ora: 11.11.16 Fine
Visura n.: CZ0092755 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2014

Dati della richiesta Comune di **SELLIA MARINA (Codice: I590)**
Catasto Fabbricati Provincia di **CATANZARO**
Unità immobiliare Foglio: **5** Particella: **1226**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbano	5	1226				A/7	U	9,5 vani	Euro 711,42	VARIAZIONE del 29/11/2002 n. 362404 .1/2002 in atti dal 08/05/2003 (protocollo n. 104584) CONFERMA CLS PROPOSTO
Indirizzo LOCALITA' TORRE piarre T-I											

INTESTATO
 N. [REDACTED] **DATI ANAGRAFICI** **CODICE FISCALE**
 [REDACTED] **DIRITTI E ONERI REALI**
 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 6267 .1/2009 in atti dal 01/07/2009 Repertorio n. 3327 Rogame: CRISPINO ROBERTA
 Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA

Unità immobiliari n. 1 Ritevuta n. 26844 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria
 Richiedente: **MARCO AIDALA**

All. n 3 : Copia Atto di Donazione



Roberta Crispino
Notaio

Repertorio n° 3327

Raccolta n° 2210

DONAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno trenta del mese di giugno in Catanzaro, nel mio Studio in Corso Mazzini n. 110
30 giugno 2009

Avanti a me dottoressa Roberta Crispino Notaio in Catanzaro, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme, e Vibo Valentia assistito dai signori [redacted]

[redacted] ed ivi domiciliato alla [redacted] ed ivi domiciliata alla [redacted] intervenuti quali testimoni a me noti ed aventi i requisiti di legge, come mi confermano, sono presenti:

per la parte donante il signor: [redacted]

[redacted] ivi domiciliato, [redacted] codice fiscale [redacted], il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

per la parte donataria il signor: [redacted]

[redacted] domiciliato a [redacted], codice fiscale [redacted] il quale dichiara di essere celibe.

I comparenti della cui identità personale, io notaio sono certa, col presente atto convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1

Il signor [redacted] dona, al figlio signor [redacted] che, esprimendo la propria gratitudine, accetta, la proprietà del seguente immobile sito in Sellia Marina (CZ), Località Torre e precisamente: l'appartamento, posto ai piani terra e primo, composto di vani catastali nove e mezzo, con annessi portico e corte a piano terra di pertinenza esclusiva, il tutto confinante con: strada poderale, proprietà [redacted] o loro aventi causa in più lati, salvo altri.

In Catasto Urbano del Comune di Sellia Marina, in ditta alla parte donante, al foglio 5, numero:

- 1226, Località Torre, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A7, classe unica, vani 9,5, rendita Euro 711,42.

Articolo 2

La donazione è fatta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, eventuali servitù attive e passive, proporzionali diritti ed obblighi in comproprietà ed in condominio, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte donante in forza di atto di compravendita per Notaio Gemini, di Catanzaro, in data 10 febbraio 2003, repertorio n. 123153, registrato a Catanzaro il 21 febbraio 2003 al n. 704 e trascritto a Catanzaro l'11 febbraio 2003 ai numeri 3091 R.G. e 1999 R.P.;

al quale atto le parti fanno riferimento per le anteriori provenienze, per tutto quanto in esso contenuto, nonchè per ogni fine ed effetto.

Articolo 3

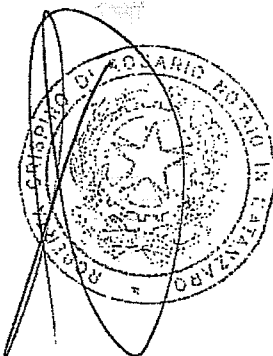
Gli effetti attivi e passivi della presente donazione decorrono da oggi.

Articolo 4

La parte donante garantisce la parte donataria dall'evizione e dai vizi

REG. A CATANZARO
IL 30.06.09
AL N. 604
SERIE 17VOL
CON E 566,00

Trascritto a Catanzaro
in data 01.07.09
R.G. 9448
R.P. 6267



dell'immobile donato, dichiarando che quanto donato è di sua esclusiva proprietà e che su di esso non gravano pesi, oneri, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle ipoteche volontarie iscritte in Catanzaro e precisamente:

- in data 27 agosto 1993 ai numeri 1332 R.P. e 15843 R.G. a favore della Carical - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.a. con sede in Cosenza per la somma di lire 73.752.000 (settantatremilionsettecentocinquanta-duemila) per un mutuo di lire 36.876.000 (trentaseimilionioctocentocinquanta-seimila) concesso con atto per Notaio Tozzi, di Catanzaro, in data 25 agosto 1993, repertorio n. 22027, debitamente registrato a Catanzaro;
- in data 11 febbraio 2003 ai numeri 761 R.P. e 3092 R.G. a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, per la somma di Euro 186.000,00 (centottantaseimila virgola zero zero) per un mutuo concesso con atto per Notaio Gemini, di Catanzaro, in data 10 febbraio 2003, repertorio n. 123154, debitamente registrato a Catanzaro.

In merito a tali ipoteche le parti dichiarano che il mutuo relativo all'ipoteca a favore della Carical iscritta in data 27 agosto 1993, è stato estinto ma non è ancora stata effettuata la cancellazione ipotecaria, mentre per il mutuo (residuo di Euro 66.411,26 (sessantaseimilaquattrocentoundici virgola ventisei)) relativo all'ipoteca iscritta a favore della Banca Nazionale del Lavoro in data 11 febbraio 2003 la parte donante signor ██████████ dichiara di continuare a pagare e corrispondere le quote di ammortamento fino alla totale estinzione del debito.

Il donatario signor ██████████ prende atto di quanto sopra dichiarandosi pienamente soddisfatto.

Articolo 5

Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- che il donante è genitore della parte donataria;
- che il valore della proprietà donata è di Euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento virgola zero zero);
- che il donante non ha fatto precedenti donazioni alla medesima parte donataria.

Il donante rinuncia, per quanto possa occorrere, all'ipoteca legale.

Articolo 6

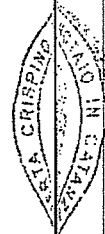
Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la Parte donante dichiara che tutte le opere relative al bene donato sono state realizzate in base alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sellia Marina (CZ) in data 4 ottobre 1993, prot. n. 20/93, in piena ed esatta conformità al progetto approvato, senza aver subito interventi necessitanti ulteriori autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa edilizia.

La parte donataria dichiara di essere edotta della mancata richiesta e del mancato rilascio del certificato di agibilità relativamente all'immobile donato.

Articolo 7

Le spese del presente atto e conseguenziali, sono a carico della parte donataria.

Il donatario richiede l'applicazione dei benefici fiscali disposti per la donazione della prima casa dall'art.1, comma primo, quinto periodo della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, come modifica-



ti
b
2
z
c
t
c
2
P
s
-
ii
-
n
d
-
d
z
o
s
P
n
n
c
R
t
v
I
il
t
F
C

to dalle Leggi 28 dicembre 1995 n.549, 23 dicembre 1999 n.488, 21 novembre 2000 n.342 (Collegato fiscale alla Finanziaria 2000) e Legge 18 ottobre 2001 n.383, art.13 (Gazzetta Ufficiale 24 ottobre 2001 n.248) e cioè l'esenzione dall'imposta di registro e l'applicazione delle imposte fisse ipotecarie e catastali, ai sensi dell'articolo 69 di detta legge 21 novembre 2000 n.342, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n.218 del 27 agosto 1969. _____

Pertanto la parte donataria dichiara a pena di decadenza da detti benefici fiscali: _____

- che è residente nel Comune di Sellia Marina (CZ) ove è ubicato l'immobile in oggetto; _____

- che non è titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è sito l'immobile donato; _____

- che non è titolare neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le menzionate agevolazioni ovvero con quelle di cui alle leggi tutte concernenti i benefici per la prima casa richiamate alla nota II bis) lettera c) del ridetto articolo primo della tariffa parte prima, allegata al testo unico sull'imposta di registro. _____

La parte donataria dichiara di ben conoscere quanto previsto dalla citata normativa sia per il caso di dichiarazione mendace sia per il caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito di quanto oggetto di questo atto prima dei cinque anni dalla data odierna. _____

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alla presenza dei testimoni ai comparanti i quali dichiarandolo interamente conforme alla loro volontà lo approvano. _____

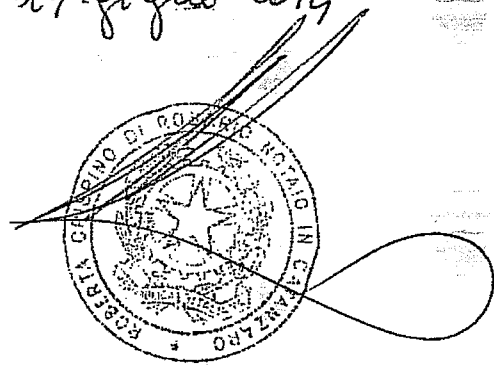
Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte completato di mio pugno, il presente atto consta di fogli due per pagine sei fin qui e viene sottoscritto alle ore dieci _____

F.to: _____

segue sigillo notarile _____

Copia conforme all'originale,
in più fogli uniti delle prescritte
firme, nei miei rogiti.

Catanzaro . 19. giugno 2014



D.ssa Maria Grazia Silvana Gemini
Notaio
Catanzaro P.zza Matteotti, 11
Tel/Fax 0961.794433/34

All. n. 4: Copia Atto di Compravendita

481



Repertorio n. 123158

Raccolta n. 10190

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il *di* ca. febbraio duemilatre in Catanzaro nel mio studio.

Registrato il 21/02/03

Innanzi a me dott.ssa GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA, Notaio in

N. 704 Serie IV

Catanzaro, ivi residente con studio alla Piazza Matteotti n.

Verato € 7.475,00

11, iscritta al Ruolo dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Cro-

di cui per l'anno

tone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

€ //

Registrato € 5.229,00

SONO PRESENTI

1) e 2) -

COPIA

[redacted] Codice Fiscale dichiarato [redacted]

[redacted], nata a [redacted] il

[redacted] (Codice Fiscale: [redacted]), entrambi

residenti in [redacted] che di-

chiarano di essere coniugati in comunione dei beni.

3) -

[redacted] ed ivi residente alla [redacted] (Codice

Fiscale dichiarato [redacted], che dichiara di esse-

re in separazione dei beni.

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono

certa, rinunziano d'accordo tra loro e con il mio consenso al-

l'assistenza dei testimoni.

Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILE - [redacted] e

[redacted], ognuno per i propri diritti, pari ad 1/2 (un

mezzo) ciascuno, ed entrambi solidalmente per l'intero, vendono



482

a [redacted] che accetta ed acquista, la piena proprietà

della seguente unità immobiliare sita in Sellia Marina, località Torre e precisamente: _____

_____ casa sviluppantesi su due piani, terra e primo, composta da

un vano, cucina, wc e portico al piano terra e pertinente corte

11/02/08 3094/1999

te circostante, nonché da tre vani ed accessori al primo piano.

Tale immobile confina con strada podereale da un lato e

con altra proprietà dei ⁽¹⁾terzi datori di ipoteca dagli altri

lati ed è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Sellia

Marina al foglio 5, particella 1226, Località Torre, snc,

P.T-1, Z.C.2, Cat. A/7, Cl.U, vani 9,5, R.C. Euro 711,42. _____

Articolo 2 - PRECISAZIONI - Nella vendita a corpo sono compresi tutti i connessi diritti, accessioni, accessori, pertinenze, servitù attive e passive. _____

Articolo 3 - PREZZO - Il prezzo, convenuto d'accordo tra le parti in Euro 74.700,00 (settantaquattro mila settecento), è stato già pagato dall'acquirente ai venditori, che ne rilasciano quietanza. _____

Articolo 4 - POSSESSO - Il possesso viene trasferito fin da questo momento dalla parte alienante alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri. _____

Articolo 5 - GARANZIE E PROVENIENZA - I venditori garantiscono l'acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale sia parziale, dichiarando all'uopo che su quanto alienato non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da

proprietà
a, loca-
sta da
te cor-
o pia-
ato e
altri
li Sel-
e, snc,
sono
parti-
a par-
rila-
fin
rente
anti-
e sia
gra-
o da

sequestri, privilegi, oneri, diritti reali o personali, che ne
diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità ad
eccezione dell'ipoteca iscritta c/o la Conservatoria dei
RR.II. di Catanzaro il 27 agosto 1993 ai nn.15843/1332 a ga-
ranzia di un mutuo concesso con atto per Notar Tozzi del 25
agosto 1993-Rep.n.22027.

I venditori, ad ogni effetto di legge ed in particolare ai
sensi e per gli effetti di cui agli artt. 40 e 41 della legge
28 febbraio 1985 n.47, dichiarano che quanto alienato è stato
edificato in base ed in conformità alla concessione edilizia
n.20/93 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sellia Marina il
4 ottobre 1993 e che in merito allo stesso non sono stati mai
adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e
che esso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamen-
ti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessio-
ne o autorizzazione.

I venditori dichiarano di aver acquistato il terreno sul
quale insiste l'immobile alienato con atto a rogito Notaio
Giuliana Tozzi dell'8 maggio 1989-Rep.11940(reg.to a Catanza-
ro il 26 maggio 1989 al n.1069-Serie 1V e tr. il 6 maggio
1989 ai nn.8336/6878).

Articolo 6 - IPOTECA LEGALE - I venditori rinunziano al-
l'ipoteca legale di cui all'art.2817 c.c..

Articolo 7 - SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI - Le spese del
presente atto e conseguenziali cedono a carico della parte

484

acquirente.

IMU	€ 10,33
IMPOSTA	4,00
IMPOSTA	0,50
IMPOSTA	325,00
IMPOSTA	81,25
Costi notari	6,50
	32,50
	36,33
	=
	=

I venditori, ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 13 ter, del D.L. 27 aprile 1990 n.90 convertito nella legge 26 giugno 1990 n.165, consapevoli delle conseguenze penali del falso ai sensi ed effetti del D.P.R. 445/2000, artt. 3 e 76, dichiarano che il reddito fondiario di quanto alienato non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna perchè completato nella costruzione nell'anno 2002⁽¹⁾

[Handwritten signature]
€ 496,41

Le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta.

1) Si cancellano le parti parole "Terza" e "ipoteca" e si sostituiscono con "sestatori"; 2) - (Ufficio di struttura nella impresa locale di Catanzaro) Due fratelli

presente atto, in parte scritto a macchina da persona di mia fiducia, in parte di mio pugno su di un foglio per quattro facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà.

[Large blacked-out redacted area]



Registrato a Catanzaro il 21 gennaio 2003 al n. 704
 serie *LV* E' copia fotostatica composta di *due* fogli che si certifica conforme all'originale e si rilascia a richiesta di parte.
 Catanzaro 19 GEN 2003

[Handwritten signature]
 Notary Seal: *NOTAIO SALVATORE MARELLI*

Ispezione telematica
per immobile

Ispezione n. T248213 del 27/05/2014

Dati della richiesta

Immobilabile : Comune di SELLIA MARINA (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 1226
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 27/05/2014

Elenco immobili

Comune di SELLIA MARINA (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01226 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 11/02/2003 - Registro Particolare 1999 Registro Generale 3091
Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 123153 del 10/02/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 11/02/2003 - Registro Particolare 761 Registro Generale 3092
Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 123154 del 10/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 6267 Registro Generale 9447
Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 3327/2210 del 30/06/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 8141
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1369 del 18/01/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 27/02/2014 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 2378
Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZIARIO Repertorio 4050/2013 del 10/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente PCCLDA

Ispezione n. T248213 del 27/05/2014

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente
l'immobile richiesto**

6: Concessioni Edilizia

CATANZARO

CONCESSIONE N. 20/83

sta la domanda presentata da _____
data _____ intesa ad ottenere la concessione edificatoria di cui
art.1 della legge n.10 del 28.1.1977, per la _____
costruzione di un fab-
bricato in c.a. per civile abitazione.

mq. _____ mc. 760 su suolo di mq. 75.000 sito in località _____

sta la normativa vigente ed in particolare la Legge n.10 predetta;
sto l'art.41/5 es, comma 1° e 3° della legge urbanistica;
sto il parere ~~favorevole dell'U.S.T. n.7 di Catanzaro in data 12.7.77~~
sta la deliberazione consiliare n.31 del 20.10.77, con la quale questo
Comune ha determinato l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in lire
35 al mc. per i fabbricati da adibire a civile abitazione ed in L.1.750
mq. per i fabbricati a carattere industriale=produttivo;
considerato che il fabbricato in questione ha una cubatura/superficie di
/mq. 760 e che pertanto è dovuto il pagamento di L. 1.774.500
corrispondere a mezzo di versamento in favore della Tesoreria Com.le
Cassa Popolare Cooperativa=Crotone, Agenzia di Sellia Marina.
sto ciò premesso, con l'obbligo da parte del concessionario di pagare
oneri relativi al costo di costruzione, così come saranno determinati
dal Consiglio Comunale,

C O N C E D E

La ditta sopraindicata di costruire quanto specificato in premessa, subor-
dando la presente all'assolvimento ed agli oneri indicati in narrativa.
La concessione si intende rilasciata a norma della legge n.10 del 28.1.
1977, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo
perfetta regola d'arte, perché riesca solida, igienica, decorosa, ed atta
alla sua destinazione, sia per i materiali usati, quanto per il sistema cos-
truttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
i diritti di terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni
fase dell'esecuzione dei lavori;
deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici
adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere
ogni pericolo di danno a persone o cose;
il luogo destinato alla costruzione di che trattasi deve essere chiuso
con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere ap-
posita autorizzazione dall'Ufficio Comunale: le aree o spazi così occu-
pati devono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o an-
che prima su richiesta dell'Ufficio Com.le, nel caso la costruzione venis-
se abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
per manomettere il suolo pubblico, il costruttore dovrà munirsi di specia-
le autorizzazione dell'Ente competente;
gli assiti di cui al par.3 o altri ripari devono essere indicati agli
angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da man-
tenersi accesa dal tramonto al levar del sole secondo l'intero orario
della pubblica illuminazione stradale;
l'Ufficio Com.le si riserva la riscossione delle tasse speciali e gli
eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ul-
timate a tenore dei relativi regolamenti;
l'allineamento stradale ed eventuali altri rilievi riguardanti il nuovo
fabbricato, verranno dati da un funzionario del Comune, previo sopralluogo
e effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei lavori;

assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore per l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge; dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5.11.71, n. 1086, sulle opere di conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 2.2.74, n. 64 e D.M. 3.3.75 avente per oggetto "Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche"; il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e regolamento, come delle modalità esecutive fissate dalla presente concessione di costruzione ai sensi dell'art. 10 ultimo comma della legge 6.8.1967, n. 765;

dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

per l'inizio e l'ultimazione dei lavori valgono le disposizioni di cui all'art. 4 della legge 10/77;

si prescrive di destinare adeguata area a parcheggio;

è presente si rilascia con salvezza di ogni richiesta di pagamento di contributi in esito a deliberazioni regionali e comunali di attuazione della legge 10/77, se ed in quanto tali deliberazioni dovessero imporre contributi per le opere oggetto della presente concessione;

al totale carico del titolare della presente concessione gli oneri derivanti dal trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le altre opere necessarie per la sistemazione dei siti ove si producano alterazioni in relazione alla realizzazione dell'insediamento e delle attività produttive.

Il rilascio della concessione non convola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi od indennità salda quanto previsto da leggi e regolamenti.

Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare per iscritto entro cinque giorni l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Tabella Proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - estremo della presente concessione.

Si allega un esemplare dei disegni presentati munito di regolare Visto. =

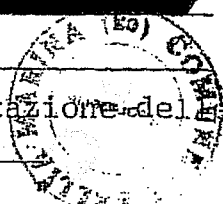
Sellia Marina, li 4/10/83

CODICE FISCALE [REDACTED]

PARTITA IVA [REDACTED]

Per ritiro ed accettazione delle condizioni poste.

Addì 21/10/83



IL SINDACO

[Handwritten signature]

FIRMA



l. n.º 7: Certificazione Comunale settore Urbanistico-edilizio



COMUNE DI SELLIA MARINA

(Provincia di Catanzaro)

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SUAP

Piazza Antonino Scopelliti - 88050 Sellia Marina (CZ)

Tel. n. 0961-964125 Fax n. 0961-964361

urbanistica.selliamarina@asmepec.it

suap.selliamarina@pec.catabriasuap.it

Prot. n. 8785 del 29/06/2014

Al Dott. Agr. Aidala Marco
In qualità di CTU del Tribunale di Catanzaro

Vista l'istanza acquisita presso questo Ente in data 20.06.2014 al prot. 8646;
Visto che la Regione Calabria, con decreto del Presidente della Regione n° 21091, del 28.12.2005, acquisito in data 03/02/2006, con prot. n° 982, ha approvato l' Adeguamento al Piano Regolatore Generale del Comune di Sellia Marina;

SI CERTIFICA

- La particella n° 1226 del foglio di mappa n° 5, ricade interamente, in territorio:

Agroforestale - (l'attività edilizia in detto territorio fatta salva la normativa più restrittiva, avvenga nel rispetto di quanto previsto per detto territorio dagli articoli n. 50 - 51 - 52 - e 53 , della legge regionale del 16 - 04 - 2002 n° 19. L' Attività agro-turistica resta regolata dall'apposita legge regionale);

SI CERTIFICA ALTRESI'

- Che l'area di cui in oggetto non è soggetta a vincoli inibitori, di cui alla Legge 431/1985 e Legge Regionale 23/1990 e ss.mm.ii.;
- Che l'area in esame non ricade nelle fasce di attenzione e di rischio idraulico/rischio frana così come individuati per il Comune di Sellia Marina al Piano di Assetto Idrogeologico Regionale;
- Che l'area in esame non è soggetta a vincoli tutori di cui agli artt. 136-142 del Decreto Legislativo n. 42/04 e ss.mm.ii.;

SI ATTESTA

In riferimento all'area, identificata al catasto al foglio di mappa n. 5 part.lla n. 1226, è presente la seguente documentazione, di cui si rilascia copia in carta semplice:

- ✓ Concessione Edilizia n. 20/1993 del 04.10.1993, con allegati elaborati tecnici;

SI ATTESTA ALTRESI'

Che agli atti non risultano:

- ✓ Certificato di agibilità;

Si rilascia, a richiesta del Dott. Agr. Aidala Marco, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Catanzaro, per gli usi consentiti dalla legge.

Sellia Marina, lì 23.06.2014

Il Responsabile del Settore Urbanistico
Ing. Giusti Jonathan

Att. n. 8: Copia Relazione Notarile



Sabina Aponte
Notaio
Viale Gramsci
80122 Napoli
Tel e Fax 081-682

===== RELAZIONE NOTARILE =====

===== UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI =====

===== DELL'IMMOBILE =====

Comune di SELLIA MARINA (CZ): =====

1) Villino con annessi portico e corte di pertinenza esclusiva in LOCALITA' TORRE, SNC riportata nel C.F. di SELLIA MARINA al Fl.5 p.lla 1226, ctg. A/7, classe U, piano TE-1, vani 9,5, r.c. Euro 711,42; =====

- Il suddetto bene, risulta essere stato edificato sull'area riportata nel C.T. di SELLIA MARINA al Fl.5 p.lla 1226 ctg. Ente Urbano di mq. 1450 giusta costituzione del 29/11/2002 prot. N.ro 362404; derivante dalla p.lla 1153, a seguito di variazione del 27/11/2002 prot. N.ro 312358, a sua volta originata dalla p.lla 920 per frazionamento del 29/11/2001 giusto prot. N.ro 419012, quest'ultima è stata originata dalla p.lla 6 giusto frazionamento del 14/02/1994 prot. N.ro 589. =====

===== DICHIARAZIONE NOTARILE =====

La sottoscritta dott.ssa SABINA APONTE, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio competente =====

===== DICHIARA =====

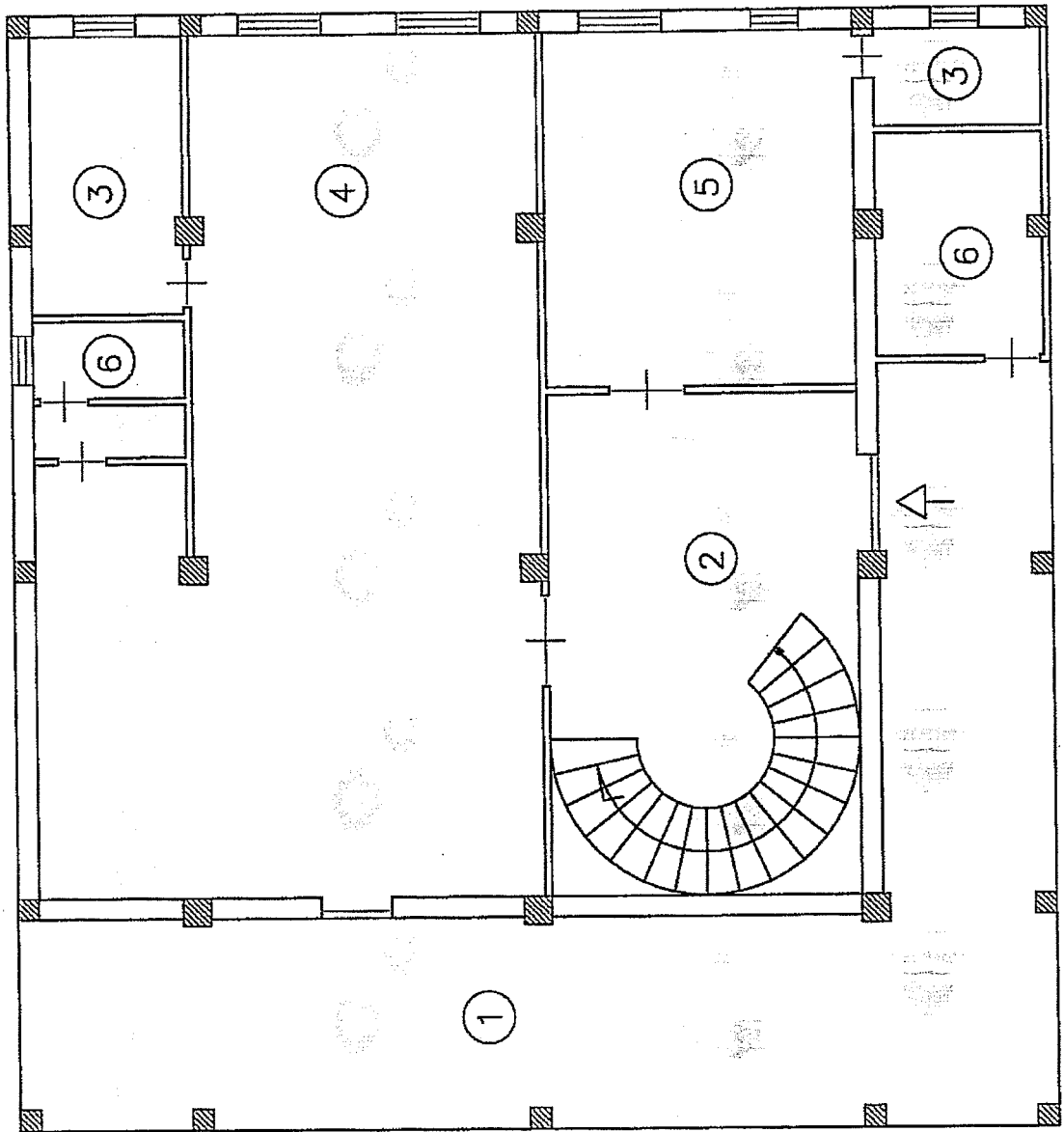
All. n° 5: Rilievi Planimetrici



Legenda

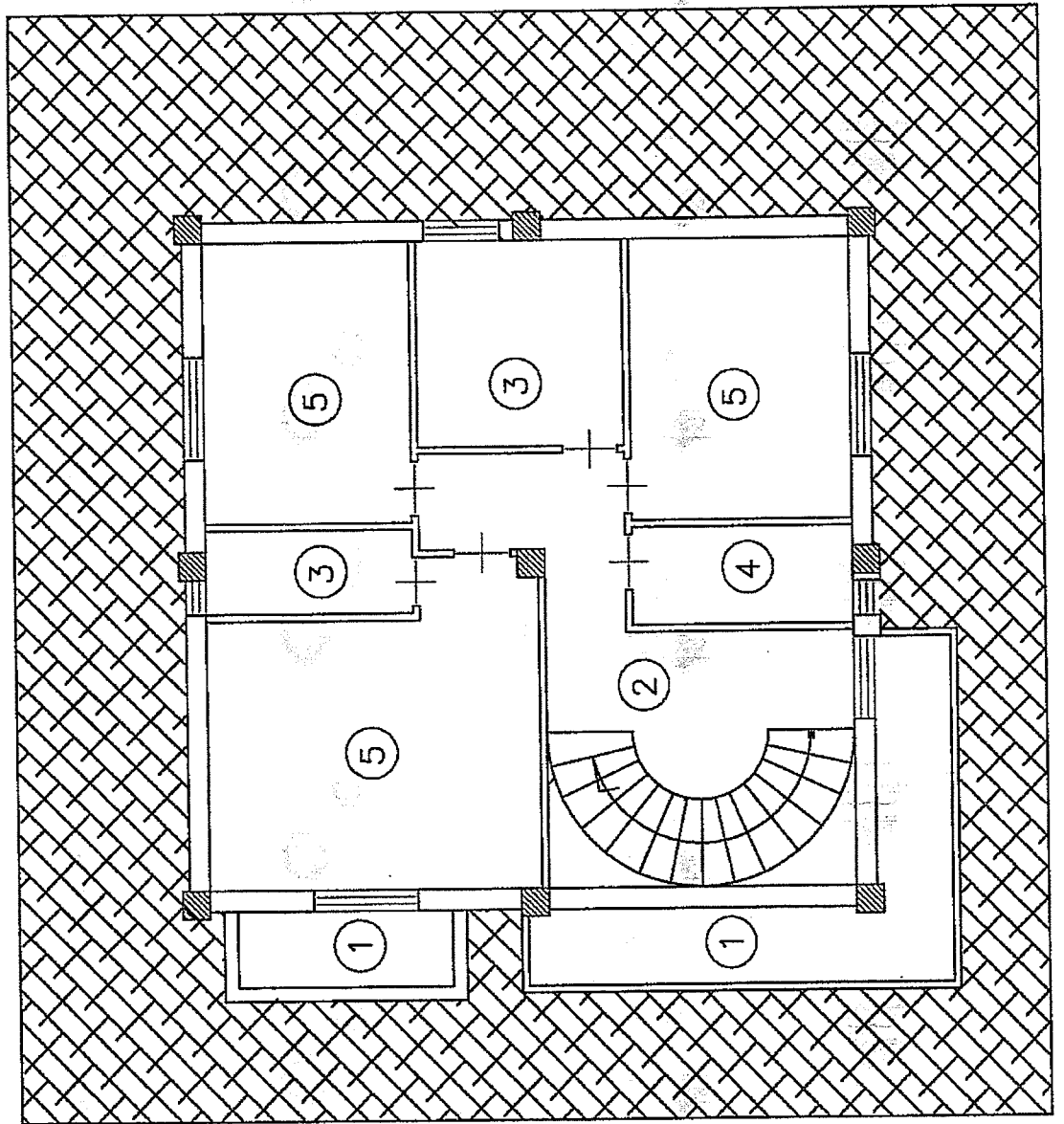
- 1 Portico
- 2 Ingresso-Salotto
- 3 Bagni
- 4 Cucina-Soggiorno
- 5 Letto
- 6 Ripostigli

Pianta Piano Terra Scala 1:100



PIANTE RILEVATE SITUAZIONE ATTUALE

Pianta Piano Primo Scala 1:100



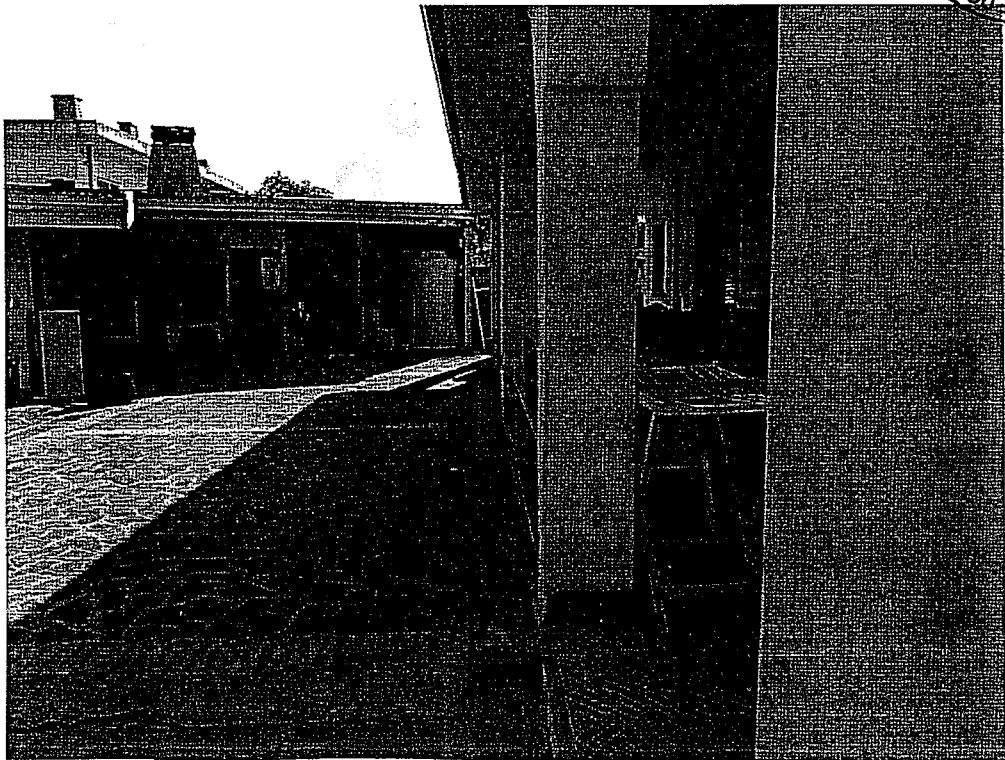
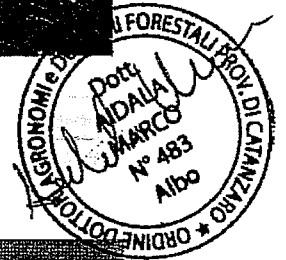
Legenda

- ① Terrazzi
- ② Disinpegno-Corridoio
- ③ Bagni
- ④ Ripostiglio
- ⑤ Camere da Letto



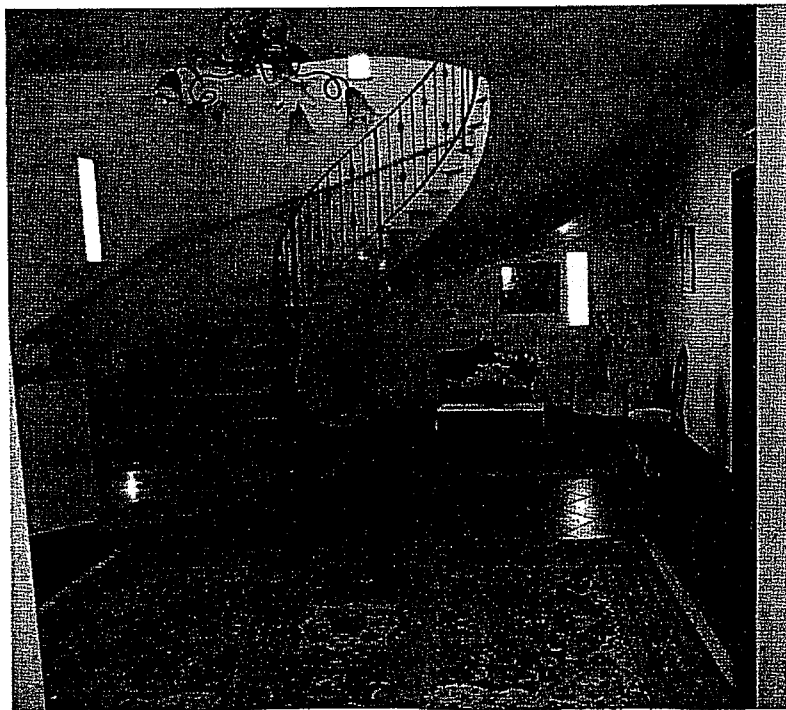
All. n. 11: Documentazione Fotografica

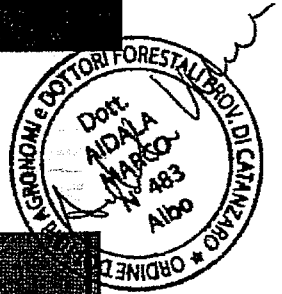
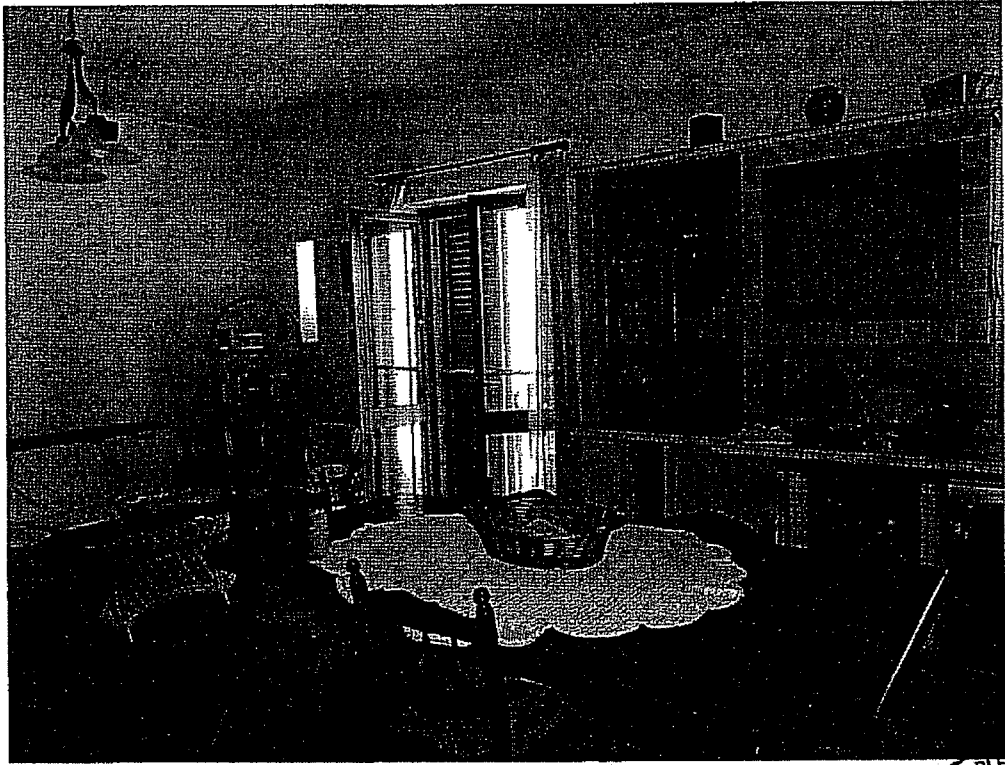


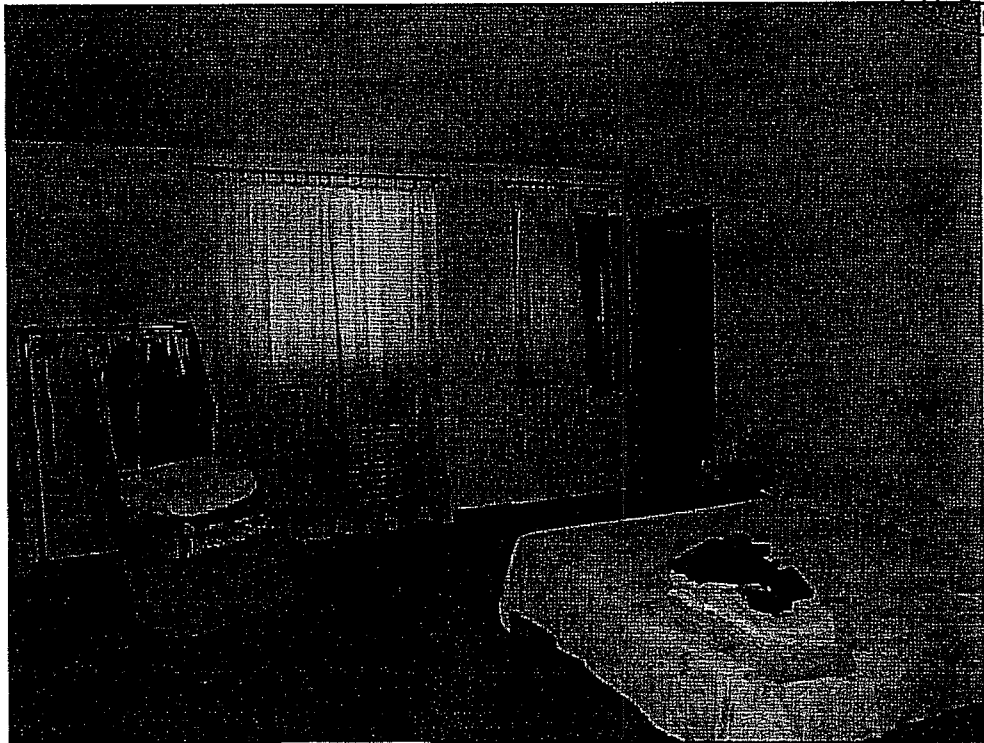
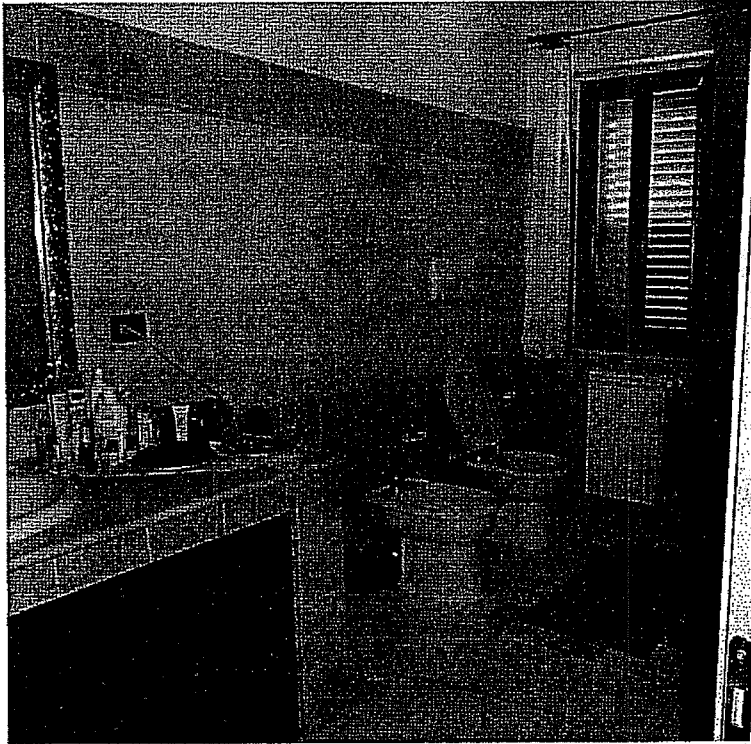


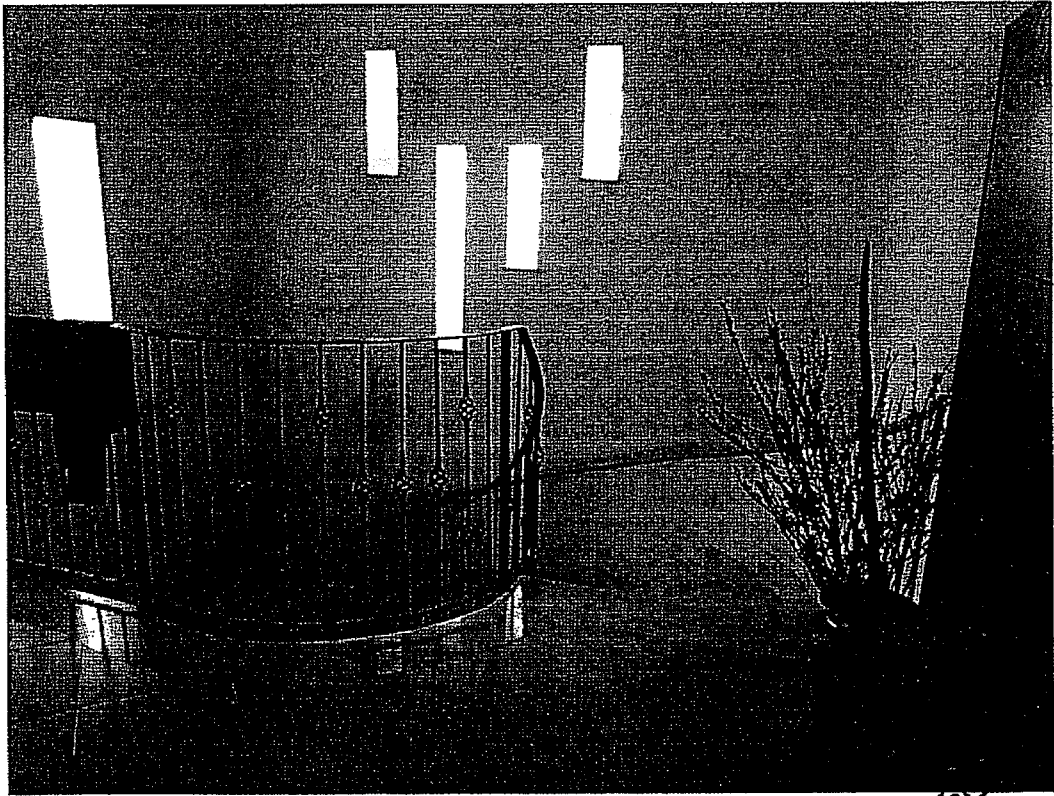


AGRONOMIE DOCTEURS FORESTALI PROFESSEURS
Dott. AIDALA MARCO
N° 483
Albo
ORDINE DOCTEURS FORESTALI

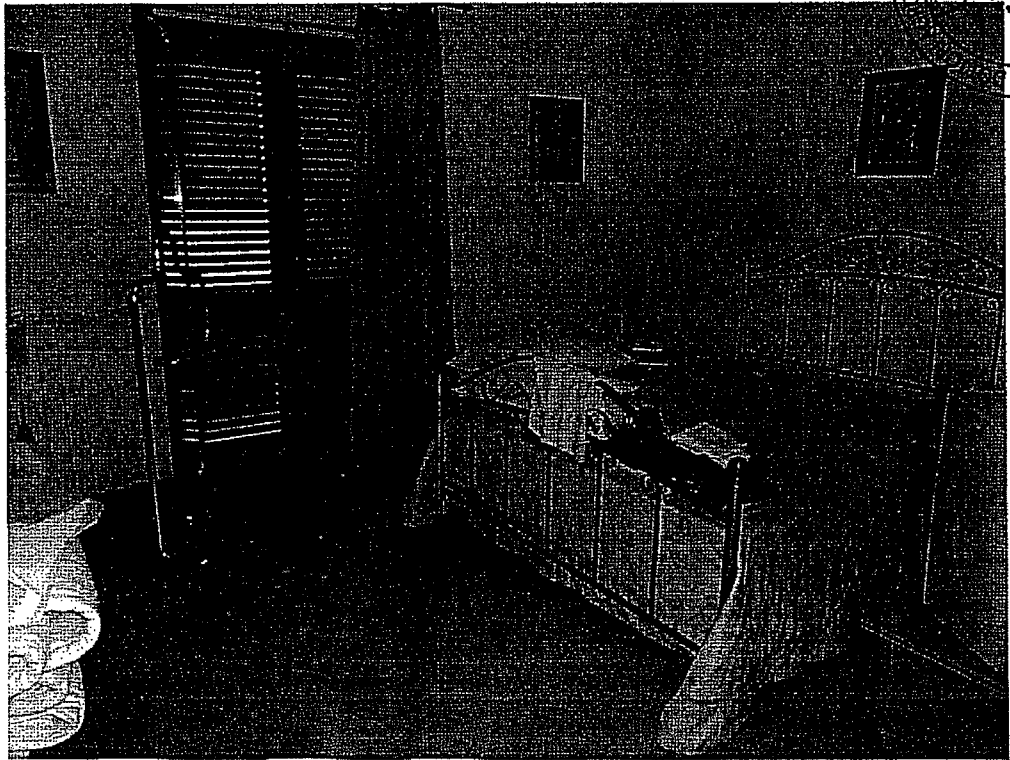


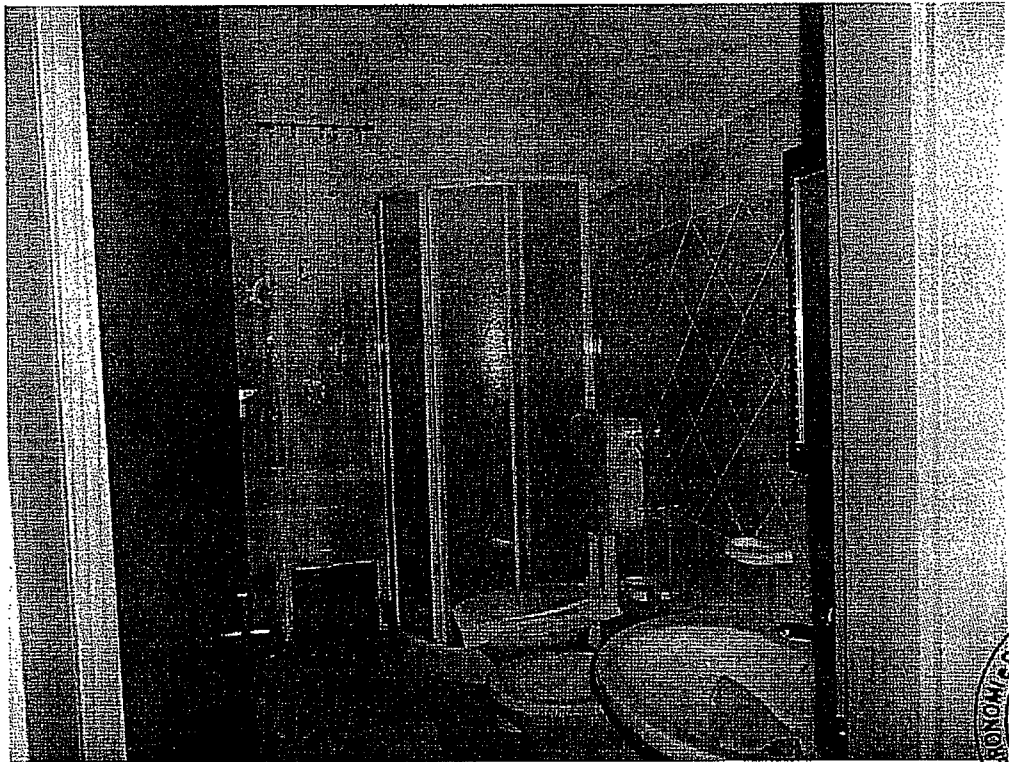




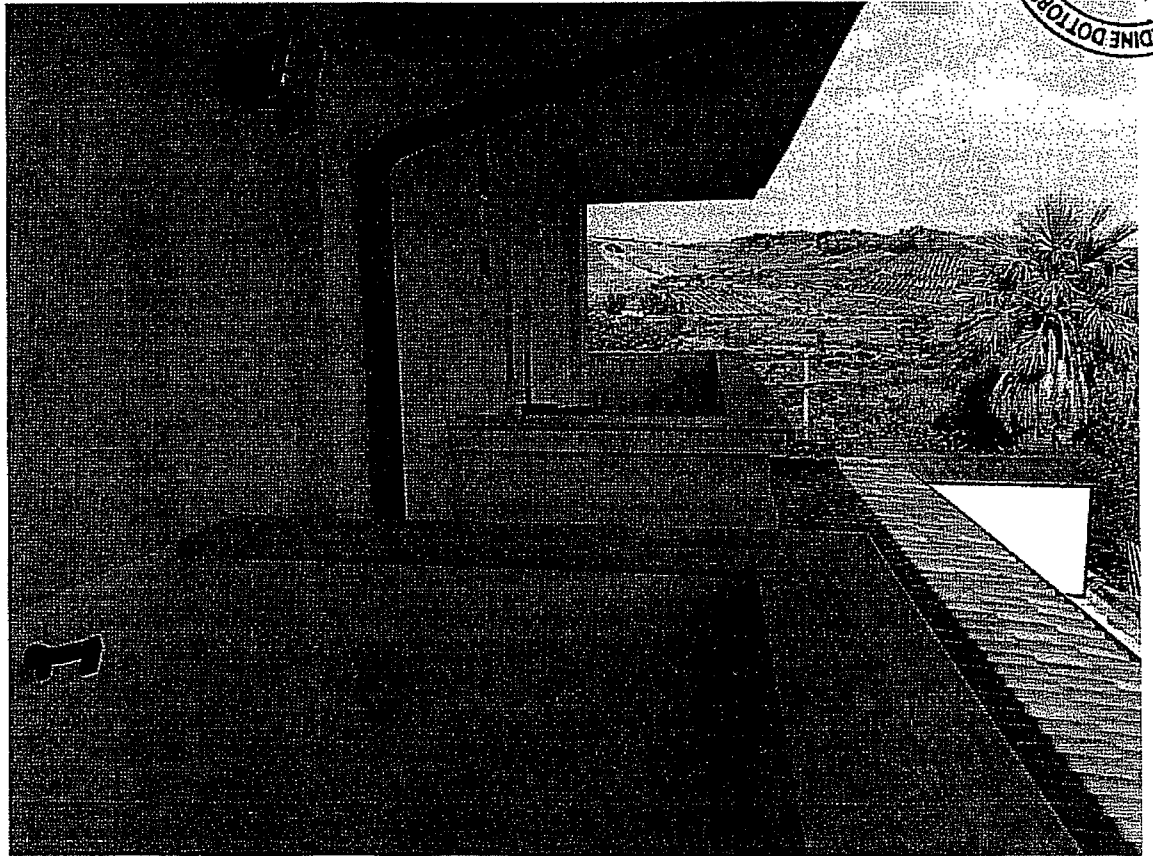


ONOMIE E DO... STALFRIOI DI CANTANARO * ORDINE
Dott.
ADALA
MARCO
n° 483
Albo



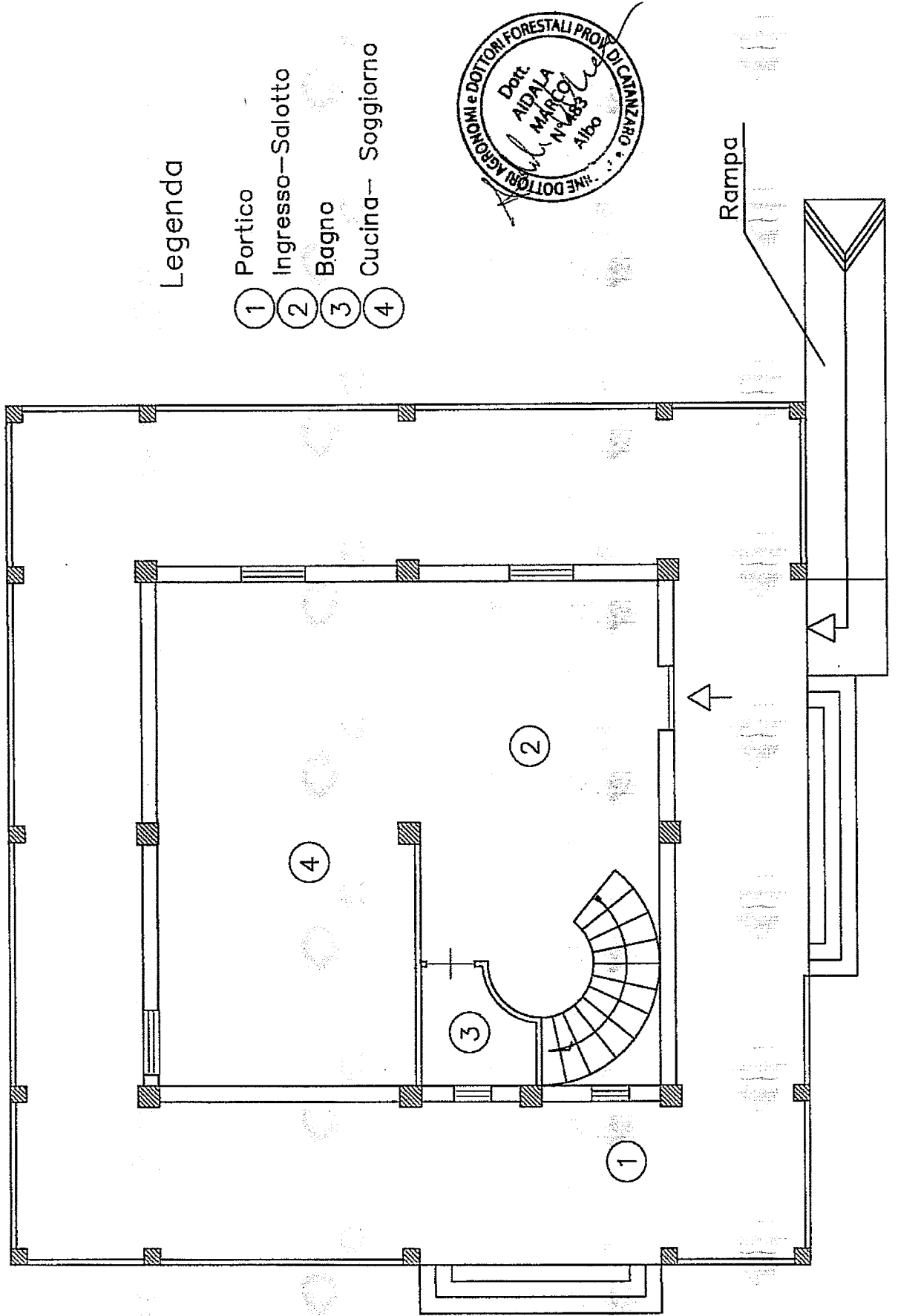


ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI P.
Dott.
AIDALA
MARCO
N° 483
Albo

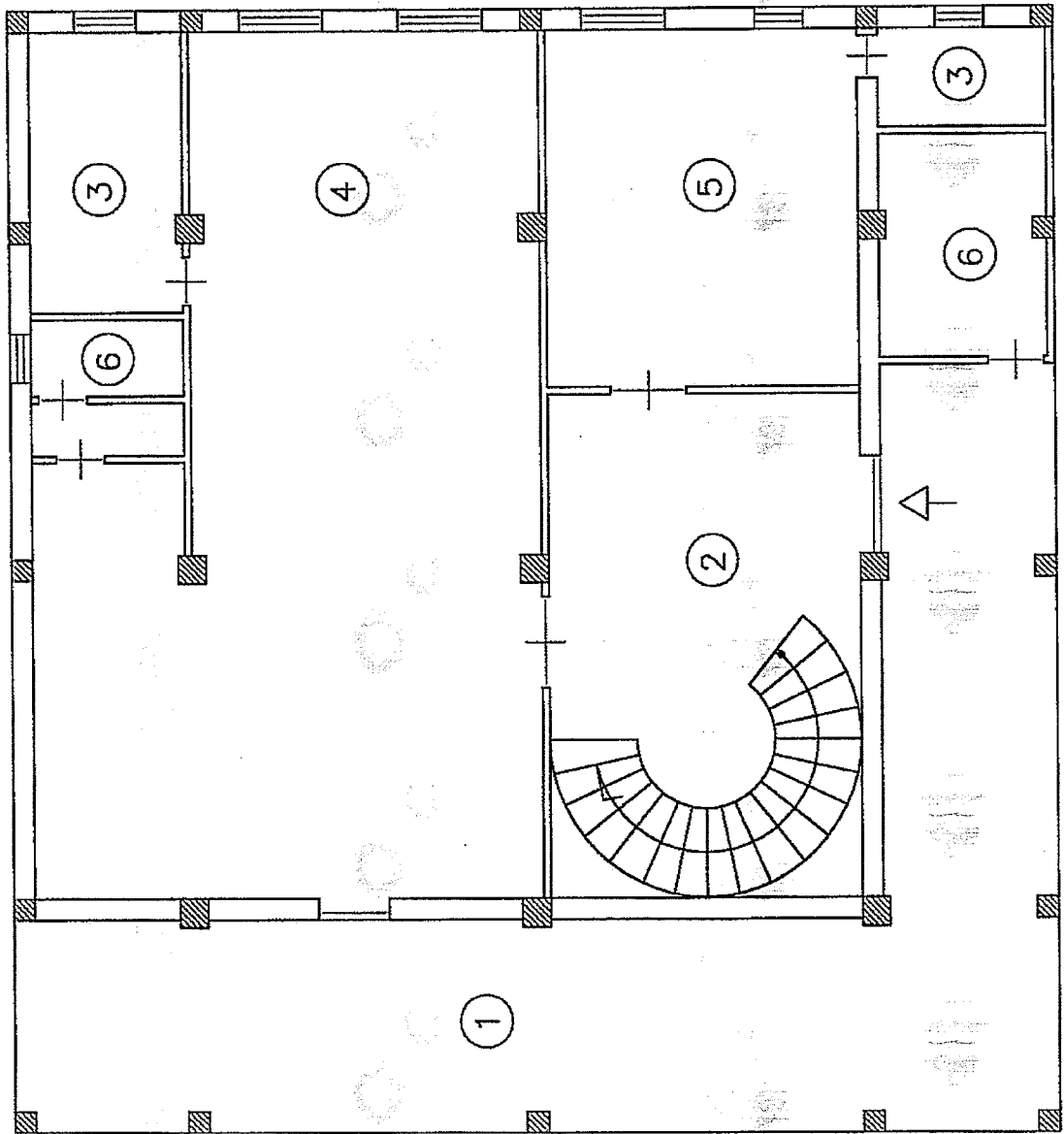


n. 12: Grafici di confronto tra la situazione attuale ed il titolo edilizio

Pianta Piano Terra Scala 1:100



Pianta Piano Terra Scala 1:100



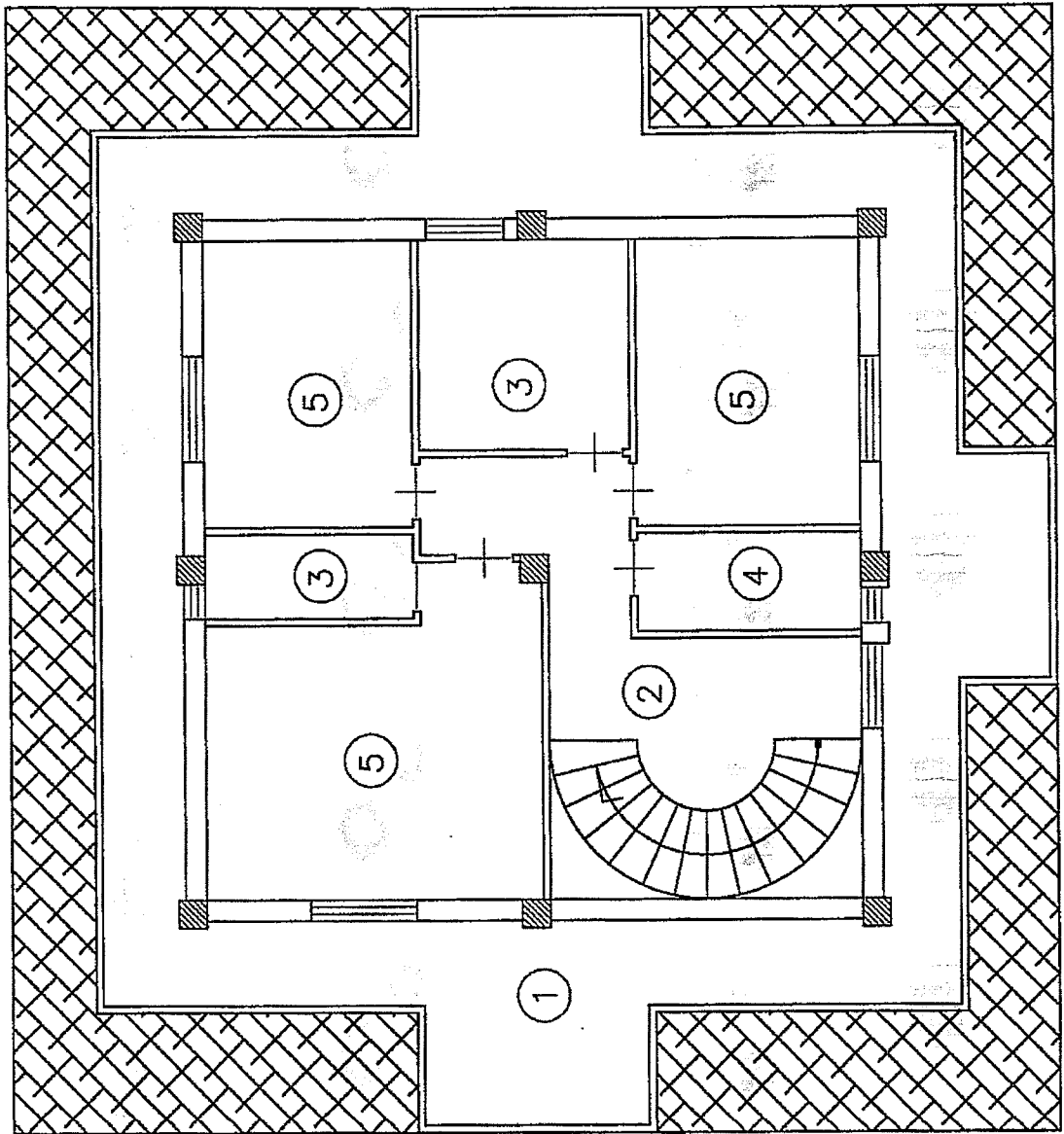
Legenda

- 1 Portico
- 2 Ingresso-Salotto
- 3 Bagni
- 4 Cucina- Soggiorno
- 5 Letto
- 6 Ripostigli



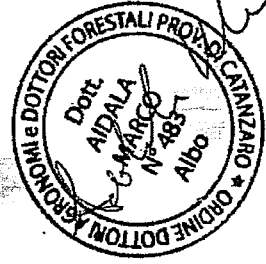
PIANTE DA PROGETTO

Pianta Piano Primo Scala 1:100

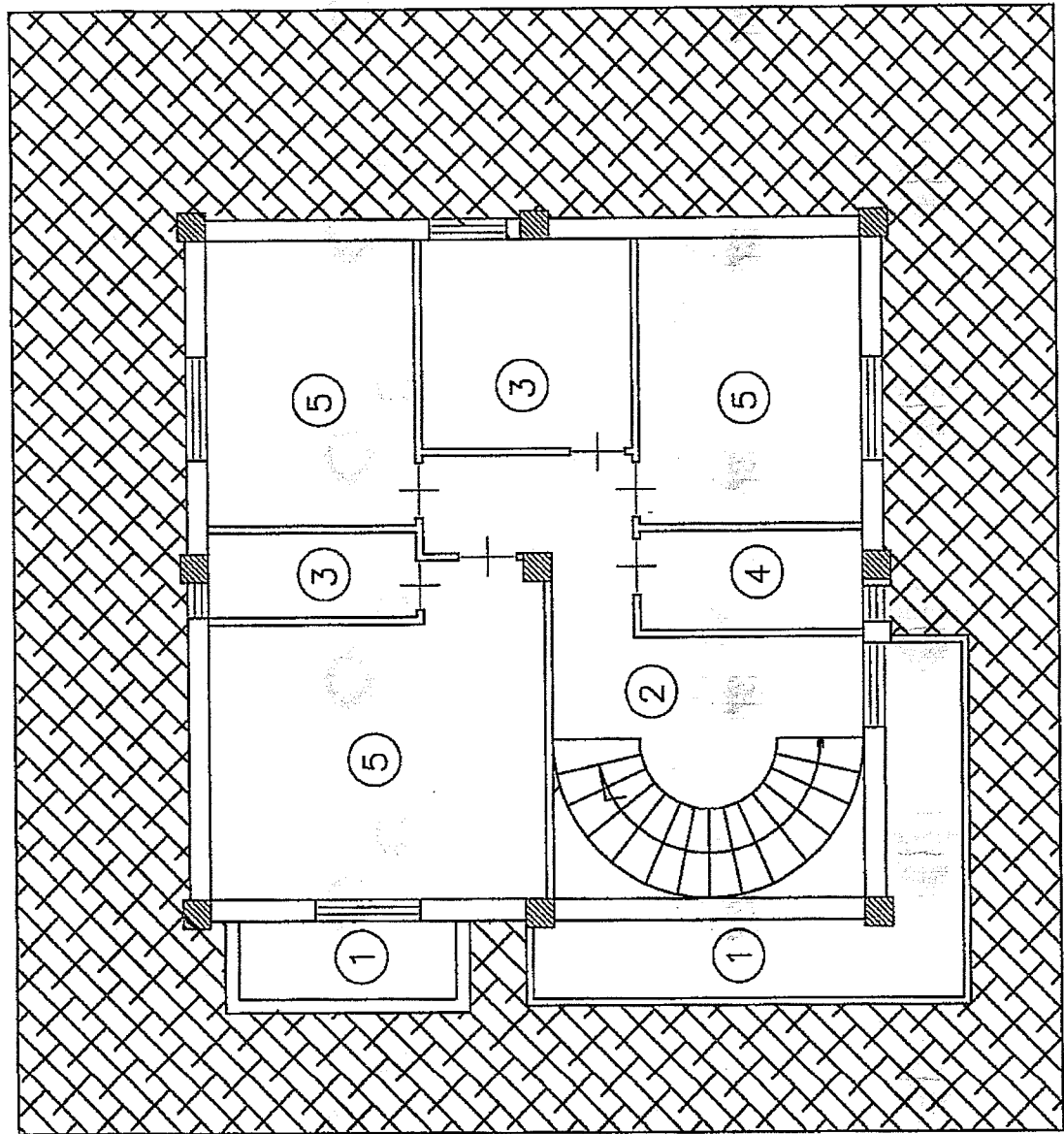


Legenda

- ① Terrazzo
- ② Disinpego—Corridoio
- ③ Bagni
- ④ Ripostiglio
- ⑤ Camere da Letto



Pianta Piano Primo Scala 1:100



Legenda

- 1 Terrazzi
- 2 Disimpegno—Corridoio
- 3 Bagni
- 4 Ripostiglio
- 5 Camere da Letto



Comune di Sellia Marina
Provincia di Catanzaro

pag. 1

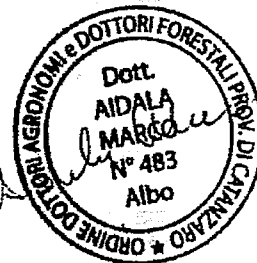
COMPUTO METRICO

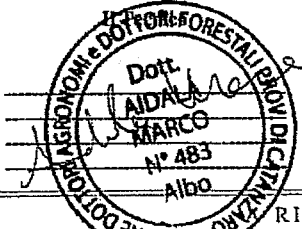
OGGETTO: REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' RICONTRATE e RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

COMMITTENTE: In allegato alla procedura 232/2013

Data, 30/09/2014

IL TECNICO



DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
	par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO							25'673,24
pavimenti ceramici , premiscelato in sacchi da 36.4 lt/cad., a base di argilla espansa idrorepellente (assorbiment ... zionali da sottofondo, impastato con acqua, steso, battuto, spianato e lisciato, in opera Per posa di pavimenti ceramici		10,00 15,00 2,20	2,500 3,000 2,500		25,00 45,00 5,50		
SOMMANO mq/cm					75,50	3,84	289,92
Fornitura e posa in opera dei pavimenti in ceramica di prima scelta , dimensioni 0.30 x 0.30. Quantità pari alla voce n.13					75,50		
SOMMANO mq					75,50	42,00	3'171,00
Rimozione di Soglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo dello spessore di 2 cm, della larghezza di 30,35 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m.					7,30		
SOMMANO ml					7,30	13,50	98,55
Soglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo dello spessore di 2 cm, della larghezza di 30,35 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m, lucidate sul pi ... oste in opera con malta bastarda comprese le occorrenti murature, stuccature, stufature, sigillature di giunti e grappe.					4,40		
SOMMANO ml					4,40	27,09	119,20
Rimozione di infissi in legno o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smontatura delle grappe o dei tasselli di t ... orto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 m²					9,12		
SOMMANO mq					9,12	12,50	114,00
Messa in opera infissi in legno o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smontatura delle grappe o dei tasselli di ... orto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 m²					4,80		
SOMMANO mq					4,80	25,00	120,00
Parziale LAVORI A MISURA euro							29'585,91
TOTALE euro							29'585,91
Data, 30/09/2014							
							
RIPORTARE							