

---

***TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO***

***Procedura Esecutiva n. 135/2022 R.G.E.***

***Promossa da***

**GROGU SPV SRL**

**CONTRO**

**CONTRO** 

**GIUDICE: DOTT. SSA DI CREDICO CHIARA**

***ALLEGATI CTU***

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



***Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752***

***Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270***

***Architetto J. Michela CAPICOTTO***

***Via Aldo Moro, 12***

***Cap. 88050 Pentone (CZ)***

***C.F. CPCMHL84D68C352J***

***partita IVA: 03214250791***

***Cell.: (+39) 320/6961040***

***e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)***

***e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)***



**Allegato 1:**

---

- ✓ *Verbale di sopralluogo peritale del 08.09.2023;*

VERBALE DI SOPRALLUOGO  
TRIBUNALE DI CATANZARO  
CAUSA N. 135/2022 R.G.

GROGU SPV SRL CONTRO [REDACTED]

GIUDICE : DO IT. SSA DI CREDICO CHIARA  
Custode: Avv. Natalia Giuliano

Il giorno 8 Settembre alle ore 11:30 lo scrivente CTU di seguito meglio identificato:

Architetto J. Michela CAPICOTTO in qualità di CTU  
Via Aldo Moro, 12 - Cap. 88050 Pentone (CZ)  
C.F. CPCMH184D68C352J  
partita IVA: 03214250791 cell.320/6961040  
e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)  
e-mail certificata: [michela.capicotto@archimordps.it](mailto:michela.capicotto@archimordps.it)

facendo seguito al provvedimento di nona disposto dal C.E. in data 07/08/2023, in cui si richiede una valutazione del compendio, nell'esercizio delle proprie funzioni ha effettuato un sopralluogo presso il compendio alla presenza del custode nominato, Avv. Natalia Giuliano

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dei seguenti:

- Avv. Avv. Natalia Giuliano in qualità di custode
- [REDACTED] (DEBITORE ESERCITO)
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Motivo del sopralluogo: valutazione del compendio in capo alla CAUSA N. 135/2022 R.G.

Osservazioni CTU:

Nell'atto di pignoramento si rileva che il compendio pignorato è costituito dal seguente bene:

Comune di SELLIA MARINA (1590) (CZ)

• Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3 Piano S1- Categoria C/2.0), Classe 1, Consistenza 110 m2

Comune di SELLIA MARINA (1590) (CZ)

• Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4 Piano T- Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7.0 vani

Comune di SELLIA MARINA (1590) (CZ)

• Foglio 14 Particella 927 Subalterno 1 BCNC

Comune di SELLIA MARINA (1590) (CZ)

• Foglio 14 Particella 927 Subalterno 1 BCNC Piano S1-T

Durante il sopralluogo si è rilevato/ eseguito quanto segue:

LA DATA ODIERNA AD ANTO LUOGO IL SOPRALLUOGO PRESSO L'ABITAZIONE DEL DEBITORE ESERCITO. SI RILEVA CHE L'IMMOBILE A PIANO T

È CASUALMENTE CONFORTE NON PUNTOVITA RIVOLUTA DALL'AGENZIA  
DEL TERRITORIO, SI RILEVANO SUL DOSSIER DI ALCUNI PERDITE PRESENTI  
DOL PIANO DI COPERTURA, MA NON PRECEDENTI. IL SIG. CRITELLI  
ESIBISCE PERMESSO A COSTRUIRE N° 173 DEL 2006.  
IL CONTENUTO PIGNONATO È COSTANTEMENTE CONFORME, JEGUIMATO  
LE VERIFICHE ULTIMICHE.

Durante il sopralluogo sono state scattate delle fotografie rappresentative dei luoghi visionati che saranno allegate al presente verbale costituendone parte integrante.

Il sopralluogo si è concluso alle ore \_\_\_\_\_

Del presente verbale viene data lettura ai presenti.

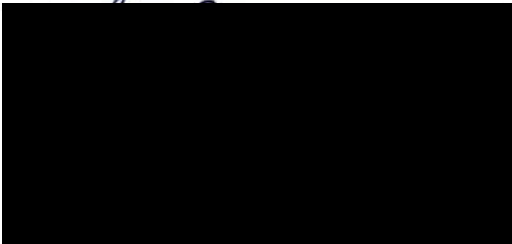
Il CTU:

legge, conferma e sottoscrive

non sottoscrive, con le seguenti motivazioni: \_\_\_\_\_

I verbalizzanti

Cognato Michela



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

Dichiarazione protocollo n. (Z019)269 del 04/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sellia Marina

Via S.s. 106 Sud Pezzotto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 927  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Pirro' Nicola

Iscritto all'albo:  
Geometri

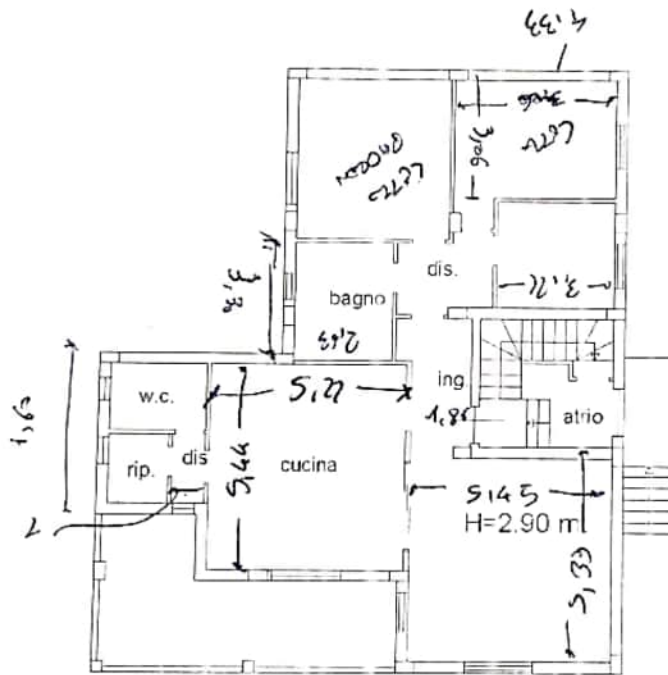
Prov. Catanzaro

N. 2516

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO TERRA



h=2.83

**Allegato 2:**

- 
- ✓ *Atto notarile del 02/08/2005 GEMINI MARIA GRAZIA SILVA Sede CATANZARO (CZ)  
Repertorio n. 134623 - COMPRAVENDITA;*

**Richiesta Atto notarile per CTU Procedura esecutiva immobiliare RG N. 135/2022**

---

**Da** michela.capicotto@archiworldpec.it <michela.capicotto@archiworldpec.it>

**A** m.gemini@notariato.it <m.gemini@notariato.it>

**Data** lunedì 4 settembre 2023 - 22:08

---

*Alla Cortese Attenzione del Notaio Gemini*

Egr. notaio

avrei necessità di reperire un atto notarile in qualità di CTU, di cui Le allego l'incarico, con i seguenti riferimenti:

Atto del 02/08/2005 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVA Sede CATANZARO (CZ)

Repertorio n. 134623 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10982.1/2005

Reparto PI di CATANZARO in atti dal 24/08/2005

Attendo sue.

Arch. J. Capicotto Michela

320/6961040

---

58048177\_7025138s.pdf

Repertorio n.134.623

Raccolta n.11.121

----- COMPRAVENDITA -----  
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il due agosto duemilacinque in Catanzaro nel mio studio. --  
Innanzi a me dott.ssa GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA, Notaio  
in Catanzaro, ivi residente con studio alla Piazza Matteotti  
n. 11, iscritta al Ruolo dei Distretti Riuniti di  
Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, -----

----- SONO PRESENTI -----

1) [REDACTED]

che dichiara di essere coniugata in comunione legale dei beni;

2) [REDACTED]

dichiarano di essere coniugati in comunione legale dei beni. -

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono  
certa, rinunziano d'accordo tra loro e con il mio consenso  
all'assistenza dei testimoni. -----

Articolo 1 - CONSENSO ED IMMOBILI - [REDACTED]

[REDACTED] vende a [REDACTED]  
[REDACTED] che accettano ed acquistano in comunione legale  
dei beni, la piena proprietà di un appezzamento di terreno in  
Sellia Marina facente parte del fondo denominato "Iersolino",  
esteso complessivamente are 6.25 (are sei e centiare  
venticinque), confinante con [REDACTED], con altra  
proprietà della venditrice, con [REDACTED], ancora con  
proprietà della venditrice, salvo altri e riportato nel  
Catasto Terreni del Comune di Sellia Marina al foglio 14,  
particelle 790, are 5.05, seminativo, Cl.1, R.D. Euro 1,83, R.A.  
Euro 1,04 e 791, are 1.20, seminativo, Cl.1, R.D. Euro 0,43, R.A.  
Euro 0,25. -----

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

Quanto alienato viene trasferito alla parte acquirente  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a lei ben  
noto. -----

Le parti precisano che la particella 791 innanzi  
venduta, dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile da  
esercitarsi con qualsiasi mezzo a favore delle particelle  
786, 788, 789, 787 e 792 di proprietà della venditrice, nonché  
della particella 790 oggetto di questo atto così come le  
p.lle 789 e 787, che sono gravate dalla medesima servitù a  
favore delle p.lle 786, 788 e 792, come detto di proprietà  
della venditrice, oltre che delle p.lle 791 e 790, oggetto di



questo atto. Le parti convengono, altresì, che lungo tali particelle 791, 789 e 787 potranno essere passate, interrate, le condotte dell'acqua, della fogna, dell'elettricità, delle linee telefoniche ecc. per servire, sempre, le più volte citate particelle 786, 788, 790 e 792. -----

Articolo 3 - PREZZO - Il prezzo, convenuto d'accordo tra le parti in Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento), è stato già pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia 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 - La parte venditrice garantisce la parte 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 sequestri, privilegi, oneri, diritti reali o personali, che ne diminuiscono il pieno godimento e la libera disponibilità. -----

La parte venditrice, ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), mi presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sellia Marina il 18 luglio 2005, che allego al presente atto sotto la lettera "A", ove il terreno è riportato come ricadente in zona "B - di completamento" e che "con atto deliberativo n.15 del 17 aprile 2004 il Consiglio Comunale ha adottato l'adeguamento del P.R.G. vigente e che le particelle oggetto del presente atto nel predetto adeguamento ricadono in Territorio Urbano Consolidato TUC, scheda di riferimento n.7 tipologia insediativa ammessa - R(residenziale) Cd(attività Commerciale terziarie e artigianale/artistico) - At(Attrezzature turistiche e ricreative)". Dichiaro, inoltre, la parte venditrice, che relativamente a quanto alienato non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici. -----

La venditrice dichiara che il terreno in oggetto le è stato assegnato con atto per Notar G.Bisantis da Catanzaro del 17 giugno 1967 (reg.to ivi il 6 luglio 1967 al n.2357 e tr. il 12 luglio 1967 ai nn.11876/10782). -----

Articolo 6 - IPOTECA LEGALE - La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.. -----

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

Le parti dichiarano che la venditrice è nonna della compratrice e mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Del presente atto, in parte scritto a macchina da persona di mia

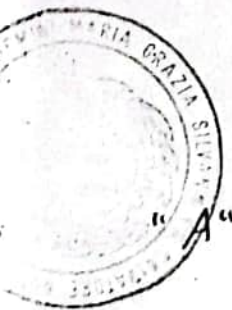
fiducia, in parte di mio pugno su due fogli per cinque  
facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano  
dichiarandolo conforme alla loro volontà. -

F.to [REDACTED] -----

F.to [REDACTED] -----

F.to [REDACTED] -----

F.to Maria Grazia Silvana Gemini, segue sigillo. -----



483

11121



## COMUNE DI SELLIA MARINA

### Provincia di CATANZARO

Certificato di destinazione Urbanistica  
(D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art. 30 comma 3)

#### L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Vista l'istanza prodotta in data 08 / 07 / 2005 prot. 55598

Visti gli atti D'Ufficio

### CERTIFICA

Che la Regione Calabria, con decreto del Presidente della Regione n. 1296 , del 27.09.1994, ha approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Sellia Marina , che con decreto Regionale n° 11774 del 19/11/2001 è stata approvata la variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente per le zone agricole;

+

- il terreno sito in agro di questo comune, distinto al foglio di mappa n° 14 – part. 790 – 791 - nel predetto piano regolatore generale le particelle ricadono in zona “ B - di completamento”

“ Con atto deliberativo n. 15 del 17/04/2004 il Consiglio Comunale ha adottato l'adeguamento del P.R.G. vigente, e che il terreno sopra descritto nel predetto adeguamento ricade :

- La particella n° 790 - 791 - del foglio di mappa n° 14, ricade - in Territorio Urbano Consolidato TUC, scheda di riferimento n° 7 (che si allega in copia) , tipologia insediativi ammessa -R - (Residenziale) - Cd (attività Commerciale terziarie e artigianale/artistico) – At ( Attrezzature turistiche e ricreative)

Si rilascia, a richiesta Signora [REDACTED] per gli usi consentiti dalla legge .

Sellia Marina li 18 / 07 / 05

Il Tecnico Esterno

(geom. Antonio Dardano)



Il Tecnico Comunale

(p. Vincenzo Davoli)

## □ Rif. 7

- Classe: TUC;
- Tipologie insediative ammesse: R, Cd, At;
- I.C.E.: 0.40 mq/mq;
- Lotto minimo: 500 mq;
- Distanza confini: 5.00 mt;
- Distanza fabbricati: 10.00 mt;
- Distanza strade comunali e provinciali: 5.00 mt;
- Distanza strada SS 106: 10.00 mt;
- $H_{max}$ :
- N° piani: 3;
- Aa: 2 alberi/80 mq di ST;
- Ar: 2 arbusti/100 mq di ST;
- Standards:
  - Cd, At = 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL;
- Prescrizioni:

- a) Se trattasi di lotto confinante con viabilità comunale o con la SP almeno su di un lato la recinzione dovrà essere arretrata di mt 5.00 al fine di consentire una striscia di parcheggio privato di uso pubblico, il fabbricato dovrà essere posto sullo stesso lato ad almeno mt 7.50 dalla strada. Tale superficie di parcheggio sarà defalcata dallo standard previsto.
- b) In caso di lotto ricadente tra due fabbricati esistenti e confinante con viabilità comunale (via Frischia, via Giardinello, via Mercato), lungo tali assi viari è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti sia nei casi di nuova costruzione che di ristrutturazione edilizia. L'allineamento al fabbricato dovrà avvenire rispetto al fabbricato esistente con distanza maggiore rispetto al filo stradale;
- c) Qualora la superficie del lotto su cui insiste l'immobile esistente non consenta la realizzazione di nuovo volume, è consentito il completamento verticale dei fabbricati fino al raggiungimento totale di 2 piani più sottotetto abitabile (per come previsto dall'art. 21 punto 12 del regolamento Edilizio ed Urbanistico), mediante la monetizzazione in aggiunta agli oneri concessori del volume da realizzare in base a parametri fissati dall'Ufficio Tecnico e previa approvazione di convenzione da allegare a permesso a costruire per come previsto all'art. 49 della legge regionale 19/02;
- d) Possibilità di cambio d'uso da R a Cd e At con considerazione degli standards previsti per le tipologie Cd e At.;
- e) Se trattasi di lotto confinante con SS 106 (nei limiti delle distanze stabilite) la recinzione del lotto dovrà essere arretrata di mt 13.00 per come previsto dall'art. 54 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico. Tale superficie sarà defalcata dallo standard previsto;

Registrato a Catanzaro il 24 agosto 2005 al n. 3736

serie \_\_\_\_\_ E' copia fotostatica composta di tre

fogli \_\_\_\_\_ che si certifica conforme all'originale e si

rilascia a richiesta di parte.

Catanzaro 10 ottobre 2023



**Allegato 3:**

---

***DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO***

- ✓ *Elaborato planimetrico Foglio 14 Particella 927;*
- ✓ *Visura catastale LOTTO;*
- ✓ *Mappa catastale;*



E=27600

1 Particella: 927

Comune: (CZ) SELLIA MARINA  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met  
4-Set-2023 22:13:5  
Protocollo pratica T344754/2023

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SELLIA MARINA	Sezione	Foglio 14	Particella 927	Tipo mappale 164245	del: 25/05/2007
-------------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE
2			S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALA ED ATRIO
3	VIA S.S. 106 SUD PEZZOTTO	SNC	S1			MAGAZZINO
4	VIA S.S. 106 SUD PEZZOTTO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

---

*Visura telematica*



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pirro' Nicola

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Catanzaro N. 2516

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

Comune di Sellia Marina

Sezione: Foglio: 14

Particella: 927

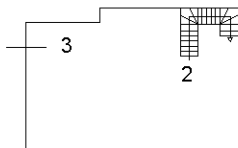
Protocollo n. CZ0199269 del 04/07/2007

Tipo Mappale n. 164245 del 25/05/2007

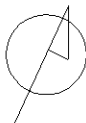
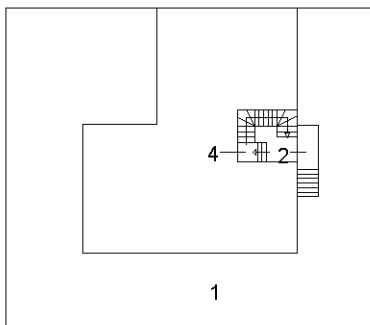
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO INTERRATO**



**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

*Allegato 4a:*

---

- ✓ ***Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3***  
Rendita: Euro 107,94 Zona censuaria 1, Categoria C/2a), Classe 1,  
Consistenza 110 m2, Piano S1;

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

Dichiarazione protocollo n. CZ0199269 del 04/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sellia Marina

Via S.s. 106 Sud Pezzotto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 927

Subalterno: 3

Compilata da:  
Pirro' Nicola

Iscritto all'albo:  
Geometri

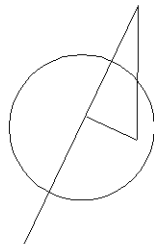
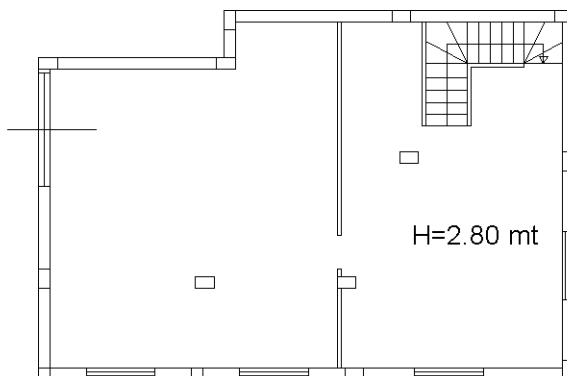
Prov. Catanzaro

N. 2516

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

*Allegato 4b:*

---

✓ *Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4*

Rendita: Euro 469,98 Zona censuaria 1, Categoria A/2b), Classe U, Consistenza 7,0 vani

Piano T - Totale: 160 m2 Totale escluse aree scoperte c): 153 m2;

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

Dichiarazione protocollo n. CZ0199269 del 04/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sellia Marina

Via S.s. 106 Sud Pezzotto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 927  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Pirro' Nicola

Iscritto all'albo:  
Geometri

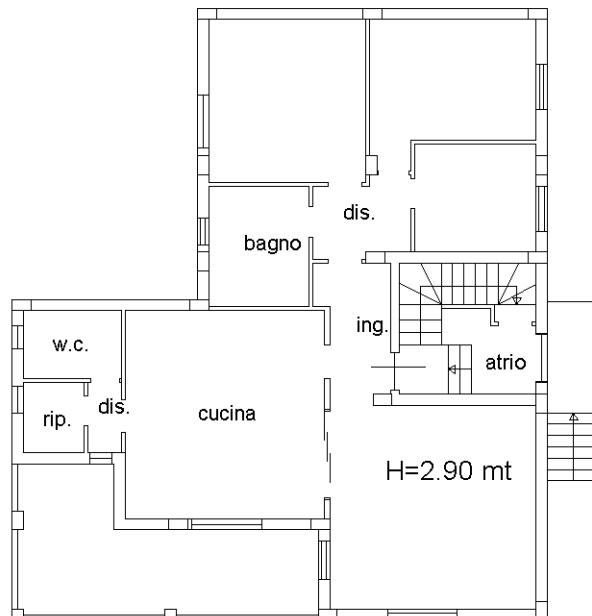
Prov. Catanzaro

N. 2516

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA



*Allegato 5:*

---

#### **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta Accesso agli atti
- ✓ Permesso a Costruire n.73 del 17/07/2006;

## Conferma Ricezione PEC Acquisita con Protocollo N. 121523 del 17/10/2023

---

**Da** [ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it)  
<ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it>

**A** [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it) <michela.capicotto@archiworldpec.it>

**Data** martedì 17 ottobre 2023 - 09:27

---

Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI CTU PROC. IMMOB.1.2023 TRIBUNALE CATANZARO", acquisita con protocollo N. 121523 del 17/10/2023

Architetto J. Michela CAPICOTTO  
partita IVA: 03214250791  
cell. 320/6961040  
Domicilio Fiscale: Viale Aldo Moro ,12 - Pentone 88050 (CZ)  
e-mail: michelacapicotto@gmail.com  
e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)

Spett.le COMUNE DI SELLIA MARINA  
PROTOCOLLO: [protocollo.selliamarina@asmepec.it](mailto:protocollo.selliamarina@asmepec.it)  
UFFICIO TECNICO: [urbanistica.selliamarina@asmepec.it](mailto:urbanistica.selliamarina@asmepec.it)

**Richiesta di accesso ai documenti amministrativi  
(Legge 7 agosto 1990, n.241 – D.P.R. 12 aprile 2006, n. 184)**

La Sottoscritta cognome CAPICOTTO nome MICHELA  
cod.fisc. [REDACTED] il

[REDACTED] residente/domiciliato a [REDACTED] il  
[REDACTED] ento di  
riconoscimento CARTA IDENTITA' [REDACTED] rilasciata da COMUNE PENTONE in data 18/07/2022 di cui  
si allega copia,

- in qualità di: CTU TRIBUNALE DI CATANZARO Procedura Esecutiva n. 135/2022 R.G.E.
- (p) Promossa da GROGU SPV SRL contro [REDACTED]

**IN QUANTO:**

(indicare l'interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione  
giuridicamente tutelata e collegata ai documenti per i quali è richiesto l'accesso)

è STATO EMESSE PROVVEDIMENTO DI NOMINA PER INCARICO CTU PER PIGNORAMENTO,  
ESSENDO NECESSARIO VERIFICARE LA CONFORMITA' URBANISTICA SUL BENE IMMOBILIARE  
IDENTIFICATO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TAVERNA AL: foglio 14 particella 927sub. 4

**CHIEDE**

A CODESTO UFFICIO COPIA DEL TITOLO EDILIZIO:

- 🚧 **Permesso a Costruire n.73 del 17/07/2006**

**ALLEGATI:**

ALL.1 INCARICO TRIBUNALE PROC. 135/2022

ALL.2 DOCUMENTO IDENTITA' CTU;

Di prendere visione;

di prendere in esame, con rilascio di copia semplice;

**di prendere in esame, con rilascio di copia autenticata (relazione + elaborati**

N.B. I costi di riproduzione saranno corrisposti al momento del ritiro  
PENTONE li 14/09/2023

Il Tecnico



Riservato all'ufficio

Il Responsabile



**Allegato 6:**

---

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica;
- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta CDU;

## Ricevuta

### Sellia Marina - Ufficio Sue

**Piazza Antonino Scopelliti Sellia Marina**

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.

#### Ufficio ricevente

**Sellia Marina - Ufficio Sue** Piazza Antonino Scopelliti Sellia Marina

**Responsabile SUE** Arcidiacono Gerarda

#### anagrafica richiedente

**Codice fiscale** [REDACTED]

MICHELA CAPICOTTO

**Indirizzo** VIA ALDO MORO **N. civico** 12 **Comune** Pentone

**Cap** 88050 **Provincia** Catanzaro **Stato** ITALIA

#### Oggetto comunicazione - Tipo procedimento

**Titolo abilitativo edilizio** Certificato di destinazione urbanistica

**Tipologia attivita' edilizia** Altro

**Tipologia iter amministrativo** Comunicazione

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA CTU TRIBUNALE CATANZARO RGE 135.2022

#### Estremi dichiarante/Procuratore

**Codice fiscale** [REDACTED] **Cognome** CAPICOTTO **Nome** MICHELA

**Qualifica** Rappr.te persona giuridica **indirizzo email**

#### Domicilio elettronico del richiedente dove notificare le ricevute previste

**Domicilio di Posta Elettronica Certificata del richiedente** michela.capicotto@archiworldpec.it

#### Ubicazione Intervento

**Indirizzo** VIA S.S. 106 SUD PEZZOTTO n. SNC **Comune** Sellia Marina **Cap** 88050

**Provincia** Catanzaro

#### DATI CATASTALI

**Foglio** 14 **Mappale** 927 **Subalterno** 3 e 4 **Tipologia**

#### Estremi di presentazione e protocollazione regionale

**Codice Univoco SUE** 1215 **Data presentazione** 01/01/2024 **Data protocollo** 02/01/2024

**Numero protocollo** 286/2024 **Codice Univoco Nazionale** [REDACTED]

## Ricevuta

### Sellia Marina - Ufficio Sue

#### Piazza Antonino Scopelliti Sellia Marina

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.

#### Elenco dei documenti informatici allegati (4)

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 02/01/2024 09:41:47
Nome modulo	SUE.08 Certificato destinazione urbanistica_v01	
Nome file/Tipo	SUE.08Certificatodestinazioneurbanistica_v01.pdf.p7 p7m	
Codice di controllo	#d6bae850d9b2d4e2ddd6ae244c1c062f30433bc3d425e52cfd1de508c4bb2209	
Descrizione file		

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 02/01/2024 09:41:47
Nome modulo	Altri documenti	
Nome file/Tipo	58048177_7025138s.pdf	pdf
Codice di controllo	#8a7d58db89eec28a1e8138d7c93ab6172267f632ab274188fbd002842e305491	
Descrizione file	Dichiarazione annullamento marca da bollo	

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 02/01/2024 09:41:47
Nome modulo	Altri documenti	
Nome file/Tipo	mappa_sellia.pdf	pdf
Codice di controllo		
Descrizione file	Estratto di mappa catastale	

Stato documento	Documento valido	allegato alla pratica in data 02/01/2024 09:41:47
Nome modulo	Altri documenti	
Nome file/Tipo	RICEV._DIRITTI_SEGRETERIA.pdf	pdf
Codice di controllo		
Descrizione file	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	

## Ricevuta

### Sellia Marina - Ufficio Sue

#### Piazza Antonino Scopelliti Sellia Marina

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA e SCIA UNICA), il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e deve essere messo a disposizione in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Per le SCIA condizionate ed i procedimenti ordinari ed in conferenza dei servizi, il presente documento, corredato dai documenti digitali in esso elencati attesta la data di decorrenza dei termini per la conclusione del procedimento di che trattasi.



**COMUNE DI SELLIA MARINA**  
(Provincia di Catanzaro)  
**SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SUAP**  
Piazza Antonino Scopelliti - 88050 Sellia Marina (CZ)  
Tel. 0961-964125  
urbanistica.selliamarina@asmepec.it



Rif. Prot. n° 8/2024

## Certificato di destinazione Urbanistica

(D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art. 30 comma 3)

**Vista** l'istanza prodotta, mediante la piattaforma CalabriaSUE in data in data 03/01/2024 con prot. n° 70, dall'Arch. Capicotto Michela, nata il 28.04.1984 a Catanzaro e residente nel Comune di Pentone (CZ) in Via Aldo Moro, 12, in qualità di consulente tecnico di ufficio del Tribunale di Catanzaro PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 135/2022;

**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;

**Considerato** che a seguito dell'approvazione delle Linee Guida di cui alla L.R. n. 14 del 01.12.2006, il Comune di Sellia Marina ha adottato Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.05.2008 "Presa d'atto della vigenza delle Linee Guida e dichiarazione di "non contrasto" delle previsioni del P.R.G. vigente ai sensi del comma 2 dell'art. 65 Legge regionale n. 19/2002", e successivamente è stata approvata con Decreto del Dirigente del Settore - Dipartimento Regionale Urbanistica e Governo del Territorio - del 20.10.2008 n. 16048 la verifica del "non contrasto" delle previsioni del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 65 c. 2 della L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii. e delle L.G. della Pianificazione Regionale;

**Visto** l'art. 30 del **Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 134 del 03 agosto 2016;

**Visti** gli atti d'Ufficio;

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;

### CERTIFICA

- La particella distinta in Catasto Terreni, foglio n. 14, mappale n. 927 ha la seguente destinazione urbanistica:
  - Interamente TU Territorio Urbanizzato - TUC territorio urbano consolidato  
Scheda di riferimento n° 7 (che si allega in copia), tipologie insediative ammesse:

<b>R</b>	Residenziale
<b>Cd</b>	Attività Commerciale terziarie e artigianale/artistico
<b>At</b>	Attrezzature turistiche e ricreative

**Richiamate** le Delibere n° 05 del 08/02/2022 e n° 12 del 30/05/2022 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto della definizione della procedura di cui all'art. 14 della Legge Regionale 19/02 per l'adozione PSC, REU e rapporto ambientale;

### CERTIFICA

- La particella distinta in Catasto Terreni, foglio n. 14, mappale n. 927 ha la seguente destinazione urbanistica:
  - Interamente in TERRITORIO URBANIZZATO - *“Aree urbanizzate residenziali di recente formazione”* riferimento art. 15 REU allegato;

### CERTIFICA ALTRESÌ

- Che l'area di cui al foglio n. 14 mappale n. 927 non è soggetta a vincoli inibitori, di cui alla legge 431/85 e legge regionale 23/1990 e s.m.i.;
- Che l'area in esame non è soggetta a vincoli tutori di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- 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 ricade in *“Zone a suscettibilità sismica per liquefazione ed amplificazione (PTCP)”*.

Per quanto concerne le distanze dai confini stradali si rimanda alla normativa di cui al D.Lgs. n° 285 del 30.04.1992 e s.m.i. - Codice della Strada.

Il presente certificato conserva validità di anni 1 (uno) dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici operanti.

Si rilascia, a richiesta dell'Arch. Capicotto Michela, in qualità di consulente tecnico di ufficio del Tribunale di Catanzaro, per gli usi consentiti dalla legge.

Sellia Marina, li 22.01.2024

Il Responsabile del Settore  
Ing. *Gerarda Arcidiacono*





## Schede di zona

Territorio interessato - Torrente Uria/Torrente Scilotraco -

## □ Rif. 7

- Classe: TUC;
- Tipologie insediative ammesse: R, Cd, At;
- I.C.E.: 0.40 mq/mq;
- Lotto minimo: 500 mq;
- Distanza confini: 5.00 mt;
- Distanza fabbricati: 10.00 mt;
- Distanza strade comunali e provinciali: 5.00 mt;
- Distanza strada SS 106: 10.00 mt;
- $H_{max}$ :
- N° piani: 3;
- Aa: 2 alberi/80 mq di ST;
- Ar: 2 arbusti/100 mq di ST;
- Standards:
  - Cd, At = 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL;
- Prescrizioni:



- a) Se trattasi di lotto confinante con viabilità comunale o provinciale (ad esclusione della tipologia R per le quali tale prescrizione non è obbligatoria) almeno su di un lato la recinzione dovrà essere arretrata di mt 5.00 al fine di consentire una striscia di parcheggio privato di uso pubblico, il fabbricato dovrà essere posto sullo stesso lato ad almeno mt 7.50 dalla strada. Tale superficie di parcheggi sarà defalcata dallo standard previsto.
- b) In caso di lotto ricadente tra due fabbricati esistenti e confinante con viabilità comunale (via Frischia, via Giardinello, via Mercato), lungo tali assi viari è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti sia nei casi di nuova costruzione che di ristrutturazione edilizia. L'allineamento al fabbricato dovrà avvenire rispetto al fabbricato esistente con distanza maggiore rispetto al filo stradale;
- c) Qualora la superficie del lotto su cui insiste l'immobile esistente non consenta la realizzazione di nuovo volume, è consentito il completamento verticale dei fabbricati fino al raggiungimento totale di 2 piani più sottotetto abitabile (per come previsto dall'art. 21 punto 12 del regolamento Edilizio ed Urbanistico), mediante la monetizzazione in aggiunta agli oneri concessori del volume da realizzare in base a parametri fissati dall'Ufficio Tecnico e previa approvazione di convenzione da allegare a permesso a costruire per come previsto all'art. 49 della legge regionale 19/02;
- d) Possibilità di cambio d'uso da R a Cd e At con considerazione degli standards previsti per le tipologie Cd e At.;
- e) Se trattasi di lotto confinante con SS 106 (nei limiti delle distanze stabilite) la recinzione del lotto dovrà essere arretrata di mt 13.00 per come previsto dall'art. 54 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico. Tale superficie sarà defalcata dallo standard previsto;





## Articolo 15 Aree urbanizzate residenziali di recente formazione consolidate

### 1. Identificazione

Le aree così identificate nelle cartografie del Piano Strutturale corrispondono alla Zona Omogenea B di cui al DM 1444/68.

### 2. Edificabilità base

L'edificabilità è rappresentata dal dato maggiore tra:

- SL relativa all'edificio esistente nel lotto di proprietà
- SL realizzabile sulla base dell'indice 0,30/mq/mq

### 3. Edificabilità negoziabile

Fermi restando i parametri edilizi di cui al successivo punto 3, l'edificabilità può essere incrementata:

- raggiungimento della classe energetica A dell'intero edificio: + 20% della SL o dell'indice base,
- raggiungimento della classe energetica B dell'intero edificio: + 10% della SL o dell'indice base,
- realizzazione di servizi: 1 mq di SL per ogni 0,5 mq di SL destinata a servizi (standard pubblici) di nuova realizzazione o ristrutturazione,
- riqualificazione di spazi pubblici: 1 mq di SL ogni 3 mq di area pubblica da sistemare,
- riqualificazione facciate dell'intero edificio: + 30% della SL o dell'indice,
- trasferimento di SL a seguito di sua demolizione e contestuale cessione all'amministrazione comunale della corrispondente superficie fondiaria: SL demolita incrementata del 30%.

In alternativa alle misure di cui alle lettere c, d e f è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento di una somma corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione degli interventi descritti ai citati punti. Tale valore sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base specifica perizia di stima.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per finanziare gli interventi descritti alle lettere c, d e f.

Gli incrementi della SL sopra definiti possono essere tra loro sommati.

Gli incrementi della SL sopra definiti sono concessi fermi i parametri edilizi di cui al successivo punto 3.

### 4. Parametri edilizi

- Altezza dell'edificio - Zona di costiera: 10 m. (salvo quanto disposto dal QTRP per la fascia costiera ovvero per la fascia dei 300 m. dalla linea di costa così come indicata nelle cartografie del PSC)
  - Nucleo capoluogo: 14 m.
  - Frazioni 10 m.
- Distanze
  - distanza tra edifici: come definito dal DM 1444/68
  - distanza dal ciglio strada: definita nella tavola dei vincoli se presente; 5 ml in tutti gli altri casi e fatte salve le deroghe previste nel presente Regolamento
  - distanza dai confini: come da Codice Civile

### 5. Usi

Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:

- attività insalubri di 1° classe

### 6. Modalità di intervento

5.1. Intervento diretto fino al limite di edificabilità di cui al punto 1.

5.2. Intervento diretto convenzionato in caso di edificabilità negoziabile di cui al punto 2. La convenzione deve contenere come minimo: le garanzie, i criteri progettuali, le modalità di verifica.



## Articolo 16 Aree urbanizzate residenziali di completamento edilizio

### 1. Identificazione

Le aree così identificate nelle cartografie del Piano Strutturale corrispondono alla Zona Omogenea C di cui al DM 1444/68.

### 2. Edificabilità

L'edificabilità è data dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,3 mq/mq



**Allegato 7: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria**

---

- Comune **Sellia Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3;**
- Comune **Sellia Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4;**

Direzione Provinciale di CATANZARO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/01/2024 Ora 13:48:09  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T197059 del 26/01/2024

per immobile

Motivazione ctu tribunale cz

Richiedente CPCMHML per conto di CPCMHML84D68C352J

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SELLIA MARINA (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 14 - Particella 927 - Subalterno 4  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 26/01/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di SELLIA MARINA (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00927 Subalterno 0004

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. ISCRIZIONE del 09/03/2009 - Registro Particolare 417 Registro Generale 3172  
Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 140320/12082 del 06/03/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 03/01/2023 - Registro Particolare 54 Registro Generale 62  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 7618 del 14/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di CATANZARO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/01/2024 Ora 13:46:41  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T196680 del 26/01/2024

per immobile

Motivazione ctu tribunale cz

Richiedente CPCMHML per conto di CPCMHML84D68C352J

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SELLIA MARINA (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 14 - Particella 927 - Subalterno 3  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 26/01/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di SELLIA MARINA (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00927 Subalterno 0003

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 09/03/2009 - Registro Particolare 417 Registro Generale 3172  
Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 140320/12082 del 06/03/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 03/01/2023 - Registro Particolare 54 Registro Generale 62  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 7618 del 14/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Allegato 8:**

---

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

- ✓ borsini immobiliari;
- ✓ valori Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- ✓ pubblicazioni di agenzie immobiliari;



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SELLIA MARINA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	980	L	3	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	880	L	2,7	3,4	N
Ville e Villini	NORMALE	980	1150	L	3,8	4,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SELLIA MARINA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	410	510	L	2,1	2,6	N
Negozi	NORMALE	980	1250	L	5,8	7,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > CATANZARO (CZ) > SELLIA MARINA

# Sellia Marina (CZ)

Viale Mediterraneo, 88050 Sellia Marina Cz, Italia

**ZONA** FASCIA LITORANEA

📍 Posizione Zona

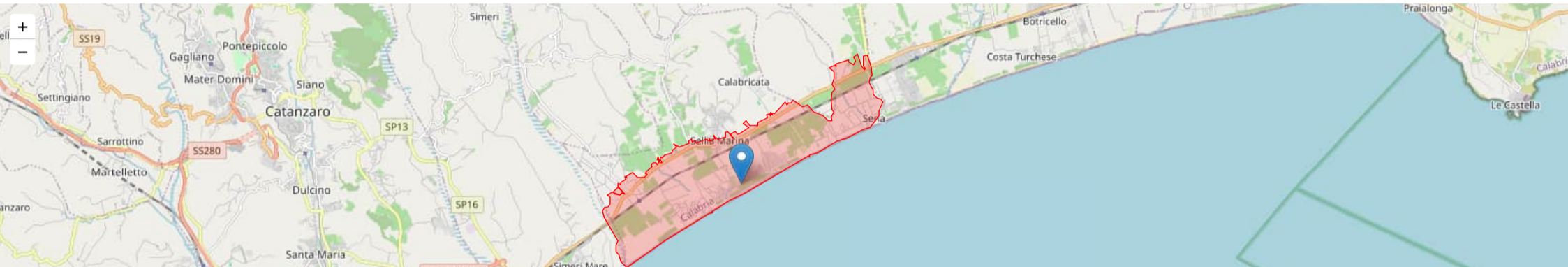
Periferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



📍 **Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

## Esperto di Zona

🏠  
Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**

🏢  
Quotazioni  
**Uffici & Negozi**

🚗  
Quotazioni  
**Box & Posti auto**

🏠  
Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro **839**

Valore medio  
Euro **939**

Valore massimo  
Euro **1.038**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo  
Euro **664**

Valore medio  
Euro **745**

Valore massimo  
Euro **827**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo  
Euro **620**

Valore medio  
Euro **651**

Valore massimo  
Euro **681**

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
Euro **789**

Valore medio  
Euro **900**

Valore massimo  
Euro **1.011**

Valuta subito questo immobile



## Servizi Immobiliari



### Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

PROCEDI



# Sellia Marina (CZ)

**ZONA** FASCIA LITORANEA

📍 Posizione Zona

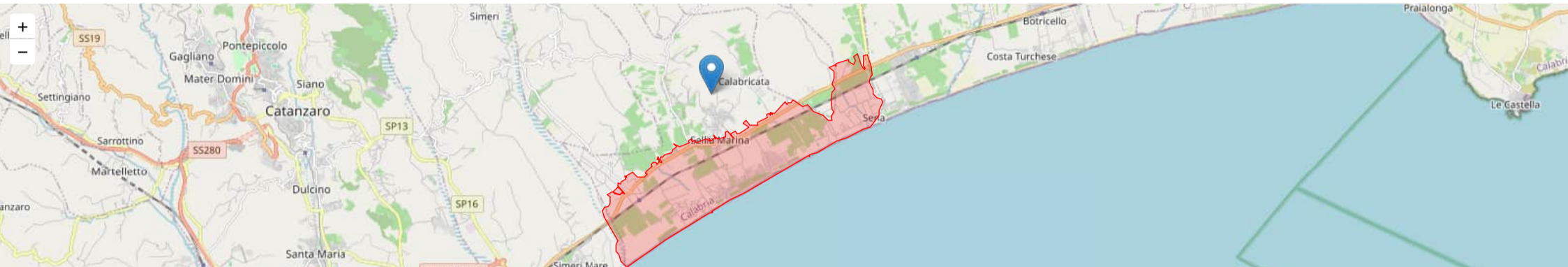
Periferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



📍 **Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

## Esperto di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di **Affitto**



### Magazzini

Valore minimo  
**Euro 268**

Valore medio  
**Euro 344**

Valore massimo  
**Euro 421**

Valuta questo immobile



### Laboratori

Valore minimo  
**Euro 316**

Valore medio  
**Euro 412**

Valore massimo  
**Euro 507**

Valuta questo immobile



### Capannoni tipici

Valore minimo  
**Euro 266**

Valore medio  
**Euro 342**

Valore massimo  
**Euro 419**

Valuta questo immobile

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



### Capannoni produttivi

Valore minimo  
**Euro 242**

Valore medio  
**Euro 333**

Valore massimo  
**Euro 425**

Valuta questo immobile

\* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.



Sito web

## Servizi Immobiliari



### Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

PROCEDI

Sciarp

Nel nos  
marche  
Foulard

Blu Offi

**TIM**  
SCEGLI LA FIBRA<sup>®</sup>  
ULTRAVELOCE DI TIM

**DA 24,90€/MESE**

SCOPRI



PUBBLICA ANNUNCIO

AREA AGENZIE



### Villa in vendita a Sellia Marina località Sena San Vincenzo, snc

Sellia Marina, Località Sena San Vincenzo, snc [Vedi su mappa](#)

145.000 € | 200 m<sup>2</sup> | 6 locali



MOSTRA TELEFONO

IN VIA EMAIL

Pubblicato da



## Descrizione

Sellia Marina loc. Sena , villa singola su due livelli composta da 6 vani , 2 bagni e cucina. Corte esterna di circa 500 mq . L'immobile è di nuova costruzione . Termocamino e termoautonomo.

## Dettagli

Tipologia:	Villa	Prezzo:	145.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	200 m <sup>2</sup>
Comune:	Sellia Marina	Numero locali:	6
Indirizzo:	Località Sena San Vincenzo, snc	Numero bagni:	
Codice annuncio:	TC42155275	Classe energetica:	G 0,00 kWh/m2 anno
Riferimento:	323		

## Caratteristiche

Nuova Costruzione | Riscaldamento Autonomo | Lungomare

## Mappa

Sellia Marina - Località Sena San Vincenzo, snc

## Mutuo

Prezzo dell'immobile

145.000

Importo del mutuo

101.500

Durata del mutuo

25 anni

Tipologia tasso

Variabile

Fisso



ANTICIPO  
**€ 43.500 (30%)**

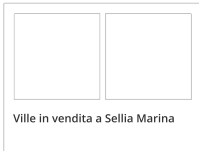
MUTUO  
**€ 101.500 (70%)**

TAN  
**3,40%**

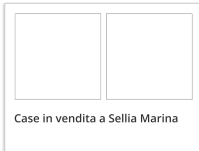
Vuoi sapere che mutuo puoi richiedere?

SCOPRILO  
SUBITO

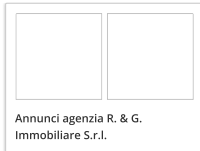
## Trovi questo annuncio in



Ville in vendita a Sella Marina



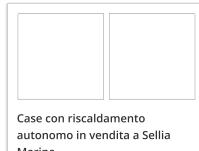
Case in vendita a Sella Marina



Annunci agenzia R. & G. Immobiliare S.r.l.



Soluzioni indipendenti in vendita a Sella Marina



Case con riscaldamento autonomo in vendita a Sella Marina



## Annunci simili

**Villa Bifamiliare a Simeri Crichi loc. Marincoli**  
**299.000 €**  
202 m<sup>2</sup> | 6 locali  
Arredato • Giardino Privato • Box

**Villa a Simeri Crichi**  
**325.000 €**  
435 m<sup>2</sup> | 6 locali  
Giardino Privato • Parquet • Mansarda

**Villa a Catanzaro**  
**215.000 €**  
180 m<sup>2</sup> | 6 locali  
Giardino • Riscaldamento Autonomo • Caminetto

**Villa a Catanzaro via Giuditta Levato, snc**  
**280.000 €**  
220 m<sup>2</sup> | 6 locali  
In costruzione • Lungomare

VEDI ALTRI ANNUNCI SIMILI

### TROVACASA

Chi siamo  
Contatti

### SEZIONI

Annunci immobiliari  
Agenzie immobiliari  
Annunci da privati  
Immobili all'asta  
Pubblicazione annunci

### CONDIZIONI DI SERVIZIO

Condizioni generali  
Privacy policy  
Cookie policy

**Allegato 9:**

---

- ✓ APE\_ Certificato Energetico
  - Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4 (Categoria A/2 - Piano T)

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro : CTU TRIBUNALE CATANZARO PROC. N.135/20

**Dati identificativi**

Regione : **Calabria**      Zona climatica : **C**  
 Comune : **Sellia Marina (CZ)**      Anno di costruzione : **2006**  
 Cod.Istat: **79127**      Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **115.25**  
 Indirizzo : **IOCALITÀ PEZZOTTO**      Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 CAP **88050**      Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **445.05**  
 Piano : T - Interno : .      Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**  
 Coord. GIS : **Lat : 38.9083333333333 ; Long : 16.7422222222222**

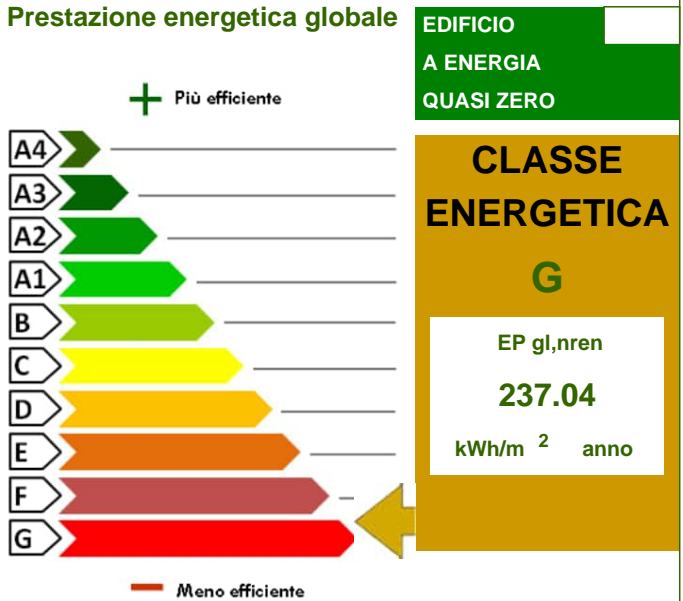
Comune catastale	<b>Sellia Marina - I590</b>	Sezione		Foglio	<b>14</b>	Particella	<b>927 sub 4</b>
Subalterni	da 4 a 4	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **C (58.96)**

Se esistenti: **-- (---)**

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2314.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 237.04 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2298.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 9.44 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 45.81 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	cappotto termico - installazione esterna	SI	6.0	F ( 120.81 )	<b>D</b> <b>75.26</b> (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN6	installazione impiantofotovoltaico per soddisfare afabbrisogno energia 50%	NO	0.0	G ( 250.90 )	
REN2	sostituzione infissi con nuovi aventi trasmittanza termica inferiore	NO	8.0	G ( 203.06 )	

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	445.05	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	445.00	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.9999
EPH,nd	145.37	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0406	-
YIE	0.6561	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	197.88
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2012	I590	energia elettrica	2.00	0.27 $\eta_W$	9.44	39.16
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<b>Ente/Organismo pubblico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tecnico abilitato</b>	<b>Organismo/Societa'</b>
--------------------------------	--	---------------------------

<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	MICHELA CAPICOTTO
<b>Indirizzo</b>	VIA ALDO MORO N.12 PENTONE CZ
<b>E-mail</b>	michela.capicotto@archiworldpec.it
<b>Telefono</b>	3206961040
<b>Titolo</b>	Architetto Junior
<b>Ordine / Iscrizione</b>	Ordine Architetti provincia di Catanzaro n. 1752B
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

<b>Informazioni aggiuntive</b>	
--------------------------------	--

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

<b>E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?</b>	SI	Data 08/09/2023
--	----	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 14/02/2024

Firma e timbro del tecnico



### LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

#### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

#### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

#### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.