

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

**Liquidazione Giudiziale n. 231/2024 [REDACTED] srl**

Giudice Delegato: dott. [REDACTED]

Curatore: avv. [REDACTED]

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**Immobile in via B. Croce Borgia CZ**

Lamezia Terme 02.05.2025

### **Esperto Stimatore**

Arch. Maria Varia

[REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED]

P. IVA [REDACTED]

Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di

Catanzaro con il n. 1416

e-mail [REDACTED] pec:

[REDACTED]

## Indice

<b>1. Premessa</b> .....	3
<b>2. Svolgimento indagini peritali</b> .....	3
<b>3. Situazione e regolarità catastale</b> .....	4
<b>4. Stato dei luoghi</b> .....	6
<b>5. Attuale intestazione dei beni</b> .....	11
<b>6. Vincoli e oneri giuridici</b> .....	12
<b>7. Destinazione urbanistica</b> .....	15
<b>8. Regolarità edilizia e urbanistica</b> .....	15
<b>9. Stima del valore del bene</b> .....	20
<b>10. Conclusioni</b> .....	22

## Allegati

- Allegato 1** Documentazione fotografica
- Allegato 2** Documentazione catastale
- Allegato 3** Elenco sintetico delle formalità
- Allegato 4** Titolo di provenienza
- Allegati 5** Regolarità edilizia
- Allegato 6** Rilievo complesso immobiliare
- Allegato 7** Criteri di stima

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura Liquidazione Giudiziale n. 231/2024 [REDACTED] S.r.l.

### 1. Premessa

La sottoscritta arch. Maria Varia, iscritta all'Albo degli "Architetti e PPC" di Catanzaro con il n. 1416, residente in Lamezia Terme (CZ) in via N. Sauro 12, con studio in [REDACTED], procede di seguito a espletare l'incarico conferito dalla [REDACTED] S.p.A. in data 23.01.2025 ai fini della redazione della Perizia di stima immobiliare per il bene immobiliare di cui all'attivo della Procedura Liquidazione Giudiziale n. 231/2024 [REDACTED] S.r.l. Tribunale di Roma. La presente relazione risponde puntualmente agli obblighi contenuti nell'art. 3 del conferimento d'incarico, che prevede l'applicazione della massima diligenza tecnica da parte del professionista incaricato e il rispetto delle prescrizioni dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. La redazione della presente perizia ha comportato la verifica della situazione catastale, dello stato di fatto, della titolarità giuridica, dei vincoli e degli oneri, della regolarità urbanistico-edilizia e della destinazione urbanistica, nonché la stima del valore dei beni immobili oggetto della procedura.

### 2. Svolgimento indagini peritali

La documentazione, ai fini della corretta esecuzione dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta, effettuando le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) online – Ufficio Catasto Comune di Lamezia Terme (accertamento della corrispondenza del bene, del debitore

esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento);

- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro online – Conservatoria del R.R. II. (aggiornamento formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica Archivio - Ufficio Condonò - del Comune di Borgia (individuazione del bene, accertamento di regolarità edilizia);
- Richiesta Atto notarile presso studio notarile Studio Notarile dr. [REDACTED] in Soverato CZ;
- Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.borsino.it](http://www.borsino.it), le O.M.I. sul sito dell' <https://www.agenziaentrate.gov.it> .

La scrivente ha effettuato un primo sopralluogo preliminare in data 12 agosto 2024, nell'ambito di un incarico di ricognizione finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi. In tale occasione non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, poiché risultava chiuso e disabilitato, rendendo impossibile la valutazione della composizione interna. A seguito di autorizzazione rilasciata dalla Procedura, è stato eseguito un secondo sopralluogo in data 25 settembre 2024. Grazie all'intervento di un fabbro incaricato del cambio della serratura, si è potuto accedere all'immobile ed effettuare un primo rilievo fotografico degli ambienti interni.

In seguito al conferimento dell'incarico di stima dell'immobile in data 23 gennaio 2025, sono stati svolti ulteriori sopralluoghi tecnici nei giorni 18 e 20 febbraio 2025, finalizzati al completamento delle operazioni di rilievo fotografico, metrico e documentale, necessarie alla redazione della presente consulenza.

Alla luce delle verifiche eseguite, si procede con la redazione della seguente relazione di consulenza tecnica.

### **3. Situazione e regolarità catastale**

#### **Ubicazione del bene pignorato**

L'immobile è situato nel Comune di Borgia (CZ), in via Benedetto Croce n. 8, in una zona residenziale centrale dotata di tutti i servizi essenziali, inclusi scuole,

farmacie e centri commerciali. A breve distanza si trovano: la scuola [redacted] a 400 metri, una farmacia a 250 metri, e il centro commerciale [redacted] di Catanzaro a circa 23,8 km. La vicinanza all'Autostrada del Mediterraneo, a circa 27 km, incrementa il valore commerciale dell'immobile. Il bene confina con Via Croce, Via De Nicola , proprietà Fusto, salvo altri.

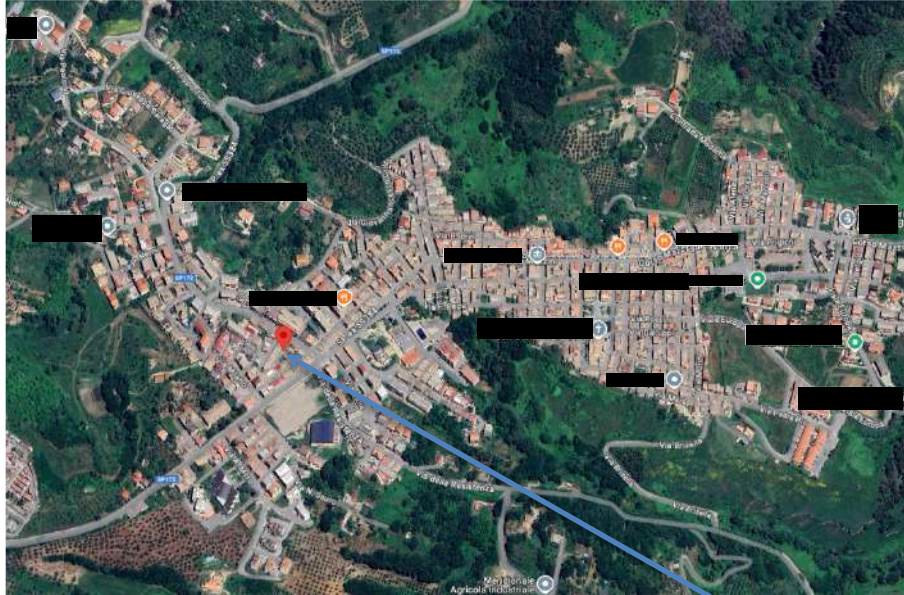


Figura 1 Stralcio Orto satellitare\_ Individuazione bene da stimare



### **Descrizione catastale**

Dati identificativi: Comune di BORGIA (B002) (CZ) VIA B CROCE n. 8 Piano T -  
1 – 2 Foglio 8 Particella 382 Classamento: Rendita: Euro 223,11 Categoria A/3  
(Abitazioni di tipo economico) Classe 1, Consistenza 6 vani Dati di superficie:  
Totale: 117 mq Totale escluse aree scoperte b): 110 mq.



Figura 2 Stralcio mappa Catastale

### **4. Stato dei luoghi**

L'immobile oggetto di valutazione, attualmente disabitato e a destinazione residenziale, è costituito da un fabbricato con struttura mista, sviluppato su tre livelli fuori terra.

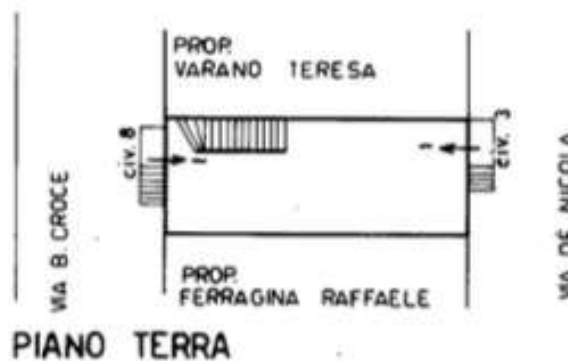


Figura 3 Stralcio elaborato planimetrico catastale

L'unità dispone di due accessi indipendenti:

- il primo si trova al piano terra rialzato, sul lato sud del fabbricato, con ingresso principale da via Benedetto Croce, raggiungibile tramite una scala esterna;
- il secondo ingresso è situato su via Papa Giovanni XXIII, anch'esso accessibile attraverso una scala esterna.

Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta esternamente con intonaco tinteggiato in condizioni obsolete e deteriorate. Sono visibili evidenti segni di umidità di risalita, distacchi di intonaco, tinteggiatura scolorita, nonché balcone e terrazza compromessi dal progressivo degrado causato dall'azione degli agenti atmosferici nel tempo.



**Fg.8 part.382**

L'immobile presenta la seguente articolazione degli spazi interni:

- Piano Terra Rialzato: ingresso, scala interna, soggiorno, servizio igienico (sottoscala), sala da pranzo, ripostiglio.
- Piano Primo: disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera, camera letto singolo con balcone e servizio igienico, scala accesso secondo piano.
- Piano Secondo: camera con angolo cottura e terrazzo annesso.

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
15. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1984 N. 491

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BORGIA** Via **B. CROCE**  
Data [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CZ**

**PIANO TERRA**  
H. 2,90 m.

**PIANO PRIMO**  
H. 2,75 m.

**PIANO SECONDO**  
H. media 2,20 m.

PROP. VARANO TERESA  
PROP. FERRAGINA RAFFAELE

VIA B. CROCE

S P

L L

TERRAZZA SOFFIT.

COMUNE DI BORGIA  
F. 4, 8  
MAPPALE 332  
SCALA 1:2000  
sub/-

ORIENTAMENTO

SCALA DI F. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N. 189/85

200

Compilata dall'ARCHITETTO [redacted]  
Iscritto [redacted]  
della [redacted]  
DATA [redacted]  
Firma [redacted]

13/09/1985 - Data: 29/01/2025 - n. T266833 - Richiedente: [redacted]  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

13/09/1985 - Data: 29/01/2025 - n. T266833 - Richiedente: [redacted]  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2025 - Comune di BORGIA(0902) - < Foglio 8 - Particella 382 - Subalterno >  
VIA B. CROCE n. 8 Piano 1 - 1/2

Figura 4 Lo stato attuale coincide con la planimetria catastale avente data Prot. N. 189/85

Le altezze nette interne risultano le seguenti:

- Piano Terra Rialzato: 2,90 m
- Piano Primo: 2,75 m
- Piano Secondo: altezza media 2,20 m.

L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione, vedasi documentazione fotografica (All.1).



Sono presenti segni di umidità di risalita, infiltrazioni d'acqua sui solai, crepe sui balconi dovute a infiltrazioni d'acqua, distacco di intonaco interni e ossidazione delle armature in ferro, causate dalle infiltrazioni provenienti dal tetto e dal terrazzo.



Gli infissi, per la maggioranza, sono in legno, visibilmente degradati, mentre al piano primo è presente un infisso in alluminio privo di taglio termico, esterno rispetto a un infisso in legno. La facciata presenta intonaco distaccato e segni di ossidazione delle armature in ferro, dovuti alle infiltrazioni dalla terrazza superiore, che ha un parapetto in mattoni incompleto.



Gli impianti tecnologici, elettrico e idrico-sanitario, risultano obsoleti e non funzionanti e necessitano di un adeguamento alle normative vigenti. Non è stato possibile verificare lo stato del sistema fognario. Non è presente un impianto di riscaldamento. Il terrazzo posto al piano secondo, in parte coperto da un ondulina

in pvc degradata, è privo di pavimentazione: difatti è presente una guaina bituminosa molto degradata, probabile causa delle infiltrazioni d'acqua nel solaio sottostante. Considerato lo stato di degrado generale, (All. 1), l'immobile necessita interventi di ristrutturazione significativi.

L'immobile risulta disabitato. Non risultano contratti di locazione o altri titoli di occupazione registrati in data anteriore al pignoramento.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti:

Superficie lorda pari a circa 117 mq

**Superficie convenzionale di vendita pari a 117 mq**

*La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).*

## 5. Attuale intestazione dei beni

L'immobile risulta pervenuto in piena proprietà alla società "[REDACTED] S.R.L." in virtù di atto di compravendita stipulato in data 2 dicembre 2010, a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Soverato (CZ), rep. n. 76153/26087, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 7 gennaio 2011, al n. 103 di formalità.

L'atto è stato stipulato con i seguenti venditori:

- [REDACTED] (quota 4/12),
- [REDACTED] (quota 2/12),
- [REDACTED] [REDACTED] (quota 2/12),
- [REDACTED] [REDACTED] (quota 2/12),
- [REDACTED] [REDACTED] (quota 2/12),

in qualità di eredi legittimi della signora [REDACTED] nata a Borgia il 26/09/1934 e deceduta il 01/03/2003. La porzione immobiliare è pervenuta agli stessi per successione legittima, giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro nell'agosto 2003 (Rep. n. 960/2003) e trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro in data 8 gennaio 2005, al n. 435 di formalità.

Sebbene non risulti trascritta l'accettazione dell'eredità, con conseguente interruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si evidenzia che negli anni successivi all'atto di compravendita, sino alla data del 2 maggio 2025 ( sono trascorsi 22 anni), non è mai stata manifestata opposizione o riserva da parte di eventuali eredi in merito alla successione tacita, né risulta alcuna trascrizione pregiudizievole o atto contrario presso la Conservatoria competente.

In conclusione, sulla base della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate, la società [REDACTED] S.R.L. risulta essere l'unica intestataria del bene in piena proprietà (quota 1/1).

## **6. Vincoli e oneri giuridici**

Dalla visure ipotecarie effettuate per immobile e per soggetto in data 03.02.2025, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante, a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile, oggetto della procedura, gravano le seguenti formalità di seguito descritte:

1. TRASCRIZIONE del 08/01/2005 - Registro Particolare 435 Registro Generale 504 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 960/2003 del 01/08/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 27/04/2007 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 7795 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6814/30 del 19/04/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2248 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 10180 Registro Generale 15307 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1752/2008 del 14/07/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 906 del 12/06/2017  
(CANCELLAZIONE)

4. TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 103 Registro Generale 137 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 76153/26087 del 22/12/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 16868 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 82320/30443 del 16/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 28/08/2019 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 11690 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15223/9719 del 27/08/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**Confronto con formalità relative al soggetto [REDACTED] S.r.l.**

Dalla ricerca nominativa (soggetto “contro”), risultano formalità coerenti e coincidenti con quelle gravanti sull’immobile:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/2011 - Registro Particolare 103 Registro Generale 137 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 76153/26087 del 22/12/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in BORGIA(CZ) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2013 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 16868 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 82320/30443 del 16/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in BORGIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/08/2019 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 11690 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15223/9719 del 27/08/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in BORGIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 8015 Registro Generale 9567 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 07/05/2024 ATTO GIUDIZIARIO - RICORSO PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico .

Pertanto, non risultano difformità tra le iscrizioni e trascrizioni a carico dell'immobile e quelle relative al soggetto proprietario. Le formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti) risultano cancellate o coerenti con la titolarità attuale.

La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto, il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i già menzionati costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

## **7. Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade in zona B1 – centro urbano di Borgia, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Borgia. Si tratta di una zona a destinazione residenziale completamente edificata, nella quale il PRG ha recepito e ampliato una precedente perimetrazione definita con delibera consiliare come zona di recupero urbano. L'intera area è pertanto disciplinata secondo quanto previsto dal Titolo IV della Legge 457/1978, riguardante il recupero del patrimonio edilizio esistente, con possibilità di interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione dell'edificato. La zona B1 si caratterizza per un tessuto urbano consolidato, con edifici prevalentemente a carattere abitativo, privi di spazi liberi residui di rilievo. In essa, gli interventi edilizi sono generalmente orientati al risanamento conservativo, alla ristrutturazione o alla sostituzione edilizia nei limiti fissati dalla normativa vigente.

I parametri urbanistici principali stabiliti dal PRG per la zona B1 sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3,00 mc/mq
- Altezza massima consentita: 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra: 3

Alla data della presente relazione, non risultano vincoli ambientali o paesaggistici gravanti sull'immobile oggetto di stima.

## **8. Regolarità edilizia e urbanistica**

A seguito della disamina dell'atto di compravendita e della documentazione allegata, non è stato possibile accertare la piena regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Borgia, identificato catastalmente al Foglio 8, Particella 382. Nell'atto è riportato il riferimento a una domanda di condono edilizio (prot. n. 69 del 19/03/1986 – progressivo 0092205201). Tuttavia, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borgia e rilascio della relativa pratica in data 28/02/2025, è emerso che il fabbricato oggetto di condono è identificato



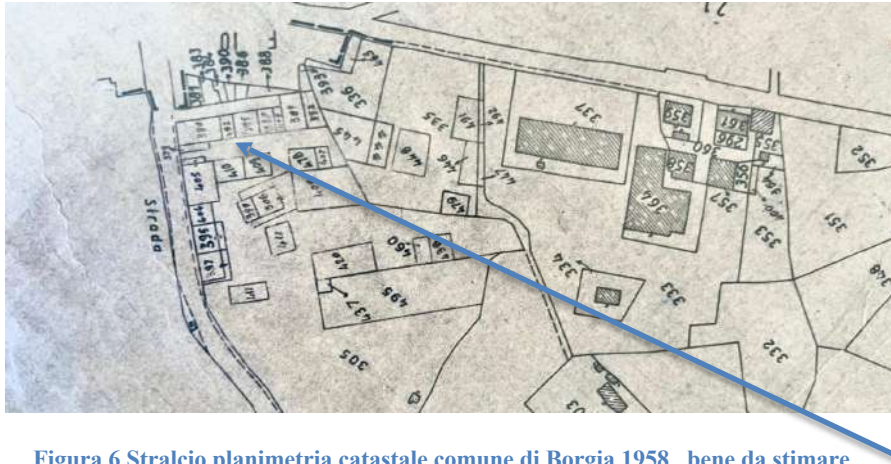


Figura 6 Stralcio planimetria catastale comune di Borgia 1958\_ bene da stimare

La planimetria catastale del bene è stata inserita nella banca dati presso il Catasto Urbano con protocollo n. 189/85 e firmata dall'Arch. [REDACTED]. Tale planimetria è stata confrontata con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, e risulta quasi del tutto coincidente con la configurazione attuale dell'immobile.

Considerata la presunzione di legittimità per edifici costruiti in epoca ante 1967 (e nel caso specifico ante 1958), l'immobile non risulta oggetto di abuso edilizio sanabile, né si configurano le condizioni per attivare una procedura di condono o sanatoria ordinaria. Pertanto:

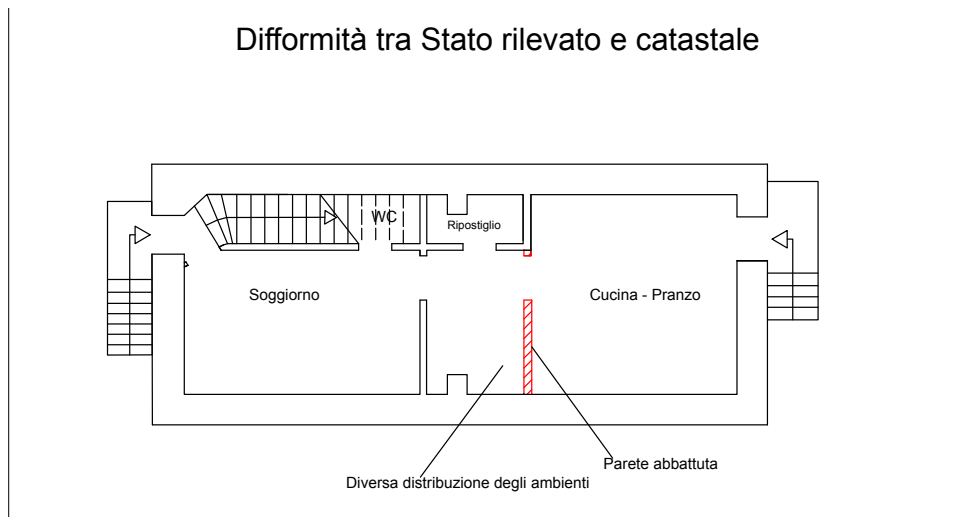
- Non risultano istanze di condono pendenti;
- Non sono dovute oblazioni né costi relativi a sanatorie in corso;
- Non è applicabile la procedura di accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001, stante l'assenza di difformità edilizie documentabili e la presumibile conformità originaria dell'immobile.

Allo stato delle verifiche svolte:

- L'immobile si configura come costruito in epoca ante 1967;
- Non risultano abusi edilizi accertabili né istanze di sanatoria riferibili allo stesso;

- Non sono previste spese per la regolarizzazione edilizia in quanto non necessaria alla luce della documentazione storica disponibile e dell'assenza di difformità rilevate.

In sede di sopralluogo è stata rilevata una lieve difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente depositata (All.6) . In particolare, risulta assente la parete divisoria tra la zona cucina e la zona pranzo, prevista invece nella planimetria catastale. Tale difformità non comporta variazioni della destinazione d'uso dei locali, né incide sulla volumetria o sulla sagoma dell'unità immobiliare. Si configura pertanto come intervento sanabile, in quanto conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente.



Ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, è possibile procedere alla regolarizzazione dell'intervento mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, corredata da relazione tecnica asseverata e dal pagamento della sanzione pecuniaria prevista, pari a 1.000 euro, ridotta a 333,33 euro in caso di comunicazione spontanea prima dell'accertamento da parte dell'Amministrazione. A seguito della regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, in conformità a quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, che impone la rappresentazione fedele dello stato dei luoghi.

Le ricerche comunali non hanno evidenziato la presentazione di titoli edilizi (DIA, CILA, SCIA) per tali modifiche. Pertanto, le difformità devono essere sanate per garantire la conformità urbanistico-edilizia e catastale.

A titolo indicativo, i costi complessivi per il ripristino della conformità edilizio-urbanistica, catastale e per il conseguimento dell'agibilità possono essere così riassunti:

- CILA in sanatoria: € 800,00 (comprensivi di oneri e diritti comunali)
- Aggiornamento planimetria catastale (DOCFA): € 800,00 (comprensivi di oneri)
- Spese tecniche per la redazione della pratica e presentazione atti: € 1.000,00

Tale importo è stato calcolato sulla base delle tariffe medie attualmente presenti nel libero mercato dei servizi tecnici professionali, in assenza di tariffe regolamentate, e può subire variazioni in aumento o in diminuzione in base alle specifiche condizioni operative e all'accordo con il professionista incaricato.

**Agibilità:** Dagli atti finora acquisiti risulta che l'immobile è privo di certificato di agibilità, il cui rilascio non è più previsto dai Comuni dal novembre 2016. Per ottenerne la validazione, è necessaria una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) con:

- Attestazione tecnica di sicurezza;
- Collaudo statico o relazione strutturale, con probabili necessarie prove sui materiali;
- Documentazione su barriere architettoniche, impianti, conformità catastale ed efficienza energetica (APE).

Il costo stimato per la SCA è di circa € 3.000,00, esclusi oneri per eventuali sanatorie.

Pertanto, ai fini estimativi e tenuto conto della necessità di regolarizzazione, si ritiene opportuno detrarre dalla stima del valore dell'immobile pignorato l'importo di € 5.600,00, corrispondente ai costi necessari per il raggiungimento della conformità edilizio-urbanistica-catastale e per l'ottenimento dell'agibilità.

Infine, si precisa che gli aggiudicatari non possono beneficiare delle agevolazioni dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985, poiché il credito esecutivo è successivo alla data limite del 02/10/2003 (D.L. 269/2003 conv. L. 326/2003).

## 9. Stima del valore del bene

Ai fini della presente relazione, il valore dell'immobile sito in Borgia (CZ), Via Benedetto Croce n. 8, viene determinato mediante il metodo comparativo diretto, in linea con le Linee Guida del CSM e delle norme UNI 11612:2015 per la valutazione degli immobili in ambito giudiziario. La scelta del metodo comparativo è motivata dalla mancanza di atti di compravendita reali recenti trascritti e disponibili riguardanti immobili analoghi situati nella stessa microzona urbana (Via Benedetto Croce o vie limitrofe nel centro di Borgia). Tale indisponibilità è stata verificata attraverso le principali fonti pubbliche e portali immobiliari, tra cui OMI (Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, Immobiliare.it e Idealista, che non riportano transazioni registrate nella zona specifica nell'arco temporale recente.

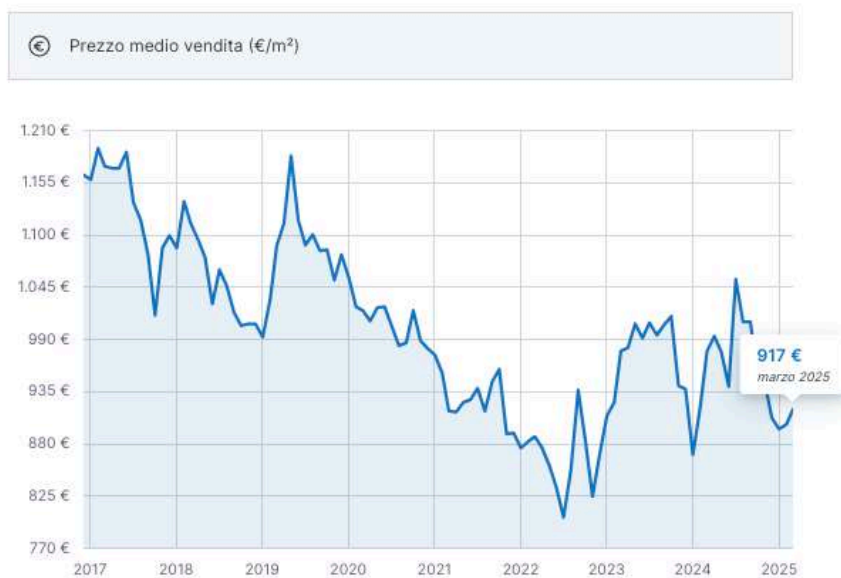


Figura 7 Andamento immobiliare Comune di Borgia CZ al marzo 2025

Sulla base dei dati OMI aggiornati al 2025, i valori per immobili residenziali di tipo economico (categoria A/3) nella Zona OMI B2 Centrale CENTRO URBANO di Borgia

variano tra 650 €/mq e 900 €/mq, con un valore medio di 750 €/mq. Valori coerenti sono riportati anche da Borsino Immobiliare, Idealista e Immobiliare.it per abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia, ossia edifici di qualità inferiore alla media della zona, che evidenziano un range di valori compresi tra 600 €/mq e 750 €/mq. Tuttavia, le quotazioni si riferiscono ad abitazioni residenziali con caratteristiche analoghe (tipologia A/3 – economica), ma conservate in condizioni abitative e manutentive accettabili o discrete. L'unità oggetto della presente relazione, al contrario, si trova in stato di conservazione pessimo, con presenza diffusa di umidità di risalita, infiltrazioni d'acqua sui solai, distacco di intonaco, ossidazione delle armature, infissi danneggiati, impianti obsoleti e non funzionanti; mancanza di impianto di riscaldamento; terrazzo e balconi deteriorati e strutturalmente compromessi; assenza della dichiarazione di agibilità; incertezza urbanistico-edilizia documentata (assenza di titoli abilitativi, seppur fabbricato di presumibile costruzione ante 1967). Alla luce di quanto rilevato, si applicano i seguenti

**Coefficienti correttivi:**

- 45% per il pessimo stato manutentivo;
- 5% per la possibile presenza di vizi occulti (infiltrazioni, elementi non visibili);

**Totale decurtazione: 50%.**

**Spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica da detrarre:**

- € 5.600,00, come stimato al paragrafo 8.

**Calcolo del valore stimato:**

- Valore di mercato medio (OMI 2025): € 750,00/mq
- Superficie convenzionale: 117 mq
- Valore lordo: € 750 x 117 = € 87.750,00
- Valore decurtato (50%): € 87.750 x 0,50 = € 43.875,00
- **Valore netto stimato** (al netto delle spese di regolarizzazione):  
€ 43.875 – € 5.600 = € 38.275,00 ≈ € 38.000,00

Pertanto, il valore stimato dell'immobile, tenuto conto della sua consistenza, ubicazione, stato di conservazione e condizioni edilizie, è pari a **€ 38.000,00**.

## 10. Conclusioni

In conclusione, il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare oggetto della Procedura Liquidazione Giudiziale n.231/2024 è pari a :

**38.000,00 € (dicomi trentottomilaeuro).**

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della relazione. I valori indicati sono esclusi IVA. I costi per la cancellazione delle formalità e la registrazione del decreto di trasferimento, non sono definitivi e dipendono dall'approvazione della conservatoria dei registri immobiliari. Si auspica che la relazione sia stata utile alla Procedura. La scrivente ringrazia per la fiducia e si rende disponibile per chiarimenti o integrazioni.

Lamezia Terme 02.05.2025

Il CTU Arch. Maria Varia



## Allegato 1 Documentazione fotografica



*Figura 1 Accesso principale in via Benedetto Croce n.8*



*Figura 2 ingresso su via De Nicola*

### Dettagli prospetto principale





*Figura 3 ingresso*



*Figura 4 Soggiorno*



*Figura 5 Soggiorno*



*Figura 6 soggiorno*



*Figura 7 Porta bagno*



*Figura 8 Bagno piano terra rialzato*



*Figura 9 Bagno piano terra rialzato*



*Figura 10 Stanza pranzo*

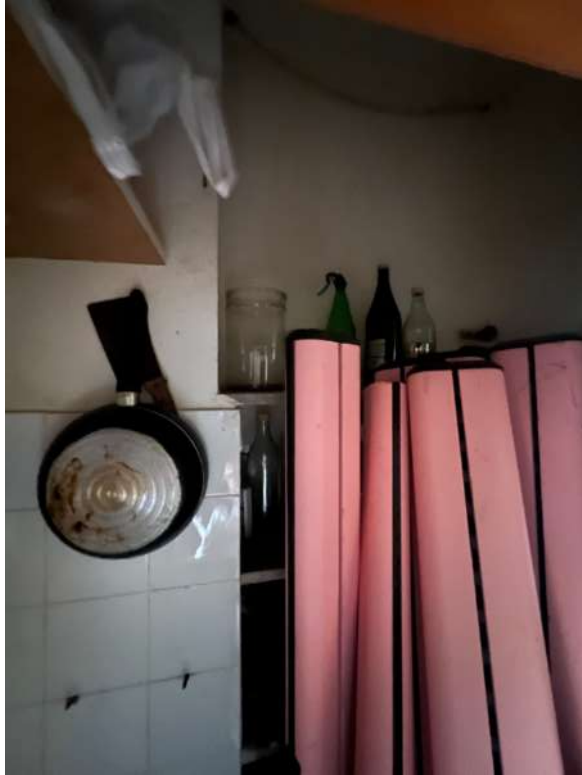


*Figura 11 Stanza Pranzo*

Sala pranzo\_ cucina



*Figura 12 Ripostiglio*



*Figura 13 Ripostiglio*



*Figura 14 Accesso piano primo*

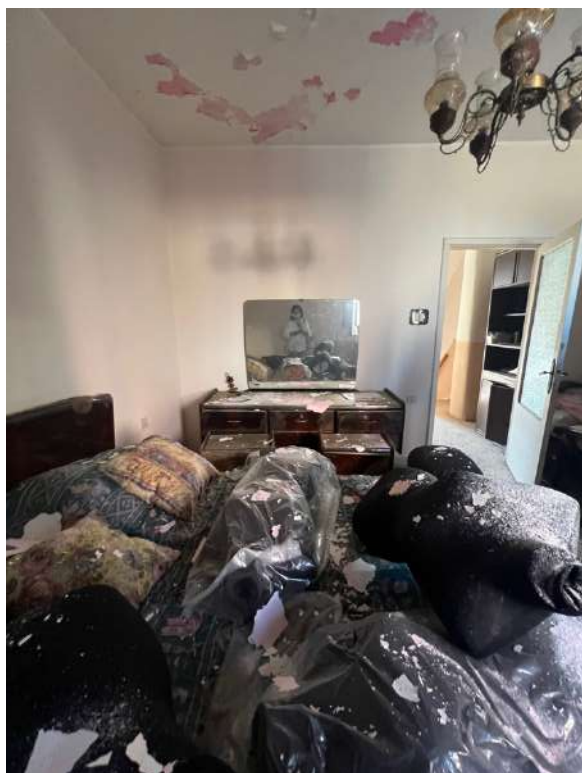


*Figura 15 Disimpegno piano primo*



*Figura 16 Camera letto matrimoniale*

### Camera letto matrimoniale



Camera \_



Figura 17 Disimpegno

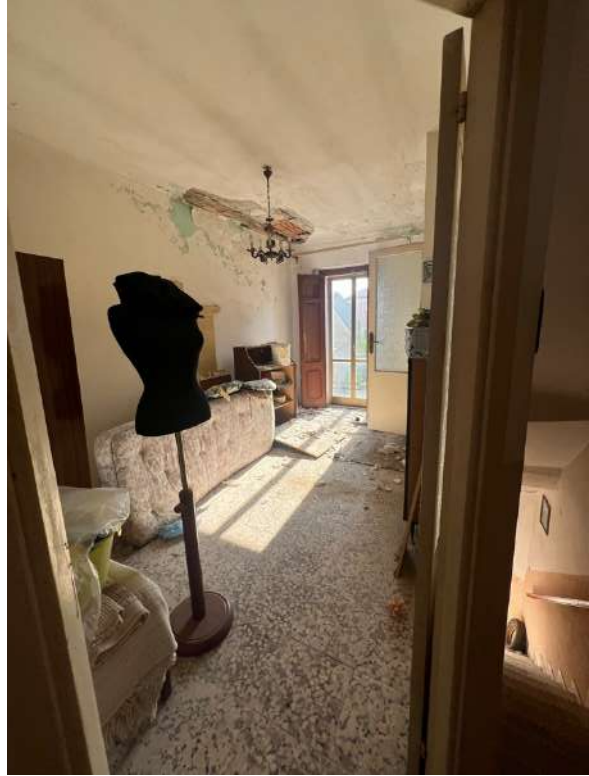


Figura 18 Camera



Figura 18 Camera

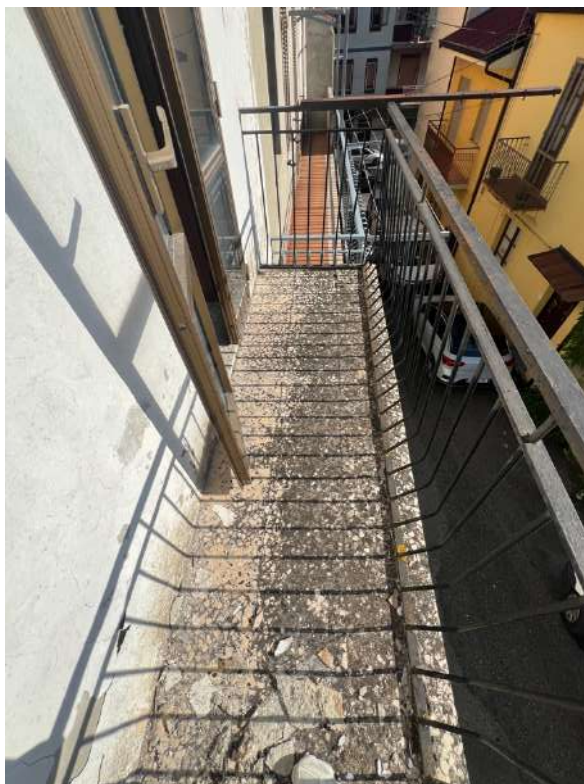
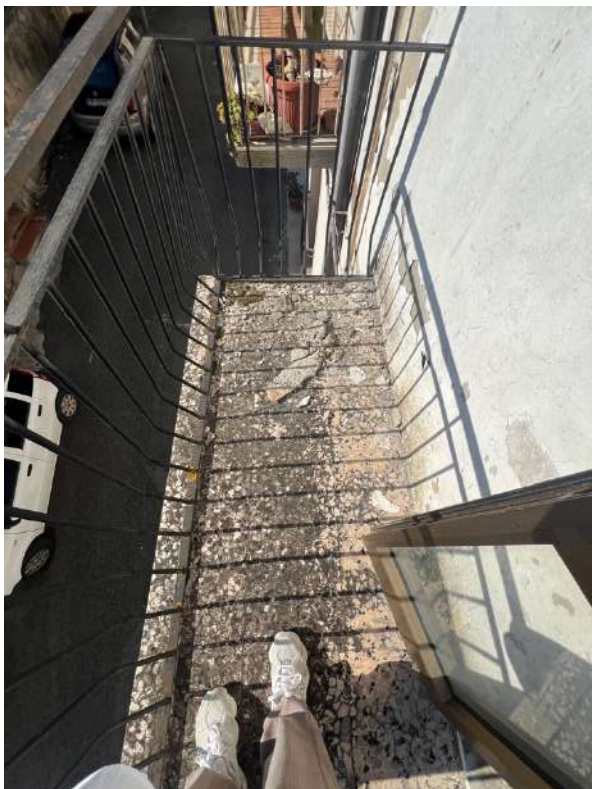




*Figura 19 Camera letto singolo*



*Figura 19 Dettagli degrado solaio soffitto*



*Figura 17 balcone piano primo*



*Figura 18 Bagno secondo piano*



*Figura 19 Accesso piano sottotetto*



*Figura 20 Degrado strutturale*



*Figura 21 piano secondo*



*Figura 22 Piano secondo\_camera*



*Figura 23 angolo cottura*



*Figura 24 Distacco intonaco*



*Figura 25 Accesso terrazzo*



*Figura 26 Terrazzo*



*Figura 27 Terrazzo coperto da onduline obsolete*



*Figura 28 Terrazzo scoperto privo di pavimentazione: vi è presente solo guaina impermeabilizzante obsoleta*



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - [REDACTED]  
Cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] pec: [REDACTED]

## **Allegato 2** Documentazione catastale

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/08/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/08/2024

**Dati identificativi:** Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

Busta mod.58: **58**

#### Classamento:

Rendita: **Euro 223,11**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

Foglio **8** Particella **382**

**Indirizzo:** VIA B CROCE n. 8 Piano T - 1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **117 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **110 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

> 1. **██████████ S.R.L. (CF ██████████)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 11/08/2024

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

### > Indirizzo

📅 dal 13/09/1985 al 01/10/2011 antecedente l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

VIA BENEDETTO CROCE n. 8 Piano T - 1 - 2

Partita: **2476**

Busta mod.58: **58**

📅 dal **01/10/2011** al **11/08/2024**

**Immobile attuale**

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

VIA B CROCE n. 8 Piano T - 1 - 2

Busta mod.58: **58**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011  
Pratica n. CZ0242215 in atti dal 01/10/2011  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL  
COMUNE (n. 51482.1/2011)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal **13/09/1985** al **13/09/1985** antecedente  
l'impianto meccanografico

**Immobile attuale**

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

Partita: **2476**

Busta mod.58: **58**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal **13/09/1985** al **01/01/1992**

**Immobile attuale**

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

Rendita: **Lire 708**

Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **2476**

Busta mod.58: **58**

VARIAZIONE del 13/09/1985 in atti dal 09/03/1999  
PROG.FIN.-CLS- (n. 189.1/1985)

📅 dal **01/01/1992** al **13/08/2002**

**Immobile attuale**

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

Rendita: **Euro 309,87**

Rendita: **Lire 600.000**

Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **2476**

Busta mod.58: **58**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal **13/08/2002** al **11/08/2024**

**Immobile attuale**

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

Rendita: **Euro 223,11**

Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **2476**

Busta mod.58: **58**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015 al 11/08/2024

Immobile attuale

Comune di **BORGIA (B002) (CZ)**

Foglio **8** Particella **382**

Totale: **117 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **110 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
13/09/1985, prot. n. 000000189

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BORGIA (B002)(CZ) Foglio 8 Particella 382**

➤ 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a BORGIA (CZ) il 26/09/1934  
📅 dall'impianto al 01/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a BORGIA (CZ) il 11/04/1967  
📅 dal 01/03/2003 al 22/12/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI  
MORTE) del 01/03/2003 - SUCCESSIONE Voltura n.  
161390.1/2003 - Pratica n. 169727 in atti dal 09/09/2003

➤ 2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a BORGIA (CZ) il 18/11/1963  
📅 dal 01/03/2003 al 22/12/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

➤ 3. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a BORGIA (CZ) il 15/06/1958  
📅 dal 01/03/2003 al 22/12/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

➤ 4. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a BORGIA (CZ) il 25/07/1968  
📅 dal 01/03/2003 al 22/12/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

➤ 5. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a BORGIA (CZ) il 09/05/1930  
📅 dal 01/03/2003 al 22/12/2010  
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 2)

➤ 1. [REDACTED] S.R.L. (CF [REDACTED])  
sede in ROMA (RM)  
📅 dal 22/12/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 22/12/2010 Pubblico ufficiale  
[REDACTED] Sede SOVERATO (CZ)  
Repertorio n. 76153 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 103.1/2011 Reparto PI  
di CATANZARO in atti dal 10/01/2011

---

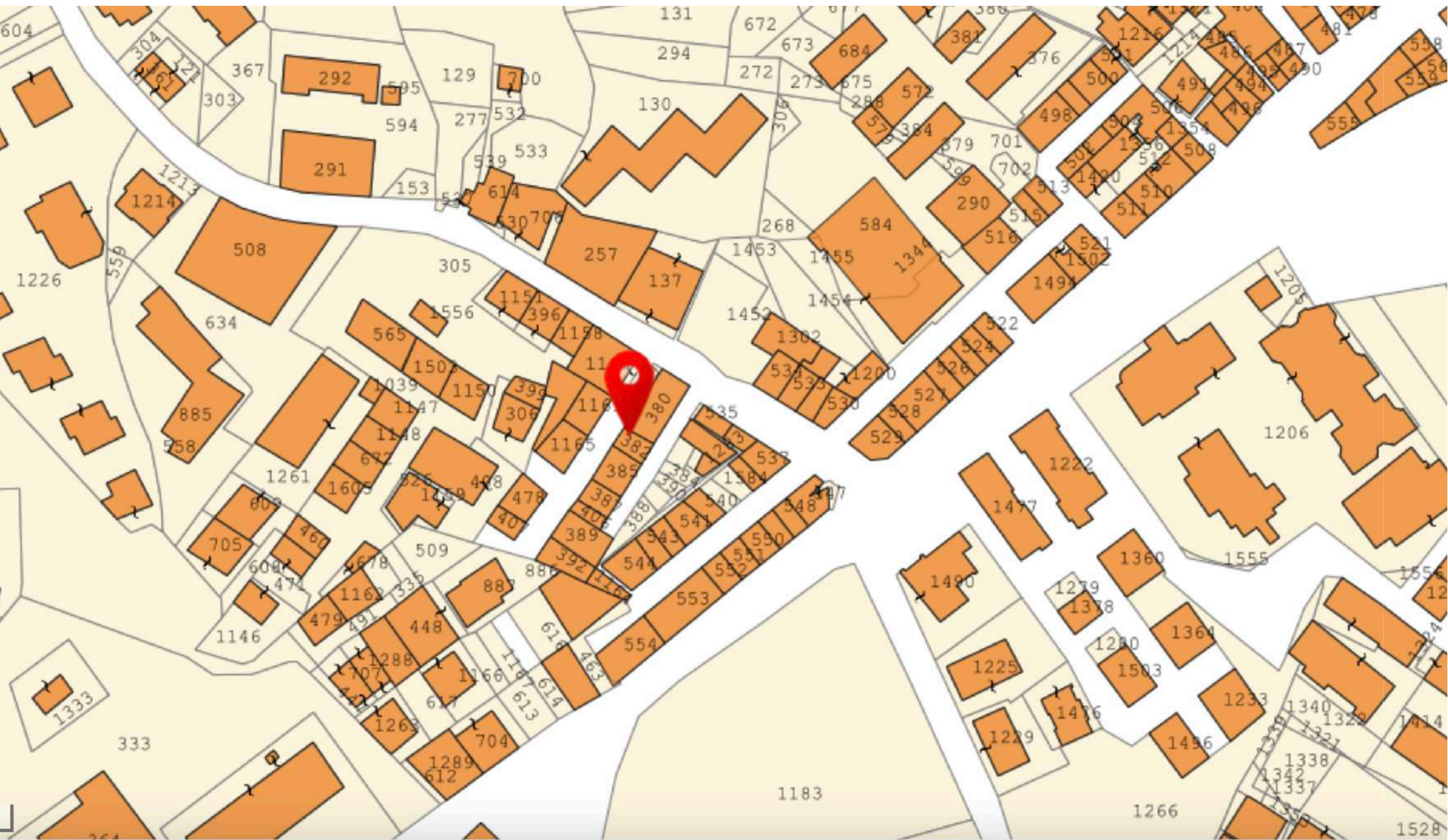
*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*  
*- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico*





Studio di Architettura Arch. Maria Varia - [REDACTED]  
Cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] pec: [REDACTED]

### **Allegato 3** Elenco sintetico delle formalità

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

Data 03/02/2025 Ora 17:14:57  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T416222 del 03/02/2025

per denominazione  
Richiedente GRSMTT

---

**Dati della richiesta**

Denominazione: █████ SRL  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/01/1989 al	03/02/2025
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1978 al	31/12/1988

---

**Elenco omonimi**

2. █████ S.R.L.  
Con sede in ROMA (RM)  
Codice fiscale █████ \*

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/2011 - Registro Particolare 103 Registro Generale 137  
Pubblico ufficiale █████ █████ Repertorio 76153/26087 del 22/12/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BORGIA(CZ)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2013 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 16868  
Pubblico ufficiale █████ █████ Repertorio 82320/30443 del 16/12/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO  
Immobili siti in BORGIA(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE

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

Data 03/02/2025 Ora 17:14:57  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T416222 del 03/02/2025

per denominazione

Richiedente GRSMTT

---

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/08/2019 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 11690  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15223/9719 del 27/08/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Immobili siti in BORGIA(CZ)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 8015 Registro Generale 9567  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 231 del 07/05/2024  
ATTO GIUDIZIARIO - RICORSO PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T359149 del 03/02/2025

per immobile

Richiedente GRSMTT

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BORGIA (CZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 8 - Particella 382

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 03/02/2025

**Elenco immobili**

Comune di BORGIA (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00382 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 08/01/2005 - Registro Particolare 435 Registro Generale 504  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 960/2003 del 01/08/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 27/04/2007 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 7795  
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6814/30 del 19/04/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2248 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 10180 Registro Generale 15307  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1752/2008 del 14/07/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 906 del 12/06/2017 (CANCELLAZIONE)
4. TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 103 Registro Generale 137  
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 76153/26087 del 22/12/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 03/02/2025 Ora 16:03:15  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T359149 del 03/02/2025

per immobile

Richiedente GRSMTT

- 
5. ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 16868  
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 82320/30443 del 16/12/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
  6. ISCRIZIONE del 28/08/2019 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 11690  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15223/9719 del 27/08/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Studio di Architettura Arch. Maria Varia - [REDACTED]  
Cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] pec: [REDACTED]

## **Allegato 4** Titolo di provenienza



N. 76153 Rep.

N. 26087 Racc.-----

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno 2010 (duemiladieci) questo giorno 22 (ventidue) del mese di dicembre, in Soverato presso il mio studio notarile sito alla Via Olimpia al n.39.-----

Dinanzi a me Avv. [redacted] [redacted] Notaio in Soverato iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia,-----

-----sono comparsi i signori:-----

PARTE ALIENANTE:-----

- [redacted] nato a Borgia (CZ) il 9 maggio 1930, Codice Fiscale [redacted] residente a Borgia (CZ), Via de Nicola n. 3 pensionato, che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara di essere vedovo;-----

- [redacted] nata a Borgia (CZ) il 15 giugno 1958, residente a Borgia (CZ), Contrada Muzzani n. 4, Codice Fiscale [redacted] [redacted] commerciante, che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara che quanto in atto è bene personale;-----

- [redacted] [redacted] nata a Borgia (CZ) il 18 novembre 1963, residente a Borgia (CZ), Via Mattia Preti n. 6, Codice Fiscale [redacted] [redacted] che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara che quanto in atto è bene personale;-----

- [redacted] [redacted] nata a Borgia (CZ) l' 11 aprile 1967, residente a Borgia (CZ), Via de Nicola n. 6, Codice Fiscale [redacted] che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara che quanto in atto è bene personale;-----

- [redacted] [redacted] nato a Borgia (CZ) il 25 luglio 1968, Codice Fiscale [redacted], residente a Montepaone (CZ), Via Giovanni Cattuogno n. 29 commerciante, che ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;-----

PARTE ACQUIRENTE:-----

- [redacted] nata a Borgia (CZ) il 14 luglio 1956, residente a Borgia (CZ), Via Corso Matteotti n. 52, Codice Fiscale [redacted], domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:-----

- "[redacted] S.R.L.", con sede in Roma, Via Dipignano n.4, capitale sociale di Euro 10.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro n. [redacted] numero REA RM-1242763, statutariamente munita di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.-----

-Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:-----

I signori [redacted] per diritti pari a 4/12, [redacted] [redacted] e [redacted] per diritti pari a 2/12 ciascuno e tutti per l'intero, vendono e trasferiscono alla società "[redacted] S.R.L." che come sopra rappresentata, accetta e compra, la piena proprietà di:-----

- vecchia casa di civile abitazione sita in Comune di Borgia alla Via Be-

*Notarile Catanzaro il 5.1.2011  
Al N. 19 serie 17  
veramente di C. [redacted]*

nedetto Croce num. 8, posta ai piani terra, primo e secondo, censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 8 Mapp. 382, Via Benedetto Croce n. 8 Piano T-1-, Cat. A3 Cl. 1^ Vani 6 R.C.E. 223,11, confinante con Via Croce, Via De Nicola, proprietà Fusto, salvo altri, e come meglio individuata nella planimetria che firmata dalle parti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A", e che le parti medesime dichiarano essere conforme allo stato di fatto dei dati catastali sopra riportati, e a quella depositata in Catasto.-----

Il presente bene è pervenuto alla parte alienante per successione legittima della madre signora [REDACTED] che era nata a Borgia il 26 settembre 1934 e deceduta l' 1 marzo 2003, giusta Denuncia di Successione n. 960 vol. 2003, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro l'1 agosto 2003, trascritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 8 gennaio 2005 ai nn. 504 RG. e 435 RP., alla cui de cuius il terreno sul quale insiste la detta casa pervenne con atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Barbieri in data 17 luglio 1955, repertorio n.4799, registrato a Borgia il 5 agosto 1955 al n. 30, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 10 ottobre 1955 ai nn. 12681 RG. e 11976 RP.-----

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.---  
Io Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, ho ammonito la parte Alienante sulle responsabilità connesse alle dichiarazioni false o reticenti e sull'esibizione di documenti falsi, quindi detta parte, come sopra costituita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'art. 2, comma 58, della Legge 23 dicembre 1996 n.662, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in totale assenza della Concessione Edilizia, e che pertanto è stata presentata al Comune di Borgia, domanda di concessione in sanatoria in data 19 marzo 1986, prot.n. 69, numero progressivo 0092205201, da valere anche quali estremi del silenzio assenso di cui all'art. 35, comma 12, della predetta legge n.47/1985, ove ne ricorrano i presupposti, corredata dal versamento dell'intera oblazione dovuta e dalla parte alienante dichiarata versata su c.c.p. n. 255000 versamento n. 11 dell' 8 marzo 1986, presso l'ufficio postale di Borgia, per un importo complessivo dichiarato di Lire 697.000.-----

La parte alienante dichiara e garantisce:-----  
- che la domanda di concessione in sanatoria non è infedele, non è stata rigettata, né è stata fino ad ora esaminata, o emesso provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dalla legge, e che le irregolarità urbanistiche del fabbricato in oggetto non rientrano in alcuno dei casi per i quali le vigenti leggi statali o regionali escludono la sanatoria;-----  
- che il fabbricato in oggetto non è sottoposto ad alcuno dei vincoli richiamati dall'art. 32 della legge n.47/1985, e successive modificazioni ed integrazioni;-----

La parte alienante dichiara, altresì:-----  
- che non è dovuta alcuna differenza di oblazione, ai sensi dell'art. 39, comma 6, della legge 23 dicembre 1994 n.724, e che quindi non vi è al-

cuna ragione di improcedibilità della domanda, nè obbligo di pagamento di interessi sulla somma stessa.

In relazione alla domanda di concessione in sanatoria, la parte alienante si obbliga formalmente nei confronti della parte acquirente ad espletare tutte le formalità necessarie per l'ottenimento della concessione in sanatoria da parte delle competenti autorità, ed a pagare quanto dovuto sia a titolo di eventuale oblazione integrativa, sia a titolo di contributi di concessione in dipendenza della summenzionata domanda di sanatoria, e comunque per ogni altra eventuale infrazione urbanistica commessa sino alla data odierna in relazione al fabbricato oggetto di sanatoria, sollevando fin da ora la parte acquirente da ogni e qualsiasi obbligo e responsabilità, ed obbligandosi nei confronti dell stessa a rimborsarle qualsiasi spesa che la medesima dovesse affrontare in dipendenza di eventuali irregolarità urbanistiche. Resta comunque a carico della parte alienante la corresponsione del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 febbraio 1977 n.10, eventualmente dovuto a favore del Comune.

Si precisa altresì che l'immobile in oggetto non ha subito, successivamente al rilascio dell'Autorizzazione sopra indicata, nessun altro tipo di intervento edilizio per la cui effettuazione è richiesto il rilascio di un apposito provvedimento amministrativo.

Ed ancora, io Notaio con riferimento a quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n.311, e da ultimo dal D.L. 112/2008 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133 art. 35 comma 2 bis, ho informato le parti sui contenuti, le finalità, le sanzioni e gli obblighi previsti da tale normativa di settore.

I costituiti dichiarano inoltre, ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consci delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, quanto segue:

a) che il prezzo della presente vendita è stato da loro convenuto in Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento virgola zerozero), con le seguenti modalità di pagamento:

- quanto ad Euro 9.500,00 (novemilacinquecento virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Nuova, filiale di Badolato n. 0011183230-06 emesso in data odierna;
- quanto ad Euro 4.750,00 (quattromilasettecentocinquanta virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Nuova, filiale di Badolato n. 0011183229-05 emesso in data odierna;
- quanto ad Euro 4.750,00 (quattromilasettecentocinquanta virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Nuova, filiale di Badolato n. 0011183228-04 emesso in data odierna;
- quanto ad Euro 4.750,00 (quattromilasettecentocinquanta virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Nuova, filiale di Badolato n. 0011183227-03 emesso in data odierna;
- quanto ad Euro 4.750,00 (quattromilasettecentocinquanta virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Carime, fi-

liale di Girifalco n. 5023779026-06 emesso in data odierna, e la Parte Alienante rilascia piena e definitiva quietanza a saldo alla Parte Acquirente.

b) che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore.

Il presente contratto è stipulato ai seguenti patti e condizioni:

- Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, ben conosciuto ed accettato dalla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero.

- Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive, se e come legalmente costituite, e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

- La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche, all'infuori di quanto appresso, e contro la quota di

- ipoteca legale n. 1660 RP., iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27 aprile 2007, a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Cosenza;

- Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catanzaro in data 14 luglio 2008 rep.n. 1752, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 17 settembre 2008, a favore di Unicredit Banca S.p.A., che sussistono, di cui la Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, e la Parte venditrice si impegna a cancellare a sua cura e spese nel più breve tempo possibile.

La proprietà, il possesso giuridico ed il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso si intendono trasferiti a far tempo da oggi.

- Con esonero della Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi documentazione.

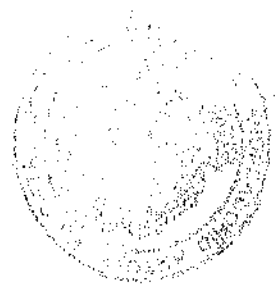
- La Parte Alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Parte Acquirente.

I costituiti Signori

nella spiegata qualità, ai sensi del D.Lgs nr. 196/2003 (Privacy) e D.Lgs n. 56/2004 (Antiriciclaggio), avendo ricevuto personalmente da me Notaio ogni relativo chiarimento ed ogni più ampia spiegazione sul contenuto e sulle conseguenze civilistiche, fiscali, amministrative e penali del presente atto, nel riconoscere di averne ben compreso il significato, dichiarano inoltre di essere stati edotti degli obblighi posti a loro carico dal Decreto Legislativo 20 Febbraio 2004, nr.56, in attuazione della Direttiva 2001/97/CE (cd. "Legge antiriciclaggio") e della normativa in merito al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, nr.196 (cd. "Legge Pri-

vacy"), e pertanto, nel confermare a me Notaio l'incarico per la stipula, riconoscono di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei loro dati personali e ne autorizzano l'intero trattamento ai fini del presente atto, consentendone le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la loro conservazione, esonerando me Notaio da ogni responsabilità al riguardo. ....



Le Parti contraenti dichiarano che i rispettivi codici fiscali, sopra riportati, sono quelli loro rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria. ....

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato che dichiarano di ben conoscere. ....

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su tre fogli per dieci pagine intere e fin qui dell'ultima, ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà. ....


Firmato in fine ed a margine come per legge alle ore 15,30. ....

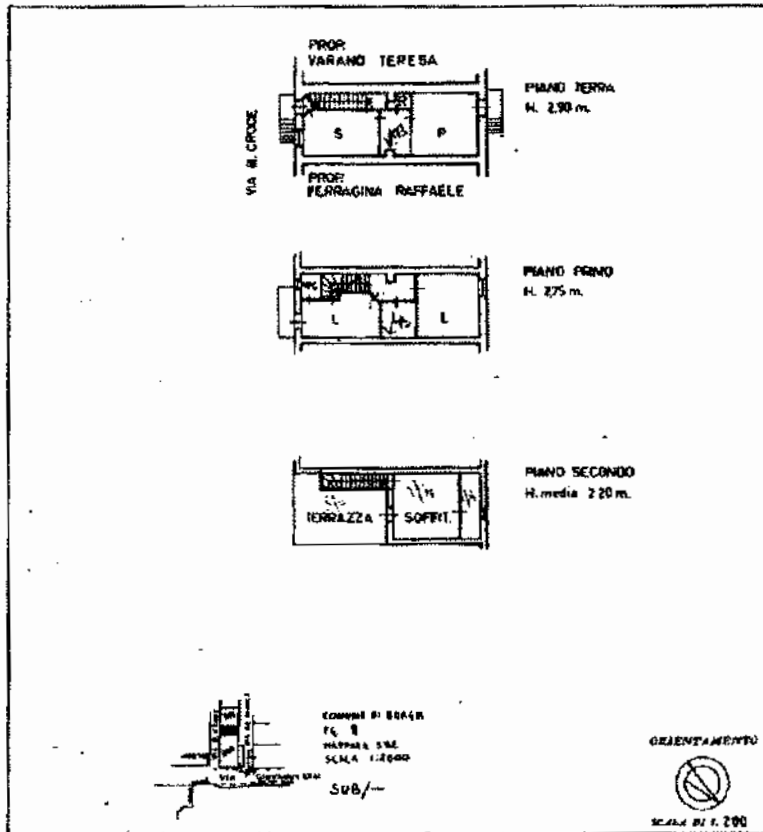
F.to: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] nella qualità. ....

F.to: [redacted] [redacted] - NOTAIO. Vi è sigillo. ....



Allegato "A" al Dep. 76153

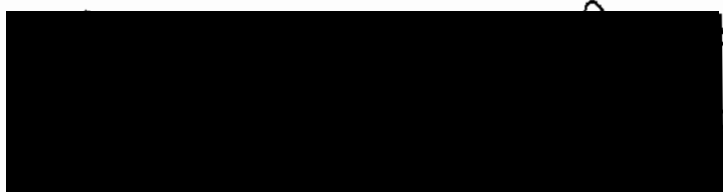

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI Lic. 100  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IN ACCORDO CON IL DECRETO LEGISLATIVO N. 237 DEL 26.10.1984  
 Planimetria dell'immobile situate nel Comune di BORGIA Via S. CROCE  
 Data [REDACTED] IL [REDACTED]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di C.E.



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 189/85



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2010 - Comune di BORGIA (B002) - < Foglio: 8 - Particella: 382 - Subalterno: 0 >  
VIA BENEDETTO CROCE n. 8 piano: 1-1-2;



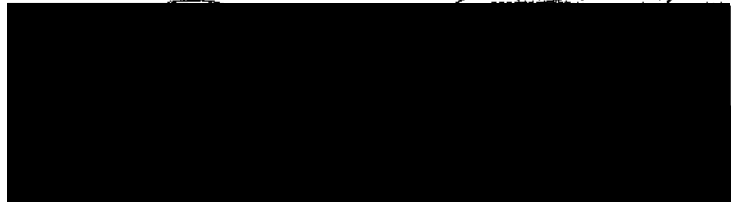
-----  
E' copia conforme all'originale in più fogli muniti delle prescritte -----

firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti che si rilascia in carta -----

semplice per uso consentito. -----

17 FEB 2025

Soverato li





Studio di Architettura Arch. Maria Varia - [REDACTED]  
Cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] pec: [REDACTED]

## **Allegati 5** Regolarità edilizia

**Richiesta accesso atti Titolo abilitativo intestato all'immobile situato in via Benedetto Croce n.8 Piano T-1-2 Borgia CZ censito al NCEU al Fg. 8 part. 382 Cat. A/3 attualmente in testa a [REDACTED] S.r.l., con sede in Roma.**

---

**Da** [REDACTED] <[REDACTED]>  
**A** [protocollo@comune.borgia.cz.it](mailto:protocollo@comune.borgia.cz.it) <protocollo@comune.borgia.cz.it>  
**Data** mercoledì 29 gennaio 2025 - 13:50

---

**Area Tecnica**

Corso Mazzini  
88021 Borgia (CZ)

[protocollo@comune.borgia.cz.it](mailto:protocollo@comune.borgia.cz.it)

Oggetto: Richiesta accesso atti Titolo abilitativo intestato all'immobile situato in via Benedetto Croce n.8 Piano T-1-2 Borgia CZ censito al NCEU al Fg. 8 part. 382 Cat. A/3 attualmente in testa a [REDACTED] S.r.l., con sede in Roma.

La sottoscritta Arch. Maria Varia, con studio di Architettura Arch. Maria Varia - [REDACTED]  
[REDACTED] Cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] pec: [REDACTED] in qualità di Consulente  
Tecnico d'Ufficio incaricato nella procedura Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 231/2024 [REDACTED] S.r.l., con la  
presente

richiede

accesso atti e Titolo abilitativo intestato all'immobile situato in via Benedetto Croce n.8 Piano T-1-2 Borgia CZ  
censito al NCEU al Fg. 8 part. 382 Cat. A/3 attualmente in testa a [REDACTED] S.r.l., con sede in Roma.

Cordialità.

Si allega:

1. Conferimento incarico;
2. Visura storica immobile.

Certo di vs solerte riscontro, cordialità.

Lamezia Terme, 29.01.2025

Architetto Maria Varia

---

Visura\_BORGIA\_Fg.8\_Par.382\_.pdf  
Conferimento incarico Perizia\_Arch. Maria Varia\_controfirmato [REDACTED].pdf

**Re:Prot. N.1315 del 29-01-2025 - Richiesta accesso atti Titolo abilitativo intestato all'immobile situato in via Benedetto Croce n.8 Piano T-1-2 Borgia CZ censito al NCEU al Fg. 8 part. 382 Cat. A/3 attualmente in testa a [REDACTED] S.r.l., con sede in Roma.**

Da [REDACTED] <[REDACTED]>  
**A** protocollo.borgia@asmepec.it <protocollo.borgia@asmepec.it>  
**Data** mercoledì 29 gennaio 2025 - 18:57

**Oggetto: Integrazione richiesta di Accesso agli Atti – Immobile via Benedetto Croce n. 8, Borgia (CZ)**

Egregio Ing. [REDACTED]

in riferimento alla Sua cortese comunicazione, con la presente integro la richiesta di Accesso agli Atti fornendo ulteriori dati utili alle ricerche d'archivio.

L'immobile sito in via Benedetto Croce n. 8, Piano T-1-2, Borgia (CZ), censito al Fg. 8, Part. 382, Cat. A/3, ha avuto la seguente evoluzione intestataria, come risulta dalla visura storica allegata:

- **Primo intestatario** [REDACTED] CF [REDACTED] nata a Borgia (CZ) il 26/09/1934, titolare del diritto di proprietà dal **01/03/2003**.
- **Successivamente, per denuncia di successione** (Voltura n. 161390.1/2003 - Pratica n. 169727 in atti dal 09/09/2003), l'immobile è passato in proprietà a:
  - [REDACTED] (CF [REDACTED]) – 1/6 di proprietà
  - [REDACTED] (CF [REDACTED]) – 1/6 di proprietà
  - [REDACTED] (CF [REDACTED]) – 1/6 di proprietà
  - [REDACTED] (CF [REDACTED]) – 1/6 di proprietà
  - [REDACTED] (CF [REDACTED]) – 2/6 di proprietà
- **Dal 22/12/2010**, l'immobile risulta intestato a [REDACTED] S.R.L. (CF [REDACTED]) con sede in Roma, a seguito di atto di compravendita per il quale è stata richiesta copia all'Archivio Notarile Distrettuale.

Resto a disposizione per eventuali ulteriori dettagli o documentazione integrativa che possa agevolare le ricerche.

In attesa di un cortese riscontro, porgo distinti saluti.

**Arch. Maria Varia**  
 Studio di Architettura Arch. Maria Varia

Cell: [REDACTED]  
 E-mail: [REDACTED]  
 PEC: [REDACTED]

Da "Comune di Borgia" protocollo.borgia@asmepec.it  
 A: [REDACTED]  
 Cc:  
 Data: Wed, 29 Jan 2025 15:39:44 +0100  
 Oggetto: Prot. N.1315 del 29-01-2025 - Richiesta accesso atti Titolo abilitativo intestato all'immobile situato in via Benedetto Croce n.8 Piano T-1-2 Borgia CZ censito al NCEU al Fg. 8 part. 382 Cat. A/3 attualmente in testa a [REDACTED] S.r.l., con sede in Roma.

Gent.ma Arch. Maria Varia,

al fine di poter evadere la Sua richiesta di Accesso agli atti, è necessario implementare la richiesta con i seguenti dati:  
 - estremi del titolo edilizio rilasciato ovvero l' intestatario del titolo;  
 - ogni ulteriore dato/elemento/informazione atto a consentire le ricerche d'archivio poiché i soli estremi catastali non sono un elemento sufficiente.

Cordiali Saluti  
 Ing. [REDACTED]

Visura\_BORGIA\_Fg.8\_Par.382\_.pdf  
 Conferimento incarico Perizia\_Arch. Maria Varia\_controfirmato [REDACTED].pdf

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 1331 del 30-01-2025 - POSTA CERTIFICATA: Re:Prot. N.1315 del 29-01-2025 - Richiesta accesso atti Titolo abilitativo intestato all'immobile situato in via Benedetto Croce n.8 Piano T-1-2 Borgia CZ censito**

---

**Da** Comune di Borgia <protocollo.borgia@asmepec.it>  
**A** [REDACTED] <[REDACTED]>  
**Data** giovedì 30 gennaio 2025 - 09:15

---

Si comunica che la documentazione da lei inviata con oggetto: "POSTA CERTIFICATA: Re:Prot. N.1315 del 29-01-2025 - Richiesta accesso atti Titolo abilitativo intestato all'immobile situato in via Benedetto Croce n.8 Piano T-1-2 Borgia CZ censito al NCEU al Fg. 8 part. 382 Cat. A/3 attualmente in testa a [REDACTED] S.r.l" è stata protocollata con N° 1331 del 30-01-2025



**Comunicazione**

---

**Da** urbanistica@comune.borgia.cz.it <urbanistica@comune.borgia.cz.it>**A** [REDACTED] <[REDACTED]>**Data** martedì 18 febbraio 2025 - 10:28

---

In riferimento alla sua richiesta si comunica che la stessa è stata evasa pertanto può recarsi presso il nostro ufficio provvista di ricevuta del versamento di Euro 5 effettuato tramite pagoPA -diritti di segreteria-

Cordiali saluti

--

Questa e-mail e i relativi allegati possono contenere informazioni riservate esclusivamente al DESTINATARIO specificato in indirizzo. Le informazioni trasmesse attraverso la presente e-mail ed i suoi allegati sono diretti esclusivamente al destinatario e devono ritenersi riservati con divieto di diffusione e di uso salva espressa autorizzazione. Se la presente e-mail e i suoi allegati fossero stati ricevuti per errore da persona diversa dal destinatario siete pregati di distruggere tutto quanto ricevuto e di informare il mittente con lo stesso mezzo.

Qualunque utilizzazione, divulgazione o copia non autorizzata di questa comunicazione è rigorosamente vietata e comporta violazione delle disposizioni di Legge sulla tutela dei dati personali REGOLAMENTO EUROPEO 2016/679.

Grazie per la collaborazione

**Re:Comunicazione\_Richiesta appuntamento – trasmissione ricevuta pagamento PagoPA**

---

**Da** [REDACTED] <[REDACTED]>  
**A** urbanistica@comune.borgia.cz.it <urbanistica@comune.borgia.cz.it>  
**Data** martedì 18 febbraio 2025 - 12:43

---

**Gentilissimi,**

in riferimento alla vostra comunicazione relativa alla mia richiesta, allego alla presente la ricevuta telematica del pagamento di Euro 5 effettuato tramite PagoPA per i diritti di segreteria.

Ho provato a contattare telefonicamente il Comune selezionando l'Ufficio Tecnico, ma purtroppo non sono riuscita a ricevere risposta per prenotare un appuntamento per l'accesso agli atti. Resto quindi in attesa di una vostra indicazione per fissare un appuntamento presso i vostri uffici.

Ringraziandovi per la disponibilità, resto in attesa di un vostro riscontro.

Cordiali saluti,

Arch. Maria Varia

---

**Da** "urbanistica@comune.borgia.cz.it" urbanistica@comune.borgia.cz.it  
**A** [REDACTED]  
**Cc**  
**Data** Tue, 18 Feb 2025 09:28:28 +0100  
**Oggetto** Comunicazione

In riferimento alla sua richiesta si comunica che la stessa è stata evasa pertanto può recarsi presso il nostro ufficio provvista di ricevuta del versamento di Euro 5 effettuato tramite pagoPA -diritti di segreteria-  
Cordiali saluti

--

Questa e-mail e i relativi allegati possono contenere informazioni riservate esclusivamente al DESTINATARIO specificato in indirizzo. Le informazioni trasmesse attraverso la presente e-mail ed i suoi allegati sono diretti esclusivamente al destinatario e devono ritenersi riservati con divieto di diffusione e di uso salva espressa autorizzazione. Se la presente e-mail e i suoi allegati fossero stati ricevuti per errore da persona diversa dal destinatario siete pregati di distruggere tutto quanto ricevuto e di informare il mittente con lo stesso mezzo.

Qualunque utilizzazione, divulgazione o copia non autorizzata di questa comunicazione è rigorosamente vietata e comporta violazione delle disposizioni di Legge sulla tutela dei dati personali REGOLAMENTO EUROPEO 2016/679.  
Grazie per la collaborazione

---

RT\_02000001431026061.pdf

**Richiesta verifica titoli edilizi ed eventuale Accesso Atti – Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 231/2024**

Da [redacted] <[redacted]>  
A **protocollo.borgia** <protocollo.borgia@asmepec.it>, **urbanistica**  
<urbanistica@comune.borgia.cz.it>  
Data lunedì 17 marzo 2025 - 09:05

Gentilissimo Ing. [redacted]

a seguito della disamina degli elaborati rilasciati dal vs ufficio relativi alla domanda di concessione in sanatoria presentata il 19 marzo 1986 (Prot. n. 69, numero progressivo 0092205201), è emerso che il fabbricato oggetto del condono non corrisponde a quello indicato nella Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 231/2024, di cui la scrivente è CTU.

Pertanto, si chiede a codesto ufficio di verificare se risultano agli atti del Comune richieste o titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile distinto al **Foglio 8, Particella 382**, intestato ai seguenti soggetti nel periodo indicato:

1. [redacted] CF [redacted] – nata a Borgia (CZ) il 26/09/1934 – fino al 01/03/2003
2. [redacted] (CF [redacted]) – nata a Borgia (CZ) il 11/04/1967 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
3. [redacted] (CF [redacted]) – nata a Borgia (CZ) il 18/11/1963 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
4. [redacted] (CF [redacted]) – nata a Borgia (CZ) il 15/06/1958 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
5. [redacted] (CF [redacted]) – nato a Borgia (CZ) il 25/07/1968 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
6. [redacted] (CF [redacted]) – nato a Borgia (CZ) il 09/05/1930 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
7. [redacted] **S.R.L.** (CF [redacted]) – sede in Roma (RM) – dal 22/12/2010

Qualora fosse necessario un formale Accesso agli Atti, resto disponibile per l'invio della relativa istanza.

In attesa di un gentile riscontro, porgo cordiali saluti.

**CTU Arch. Maria Varia**



# COMUNE DI BORGIA

Provincia di Catanzaro  
Area Tecnica



---

**OGGETTO:** Richiesta, prot. 3357 del 17.03.2025, accesso documentazione pratiche edilizie immobile distinto al Foglio 8 particella n. 382 - **Riscontro.**

---

Egr. Arch.  
Maria VARIA

Con riferimento all'oggetto, facendo seguito alle intercorse comunicazioni verbali e all'accesso della S.V. presso questo Ufficio relativamente all'istanza di condono indicata nella precedente richiesta, rivelatisi non esatta, e alla seguente richiesta prot. 3357 del 17.03.2025, si rappresenta che questo Ente non dispone del fascicolo dei fabbricati per cui non è possibile interrogare banche dati inerente all'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 382;

Tuttavia, pur non essendo stato indicata la documentazione amministrativa cui si intendeva accedere su mandato della competente Autorità Giudiziaria, si è proceduto ad effettuare una prima sommaria ricerca sui titoli edilizi eventualmente presenti nei registri e relativi ai nominativi indicati ( [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Vincenza e [REDACTED] Srl) e, allo stato, nulla è emerso;

Quanto sopra premesso, questo ufficio provvederà a notificare immediatamente la S.V. qualora da ulteriori ricerche dovesse emergere qualche dato utile.

Distinti saluti.

Borgia 31.03.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



**Oggetto** **POSTA CERTIFICATA: Richiesta verifica titoli edilizi ed eventuale Accesso Atti – Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 231/2024**

**Mittente** Per conto di: [REDACTED] <posta-certificata@pec.aruba.it>

**Destinatario** protocollo.borgia <protocollo.borgia@asmepec.it>, urbanistica <urbanistica@comune.borgia.cz.it>

**Rispondi a** [REDACTED] <[REDACTED]>

**Data** 17.03.2025 09:05



Prot. 3357  
17.03.2025

- daticert.xml (1 KB)
- postacert.eml (8 KB)
- smime.p7s (11 KB)

## Messaggio di posta certificata

Il giorno 17/03/2025 alle ore 08:05:53 (+0100) il messaggio "Richiesta verifica titoli edilizi ed eventuale Accesso Atti ? Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 231/2024" è stato inviato da [REDACTED] indirizzato a: protocollo.borgia@asmepec.it urbanistica@comune.borgia.cz.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec210312.20250317080553.252476.627.1.57@pec.aruba.it

Gentilissimo Ing. [REDACTED]

a seguito della disamina degli elaborati rilasciati dal vs ufficio relativi alla domanda di concessione in sanatoria presentata il 19 marzo 1986 (Prot. n. 69, numero progressivo 0092205201), è emerso che il fabbricato oggetto del condono non corrisponde a quello indicato nella Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 231/2024, di cui la scrivente è CTU.

Pertanto, si chiede a codesto ufficio di verificare se risultano agli atti del Comune richieste o titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile distinto al **Foglio 8, Particella 382**, intestato ai seguenti soggetti nel periodo indicato:

1. [REDACTED] CF [REDACTED] – nata a Borgia (CZ) il 26/09/1934 – fino al 01/03/2003
2. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) – nata a Borgia (CZ) il 11/04/1967 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
3. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) – nata a Borgia (CZ) il 18/11/1963 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
4. [REDACTED] (CF [REDACTED]) – nata a Borgia (CZ) il 15/06/1958 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
5. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) – nato a Borgia (CZ) il 25/07/1968 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
6. [REDACTED] (CF [REDACTED]) – nato a Borgia (CZ) il 09/05/1930 – dal 01/03/2003 al 22/12/2010
7. [REDACTED] **S.R.L.** (CF [REDACTED]) – sede in Roma (RM) – dal 22/12/2010

Qualora fosse necessario un formale Accesso agli Atti, resto disponibile per l'invio della relativa istanza.

In attesa di un gentile riscontro, porgo cordiali saluti.

**CTU Arch. Maria Varia**

**TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA**

**N. 562 DEL 13.07.2023**

*Ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 e ss.mm.ii.  
(1° Condono, Pratica N. 69)*

**DITTA: [REDACTED]**

per la "Sopraelevazione del secondo piano, ad un fabbricato esistente, da destinare a civile abitazione i cui lavori sono stati realizzati, per come dichiarato, nell'anno 1976", immobile attualmente distinto catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa N. 8 particella 402 Sub 5 e Sub 6, graffiati, Categoria A/4;





12) Per eventuali allacci ai servizi (acque, fognatura ecc) deve essere presentata apposita istanza secondo i regolamenti comunali;

13) Prima dell'inizio di eventuali lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta titolare - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente atto;

14) Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;

15) Il presente atto viene rilasciato, ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto allegati e costituenti parte integrante e sostanziale, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

16) Il presente titolo edilizio è rilasciato a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi all'immobile e con riferimento all'istanza di condono n. 69, protocollo n. 1246 del 19.03.1986, con allegati n. 3 modello 47/85-A, si riferisce all'allegato relativo alla sopraelevazione del secondo piano.

BORGIA 13 Luglio 2023

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Il concessionario dichiara di accettare il presente titolo abilitativo edilizio in sanatoria e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui esso è subordinato

BORGIA 14 LUG. 2023

**IL CONCESSIONARIO**

(per delega



**COMUNE DI BORGIA**

Provincia di Catanzaro

AREA TECNICA



MARCA DA BOLLO

ISTANZA DI CONDONO N. 69

**Sanatoria, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, e successive modifiche ed integrazioni, per l'esecuzione di lavori edili.**

**TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA N. 562**

**Sanatoria, ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, per l'esecuzione di lavori edili.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**VISTA** la domanda di condono protocollo n. 1246 del 19.03.1986 (pratica n. 69, con allegati n. 3 modello 47/85-A,) presentata dalla Signora [REDACTED] nata a Borgia il 26.09.1934 e ivi residente in Via De Nicola n. 3, C.F. [REDACTED], tendente ad ottenere, con riferimento alla L. 47/85, il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria per le opere abusive realizzate in assenza del titolo edilizio e, nello specifico, tra le altre cose per le quali si chiedeva la sanatoria (di cui ai 3 modelli 47/85-A) anche per la sopraelevazione del secondo piano, ad un fabbricato esistente, da destinare a civile abitazione i cui lavori sono stati realizzati, per come dichiarato, nell'anno 1976, immobile attualmente distinto catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa N. 8 particella 402 Sub 5 e Sub 6, graffiati, Categoria A/4, abuso cui il presente titolo si riferisce;

**VISTI** gli elaborati redatti dal tecnico incaricato P.E. [REDACTED] Luigi (iscritto all'Ordine dei Periti Industriali di Catanzaro con il n. 457), integrati in data 10.01.2023 (prot. 318) a corredo dell'istanza di condono e allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Tavola A1 Relazione Tecnica - Tavola A2 Relazione Fotografica - Tavola A3 Elaborato Grafico - Perizia Giurata Consistenza dell'Immobile);

**VISTO** il certificato di Idoneità Statica dell'immobile per l'intero immobile, cui afferisce il piano primo oggetto di condono, redatto dall'Arch. RASO Luigi (iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n. 752) e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 20.02.1997 (prot. 2128);

VISTA la Relazione di Perizia sulla consistenza dell'immobile redatta dal P.E. [REDACTED] Luigi, giurata c/o il Giudice di Pace presso il Tribunale di Catanzaro in data 16.01.2023 (Prot. 149/2023);

**PRESO ATTO CHE** nel corso degli anni è mutata la proprietà dell'immobile e che allo stato attuale il soggetto avente titolo per la definizione della pratica di condono, risulta essere la Signora [REDACTED] nata a Catanzaro il 19.08.1988 e residente a Licciana Nardi (MS) Via Fienile Sopra n. 5, C.F. [REDACTED] in forza dell'atto di donazione per notaio [REDACTED] del 26.10.2006 (Rep. 36602 - Racc. 9944);

**CHE** relativamente alla pratica di condono n. 69 occorre versare un corrispettivo di oblazione pari a Lire 697.000 (corrisposti in un'unica soluzione in data 08.03.1986);

**CHE** gli oneri concessori, computati in € 891,54 per urbanizzazione e in € 244,65 per Costo di Costruzione, sono stati corrisposti in data 06.06.2023, a mezzo pagoPA, unitamente ai diritti di segreteria;

**RILEVATO CHE** l'unità immobiliare di che trattasi attualmente risulta essere distinta nel N.C.E.U. del Comune di Borgia al Foglio di Mappa N. 8 particella 402 Sub 5 e Sub 6, graffati, Categoria A/4;

#### RILASCIA

Salvo i diritti di terzi, ai sensi del Capo IV della legge 28.02.1985 n. 47 e ss.mm.ii. alla Signora: [REDACTED] nata a Catanzaro il 19.08.1988 e residente a Licciana Nardi (MS) Via Fienile Sopra n. 5, C.F. [REDACTED] in quanto avente titolo sull'immobile

#### IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

Per le opere abusive consistenti nella **"Sopraelevazione del secondo piano, ad un fabbricato esistente, da destinare a civile abitazione i cui lavori sono stati realizzati, per come dichiarato, nell'anno 1976"**, immobile attualmente distinto catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa N. 8 particella 402 Sub 5 e Sub 6, graffati, Categoria A/4;

Qualora gli immobili oggetto di sanatoria necessitassero di opere di completamento, i lavori dovranno essere portati a termine in modo che le opere siano agibili entro 36 (trentasei) mesi dalla data di firma del presente Titolo Abilitativo Edilizio.

1) Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc. delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da legge e regolamenti;

2) Con il presente titolo l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di passaggio e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto;

3) Il Concessionario, il direttore e l'assuntore sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione in sanatoria come per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzione infortuni, danni a cose e a terzi;

4) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

5) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;

6) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;

7) Il luogo interessato a lavori di completamento deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

8) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale;

9) Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

10) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;

11) Per l'installazione di un impianto termico o per la modifica di un impianto esistente è necessario depositare presso l'Ufficio Tecnico apposito progetto corredato da relazione tecnica come da legge n. 10/91;

# COMUNE DI BORGIA

## Provincia di Catanzaro

# A1

Rilievo di una unita' immobiliare al piano secondo  
oggetta di istanza di codono edilizio L. 47/'85 pratica  
n. 69 prof. 1246 del 18.03.1986 e ubicata nel  
Comune di Borgia via De Nicola.

elaborati:

**A1** | RELAZIONE TECNICA

committente:

SIG.RA [REDACTED]

progettista:

[REDACTED]  
Ingegneria - Architettura - Urbanistica - Topografia

direttore dei lavori:

**COMUNE DI BORGIA**  
Provincia di Catanzaro

ALLEGATO AL TITOLO ABILITATIVO  
IN SANATORIA N. 562 RILASCIATO  
IN DATA 13 LUG. 2023

calcolatore:



## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**OGGETTO:** Definizione Istanza Di Condono Edilizio Legge 47/85 Protocollo n. 1246 pratica n. 69 del 19.03.1986 relativamente ad una unità abitativa a piano secondo facente parte di un fabbricato a n. 3 piani f.t. nel Comune di Borgia via De Nicola.

Il sottoscritto tecnico P.E. iscritto al Collegio dei Periti Industriali edili della Provincia di Catanzaro al n° 457, su incarico conferitogli dalla Sig.ra di redigere la presente relazione tecnica dichiara quanto segue:

### **DATI GENERALI**

#### **Proprietà - Richiedente:**

nata a Catanzaro il 19 Agosto 1988 e residente a Licciana Nardi (MS) VIA Fienile Sopra,5 C.F. immobile pervenutogli per atto di donazione in data 26.10.2006 rep. 36603 per notaio Crman Infantino in Catanzaro .

#### **Ubicazione:**

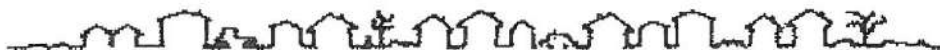
L'immobile oggetto di condono è ubicato in via De Nicola del Comune di Borgia ed è una unità abitativa contraddistinta nel N.C.E.U. al Foglio 8 part. 402 sub 4 piano secondo.

#### **Riferimenti urbanistici e regolarità urbanistica:**

L'immobile oggetto di condono ricade in zona "B1" di completamento dello strumento urbanistico vigente P.R.G.

### **ASPETTI URBANISTICI**

Il fabbricato sul quale ricade l'unità abitativa oggetto di perizia è stato costruita abusivamente ma è stata presentata istanza di condono pratica n. 69 prot. 1246 del 19.03.1986 .



**Opere:**

Le opere condonate che hanno riguardano l'unità abitativa al piano secondo sono le seguenti:

- Realizzazione di unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato a n. 3 piani f.t..

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente che ne farà parte integrante e sostanziale.

**Strutture:**

I Locali in oggetto hanno struttura portante in muratura di pietrame listata, i solai in c.a. del tipo con travetti prefabbricati .

La tramezzatura interna è in mattoni forati dello spessore di cm 10, gli intonachi interni sono in m.c. rifiniti a tonachino, quelli esterni sono in m.c. rifiniti a fratazzo.

I pavimenti sono del tipo con piastrelle in monocottura .

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, quelli esterni in alluminio. L'impianto elettrico risulta conforme ed in ossequio alle Legge n. 46 del 05.03.1990 e con il successivo DPR n. 447 del 06.12.1991.

RELATIVAMENTE AGLI ELEMENTI STRUTTURALI NON SI EVINCONO (all'esterno ed all'interno) CREPE, LESIONI, o DEFORMAZIONI di alcun genere e ne tracce di umidità, quindi le condizioni statiche dell'unità immobiliare oggetto di relazione allo stato attuale per quanto è stato possibile accertare si presentano BUONE.

**REQUISITI IGIENICO-SANITARI ESISTENTI:**

Circa i requisiti IGIENICO-SANITARI i locali abitativi al piano primo hanno una altezza di mt 2.90 e il w.c. è fornito di areazione naturale.

Hanno regolare allaccio alla rete fognante e idrica comunale.





Per ciascun locale l'ampiezza del vano finestra è proporzionato in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non è inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera garantiscono un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni provenienti da alloggi contigui o da spazi destinati a servizi comuni.

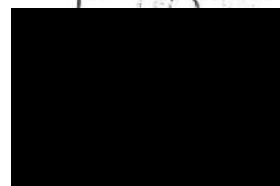
### CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra descritto, il sottoscritto P.E. [REDACTED] ai fini dell'incarico conferitogli, dichiara che i lavori di cui sopra quale oggetto della presente risultano essere stati realizzati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza ed igienico sanitari.

Data 04.05.2022

Il Tecnico

P.E. Luigi [REDACTED]



# COMUNE DI BORGIA

## Provincia di Catanzaro

# A2

Rilievo di una unita' immobiliare al piano secondo  
oggetta di istanza di codono edilizio L. 47/'85 pratica  
n. 69 prot. 1246 del 18.03.1986 e ubicata nel  
Comune di Borgia via De Nicola.

elaborati:

# A2 | RELAZIONE FOTOGRAFICA

committente:

SIG.RA [REDACTED]  
[REDACTED]

progettista:

[REDACTED]

direttore dei lavori:

**COMUNE DI BORGIA**  
Provincia di Catanzaro

ALLEGATO AL TITOLO ABILITATIVO  
IN SANATORIA N. 562 RILASCIATO  
IN DATA 18.05.2023

calcolatore:

[REDACTED]



Unità abitativa  
oggetto di condono

Unità abitativa  
oggetto di condono



# COMUNE DI BORGIA

## Provincia di Catanzaro

# A3

Rilievo di una unita' immobiliare al piano secondo  
oggetta di istanza di codono edilizio L. 47/'85 pratica  
n. 69 prot. 1246 del 18.03.1986 e ubicata nel  
Comune di Borgia via De Nicola.

elaborati:

**A3** | ELABORATO GRAFICO

committente:

SIG.RA [REDACTED]

progettista:

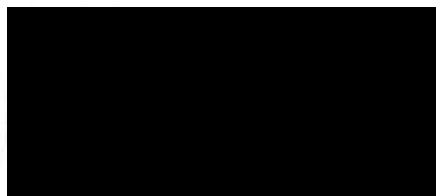
direttore dei lavori:

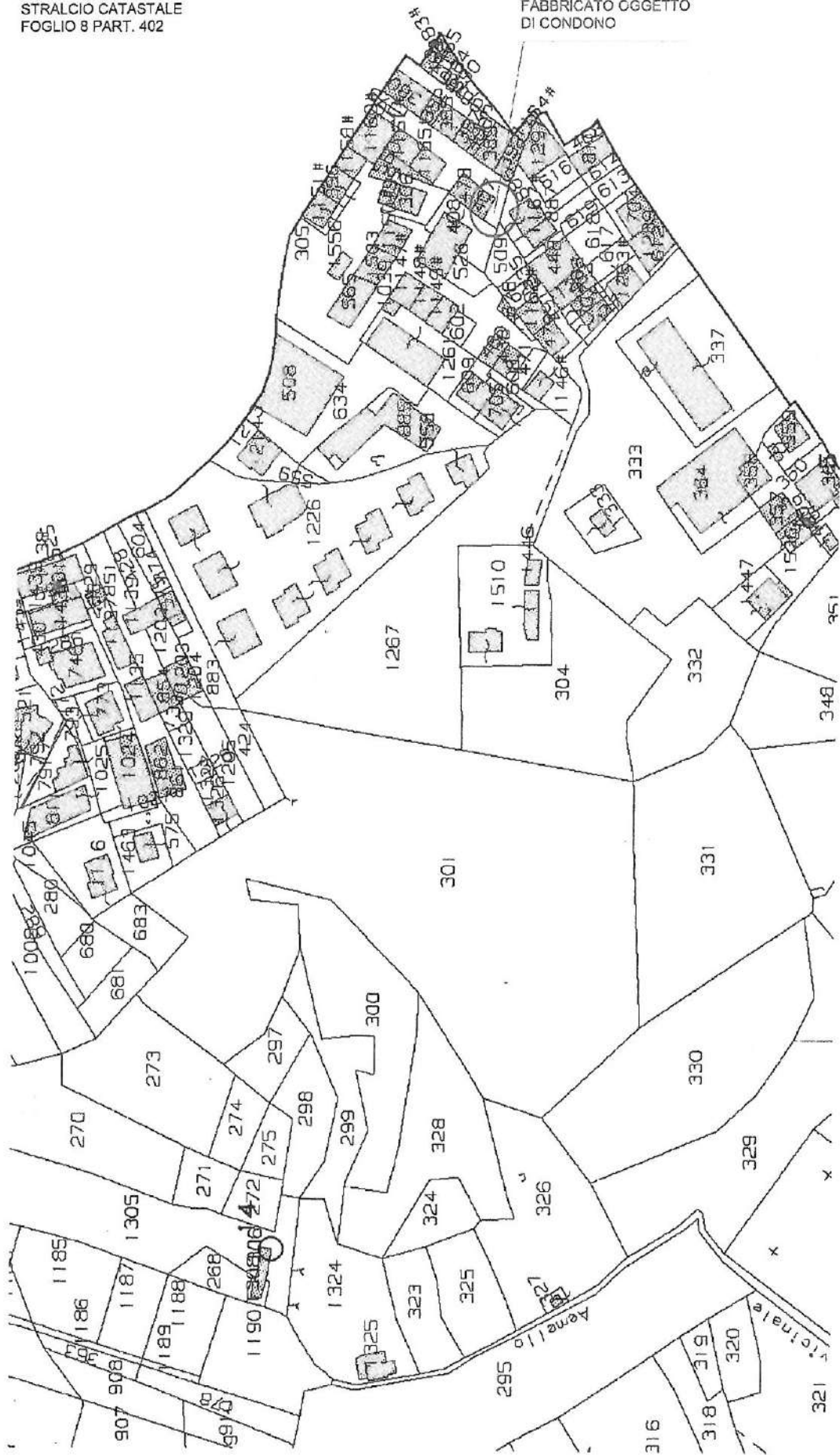
**COMUNE DI BORGIA**  
Provincia di Catanzaro

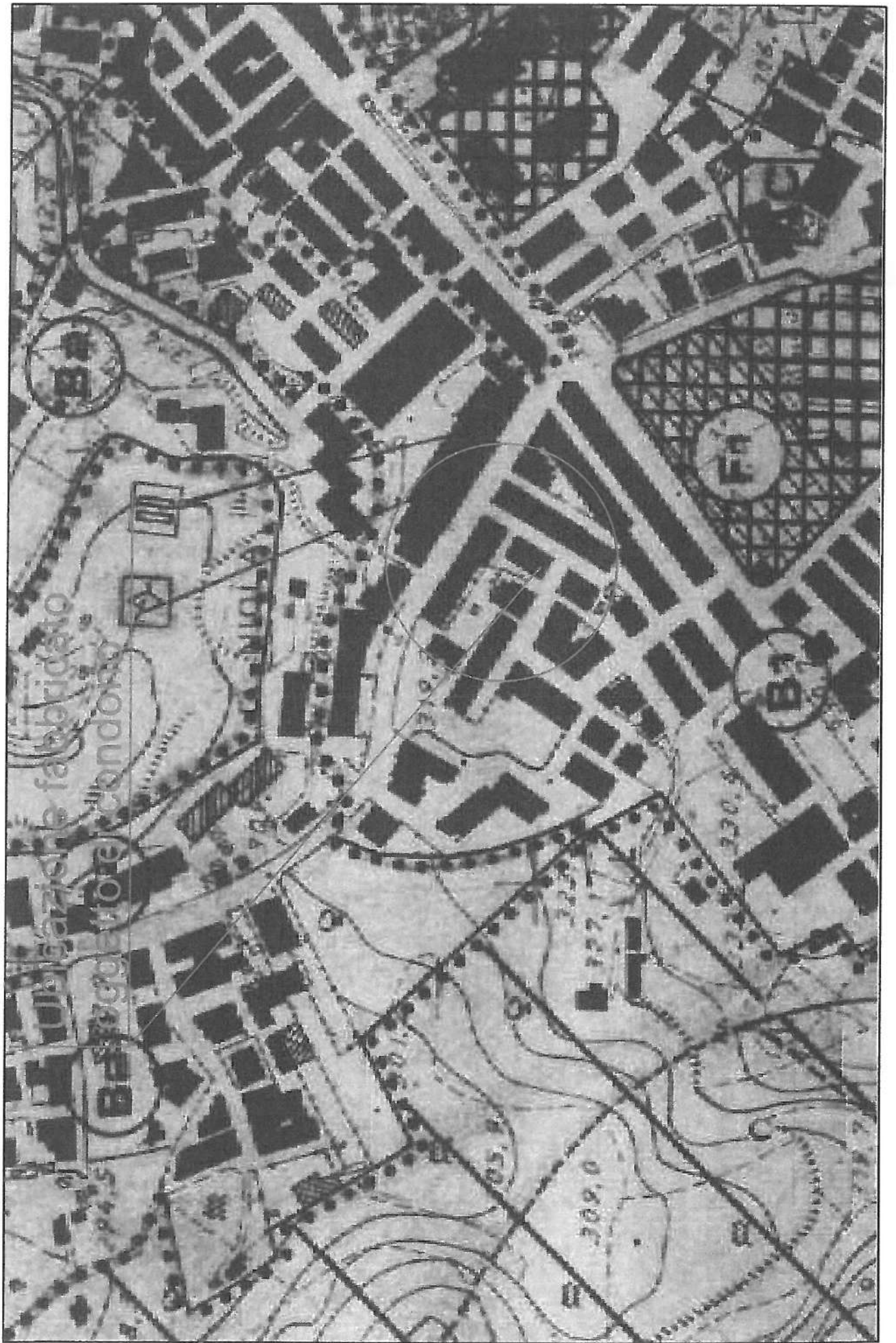
ALLEGATO AL TITOLO ABILITATIVO  
IN SANATORIA N. 562 RILASCIATO  
IN DATA 13 LUG, 2023

calcolatore:

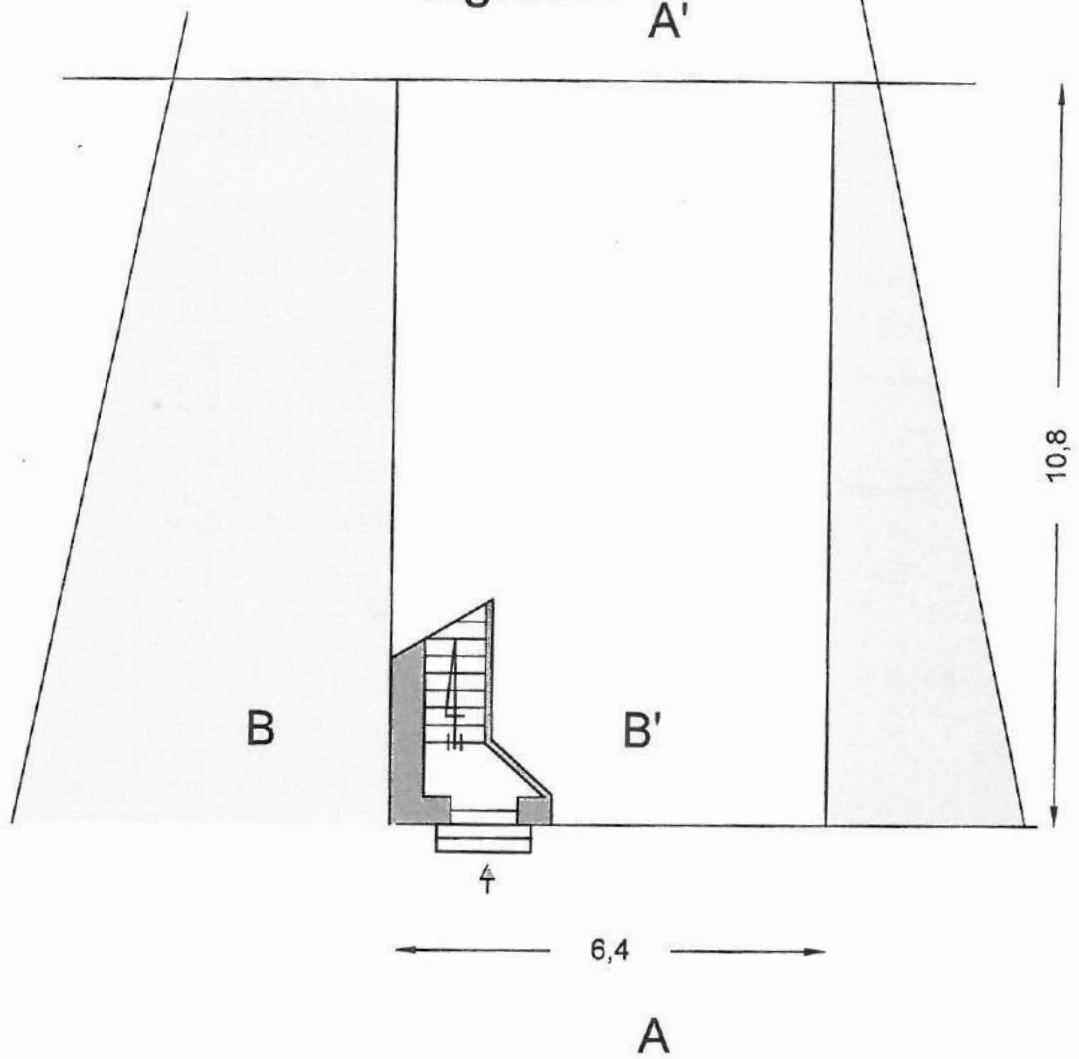
Borgia, 04 Maggio 2022



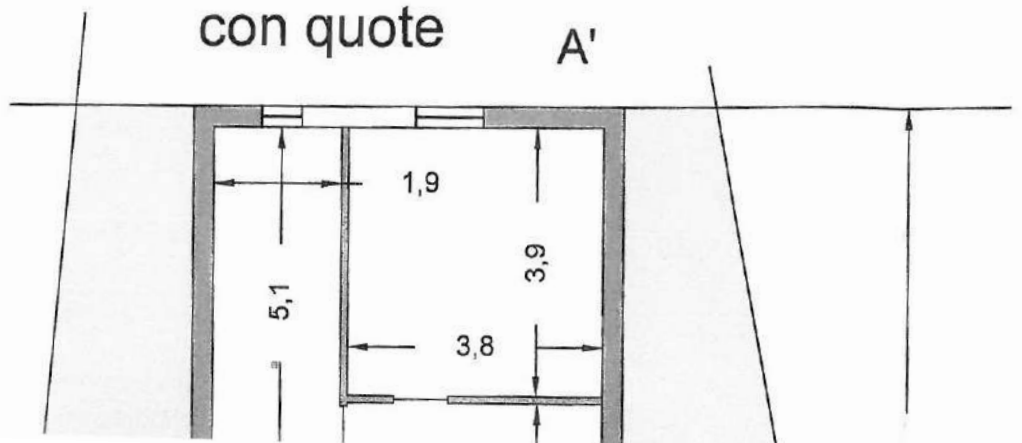




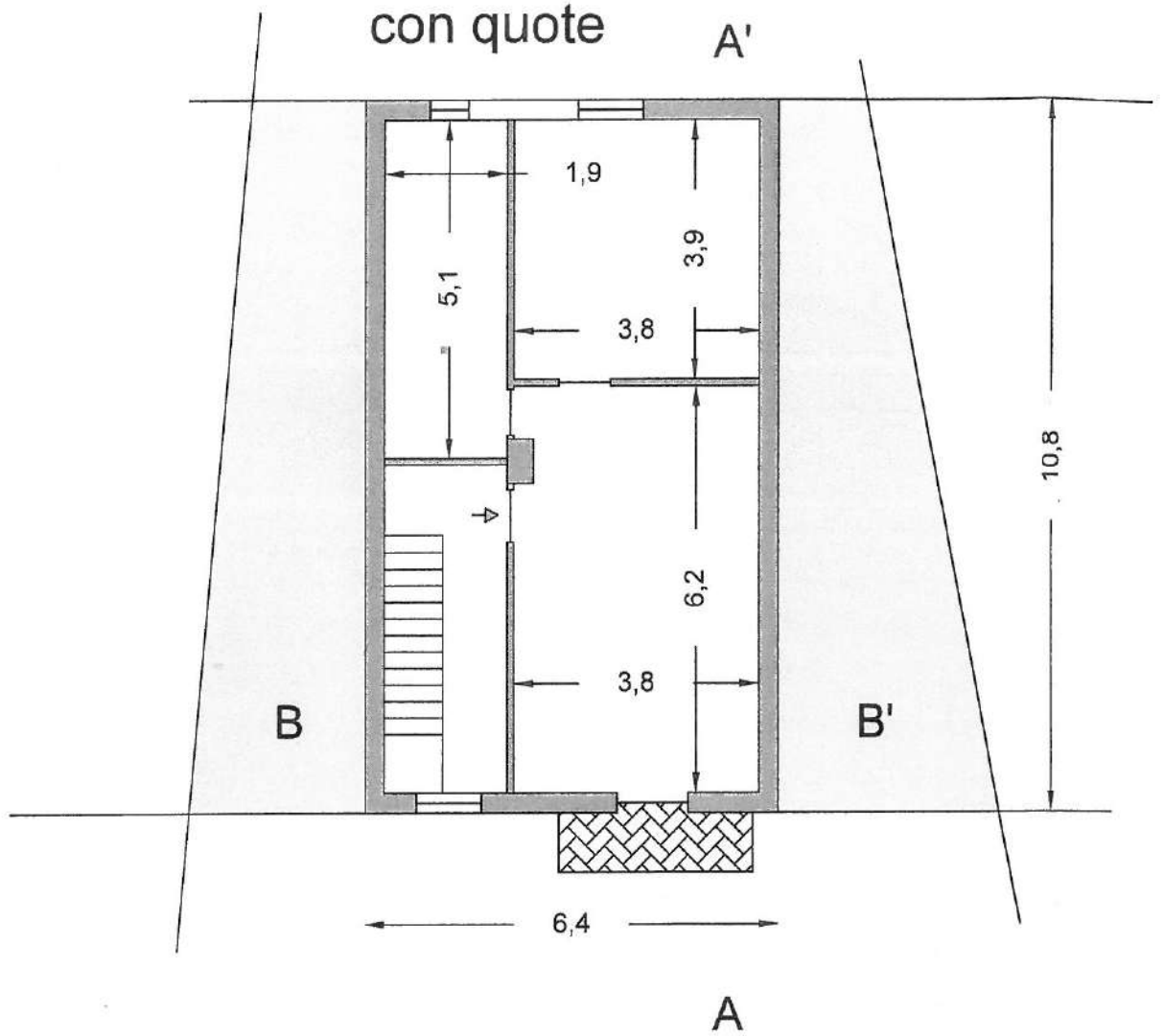
PIANO TERRA  
ingresso A'



PIANO SECONDO  
con quote A'



# PIANO SECONDO con quote

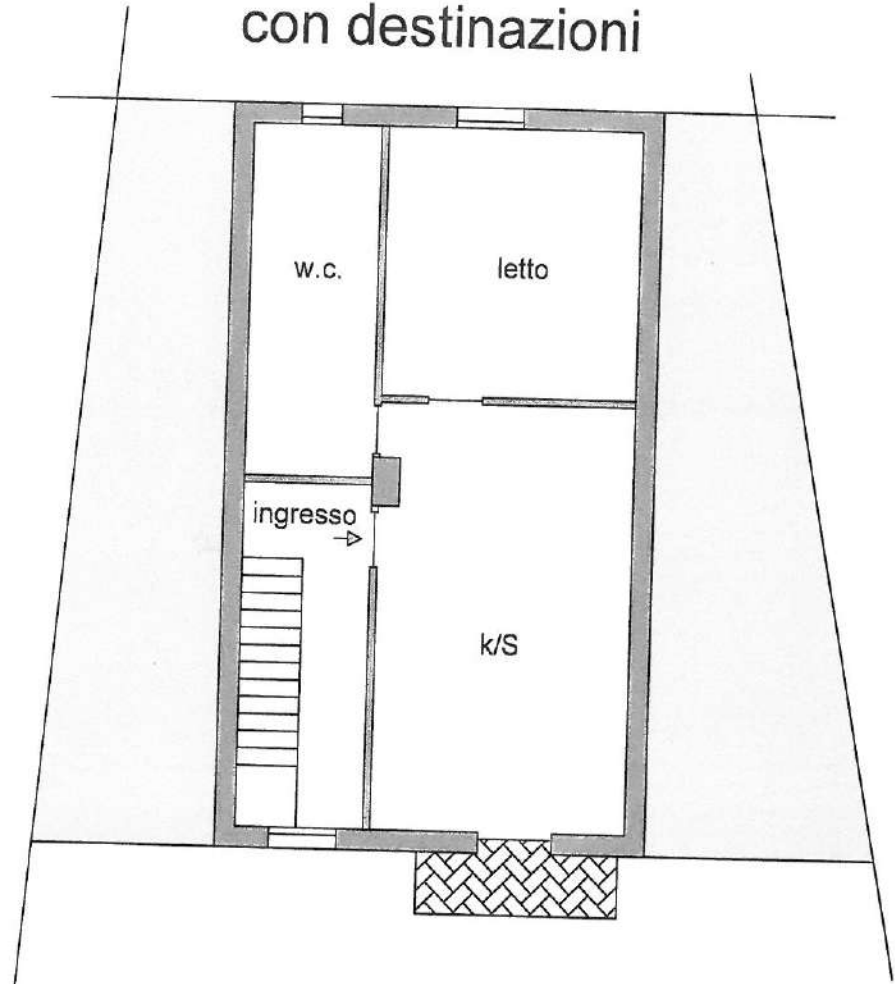


# PIANO SECONDO con destinazioni



A

# PIANO SECONDO con destinazioni



← 6,4 →

Lo stesso fabbricato è composto da n. 2 appartamenti e da n. 1 magazzini, si sviluppa a n. 3 piani f.t. e confina da un lato quello principale con la via De Nicola strada principale d'ingresso e dagli altri lati rispettivamente con la traversa via De Nicola e fabbricato in aderenza proprietà altre ditte.

Tenuto conto che il presente certificato deve essere allegato alla domanda di sanatoria poichè le opere sono state in parte abusivamente eseguite ,

che le opere sono state eseguite anteriormente all'anno 1983,

che ricadono in zona sismica di secondo grado,

che consistono nella realizzazione di un fabbricato a n. 3 piani f.t.

che le opere sono del tipo in cemento armato in sito , il

sottoscritto tecnico,

## DICHIARA

di essersi recato sul posto ,in BORGIA alla via De Nicola , al fine di un accertamento tecnico sul fabbricato iniziato negli anni 70 e completato anteriormente al mese di Ottobre 1983 , senza elementi progettuali certi per la verifica statica,

di constatare che il fabbricato ha struttura portante in cemento armato in sito,

di aver constatato che le fondazioni sono in cemento armato del tipo a trave rovescia,

di aver constatato che i solai sono del tipo unic dati in opera dello spessore di cm 16 più la caldana di cm 4,

di aver constatato che come strutture verticali vi sono pilastri in cemento armato,

di aver constatato che il tetto di copertura è con struttura in cemento armato e manto di tegole curve,

di aver effettuato alcuni saggi tecnici allo scopo di verificare la rispondenza strutturale del manufatto.

Le operazioni, svolte con l'aiuto di due operai e mediante l'utilizzo di una scalpellatrice azionata da compressore, hanno accertato una idonea armatura delle fondazioni, solai e pilastri.

**VALUTAZIONE DELLA RESISTENZA A MEZZO PROSPEZIONE SCLEROMETRICA**

ARCHIT.



## STIMA DELLA RESISTENZA

Essendo noti i dati sulla composizione del calcestruzzo standard  
quali rapporto  $a/c=0.5$

cemento Kg 350/mc tipo di portoland  
acqua litri 155 /mc

inerti di classe separata :

sabbia: da 0.2 a 1 mm. = 17 %

= 50 %

da 1 a 7 mm = 33 %

ghiaietto : da 7 a 15 mm = 25 %

= 50 %

ghiaia : da 15 a 25 mm = 25 %

Essendo pressochè costante l'indice di rimbalzo e la resistenza ,si  
ritiene corretta la stima con una attendibilità del 20 al 25 %.

La resistenza finale risultante attraverso la prova summenzionata è  
di Kg 283/cm<sup>2</sup> ricavata in sito.

Per quanto è stato possibile accertare si evince che il manufatto è rispondente sia per quantità che per qualità dei materiali a quelle che sono le norme sismiche.

IL SOTTOSCRITTO TECNICO, per tutto ciò premesso ed accertato,

### CERTIFICA

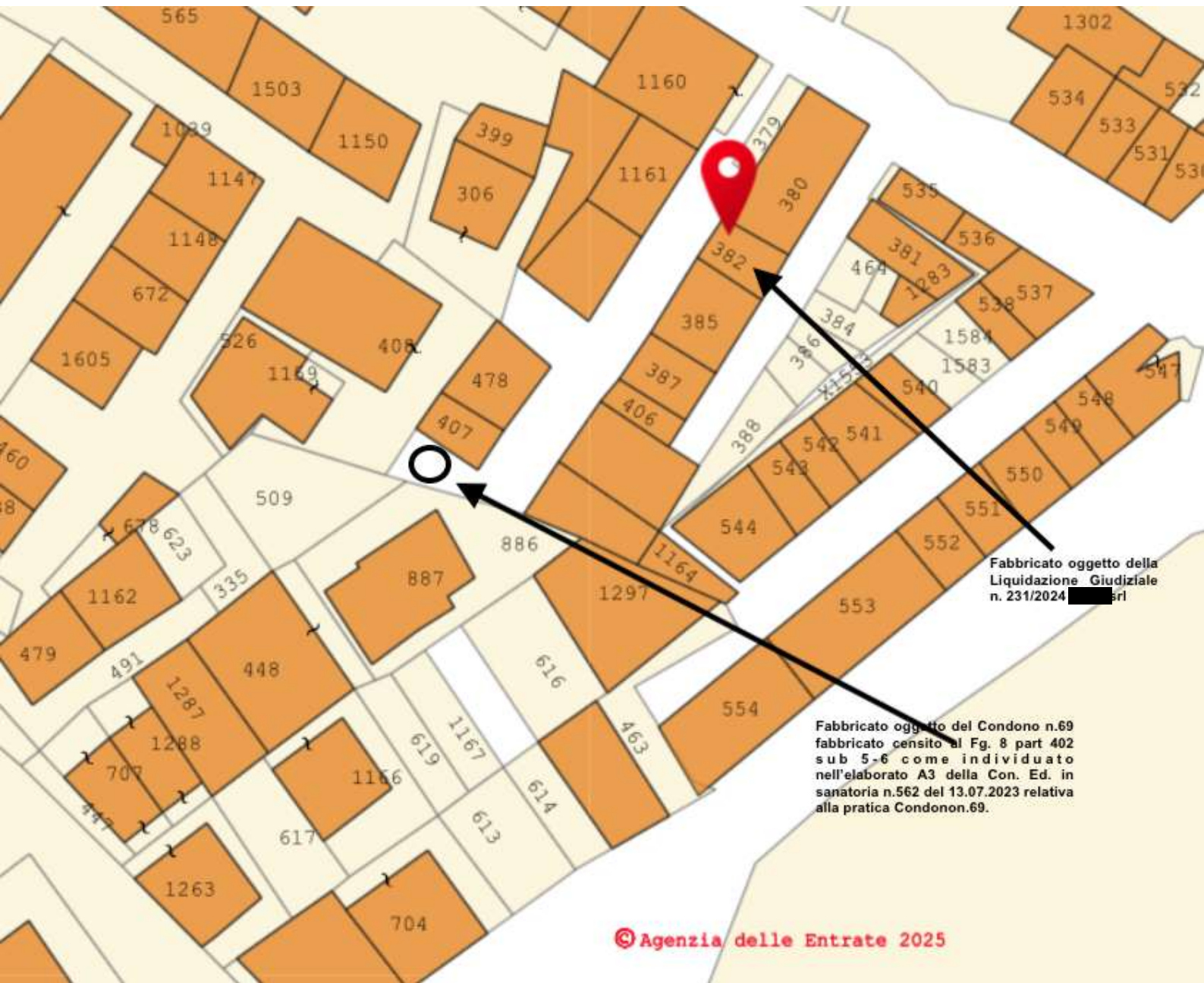
**'IDONIETA' STATICA** delle opere abusive eseguite, in epigrafe analiticamente individuate, per conto del RESPONSABILE del fabbricato oggetto di IDONIETA', [REDACTED] [REDACTED] via De Nicola BORGIA.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi sottoscrivo il presente **CERTIFICATO D'IDONIETA' STATICA PER OPERA ABUSIVA.**

IL TECNICO







Stralcio planimetria catastale d'impianto  
anno 1958

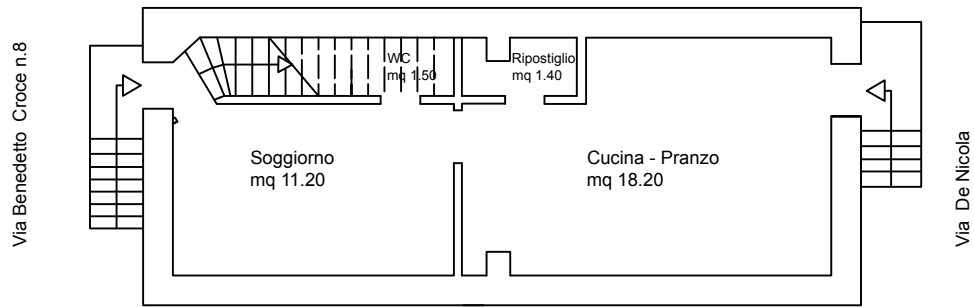
Individuazione immobile part. 382



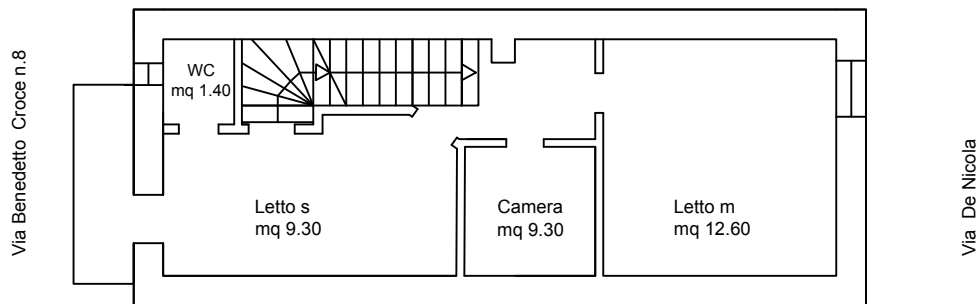
Studio di Architettura Arch. Maria Varia - [REDACTED]  
Cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] pec: [REDACTED]

## **Allegato 6** Rilievo immobile

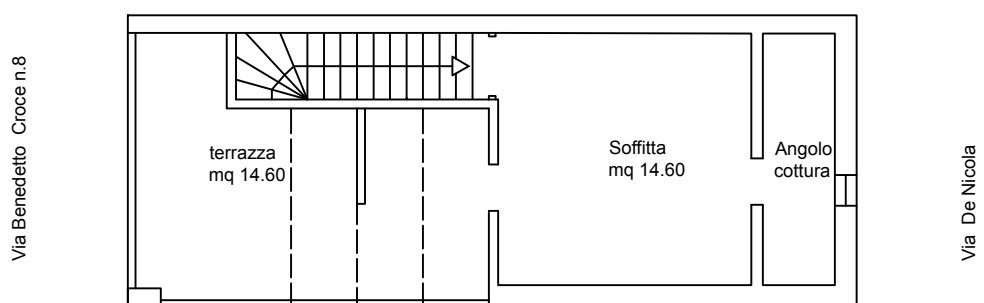
Rilievo immobile  
Borgia Fg. 8 part. 382



Piano primo



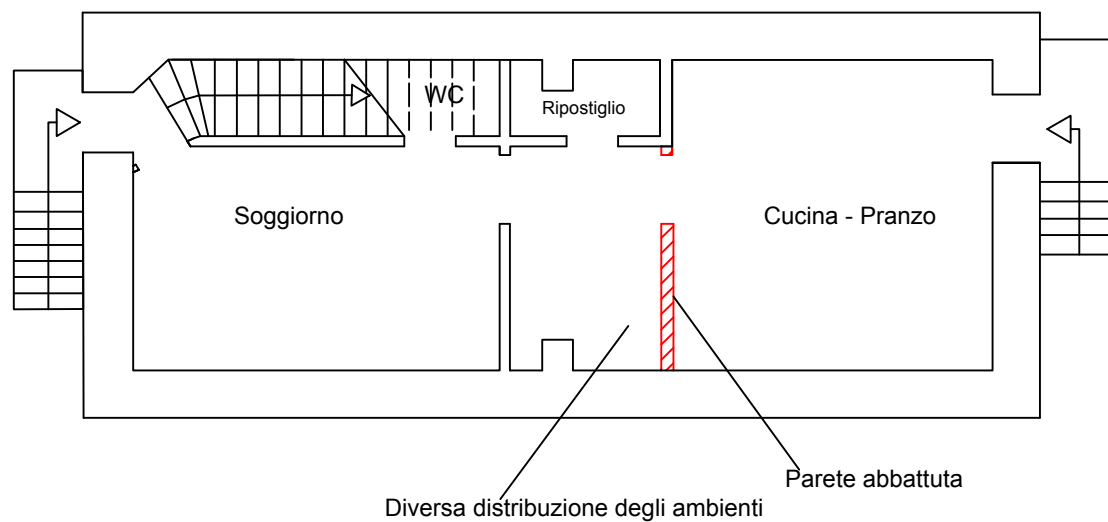
Piano secondo soffitta



Rilievo immobile  
Borgia Fg. 8 part. 382

Piano terra rialzato

Difformità tra Stato rilevato e catastale



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - [REDACTED]  
Cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED] pec: [REDACTED]

## **Allegato 7** Criteri di stima



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Risultato](#)

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: BORGIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	720	1000	L	2,7	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,4	3,4	N
Ville e Villini	NORMALE	830	1150	L	3,1	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

## Borgia (CZ)

Via Benedetto Croce, 88021 Borgia Cz, Italia

### ZONA CENTRO URBANO

Posizione Zona

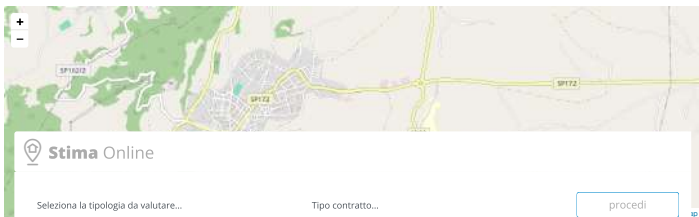
Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Centro

Abitazioni Di Tipo Economico

[Passa a Borsino PRO](#)



## Quotazioni Immobiliari di Zona

<p><b>Quotazioni Abitazioni &amp; Ville</b></p>	<p><b>Quotazioni Uffici &amp; Negozi</b></p>			
<p><b>Quotazioni Box &amp; Posti auto</b></p>	<p><b>Quotazioni Locali &amp; Capannoni</b></p>			
<p><a href="#">Quotazioni di Vendita</a>      <a href="#">Quotazioni di Affitto</a></p>				
<p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo <b>Euro 769</b></td> <td>Valore medio <b>Euro 956</b></td> <td>Valore massimo <b>Euro 1.143</b></td> </tr> </table>		Valore minimo <b>Euro 769</b>	Valore medio <b>Euro 956</b>	Valore massimo <b>Euro 1.143</b>
Valore minimo <b>Euro 769</b>	Valore medio <b>Euro 956</b>	Valore massimo <b>Euro 1.143</b>		

<https://borsinoimmobiliare.it/bergia/via-benedetto-croce-88021-bergia-cz-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/44623803/>

15

### Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

PROCEEDI

<https://borsinoimmobiliare.it/bergia/via-benedetto-croce-88021-bergia-cz-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/44623803/>

15

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo  
**Euro 615**

Valore medio  
**Euro 762**

Valore massimo  
**Euro 908**

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 557**

Valore medio  
**Euro 656**

Valore massimo  
**Euro 754**

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
**Euro 713**

Valore medio  
**Euro 879**

Valore massimo  
**Euro 1.044**

Valuta subito questo immobile

## Esperto di Zona

Geom. Domenico Corradino

331779677

096134464

**CORRADINO REAL ESTATE**

Via Corace 1 - 8810 Catanzaro CZ

[Sito web](#)

## Servizi Immobiliari



<https://borsinoimmobiliare.it/bergia/via-benedetto-croce-88021-bergia-cz-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/44623803/>

25

## Informazioni

CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un'esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Scopri di più... >

CONSULTAZIONE

COLLABORA



Inserisci comune o zona

MAPPA

### Quotazioni immobiliari nel comune di Borgia

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Borgia. Il periodo di riferimento è Aprile 2025.



Vendita

0 €/m<sup>2</sup>

-



Affitto

0,00 €/m<sup>2</sup>

-

VALUTA LA TUA CASA

Affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

[Cerca Agenzia](#)

### Andamento dei prezzi degli immobili a Borgia

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Borgia, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)



A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 917 al metro quadro**, con una diminuzione del **7,75% rispetto a Aprile 2024** (994 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Borgia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2024, con un valore di **€ 1.054 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 869 al metro quadro.

€ Prezzo medio affitto (€/m<sup>2</sup>)



A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 5,80 al mese per metro quadro**, con una diminuzione del **0,17% rispetto a Aprile 2024** (€ 5,81 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Borgia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di **€ 6,46 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 4,63 al mese per metro quadro.



Cerca



Salvati



Vendi



Messaggi



Menu

Borgia • Catanzaro

MA

(3)



Immobiliare.it > Provincia di Catanzaro > Versante Jonico, Fossa del Lupo > Borgia > Scegli la zona

2 risultati [Più rilevanti](#)

€ 35.000

Terratetto unifamiliare via Genova 12, Centro, Borgia

4 locali

No Ascensore

120 m<sup>2</sup>

Balcone

2 bagni

Cantina

[MESSAGGIO](#) [VISITA](#)



€ 80.000

Quadrilocale via Suor Aurelia Cacia 10, Centro, Borgia

4 locali

Piano 2

118 m<sup>2</sup>

No Ascensore

2 bagni

Balcone

[MESSAGGIO](#)

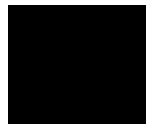


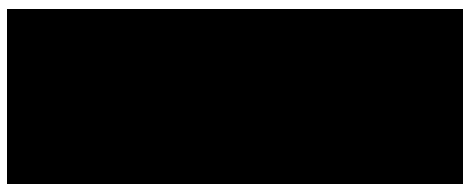
Vuoi essere avvisato appena saranno disponibili annunci con queste caratteristiche?

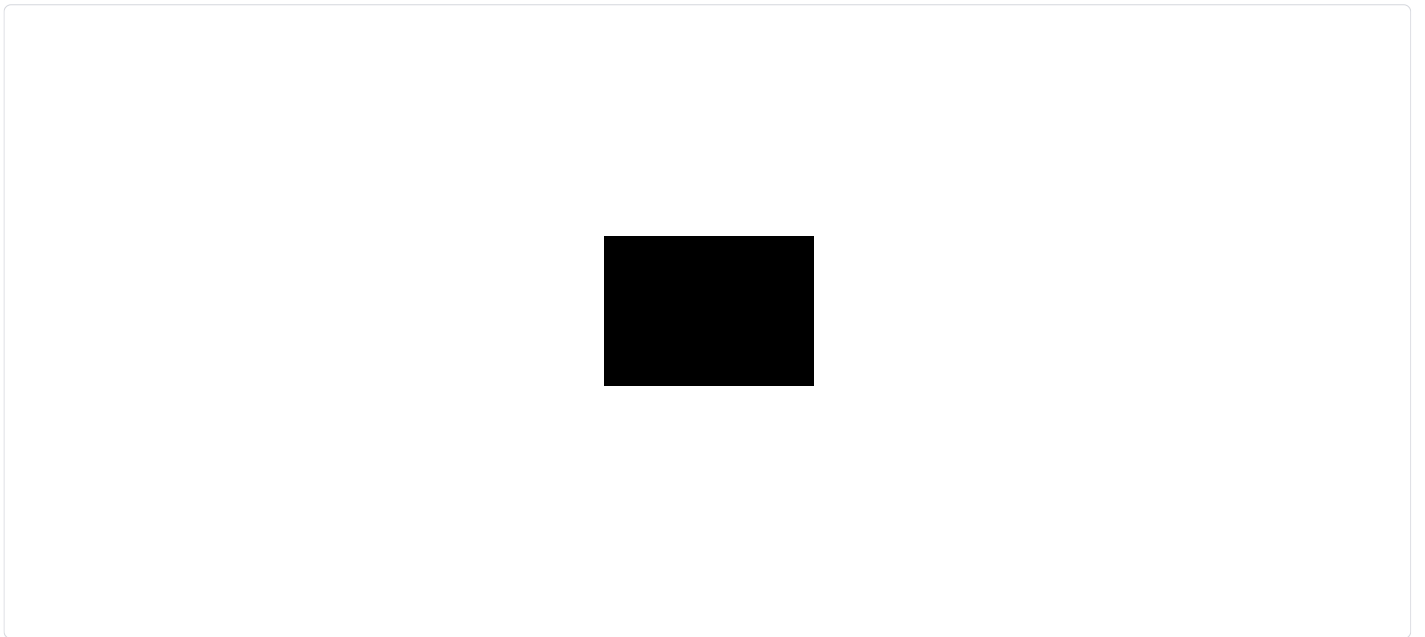
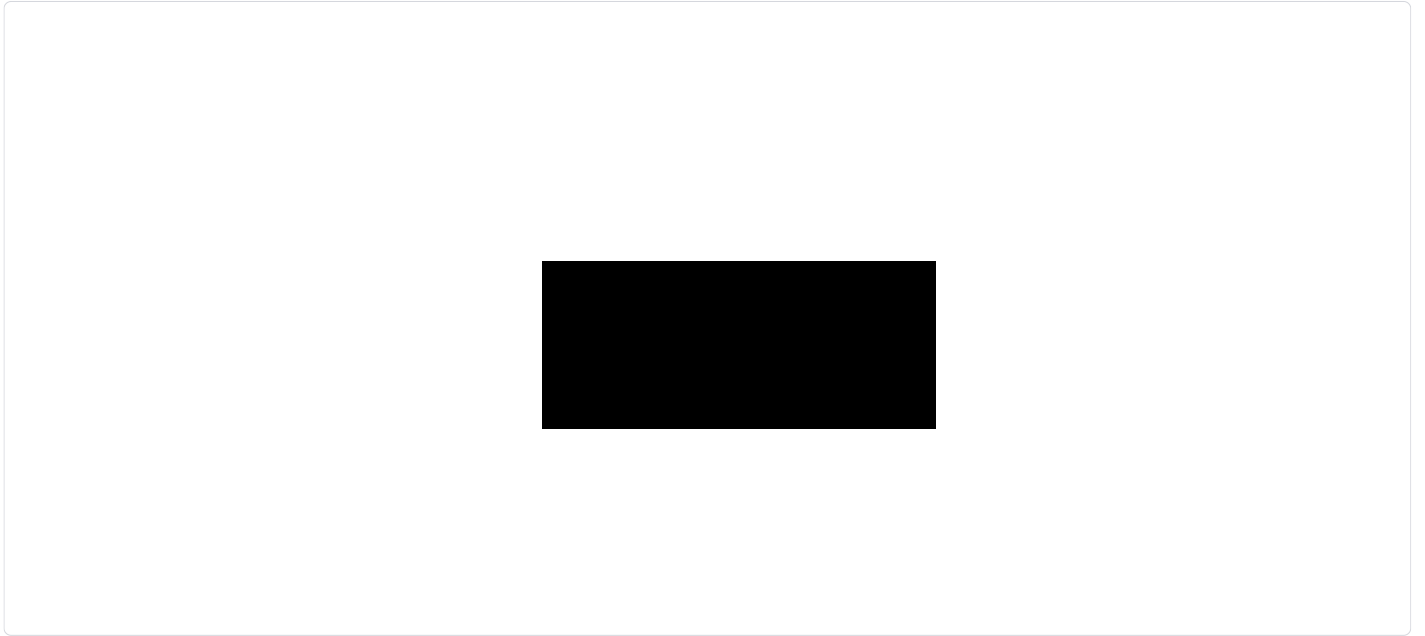
SALVA

Trova l'immobile su misura per te, fatti aiutare dalle agenzie immobiliari della zona

SILVER









### Annunci immobiliari a Borgia

Case in vendita a Borgia con:  
garage, cantina, terrazzo, giardino, piano terra, ultimo piano, riscaldamento autonomo, aria condizionata

Ricerche correlate:  
prezzi case, case da ristrutturare, case da privati, case economiche

#### Immobiliare.it

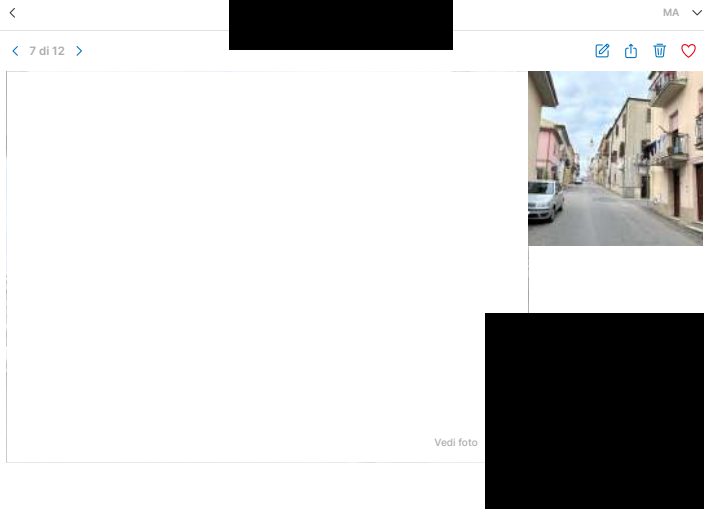
Chi siamo  
I numeri 1 in Italia  
Ufficio stampa  
Lavora con noi  
Pubblicità  
Contatti  
Attualità  
RSS

#### Agenzie e costruttori

Pubblicazione annunci  
LuxuryEstate  
Getrix  
Virtual Tour 3D  
Visite a distanza  
Immobiliare.it Insights

#### Privati

Assistenza  
Vendi casa  
Valuta casa  
Pubblica un annuncio  
Mutui  
Prezzi immobili



Vedi foto

### Terratetto unifamiliare via Genova 12, Centro, Borgia

€ 35.000

- 4 Camere da letto
- 120 m² Superficie
- 2 Bagni
- No Ascensore
- Balcone
- Cantina

Nota Inscriviti a una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

Annuncio aggiornato il 27/11/2024

#### Descrizione

Riferimento: RG138

VENDITA CASA SINGOLA A BORGIA

IRCA pochi passi dal corso principale di Borgia... proponiamo in vendita una casa indipendente di 120 mq da ristrutturare... ideale

MESSAGGIO

VISITA

VEDI DETTAGLIO

#### Tutto quello che ti serve per la tua nuova casa

La TV di Sky e Sky Wifi insieme a casa tua  
SCOPRI ORA

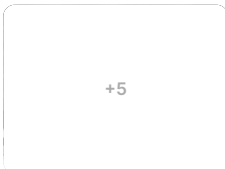
Scopri i vantaggi e le offerte della casa connessa  
SCOPRI ORA

Valuta le migliori offerte di mutuo e scopri la tua rata  
CALCOLA

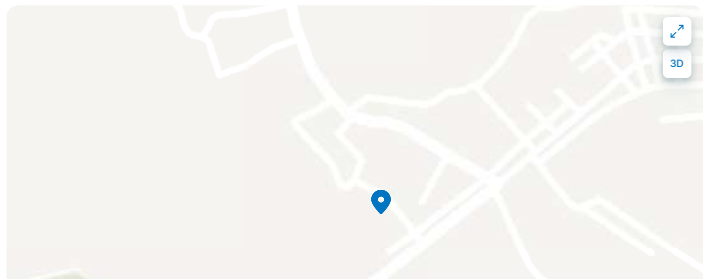
Questa casa è da ristrutturare? Vai sul sicuro  
SCOPRI COME

Prestito Online fino a €30.000  
BASTA 1 CLICK

#### Scopri ogni angolo dell'immobile



#### Mappa



LEGGI TUTTO



Se vuoi saperne di più, puoi parlare con Sede Centrale. Invia messaggio

#### Caratteristiche

- Tipologia**: Terratetto unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobiliare economica
- Piano**: Piano terra
- Ascensore**: No
- Locali**: 4
- Cucina**: Cucina abitabile
- Arredato**: No
- Terrazzo**: No

- Contratto**: Vendita
- Piani edificio**: 3
- Superficie**: 120 m²
- Camere da letto**: 2
- Bagni**: 2
- Balcone**: Sì

#### Altre caratteristiche

Esposizione esterna

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

#### Dettaglio superficie

Abitazione	
Piano	Piano terra
Superficie	120,0 m²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	120,0 m²

#### Informazioni sul prezzo

Prezzo € 35.000 Prezzo al m² 292 €/m²

PROPONI PREZZO

AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

#### Efficienza energetica

Consumo di energia ≥ 175 kWh/m² anno



Borgia - Via Genova, 12

© OpenStreetMap contributors

SCHEDA AGENZIA

#### Opzioni aggiuntive

- SEGNALA ANNUNCIO
- STAMPA ANNUNCIO
- CONDIVIDI ANNUNCIO

#### Annunci immobiliari a Borgia

Comune di Borgia: Vendita case indipendenti Borgia, Vendita case Borgia, Vendita quadrilocali Borgia, Agenzie immobiliari Borgia

Provincia di Catanzaro: Vendita case indipendenti provincia Catanzaro, Vendita case provincia Catanzaro, Quadrilocali in vendita provincia Catanzaro

Prezzo immobili a Borgia: Prezzi case Borgia