

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2022

PROMOSSA DA

AQUI SPV SRL

CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA CHIARA DI CREDICO

**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO**

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Chiara Di Credico, nominava, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.71/2022, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11:

*Il G.E. Dott.ssa Chiara Di Credico, nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve **relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento").*

Assunto formalmente l'incarico tramite accettazione telematica, provvedevo ad estrarre la necessaria documentazione presso l'UTE di Catanzaro.

Procedendo poi alla lettura degli allegati di procedura, acclusi al fascicolo telematico, contattavo telefonicamente il nominato custode, l'Avv. Miceli Francesco, col quale si concordava di effettuare un accesso congiunto.

Concordemente, fissavamo l'accesso al 27 gennaio 2023 alle ore 9;00 nell'immobile oggetto di esecuzione.

Nel giorno e nell'ora concordata, unitamente al custode nominato, ci recavamo in Settingiano, località Sarrottino.

Col delegato si dava corso alla ispezione dei luoghi, ed il sottoscritto, per le proprie incombenze, redigeva apposito verbale che poi veniva controfirmato dai presenti.

Alle ore 10;30 chiudevo il verbale con la con firma in calce del custode nominato dal G.E.

Successivamente, previo appuntamento concordato con l'ufficio Tecnico del comune di Settingiano, il 6 febbraio alle ore 15;30, mi recavo nel municipio di Settingiano, ove prendevo visione degli elaborati tecnici inerenti il progetto del fabbricato ubicato sul terreno pignorato.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE

- 1) *1/1 della proprietà in SETTINGIANO, riportato al catasto terreni foglio 12 part. 843, di mq. 1.300,00 in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED];*
 - 2) *1/1 della proprietà in SETTINGIANO, riportato al catasto terreni foglio 12 part. 844, di mq. 31,00 in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED];*
 - 3) *1/1 della proprietà in SETTINGIANO, riportato al catasto terreni foglio 12 part. 955, di mq. 110,00 in testa a [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED];*
- quindi l'intera proprietà elencata ai punti 1, 2 e 3 di cui sopra.**

BREVE RELAZIONE PRELIMINARE

Pur trattandosi dei sopradetti identificati terreni, di fatto sul sedime dei suddetti terreni risulta edificato un fabbricato al rustico, di cui al momento se ne disconosce la esatta superficie di impronta e la precisa collocazione di esso sul terreno (allegate foto)

Per cui ho proceduto al ritiro, previo accesso al comune di Settingiano, degli elaborati tecnici di interesse alla procedura.

Dall'esame degli elaborati tecnici, emerge che trattasi di un fabbricato licenziato con concessione edilizia n. 18/2011 di cui al prot. N. 6423 del 17/10/2012, comune di Settingiano (allegato A).

Ai fini di una migliore comprensione ed analisi della procedura, ho ritirato pure l'atto di provenienza del bene in testa alla società eseguita, trattasi di un atto di permuta di bene presente con bene futuro, stipulato per notar Placida di Catanzaro alla data del 17 settembre 2012 n. 1004 rep. N. 779 di raccolta. (all. B).

Ho poi ritirato in copia una parte della tavola di progetto per la realizzazione del fabbricato, a firma dei tecnici incaricati dalla società [REDACTED] eseguita, in tale elaborato viene prevista la esecuzione di un fabbricato a più livelli di piano, ossia il piano seminterrato adibito a garage, il piano terra adibito a due distinti appartamenti, il piano primo adibito a due distinti appartamenti, il piano secondo adibito a tre distinti appartamenti ed un piano mansardato a copertura (allegato C).

Il fabbricato erigendo si presenta allo stato rustico ed è stato innalzato nella sua consistenza al rustico per il solo piano seminterrato e terra.

Risulta in stato di abbandono e non risulta né posseduto né occupato da alcuno.

Per quanto a contratti registrati, esiste il solo titolo di permuta allegato (B).

Deposito la presente breve relazione, **segnalando al G.E. la necessità di procedere all'accatastamento del manufatto , seppure allo stato rustico e quindi "in corso di costruzione" , ciò al fine di bene individuarlo catastalmente, operazione propedeutica e necessaria per procedere alla aggiudicazione e vendita del cespite.**

Per quanto attiene alla operazione sopradetta, l'accatastamento del bene, il costo di tale operazione tecnica ammonta ad € 2.200,00 per cui ne chiedo l'autorizzazione previo versamento preventivo della intera somma a carico della società ricorrente.

Chiedo inoltre al G.E. qualora mi venisse autorizzato l'accatastamento, di potermi avvalere di un mio ausiliario tecnico per le operazioni di rilievo e presentazione della pratica in catasto urbano.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione terreni	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	visure
1		12	843				Terreni		Mq. 1.300,00		
2		12	844				Terreni		Mq. 31,00		
3		12	955				terreni		Mq. 110,00		

INTESTATO

1		c.f.		(1) Proprietà per intero 1/1
---	--	------	--	------------------------------

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile col terreno circostante si presenta, per come osservato nel corso dell'accesso sui luoghi di esecuzione per come da verbale allegato, in stato di totale abbandono.

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della ricorrente, ossia la certificazione notarile sostitutiva.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano pervenuti all'esecutata società [REDACTED] per atto pubblico di permuta per notar. Placida da Catanzaro REP n. 1004 n. 779 di raccolta datato 17 settembre 2012 e per come in allegato B della relazione di stima per CTU.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche degli stessi quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni-conformità catastale, e livelli di rifiniture.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile esecutato, ossia le particelle di terreno risultano ubicati nella zona in espansione edificatoria a valle del comune di Settingiano (CZ), ed in contiguità di una più ampia zona edificata a margine della direttrice viaria di primaria importanza SS280 Catanzaro-Lamezia.

Di fatto, i terreni in esame, risultano posti a margine col comune di Catanzaro ed a pochi chilometri di distanza dal centro della città capoluogo.

Per questo motivo, l'area in questione è stata interessata, nei vari comuni che la formano, da una intensa attività edificatoria fino ai primi anni del 2010, poi tutto si è bloccato a motivo della più ampia crisi economica e di settore che ancora stiamo attraversando.

DESTINAZIONE D'USO

I terreni in esecuzione sono destinati ad essere edificati, tanto che la società esecutata, la [REDACTED], aveva già dato corso alla edificazione di un più ampio fabbricato multipiano che oggi si presenta allo stato rustico e realizzato per le sole due elevazioni fuori terra (cfr foto allegate).

TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia di progetto, licenziata con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 18/2011 pratica edilizia 18/2011 prot. n. 6423 del 17/10/2012 dal comune di Settingiano, prevedeva l'intervento di realizzazione di un fabbricato da adibire ad appartamenti per civile abitazione, ossia per otto unità abitative disposti su tre livelli di piano, oltre un seminterrato per garages ed un piano sottotetto praticabile ma non abitabile.

Allo stato, come anzidetto risulta in essere il solo piano seminterrato ed il piano terra, sempre allo stato rustico (cfr foto).

I due livelli di piano realizzato sono privi di identificazione catastale.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, comprensivo del fabbricato allo stato rustico ad oggi realizzato, oltre il probabile valore per quanto alla porzione di fabbricato già licenziato urbanisticamente ma ancora da realizzare, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari di massima non già facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), o di quelle dell'Agenzia delle Entrate, ma a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie ed operatori immobiliari che operano in zona.

Allo stato non esiste altro paragone possibile e per questo motivo ho proceduto pure alla lettura dell'atto di permuta tra le parti per la cessione del terreno.

Nell'atto di permuta viene formalizzato che verrà ceduta ai proprietari dei lotti di terreno permutati, un appartamento posto al piano primo di mq. 60,00 con annessi balconi e con un valore stimato di cessione di € 43.000,00 (quarantatremila/00) per come riportato in atto di permuta all'art. 4.

In conseguenza di ciò e del fatto che **il valore dell'intera permuta veniva fissata in € 86.000,00 (ottantaseimila/00)** con atto di permuta ne derivava che la [REDACTED] conguagliava con € 43.000,00 (quarantatremila/00) a favore di [REDACTED] per come in atto di permuta allegato, art. 4 del medesimo.

Da qui origina il criterio di stima, che seppure non confrontabile con situazioni similari, può essere comunque stimato tenendo in giusta considerazione i valori già pattuiti tra le parti e riportate nel predetto atto di permuta.

Per cui fatto salvo il valore imputato liberamente dalle parti per come nell'atto di permuta sopra richiamato ed allegato alla presente relazione, rimane da stimare

anche il valore dell'attuale manufatto insistente sul terreno, manufatto, si ripete, allo stato della sola consistenza di pilastri e solai.

La effettiva consistenza di detto manufatto è, sulla base degli elaborati progettuali ricavati in comune, la seguente.

- Piano seminterrato, allo stato rustico con realizzazione delle travi di fondazione, della baraccatura con telaio in c.a. e del solaio di piano, il tutto per una estensione geometrica di mq. 209,04 lordi.*
- Piano terra, allo stato rustico con realizzazione dei pilastri in elevazione con telaio in c.a. e del solaio di piano, il tutto per una estensione geometrica di mq. 299,00 lordi.*

*In definitiva, sulla base della effettiva consistenza del fabbricato al rustico insistente sul terreno oggetto di esecuzione, è da dire che **risultano realizzate le seguenti opere edilizie:***

- **Struttura di fondazione, realizzata come da progetto con telaio in cemento armato e con superficie orizzontale di mq. 209,04 lordi;***
- **Struttura di prima elevazione al seminterrato, realizzata come da progetto con telaio in cemento armato, pilastri muri di contenimento e solaio, con superficie orizzontale di mq. 299,00 lordi;***
- **Struttura di seconda elevazione al piano terra, realizzata come da progetto con telaio in cemento armato, pilastri e solaio, con superficie orizzontale di mq. 299,00 lordi;***

Riassumendo il tutto, dal punto di vista metrico è stata realizzata una struttura in cemento armato della sommatoria di superfici pari a mq. 807,04.

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Il fabbricato allo stato rustico non si presta ad alcun frazionamento, tanto più che rimane ancora da completare nella sua estensione in elevazione.

*Oltre a quanto detto, la formazione dei lotti, allo stato rimane preclusa per la nota circostanza che **il fabbricato non è censito***

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per lotti, per le ragioni suesposte.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate, non risultano vincoli o gravami sulle quote di proprietà in esecuzione, fatti salvi i contenuti di cui alla relazione ipotecaria notarile.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata secondo gli atti allegati alla esecuzione.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

Il terreno esecutato su cui insiste il fabbricato, trovasi nelle condizioni urbanistiche-edilizie come sopra emarginate.

Il fabbricato in essere sul detto terreno risulta in regola dal punto di vista concessorio comunale, seppure la prosecuzione dei lavori necessita di ulteriore riproposizione della richiesta di permesso di costruire oramai decaduto.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non esiste alcun certificato di agibilità in quanto il fabbricato risulta allo stato rustico e neanche censito.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Settingiano (CZ), risulta che l'area è edificabile tutt'ora.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel caso in esame non vi è in essere alcuna impiantistica presente, per cui non è rilasciabile alcuna certificazione energetica.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Riassumendo il tutto, dal punto di vista metrico è stata realizzata una struttura in cemento armato della sommatoria di superfici pari a mq. 807,04 che giace sui lotti di terreno oggetto di pignoramento.

Quanto sopra, espresso in metri quadrati di consistenza del manufatto edilizio al rustico, resta utile ai fini della valutazione economica del fabbricato, a cui va sommato il valore del terreno edificabile.

A questo punto, volendo quantificare il valore economico del manufatto edilizio al rustico, si può operare una stima al mq. dello stesso, tenendo in considerazione le spese tecniche relative alla progettazione e D.L. nonché gli oneri di sbancamento e cantierizzazione dell'area.

Al caso in questione, come prima accennato, non esistono parametri di raffronto inconfutabili, per cui necessità condurre una discreta analisi conoscitiva a mezzo di imprese edili che quotidianamente operano nel settore specifico della realizzazione di strutture in cemento armato.

Ed è proprio quello che il sottoscritto ha realizzato a mezzo di discreti contatti con imprese edili che hanno di fatto edificato alcuni complessi edilizi in zona.

Tutti, concordemente, mi hanno fatto rilevare che il costo reale ed effettivo, comprensiva degli oneri sopradetti, per la edificazione di una struttura multipiano del tipo di quella in esame, ha un costo mediato al metro quadro di superfici di circa € 235,00.

Alla luce di quanto sopra dedotto, avremo che il valore economico della sola struttura in cemento armato, allo stato rustico, è di € 189.654,50.

Al suddetto valore occorre poi aggiungere il valore del terreno, già quantificato in atto di permuta in € 86.000,00.

Conclusivamente si avrà che il terreno ed il manufatto edilizio ivi insistente ha un valore complessivo di € (86.000,00 + 189.654,50) = € 275.654,04.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore dei lotti pignorati e dell'immobile al rustico ivi ubicato è di € 275.654,04.

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, si ritiene necessario ed indispensabile ai fini della possibile commercializzazione e/o vendita esecutiva, accatastare l'immobile in essere allo stato rustico, con una spesa stimata in € 2.200,00 oltre oneri di legge.

A quel punto, ad accatastamento effettuato si potrà formare il lotto di vendita.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione e/o incarico per la identificazione del bene in catasto urbano.

Catanzaro lì, 12 dicembre 2023

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli

PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 27 del mese di gennaio dell'anno 2023 alle ore 9,00 il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la ^{Esaminazione inibitoria} Causa Civile n. 71/2022 vertente presso il Tribunale di Catanzaro si è recato in Settignea alla Via per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul posto sono convenuti:

Per la parte ricorrente: Messrs. e compagni

Per la parte resistente: Messrs. e compagni

È presente il curatore delegato Avv. Franca Ricelli

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI COMPIUTE E/O RILIEVI DETTATI DALLE PARTI

Dopo diverse ricerche sul territorio si è appurato il sito nel quale sono state costruite in cemento armato alla data 2012 ed abbandonate. Anche dai risultati fotografici ottenuti per rappresentare detto fabbricato, si viene dalle foto. Al fine però, per quanto di una competenza non dovuta essere in corso per il ritiro di eventuali atti di possesso urbanistico del fabbricato.

Alle ore 10,30 si chiude il presente verbale

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2023

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di **SETTINGIANO (I704)** provincia **CATANZARO** - Limitata al foglio: 12



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto terreni 3



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SETTINGIANO (I704) (CZ)**

• Foglio 12 Particella 843

FRAZIONAMENTO del 10/08/2007 Pratica n.
CZ0223148 in atti dal 10/08/2007 (n. 223148.1/2007)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 5,71

agrario Euro 2,69

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: 1.300 m²

FRAZIONAMENTO del 10/08/2007 Pratica n.
CZ0223148 in atti dal 10/08/2007 (n. 223148.1/2007)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SETTINGIANO (I704) (CZ)**

• Foglio 12 Particella 844

FRAZIONAMENTO del 10/08/2007 Pratica n.
CZ0223148 in atti dal 10/08/2007 (n. 223148.1/2007)

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023
Ora: 11:43:01
Numero Pratica: T219469/2023
Pag: 2 - Segue

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,14
agrario Euro 0,06
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1
Superficie: **31 m²**

FRAZIONAMENTO del 10/08/2007 Pratica n. CZ0223148 in atti dal 10/08/2007 (n. 223148.1/2007)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SETTINGIANO (I704) (CZ)**
• Foglio 12 Particella 955

FRAZIONAMENTO del 01/07/2010 Pratica n. CZ0117886 in atti dal 01/07/2010 presentato il 01/07/2010 (n. 117886.1/2010)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,48
agrario Euro 0,23
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1
Superficie: **110 m²**

FRAZIONAMENTO del 01/07/2010 Pratica n. CZ0117886 in atti dal 01/07/2010 presentato il 01/07/2010 (n. 117886.1/2010)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/09/2012 Pubblico ufficiale PLACIDA PASQUALE SALVATOR Sede CHIARAVALLE CENTRALE (CZ) Repertorio n. 1004 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 10989.1/2012 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 11/10/2012

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **SETTINGIANO (I704)**
Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 6,33** Reddito agrario: **euro 2,98** Superficie: **1.441 m²**

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale generale**

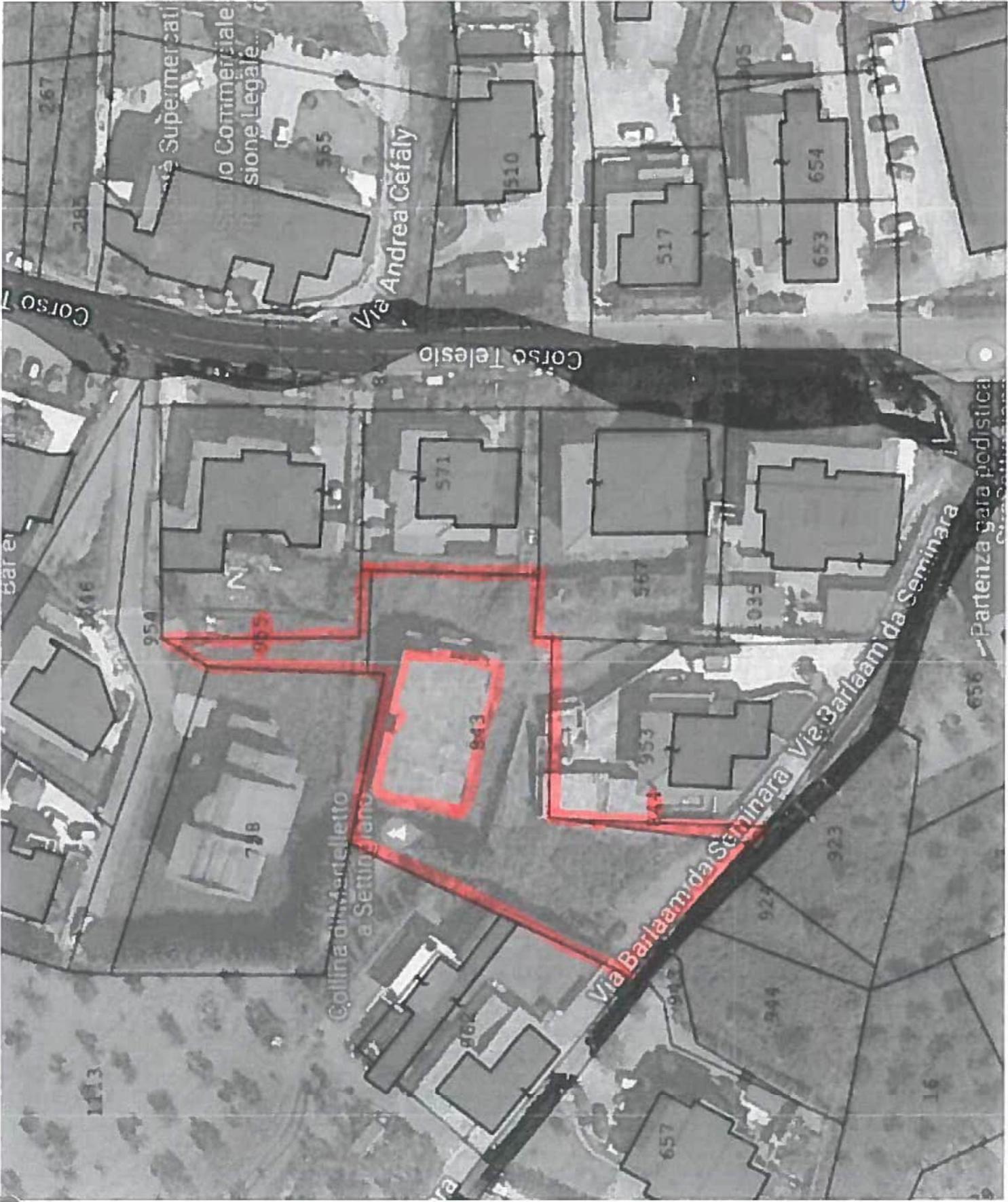
Catasto Terreni

Totale immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 6,33** Reddito agrario: **euro 2,98** Superficie: **1.441 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Settignano



COMUNE DI SETTINGIANO

All. "A"

-Provincia di Catanzaro-

Via J.F. Kennedy, 2 -Tel. 0961-997031 -Fax 997422- P.I. 00323390799 e-mail: ufftecnico@comune.settingiano.cz.it

-UFFICIO TECNICO-

-SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA-

PRATICA EDILIZIA. N. 18/2011
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 18/2011
PROT. N. 6423 DEL 17-10-2012

-IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO-

Vista la domanda presentata dal signor [redacted] in Qualità di Amministratore della [redacted] in data 05/05/2011 con protocollo n. 2766, diretta ad ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad appartamenti per civile abitazione in Via Barlaam Da Seminara, mappale n. 843 - 844 - 955 del Foglio n. 12;

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Vista l'autocertificazione sui requisiti igienico sanitari a firma dei progettisti Architetti SIRIANNI Valentina, IONA' Salvatore Fabio e Ing. TUCCIARELLI Rosario, acquisita agli atti il 05/05/2011 n. 2766 di protocollo;

Vista l'attestazione di deposito del progetto in data 11/06/2012 n. 205231 di protocollo, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro a norma delle leggi 02.02.1974, n. 64, recante disposizione per la costruzione in zone sismiche, della legge 05.11.1971 n. 1086 e della Legge Regionale n. 7 del 27.04.1998 art. 2, comma 5, nonché della Legge Regionale dell' 11.05.2007, n. 9;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dall' art. 16 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 nel modo seguente:

a) contributo per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e b) contributo raggugliato al costo di costruzione mediante Bonifico Bancario n. 15552782 del 10/10/2012 dell'importo d'Euro 3.484,17 come prima rata, per le rimanenti tre rate è stata stipulata polizza fidejussoria n. ADGFC2840, con la COFINTRADE S.c.p.A, con decorrenza 04.09.2012 per l'importo di € 10.452,51;

a) La seconda rata di € 3.484,17 deve essere versata entro la data del 10.04.2013;

b) La terza rata di € 3.484,17 deve essere versata entro la data del 10.10.2013;

c) La quarta rata di € 3.484,17 deve essere versata entro la data del 10.04.2014;

Si precisa che il contributo di cui alle precedenti lettere a) e b) sarà successivamente adeguato non appena la Regione Calabria determinerà il costo definitivo.

Preso atto che il richiedente ha dimostrato d'essere proprietario e di avere titolo al Permesso di Costruire;

Vista la ricevuta di versamento di Euro 350,00 n. 108 del 03/02/2012 quali diritti esame progetto;

Vista la ricevuta di versamento di Euro 200,00 n. 150 del 20/03/2012 quali diritti segreteria per rilascio Permesso di Costruire;

Visto il parere favorevole del responsabile del procedimento in data 15/11/2011;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio;

Viste le leggi 17.08.1942, n. 1150; 06.08.1967, n. 765; 28.02.1985, n. 47, e D.P.R. 06.06.2001 N. 380;

Rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla Ditta [redacted] con sede in [redacted] rappresentata dall'Amministratore Unico [redacted] e residente [redacted] in [redacted] per l'intervento di realizzazione di un fabbricato da adibire ad appartamenti per civile abitazione in Via Barlaam Da Seminara, mappale n. 843 - 844 - 955 del Foglio n. 12, con le prescrizioni sotto riportate e sotto l'osservanza delle leggi vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in

conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate:

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) 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;
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie, le are o spazi pubblici;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati devono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima per richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione fosse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) Gli assiti od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allineamento stradale e gli eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I - II e IV de D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex legge 64/1974);
- 12) Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001;
- 13) Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il D.P.R. 380/2001;
- 14) Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ad eventuali futuri lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali il titolare del presente permesso di costruire non potrà pretendere rimborsi o indennità, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;
- 15) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: ditta concessionaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente permesso di costruire;
- 16) Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire 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 tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;
- 17) Il presente permesso è rilasciato ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e di nessun effetto;
- 18) E' fatto obbligo, infine di rispettare le prescrizioni di cui:
 - a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante: <<Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione>>, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;
 - b) al D.M. 20 novembre 1987 recante: <<Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento>>;
 - c) alla legge 9 gennaio 1989, n.13 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 recante: <<Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati>>;
 - d) alla legge 5 marzo 1990, n. 146 recante: <<Norme per la sicurezza degli impianti>>;

e) al D.M. 21 dicembre 1990, n. 443 recante: <<Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili>>;

f) alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante: <<Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo Delle fonti rinnovabili di energia>>;

g) al D.P.C.M. 10 marzo 1991 recante: <<Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno>>.

19) Almeno dieci giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali accettano l'incarico e il (D.U.R.C.) Documento Unico di Regolarità Contabile del Costruttore medesimo;

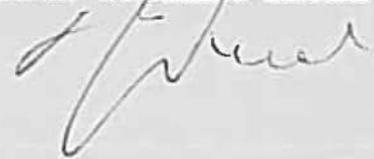
20) Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro cinque giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

21) L'opera deve essere iniziata entro e non oltre il termine di **un anno** dalla data di rilascio del presente permesso e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine **di tre anni** dall'inizio dei lavori.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

SETTINGIANO Lì 17/10/2012

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
ISTRUTTORE DIRETTIVO
Geom. Ferdinando LIPARI



IL TITOLARE DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE



Allegato "B"



PASQUALE SALVATORE PLACIDA
NOTAIO

N. 1004 REPERTORIO N.779 RACCOLTA
-----PERMUTA DI BENE PRESENTE CON BENE FUTURO-----
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il giorno diciassette settembre duemiladodici - 17 SETTEMBRE 2012.-----

In Catanzaro nel mio ufficio Secondario sito alla Piazza Roma n. 9.-----

Innanzi a me dr. Pasquale Salvatore Placida, Notaio in Chiaravalle Centrale, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, sono comparsi i signori:-----

[REDACTED]

[REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED] i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.-----

La signora [REDACTED] dichiara di intervenire nel presente atto altresì in nome vece e conto della madre:-----

[REDACTED]

[REDACTED] giusta procura speciale ricevuta da me Notaio in data 5 settembre 2012 Rep. 994, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

La signora [REDACTED] dichiara la propria mandante essere di stato civile libero e detta procura essere tutt'ora valida e non revocata e/o modificata.-----

[REDACTED]

qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società denominata:-----

[REDACTED] sede in [REDACTED] presso cui domicilia per la carica - capitale sociale Euro [REDACTED]

[REDACTED] interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Catanzaro [REDACTED] iscritta al n. [REDACTED] del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro, in virtù dei poteri a lui derivanti dal vigente statuto sociale;-----

[REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.-----

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale-----

-----PREMETTONO-----
- che la signora [REDACTED] è piena proprietaria nella quota di due terzi (2/3) e nuda proprietaria nella quota di un terzo (1/3) e la signora [REDACTED] è usufruttuaria nella



BOLLO ASSOLTO ALL'ORIGINE
MEDIANTE M.U.I.

quota di un terzo (1/3) di un terreno sito nel Comune di Settingiano alla località "Martelletto" riportato nel catasto terreni del detto Comune al foglio 12 con le particelle 843, 844 e 955, in appresso meglio descritto, ed individuato con i relativi confini e dati catastali;-----

- che il detto terreno è loro pervenuto tra maggiore consistenza per successione legittima dal signor [redacted] ed ivi deceduto, luogo del suo ultimo domicilio, il giorno [redacted] lasciando a sè superstite la moglie [redacted] per la quota di usufrutto uxorio e la figlia legittima [redacted] entrambe sopra generalizzate; la relativa denuncia di successione è stata presentata presso il competente Ufficio del Registro di Catanzaro in data 8 ottobre 1970 e registrata al n.6 Vol.267, e trascritta a Catanzaro il 5 marzo 1971 ai nn. 4184 R.G. e 3864 R.P.;-----

- che la società [redacted] intende procedere - previe le necessarie autorizzazioni amministrative - alla costruzione sul detto terreno di un fabbricato da adibire ad appartamenti per civile abitazione costituito da otto unità abitative disposte su tre livelli più un piano seminterrato per i garages ed un piano sottotetto praticabile ma non abitabile;-----

- che fra le signore [redacted] e la società [redacted] come sopra rappresentata, si sono concluse le trattative per la permuta del terreno innanzi descritto con una distinta porzione immobiliare del fabbricato da edificarsi; il tutto come raffigurato nella planimetria particolareggiata dell'intero complesso che previa visione e firma dei comparenti e me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "B", il tutto in appresso meglio indicato. -----

Tanto premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:-----

Art. 1 CONSENSO ED OGGETTO: La signora [redacted] quale piena proprietaria nella quota di due terzi (2/3) e nuda proprietaria nella quota di un terzo (1/3) e la signora [redacted] Filomena quale usufruttuaria nella quota di un terzo (1/3) ciascuna per i diritti di propria spettanza ed entrambe solidalmente tra loro per l'intero, personalmente ed a mezzo di procuratrice, cedono e trasferiscono a titolo di permuta alla Società [redacted]

che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno con destinazione diversa da quella agricola, sito nel Comune di Settingiano alla località "Martelletto" dell'estensione complessiva di are quattordici e centiare quarantuno (are 14.41), che nel territorio di detto comune ricade: la particella 843 per circa mq. 1040 in zona "B" di completamento frazioni nonchè in zona "Vf" a

vi
zi
ri
ci
"V
-
pe
Zo
Co
tà
-
pro
co
Rip
gl
+
2,
*
0,
*
0,
La
NAI
ed
Cat
acc
-
in
pro
vor
-
usu
del
edi
pra
loc
*
sup
nes
nel
che
si
con
sta
Det
dal
qua
ART
rin
eff

vincolo di rispetto nuovo raccordo ferroviario CZ Lido - Lamezia Terme" e per i restanti mq. 260 ricade all'eterno del perimetro dei suoli urbanizzati; la particella 844 ricade per circa mq. 15 in "B" di completamento frazioni nonché in zona "Vf" a vincolo di rispetto nuovo raccordo ferroviario CZ Lido - Lamezia Terme e per i restanti mq. 16 ricade all'eterno del perimetro dei suoli urbanizzati e la particella 955 ricade in Zona "B" di completamente frazioni".-----

Confinante con altra proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con strada di lottizzazione, con proprietà [redacted] - [redacted] con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con Via Barlaam da Seminara, salvo altri.-----

Riportato nel catasto terreni del Comune di Settingiano al foglio 12 particelle:-----

* 843 seminativo di cl. 1, are 13.00, R.D. Euro 5,71 R.A. Euro 2,69;-----

* 844 seminativo di cl. 1, ca 31 R.D. Euro 0,14 R.A. Euro 0,06;-----

* 955 seminativo di cl. 1, are 1.10 R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,23;-----

La Società [redacted]

[redacted] come sopra rappresentata, ad eguale titolo di permuta ed ora per allora, cede e trasferisce alle signore [redacted] [redacted] che, a tale titolo, accettano ed acquistano la piena proprietà e nei rispettivi diritti:-----

- la signora [redacted] nella quota di due terzi (2/3) in piena proprietà e nella quota di un terzo (1/3) in nuda proprietà, con la pattuizione di cui appresso (acquisto a favore del terzo);-----

- la signora [redacted] nella quota di un terzo (1/3) in usufrutto;-----

della porzione immobiliare che sarà compresa nell'intervento edilizio citato in premessa, da realizzare nel suolo come sopra acquistato in permuta, sito nel Comune di Settingiano alla località Martelletto e precisamente:-----

* porzione immobiliare ubicata a piano terra rialzato della superficie di circa metri quadrati sessanta (mq. 60) con annessi balconi a livello; contornata con colorazione in giallo nella planimetria del piano terra del suddescritto fabbricato, che in copia previa visione e firma delle parti e di me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "C"; nell'insieme confinante con restante porzione del fabbricato e per i restanti lati con corte comune, salvo altri.-----

Detto immobile ai sensi dell'art. 1472 c.c. (come richiamato dall'art. 1555 c.c.) diverrà di proprietà delle signore [redacted] [redacted] non appena verrà ad esistenza.-----

ART. 2 ACQUISTO A FAVORE DEL TERZO: La signora [redacted] [redacted] dichiara e riconosce ad ogni fine ed effetto di legge di effettuare l'acquisto di cui al presente contratto, nelle quo-



te e nei diritti di cui al precedente articolo, in favore del terzo nella persona della figlia legittima [REDACTED] che qui costituita accetta.-----

La signora [REDACTED] in qualità di terzo beneficiario della stipulazione a suo favore dichiara di intervenire nel presente atto all'esclusivo scopo di accettare irrevocabilmente la stipulazione medesima; conseguentemente, e per effetto della dichiarazione del terzo beneficiario di voler profittare della stipulazione a suo favore, lo stesso non potrà più rifiutarla; parimenti la stipulante non potrà più revocare la stipulazione medesima.-----

La signora [REDACTED] stabilisce espressamente che:----

* per effetto della stipulazione che precede la signora [REDACTED] ai sensi dell'art. 1411, 2° comma Cod. Civ., acquista i diritti oggetto della presente stipulazione immediatamente;--
* l'acquisto effettuato a favore del terzo [REDACTED] verrà trascritto, pertanto, direttamente a favore di quest'ultima nella quota di due terzi (2/3) in piena proprietà e di un terzo (1/3) in nuda proprietà.-----

Art. 3 CARATTERISTICHE: Detta porzione immobiliare sarà trasferita internamente allo stato rustico e priva di divisioni, rifinita solo esternamente e dovrà corrispondere alle seguenti caratteristiche e tipologie ed avere le seguenti rifiniture:--

* costruzione della struttura portante in C.A. sia in fondazione che in elevazione;-----

* costruzione delle aperture balconi, finestre e portoncino d'ingresso comprensivi di infissi esterni e tapparelle in alluminio coibentato;-----

Ogni altra opera di rifinitura ed impiantistica sono a totale carico delle signore [REDACTED] nelle quote sopra indicate, le quali sosterranno a proprie spese anche gli allacci relativi alla fornitura del gas, acqua, luce e telefono.-----

Tutte le spese relative alla realizzazione del detto fabbricato, documentazione per ottenere il permesso di costruire, progetto di massima, direzione dei lavori, opere di urbanizzazione, oneri concessori, calcolo del cemento armato e relativi disegni, collaudo statico, accatastamento dell'immobile sono a totale cura e spese della società [REDACTED]

Art. 4 VALORE: Le parti, personalmente ed a mezzo di legale rappresentante, dichiarano che:-----

- il valore del terreno ceduto dalle signore [REDACTED] è pari ad Euro 86.000,00 (ottantaseimila virgola zero zero);--

- il valore della porzione immobiliare ceduta dalla società [REDACTED] è pari ad Euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero).-----

Consequentemente deriva un conguaglio di Euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero) a carico della società [REDACTED] ed a favore delle signore [REDACTED]

Le
200
e s
al
di
a)
par
b)
dal
sci
l'c
* E
del
pre
te:
- n
la
- ,
vir
* F
del
pre
ro
- n
vir
- n
la
La
nel
def
mut
det
c)
son
Art
S.R
nel
gna
rel.
tut
tut
In
tù
ro
qua
* s
str.
sig
spe:
zio)

Le parti, in relazione e quanto disposto della Legge 4 agosto 2006 n. 248 - anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e ss. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - personalmente ed a mezzo di procuratrice, dichiarano :-----

a) che il corrispettivo della permuta è stato convenuto in parte nello scambio dei beni come sopra effettuato;-----

b) mediante il pagamento del predetto conguaglio corrisposto dalla società [redacted] a mezzo del rilascio di quattro assegni bancari tutti non trasferibili, all'ordine di [redacted] e precisamente:-----

* Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) a mezzo del rilascio di due assegni bancari tratti su c/c intrattenuto presso la Banca Nuova Spa, Filiale di Catanzaro e precisamente:-----

- n. 0012031961-06 dell'importo di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) in data 3 maggio 2010;-----

- n. 0014225644-04 dell'importo di Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) in data 7 settembre 2010;-----

* Euro 19.000,00 (diciannovemila virgola zero zero) a mezzo del rilascio di due assegni bancari tratti su c/c intrattenuto presso la Banca Popolare del Mezzogiorno Spa, Sede di Catanzaro Via Aldo Barbaro e precisamente:-----

- n. 0 025 129 637-00 dell'importo di Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) in data 12 aprile 2011;-----

- n. 0 025 129 948-12 dell'importo di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in data 17 maggio 2011.-----

La signora [redacted] personalmente e nella qualità, nel confermare la ricezione delle dette somme, rilascia ampia definitiva e liberatoria quietanza, esonerando la società permutante da ogni responsabilità in merito alla ripartizione del detto conguaglio.-----

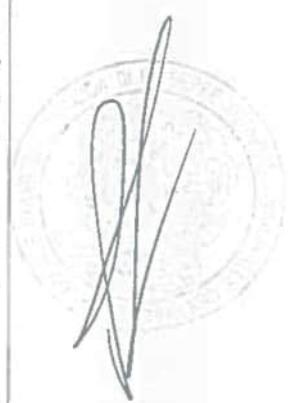
c) che per la stipulazione del presente atto le parti non si sono avvalse di alcuna attività di mediazione.-----

Art. 5 POSSESSO E GODIMENTO: La Società [redacted]

[redacted] viene immessa sin da oggi, senza sollevare eccezioni, nel legale possesso del terreno alla stessa trasferito, consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni, gli accessori e le pertinenze, nonché con tutte le servitù attive e passive attualmente esistenti, il tutto in conformità di possesso e titolo di provenienza.-----

In particolare con la permuta del terreno segue con la servitù costituita con l'atto per Notaio Giuliana Tozzi di Catanzaro del 20 novembre 2003 Rep. 35.287, nel quale si conveniva quanto segue:-----

* servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della striscia di terreno adibita a strada, realizzata a spese delle signore [redacted] in terra battuta e non asfaltata; le spese di regimazione delle acque, di asfaltatura e di manutenzione della strada (anche prima dell'asfaltatura della stessa)



saranno sostenute dai proprietari degli immobili che la utilizzano, in quota proporzionale alle superfici acquistate ed ai volumi realizzati. All'uopo si precisa che se i terreni interessati dalla suddetta strada verranno utilizzati dalla parte venditrice per la realizzazione di fabbricati, quest'ultima concorrerà alle predette spese, in quote proporzionali alle superfici ed ai volumi realizzati; se, invece i terreni resteranno invenduti e non utilizzati dalla parte venditrice, nessuna spesa cederà a carico della medesima parte venditrice la quale viene espressamente esonerata, sin da ora, da ogni responsabilità in ordine ad eventuali danni a persone o cose derivanti dalla mancata asfaltatura della strada.-----

La strada in oggetto, è gravata, altresì, da servitù di passaggio di tubazioni interrate, per servizi tecnologici (acqua, fognatura, elettricità, gas, telefono e quant'altro).----

A tal fine la società [REDACTED] si obbliga per sé e suoi eredi e aventi causa ad interrare, a sue spese, nella suddetta strada tubazioni per servizi tecnologici (fognatura, rete idrica, elettrica, telefonica ed del gas) dall'ingresso della strada principale fino all'accesso al terreno in oggetto.-----

La Società [REDACTED] ha l'obbligo:-----

a) di trasferire la porzione immobiliare concessa in permuta secondo le suddette modalità, entro il termine massimo del 28 agosto 2014.-----

E' prevista una penale di Euro 20,00 (venti virgola zero zero) a carico della società [REDACTED] per ogni giorno lavorativo di ritardo nella consegna per come sopra convenuta.-----

Sono, comunque, fatte salve le proroghe dovute a causa di forza maggiore ovvero derivanti da fatti che impediscano l'esecuzione dei lavori, che, in ogni caso dovranno essere completati in ogni loro parte entro il termine di validità del permesso di costruire;-----

b) di procedere, a propria cura e spese alla realizzazione del fabbricato ed al relativo accatastamento;-----

c) di assumere a suo totale carico gli oneri concessori, il calcolo del cemento armato e relativi disegni ed il collaudo statico;-----

d) di intervenire nel successivo atto notarile di ricognizione ed individuazione catastale della porzione immobiliare che ha formato oggetto del presente atto.-----

L'unità immobiliare innanzi descritta viene fin da ora ceduta a corpo ed accettata in permuta con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, con dipendenze, pertinenze ed attinenze, con le servitù condominiali e con tutti i diritti alle parti ed enti comuni e condominiali a norma di legge, per uso o per destinazione.-----

In particolare l'unità immobiliare ceduta in permuta seguirà con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni

de
De
so
gr
in
di
al
pe
Art
na
del
tra
Le
pli
giu
qui
* 1
leg
la
di
sci
del
ta
qua
zia
del
del
del
al
* 1
tra
Fil
gni
ste
va
122,
Art
spre
pre
tan
spor
Art.
MAR
del
di c
spor
giar
pres
taic
razi

del fabbricato tali definite per legge e/o per destinazione.--
Decorsi comunque cinque anni dalla data odierna senza che la
società [redacted] abbia adempiuto inte-
gralmente alle obbligazioni oggi assunte, il presente atto si
intende espressamente ed automaticamente risolto senza obbligo
di preavviso e fatta salva la risarcibilità dei danni arrecati
alla proprietà e quindi la proprietà dei terreni oggetto di
permuta retrocederà automaticamente agli attuali proprietari.-

Art. 6 GARANZIE: Le signore [redacted]
[redacted] garantiscono la piena proprietà e completa disponibilità
del bene ceduto in permuta e la loro libertà da iscrizioni e
trascrizioni pregiudizievoli.-----

Le parti precisano che al presente contratto di permuta si ap-
plicano le disposizioni del Decreto Legislativo n. 122 del 20
giugno 2005, sulla tutela dei diritti patrimoniali degli ac-
quirenti di immobili da costruire, e pertanto:-----

* la Società [redacted] a mezzo del proprio
legale rappresentante, consegna alle signore [redacted]
la polizza fidejussoria n. ADGFC1105 dell'importo complessivo
di Euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero) rila-
sciata dalla Compagnia di Assicurazioni "CONFINTRADA S.C.p.A.
del sede legale ed amministrativa in Roma via Lombardia in da-
ta 29 agosto 2012 con scadenza al 28 agosto 2014 anche secondo
quanto previsto dall'articolo 1938 del Codice Civile, a garan-
zia, nel caso in cui la Società costruttrice incorra in una
delle situazioni di crisi previste dal comma 2 dell'articolo 3
del citato D. LGS. 122/2005, della restituzione del valore
della villetta e dei relativi interessi legali maturati fino
al momento in cui la predetta situazione si è verificata.-----

* la Società [redacted] è obbligata a con-
trarre ed a consegnare alle signore [redacted]

[redacted] al momento della stipula del predetto contratto rico-
gnitivo e di individuazione catastale del bene futuro alle
stesse trasferito con il presente atto, la polizza assicuri-
va indennitaria decennale prevista dall'articolo 4 del D. LGS.
122/2005.-----

Art. 7 RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE: Le parti contraenti e-
spressamente rinunziano ad ogni diritto di ipoteca derivante
presente atto, dispensando il Conservatore dei RR.II. di Ca-
tanzaro dall'iscriverla d'Ufficio con esonero da ogni sua re-
sponsabilità al riguardo.-----

Art. 8 RIFERIMENTI URBANISTICI: Le signore [redacted]
[redacted] ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30
del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, mi esibiscono il certificato
di destinazione urbanistica, Prot. n. 5360 rilasciato dal Re-
sponsabile dell'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Settin-
giano in data 11 settembre 2012 che in originale si allega al
presente atto sotto la lettera "D" e le comparenti da me No-
taio ammoniti in ordine alle conseguenze penali delle dichia-
razioni mendaci o reticenti, ai sensi degli articoli 47 e 21



del D.P.R. n. 445/2000, mi dichiarano che dalla data di rilascio del predetto certificato sino ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.-----

Art. 9 REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA: Ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e per gli effetti di cui all'art. 2659 del codice civile la signora [REDACTED] dà atto, che pur trovandosi in regime di comunione legale col proprio coniuge, il bene ricevuto in permuta con il presente atto ed oggetto della stipulazione a favore del terzo, non costituisce oggetto della comunione legale in quanto bene ricevuto con lo scambio di bene personale.-----

Il signor [REDACTED] ai sensi dell'articolo 179 ultimo comma c.c. - conferma senza eccezione nè riserva alcuna che il bene ricevuto in permuta con il presente atto (ed oggetto della stipulazione a favore del terzo) è escluso dalla comunione legale per il motivo sopra esposto.-----

Art. 10 TRATTAMENTO TRIBUTARIO E SPESE: Ai fini fiscali le parti dichiarano: -----

* che il trasferimento della porzione immobiliare effettuata a favore delle signore [REDACTED] è soggetta ad I.V.A. nella misura ordinaria;-----

* che il trasferimento del terreno effettuato a favore della società [REDACTED] è soggetto alle normali imposte di registro, ipotecarie e catastali.-----

Le spese relative alla stipula di quest'atto e sue conseguenziali, come pure le imposte di registro, ipotecarie e catastali inerenti il trasferimento dei beni presenti, sono poste a carico esclusivo della Società [REDACTED] l'IVA e le spese inerenti il trasferimento del bene futuro è posta a carico delle signore [REDACTED] in proporzione al valore da ciascuno di esse ricevuto.-----

I componenti convengono sin da ora che le spese relative al successivo contratto ricognitivo e di individuazione catastale dei beni futuri saranno poste a carico esclusivo delle signore [REDACTED]-----

Le signore [REDACTED] fanno presente che:-----

a) il terreno ceduto in permuta è stato oggetto della rivalutazione, riferita al giorno 1 gennaio 2008, effettuata ai sensi dell'articolo 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448 e delle successive nuove disposizioni legislative in materia, proroghe e modificazioni, con perizia giurata di stima redatta dal geom. Maurizio Scutieri asseverate di giuramento con verbale ricevuto dal Cancelliere presso il Giudice di Pace di Cantanzaro in data 24 ottobre 2011 e che sulla base della detta valutazione le medesime hanno corrisposto l'imposta sostitutiva con le modalità e nei termini previsti dalla predetta legge;-----

b) che nella determinazione del valore del terreno permutato si è tenuto conto della stima dei lavori di sistemazione da effettuare per la costruzione del fabbricato, secondo la peri-

zia
201
cel
mar
ser

e c
dic
scr
mia
dic
cor
(18
Giu
Bev
Tav
Eli
Pas

ALLEGATO A
Atto Proc. n. 1009

N. 984 REPERTORIO-----

-----PROCURA SPECIALE-----

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

Il giorno cinque settembre duemiladodici - 5 SETTEMBRE 2012.--

In Settingiano (CZ) nell'abitazione della mandante sita alla

Via Parrella n. 28.-----

Innanzi a me dr. Pasquale Salvatore Placida, Notaio in Chiara-

valle Centrale, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Ri-

niti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia e

presenti i signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e residente in

[REDACTED] testimoni aventi i requisiti

di legge è presente la signora:-----

[REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di essere di stato civile li-

bero.-----

Detta componente della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi richiede di ricevere il presente atto con il quale

dichiara di nominare come nomina e costituisce, sua procura-

trice speciale la figlia signora [REDACTED]

[REDACTED] alla quale

conferisce la facoltà di cui in prosieguo.-----



-----PREMESSO-----

cato.-----

- che la signora [redacted] è piena proprietaria nella Tanto pre
quota di due terzi (2/3) e nuda proprietaria nella quota di un ta procur
terzo (1/3) e la signora [redacted] è usufruttuaria nella bene pres
quota di un terzo (1/3) di un terreno sito nel Comune di Set- a) cedere
tingiano alla località "Martelletto", riportato nel catasto nominata
terreni del detto Comune al foglio 12 con le particelle 843, [redacted] s
844 e 955, in appresso meglio descritto, ed individuato con i PROPRIETA
relativi confini e dati catastali;----- NO alla 1

- che la società [redacted] * appezza
[redacted] con sede in [redacted] agricola,
intende procedere - previe le necessarie autorizzazioni ammi- centiare
nistrative - alla costruzione sul detto terreno di un fabbr- Riportato
cato da adibire ad appartamenti per civile abitazione costi- glio 12 p
tuito da otto unità abitative disposte su tre livelli più un * 843 sem
piano seminterrato per i garages ed un piano sottotetto prati- 2,69;----
cabile ma non abitabile;----- * 844 se

- che fra le signore [redacted] e [redacted] 0,06;----

[redacted] * 955 ser
si sono concluse le trattative per la permuta del terreno in 0,23;----
nanzi descritto con una distinta porzione immobiliare del fab b) riceve
bricato da edificarsi oltre ad un conguaglio in denaro; ----- titolo di

- che detta porzione immobiliare sarà trasferita alle signor [redacted]

[redacted] al rustico, nei diritti - della f

nelle quote innanzi indicate, come meglio di seguito specif innanzi d

----- cato.-----
ia nella Tanto premesso la signora [redacted] autorizza la nomina-
ta di un ta procuratrice ad intervenire nel predetto atto di permuta di
ia nella bene presente con bene futuro con il quale -----
di Set- a) cedere, in nome vece e conto di essa mandante unitamente al
catasto nominata procuratrice, alla società [redacted]

lle 843, [redacted] a titolo di permuta, la PIENA
to con i PROPRIETA' del seguente immobile sito nel Comune di SETTINGIA-
----- NO alla località Martelletto e precisamente:-----

[redacted] * appezzamento di terreno con destinazione diversa da quella
no n. 12 agricola, dell'estensione complessiva di are quattordici e
ni ammi- centiare quarantuno (are 14.41).-----

. fabbri- Riportato nel catasto terreni del Comune di Settingiano al fo-
e costi- glio 12 particelle:-----

i più un * 843 seminativo di cl. 1, are 13.00, R.D. Euro 5,71 R.A. Euro
co prati- 2,69;-----

----- * 844 seminativo di cl. 1, ca 31 R.D. Euro 0,14 R.A. Euro
ena e la 0,06;-----

[redacted] * 955 seminativo di cl. 1, are 1.10 R.D. Euro 0,48 R.A. Euro
reno in- 0,23;-----

del fab- b) ricevere, unitamente alla nominata procuratrice ed a equal
; ----- titolo di permuta dalla predetta [redacted]

e signor [redacted] -----
diritti - della futura erigenda costruzione da edificarsi sul terreno
specifi innanzi descritto, sito nel Comune di Settingiano alla locali-



tà Martelletto e nei diritti sopra detti la seguente porzione	ria di d
immobiliare:-----	cembre 20
* porzione immobiliare ubicata a piano terra rialzato della	- stipul
superficie di circa metri quadrati sessanta (mq. 60) con an-	opportuni
nessi balconi a livello.-----	- rinunc
Detta porzione immobiliare sarà trasferita allo stato rustico	- immett
internamente e priva di divisioni e rifinita all'eterno.-----	prestare
* un conguaglio in denaro il cui importo e relative modalità	le, dich
di pagamento saranno convenute nel rogito notarile.-----	diritti
Detta porzione immobiliare ai sensi dell'art. 1472 c.c. (come	- rilasc
richiamato dall'art. 1555 c.c.) diverrà di proprietà delle si-	- emette
gnore [REDACTED] non appena verrà ad esistenza.-----	sive mod
Vengono conferite all'uopo alla nominata procuratrice tutte le	sensi e
facoltà utili e necessarie per il buon esito dell'incarico af-	chiarazi
fidatogli, e così, in particolare, quelle di:-----	- fare,
- intervenire nell'atto pubblico di permuta e sottoscriverlo--	getto, q
- individuare nei suoi esatti estremi reali, catastali e con-	medesima
fini l'immobile da cedere in permuta, integrando o rettifican-	possa es
do eventualmente gli elementi già forniti e sottoscrivendo per	za, ed a
accettazione eventuali planimetrie esplicative;-----	sotto gl
- determinare le condizioni della permuta, rilasciare quietan-	La prese
za sul conguaglio corrisposto, ed all'uopo la mandante espres-	esaurirs
samente autorizza la nominata procuratrice ad emettere le di-	Ai sensi
chiarazioni previste dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, anche	presta i
ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e ss. T.U. in mate-	sonali.

porzione ria di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 di-
----- cembre 2000 n. 445; -----
ato della - stipulare i patti, le condizioni e le clausole che riterrà
con an- opportuni;-----
----- - rinunciare all'ipoteca legale;-----
o rustico - immettere nel possesso, precisare la storia immobiliare,
o.----- prestare le garanzie di legge circa la proprietà dell'immobi-
modalità le, dichiarare l'esistenza o meno di garanzie reali, oneri e
----- diritti reali o personali di terzi;-----
c. (come - rilasciare, in genere, dichiarazioni ai fini fiscali;-----
belle si- - emettere dichiarazioni previste dalla legge 47/85 e succes-
----- sive modifiche ed integrazioni e dal D.P.R. 380/2001, anche ai
tutte le sensi e per gli effetti del predetto D.P.R. 445/2000 e le di-
urico af- chiarazioni previste dalla legge n. 151/1975;-----
----- - fare, in altri termini, con riferimento all'incarico in og-
iverlo-- getto, quanto potrebbe fare se presente la parte rappresentata
i e con- medesima, senza che in alcun caso alla nominata procuratrice
:tifican- possa essere opposta carenza od insufficienza di rappresen-
rendo per za, ed avendo per rato e valido sin da oggi il suo operato
----- sotto gli obblighi di legge.-----
quietan- La presente procura viene conferita a titolo gratuito, da
: espres- esaurirsi in un unico contesto.-----
e le di- Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 la mandante
8, anche presta il proprio consenso al trattamento dei propri dati per-
in mate- sonali.



La signora [REDACTED] mi dichiara di non potere sottoscrivere il presente atto poiché illetterata.

Del presente atto ho dato lettura, presenti i testi, alla comparente che lo dichiara conforme alla sua volontà e lo approva. Dattiloscritto ai sensi di legge da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione, consta di due fogli per facciate sei sin qui sottoscritto a norma di legge dai testi e me Notaio ad eccezione della signora [REDACTED] stante la dichiarazione sopra resa.

[REDACTED]

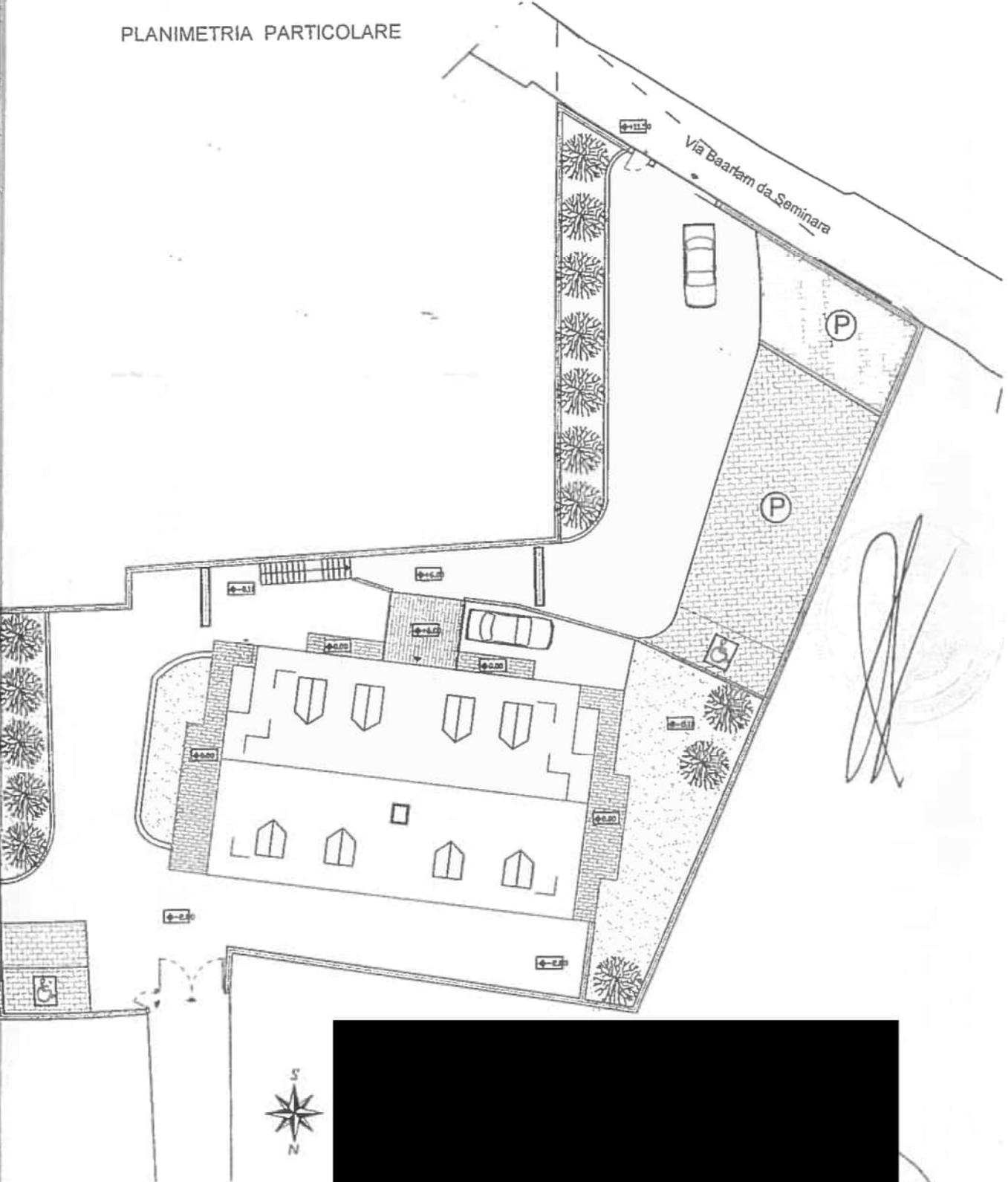


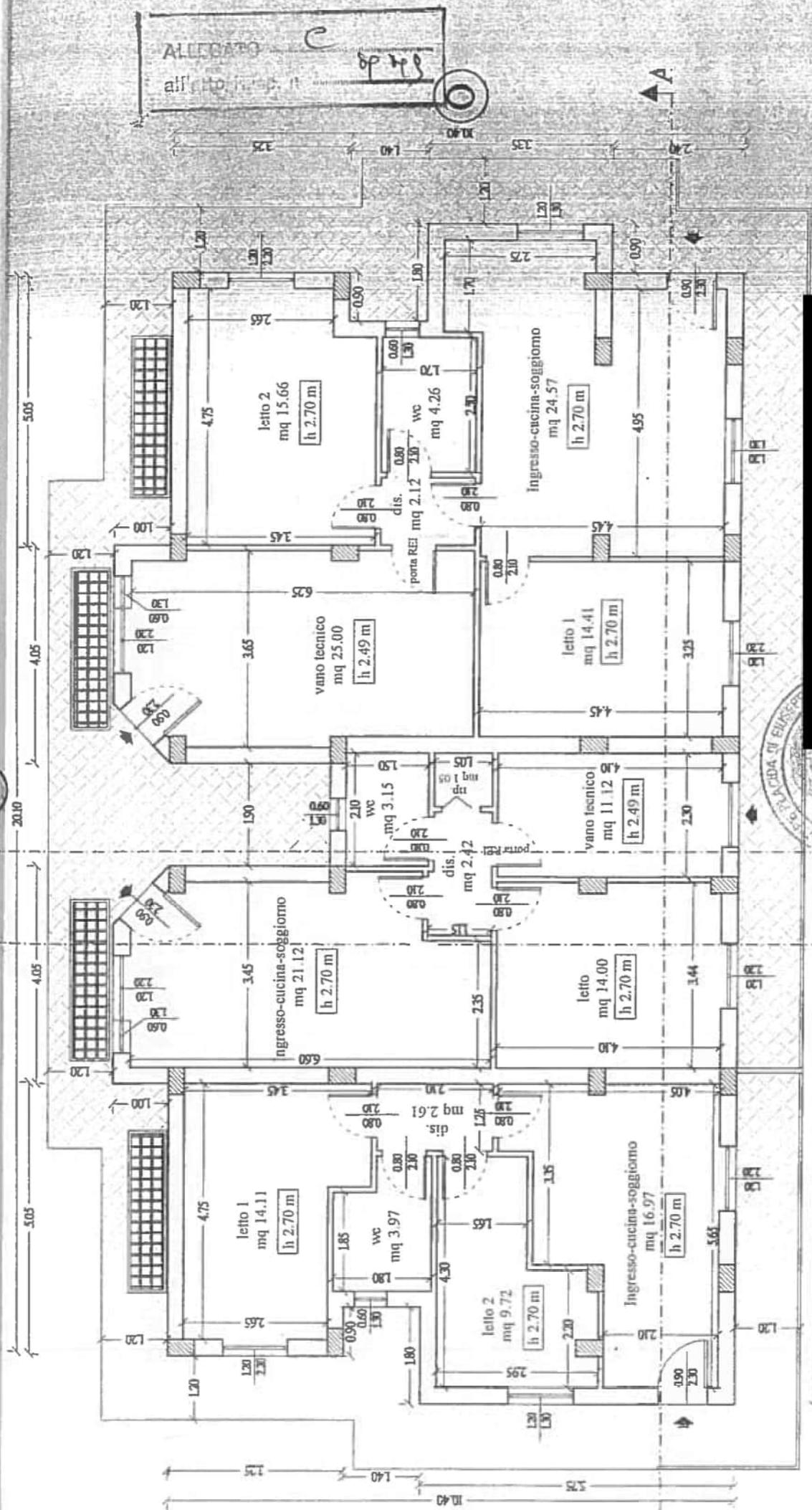
ALLEGATO B
all'atto Racc. n. 10123

PLANIMETRIA PARTICOLARE

e sotto-

e atto
lo di-
scritto
nia per-
sin qui
id ecce-
arazione





Pianta Piano Terra

ATO D
Racc. n. 1429

COMUNE DI SETTINGIANO

-Provincia di Catanzaro-

V.F. Kennedy, 2 - Tel. 0961-997031 - Fax 0961 997422 - P.I. 00323390799 e-mail: ufftecnico@comune.settingiano.cz.it P.E.C. tecn

-UFFICIO TECNICO-

5360 Cat. 10 - Cl. 10 - li, 11.09.2012

GETTO: Certificato di destinazione urbanistica. (art.30 D.P.R. 380/2001).



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO-MANUTENTIVA

Vista l'istanza del signor [redacted] e domiciliato in

[redacted] acquisita agli atti il 03/09/2012 protocollo n. 5360;

Vista la Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica n. 6653 del 26.04.2005;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 26 dell'08/06/2011, di adozione documento preliminare del P.S.A., R.E.U. Rapporto preliminare VAS. Comuni di Cortale (Capofila); Amaroni; Borgia; Caraffa Di Catanzaro; Girifalco; San Floro e Settingiano - Artt. 27 e 27 bis LUR n. 19/2002;

Vista la Legge Regionale n. 19 del 16 Aprile 2002: "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria." ed ultima Legge Regionale n. 35 del 06 Agosto 2012;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 16/07/2012, avente ad oggetto: Incarico scavalco al Signor Tommaso LOMBARDO - Ufficio Tecnico - dal Comune di Simeri Crichi;

Vista la fotocopia del disegno allegata alla predetta richiesta;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

il terreno distinto in catasto di Questo Comune:

folio n. 12 particelle 843 - 844 - 955, ricadono in ZONA "B" DI COMPLETAMENTO FRAZIONI, alle

prescrizioni dietro riportate; relativamente al bene in oggetto a tutt'oggi non sono stati emessi, nè, presentati per la trascrizione

provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono

dottati nè sono pendenti provvedimenti sanzionatori; il terreno in oggetto non ricade nella planimetria prevista dall'art. 1 bis della legge 28.10.1993 n.

per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti; ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n. 152, sul terreno di cui

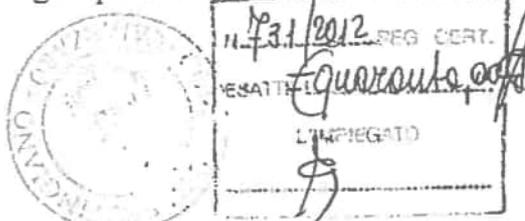
non occorrono interventi di sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale; il terreno non ricade nella planimetria di cui alla Legge n. 42/2004;

il terreno non ricade in Aree, Punti o Zone di attenzione previste nel progetto del Piano stralcio di

per l'assetto Idrogeologico (P.A.I.) D.L. 180/98 - art. 1 bis L. 365/2000.

Il presente si rilascia a richiesta dell'interessato ed in carta resa legale per l'uso convenevole.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
com. Tommaso LOMBARDO.

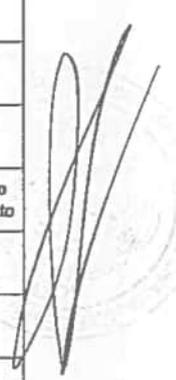


IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO-MANUTENTIVA,
ISTRUTTORE DIRETTIVO
Geom. Ferdinando LIPARI

ZONA B

ZONA DI COMPLETAMENTO

A		Zona Centro storico (P.R.E.)	V_V		Zona di Rispetto stradale e ferroviario e/o parcheggi
AR		Zona di Risanamento Urbanistico ed Edilizio	V₁		Zona a Vincolo Idro-Geomorfologico tipo B <small>(ottimale per adeguamento dell'assetto morfologico e del drenaggio)</small>
B		Zona di Completamento	V₂		Zona a Vincolo Idro-Geomorfologico tipo C <small>(non adatte per elevati carichi paesaggistici)</small>
BR		Zona di Recupero Urbanistico ed Edilizio	V_S		Zona Vincolo Serbatoio - Depuratore
C		Zona di Espansione residenziale	V_R		Verde di rispetto in zone idrologicamente non idonee all'edificazione
CL		Zona di Espansione residen. P.L. approvata	V_C		Zona di Rispetto Cimiteriale
D		Zona Industriale	V_P		Zona a Vincolo Paesag. ambien. e di Rispetto L. 490/99 L.R. 23/90 - Demani - Verde Privato
D_c		Zona Commerciale	V_E		Zona a Vincolo di Rispetto Metanodotto ed Elettrodotta
D_e		Estrazione argilla per produzione laterizi	V_F		Zona a Vincolo di Rispetto Nuovo racc. ferroviario CZ Lido - Lamezia T.
F₁		Standards Standardi con vincolo di edificabilità	V_A		Strutture-Edifici ed aree vincolate
F₂		Servizi di interesse pubblico e privato	E		Zona Agricola
F₃		Edilizia di Culto e Servizi Religiosi	E'		Zona Agricola Speciale
F₄		Strade di Progetto			



CAPITOLO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO

ART. 29 - ZONA DI COMPLETAMENTO (B)

Sono le parti del territorio comunale totalmente e parzialmente edificate che non presentano carattere di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

In tali zone è consentito l'intervento edilizio diretto, tramite permesso diretto, ma con modalità diverse per le varie sotto zone del centro e delle frazioni.

Al fine dell'edificazione gli interventi edilizi sono ammessi con i seguenti parametri:

B Centro	B Frazioni
Ic - 0.40 mq/mq	Ic - 0.40 mq/mq
If - 1.60 mc/mq	If - 1.10 mc/mq
H - 10.50 mt.	H - 10.50 mt.
Ip - 1/150 mc	Ip - 1/150 mc
N - 3 + seminterrato	N - 3 + seminterrato
Dc - $0.00 \div 5.00 \div \frac{1}{2} H$ mt	Dc - $0.00 \div 5.00 \div \frac{1}{2} H$ mt
Df - 10,00 mt	Df - 10,00 mt
Ds - Art 8 Co 15. Nel caso di edificazione o di demolizione e ricostruzione tra fabbricati contigui che definiscono un allineamento, valgono le distanze preesistenti	

E' ammesso nelle zone B e comunque denominate, per dare un aspetto unitario agli isolati ed ai profili architettonici e per i soli fabbricati esistenti, interclusi o in aderenza, l'adeguamento planivolumetrico ed altimetrico con gli edifici contigui circostanti, secondo la linea ideale congiungente le costruzioni adiacenti nel rispetto della media delle altezze esistenti all'atto di adozione del piano, sempre che vengano rispettate le norme sismiche e comunque con altezza non superiore a 10.50 mt.

Nelle zone B è consentita la contemporanea presentazione di progetti separati da parte di ditte diverse con muri progettati in aderenza sul confine con l'obbligo dello stesso sviluppo in altezza e delle stesse partiture architettoniche essenziali, con fronti mai superiori a 50.00 mt.

Per garantire il decoro e l'arredo urbano, per il completamento esterno dei fabbricati, legittimamente autorizzati e/o forniti di regolare concessione edilizia e/o che abbiano prodotto domanda di condono edilizio ai sensi delle leggi 10/77 e 47/85 e L. 326 del 2003, previsto un termine massimo di tre anni dal momento dell'approvazione delle presenti norme per completare i lavori, gli oneri previsti dalla legislazione vigente verranno raddoppiati in ragione di ogni ulteriore anno.



All. "C"

Sirianni Valentina
Architetto

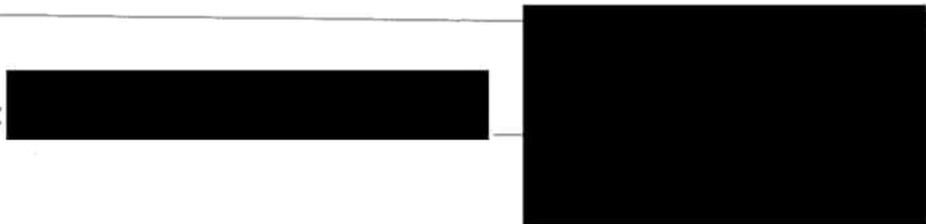
via P. Togliatti, 13
88040 San Pietro Ap.(CZ)

tel. 338 6923088
P.I. 02925170793

e-mail archvalesirianni@libero.it

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
FABBRICATO DA ADIBIRE AD APPARTAMENTI
PER CIVILE ABITAZIONE
SITO IN LOCALITA' MARTELLETTO NEL COMUNE
DI SETTINGIANO (CZ)**

COMMITTENZA:



- ELABORATI GRAFICI
- PARTICOLARI ARCHITETTONICI

TAV. n°
01

REGIONE CALABRIA
ASSOCIAZIONE LAI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO

Con riferimento alla nota di peri numero e data si
attesta l'avvenuto deposito ai sensi della Legge
Regionale n. 7 del 27-04-88.

I Progettisti e D.L.

Scala 1:100

Prot. N. 186389 Prat. N.

Arch. Valentina Sirianni

Catanzaro, li 1.1.GIU.2012



DIRIGENTE DELL'UFFICIO
IL FUNZIONARIO
(Geom. P. Calio)

Arch. Salvatore Fabio Iona

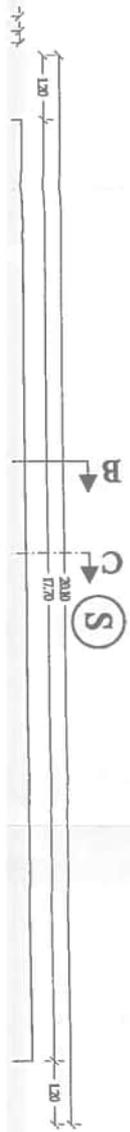
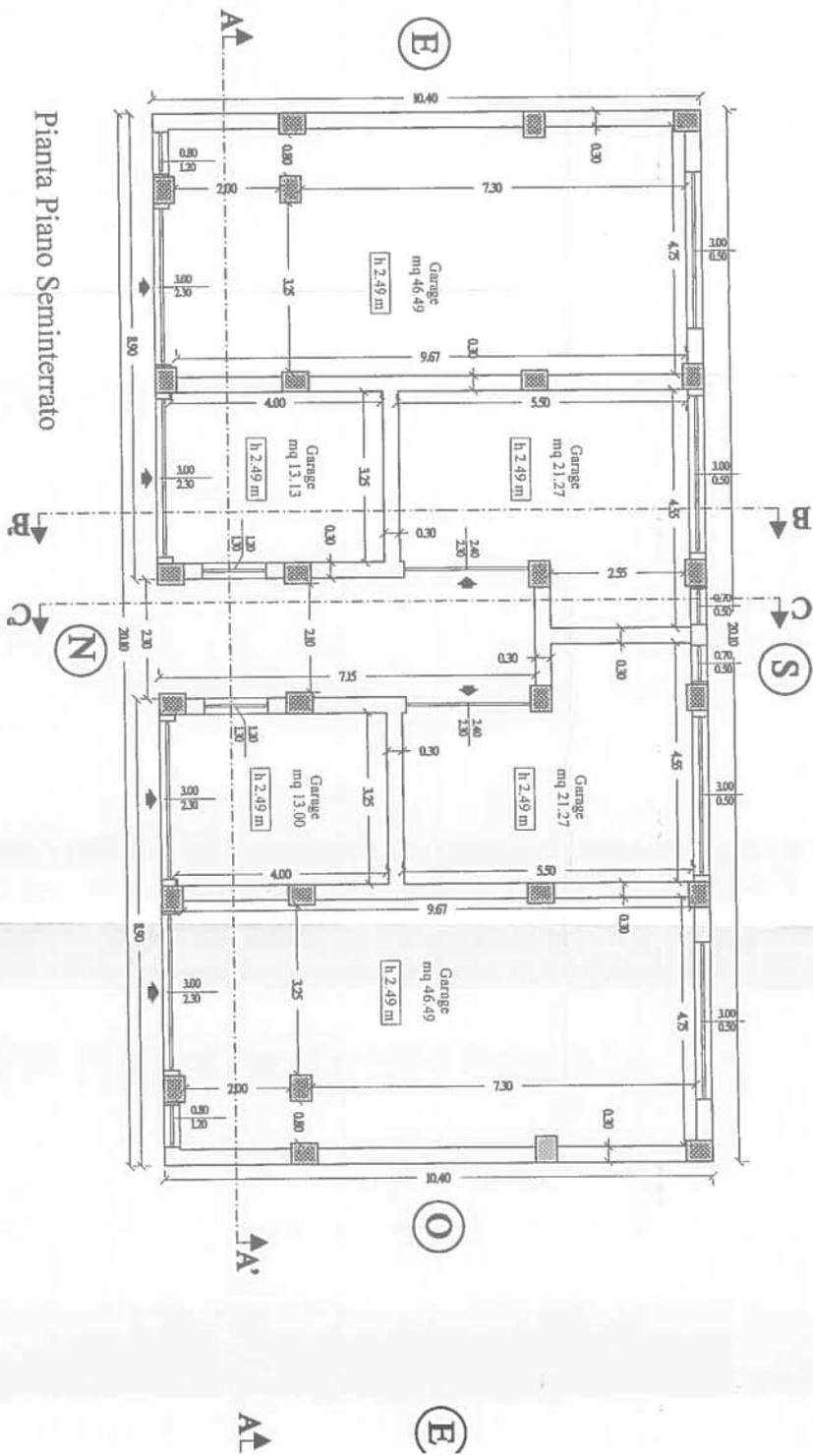
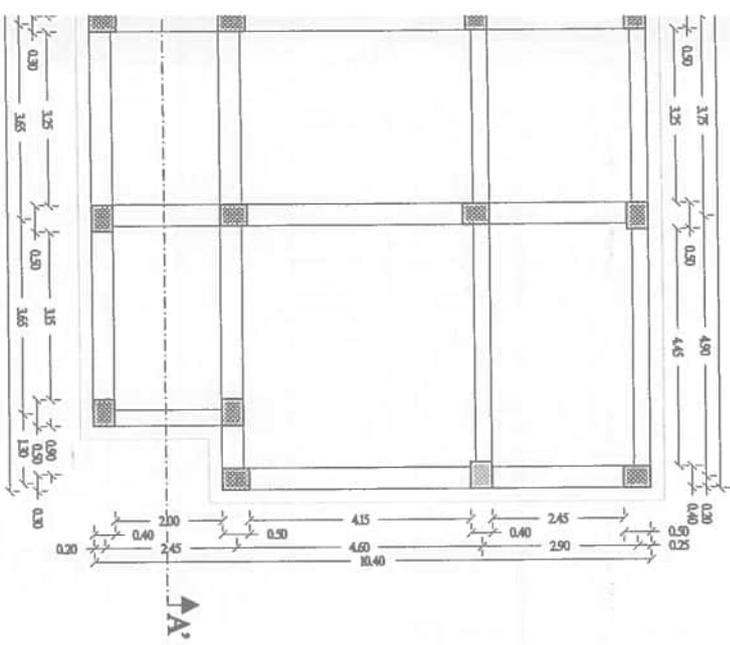
TA.CE.SA.
Costruzioni S.r.l.
Via S. Ciriaco, 12
88040 Casale di Settingiano (CZ)
Tel. Fax: 0961 904069
P. I. 02750678795

Ing. Rosario Tucciarelli

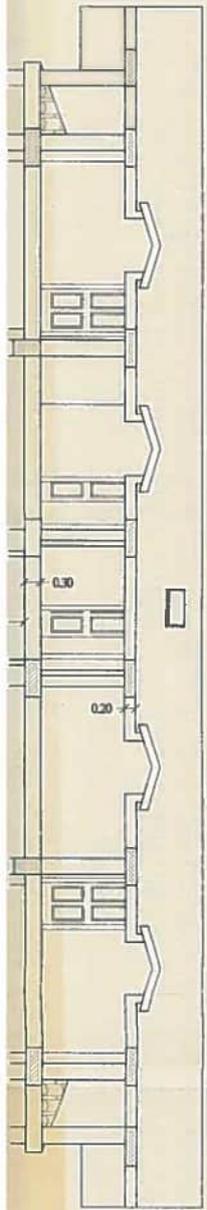
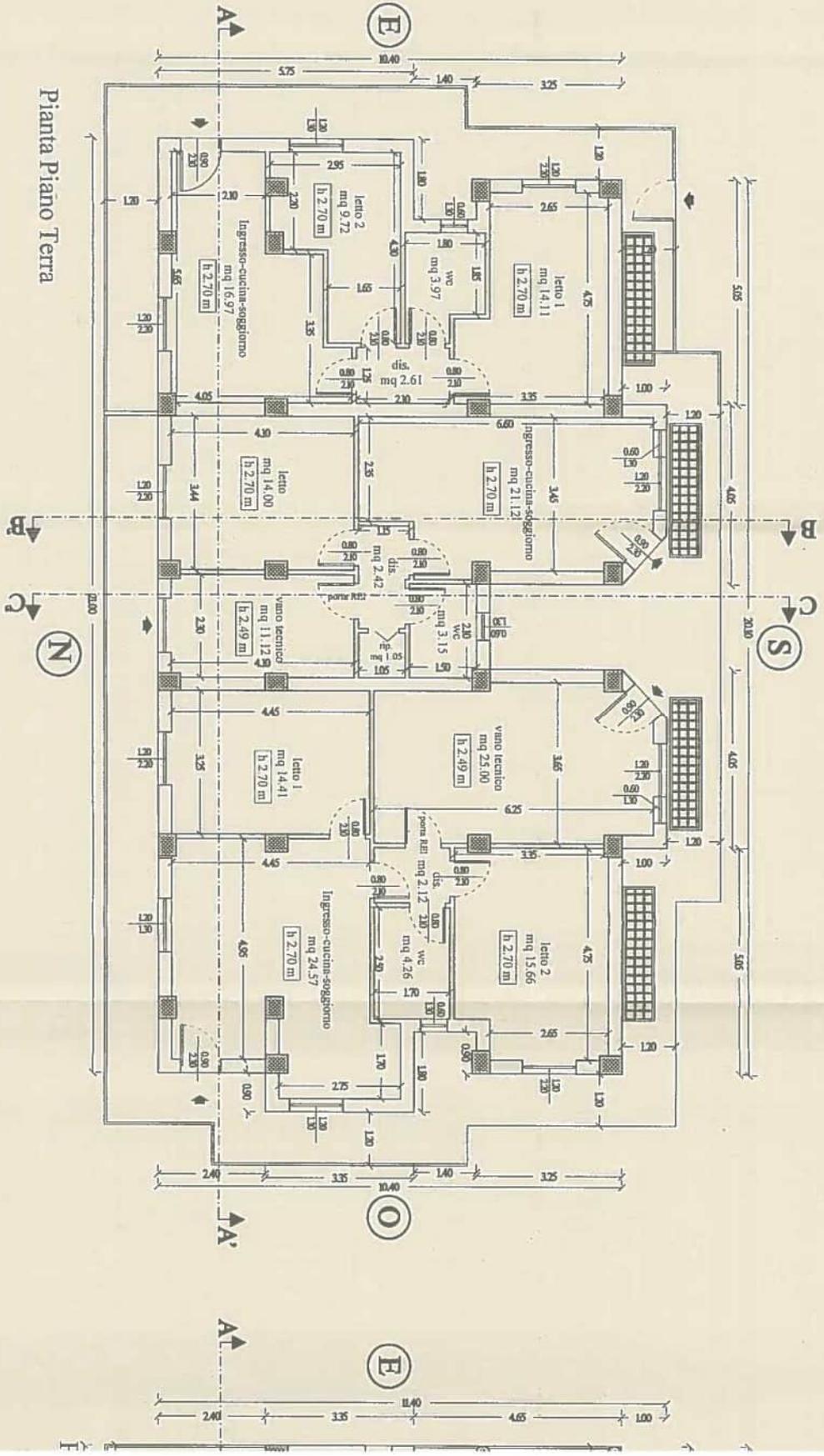


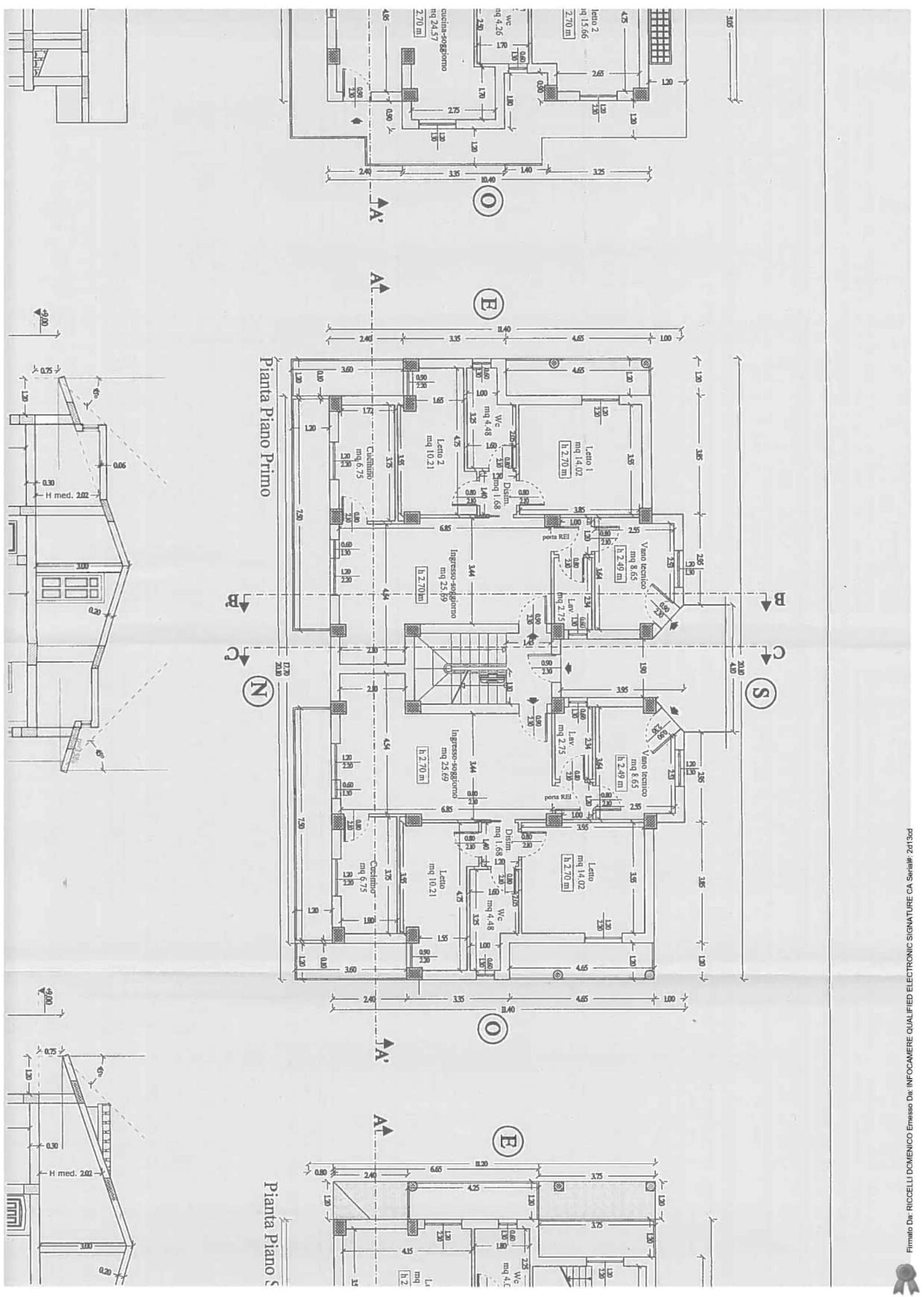
Data: 29 Aprile 2011

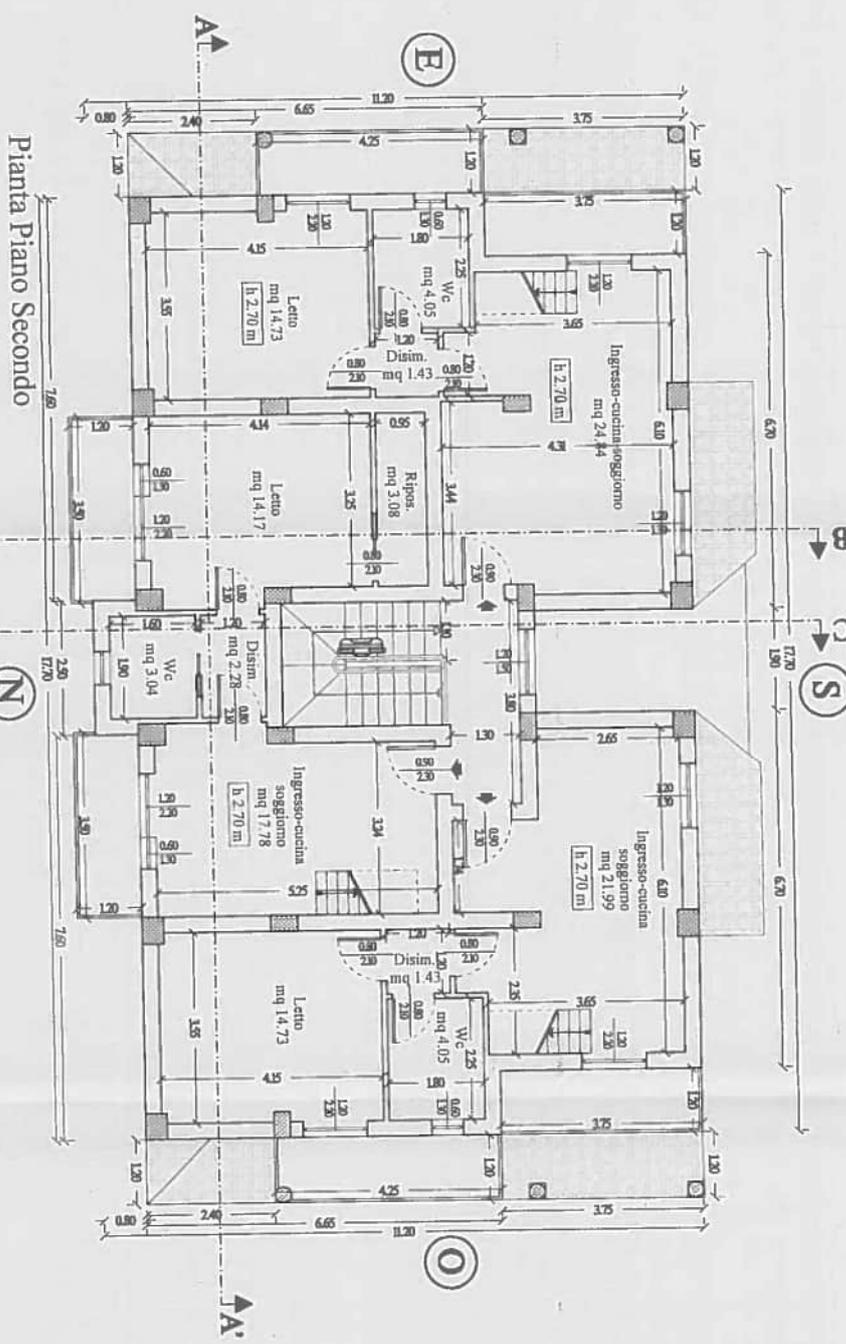
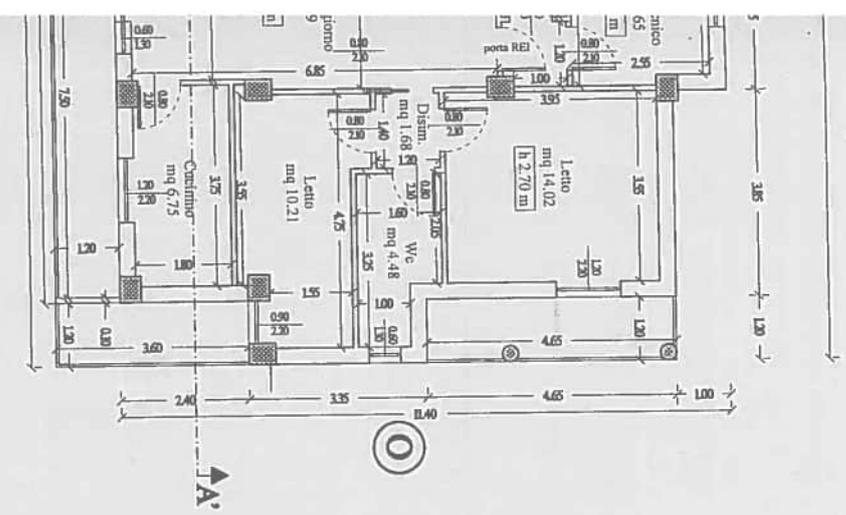
Data rev.:



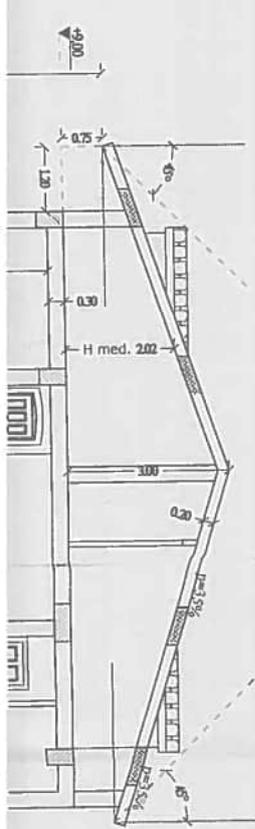
Pianta Piano Terra



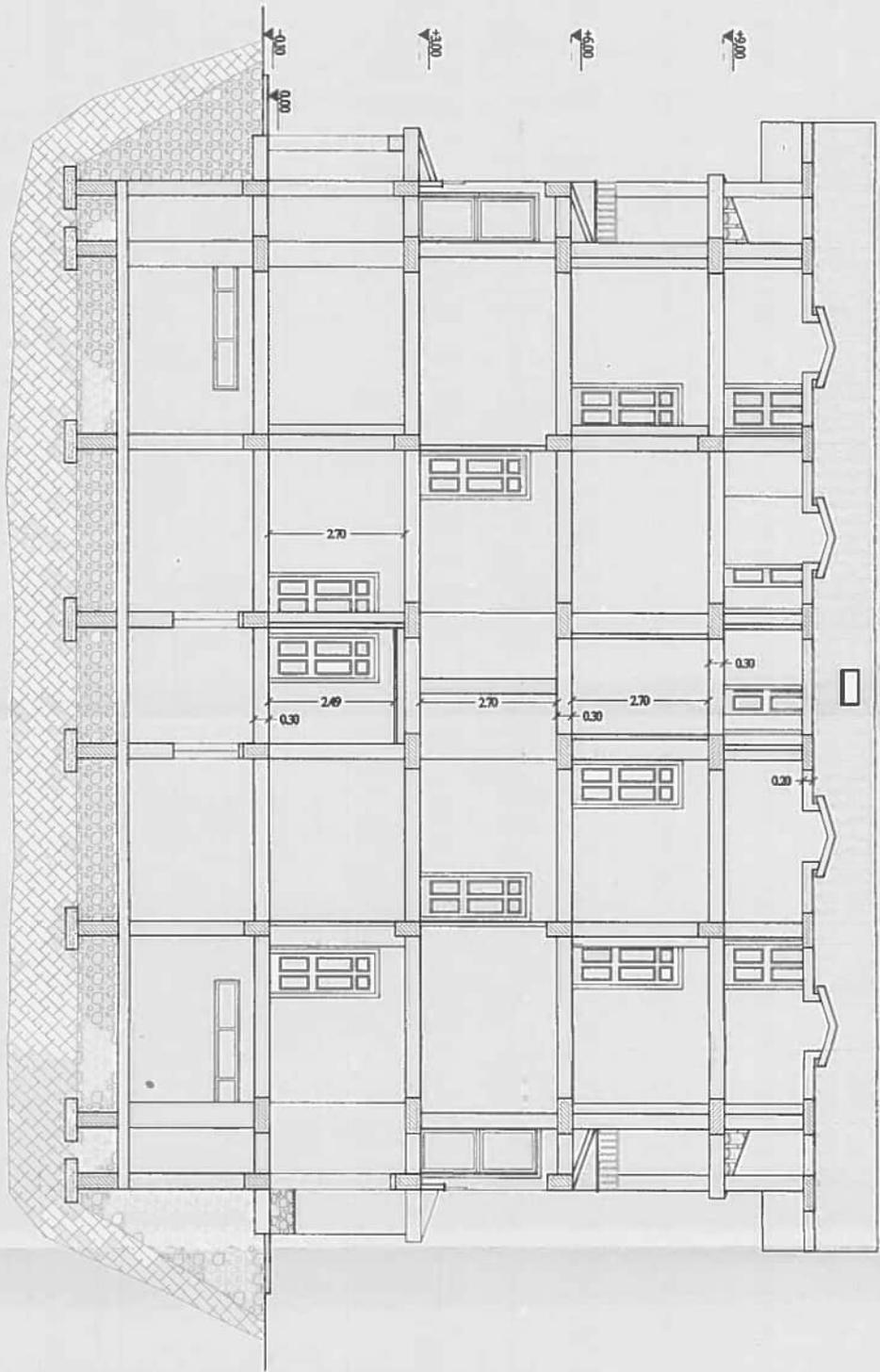




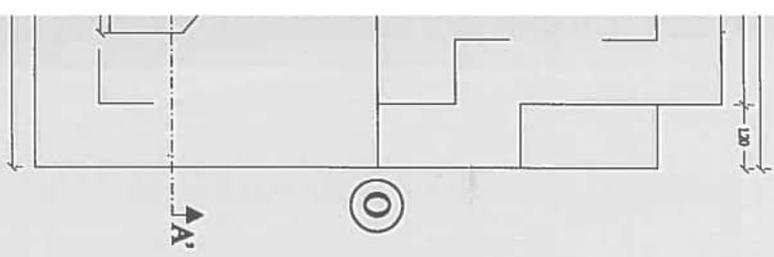
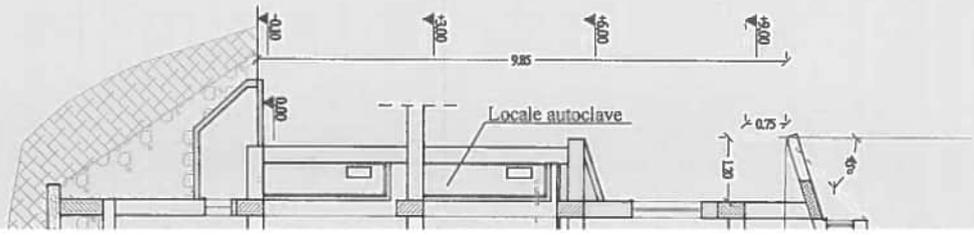
Pianta Piano Secondo



Sezione A-A'



Sezione



B
C

