
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
Esecuzione Immobiliare

UNICREDIT S.p.A.

contro



TRIBUNALE DI CATANZARO

Depositata in Cancelleria

oggi 31.12.14

Il Funzionario Giudiziario
Angelina NERI

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Angelina Neri, the judicial officer.

N. Gen. Rep. 212/2012 Esecuzioni Civili

Giudice Dott.ssa Giovanna GIOIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

Ing. Maurizio Tavano

iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1966

iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1781

C.F. TVNMRZ73E28C352N - P.Iva 02513800793

con studio in Catanzaro Via Indipendenza, 43

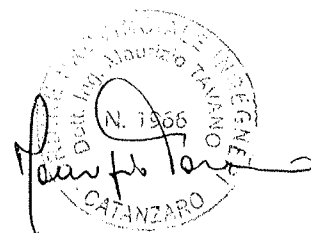
telefono: 0961532762

cellulare: 3490724665

fax: 0961532762

email: ingmaunziotavano@virgilio.it

pec: maurizio.tavano@ingpec.eu



1) PREMESSA:

La presente consulenza è stata redatta dal sottoscritto, dott. ing. Maurizio Tavano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 1966 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 1781, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Indipendenza, 43, nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, con ordinanza del 23/01/2014.

L'Atto di Pignoramento del 18/08/2012 Repertorio n. 1988 a favore di UNICREDIT S.p.A. sede Roma (RM), contro il sig. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 26/10/2012 ai nn. r.g. 14579, r.p. 11632, riguarda una unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra e primo, sito alla Via Roma del Comune di Soveria Simeri (CZ).

Al fine di verificare la consistenza e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, lo scrivente CTU, in data 27/08/2014, alle ore 17:00, previa comunicazione alle parti, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento eseguendo nella circostanza i necessari rilievi metrici e fotografici dei luoghi (all. n. 1 "Verbale di Sopralluogo" – all. n. 2 "Rilievo Planimetrico" – All. n. 3 "Documentazione Fotografica").

In ultimo, al fine di verificare la conformità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, nonché la destinazione urbanistica dell'area in cui lo stesso ricade, lo scrivente CTU, previa richiesta del 08/10/2014, ha ottenuto, in data 14/11/2014 dall'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Soveria Simeri, Attestazione del Responsabile Unico del Procedimento e Stralcio dello Strumento Urbanistico vigente (all. n. 4 Attestazione Ufficio Tecnico e Stralcio Strumento Urbanistico Vigente").

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

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra e primo di un edificio di remota costruzione facente parte di un aggregato urbano, ubicato alla Via Roma del Comune di Soveria Simeri (CZ).

L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. dello stesso comune, al foglio 6, particella 106, subalterno 4 e 6 (graffate), categoria A3, classe 1, consistenza

7,5 vani, piano T-1, rendita € 240,15; in testa al sig. [redacted] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni) (*all. n. 5: "Estratto del Foglio di Mappa 12"; all. n. 6: "Visura Catastale"; all. n. 7: "Planimetria Catastale"*).

L'appartamento al suo interno è composto da un ingresso con cucina comunicante, un soggiorno con terrazzo di pertinenza, tre camere da letto di cui una matrimoniale, due bagni e tre piccoli balconcini con affaccio sul lato sud. L'unità gode inoltre di una piccola corte esterna delimitata da muri in cls e da locali cantina e magazzino a piano terra.

L'unità immobiliare confina con strada comunale, proprietà [redacted] e proprietà [redacted], salvo altri in catasto. Ha una superficie commerciale complessiva pari a **203,08 mq.**

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Il bene oggetto di perizia allo stato attuale risulta abitato dal sig. [redacted] e dal proprio nucleo familiare. Il sig. [redacted] divenuto proprietario dell'intera unità, in regime di separazione dei beni, a seguito di Atto di Vendita rogato dal Notaio Gianluca Perrella in data 18 dicembre 2007, repertorio n. 84984, raccolta n. 14167, trascritto a Catanzaro il 24 dicembre 2007 ai nn. r.p. 15824 e r.g. 23932 (*all. n. 8 "Atto di Vendita"*). In precedenza, il bene oggetto di pignoramento apparteneva al sig. [redacted] proprietario dell'intera quota a seguito dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita rogato dal Notaio A. Principe in data 12/11/1949 repertorio n. 13036, trascritto in data 17 novembre 1949 ai nn. r.p. 12715 e r.g. 13369, relativamente all'originaria particella 108 sub. 4;
- Successione del sig. [redacted] (Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro in data 23/07/1925 e trascritta in data 21/08/1925 ai nn. 9996 r.p. e 11440 r.g., relativamente alle originarie particelle 106 sub. 1 e 106 sub. 3.

4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

- 4.1. Domanda giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA.**
4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA.**
4.3. Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO.**
4.4. Altre limitazioni d'uso: **NESSUNO.**

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

Dalla storia ipotecaria allegata nei fascicoli di causa risulta quanto di seguito:

5.1. Iscrizioni:

- a) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Perrella Gianluca sede Catanzaro del 18/12/2007, repertorio 84985 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 24/12/2007, ai nn. r.p. 4317, r.g. 23933, a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA sede Milano, con domicilio in Milano, Via Tortona n. 33, per la somma complessiva di 60.000,00 €, di cui 40.000,00 € per sorte capitale, durata anni 30), contro [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, gravante sull'immobile in oggetto.

5.2. Trascrizioni:

- a) **Pignoramento immobiliare** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 18/08/2012, repertorio 1988, trascritto a Catanzaro in data 26/10/2012 ai numeri 11632 R.P. e 14579 R.G., a favore di Unicredit SpA sede Roma (RM), contro il sig. [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile in oggetto.

6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLE NORMATIVE VIGENTI

La verifica della conformità Urbanistica Edilizia e Catastale, condotta con la documentazione catastale sia in sito nel corso del sopralluogo, che presso gli uffici tecnici comunali, ha permesso di accertare quanto segue:

6.1 Conformità Urbanistico Edilizia

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un aggregato urbano di remota costruzione sito nel centro storico del comune di Soveria Simeri. Dall'Attestazione rilasciata in data 14/11/2014 dal Responsabile Unico del Procedimento dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Soveria Simeri si evince che per il fabbricato in oggetto non risultano rilasciati titoli edilizi autorizzativi o concessioni. Inoltre, essendo ubicato all'interno della perimetrazione del centro abitato, esso risulta realizzato in data antecedente il 17/08/1942. Non risultano inoltre pendenti procedimenti sanzionatori e non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità. Tuttavia, nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto, l'unità immobiliare, risulta ampliata mediante la creazione di un secondo bagno prospiciente Via Leonardo Da Vinci. Inoltre a piano terra, sottostante l'ingresso ed il locale cucina dell'appartamento, è presente un terzo locale magazzino/deposito identificato nell'allegato n. 2 con il numero 3, collegato mediante una porta con il locale magazzino identificato nello stesso elaborato grafico con il numero 2.

Dall'attestazione rilasciata dallo stesso comune, si evince che il fabbricato ricade in Zona di tipologia A – Centro Storico (*cfr. all. n. 4*)

Conformità Catastale

Con riferimento alla planimetria catastale estratta direttamente dal sito dell'Agenzia del Territorio (*cfr. all. n. 7*), lo scrivente CTU, oltre all'ampliamento realizzato mediante la creazione di un secondo bagno prospiciente su Via Leonardo Da Vinci, ha riscontrato una lieve difformità riguardante l'eliminazione

in parte della parete tra la cucina e l'ingresso. Inoltre, nella stessa planimetria catastale non è riportato il locale magazzino/deposito identificato nell'allegato n. 2 con il numero 3. Le difformità riscontrate richiedono una variazione catastale da presentare all'Agenzia del Territorio. Calcolo spese presumibili per la regolarizzazione catastale: 1.500,00 €.

7) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile necessita di sanatoria edilizia per le difformità urbanistiche riscontrate e descritte in precedenza. Tale sanatoria, trattandosi di opere non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel comune, può essere conseguita esclusivamente mediante presentazione di domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate, comprensive di spese tecniche, sono all'incirca pari a 5.000,00 €.

8) DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra e primo di un edificio di remota costruzione facente parte di un aggregato urbano, ubicato alla Via Roma del Comune di Soveria Simeri (CZ). L'unità immobiliare confina con strada comunale, proprietà Sarcone e proprietà Talarico, salvo altri in catasto e risulta iscritta nel Catasto Fabbricati del Comune di Soveria Simeri con i seguenti estremi: foglio 6, particella 106 sub 4 e sub 6 (graffate), Via Roma n. 17 piano T-1, categoria A/3, classe 1^a, vani 7,5, rendita 240,10 €.

L'immobile presenta struttura portante in muratura con copertura piana e si sviluppa su due livelli fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene da Via Roma attraverso una piccola scaletta esterna presente all'interno di una piccola corte comune, delimitata da muretti e cancello di ingresso. All'esterno le facciate risultano prive della colorazione e con l'intonaco in alcuni punti ammalorato. All'interno l'appartamento è composto da un ingresso comunicante con il vano cucina, un soggiorno con terrazzo a livello, tre camere da letto di cui una matrimoniale e due bagni. A piano terra sono ubicati tre locali deposito/magazzino in cattivo stato di manutenzione. Nel complesso l'appartamento, pur non presentando piacevoli rifiniture, si presenta abitabile

mentre i locali magazzino posti al piano terra si presentano in cattivo stato di manutenzione. Il bene oggetto di vendita è ubicato nel centro storico del Comune di Soveria Simeri a circa 9 Km dalla costa marina e circa 8 Km dal centro di Catanzaro.

L'area in cui ricade il bene oggetto di vendita è provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie e gode di posti auto nella vicinanza. L'appartamento è facilmente raggiungibile da strade comunali. Nelle immediate vicinanze sono ubicate piccole botteghe e la Chiesa Matrice.

Le superfici dell'unità immobiliare sono riassunte nella seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.le (mq)</i>
Piano 1°	155,70	1,00	155,70
Balconi lato sud	3 x 0,70 = 2,10	0,30	0,63
Terrazzo lato nord	21,40 mq	0,25	5,35
Locali magazzino a piano terra	82,80 mq	0,50	41,40
TOTALE			203,08

Tutti i vani dell'appartamento presentano un'altezza utile pari a 3,25 ml ad eccezione del bagno prospiciente Via Leonardo da Vinci per il quale l'altezza utile è pari a 2,85 ml. I locali a piano terra presentano altezze interne diverse ed in particolare: il locale magazzino 1 e 2 presentano un'altezza interna pari a 2,68 ml mentre il locale 3 presenta un'altezza minima pari a 2,50 ml.

La superficie commerciale, ottenuta moltiplicando le varie superfici complessive con opportuni coefficienti di ragguaglio è pari a **203,08 mq**.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono riassunte nella seguente tabella:

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:	
CARATTERISTICHE STRUTTURALI:	
Strutture verticali:	Muratura portante di pietrame in pessimo stato di manutenzione
Strutture orizzontali:	Solaio di interpiano con struttura portante in legno e cemento armato in mediocre stato di manutenzione
COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:	
Rifiniture Esterne:	Rivestimento esterno con intonaco senza pitturazione condizioni: mediocre.
Infissi esterni:	Infisso del bagno, della cucina e del soggiorno di nuova realizzazione in alluminio con vetrocamera e persiana esterna.

	Infissi in legno con contro-infissi esterni in alluminio e vetro camera in pessimo stato di manutenzione in tutti gli altri vani. Portoncino esterno in legno con contro-infisso in alluminio e vetro
Rifiniture interne:	Rifiniture civili prive di elementi di pregio in condizioni mediocri Pavimenti e rivestimenti (bagno e cucina) in piastrelle di ceramica Terrazzo e balconi privi di pavimentazione
Infissi interni: Impianti	Porte interne in legno da sostituire Impianto di riscaldamento con caldaia e con termosifoni in ghisa privo di certificazione di conformità. Impianto elettrico funzionante ma privo delle certificato di conformità.

9) LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA

Gli impianti presenti (elettrico e riscaldamento) non possiedono le certificazioni richiesta dalle norme attuali.

Con riferimento alla situazione energetica, l'appartamento allo stato attuale non possiede il certificato energetico richiesto dalle norme attuali in materia di risparmio energetico.

10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

10.1. Criterio di Stima

Il Criterio di Stima adottato per giungere al valore del bene oggetto di vendita è quello del più probabile valore di mercato, attraverso il sistema della stima sintetica e prendendo in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche architettoniche dell'immobile in esame.

10.2. Fonti di Informazione

Per determinare il valore a metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto lo scrivente ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio ed i valori tratti sono stati messi a confronto con quelli delle più importanti riviste specializzate del settore e con quelli dei borsini immobiliari (OMI) e riviste di settore (Consulente Immobiliare del Gruppo "Il Sole 24 Ore").

A seguito delle ricerche e dalle indagini di mercato effettuate il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato attualmente di beni simili per consistenza, esposizione e destinazione d'uso è pari a:

600,00 €/mq (seicento/00 €/mq)

Il valore indicato tiene conto soprattutto della zona in cui ricade il fabbricato. A tale valore si ritiene opportuno applicare un deprezzamento pari al 30% per tenere conto dello stato di manutenzione dell'unità (appartamento e magazzini).

Alla luce delle considerazioni sin qui esposte, lo scrivente CTU ritiene congruo un valore pari a:

420,00 €/mq (quattrocentoventi/00 €/mq)

10.3. Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a **420,00 €/mq** di superficie commerciale.

Pertanto considerata la superficie complessiva dell'unità, lo scrivente può asserire che il valore di mercato alla data odierna è pari a

$$203,08 \text{ mq} \times 420,00 \text{ €/mq} = 85.293,60 \text{ €}$$

10.4. Adeguamenti e correzioni di stima

Spese tecniche ed urbanistiche da sostenere per la sanatoria delle difformità urbanistiche descritte in precedenza:

5.000,00 €

10.5. Prezzo Base d'Asta

Il valore del bene nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle spese necessarie per sanare le difformità urbanistiche riscontrate è pari a:

$$85.293,60 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 80.293,60 \text{ € ed in cifra tonda}$$


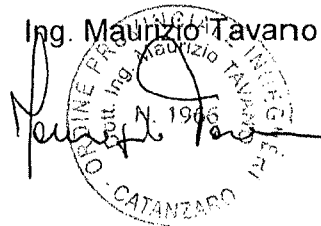
80.300,00 € (ottantamilatrecento/00 Euro)

11) ALLEGATI

- ✎ All. n. 1: Verbali di Sopralluogo
- ✎ All. n. 2: Rilievo Planimetrico
- ✎ All. n. 3: Documentazione Fotografica
- ✎ All. n. 4: Attestazione Ufficio Tecnico e Stralcio PRG
- ✎ All. n. 5: Estratto del Foglio di Mappa 6
- ✎ All. n. 6: Visura Storica Catastale fg 6, part. 106, sub. 4 e 6 (graffate)
- ✎ All. n. 7: Planimetria Catastale dell'unità immobiliare
- ✎ All. n. 8: Atto di Vendita

Catanzaro li 29 dicembre 2014

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Tavano



Verbale di Sopralluogo

In data 27 agosto 2014, alle ore 17:00 il sottoscritto Ing. Maurizio Favaro, ETU nel Procedo di Esecuzione RG N. 212/2012 promosso da UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED] come comunicato alle parti con lettera a/r del 08/08/2014, presso l'immobile oggetto di pignoramento ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo. In presenza delle sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] coniuge del sig. [REDACTED] e dell'ing. Antonio Sestito elaboratore della scrivente si è preso visione dell'immobile effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici. Alle ore 17:55 il presente verbale previa lettura alle parti viene chiuso e sottoscritto con gli aderenti

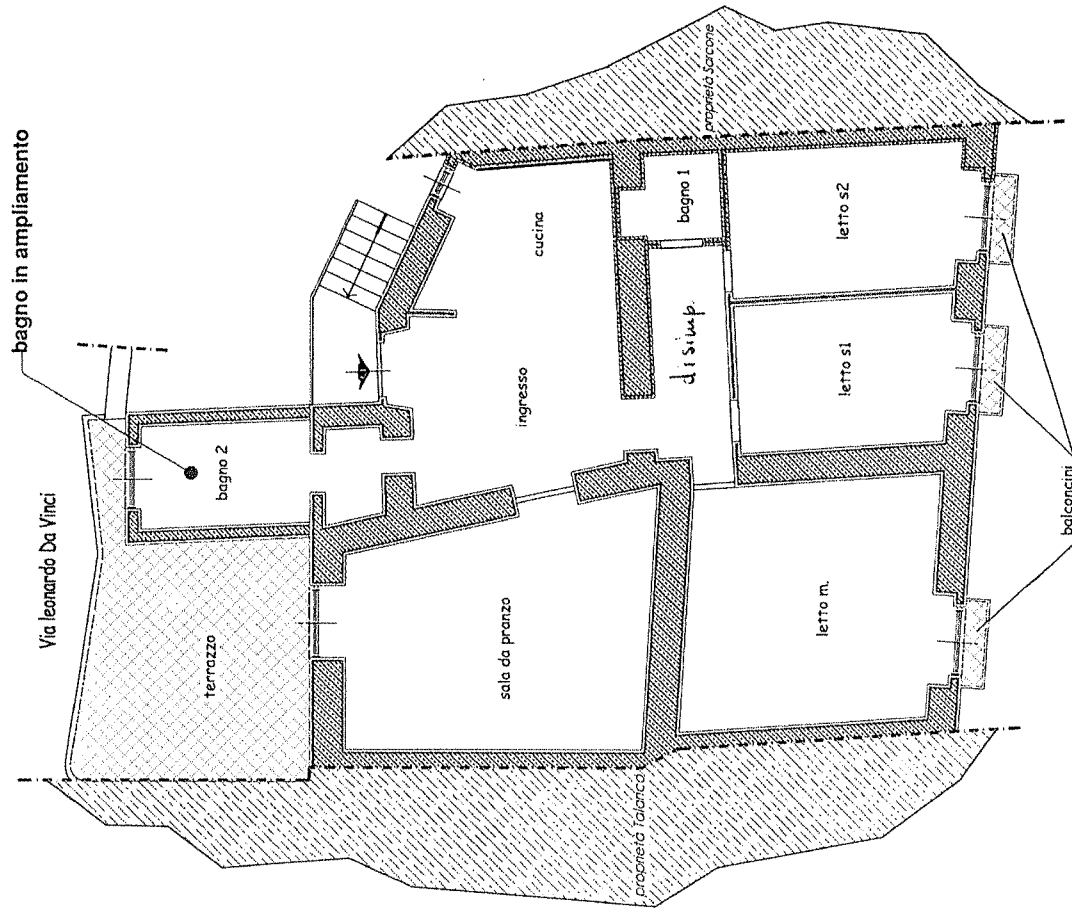
[REDACTED]
[REDACTED]

Il ETU
Maurizio Favaro

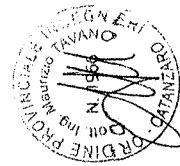
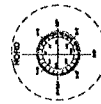
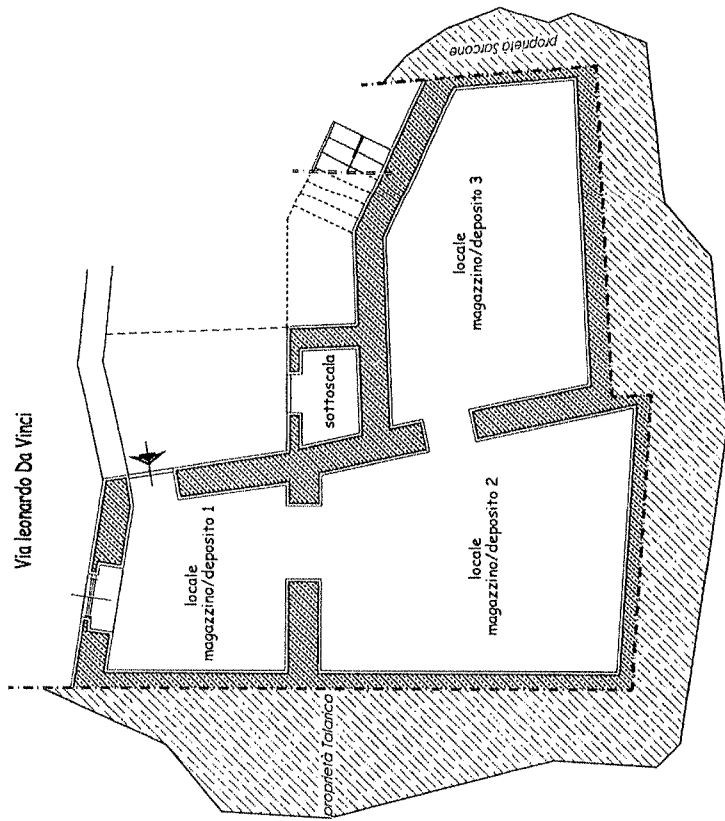
RILIEVO PLANIMETRICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(allegato n. 2)

Appartamento ubicato al piano primo - scala 1:100



Locali magazzino/deposito a piano terra - scala 1:100

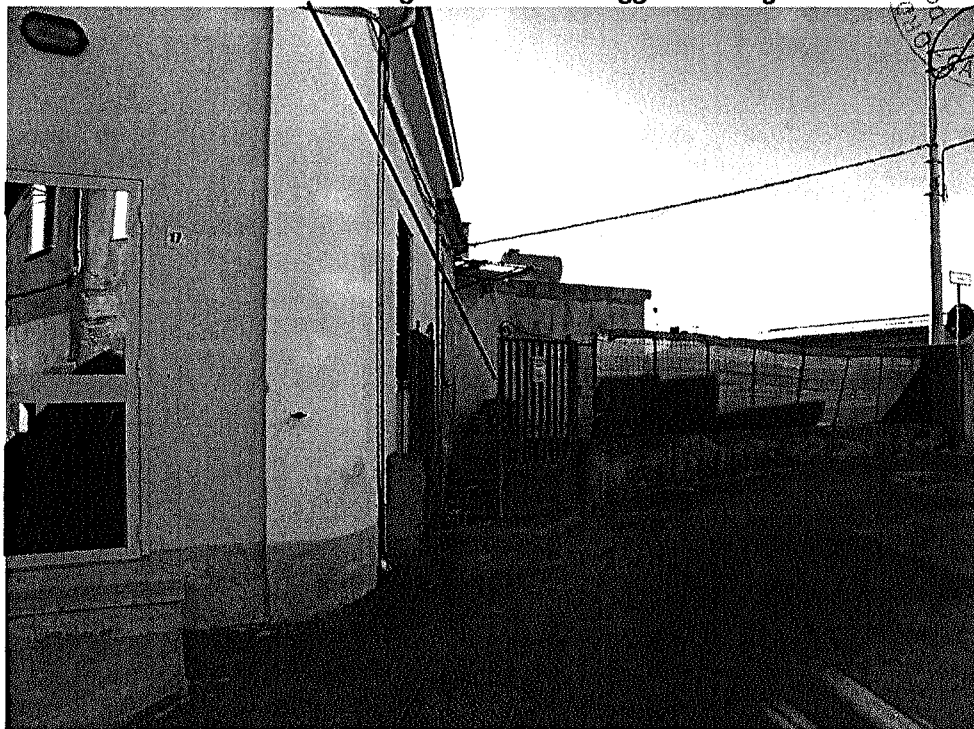


SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA 203,08 MQ

Foto n. 1: Vista esterna dell'unità oggetto di Pignoramento



Foto n. 2: CANCELLETTO d'ingresso all'unità oggetto di Pignoramento



Dott. Ing. Maurizio TAVANO

- Studio Tecnico Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro ☎ 0961 532762 📠 349 0724665 -

Foto n. 3: Vista esterna dell'unità oggetto di Pignoramento da Via Leonardo Da Vinci



Foto n. 4: Vista della corte esterna comune

Scaletta di accesso all'appartamento

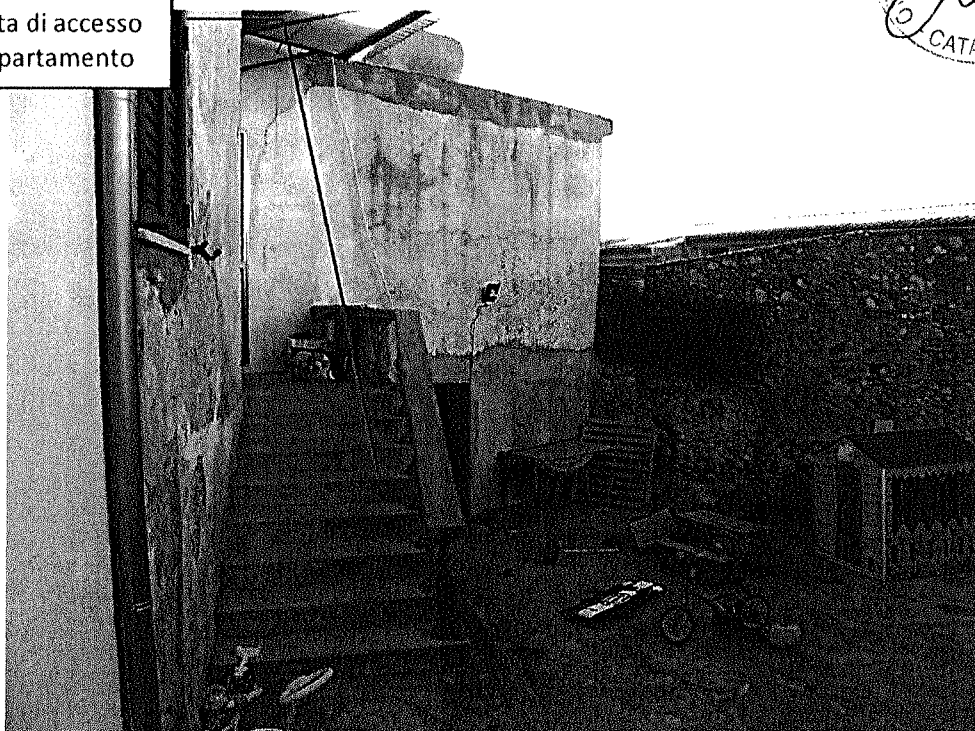


Foto n. 5: Vista Interna dell'appartamento (cucina)

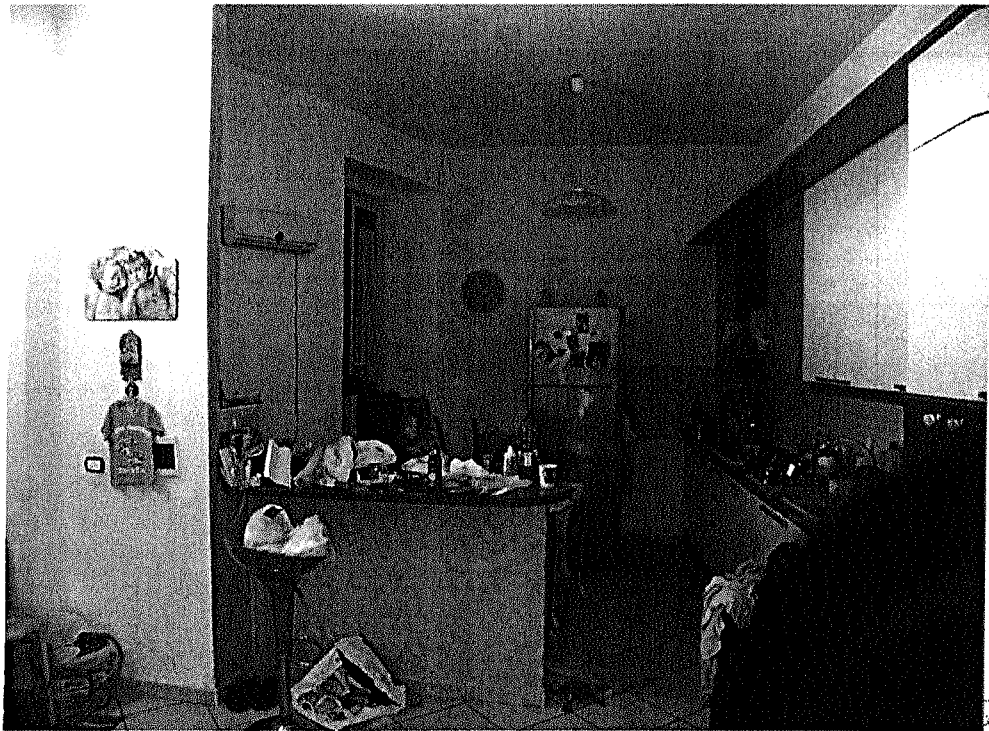


Foto n. 6: Vista Interna dell'appartamento (bagno 2)



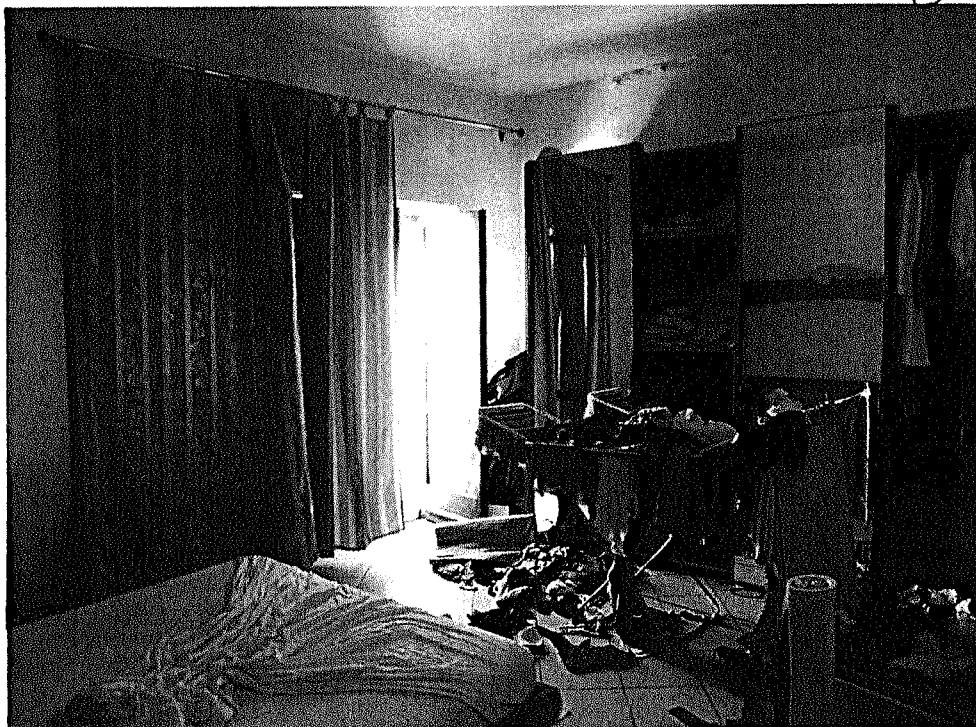
Dott. Ing. Maurizio TAVANO

- Studio Tecnico Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro ☎ 0961 532762 📠 349 0724665 -

Foto n. 7: Vista Interna dell'appartamento (soggiorno/sala da pranzo)



Foto n. 8: Vista Interna dell'appartamento (camera matrimoniale)



INGEGNERIA
DOTT. ING. MAURIZIO TAVANO
N. 1986
CATANZARO

Dott. Ing. Maurizio TAVANO

- Studio Tecnico Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro ☎ 0961 532762 📠 349 0724665 -

Foto n. 9: Vista Interna dell'appartamento (camera letto singola)



Foto n. 10: Vista Interna dell'appartamento (camera letto singola)

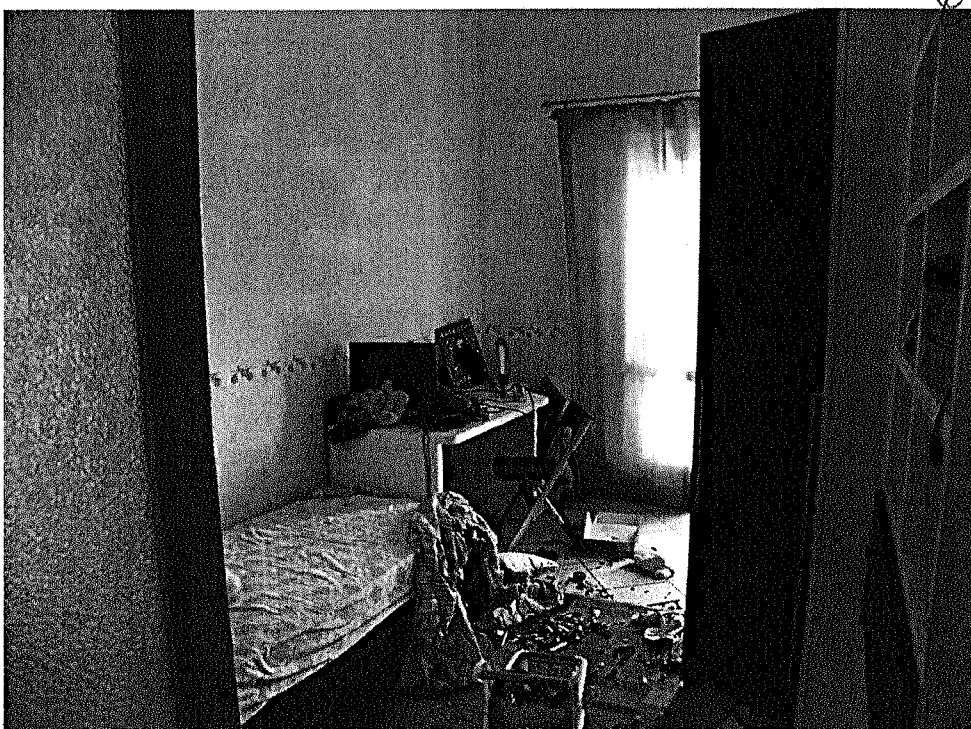
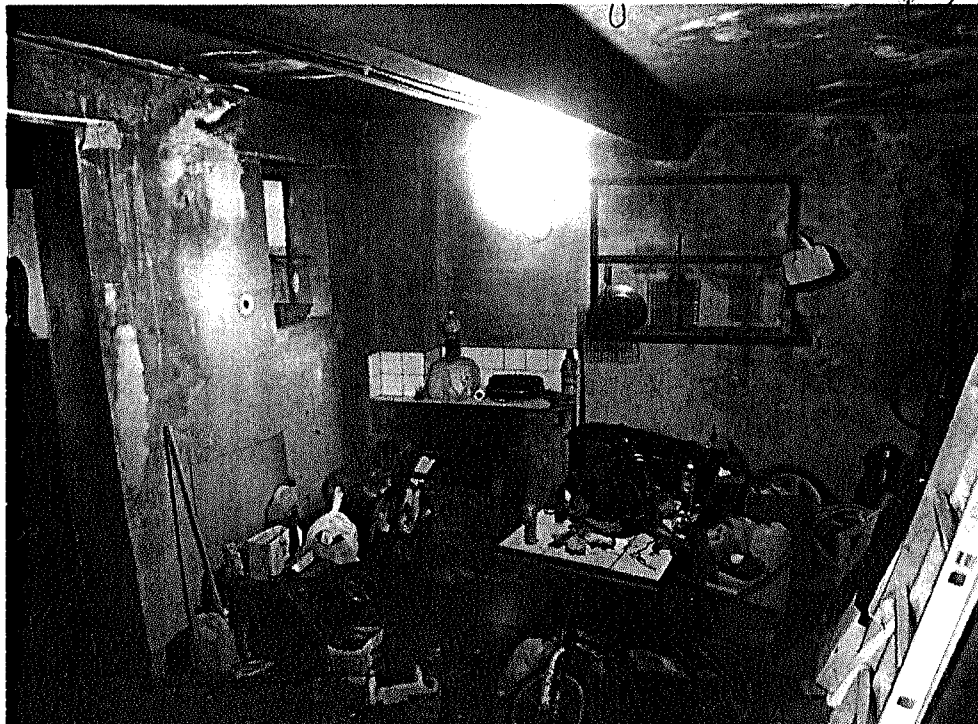


Foto n. 11: Vista Interna dell'appartamento (disimpegno con bagno 1 in profondità)



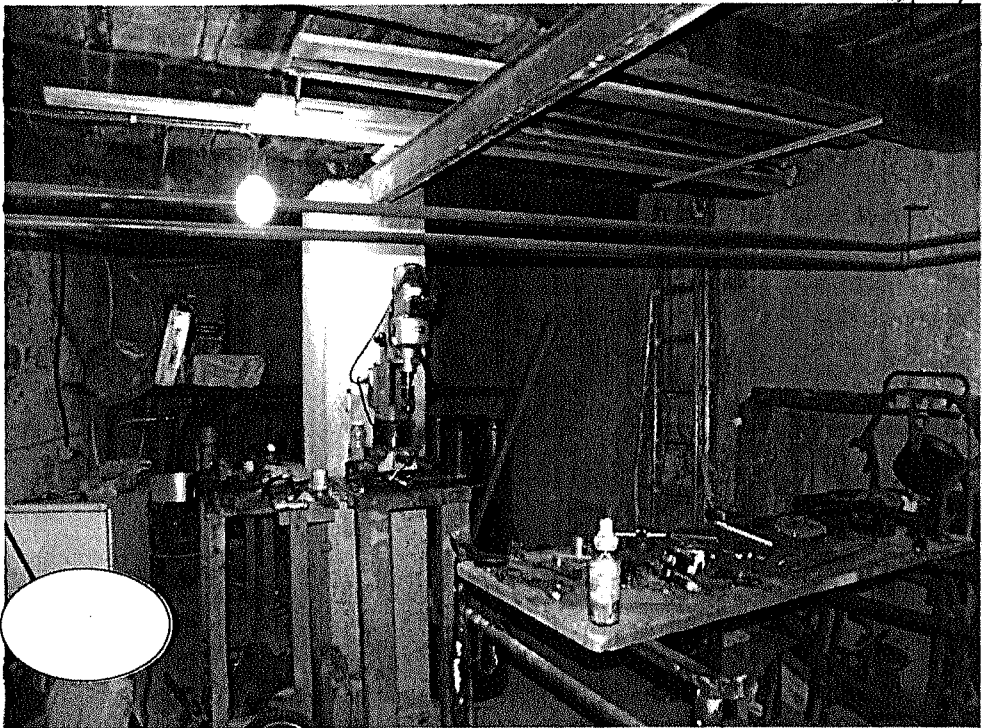
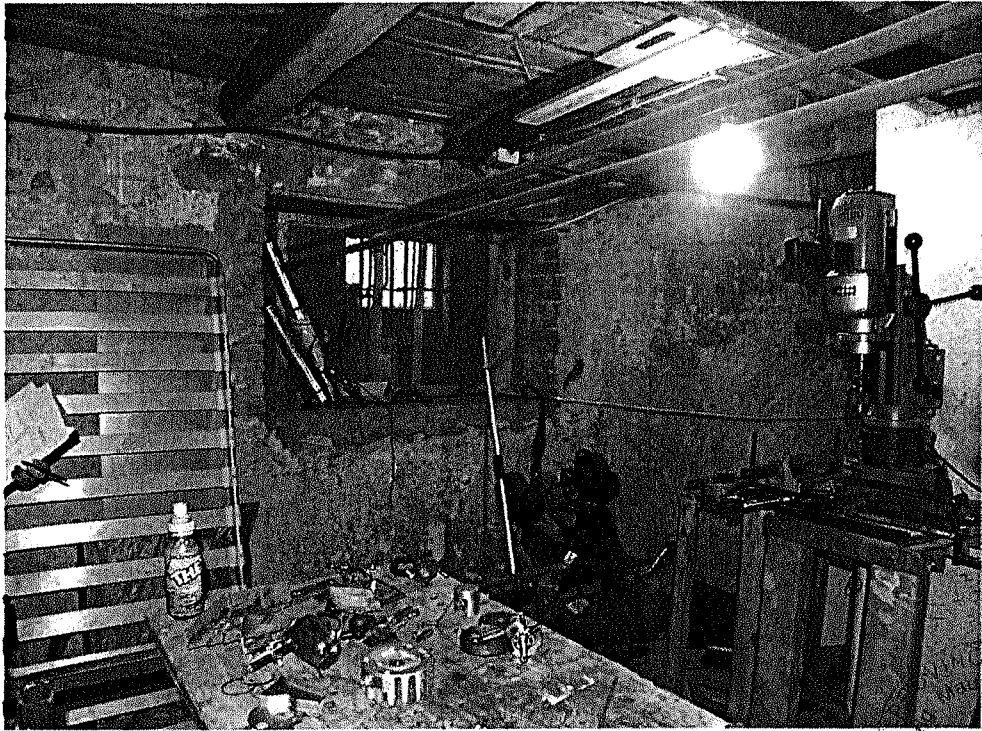
Foto n. 12: Locali magazzino/depositi a piano terra



Dott. Ing. Maurizio TAVANO

- Studio Tecnico Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro ☎ 0961 532762 📠 349 0724665 -

Foto nn. 13 e 14: Locali magazzino/depositi a piano terra

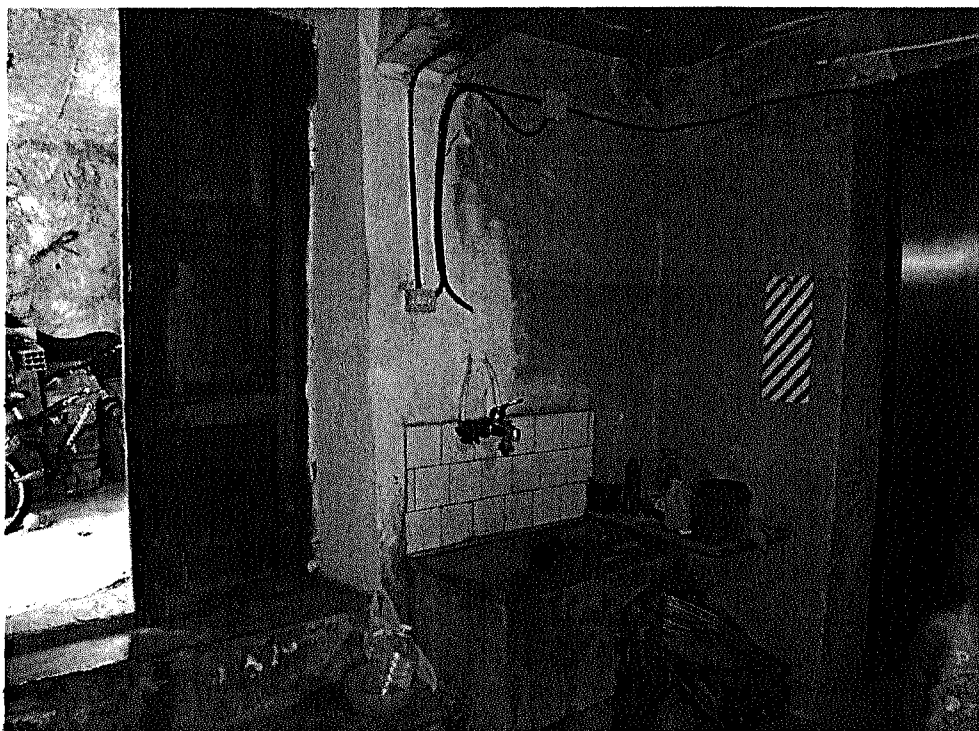


INGEGNERIA
TAIVANO
CANTARARO
N. 1965
CANTARARO

Dott. Ing. Maurizio TAVANO

- Studio Tecnico Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro ☎ 0961 532762 📠 349 0724665 -

Foto nn. 15 e 16: Locali magazzino/depositi a piano terra



Dott. Ing. Maurizio TAVANO

- Studio Tecnico Via Indipendenza, 43 - 88100 Catanzaro ☎ 0961 532762 ✉ 349 0724665 -

Allegato 4

COMUNE DI SOVERIA SIMERI

PROVINCIA DI CATANZARO

Via Agata Pallavicino

Tel. e fax 0961 – 798057 – 798572

P. IVA 00296920796



AREA TECNICA URBANISTICA AMUTENTIVA

UFFICIO DEL R U P

Prot. n. 3275

Del 14.11.2014

Spett.le Studio Tecnico
Ing. Maurizio Tavano
Via Indipendenza 43
88100CATANZARO

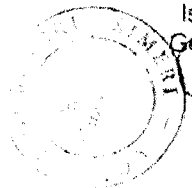
OGGETTO: Processo di esecuzione RG 212/2012 Unicredit S p A contro
[REDACTED] – CTU Ing. Maurizio Tavano

^^^^^^^^^^ Con riferimento alla V/S richiesta di accesso agli atti, in ordine all'Oggetto, acquisita agli atti d'Ufficio al n. 3275 dell'8.10.2014, si certifica quanto segue:

- 1) Relativamente al fabbricato ubicato in questo Comune, riportato al foglio di mappa n. 6, particella n. 106, sub 4 e 6:
 - non risultano titoli edilizi autorizzativi o concessori. Essendo il fabbricato ubicato nella perimetrazione del centro abitato, esso risulta realizzato anteriormente il 17.8.1942.
 - non risulta pendenti procedimenti sanzionatori.
 - non risulta rilasciato certificato di agibilità.
 - lo stesso fabbricato ricade in Zona di tipologia A – Centro Storico
 - si allega copia stralcio dell'Azzonamento del p d f

Con Osservanza

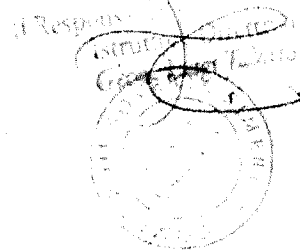
Il Responsabile Unico del Procedimento
Istruttore Direttivo
Geom. Luigi Talotta



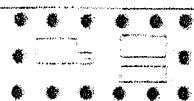


VARIANTE AL
PROGRAMMA DI
FABBRICAZIONE

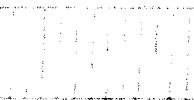
CASOLUCGO



Legenda



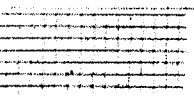
A Centro storico sottoposto
a Piano di Recupero



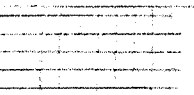
B Completamento



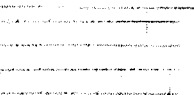
C₁ Espansione residenziale



C₂ Espansione residenziale



C₃ Espansione residenziale



C₄ Espansione residenziale



C₅ Espansione residenziale

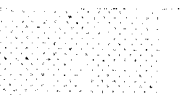


C_T Espansione turistica



D Artigianale, industriale e commerciale

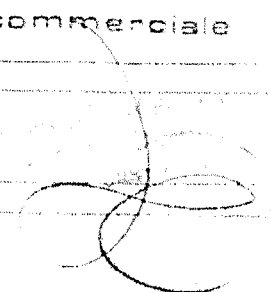
E Agricola

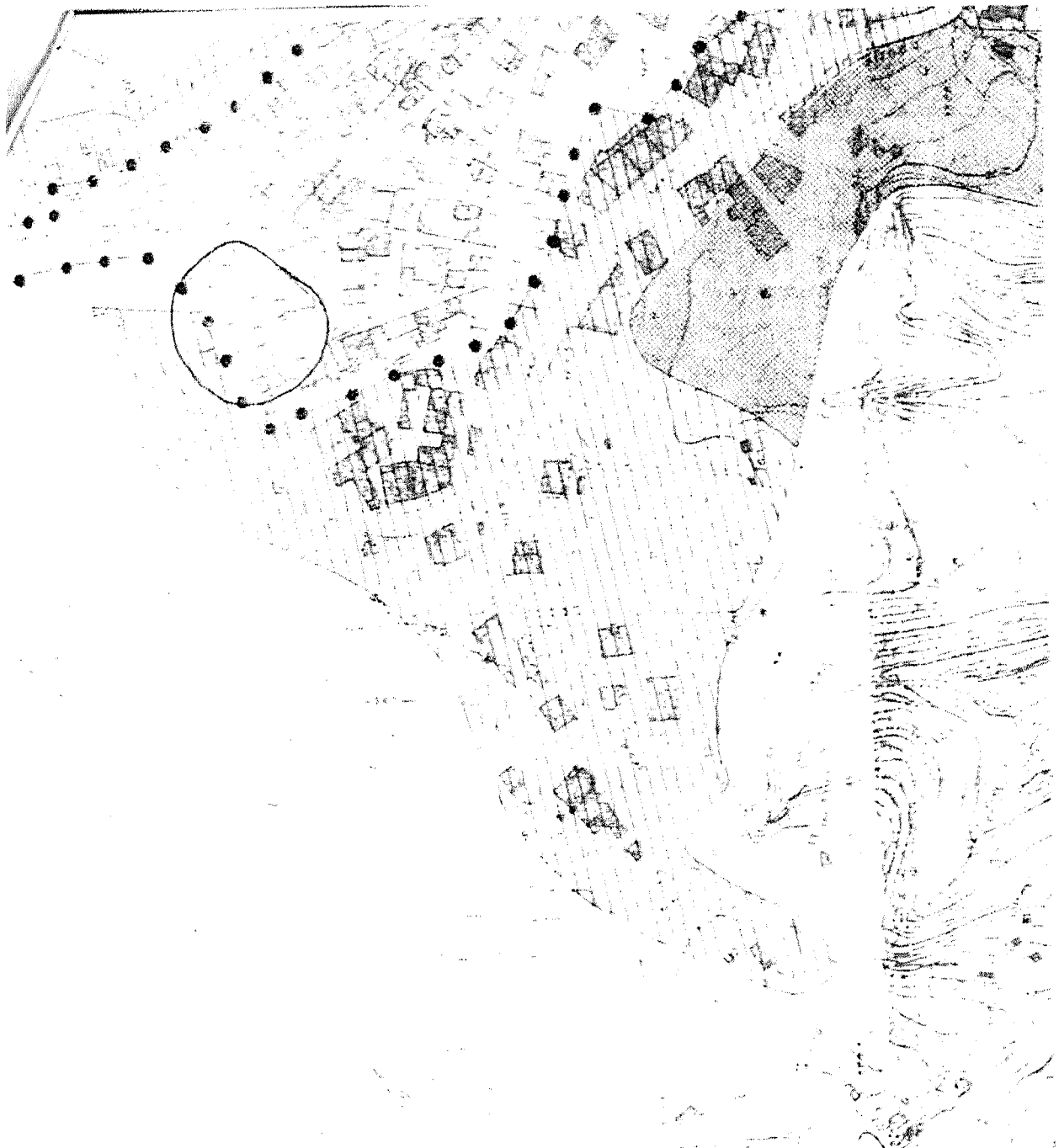


F₁ Servizi pubblici



F₂ Verde attrezzato sport e tempo libero





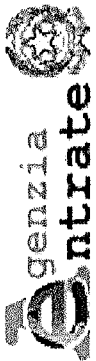
Il Responsabile del Procedimento
Istruttore Direttivo
Geom. Luigi Talotta

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luigi Talotta", written in a cursive style.

ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA N. 6 - COMUNE DI SOVERIA SIMERI - Allegato n. 5



UNITA' IMMOBILIARE
OGGETTO DI PERIZIA



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Allegato n. 6

Data: 26/06/2014 - Ora: 16.47.57 Segue

Visura n.: T228396 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/06/2014

Dati della richiesta	Comune di SOVERIA SIMERI (Codice: I875) Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 106 Sub.: 4

INTESTATO

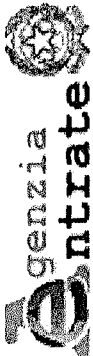
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	---

Unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		6	106	4			A/3	1	7,5 vani	Euro 240,15	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ROMA n. 17 piano: T-1;									
Notifica		Partita		315		Mod.58					

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		6	106	4			A/3	1	7,5 vani	Euro 306,00 L. 592.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ROMA n. 17 piano: T-1;									
Notifica		Partita		315		Mod.58					



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/06/2014

Data: 26/06/2014 - Ora: 16.47.58 Fine

Visura n.: T228396 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		6	106	4			A/3	1	7,5 vani	L. 817	VARIAZIONE del 10/12/1990 n. 12389 .1/1990 in atti dal 28/04/1998 FUS .VAR .SPAZI INTERNI ,VAR .TOPONOM .RISTRUTT . PROGETTO FINALIZZATO
Indirizzo , VIA ROMA n. 17 piano: T-1;											
Notifica - , Partita 315 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 18/12/2007

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 15824 .1/2007 in atti dal 24/12/2007 Repertorio n. : 84984 Rogante: PERRELLA GIANLUCA Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA				

Situazione degli intestati dal 10/12/1990

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
VARIAZIONE del 10/12/1990 n. 12389 .1/1990 in atti dal 28/04/1998 Registrazione: FUS.VAR.SPAZI INTERNI,VAR.TOPONOM.RISTRUTT. PROGETTO FINALIZZATO			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 6 particella 106 subalerno 1
- foglio 6 particella 106 subalerno 3
- foglio 6 particella 108 subalerno 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE - Allegato n. 7

10 metri

Min. A. (Piano Catasto Militare Urban)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Legge n. 300 del 28/2/1984

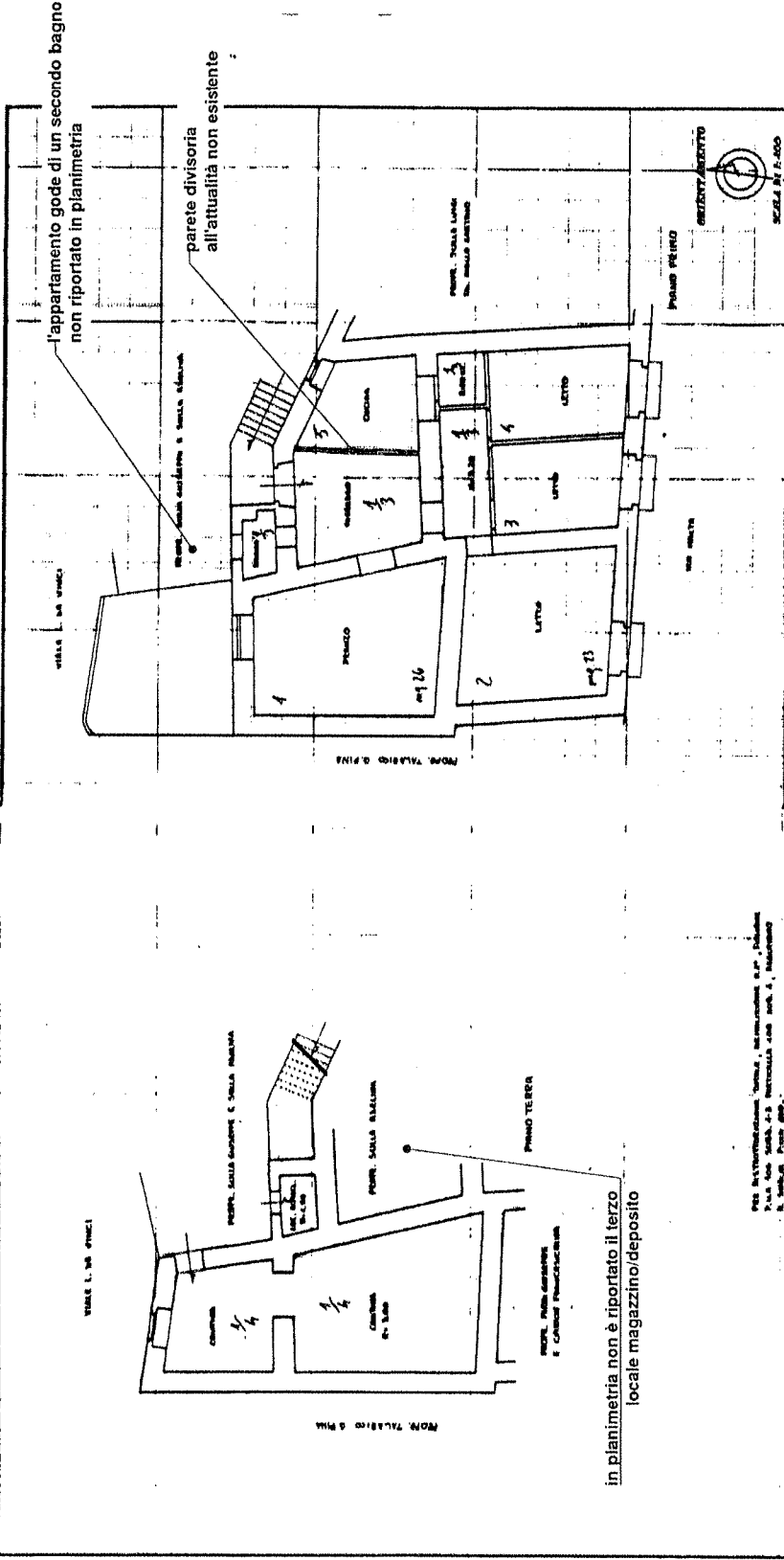
Allegato alla Dichiarazione presentata all'Ufficio Iscrizione Edifici al Catastro Urbanistico

Pratiche di: [redacted] situate nel Comune di: [redacted] Società: [redacted] Via: [redacted] n. [redacted]

Ditta: [redacted]

Pratiche di: [redacted] situate nel Comune di: [redacted] Società: [redacted] Via: [redacted] n. [redacted]

Allegato alla Dichiarazione presentata all'Ufficio Iscrizione Edifici al Catastro Urbanistico



SPAZIO RISERVATO PER LA APPROVAZIONE D'UFFICIO

DATA _____

PROF. _____

COMPILATO DA: [redacted] (Titolo, nome e cognome del compilatore)

INVIATO ALL'UFFICIO DI: [redacted] (Titolo, nome e cognome del compilatore)

DATA: 05.05.1999

PROF. [redacted]

Data presente: 10/12/1990 - Data: 27/08/2014 - n. T25127 - Richiedente: SSTNTN63L14C352F

Totale sezioni: 1 - Foglio: 6 - Particella: 106 - Subalterno: 4

Comune: ROMA n. 17 piano: T-1

Data presente: 10/12/1990 - Data: 27/08/2014 - n. T25127 - Richiedente: SSTNTN63L14C352F

Totale sezioni: 1 - Foglio: 6 - Particella: 106 - Subalterno: 4

Comune: ROMA n. 17 piano: T-1

Allegato 8

N. 84984 DEL REP. * N. 14167. DELLA RACC.

-----VENDITA-----

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

L'anno duemilasette, il giorno diciotto del mese di dicembre, in Catanzaro nel mio studio al Corso Mazzini n.74.

-----18 dicembre 2007-----

Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia.

Sono comparsi:

----- domiciliato in Roma, Via Amsterdam n.122, codice fiscale comunicato

-----, quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di procuratore speciale del signor -----

----- domiciliato in Roma, Piazzale R. Ardigò n.31, codice fiscale

----- coniugato in regime di comunione legale dei beni giusta procura speciale autenticata nelle firme dal Notaio Anna Maria Lipari in data 18 aprile 2006 rep. n. 130966 che in originale si allega al presente atto sotto lettera "A"; a tal proposito il signor ----- Sulla dichiara e garantisce sotto la sua personale responsabilità che il signor -----

----- si trova ancora in vita ed è capace di agire, e che la suddetta procura a tutt'oggi non è stata revocata;-----

----- residente in Soveria Simeri Via Koiniki n.2, codice fiscale comunicato

-----, quale dichiara di essere di coniugato in regime di separazione dei beni.-----

Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo.-----

Le Parti in proprio e come sopra rappresentata, convengono e stipulano quanto segue:-----

1° = Il signor ----- vende al signor ----- che acquista, la proprietà del seguente immobile in Soveria Simeri Via Roma e precisamente:-----

- appartamento al piano terra e primo, di vani catastali sette e mezzo confinante, con strada comunale, proprietà ----- e proprietà ----- ed iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Soveria Simeri con i seguenti estremi: -----

** foglio 6, particella 106 sub 4 e sub 6 (graffate) (ex 108 sub 4, 106 sub 1 e 106 sub 3), Via Roma n.17, piano T-1, categoria A/3, classe 1^, vani 7,5, R.C. Euro 240,15;-----

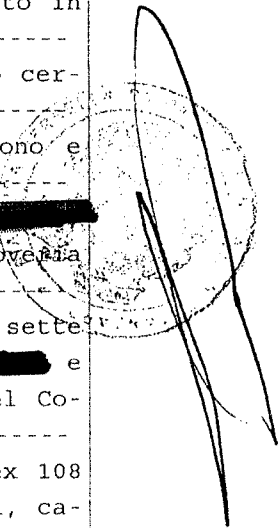
2° = Il sopradescritto bene viene venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente versa, già noto alla Parte acquirente, con i relativi diritti, accessioni e pertinenze, nonché le proporzionali quote di proprietà condominiale.-----

3°= Il prezzo è determinato complessivamente in Euro 25.000,00 (venticinquemila/00).-----

Le Parti, pienamente edotte sulle sanzioni penali comminate dagli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, nel caso di di-

REG. A CATANZARO
L. 24.12.07
AL N. 8705
SERIE LVCL
CON E

Trascritto a Catanzaro
In data 24.12.07
R. G. 23932
R. P. 15024



Notario
DOTT. GIANLUCA PERRELLA
Catanzaro - Corso Mazzini 74 - tel. 0961-720584 - E-mail: gperrella@notariato.it



chiarazioni mendaci, dichiarano che detto prezzo verrà pagato a mezzo un assegno circolare "non trasferibile" avente n° 8.951.083.739 00 emesso, da Unicredit Banca Per la Casa S.p.a, contestualmente all'erogazione di un mutuo fondiario concesso alla stessa Parte acquirente dalla predetta Banca, da stipularsi sempre a mio ministero immediatamente dopo la sottoscrizione del presente atto.-----

Dell'intero prezzo come sopra regolato, la Parte Venditrice, salvo il buon fine del pagamento, rilascia fin d'ora in favore della Parte Acquirente ampia e finale quietanza liberatoria, rinunciando all'ipoteca legale.-----

Le Parti dichiarano, inoltre, sempre ai sensi della predetta normativa, di non essersi avvalse dell'attività di mediazione immobiliare.-----

4° = La Parte Acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso legale e materiale, per tutte le conseguenze utili ed onerose.-----

5° = La Parte Venditrice assume nei confronti della Parte Acquirente le garanzie di legge, dichiarando che quanto venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi.-----

Per quanto attiene alla provenienza l'immobile è pervenuto nel modo seguente:-----

- relativamente all'originaria particella 108 sub.4 con atto di compravendita a rogito notaio A. Principe già da Catanzaro in data 12 novembre 1949 rep. n. 13036 trascritto in data 17 novembre 1949 ai nn. 12715 R.P. e 13369 R.G.-----
- relativamente alle originarie particelle 106 sub 1 e 106 sub 3 in forza di successione al signor ██████████ Sulla in data 2 marzo 1925 (Dichiarazione di Successione registrata presso L'Ufficio del Registro di Catanzaro in data 23 luglio 1925 e trascritta in data 21 agosto 1925 ai nn. 9996 R.P. e 11440 R.G.).-----

6° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, il signor ██████████ consapevole delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, attesta:-----

- che le opere relative al bene oggetto del presente Atto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.-----

7° = Imposte, tasse e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico della Parte Acquirente.-----

Agli effetti della registrazione del presente atto le Parti dichiarano che il valore del bene in oggetto è pari ad Euro 27.800,00 (ventisettemila ottocento/00).-----

8° = Ai fini fiscali, trattandosi di casa di abitazione non di lusso, ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, ubicata nel territorio in cui la Parte Acquirente risiede, si richiede l'applicazione del regime previsto

per l'acquisto della prima casa.-----

Pertanto, ai sensi della Nota II-bis dell'articolo 1, Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, la Parte acquirente dichiara: -----

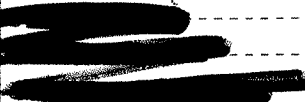
- di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione ubicata nello stesso Comune in cui è situato l'immobile acquistato;-----

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste, anche dalla normativa antecedente a quella attuale, per l'acquisto della "prima casa".

Le Parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato.-----

Richiesto, ho ricevuto il presente Atto scritto da persona di mia fiducia su tre fogli per pagine cinque sin qui, che ho letto ai Componenti i quali, ritenendolo conforme alla loro volontà lo approvano e quindi lo sottoscrivono alle ore diciassette.-----

F.to-----





ANNA MARIA SPALTI
NOTAIO DI ROMA
PUBBLICAZIONE LEGALE

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto signor _____

_____ residente in Roma, Piazzale Roberto Ardigò n.31

codice fiscale: _____

con il presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale il signor _____


- S. _____

_____ Via Amsterdam n.122

codice fiscale: _____

affinchè in suo nome, conto e vece, venda il seguente immobile sito in Soveria Simeri (CZ) Via Roma n.17 piano T-1 censito al N.C.E.U al foglio 6, particella 106, sub.4, sub.6

All'uopo conferisce al nominato procuratore ogni più ampia facoltà per l'espletamento del presente mandato e così in via esemplificativa e non tassativa quella di intervenire nel relativo atto pubblico e sottoscriverlo, descrivere l'immobile da vendergli, con ogni miglior dato di ubicazione, confini, dati catastali od altro, eventualmente anche in difformità a quelli sopra elencati, riscuotere il prezzo di vendita o dichiarare di averlo già riscosso, rilasciare quietanza, rinunciare all'ipoteca legale, convenire dilazioni di pagamento con o senza iscrizione ipotecaria, immettere nel possesso,

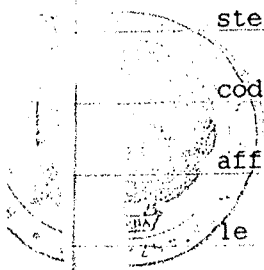



Ministero della Giustizia
e delle Pubbliche Procure

Agenzia entrate

00011398 00004C1A W08A0001
00002159 08/04/2006 19:03:59
0001-00009 036C1FB196E8148

0 1 05 070784 151 4



convenire patti e condizioni, fare la necessarie dichiarazioni ai sensi della legge n.47/85, n.151 del 19 maggio 1975, ed insomma fare tutto quanto altro riterrà necessario ed opportuno per l'espletamento del presente mandato che viene qui conferito con la formula più ampia dell'ut alter ego in modo che mai, nè da alcuno, possa essere eccepita insufficienza od indeterminatezza di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge.

ROMA, 18 Aprile 2006

~~_____~~



REPERTORIO N. 130966

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritta Anna Maria Lipari, Notaio in Roma, con studio in via Tullio Levi Civita 29, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifico

che il signor

[REDACTED]

[REDACTED] Piazzale Ro-

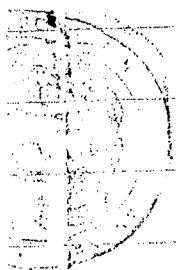
berto Ardigò n.31

codice fiscale [REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha sottoscritto quanto precede alla mia presenza, nel mio studio in Roma, Via Tullio Levi Civita n.29.

ROMA, DICOTTO APRILE DUEMILASEI

Antonio Manes





Copia conforme all'originale,
in più fogli muniti delle prescritte
firme, ed ai suoi allegati, nei miei rogiti.
Catanzaro

[Handwritten signature]

