

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Su incarico della Dott.ssa Damiani Song, del Tribunale di Catanzaro per la procedura relativa alla curatela fallimento [REDACTED] Sent. n 27/2018, Il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli nominato CTU, in data 5 febbraio 2019 prestava il giuramento di rito ed assumeva il mandato di redigere la perizia e di rispondere ai quesiti di cui alla medesima ordinanza.

I quesiti, per come in calce al provvedimento di incarico sono i seguenti:

- a) Valore del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare:*
 - 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - 2) Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;*
 - 3) Lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento;*
 - 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - 5) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
 - 6) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;*
 - 7) Il titolo di proprietà del bene in capo al fallimento nonché l'esistenza di eventuali comproprietari, la natura della comunione (legale tra coniugi od ordinaria) e, in quest'ultima ipotesi, di verificare la comoda divisibilità del bene medesimo;*

Nel seguito, in accordo col curatore del fallimento, l'Avv Pedace, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il 6 marzo 2019 , alle ore 15:00 sui luoghi di accertamento.

Di fatto, al suddetto accesso, in compagnia dell'Avv. Pedace, esperivo un dettagliato sopralluogo dell'immobile, redigendo poi il rituale verbale d'accesso firmato dai presenti.

Conclusa questa prima fase di accesso, l'8 marzo 2019, mi portavo presso gli uffici del comune di Sellia Marina, ove producevo domanda per accesso agli atti relativamente alla regolarità urbanistica degli immobili da periziare.

Mi recavo pure in catasto al fine di estrarre le copie delle planimetrie e le visure degli immobili in accertamento.

Finalmente, dopo diversi tentativi di richiesta notizie, tutte esperite e ripetute telefonicamente verso i preposti settori comunali, alla data del 13 maggio riuscivo ad avere contezza dei contenuti parziali delle pratiche edilizie relative alla edificazione dei manufatti da periziare e solo ad autunno inoltrato avevo piena contezza della faccenda.

Proprio a seguito di dette circostanze, la consegna in data 13 maggio 2019 degli atti parziali occorrenti, producevo istanza di proroga al Giudice.

Di seguito, provvedevo ad un più approfondito studio della vicenda, atteso che la corte esterna al fabbricato per cui è relazione, di fatto, sulla base di una sentenza recentissima, la sentenza n. 1808/2019 pubblicata il 7 ottobre 2019, R.G. 3631/2012, reperita dal sottoscritto, disponeva l'immediato rilascio, in favore [REDACTED], del terreno di cui al foglio 15 particelle 622 e 625. In definitiva, la corte esterna del fabbricato risulta in capo [REDACTED] per cui nel seguito alla relazione di stima non si terrà conto di tali porzioni di terreno.

Con gli elementi fin qui raccolti, si può ora procedere alla stima dell'intero fabbricato, separato per lotti, atteso che di fatto esso si compone di più appartamenti (cfr planimetrie allegate).

RISPOSTA AI QUESITI:

1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Il bene oggetto della presente consulenza, riguarda un fabbricato a due piani in cemento armato, risalente all'anno di costruzione 1981, ubicato in Sellia Marina, a pochi chilometri dalla città di Catanzaro.

Il fabbricato sorge a poca distanza dalla SS 106, verso l'interno in direzione del mare, subito dopo il passaggio a livello della linea ferrata FF.SS.

Si compone di 8 unità immobiliari ed un piccolo locale adibito a centrale termica, il fabbricato in questione, sulla base della sopradetta sentenza (n. 1808/2019 R.G.

3631/2019 del 7 ottobre 2019, Tribunale di Catanzaro) risulta confinante su tutti i lati con [REDACTED]

Per cui si ritiene utile rendere noto che l'oggetto di stima redatto dal sottoscritto riguarda il solo fabbricato ubicato sulla particella 237 e quello , di ridotte dimensioni, riportato nella particella 238 (vedasi estratti catastali allegati).

Quanto sopra sommariamente detto è anche rinvenibile nella allegata documentazione fotografica.

I dati catastali sono quelli rinvenuti a seguito di visura presso l'agenzia delle Entrate di Catanzaro, allegati.

2) Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;

L'immobile , per come anzidetto, si compone di otto unità abitative disposte su due livelli di piano, ossia il piano terra ed il primo piano.

Gli alloggi, tutti , risultano completamente arredati, si compongono per come nelle allegate planimetrie e sono identificate come di seguito (cfr visura catastale allegata):

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI .

Preliminarmente occorre evidenziare che le quote immobiliari trattate (appartamenti), sono ubicate al margine interno della SS 106, zona di Sellia Marina, nei pressi della Stazione Carabinieri.

Il lotto su cui sorge il complesso immobiliare, è di forma irregolare ma comunque ampio, munito di spazi necessari al parcheggio delle auto, recintato e delimitato da alcune aiuole, seppure detto lotto di contorno al fabbricato risulta escluso dalla valutazione odierna in quanto assegnato ad altri soggetti come da sentenza allegata (sentenza datata 4 ottobre 2019, n. 1808/2019 RG 3631/2012).

Va detto , a completezza dell'elaborato peritale e seppure di non interesse alla presente relazione, che all'interno del lotto richiamato in sentenza, è presente pure una piscina di buone dimensioni ed un ampio locale ad un piano fuori terra in legno lamellare, delle due predette opere edilizie, in comune non vi è traccia alcuna di licenze edilizie od atti amministrativi che ne giustificano l'esistenza, per cui sono da ritenersi edificati senza alcun titolo edilizio.

Per cui evidenziata tale questione, non darò corso alla stima del terreno e delle opere ivi ubicate.

Gli appartamenti oggetto di consulenza, sono posti al piano terra e primo dello stabile, sono completamente arredati, e disposti al loro interno per come rappresentato nelle allegate planimetrie.

Le rifiniture sono quelle correnti ed utilizzate negli anni 80, gli impianti sono sotto traccia ma privi di certificazione, nel suo complesso, il manufatto è privo di agibilità e di attestati energetici riferiti ai singoli immobili.

BREVE DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI CON RIFERIMENTI METRICI E CATASTALI.

- *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 1** Cl2 Cat. A/ 3 vani 4,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da tre stanze ed un bagno.*

*La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 73,00***

- *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 2** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.*

*La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 63,00***

- *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 3** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.*

*La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 63,00***

- *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 4-5** Cl2 Cat. A/ 3 vani 5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da tre stanze ed un bagno oltre che superficie indicata come ripostiglio in planimetria catastale.*

*La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 80,00***

- Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 6** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 7** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 8** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 9** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- Un piccolo magazzino a piano terra,adibito a centrale termica i cui dati catastali risultano essere foglio 15 part 238 senza sub di circa **mq 7,00** C/2

3) Lo stato di possesso del bene , con l'indicazione , se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento;

L'intero compendio immobiliare, dall'accesso compiuto col delegato custode, l'Avv. Pedace, risulta in possesso della procedura per come riferitomi dal medesimo custode, seppure, nel corso dell'accesso si è appurato che un appartamento al piano primo, risulta essere abitato, per locazione, da [REDACTED] ma che secondo gli atti consegnatemi dal custode, risulta abitarvi, allo stato, senza alcun titolo.

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dalla ricerca effettuata, anche in comune, non risultano vincoli od oneri, anche di natura condominiale, atteso il possesso in capo al custode incaricato dal Giudice.

Comunque, per quanto di interesse alla consulenza, occorre evidenziare i vincoli ipocatastali riportati per come indicato nei certificati ritirati in conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro (allegati).

5) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

La verifica della documentazione in atti presso il preposto ufficio urbanistica del comune di Sellia Marina, ha dato i seguenti riscontri:

- *Il fabbricato è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 151/81, rilasciata dal comune di Sellia Marina in data 27 ottobre 1981;*
- *Successivamente, alla data del 27 marzo 1986, al prot. n. 830 del comune di Sellia Marina, veniva acquisita la domanda di concessione edilizia in sanatoria da parte dell'allora proprietario, [REDACTED] alla quale seguiva regolare concessione edilizia in sanatoria di cui al prot comunale n. 1213 del 6 marzo 1998, ritirata dagli uffici comunali il 9 marzo 1998 (allegata documentazione).*

Allo stato non risulta rinvenuto, presso il preposto ufficio comunale, alcun certificato di agibilità.

6)La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Alla data dell'accesso in sito, si è potuto accertare che gli impianti tecnici risultano privi di certificazioni, del resto per come ai tempi della loro materiale esecuzione.

Per cui la situazione energetica non è certificabile, anche alla luce delle ultime normative di legge che impongono, a monte di tutto, l'esistenza della documentazione di cui ai libretti di impianto.

7) Il titolo di proprietà del bene in capo al fallimento nonché l'esistenza di eventuali comproprietari, la natura della comunione (legale tra coniugi od ordinaria) e, in quest'ultima ipotesi, di verificare la comoda divisibilità del bene medesimo;

Il titolo di proprietà dell'intero compendio edificato e di cui ci si occupa, è rinvenibile nelle allegate visure ipocatastali fornite dal custode, Avv. Pedace (allegati).

L'intero compendio immobiliare risulta in testa alla società fallita, [REDACTED]

Il bene oggetto di stima è divisibile per come ai sub di cui agli identificativi catastali allegati e successivamente valutati.

A) Valore del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare:

Il valore del compendio immobiliare in esame , per esaustività della presente, si intende al netto degli arredi interni presenti per ogni unità abitativa, nonché al netto dell'area esterna.

Ancora, sull'argomento giove precisare che gli arredi interni risultano censiti e quantificati nel loro valore commerciale, per come da verbale di inventario depositato in cancelleria il 29 novembre 2018, per quanto invece al valore degli accessori presenti nell'area esterna, per come quantificati nel suddetto verbale, si segnala che con sentenza n. 1808/2019 del 4/10/2019, l'intera area viene assegnata [REDACTED]

Per dare compiuta risposta al suddetto quesito, per come anche disposto dal giudice, dopo aver espletato il rituale accesso sui luoghi al fine di comprendere le caratteristiche qualitative, metriche e di localizzazione dell'immobile, ho estratto i dovuti riferimenti valutativi dalle banche dati immobiliari, incrociando i medesimi con le correnti valutazioni applicate da agenzie immobiliari che operano in zona.

Mediando tali dati , ho concluso che il valore per mq. delle suddette unità abitative, valore comprensivo delle parti comuni legate ai singoli immobili, si attesta mediamente in € 985,50.

*Per cui definitivamente avremo che il **valore** al mq. delle unità abitative trattate si attesta in € **985,50 / MQ.***

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI .

Preliminarmente occorre evidenziare che le quote immobiliari trattate (appartamenti), sono ubicate al margine interno della SS 106, zona di Sellia Marina, nella zona restrostante la Stazione Carabinieri.

Gli appartamenti oggetto di consulenza, sono posti al piano terra e primo dello stabile, sono completamente arredati, e disposti al loro interno per come rappresentato nelle allegate planimetrie.

Le rifiniture sono quelle correnti ed utilizzate negli anno 80, gli impianti sono sotto traccia ma privi di certificazione, nel suo complesso, il manufatto è privo di agibilità e di attestati energetici riferiti ai singoli immobili.

BREVE DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI CON RIFERIMENTI METRICI E CATASTALI.

- 1) *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 1** Cl2 Cat. A/ 3 vani 4,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da tre stanze ed un bagno.*

*La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 73,00***

- 2) *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 2** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.*

*La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 63,00***

- 3) *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 3** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.*

*La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 63,00***

- 4) *Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 4-5** Cl2 Cat. A/ 3 vani 5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da tre stanze ed un bagno oltre che superficie indicata come ripostiglio in planimetria catastale.*

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 80,00**

- 5) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 6** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- 6) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 7** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- 7) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 8** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- 8) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 9** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

- 9) Un piccolo magazzino a piano terra i cui dati catastali risultano essere foglio 15 part 238 senza sub di circa mq 7,00 cat C2.

VALORE ECONOMICO

Il valore economico degli immobili di cui al presente lavoro viene individuato a mezzo di riferimenti ai valori imputati dall'Agenzia delle Entrate e dall'osservatorio quotazioni immobiliari per la zona di interesse, oltre che da discrete informazioni ottenute da alcune agenzie immobiliari che operano in zona.

La banca dati dell'**agenzie delle entrate**, assegna , per immobili simili a quelli periziati, un valore di circa € 980,00/1.150,00 , quindi il **valore mediato di € 1.065,00/mq.**

L'osservatorio quotazioni immobiliari, per immobili simili a quelli periziati, assegna invece il **valore di € 777,00/mq.**

La media dei suddetti valori si attesta in € 921,00 /mq.

Dalle indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari della zona, per immobili simili, sono di circa € 1.050.00 /mq.

Per cui, procedendo alla media aritmetica dei suddetti valori, avremo che il prezzo definitivo si attesterà in € 985,50/mq.

In definitiva i lotti per come appresso avranno i seguenti valori commerciali:

- 1) Appartamento al piano terra , in catasto al foglio 15 part. 237 sub 1 Cl2 Cat. A/ 3 vani 4,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da tre stanze ed un bagno.

La superficie commerciale omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa mq. 73,00

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad 71.941,15.

- 2) Appartamento al piano terra , in catasto al foglio 15 part. 237 sub 2 Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La superficie commerciale omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa mq. 63,00

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad 62.086,50.

- 3) Appartamento al piano terra , in catasto al foglio 15 part. 237 sub 3 Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La superficie commerciale omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa mq. 63,00

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad € 62.086,50.

4) Appartamento al piano terra , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 4-5** Cl2 Cat. A/ 3 vani 5 costituito da un piccolo portico, da una cucina soggiorno, da un corridoio disimpegno , da tre stanze ed un bagno oltre che superficie indicata come ripostiglio in planimetria catastale.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico e del balcone è di circa **mq. 80,00**

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad € 78.840,00.

5) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 6** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad € 62.086,50.

6) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 7** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad € 62.086,50.

7) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 8** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad € 62.086,50.

8) Appartamento al piano primo , in catasto al **foglio 15 part. 237 sub 9** Cl2 Cat. A/ 3 vani 3,5 costituito da una cucina soggiorno con terrazzo, da un corridoio disimpegno , da due stanze ed un bagno.

La **superficie commerciale** omogeneizzata al netto del portico è di circa **mq. 63,00**

Il valore commerciale di detto bene assommerà ad € 62.086,50

9) Un piccolo magazzino a piano terra, i cui dati catastali risultano essere foglio 15 part 238 senza sub di circa mq 7,00 C/2

il cui valore commerciale assommerà ad € 1.400,00 .

Nel compendio dei valori sopra emarginati, la cui somma è pari ad € 524.700,00.

allegati:

- verbali di sopralluogo
- planimetrie catastali e di rilievo
- documentazione fotografica
- varie

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico , trasmetto la presente relazione di stima.

Catanzaro 6 febbraio 2020

il CTU

Dott. Arch. Domenico Riccelli

PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 6 del mese di marzo dell'anno 2019 alle ore 15,00

Io sottoscritto Arch. Domenico Riccelli in qualità di C.T.U. mi sono recato in Salerno

alla Tribunale Camera presso il luogo per cui è causa per inizio operazioni di

consulenza d'ufficio relativo alla lite tra B fallimenti 28/18

contro

Sul posto sono convenuti Il Curatore Am. Antonio Pedace

DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI COMPIUTE

Verifica di tutte le carte e bilanci, con
anche copia del libro

RILIEVI E RICHIESTE DETTATI DALLI PARTI

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti alle ore 17,00 potendo
portare a termine le operazioni di sopralluogo dichiaro le stesse condone.

I CONVENUTI

[Handwritten signature]

II E.T.U.

[Handwritten signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

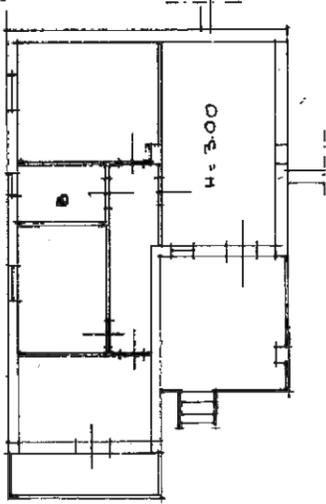
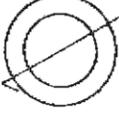
Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA Via loc. Cersulla

Ditta GIANNINI CARMINE nato a magisano il 30.01.1935

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

PIANO TERRA		ORIENTAMENTO
F° 15 PART. LLA		
SUB. 1		SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 1 >
CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Arch. SALVATORE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di CATANZARO

DATA

Firma:

MODULARIO
F. fig. rend. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 663)

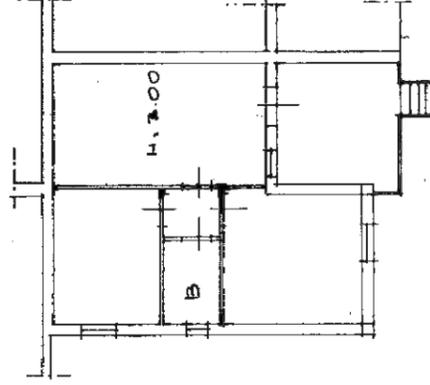
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA Via loc. Cersulla

Ditta GIANNINI CARMINE nato a magisano il 30.01.1935

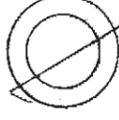
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

F° 15 PART.LLA sub.2

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Arch. SALVATORE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di Catanzaro

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 2 >
CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 2;

MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

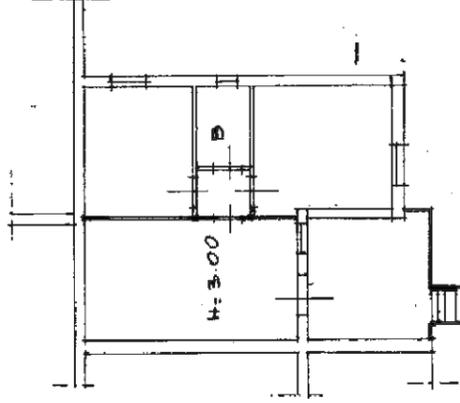
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SELLIA MARINA** Via Loc. Cersulla

Ditta **GIANNINI CARMINE** nato a magisano il 30.01.1935

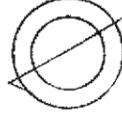
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CATANZARO**

F° 15 PART.LLA SUB.3

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Completate dal Arch. Salvatore
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Catanzaro

DATA 7 5 MAR 1986

Firma:



Catasto del Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 3 >
CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 3;

MODULARIO
F. 7/97. rev. 4/87

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 683)

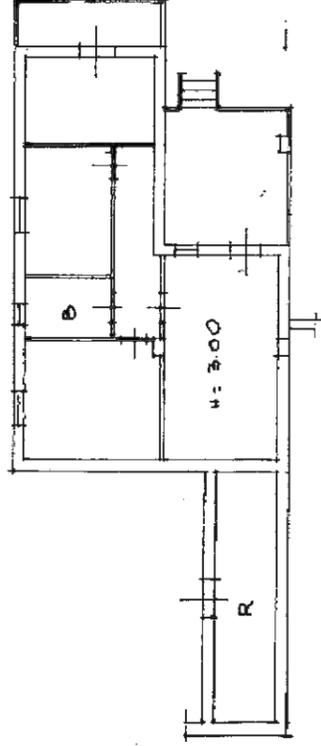
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLLIA MARINA Via Loc. cersulla

Ditta GIANNINI CARMINE nato a magliano il 30.01.1935

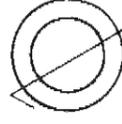
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

F° 15 PART. LLA SUB. 4 -5

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Arch. Salvatore

(Tavola, testo e ogniuna del tutto)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli architetti

della Provincia di Catanzaro

DATA

25 MAR 1986

Firma:

Salvatore

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLLIA MARINA(590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 4 > Immobile graffiato CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 4;

MODULARIO
F. 119. rev. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 682)

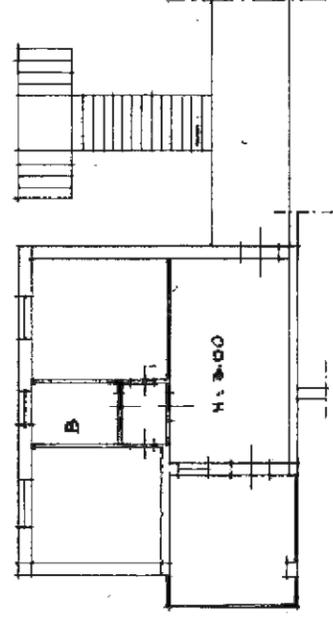
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA Via loc. CERSULLA

Ditta GIANNINI CARMINE nato a magisano il 30.01.1935

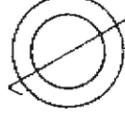
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

F* 15 PART.LLA SUB. 6

PRIMO PIANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Arch. SALVATORE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di CATANZARO

DATA

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 6 >
CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 5;

MODULARIO
F. n. g. rend. - 497



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

Map. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA

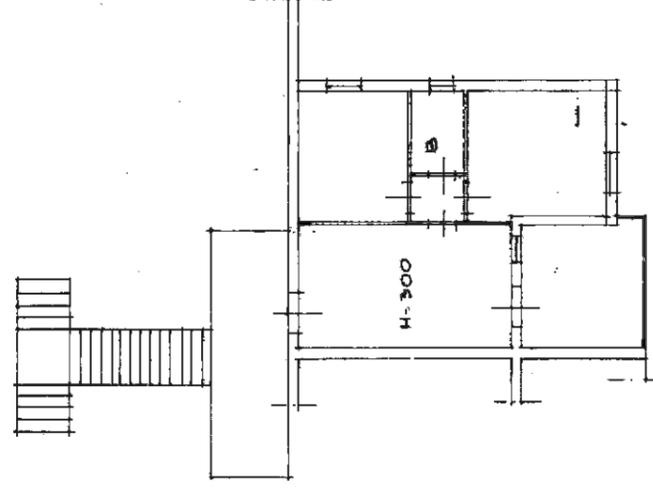
Via loc. Cersulla

Ditta GIANNINI CARMINE nato a magisano il 30.01.1935

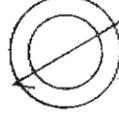
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

F° 15 PART.LLA SUB.7

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Arch. SALVATORE

(Titolo, nome e cognome dell'isoleggiato)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo de gli Architetti

della Provincia di CATANZARO

DATA

25 MAR 1986

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 7 >
CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 6;

MODULARIO
F. rig. rand. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA

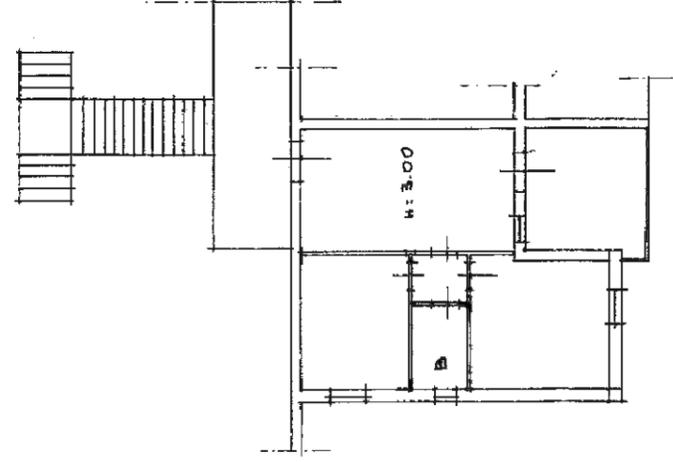
Via loc. Cersulla

Ditta GIANNINI CARMINE nato a maggio il 30.01.1935

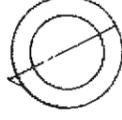
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

F° 15 PART. LLA SUB. 8

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Arch. SALVATORE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

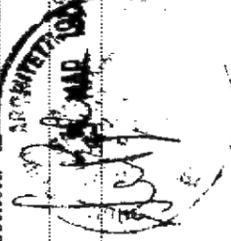
PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di CATANZARO

DATA

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 8 >
CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 7;

MODULARIO
F. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA

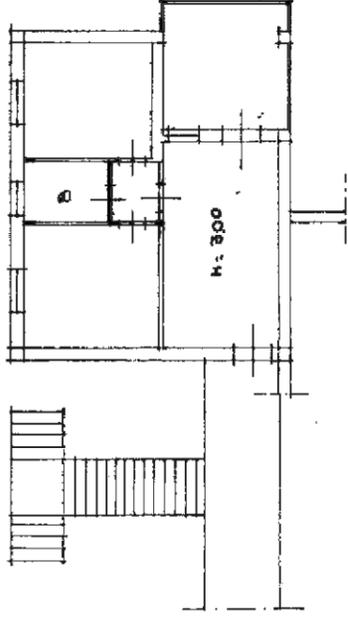
Via loc. CERSULLA

Ditta GIANNINI CARMINE nato a Magisano il 30.01.1935

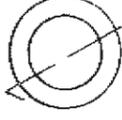
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

F° 15 PART. LLA SUB. 9

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dall'Arch. SALVATORE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di CATANZARO

DATA

25 MAR 1986

Firma

Salvatore



Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio: 15 Particella: 237 - Subalterno 9 >
CONTRADA CERSULLO piano: 1 interno: 8;

MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SELLIA MARINA Via loc. cersulla

Ditta GIANNINI CARMINE nato a magisano il 30.01.1935

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

P.º 15 PART. LLA

PIANO TERRA

H: 200

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2019 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio: 15 Particella: 238 > - Sub: CONTRADA CERSULLO piano: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Completato dal Arch. SALVATORE

(Titolo, nome e cognome del servizio)

PAGLIARO

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di CATANZARO

DATA

Firma:

1:25 - OFFICINA C.V. ROMA













Jan. 238 Pg. 15 -





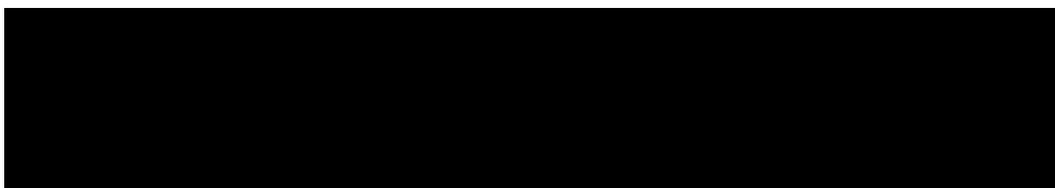
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il giudice, dott.ssa Arianna Roccia, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

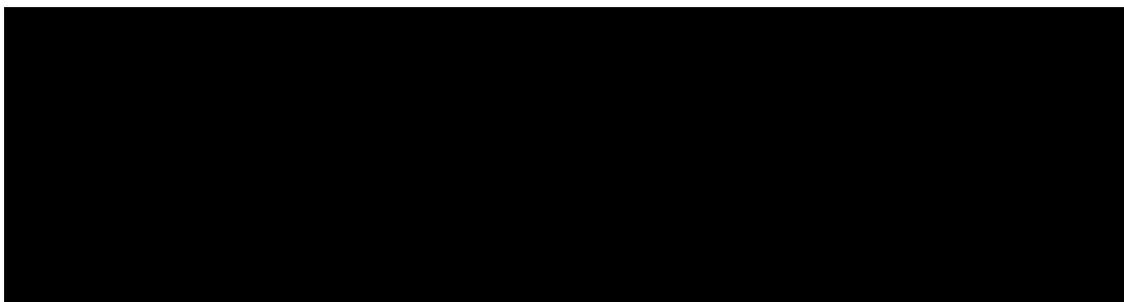
nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3631 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2012 posta in deliberazione all'udienza del 14.5.2019 con concessione alle parti del termine di giorni sessanta per il deposito di comparse conclusionali e di giorni venti per repliche e vertente

TRA



ATTORI

E



CONVENUTA

Conclusioni delle parti: come da verbale del 14.5.2019.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato gli odierni attori hanno



convenuto innanzi all'intestato tribunale [REDACTED] al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“Voglia il Tribunale di Catanzaro contrariis reiectis: 1) ordinare, [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] ai sensi dell'art. 948 c.c., l'immediato rilascio del terreno sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), località Cersulla, riportato nel catasto dei terreni del Comune di Sellia Marina al foglio 15 particelle n. 622 e n. 625 già detenuto sine titolo [REDACTED] [REDACTED] dei legittimi [REDACTED] nini [REDACTED]. 2) ulteriormente, per l'effetto, condannare la [REDACTED] [REDACTED] quale incorporante [REDACTED] [REDACTED] “sine titolo” in favore dei proprietari medesimi nella misura che sarà ritenuta di giustizia. 3) condannare Controparte al pagamento di spese e competenze del giudizio”.*

Si è costituita in giudizio [REDACTED] che ha rappresentato:

- a) di aver stipulato con [REDACTED] [REDACTED] un preliminare di compravendita con cui le parti si obbligavano rispettivamente ad acquistare e a vendere una serie di appartamenti siti nel comune di Sellia Marina nonché il terreno circostante al fabbricato e di aver versato in via anticipata l'intero prezzo;
- b) che al preliminare aveva fatto seguito la stipulazione del definitivo, con il quale tuttavia non era stata trasferita la proprietà del terreno per cui è causa perché vi erano stati dei problemi di corretta identificazione catastale. Le parti avevano però convenuto di rinviare il trasferimento formale della proprietà non appena i menzionati problemi di accatastamento si fossero risolti,
- c) nonostante i patti sopra riportati, gli odierni attori, una volta

individuato catastalmente il terreno, anziché trasferirne la proprietà in capo all'acquirente, l'aveva invitata a stipulare il contratto definitivo e a versare il prezzo.

Sulla scorta di tali rilievi, la convenuta, deducendo di aver già provveduto a pagare il prezzo del terreno rivendicato in questa sede dagli attori, ha chiesto, in via riconvenzionale, l'emanazione di una sentenza ex art. 2932 c.c. che, producendo gli effetti del contratto non concluso, ne trasferisca in suo favore la proprietà. Sempre in via riconvenzionale, questa volta gradata, la convenuta ha chiesto la costituzione di un diritto di servitù di passaggio sul fondo per cui è causa, atteso che esso circonda interamente l'area di proprietà della convenuta, che è pertanto interclusa; in estremo subordine ha chiesto la condanna di parte attrice a corrispondere in suo favore le indennità per le migliorie apportate al terreno oggetto del presente giudizio.

La causa è stata istruita mediante consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza del 8.10.2018 il processo è stato dichiarato interrotto a causa del fallimento della società convenuta.

Il giudizio, tempestivamente riassunto, è proseguito nei confronti della Curatela del Fallimento [REDACTED]

All'udienza del 14 maggio 2019 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Nella propria comparsa conclusionale parte convenuta ha dichiarato di rinunciare alla domanda ex art. 2932 c.c.

2. La domanda attorea è parzialmente fondata e merita di essere accolta nei limiti e per le ragioni di seguito esposte.

In primo luogo, sebbene sia intervenuta la rinuncia alla domanda ex art. 2932 c.c., questo giudice ritiene di doversi comunque esprimere sulla

vicenda contrattuale che ha interessato il terreno oggetto di causa, al precipuo fine di valutare la buona fede di parte convenuta, dalla medesima invocata ai sensi e per gli effetti dell'art. 936 c.c..

Ebbene, va disattesa la tesi sostenuta da parte convenuta, secondo la quale l'effetto traslativo della proprietà del terreno oggetto di causa sarebbe stato sottoposto dalle parti ad una condizione sospensiva. Ed invero di siffatta condizione non vi è traccia, né nel contratto preliminare, né in quello definitivo. Né tantomeno il diritto ad ottenere il citato trasferimento può essere invocato facendo leva sul preliminare, che secondo la prospettazione [REDACTED] sarebbe rimasto inadempito nella parte in cui, alla lettera m), nell'individuare l'oggetto della vendita, fa riferimento al "terreno intorno al fabbricato"; e tanto per la superiore ed assorbente ragione dell'avvenuto superamento di tale schema contrattuale, per effetto della stipulazione del contratto definitivo.

Secondo un consolidato orientamento della giurisprudenza, dal quale non vi è motivo di dissentire, nel caso in cui le parti, dopo avere stipulato un contratto preliminare, abbiano stipulato il contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al negozio voluto, in quanto il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del contratto definitivo, resta superato da questo, la cui disciplina può anche non conformarsi a quella del preliminare, salvo che le parti non abbiano espressamente previsto che essa sopravviva (cass. 11-7-2007 n. 15585; cass. 18-7-2003 n. 11262; cass. 25-2-2003 n. 2824; cass. 18-4-2002 n. 5635; cass. 29-4-1998 n. 4354; cass., sez. 2, n. 9063 del 05/06/2012; cass. sez. 2, n. 12709 del 27/11/1992; cass n. 20541/2017).

E' stato ulteriormente puntualizzato che la presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può, nel silenzio del contratto

definitivo, essere vinta soltanto dalla prova - che deve risultare da atto scritto, ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili - di un accordo posto in essere dalle stesse parti, contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenuti nel preliminare, sopravvivono al contratto definitivo; e che tale prova, secondo le regole generali del processo, va data dall'attore, trattandosi di fatto costitutivo della domanda con la quale egli chiede l'adempimento di un obbligo che, pur riportato nel contratto preliminare, egli può far valere in forza del distinto accordo intervenuto fra le parti all'atto della stipula del contratto definitivo (cass. 10-1-2007 n. 233).

Questo giudice sa bene che, secondo altro indirizzo (cass. 1811-1987 n. 8486), la stipula del contratto definitivo costituirebbe soltanto l'adempimento delle obbligazioni assunte con il preliminare; dal che conseguirebbe che questo e non il contratto definitivo sarebbe l'unica fonte dei diritti e degli obblighi delle parti, con l'ulteriore corollario che l'eventuale modifica degli accordi stabiliti col preliminare dovrebbe essere accertata in concreto e non sarebbe deducibile, in caso di preliminare di vendita di una pluralità di beni, dalla sola circostanza che il contratto definitivo abbia avuto ad oggetto soltanto alcuni di essi. Tuttavia, ritiene, il giudice, che quest'ultimo indirizzo non solo risulta isolato nel panorama giurisprudenziale di legittimità, ma non è condivisibile, perché, così argomentando, da un lato verrebbe a negarsi il valore di "nuovo" accordo alla manifestazione di volontà delle parti consacrata nel definitivo, che assurgerebbe, quindi, a mera ripetizione del preliminare, ponendosi in tal modo un limite ingiustificato all'autonomia privata; e, dall'altro, si attribuirebbe natura negoziale all'adempimento, in contrasto con la concezione, ormai dominante, che vede in esso il "fatto" dell'attuazione del contenuto dell'obbligazione e non un atto di volontà (cass. 10-1-2007 n. 233; cass. 6223/2018).



Ciò posto, si osserva che, nel caso di specie, non vi è prova che le parti, pur avendo escluso dal contratto definitivo di vendita il terreno per cui è causa, in occasione della stipula di tale atto abbiano manifestato per iscritto la volontà di rimanere vincolate all'obbligo di trasferimento assunto con il preliminare in relazione al predetto terreno.

Tanto è sufficiente - in applicazione dei principi di diritto qui enunciati - a ritenere pienamente legittimo e valido il contratto definitivo in difformità con il contratto preliminare. Ne discende che come rappresentato dagli attori - i quali hanno fornito in giudizio la prova rigorosa della proprietà- il terreno da questi ultimi rivendicato è sempre rimasto nella loro sfera giuridica.

La convenuta sarà pertanto tenuta a rilasciare il terreno, ripristinando lo *status quo ante*, ai sensi dell'art. 936 comma terzo c.c. -a mente del quale se il proprietario del fondo chiede che le opere e/o le piantagioni fatte sul proprio fondo siano tolte, esse devono essere rimosse a spese di colui che le ha fatte- non potendo trovare applicazione nel caso di specie il quarto comma della citata disposizione, difettando il requisito della buona fede del terzo. Sotto tale profilo, invero, dev'essere disattesa la domanda riconvenzionale, spiegata [REDACTED] tesa ad ottenere l'indennità per le migliorie apportate sul fondo, in quanto in considerazione del contratto compravendita stipulato dalle parti, che non faceva alcuna menzione del fondo predetto, si deve ritenere che la convenuta fosse ben consapevole dell'altruità del bene e che vi abbia apportato modifiche in modo scientemente arbitrario (e dunque contrario a buona fede).

Non può invece essere accolta la domanda di risarcimento del danno subito per l'occupazione *sine titulo* atteso che per giurisprudenza costante, che questo giudice condivide, nel caso di occupazione illegittima di un immobile il danno subito dal proprietario non può ritenersi sussistente *in*

re ipsa, atteso che tale concetto giunge ad identificare il danno con l'evento dannoso e a configurare un vero e proprio danno punitivo, ponendosi così in contrasto sia con l'insegnamento delle sezioni unite della suprema corte (sent. n. 26972 del 2008) secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno-conseguenza, che deve essere allegato e provato, sia con l'ulteriore e più recente intervento nomofilattico (sent. n. 16601 del 2017) che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento solo nel caso di espressa sua previsione normativa, in applicazione dell'art. 23 Cost.; ne consegue che il danno da occupazione *sine titulo*, in quanto particolarmente evidente, può essere agevolmente dimostrato sulla base di presunzioni semplici, ma un alleggerimento dell'onere probatorio di tale natura non può includere anche l'esonero dall'allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto. Nel caso di specie, gli attori non hanno assolto a tale onere di specifica allegazione e prova, essendosi limitati ad invocare un risarcimento in via equitativa, senza dimostrare nell'*an* e nel *quantum* le conseguenze negative derivanti dallo spossessamento.

Da ultimo, dev'essere accolta la domanda riconvenzionale di costituzione della servitù di passaggio sul fondo per cui è causa, ricorrendo il requisito dell'interclusione di cui all'art. 1051 c.c.

Ed invero il c.t.u. ha appurato che il fabbricato di proprietà della convenuta è interamente circondato dal terreno di proprietà degli attori (*“Per quanto illustrato precedentemente, il lotto descritto è costituito da un terreno di proprietà degli attori delimitato ad Ovest/Est da due strade con diversa funzionalità/capacità veicolare, su cui insiste al centro un fabbricato – di proprietà dei convenuti il cui accesso avviene attraverso camminamenti pedonali/parcheggi auto e all'interno si hanno manufatti e piantagioni. Da ciò si deduce che si ha un fondo intercluso in cui si ha un fondo servente (terreno di proprietà degli attori) che circonda*



interamente un fondo dominante (fabbricato e locale autoclave di proprietà dei convenuti), il cui unico accesso pedonale e carraio alla strada pubblica, avviene attraverso dei camminamenti pedonali e da un parcheggio auto esistenti". C.f.r. pag. 7, 15 perizia tecnica).

Ciò posto, l'art. 1053 c.c. dispone che nell'ipotesi in cui venga costituita una servitù coattiva di passaggio, al proprietario del fondo servente spetta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio.

Il c.t.u. ha quantificato tale indennità in euro 32.700,89 tenendo conto, tra l'altro, del valore venale del suolo occupato dalla servitù nonché della riduzione di valore del fondo per effetto della costituzione della servitù. Tale somma, che dà luogo ad un debito di valore e che è stata calcolata dal c.t.u. in data 16.2.2015, dev'essere attualizzata al fine di rendere effettiva la reintegrazione patrimoniale del danneggiato, che deve essere adeguata al mutato valore del denaro nel momento in cui è emanata la pronuncia giudiziale finale. Ne consegue che l'importo dovuto, ai valori attuali, è pari ad euro 33.845,33.

Va tuttavia precisato che, contrariamente a quanto sostenuto dal consulente, tale indennità non andrà corrisposta annualmente, spettando agli attori *una tantum*. E ciò per l'evidente ragione che trasformare un'indennità –che peraltro tiene già in debito conto del valore venale dell'area- in un canone annuo significherebbe corrispondere quel valore "all'infinito" (o perlomeno fino a che non mutino per una qualche ragione le condizioni che giustificano la servitù), con conseguente ingiustificato arricchimento degli attori, i quali –peraltro- restano pur sempre proprietari del terreno *de quo*.

3. La soccombenza reciproca delle parti giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

Le spese di C.T.U sono poste definitivamente a carico di entrambe le

parti in solido.

P.Q.M.

Il tribunale di Catanzaro, Seconda Sezione Civile, in persona del giudice monocratico dott.ssa Arianna Roccia, definitivamente pronunciando sulla causa in oggetto, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, così provvede:

- condanna la Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore *p.t.*, all'immediato rilascio del fondo sito nel Comune di Sellia Marina (CZ), località Cersulla, indicato nel catasto terreni del citato Comune al foglio 15, particelle 622 e 625, in favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- condanna la Curatela del Fallimento [REDACTED] in persona del curatore *p.t.*, al ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 936, comma terzo, c.c.;
- rigetta la domanda, [REDACTED]
[REDACTED] di risarcimento danni da occupazione *sine titulo*;
- rigetta la domanda riconvenzionali spiegata, ai sensi dell'art. 936, comma secondo, c.c., dalla Curatela del Fallimento [REDACTED]
[REDACTED] persona del curatore *p.t.*;
- accerta e dichiara, per le causali e nei limiti di cui in motivazione, la sussistenza di una servitù di passaggio a favore del fondo di proprietà della Curatela del Fallimento [REDACTED]
[REDACTED] persona del curatore *p.t.*, individuato al catasto del Comune di Sellia Marina al foglio 15 particella 237, e in danno del fondo di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] individuato al catasto del citato Comune al foglio 15, particelle 622 e 625;
- condanna la Curatela del Fallimento [REDACTED] in



persona del curatore *p.t.*, a corrispondere [REDACTED]

[REDACTED] la somma di euro 33.845,33, a titolo di indennità ex art. 1053 c.c.;

- compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- pone definitivamente a carico di entrambe le parti in solido le spese di c.t.u..

Catanzaro, 4.10.2019

Il giudice

dott.ssa Arianna Roccia

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata redatta in triplice originale

si obbligano a vendere

che si obbliga ad acquistare in nome proprio o persona da nominarsi le
seguenti porzioni immobiliari :

a) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 01
al piano terra composto da 04 vani e servizio riportato in catasto alla partita
1331 foglio 15 particella 237 sub 01 categ. non ancora censito

b) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 02
al piano terra composto da 03 vani e servizio riportato in catasto alla partita
1331 foglio 15 particella 237 sub 02 categ. non ancora censito

c) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 03
al piano terra composto da 03 vani e servizio riportato in catasto alla partita
1331 foglio 15 particella 237 sub 03 categ. non ancora censito

d) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 04
al piano terra composto da 04 vani e servizio riportato in catasto alla partita
1331 foglio 15 particella 237 sub 04 categ. non ancora censito

- e) Locale sgombero sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla inter. snc al piano terra composto da un vano sottoscala riportato in catasto alla partita 1331 foglio 15 particella 237 sub. 05 categ. non ancora censito
- f) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 05 al piano primo composto da 03 vani e servizio riportato in catasto alla partita 1331 foglio 15 particella 237 sub 06 categ. non ancora censito
- g) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 06 al piano primo composto da 03 vani e servizio riportato in catasto alla partita 1331 foglio 15 particella 237 sub 07 categ. non ancora censito
- h) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 07 al piano primo composto da 03 vani e servizio riportato in catasto alla partita 1331 foglio 15 particella 237 sub 08 categ. non ancora censito
- i) Appartamento sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla interno 08 al piano primo composto da 03 vani e servizio riportato in catasto alla partita 1331 foglio 15 particella 237 sub 09 categ. non ancora censito
- l) Locale autoclave sito nel comune di Sellia Marina località Cersulla inter. snc al piano terra composto da un vano riportato in catasto alla partita 1331 foglio 15 particella 238 sub 00 categ. non ancora censito
- m) Terreno intorno al fabbricato per complessivi circa 2700 mq. compreso lo spazio occupato dall' immobile e riportato in catasto alla partita 4668 foglio 15 particella 188 seminativo 2a rendita domin.le 13500 rendita agraria 5400.
- Il prezzo della presente compravendita viene quantificato in lire 450.000.000 (quattrocentocinquantamiloni) e sarà regolarizzato come segue:
- 1) lire 50.000.000 (cinquatamiloni) vengono versati contestualmente alla firma della presente nelle mani del venditore quale caparra confirmatoria e

2) lire 200.000.000 (duecentomilioni) al 30 settembre 1998 con contestuale consegna dell' immobile e delle pertinenze

3) lire 200.000.000 (duecentomilioni) a saldo entro il 30 settembre 1999 all'atto notarile.

L' atto notarile da stipularsi davanti ad un notaio scelto dalla parte acquirente sarà fatto entro il 30 settembre 1999 o comunque a saldo avvenuto.

La parte venditrice garantisce e dichiara che gli immobili oggetto della presente scrittura sono liberi da vincoli, esenti da ipoteche, pesi e gravami anche di natura fiscale, nello stato di fatto e di diritto come si possiedono, sono stati realizzati su terreno di proprietà del venditore e costruiti con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Sindaco di Sellia Marina in data 06/03/98 n° 23/98 ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85 e non risultano pendenti né inadempiti provvedimenti sanzionatori.

I venditori dichiarano che gli immobili sono stati denunciati sul modello 740/97 ed è stata pagata la tassa comunale ICI.

La parte venditrice dichiara inoltre di avere interamente pagato gli oneri di urbanizzazione e rilascia ampia quietanza liberatoria in relazione sia alla oblazione che agli oneri concessori dovuti.

La parte promittente acquirente dichiara di avere visionato i locali, di averli trovati di proprio gradimento e di accettarli nello stato in cui si trovano.

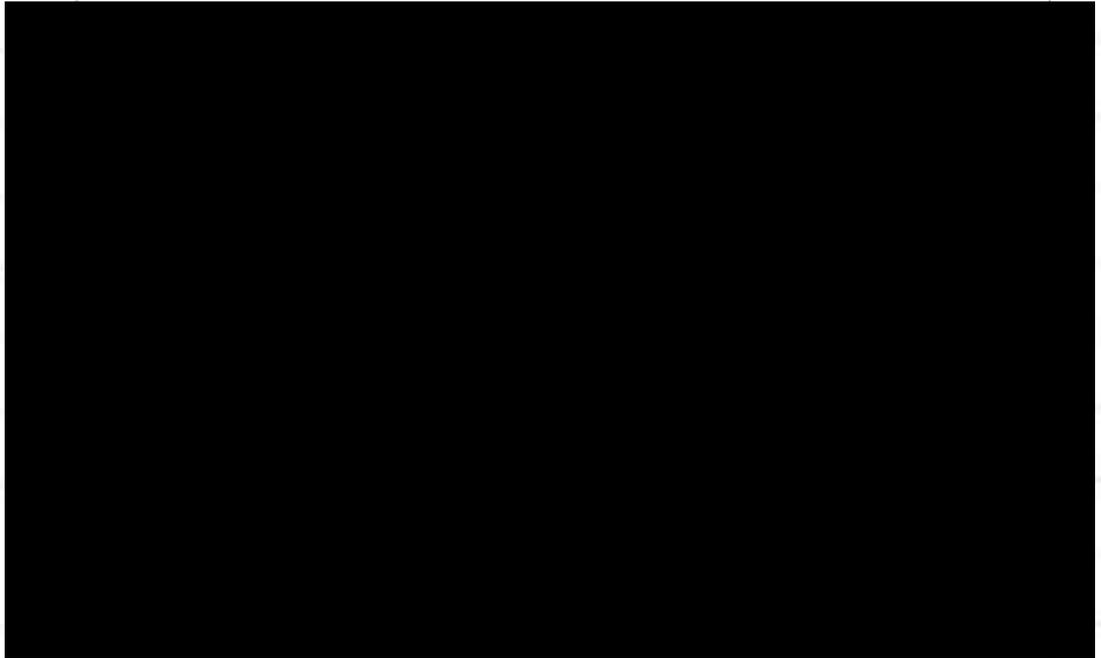
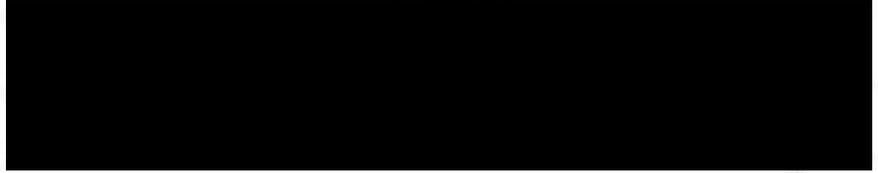
Le spese notarili e loro conseguenti saranno a carico della parte acquirente come per legge, l' INVIM a carico della parte venditrice.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura le parti si rimettono alle norme del Codice Civile.

Letto, confermato e sottoscritto in Catanzaro il 30.05.1998

L' acquirente

I venditori



N. 24274 Rep.

N. 6544 Racc.-----

-----COMPRAVENDITA-----

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

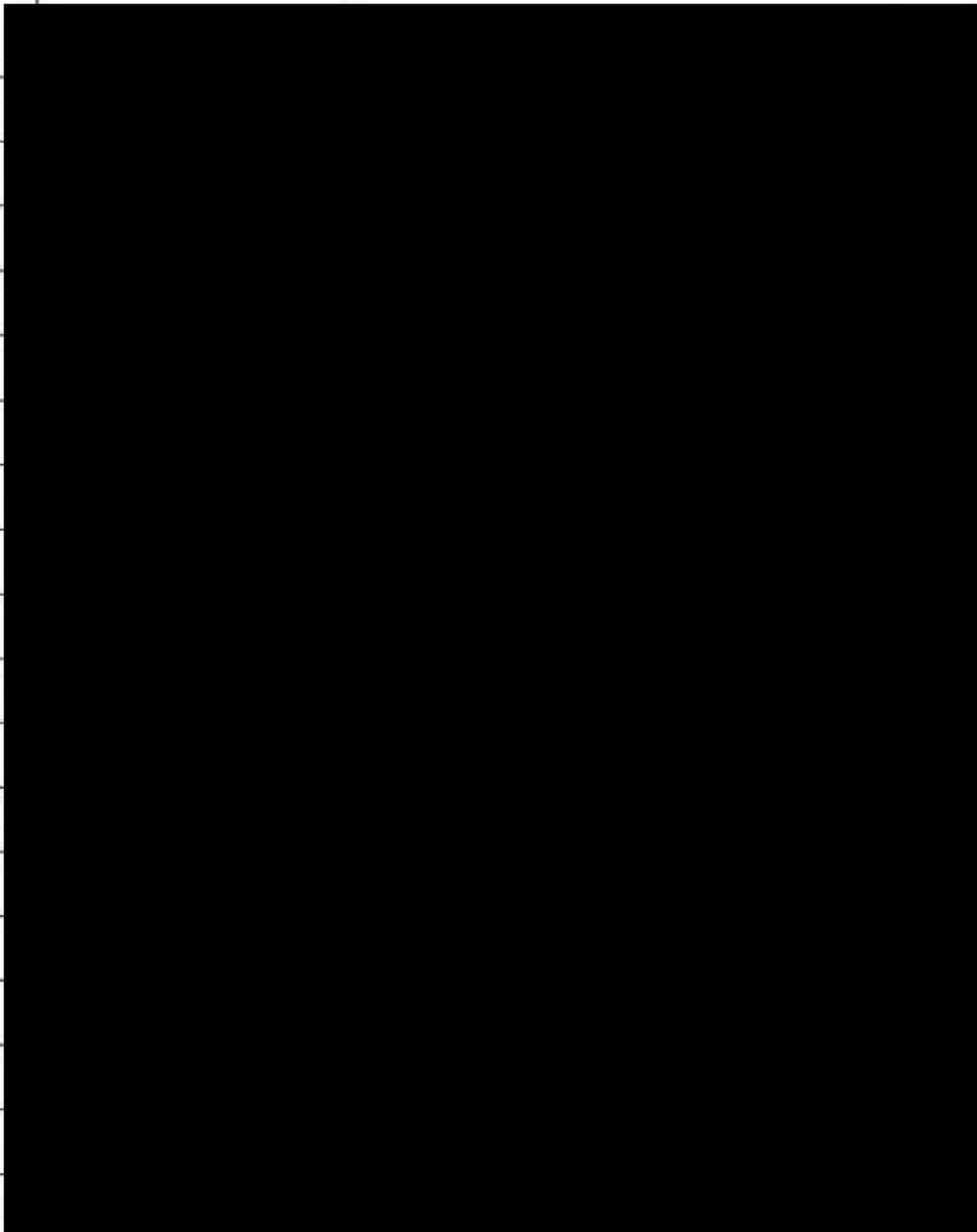
L'anno 2000 (duemila) questo giorno 10 (dieci) del mese di
marzo in Soverato, nel mio Studio Notarile in Via Olimpia n.
39.-----

Dinanzi a me  Notaio in Soverato i-
scritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti
di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza
l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia
fattane dai comparenti con il mio consenso,-----

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

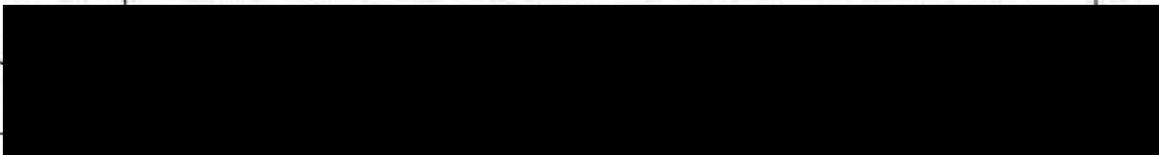
PARTE ALIENANTE:-----


dei signori:-----

che in originale al presente atto si allega sotto la lettera
"B", delle cui identità personali e qualità io Notaio sono
certo.....

---Detti componenti convengono e stipulano quanto segue:-----





dei seguenti immobili:-----

1) appartamento sito in Comune di Sellia Marina alla Localita' Cersulla s.n.c. posto al piano Terra contraddistinto con l'interno 1 (uno), censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Partita 1331, erroneamente in ditta al solo venditore [redacted] al Fg. 15 Mapp. 237 sub.

1 ZC. 1° Cat. A3 Cl. 2° Vani 4,5 R.C.L. 423.000, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere;-----

2) appartamento sempre in Comune di Sellia Marina alla Localita' Cersulla s.n.c. posto al piano Terra contraddistinto con l'interno 2 (due), censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Partita 1331 Fg. 15 Mapp. 237 sub. 2 Z.c. 1°

Cat. A3 Cl. 2° Vani 3,5 R.C.L. 329.000, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere;-----

3) altro appartamento sito in Comune di Sellia Marina alla Localita' Cersulla s.n.c. al piano Terra, contraddistinto con l'interno 3 (tre), censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Partita 1331 Fg. 15 Mapp. 237 sub. 3 Z.c. 1° Cat.

A3 Cl. 2° Vani 3,5 R.C.L. 329.000, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere;-----

4) appartamento con esclusivo ripostiglio posto nel sottoscale, sempre in Comune di Sellia Marina alla Localita' Cersulla

s.n.c. al piano T, contraddistinto con l'interno 4 (quattro),
censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Partita
1331 Fg. 15 Mapp. 237 sub. 4, graffato Mapp. 237 sub. 5 Z.c.

1° Cat. A3 Cl. 2° Vani 5 R.C.L. 470.000, tra confini ben noti
alle parti che si dispensano dal descrivere;-----

5) altro appartamento sito sempre in Comune di Sellia Marina
alla Localita' Cersulla s.n.c. al piano primo contraddistinto

con l'interno 5 (cinque) censito nel N.C.E.U. con i seguenti
dati catastali: Partita 1331 Fg. 15 Mapp. 237 sub. 6 Z.c. 1°

Cat. A3 Cl. 2° Vani 3,5 R.C.L. 329.000, con diritto al mappa-
le 237 sub. 10, bene comune non censibile (ballatoio e scala)
esclusivo dei sub. 6, 7, 8 e 9, tra confini ben noti alle
parti che si dispensano dal descrivere;-----

6) appartamento sito in Comune di Sellia Marina alla Locali-
ta' Cersulla s.n.c. al piano primo, contraddistinto con l'in-
tero 6 (sei), censito nel N.C.E.U. alla Partita 1331 Fg. 15

Mapp. 237 sub. 7 Z.c. 1° Cat. A3 Cl. 2° Vani 3,5 R.C.L.
329.000, con diritto al mappale 237 sub. 10, bene comune non
censibile (ballatoio e scala) esclusivo dei sub. 6, 7, 8 e 9,
tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descri-
vere;-----

7) ancora appartamento sito in Comune di Sellia Marina alla
Localita' Cersulla s.n.c. al piano primo, contraddistinto con

l'interno 7 (sette) censito nel N.C.E.U. alla Partita 1331
Fg. 15 Mapp. 237 sub. 8 Z.c. 1° Cat. A3 Cl. 2 Vani 3,5 R.C.L.



329.000, con diritto al mappale 237 sub. 10, bene comune non censibile (ballatoio e scala) esclusivo dei sub. 6, 7, 8 e 9, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere;-----



8) altro appartamento sempre in Comune di Sellia Marina alla localita' Cersulla s.n.c. posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 8 (otto) censito nel N.C.E.U. alla Partita 1331 Fg. 15 Mapp. 237 sub. 9 Z.c. 1° Cat. A3 Cl. 2° Vani 3,5 R.C.L. 329.000, con diritto al mappale 237 sub. 10, bene comune non censibile (ballatoio e scala) esclusivo dei sub. 6, 7, 8 e 9, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere;-----

9) locale deposito sempre in Comune di Sellia Marina alla localita' Cersulla s.n.c. al piano Terra censito nel N.C.E.U. alla Partita 1331 Fg. 15 Mapp. 238 Z.c. 1° Cat. C2 Cl. 1° Mg. 5 R.C.L. 9.500, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere.-----

Gli immobili di cui sopra sono stati costruiti dalla parte alienante sul terreno ad essi pervenuto in comproprietà con altri, con atto di compravendita a rogito Notaio Aversa Giuseppe di Catanzaro in data 7 agosto 1980 repertorio N. 49609 registrato a Catanzaro in data 13 agosto 1980 al N. 3381, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 25 agosto 1980 al N. 12874 RP. e quindi, in piena ed esclusiva proprietà con atto di divisione a rogito Notaio Aversa

Giuseppe di Catanzaro in data 21 agosto 1981 repertorio N.

55677/2 registrato a Catanzaro in data 2 settembre 1981 al N.

3684, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catan-

zaro in data 15 settembre 1981 ai nn. 16318 RG. e 14553 RP. -

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà con-

dominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge,

destinazione o titolo.-----

Io Notaio, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge

4 gennaio 1968 n.15, ho ammonito la parte alienante sulle re-

sponsabilità connesse alle dichiarazioni false o reticenti,

quindi detta parte, come sopra rappresentata dichiara che il

reddito fondiario degli immobili oggetto del presente atto è

stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la

quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presenta-

zione.-----

Ed ancora ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e suc-

cessive modifiche, dichiara:-----

- che il fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto del

presente atto è stato edificato in forza della Concessione E-

dilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Sellia Marina in

data 9 novembre 1981 n. 151/81;-----

- che successivamente all'edificazione sono state effettuate

le opere abusive oggetto della domanda di sanatoria presenta-

ta al Comune di Sellia Marina in data 27 marzo 1986 registra-

ta al n. 830 protocollo, in dipendenza della quale è stata



rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 9 marzo 1998

la relativa concessione in sanatoria n. 23/98 protocollo N.

1213 e dà atto che i medesimi immobili sono pienamente con-

formi alle norme urbanistiche vigenti.-----

Il presente contratto è stipulato ai seguenti patti e condi-

zioni:-----

- Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di

legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto

in cui si trova, stato ben noto alla Parte Acquirente, dando-

si atto che quanto compravenduto è libero.-----

- Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura,

con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e dirit-

ti inerenti, servitù attive e passive.-----

- La Parte Alienante garantisce che i beni e i diritti alie-

nati le spettano ed appartengono in piena proprietà e dispo-

nibilità per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e

che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni

pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali

in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed i-

poteche.-----

- Il prezzo della presente vendita è di Lire 302.100.000

(trecentoduemilionicentomila) che la Parte Alienante dichiara

di aver prima d'ora ricevuta detta intera somma dalla Parte

Acquirente, alla quale rilascia piena e definitiva quietanza

a saldo.-----

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

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

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

- Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Parte Acquirente, mentre resta a carico della parte Alienante l'INVIM, ed ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 26.10.1972 n.643 mi consegna la prescritta dichiarazione.-----

Ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 i componenti dichiarano:-----

- che [REDACTED]

I componenti concordemente, dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su 3 fogli per 8 pagine intere e fin qui dell'ultima, ho dato lettura ai componenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà.-----

Firmato in fine ed a margine come per legge.-----

Firmato: [REDACTED]

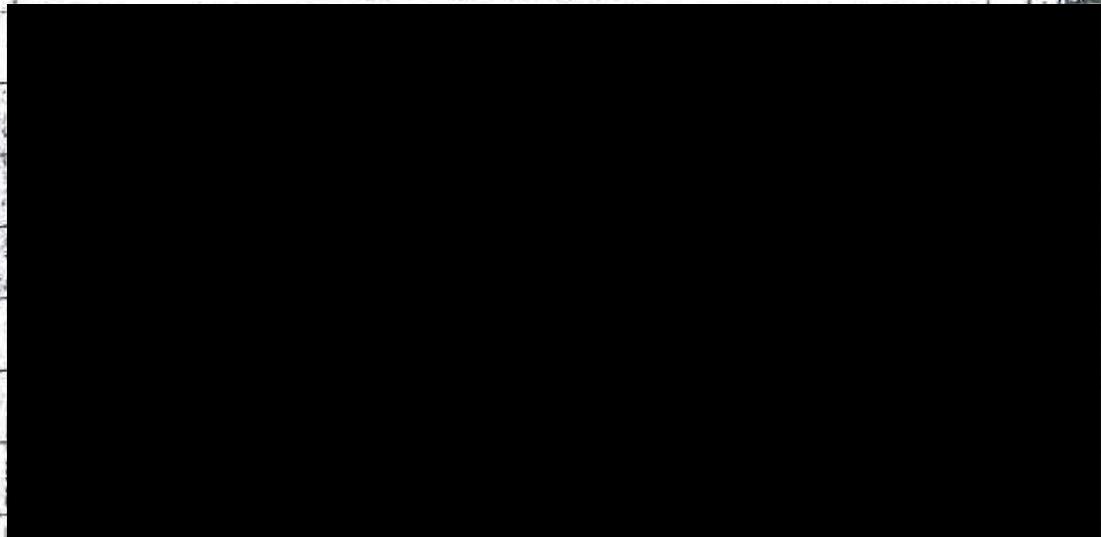
nella qualità. Andreacchio Antonio Notaio. Vi è sigillo. -----





ALLEGATO "A" AL REP. 24274

PROCURA SPECIALE



con il presente atto nominano e costituiscono loro procuratore speciale e, per quanto in oggetto, generale,



affinchè in loro nome, vece e conto, venda a chi crederà, alle condizioni e per il prezzo che riterrà più opportuni, le seguenti entità immobiliari in Comune di Sellia Marina censiti in Catasto Urbano di Catanzaro, alla Partita n.1331, Comune Sellia Marina, Località Cersulla, numero 237, sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9.

A tal fine il nominato procuratore resta autorizzato a sottoscrivere l'atto di vendita, a meglio identificare l'immobile in oggetto quanto a consistenza, ubicazione, confini e dati catastali, a fissare le clausole e le condizioni, a stabilire il prezzo e le modalità di pagamento, concedere dilazioni di pagamento, incassare il prezzo stesso rilasciandone quietan-

za, rinunciare all'ipoteca legale, prestare le garanzie di legge, immettere nel possesso l'acquirente, consentire la trascrizione e la voltura catastale, rendere dichiarazioni fiscali e sottoscrivere la dichiarazione I.N.V.I.M., rendere le necessarie dichiarazioni sostitutive di atto notorio e le dichiarazioni a sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, della Legge 165/90 (IRPEF), nominare altri procuratori con i medesimi o con più limitati poteri e più in generale compiere qualsiasi incombenza od atto necessario od utile all'espletamento dell'incarico.

Il tutto con promessa di rato e valido, sotto gli obblighi di legge, senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma, e da esaurirsi in un unico contesto.

Rep.n. 67.019

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto Dott. Angelo FINELLI, Notaio in Bolzano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bolza-

no, che, senza l'assistenza dei testimoni, per avervi la parte con il mio consenso rinunziato, hanno apposto le suestese firme in mia presenza [REDACTED]

[REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Bolzano, Corso Italia, n. 27, ventinove febbraio duemila
(29/02/2000).

Luigi F. [Signature]



AVV. GUIDO FENAROLI
NOTAIO
Via Cesars da Sesto, 102
20099 SESTO SAN GIOVANNI
Tel. 022525344 - Fax 0224415608

ALLEGATO "B" AL REP. 24274

PROCURA SPECIALE



[REDACTED]

costituisce suo Procuratore speciale il Signor _____

[REDACTED]

acquistare, anche per sè o per persona da nominare ed eventualmente anche la nomina del terzo acquirente, a quel prezzo e a quelle condizioni che riterrà più utili e convenienti, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Sellia Marina alla Località Cersulla e più precisamente censite nel N.C.E.U. del detto Comune con i seguenti dati catastali: _____

foglio 15 - mappale 237 sub.1 - 1.1 - p.T; _____

foglio 15 - mappale 237 sub.2 - 1.2 - p.T; _____

foglio 15 - mappale 237 sub.3 - 1.3 - p.T; _____

foglio 15 - mappale 237 sub.4 graffato mappale 237 sub.5 -

i.4 - p.T. _____

foglio 15 - mappale 237 sub.6 - i.5 - p.1; _____

foglio 15 - mappale 237 sub.7 - i.6 - p.1; _____

foglio 15 - mappale 237 sub.8 - i.7 - p.1; _____

foglio 15 - mappale 237 sub.9 - i.8 - p.1; _____

foglio 15 - mappale 238 - p.T. _____

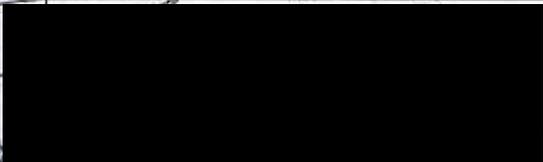
Per l'effetto il nominato Procuratore _____

resta espressamente autorizzato ad intervenire alla stipula
notarile di acquisto, a sottoscrivere il relativo atto, ad
identificare gli immobili nei suoi più esatti dati catastali,
consistenza e confini, a ricevere il possesso dalla parte
venditrice, a convenire il prezzo di acquisto, a versarlo in
uno o più soluzioni, a riceverne quietanza, a chiedere
dilazioni di pagamento con o senza garanzie personali o
reali, a rilasciare dichiarazioni di natura fiscale,
ipotecaria e catastale, nonché relative alla legge 19 maggio
1975 n.151 e alla legge 28 febbraio 1985 n.47; e a fare
quanto altro necessario per l'esatto espletamento del
presente mandato di modo che non possa mai eccepirsi difetto
o indeterminatezza di poteri che per la specialità si
concedono amplissimi con promessa di rato e valido sotto gli
obblighi di legge e da esaurirsi in unico contesto. _____

_____ Letto, approvato e

sottoscritto. _____

Legnano, 7 marzo 2000



REPERTORIO N. 163

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sette marzo duemila - 7 marzo 2000 -

in Legnano, nello studio in via Giolitti n.2, certifico io sottoscritto Avv.GUIDO FENAROLI Notaio residente in Sesto San Giovanni ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, vera, autentica e qui apposta in mia presenza previa rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, la firma della Signora



della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.







Registrato a Soverato il 27. 03. 2002 al n. 15 6010
Serie I. 511 Esatte L. di cui L.
per trascrizione e L. per INVIM.
E' copia conforme all'originale e suoi allegati stessi su
pagine quindici a mezzo pubblico che
si rilascia a richiesta di Ponte
in carta Obbola per uso conservativo
Soverato, li 27. 03. 2002

[Handwritten signature]



Comu
Fogl
Mapp
Tecr
Qual
Prov
1012
1011
Det
100
PF07
PF07
101
102
103
PF07
104
105
106
107
108
109
200
200
100
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
30
30
20
PF
30
30
NA
21
NA
4

Pregeio 10.1.4 - Originale - 2010/245134 [S] - 2010/245134
Stampa del 23/09/2011 alle ore 12:45:25 pag. 1/4

Comune : I590
Foglio : 0150
Mappale/i : 171,188
Tecnico Redattore -: PAGLIARO SALVATORE
Qualifica : ARCHITETTO
Provincia di Appartenenza: CATANZARO

ALLEGATO 3

0 101210|245134|I590|0150|171,188|PAGLIARO SALVATORE|ARCHITETTO|CATANZARO|
9 10|10|20|29204|PREGEO 10.00-G,Stda 4.07|16|-|
6 DettaglioTipoAgg=(16) - FR - Frazionamento.Variazione identificativo originale|
1 100|1.580|Picc.Ferro|
7 PF07/0190/I590|10.7220|347.039|Spig.Fabb.|
7 PF07/0200/I590|314.9800|165.612|Spig.Fabb.|
8 101|346.1450|82.147|Spig.Rec.|
9 102|352.5460|90.178|Spig.Rec.|
9 103|358.0330|99.422|Spig.Rec.|
PF05/0150/I590|87.8930|128.632|Spig.Fabb.|
1 104|75.5790|54.876|Spig.Fabb.|
1 105|68.9930|56.285|Spig.Fabb.|
106|49.6100|57.623|Spig.Fabb.|
107|83.5270|57.302|Spig.Fabb.|
108|5.9210|63.533|Spig.Rec.|
109|3.4360|62.791|Spig.Rec.|
200|5.1710|101.292|Picc.Ferro|
200|1.580|Picc.Ferro|
100|205.1900|101.208|Picc.Ferro|
201|278.6060|16.698|Spig.Rec.|
202|312.8570|20.994|Spig.Rec.|
203|301.7980|31.911|Spig.Rec.|
204|293.0110|57.152|Spig.Rec.|
205|290.1910|70.114|Spig.Rec.|
206|291.5310|69.560|Spig.Rec.|
207|147.2800|56.525|Spig.Rec.|
208|331.6560|29.063|Spig.Rec.|
209|329.8580|27.932|Spig.Rec.|
210|324.8030|25.372|Spig.Rec.|
211|359.6950|68.677|Spig.Rec.|
212|355.1710|56.481|Spig.Rec.|
213|167.9940|41.859|Spig.Rec.|
214|147.9760|57.443|Spig.Fabb.|
215|153.2850|65.888|Spig.Fabb.|
216|134.2160|59.753|Recinzione|
217|151.4460|47.366|Recinzione|
218|160.6760|26.909|Recinzione|
219|77.3150|8.999|Recinzione|
300|176.7510|102.879|Chiudo|
300|1.620|Picc. Ferro|
200|376.7510|103.018|Picc.Legno|
PF05/0150/I590|84.9200|83.722|Spig.Fabb.|
301|79.1690|15.242|Spig.Rec.|
302|64.0270|5.035|Spig.Rec.|
Nuovo Confine|
2|108|101|RC|
Nuovo Confine|
4|202|203|204|206|RC|

Il sottoscritto Tecnico Arch. Salvatore Pagliaro, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 461 ha effettuato l'aggiornamento cartografico di cui la presente relazione ne fa parte integrante. L'oggetto del rilievo si trova nel comune di SELLIA MARINA ed e' distinto precisamente con foglio di mappa 0150 e particelle 171-188 . Per l'entita' del suolo da rilevare e per i riscontri orografici della zona si e' proceduti usando n. 3 Punti Fiduciali e, precisamente PF05/0150/I590 di coordinate Nord=-27104.469 ed Est=29203.812 con attendibilita' 50 e identificato come SPIG. NO GOTERI - PERITO EDILE GAGLIARDI ROBERTO; PF07/0190/I590 di coordinate Nord=-27399.110 ed Est=29337.637 con attendibilita' 50 e identificato come TRIPLICE TRA LE P.LLE 102,373,277, ABRUZZESE - GEOM. TRIVIERI N. 1447; PF07/020/I590 di coordinate Nord=-27055.98 ed Est=29486.862 con attendibilita' 50 e identificato come SPIG. NE LOTTO - GOTERI - PERITO EDILE GAGLIARDI ROBERTO. Per collegare i PF all'oggetto del rilievo si sono effettuate n. 3 stazioni celerimetriche e n. 0 stazioni di allineamenti e squadri. Il sottoscritto, relativamente alle misure discordanti, ha proceduto alla loro iperdeterminazione, per cui ritiene che le proprie misure sono esatte. Sellia Marina 19/11/2010 Il Tecnico ARCH. Salvatore PAGLIARI

***** Fine Relazione *****

PF05/0150/I590 Nord:-27104.469000 Est:29203.812000 Att:50|
 PF07/0200/I590 Nord:-27055.980000 Est:29486.862000 Att:50|
 PF07/0190/I590 Nord:-27399.110000 Est:29337.637000 Att:50|
 PF07/0190/I590|-27399.1100|29337.6370|50|07|102|0190|07|TRIPLICE TRA LE P.LLE 102,373
 277, [ABRUZZESE - GEOM. TRIVIERI N. 1447|11/11/2004|
 PF07/0190/I590|999.000000|04|
 PF07/0200/I590|-27055.9800|29486.8620|50|07|242|0200|07|SPIG. NE LOTTO - GOTERI - PER
 TO EDILE GAGLIARDI ROBERTO|04/06/2007|
 PF07/0200/I590|999.000000|04|
 PF05/0150/I590|-27104.4690|29203.8120|50|05|62|0150|05|SPIG. NO - GOTERI - PERITO EDI
 E GAGLIARDI ROBERTO|24/11/2005|
 PF05/0150/I590|9999.000000|04|

Dati per aggiornare il D.B. Censuario dell'Ufficio Tecnico Erariale|

51FTP|009|
 O|188|000| | |000002365|SN| | |001|02|
 S|188|000| | |000000000| | | |000| |
 C| |000|a|622| |000002199|SN| | |000| |
 C| |000|b|623| |000000166|SN| | |000| |
 O|171|000| | |000002485|SN| | |001|02|
 S|171|000| | |000000000| | | |000| |
 C| |000|a|624| |000001876|SN| | |000| |
 C| |000|b|625| |000000063|SN| | |000| |
 C| |000|c|626| |000000546|SN| | |000| |

ESTRATTO DI MAPPA|

1#|-27139.434|29406.749|
 2#|-27127.94|29403.641|
 3#|-27138.286|29349.099|
 4#|-27147.476|29355.03|
 5#|-27182.926|29375.612|
 6#|-27174.541|29421.989|
 7#|-27168.909|29418.666|
 8#|-27107.177|29398.026|
 9#|-27084.354|29394.983|
 10#|-27093.797|29321.07|
 11#|-27096.316|29322.647|
 12#|-27129.244|29343.264|
 13#|-27114.904|29371.227|
 14#|-27121.695|29374.91|
 15#|-27124.917|29368.465|

0|203*|202*|RC|
0|5%|6%|7%|NC|
6|4%|202*|NC|623|188|218|
0|203*|1001#|RC|
0|3%|4%|NC|
9|206*|8%|101*|NC|624|171|1867|
0|108*|RC|
0|12%|3%|1001#|NC|
0|204*|206*|RC|
25|36%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|20%|21%|NC|624-|AAA|361|
0|22%|23%|24%|25%|26%|27%|28%|29%|30%|31%|NC|
0|32%|33%|34%|35%|36%|NC|
5|40%|37%|38%|39%|40%|NC|624-|AAA|5|
5|11%|108*|NC|626|171|684|
0|101*|RC|
0|10%|11%|NC|
5|2%|206*|NC|625|171|64|
0|204*|1001#|RC|
0|2%|NC|

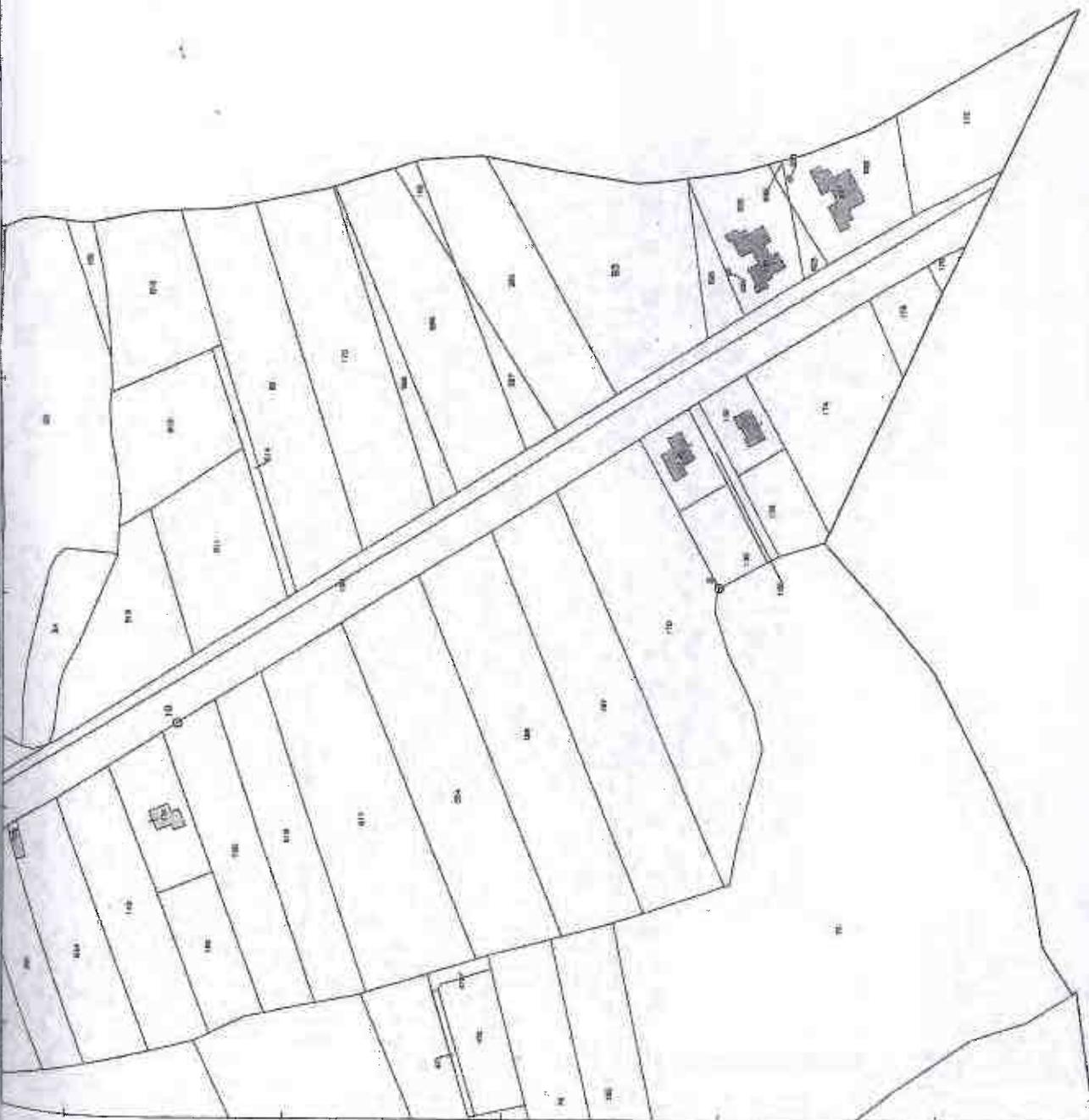
Il codice associato a questo
libretto corrisponde a 2.571.240
* fine dati *

LINEE VERDE

ALLEGATO 4

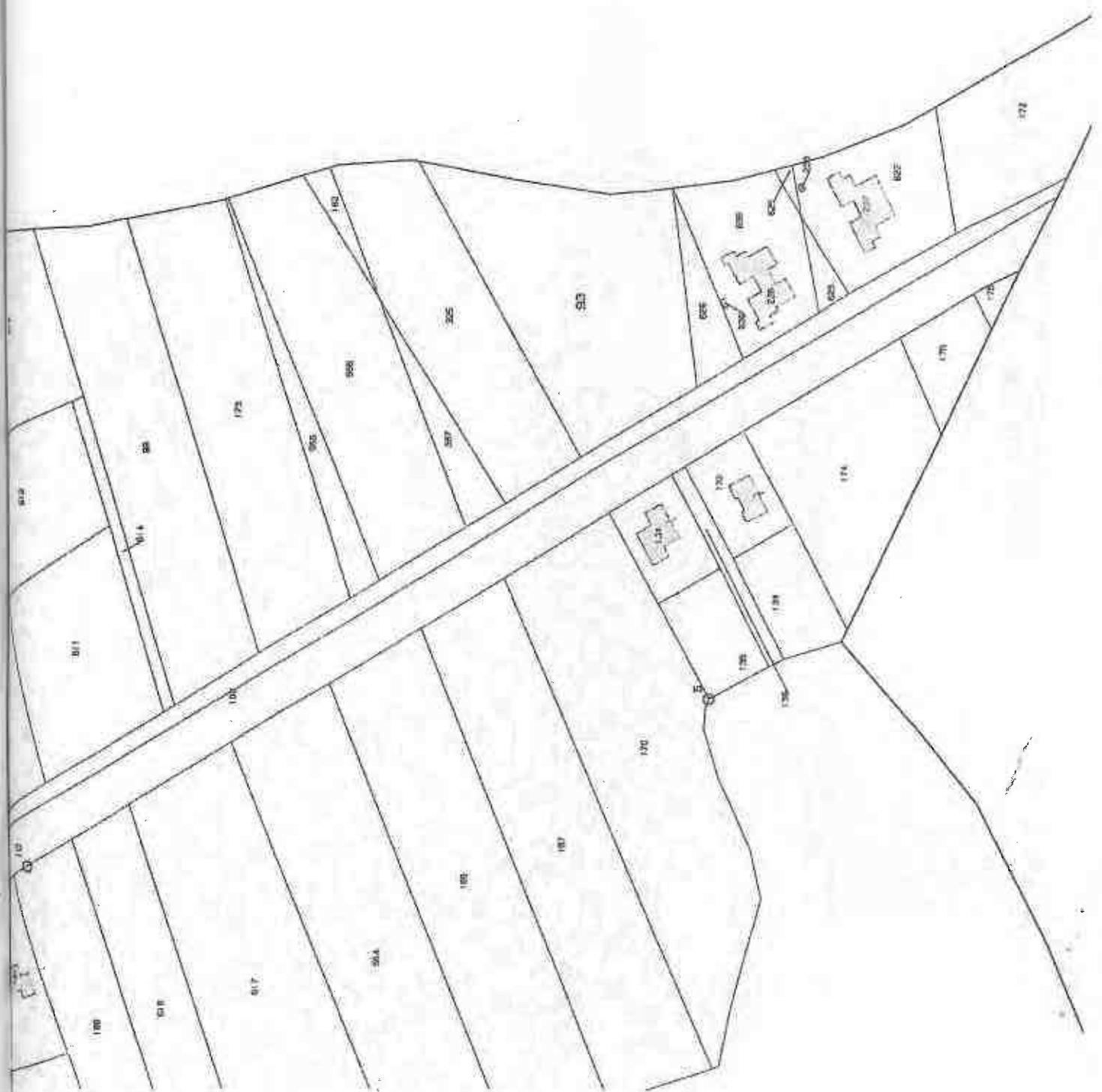
Particella 81

0	203	*
0	58	64
6	48	20
0	203	*
0	35	48
9	206	*
0	108	*
0	125	3
0	204	*
25	368	
0	225	2
0	325	3
5	408	3
5	115	1
0	101	*
0	109	1
5	28	20
0	204	*
0	28	100



N=27000

Particella 81



Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. CZ 58627 del 2011

Ispezione n. CZ 58629/5 del 2011

Inizio ispezione 23/09/2011 12:26:03

Richiedente DE SINOPOLI L

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3452

Registro particolare n. 2392

Presentazione n. 55 del 08/03/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 15/02/2011
Notaio SCARAMELLINO ELISABETTA
Sede BOLZANO .BOZEN, (BZ)

Numero di repertorio 94453/11872
Codice fiscale SCR LBT 52H51 H612 N

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 143 PERMUTA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 4 Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	1590 - SELLIA MARINA (CZ)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	15 Particella	625	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 66 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	1590 - SELLIA MARINA (CZ)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	15 Particella	623	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 1 are 66 centiare

Comune Piacenza Valenza il Tribunale Provinciale

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. CZ 58627 del 2011

Ispezione n. CZ 58629/5 del 2011

Inizio ispezione 23/09/2011 12:26:03

Tassa versata € 4,00

Richiedente DE SINOPOLI L

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3452

Registro particolare n. 2392

Presentazione n. 55 del 08/03/2011

Sezione C - Soggetti

A favore



Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. CZ 58627 del 2011

Ispezione n. CZ 58629/5 del 2011

Inizio ispezione 23/09/2011 12:26:03

Tassa versata € 4,00

Richiedente DE SINOPOLI L

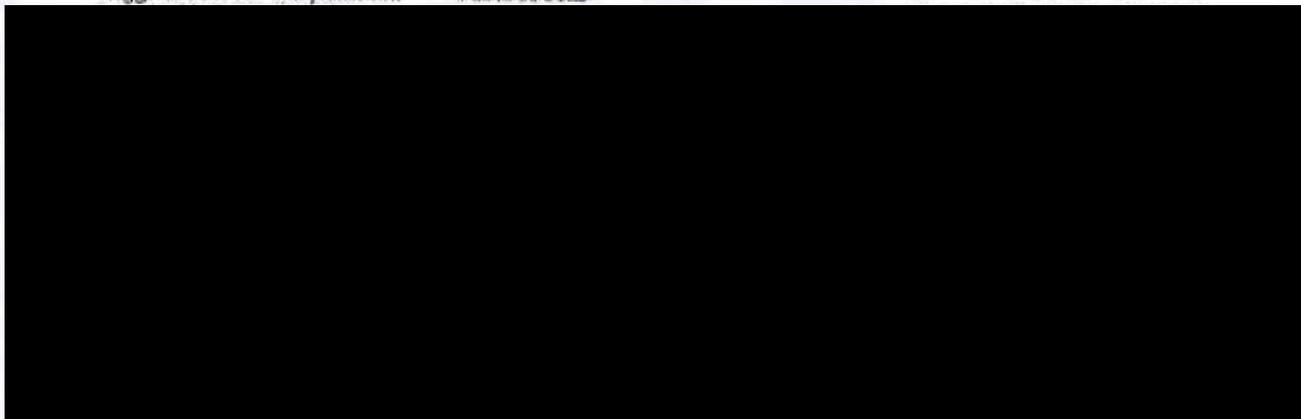
Nota di trascrizione

Registro generale n. 3452

Registro particolare n. 2392

Presentazione n. 55 *del* 08/03/2011

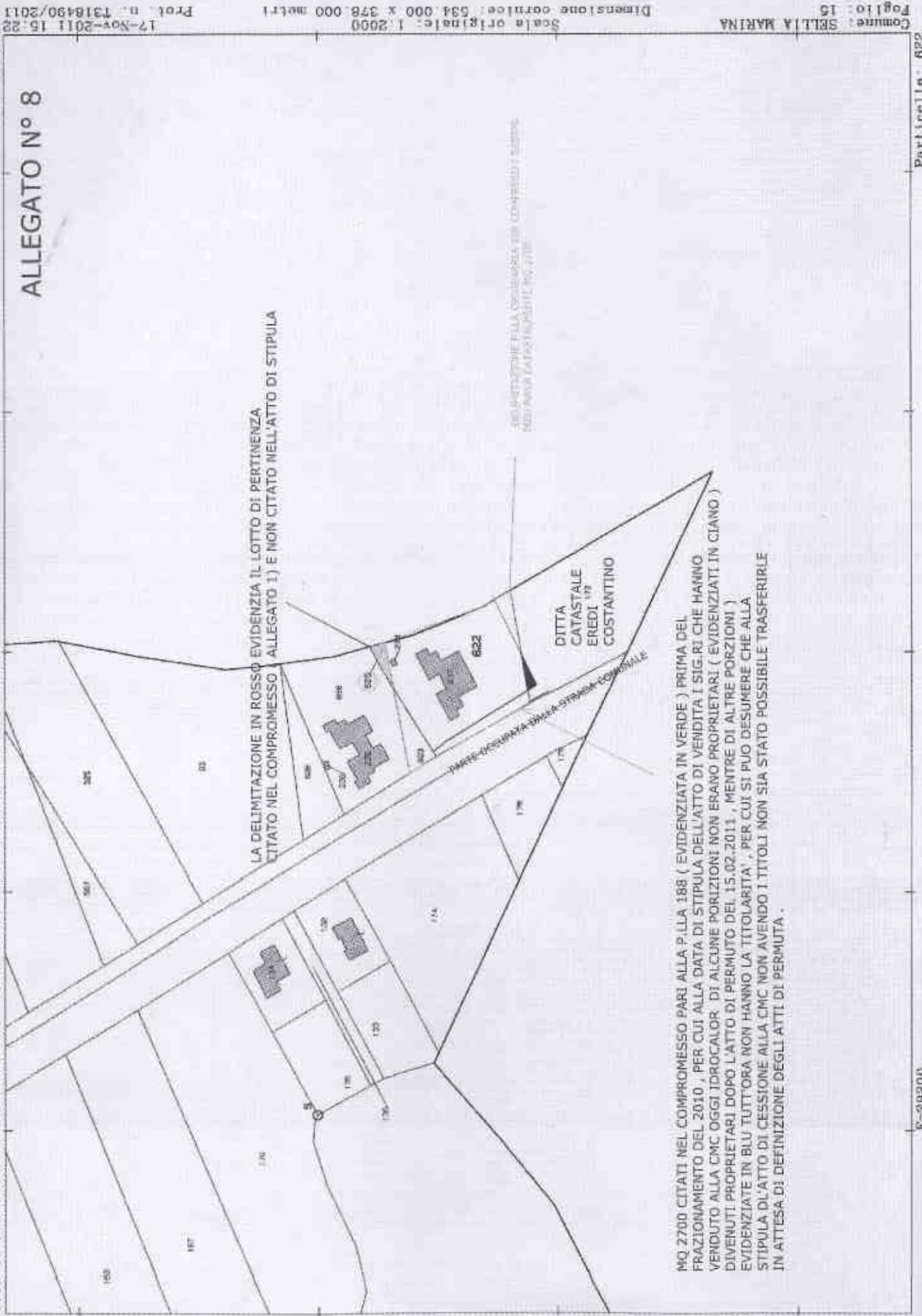
Soggetto n. 3 *In qualità di* VENDITORE



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALLEGATO N° 8



LA DELIMITAZIONE IN ROSSO EVIDENZIA IL LOTTO DI PERTINENZA CITATO NEL COMPROMESSO ALLEGATO 1) E NON CITATO NELL'ATTO DI STIPULA

DITTA CATASTALE EREDI COSTANTINO

PARTE ACCURATA EMISA STRADA COMUNALE

NELL'ATTUALITÀ LA CANTIERE È IN COMPLESSO E SOTTO PER ANNI CANTIERI IN ATTO DI STIPULA

MQ 2700 CITATI NEL COMPROMESSO PARI ALLA P.LLA 188 (EVIDENZIATA IN VERDE) PRIMA DEL FRAZIONAMENTO DEL 2010 , PER CUI ALLA DATA DI STIPULA DELL'ATTO DI VENDITA I SIG.RI CHE HANNO VENDUTO ALLA CMC OGGI IDROCALOR DI ALCUNE PORZIONI NON ERANO PROPRIETARI (EVIDENZIATI IN CIANO) DIVENUTI PROPRIETARI DOPO L'ATTO DI PERMUTO DEL 15.02.2011 , MENTRE DI ALTRE PORZIONI EVIDENZIATE IN BLU TUTTORA NON HANNO LA TITOLARITA' , PER CUI SI PUO' DESUMERE CHE ALLA STIPULA DL'ATTO DI CESSIONE ALLA CMC NON AVENDO I TITOLI NON SIA STATO POSSIBILE TRASFERIRLE IN ATTESA DI DEFINIZIONE DEGLI ATTI DI PERMUTA .



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SELLIA MARINA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

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

Legenda

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

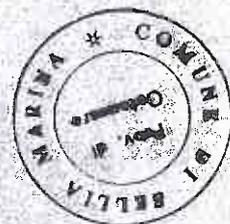
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



studio tecnico - dott. arch. salvatore pagliaro -

CATANZARO viale Pio ximico 101 81890

PROP.

comune SELLA MARINA

localita' CERSULLA

data

OGG.

prot.

disegni

rapp.

PROG.

**COMPLESSO
TURISTICO ALBERGHIERO**

PROGETTA

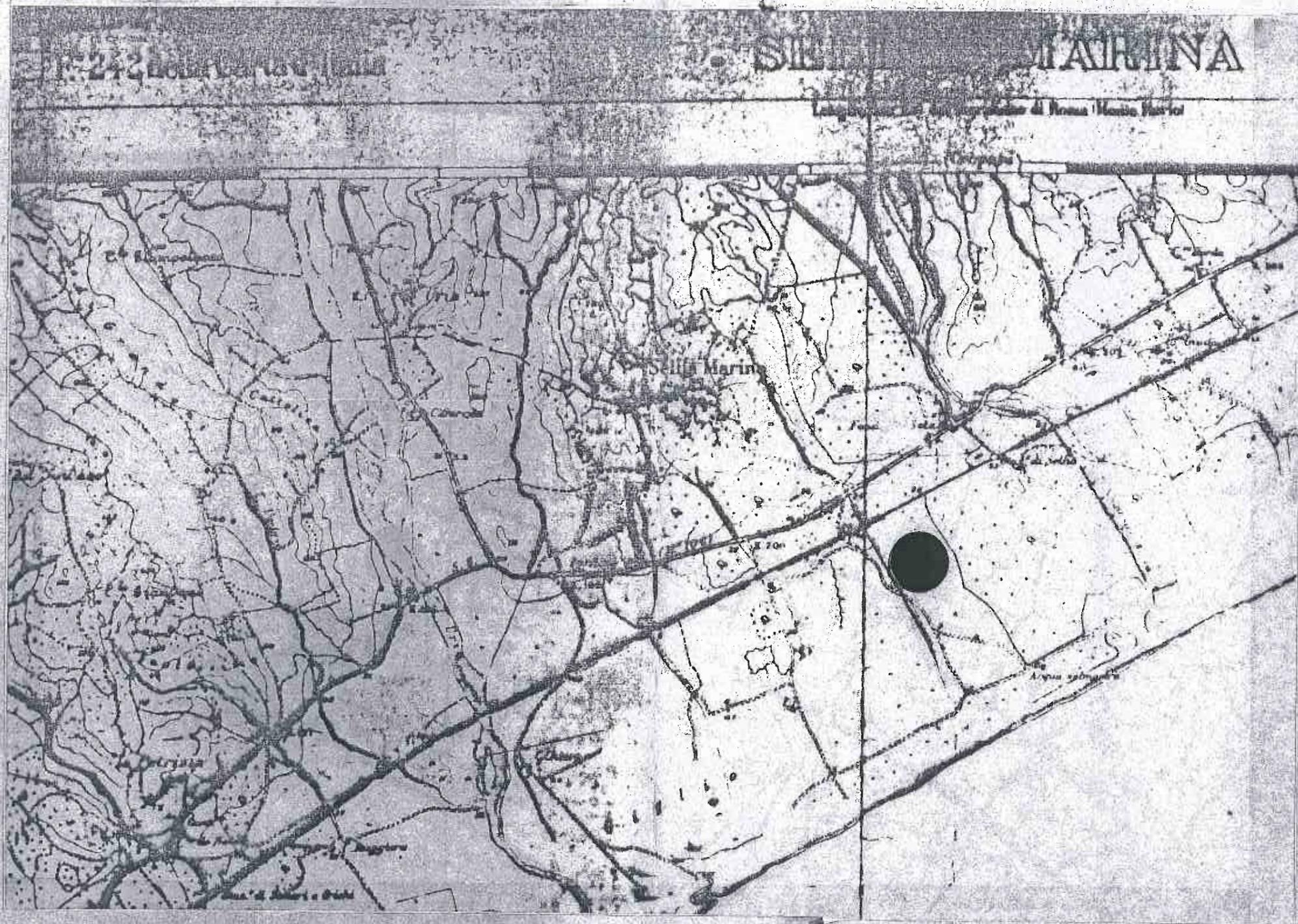


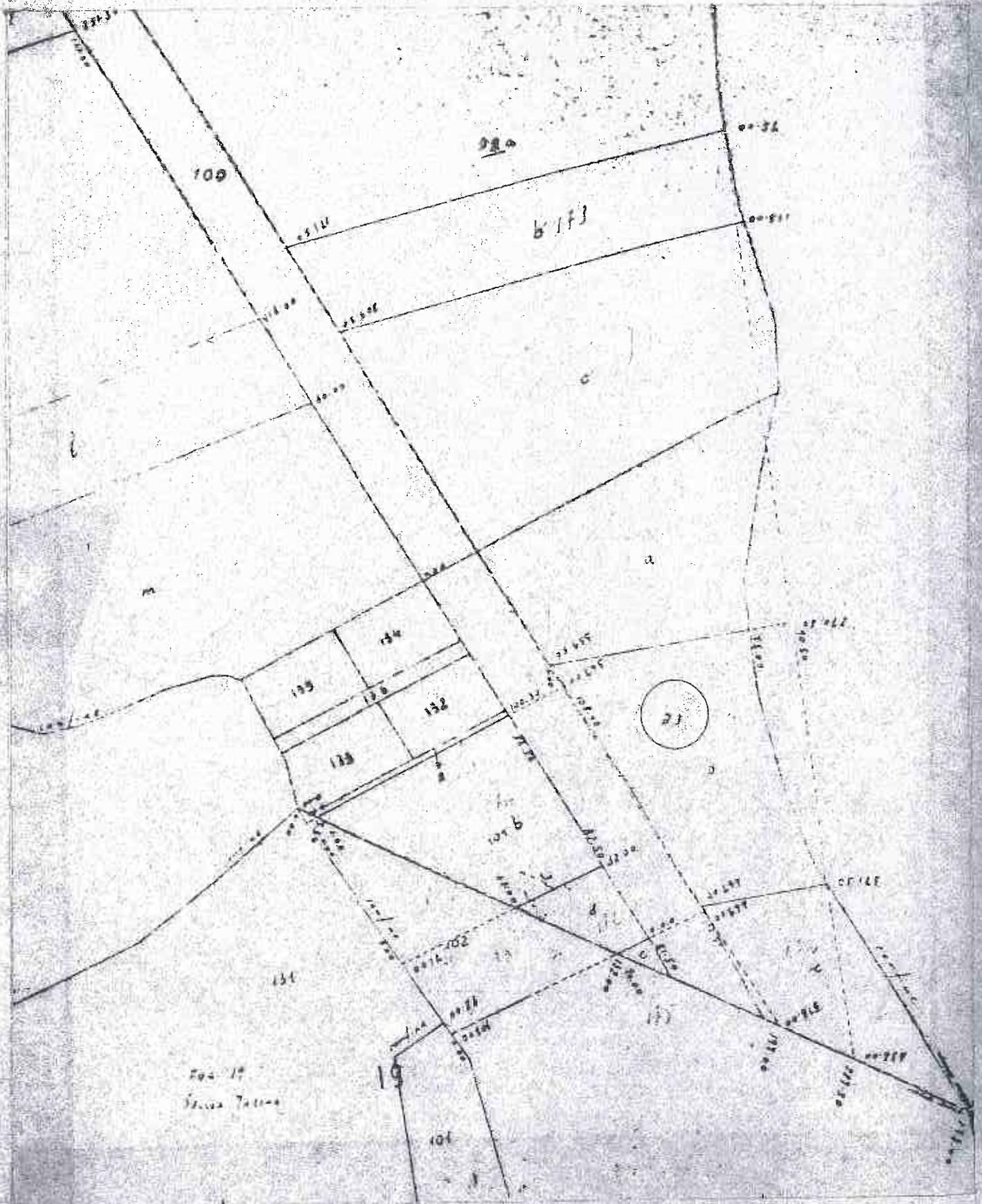
DIR. LAV.

TAV.

1

COROGRAFIA





Fog. 17
S. Lucia T. 17000

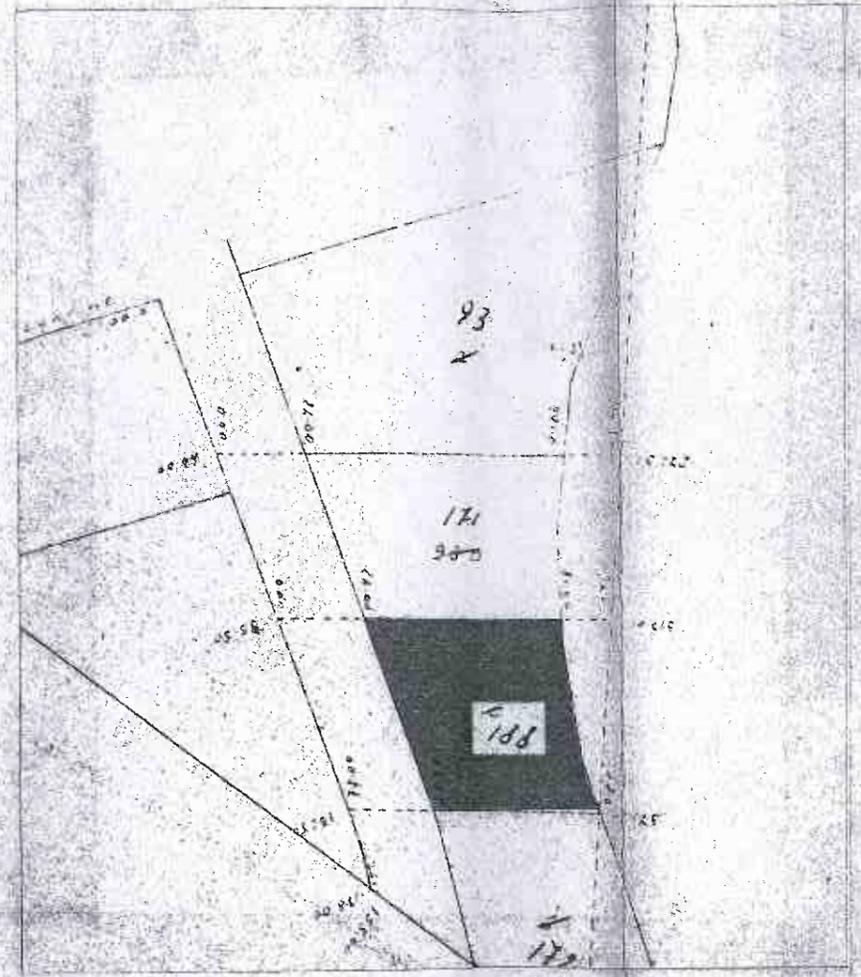
19

21

FRAZIONAMENTO

SCALA 1:2000

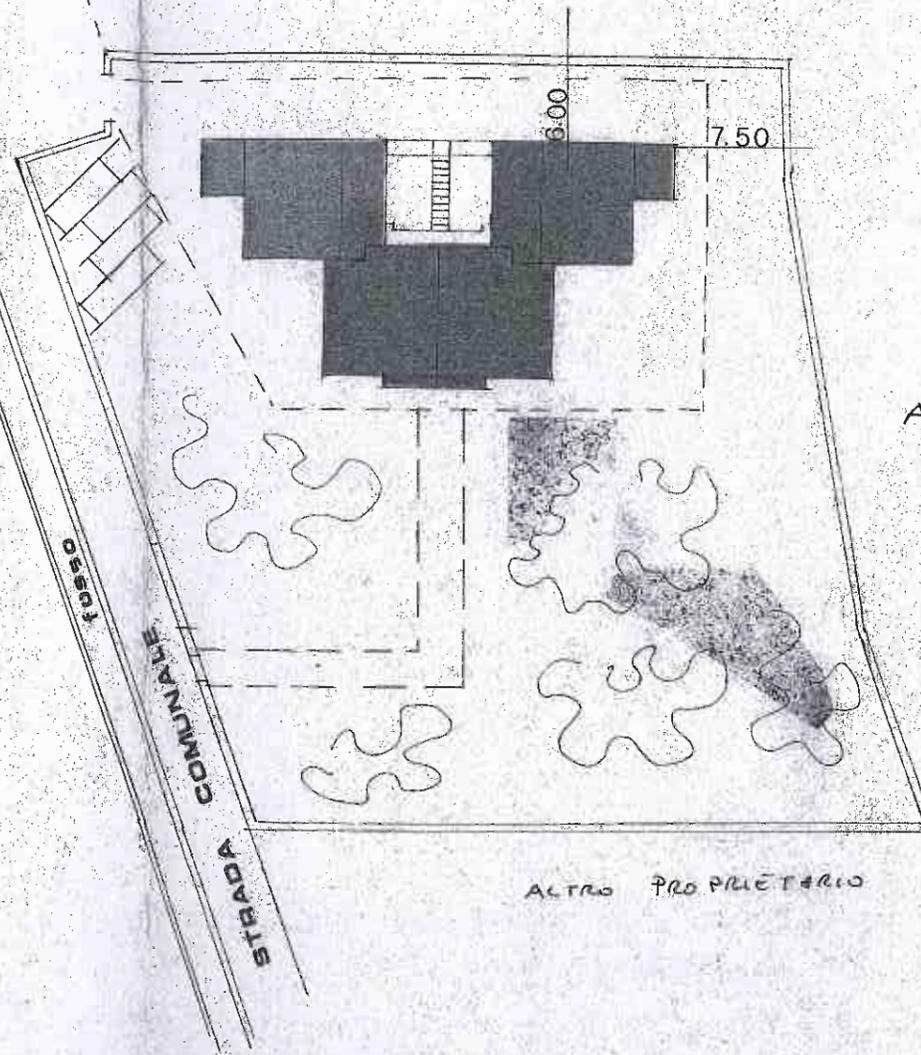
FOG 15 MAPP N° 188



PLANIMETRIA

SCALA 1:500

ALTRO PROPRIETARIO

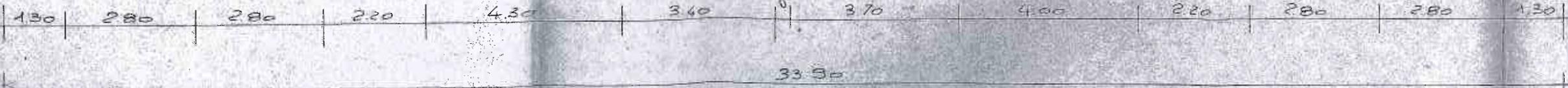
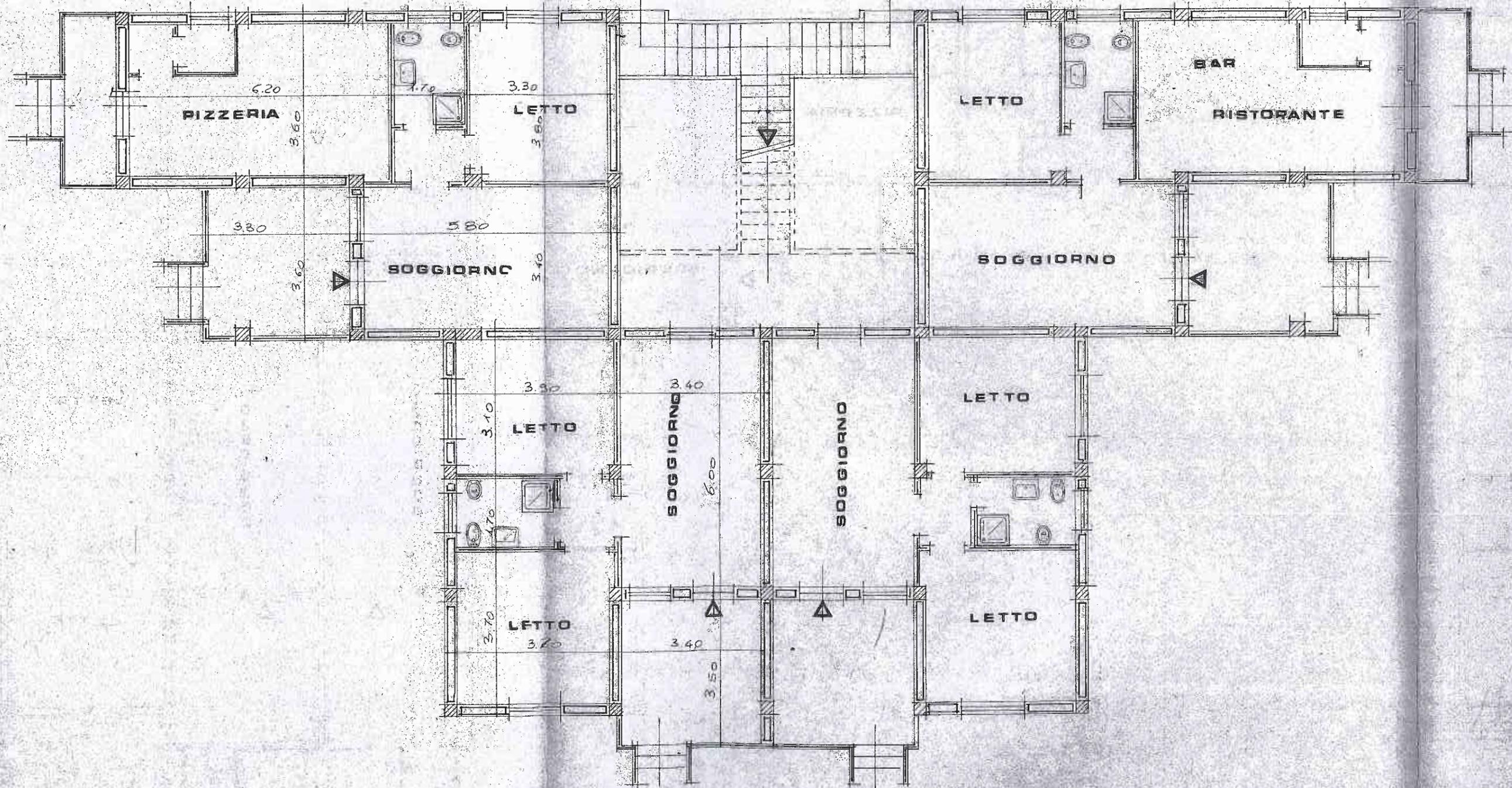


ALTRO PROPRIETARIO

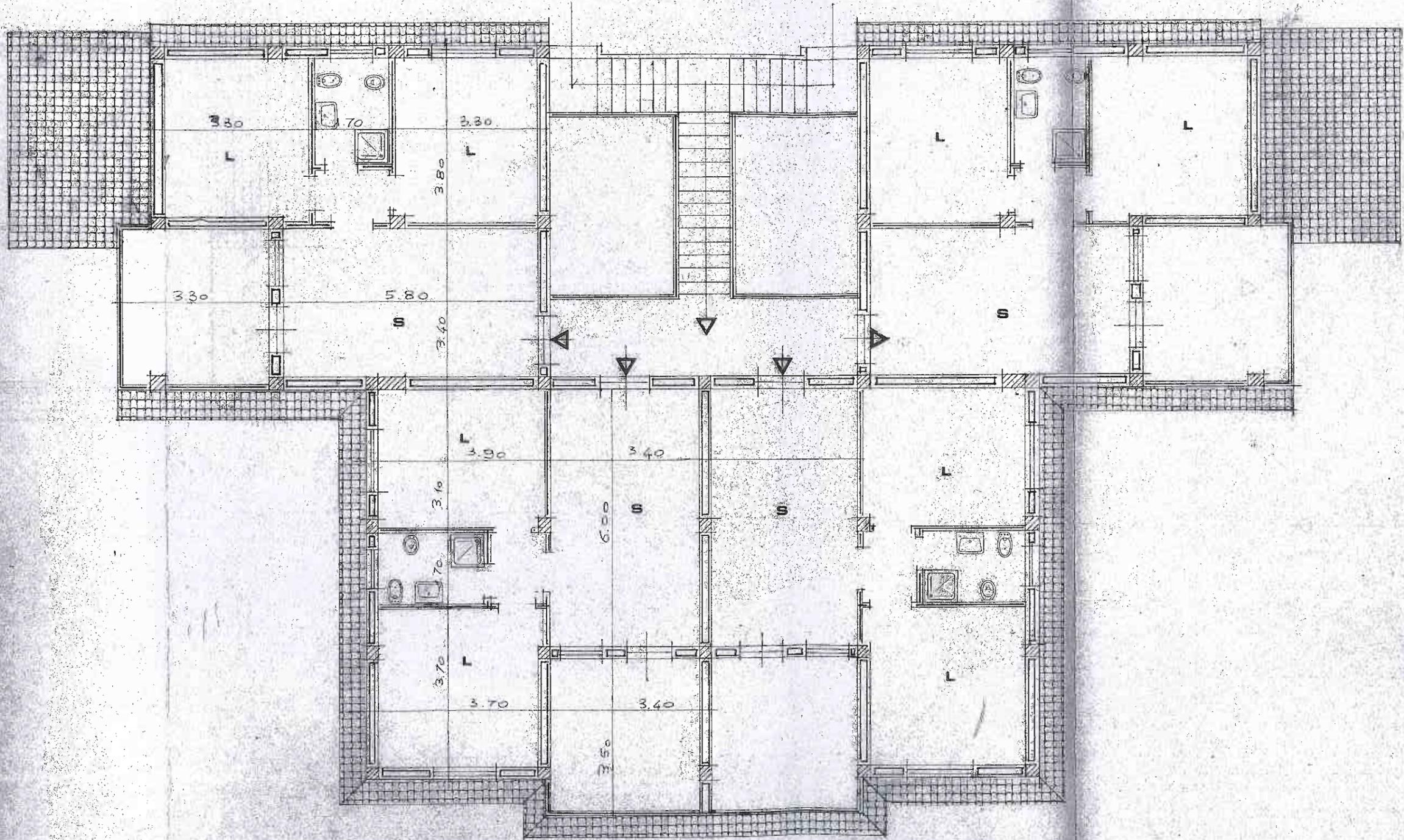
ALTRO PROPRIETARIO

PIANTA P.T.

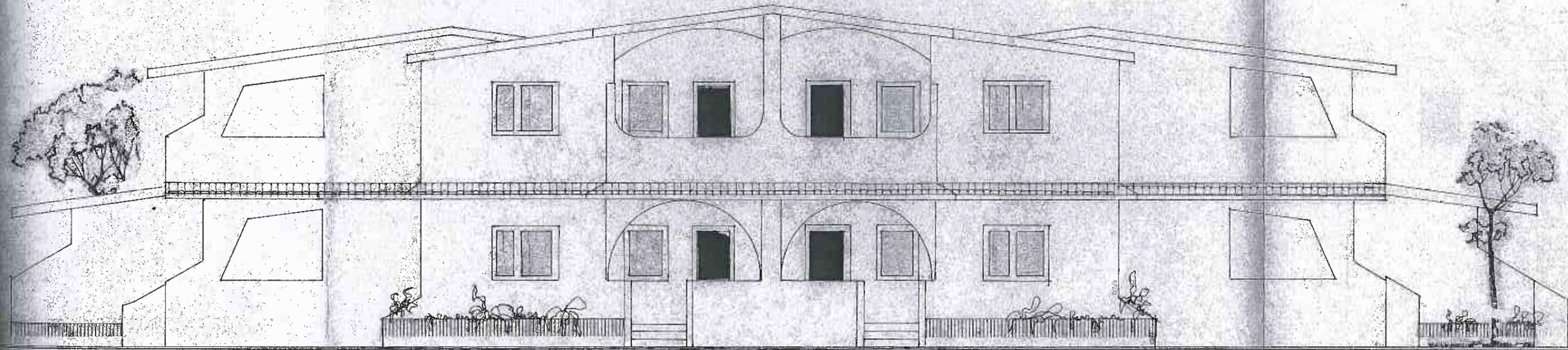
SCALA 1:100



PIANTA 1° PIANO

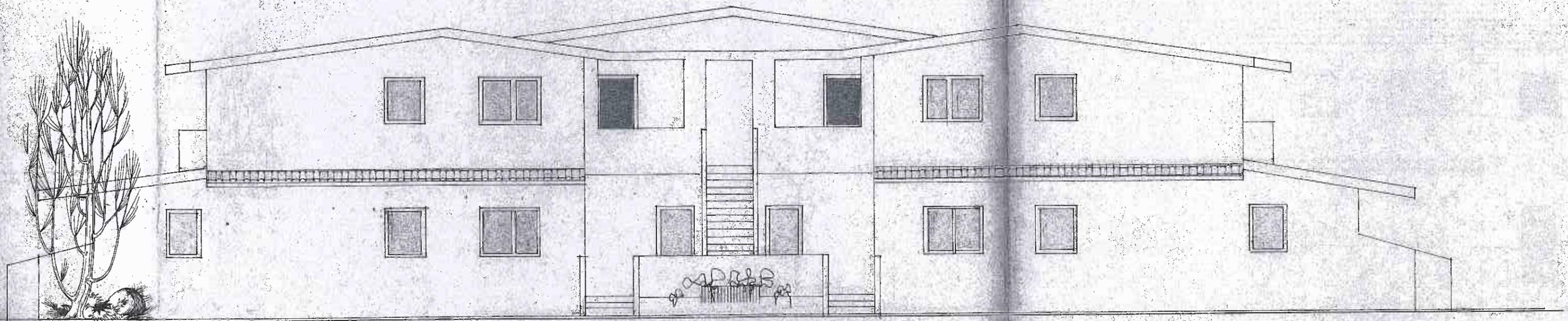


PROSPETTO MARE

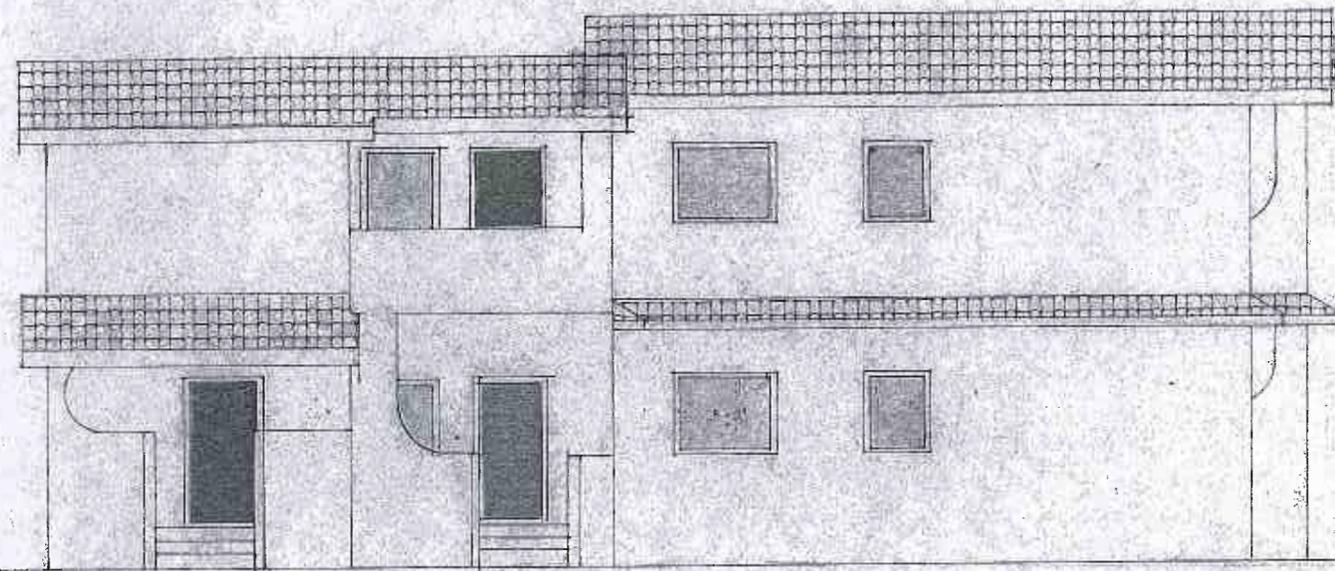


PROSPETTO

SCALA 1:100



FIANCO



condono

COMUNE DI SELLIA MARINA

- ISTANZA CONDONO EDILIZIO LEGGE 23.12.1994 E D.L. N° 24 DEL 26.01.1995

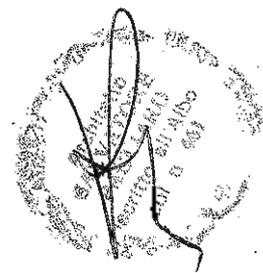
RICHIESTA PROT. GENERALE N° DEL

PRATICA N° PROT..... DEL

IL RICHIEDENTE [REDACTED]

C.F.: GNN CMN 35A30 E806G

Progetto architettonico



1

COMUNE DI SELLIA M.N.A

IL SINDACO

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO, ATTESTA CHE IN DATA:

6-3-98

E' STATA RILASCIATA C.E. IN SANATORIA N.

23/98

A. *Giuseppe Corvini*
ai sensi della L. 47/85 e succ. modif. ed int.



[Handwritten signature]

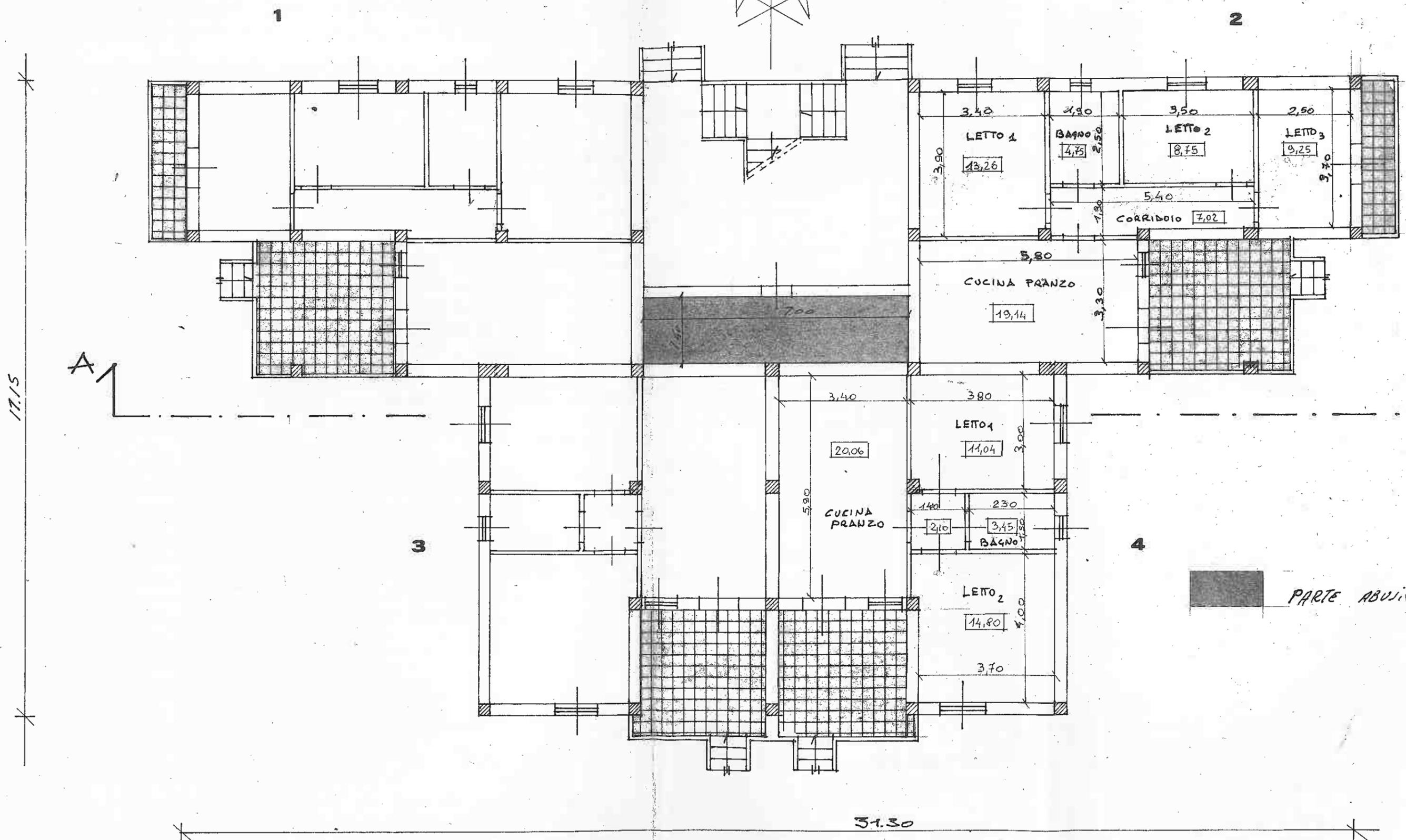
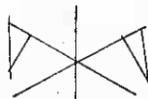
КИЛИЕВО АЕРУ ПОТОК РАМИЕТРИКО

1:2000



PIANO TERRA

1:100



17.15

A

3

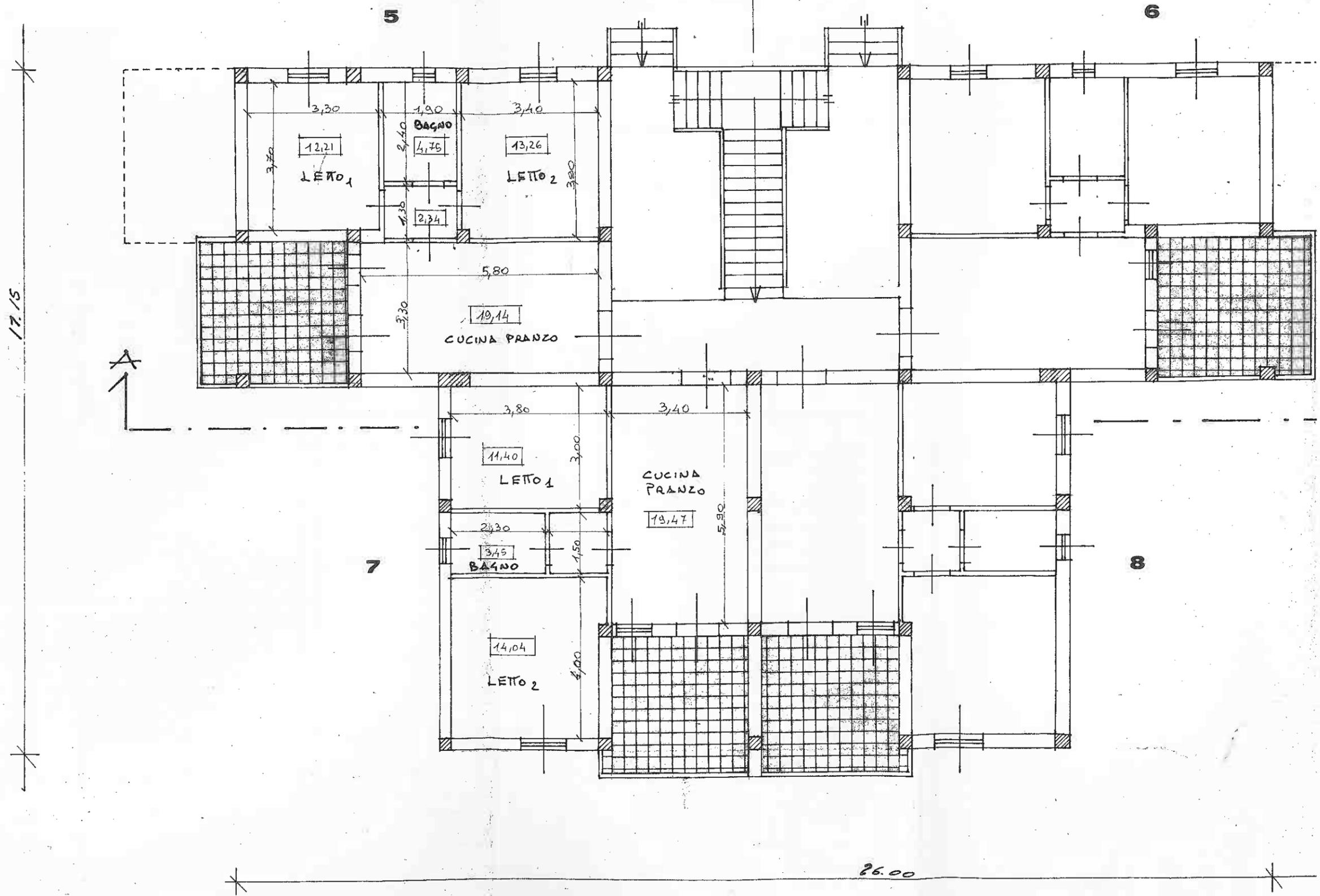
4

31.30

PARTE ABUJINA

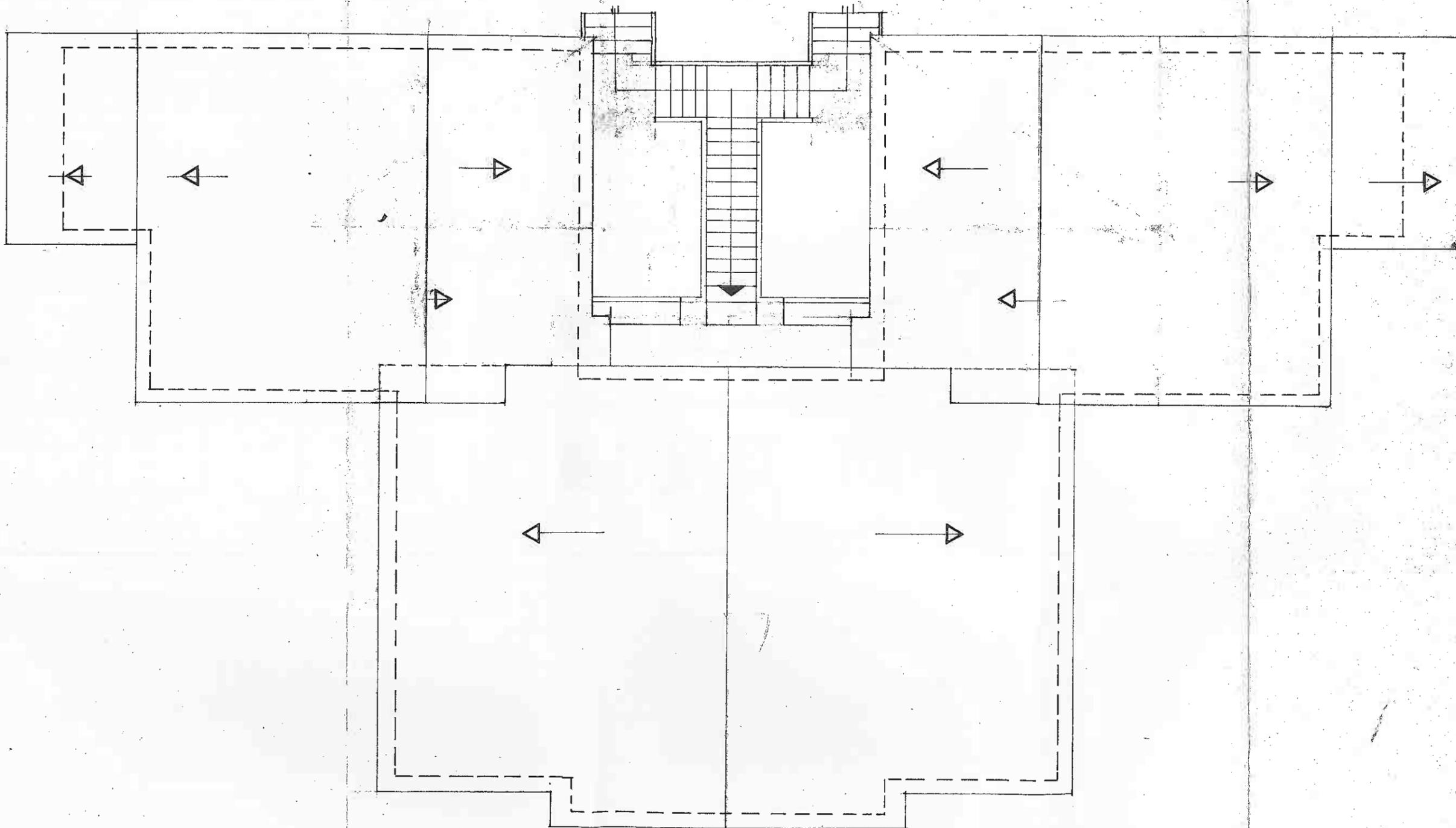
PRIMO PIANO

1:100

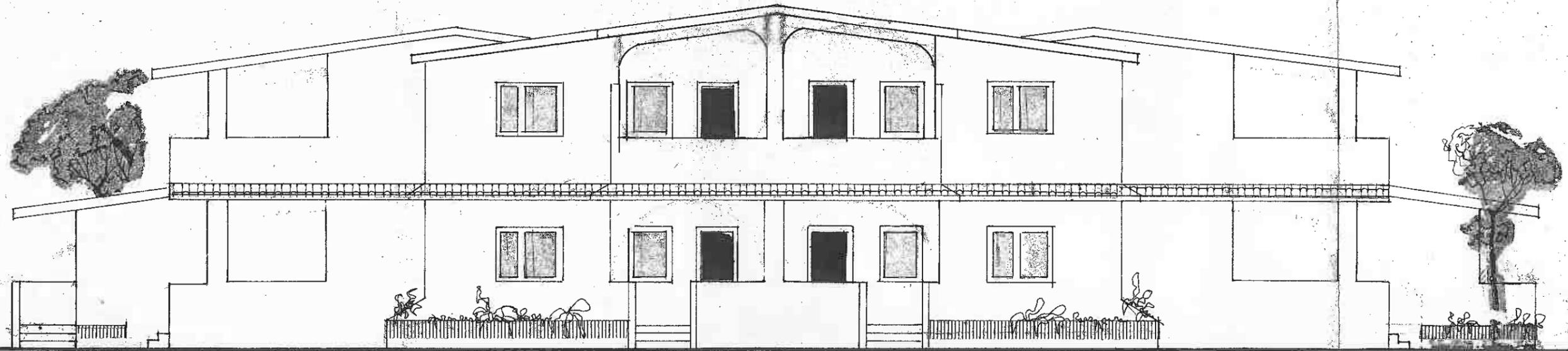


PIANTA COPERTURA

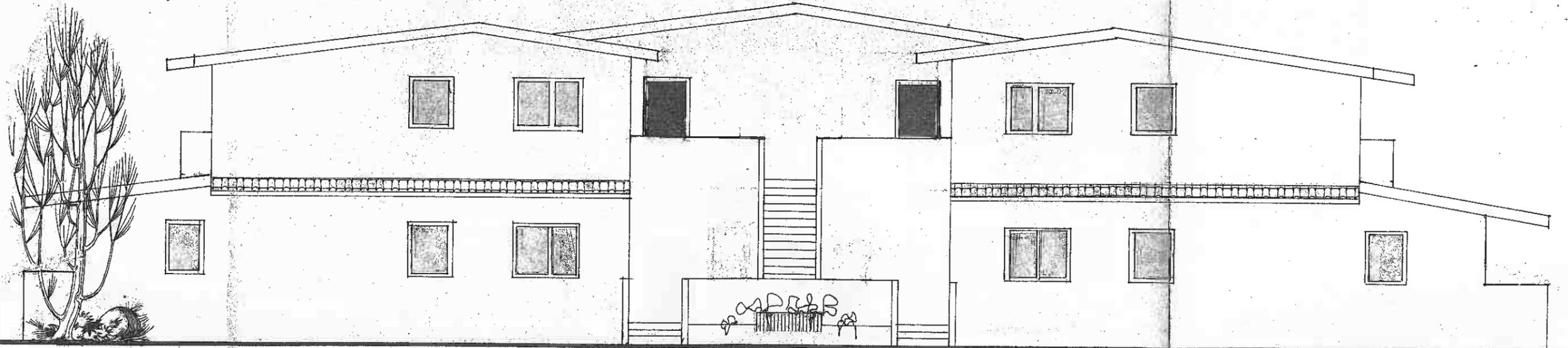
1:100



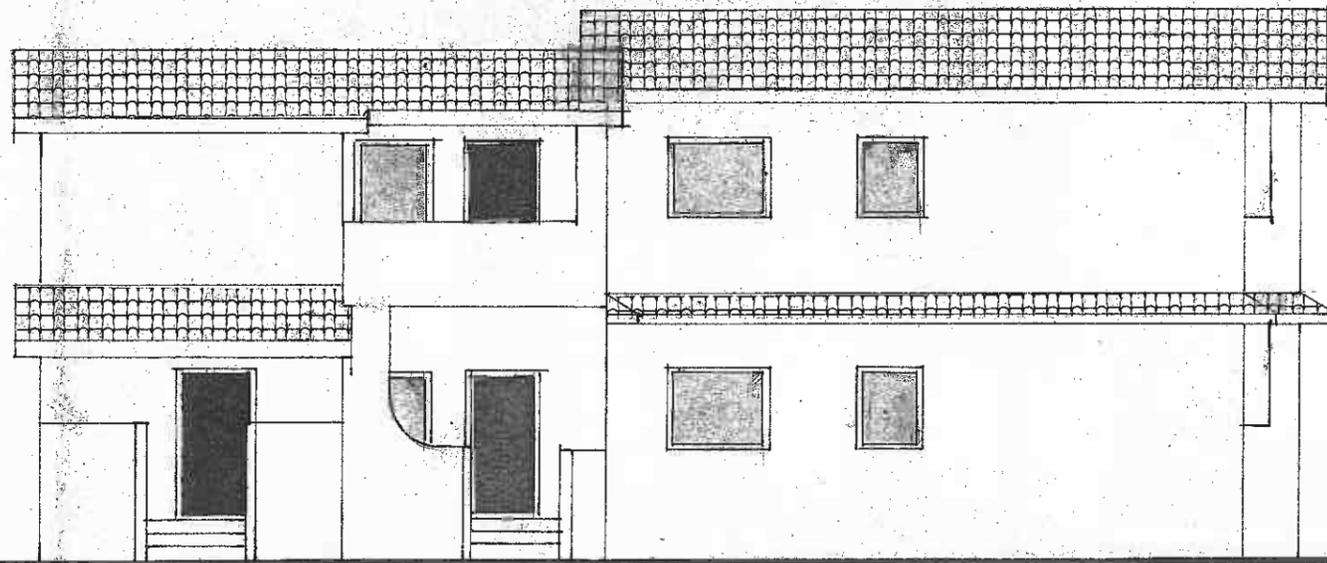
PROSPETTO FRONTE MARE



PROSPETTO

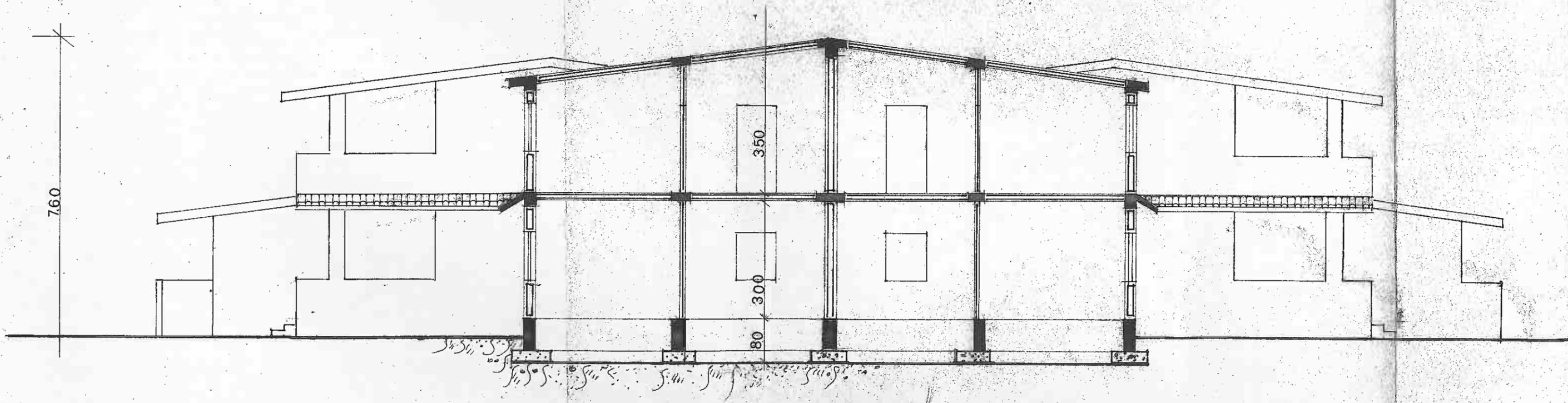


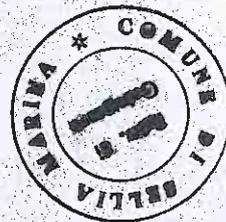
PROSPETTO



SEZIONE A-A

1:100





Usp



studio tecnico - dott. arch. salvatore pagliaro -

- CATANZARO viale Pio xiv° 140 tel 43890 -

PROP. [REDAZIONE]		PROG. COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO		
comune BELLIA MARINA				
localita "CERSULLA"				
data OGG.	REDAZIONE [REDAZIONE]	PROG. STA 	DIR. LAV.	TAV.
prot.				
rapp.				

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A
COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO IN LOCALITA' "CERSULLA DEL
COMUNE DI SELLIA MARINA, DI PROPRIETA' DEL SIG. GIANNINI
CARMINE. =====

- Relazione Urbanistica e piano-volumetrica.

Premesso che con atto redatto il presso il notaio
AVERSA di Catanzaro [REDACTED]

[REDACTED]
di terreno posto in agro di Sellia Marina localita' "Cersulla"
riportato in cataste al foglio n. 15 part. 188, giuste il
tipo di frazionamento, esteso mq. 2700, intende realizzare un
fabbricato da adibire a complesso turistico alberghiere.
Il terreno è accessibile da strada interpodereale, ed è in
un unico appezzamento con giacitura pianeggiante, ed a forma
quasi rettangolare. Il fabbricato occuperà una superficie di
mq 270. Tenute conto della normativa vigente ed in base al-
l'art. 4 della Legge n. 10 del 28.1.1977 la superficie a
disposizione è sufficiente per la realizzazione del fabbri-
cato di cui si richiede Concessione Edificatoria, (10 % di
2700 = 270 mq).

Per una maggiore lettura dei dati piano-volumetrici si ana-
lizza l'unita tabella dei dati riassuntivi.

COMUNE DI SELLIA MARINA

LOCALITA' "CERSULLA"

DITTA XXXXXXXXXX

- DATI PLANO-VOLUMETRICI

- SUPERFICIE DEL LOTTO 2.700 MQ

- AREA COPRIBILE 10% 270 MQ

- AREA COPERTA EDIFICIO PROGETTATO 270 MQ

- NUMERO DEI PIANI 2

- Relazione Tecnica.

Il fabbricato sarà realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da pilastri e travi opportunamente armati.

I solai di piano e di copertura saranno in laterizi e nervature in cemento armate.

La tamponatura esterna sarà eseguita con mattoni forati, ed intercapedine, dello spessore complessivo di cm 30.

Tutte le tramezzature interne saranno realizzate in mattoni forati pesti a coltello dello spessore di cm 10.

Gli intonaci saranno in malta di cemento; negli interni l'ultima mano sarà di tenachino dipinto a colori lavabili, gli esterni saranno completati con granigliato plastico a colori pastello.

Pavimenti in ceramica; impianti igienico sanitari della ideal-standard; infissi in legno douglas; finiture in genere medie completano il programma. Il manto di copertura sarà realizzato con tegole a canale su letto di malta bastarda.

L'acqua verrà addotta dalle tubazioni comunali. Per gli scarichi fognanti si provvederà a mezzo di tubazioni in gres e P.V.C.

per l'interno, in cemento per l'esterno fino all'immissione nella fossa settica tricamerale, opportunamente dimensionata, dalla quale le acque reflue saranno disperse a mezzo di pozzo assorbente.

Gli altri dettagli, quali forma, dimensione, ubicazione sono desumibili dagli allegati disegni.

Vista la domanda prodotta da [REDACTED] ^{line}
 in data 28/8/81, intesa ad ottenere la concessione edificatoria di cui
 all'art. 1 della legge n. 10 del 28.1.1977, per la Costruzione di un
complesso turistico alberghiero

di mq. 270 mc. ===== su suolo di mq. 2700 in via Cersulle ;
 vista la normativa vigente ed in particolare la legge n. 10 predetta;
 visto l'art. 41/5es, comma 1° e 3° della legge urbanistica;
 visto il parere dell'Uff. sanitario in data 26/10/81 ;
 vista la deliberazione consiliare n. 31 del 20.10.77, con la quale
 questo Comune ha determinato l'incidenza degli oneri di urbanizzazione
 in £. 2.335 al mc. per i fabbricati da adibire a civile abitazione ed
 in £. 1.750 per i fabbricati a carattere industriale/produttivo;
 considerato che il fabbricato in questione ha una ~~cubatura~~ superficie
 di ~~mc~~/mq. 517,50 (p. 2) che pertanto, è dovuto il pagamento di lire
£. 905.625 da corrispondersi a mezzo di versamento in favore del-
 la Tesoreria comunale-Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania-Agenzia
 di Catanzaro Lido;
 tutto ciò premesso, con l'obbligo da parte del concessionario di pagare
 gli oneri relativi al costo di costruzione, così come saranno deter-
 minati dal Consiglio comunale,

CONCEDE

alla Ditta sopraindicata di costruire quanto specificato in premessa,
 subordinando la presente all'assolvimento degli oneri indicati in ~~narrativa~~.
 rativa.

Tale concessione si intende rilasciata a norma della legge n. 10 del
 28.1.1977, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia
 di edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto pre-
 sentato e secondo la perfetta regola d'arte, perché riesca solida,
 igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, ~~sua~~ per i materiali
 usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'os-
 servanza delle seguenti prescrizioni:

- 1-i diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2-deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose;
- 3-il luogo destinato alla costruzione di che trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4-per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere ~~app~~ apposita autorizzazione dell'ufficio comunale; le aree o spazi così occupati devono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5-per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6-gli assiti di cui al par. 3- o altri ripari devono 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;
- 7-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;
- 8-l'allineamento stradale ed eventuali altri rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario del Comune, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori;
- 9-è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vi-

gore per l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

- 10-dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5.11.71 n.1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 2.2.1974 ~~n.64~~ n.64 e D.M. 3.3.75 avente per oggetto "Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- 11-il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione di costruzione ai sensi dell'art.10 ultimo comma della legge 6.8.67 n.765;
- 12-dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 13-per l'inizio e l'ultimazione dei lavori valgono le disposizioni di cui all'art.4 della legge n.10/1977;
- 14-si prescrive di destinare adeguata area a parcheggio;
- 15-la presente si rilascia con salvezza di ogni richiesta di pagamento di contributi in esito a deliberazioni regionali e comunali di attuazione della legge n.10/1977, se ed in quanto tali deliberazioni dovessero imporre contributi per le opere oggetto della presente concessione;
- 16-sono a totale carico del titolare della presente gli oneri derivanti dal trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le altre opere necessarie per evitare inquinamenti ambientali nonché di quelle necessarie per ~~evitare~~ la sistemazione dei siti ove si producano alterazioni in relazione alla realizzazione dell'insediamento e della attività produttiva;

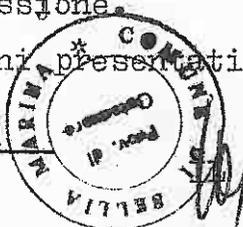
Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi od indennità salvo quanto previsto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

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

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere ben visibile al pubblico una tabella con le seguenti indicazioni: ditta proprietaria-impresa-progettista-direttore dei lavori-estremi della presente concessione.

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

Sellia Marina li 27.10.81



SINDACO

CODICE FISCALE CNN CNN 35A30 E8066

Per ritiro ed accettazione delle condizioni poste

li 9.11.81

Firma

[Handwritten signature]

COMUNE DI : SELLIA MARINA

DITTA : [REDACTED]

PROTOCOLLO GENERALE : N° 82 del 1986

PRATICA N° Prot. del

- RELAZIONE

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione si riferiscono al fabbricato sito alla località Cersulla del Comune di Sellia Marina di proprietà [REDACTED]

A seguito della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni ,è stata inoltrata richiesta di condono edilizio riferita al fabbricato in oggetto , a nome del suddetto proprietario .

PREMESSO .

- Che [REDACTED] ha realizzato un fabbricato composto da : Piano Terra , Primo Piano ,comprendente n° 8 unità immobiliari ,destinate ad Albergo - Residence;
- Che le suddette opere sono descritte in catasto Urbano del Comune di Sellia Marina al Foglio n° 15 part.lla n° 188 .
- Che detto fabbricato ha struttura portante in cemento armato ,realizzato in sito e tamponature esterne del tipo a cassetta in laterizi , tramezzi interni anch'essi in laterizi dello spessore di cm 10 ed intonaci interni in malta cementizia.

COMUNE DI SELLIA MARINA

IL SINDACO

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO, ATTESTA CHE IN DATA: 6-3-88

E' STATA RILASCIATA C.E. IN SANAZIONE N. 23/88

A. *Giuseppe Perrone*
ai sensi della L. 47/85 e succ. modif. ed int.

[Circular stamp and signature]

- Che a seguito della realizzazione delle strutture portanti in cemento armato sono state eseguite le operazioni di collaudo statico , giusto certificato prot. n° 17792 del 31.01.1986 dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro , in copia allegato alla presente pratica;

Che il fabbricato nella sua interezza risulta ultimato in ogni parte.

Che le opere oggetto di condono si riferiscono a :

1.- REALIZZAZIONE DI UN VANO RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA ;

2.- CAMBIO DI DESTINAZIONE DA RESIDENCE TURISTICO AD APPARTAMENTI.

TUTTO CIO' PREMESSO ,

con la presente si richiede concessione in sanatoria oltrechè autorizzazione per installare una vasca IMHOFF prefabbricata (vedi schema allegato) di adeguate dimensioni , per la raccolta dei liquami.

Per quanto altro non riportato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici di progetto , nonché alle altre documentazioni integrative allegata alla richiesta di sanatoria.

SUPERFICIE UTILE	mq	433,54
Sup snr	mq	114,48 x 60% = 68,66
TOTALE	MQ	502,19
<hr/>		
VOLUME	mc	1.785,00



COMUNE DI SELLIA MARINA
CATANZARO

[REDACTED]

Localita' Cersulla
Foglio n.15, p.lla n.237, sub 1-2-3-4-
5-6-7-8-9
Domanda di sanatoria presentata il
27.03,1984 Prot.n. 830

Prot. n. 1213 del 8-3-88

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 83/88 ai sensi della Legge n.47/85 e Legge n.724/94 art.39 e successive modifiche ed integrazioni.

I L S I N D A C O

- VISTA la legge n.47 del 28.02.1985 e la Legge n.724/94,art.39 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA la domanda acquisita in data 27.03.1984 al n.di Prot.110 830, presentata dalla Ditta GIANNINI Carmine, nato a Magisano il 30.01.1935, residente a Bolzano in Via Palermo, Codice Fiscale:GNN CMN 35A30 E806G,diretta ad ottenere la CONCESSIONE IN SANATORIA relativa al cambio di destinazione d'uso di un fabbricato a due piani fuori terra, costituito da n.8 unita' immobiliari, autorizzato con concessione edilizia n.151 del 27.10.81, sito in localita' Cersulla di questo Comune, distinto in catasto al foglio di mappa n.15, particella n.237, sub da 1 a 9, destinato a civile abitazione,nonche' la sanatoria di un vano scala, realizzato in assenza di concessione edilizia, destinato a ripostiglio;
- ACCERTATA la regolarita' della documentazione prodotta ed in particolare quella prevista dall'art.35 della Legge n.47/85 e quella prevista dalla Legge n.724/94,art.39 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO che per la sanatoria in argomento la Ditta interessata ha provveduto al pagamento dell'intera somma dell'oblazione dovuta, nonche' al pagamento degli oneri connessi dovuti ai sensi della legge n.10 del 28 gennaio 1977,artt. 5 e 6 nelle seguenti forme:
 - a.1-Versamento della somma di L.2.012.000, quale intero contributo oneri di urbanizzazione,come da ricevuta di versamento n.ro 747 in data 04.03.98, allegata all'istanza;
 - b.1-Versamento della somma di L.7.956.000, quale intero contributo costo di costruzione, come da ricevuta di versamento n.ro 746 in data 04.03.98, allegata all'istanza;
- VISTI i disegni e gli elaborati tecnici allegati alla domanda;
- VISTO il parere favorevole espresso dalla commissione tecnica incaricata dall'Amministrazione Comunale,a firma del tecnico

istruttore, Ferito Edile Luigi Falbo;
-PRESO atto che la Ditta richiedente ha titolo per il rilascio
della Concessione in sanatoria;

R I L A S C I A

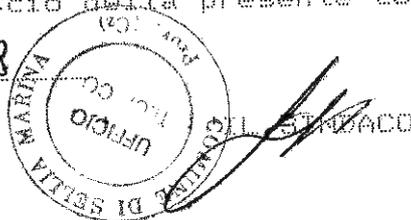
fatti salvi i diritti di terzi, ai sensi del Capo IV della Legge
28.02.1985, n.47 e della Legge n.724/94, art.39 e successive
modifiche ed integrazioni.

L A C O N C E S S I O N E

in sanatoria relativa al cambio di destinazione d'uso di un
fabbricato a due piani fuori terra, autorizzato con concessione
edilizia n.151 del 27.10.81, sito in localita' Cersulla di questo
Comune, distinto in catasto al foglio di mappa n.15, particella
n.237, sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9, destinato a civile abitazione,
nonche' la sanatoria di un vano scala, realizzato in assenza di
concessione edilizia, destinato a ripostiglio.

Qualora i manufatti in argomento necessitano di essere
completati, i lavori dovranno essere portati a termine in modo
che le opere siano abitabili e/o agibili entro mesi 36
(trentasei) dalla data di rilascio della presente concessione in
sanatoria. =

Sellia Marina, li 6-3-88



Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 6-3-88
l'originale della presente concessione edilizia in sanatoria con
n. 2 (due) allegati. =

IL DICHIARANTE

