TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.128/2019 r.g.espr.

TIBERIUS SPV S.R.L.

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Song DAMIANI

Custode Giudiziario Dott. Tommaso ROTELLA

RELAZIONE FINALE
Lotto unico

Tecnico incaricato: Arch. Rosa Procopio
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

INDICE

		Premessa	pag.	5
		Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	8
1.		**Risposta 1° quesito:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.	pag.	12
	1.1	Descrizione del bene.	pag.	14
	1.2	Determinazione della superficie commerciale.	pag.	16
2.		**Risposta 2° quesito:** titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	17
3.		**Risposta 3° quesito:** stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale é occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	18
4.		**Risposta 4° quesito:** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	19
5.		**Risposta 5° quesito:** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	22
6.		**Risposta 6° quesito:** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	22
7.		**Risposta 7° quesito:** 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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.	pag.	22

8.	**Risposta 8° quesito:** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag.	26
9.	**Risposta 9° quesito:** 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.	pag.	27
10.	**Risposta 10° quesito:** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag.	29
11.	**Risposta 11° quesito:** La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag.	31

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Comunicazioni operazioni peritali. - Verbali di sopralluogo.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica fabbricato. - Visura storica terreno. - Planimetria catastale.
- Allegato C	- Risposta Agenzia delle Entrate in merito all'assenza di contratti. - Certificato di residenza.

	- Contratto di comodato d'uso non registrato. - Visure Registri Immobiliari per immobile fabbricato. - Atto di acquisto fabbricato. - Trascrizione Atto di Acquisto. - Trascrizione pignoramento. - Certificazione notarile.
- Allegato D	- Rilievo Fotografico. - Rilievo metrico.
- Allegato E	- Certificazione del Comune di Staletti. - CDU rilasciato dal Comune di Staletti. - Usi Civici – Regione Calabria. - Atti Autorizzativi. - O.M.I.

PREMESSA.

Con ordinanza del 2 aprile 2020 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Song DAMIANI disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa PROCOPIO Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.128/2019 r.g.espr. promossa da TIBERIUS SPV S.r.l., contro il [redacted] per la valutazione del compendio pignorato.

In data 8 aprile 2020 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandatole ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
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 al pignoramento;*
4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
7) *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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
9) *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;*
10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi successivamente al 30.06.2020), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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 al

pignoramento"), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata (5 novembre 2020) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in attesa di effettuare sopralluogo presso il bene di stima (da espletarsi successivamente al 30.06.2020), ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico, nonchè ha richiesto a mezzo pec la documentazione presente presso i Pubblici Uffici, con modalità telematica stante l'emergenza sanitaria in atto (accesso agli atti del Comune di Staletti, richiesta titolo di proprietà Archivio Notarile di Pisa e Catanzaro, esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, istanza esistenza usi civici presso la Regione Calabria, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale).

Ha eseguito accesso presso il bene oggetto di interesse (primo sopralluogo in data 11 luglio 2020 e successivi in data 23 e 30 luglio ed infine in data 7 e 28 agosto). Pertanto, ha redatto la presente relazione tecnica finale, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c., si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

In data 11 luglio 2020, alle ore 10.30, come stabilito e comunicato alle parti con lettera del 17 giugno inoltrata a mezzo raccomandata A/R ed a mezzo pec, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda un fabbricato unifamiliare con terreno circostante sito in Comune di Staletti, Contrada Serusi, di cui il debitore esecutato, [redacted], ne risulta pieno proprietario per la quota pari all'intero e più specificatamente:

- quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile, sito in Staletti (CZ), Contrada Serusi, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio **11**, p.lla **253**, categoria A/2, classe U, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 246 mq, totale escluse aree scoperte 240 mq, rendita € 704,96.

In tale occasione era presente il Dott. Tommaso Rotella in qualità di Custode Giudiziario mentre nessuno era presente per il debitore esecutato e, pertanto, non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile pignorato.

Dalle informazioni ricevute dai vicini emergeva che l'immobile era presumibilmente occupato da soggetti diversi dal debitore esecutato, non presenti al momento del sopralluogo.

La scrivente effettuava rilievo fotografico esterno del fabbricato di interesse costituito da due piani fuori terra con giardino di pertinenza, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Alle ore 11.10 venivano sospese le operazioni peritali e redatto verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.

Dalle comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate non risultava alcun contratto di locazione registrato a carico dell'immobile oggetto di stima (Allegato C).

Inoltre, il debitore esecutato non era reperibile all'indirizzo presente in atti pur essendo confermato dal Comune di residenza tale indirizzo (Allegato C).

Pertanto, in data 23 luglio 2020, alle ore 8.30, come stabilito e comunicato alle parti con lettera del

17 luglio, inoltrata a mezzo raccomandata A/R ed a mezzo pec, la sottoscritta si è portata nuovamente sui luoghi di causa.

Era presente il Dott. Tommaso Rotella in qualità di Custode Giudiziario mentre nessuno era presente per il debitore esecutato e, pertanto, anche in tale occasione non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile pignorato.

Dalle informazioni ricevute da operatori di Eurotel, i quali svolgevano attività lavorativa nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, si veniva a conoscenza che un certo Sig. [redacted] aveva contattato la detta società telefonica per installare una linea presso il fabbricato di interesse fissando un appuntamento all'interno dello stesso fabbricato per il medesimo giorno in un arco temporale fissato tra le 15 e le 17.

Quindi, stante l'occasione di poter effettuare un accesso presso l'immobile senza aggravio di spese per la Procedura, i professionisti concordavano di sospendere temporaneamente le operazioni di sopralluogo e di riprendere le stesse alle ore 15.30 presso il medesimo luogo, al fine di riportare la situazione esistente al Sig. Giudice. Alle ore 15.30 la sottoscritta si portava unitamente al Custode presso il fabbricato di stima.

L'immobile risultava chiuso esternamente e non accessibile e nessuno era presente per il debitore esecutato e neanche il presumibile occupante. Alle ore 16.15 sopraggiungeva sui luoghi di causa il Sig. [redacted] il quale si qualificava occupante dell'immobile in forza di contratto di comodato d'uso gratuito. Lo stesso acconsentiva l'accesso presso il fabbricato impegnandosi a favorire i futuri sopralluoghi ed a trasmettere il contratto di comodato d'uso gratuito (Allegato C).

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, si effettuava rilievo fotografico dell'immobile riportando misure e appunti su separati fogli.

Stante la dimensione dell'immobile, la CTU stabiliva concordemente con i presenti che le operazioni di sopralluogo sarebbero continuate in data 30 luglio 2020, alle ore 8.30.

In data 30 luglio 2020, alle ore 8.30, la scrivente si recava presso il fabbricato di stima unitamente al Custode ma l'occupante dell'immobile non era presente. Lo stesso, sopraggiunto telefonicamente, contattava una persona presente all'interno dell'immobile pignorato il quale consentiva l'accesso allo stesso immobile.

Tale Sig[redacted] dichiarava a verbale di occupare saltuariamente l'immobile, circa due giorni a settimana, e di essere impossibilitato a far proseguire le operazioni di sopralluogo in quanto doveva recarsi sul luogo di lavoro. Lo stesso si rendeva disponibile ad un ulteriore accesso in data 7 agosto 2020, alle ore 12.00.

La scrivente CTU in data 31 luglio 2020 comunicava a mezzo pec il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 7 agosto 2020, alle ore 12.00, avvisando anche il procuratore del costituito debitore esecutato che la mancata collaborazione nel consentire l'accesso all'immobile avrebbe comportato di avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica per l'accesso ed il contestuale intervento di un fabbro, così come autorizzato dal Sig. Giudice con Ordinanza del 4 agosto 2020.

In data 7 agosto 2020, alle ore 12.00, veniva effettuato nuovo sopralluogo presso il fabbricato di stima al quale erano altresì presenti il Custode Giudiziario, Dott. Tommaso Rotella, il coadiutore del Custode, Dott.ssa Paola Martire ed il Sig. [redacted]delegato ad acconsentire l'accesso all'immobile pignorato.

Alle ore 12.30 sopraggiungeva il Sig. [redacted] ed il Sig.[redacted] lasciava le operazioni peritali. La scrivente effettuava sopralluogo tecnico finalizzato alla redazione della relazione di stima, visionando l'immobile ed il terreno pertinenziale, svolgendo rilievo metrico e fotografico del bene e riportando appunti e note su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti esistenti compresa eventuale certificazione della caldaia esistente e bombolone gas interrato nel giardino. A tal proposito il sig. Torcasio dichiarava la totale assenza di detta certificazione.

Alle ore 13.10 venivano sospese le operazioni di sopralluogo e redatto il relativo verbale.

In data 28 agosto il Sig.[redacted], previo accordo telefonico, forniva alla scrivente alcuni documenti tecnici inerenti agli impianti dell'immobile e più specificatamente il manuale della caldaia e il rapporto di installazione della stessa redatto in data 8 luglio 2009. A tal proposito dichiarava di non aver rintracciato alcun tipo di certificazione degli impianti esistenti.

Tutto quanto sopra, sono state effettuate le ricerche necessarie a reperire i documenti per la redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate,

Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Stalettì, Regione Calabria presso gli Uffici Usi Civici, Ambiente e Territorio per la Compatibilità Paesaggistica e Idrogeologico.

Bene sito in Comune di Staletti

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un fabbricato unifamiliare per civile abitazione costituito da due piani fuori terra con circostante terreno pertinenziale esclusivo, sito in Contrada Serusi n.12, zona Copanello Alto del Comune di Staletti.

L' immobile oggetto di pignoramento é identificato al Catasto del Comune di Staletti come di seguito specificato.

Catasto Fabbricati.

Identificato: foglio 11, particella **253**, categoria A/2, classe U, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 246 mq, totale escluse aree esterne 240 mq, rendita euro 704,96, Via Serusi, piano T-1;

Intestato: [redacted], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, debitore esecutato;

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.

Nota: l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Staletti al foglio 11, particella 253, Ente Urbano, di 1.250 mq.

Fig. 1 – IMMOBILE - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

Fig. 2 – IMMOBILE - STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE.

Fig. 3 – IMMOBILE – SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE.

Fig. 4 – IMMOBILE – Prospetto lato Sud

Confini. L'unità immobiliare, costituita da un fabbricato a due piani fuori terra con circostante area pertinenziale esclusiva, confina con terreni di altrui proprietà.

Unitamente alla presente, si trasmette in Allegato D il rilievo fotografico che descrive lo stato dei luoghi per come rilevato dalla scrivente nel corso delle visite di sopralluogo.

1.1 DESCRIZIONE DEL BENE.

Il fabbricato oggetto di stima è situato nella zona alta di Copanello, località Serusi del Comune di Stalettì. Tale zona è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 52 che si dirama dalla Strada Statale 106 fino alla predetta località.

La zona collinare in cui è ubicato l'immobile risulta essere caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale di tipo stagionale, meno appetibile di quelle a maggiore vocazione turistica poste sulla fascia litoranea che dista circa 300 m dalla zona in esame. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi e/o attività commerciali.

Il fabbricato unifamiliare per civile abitazione, realizzato nei primi anni '70, è costituito da due piani fuori terra con circostante pertinenza urbana esclusiva articolata su diversi livelli collegati tra loro da scale e camminamenti esterni. Nella zona più alta del giardino è ubicato l'accesso pedonale e carrabile dell'unità abitativa.

L'immobile, posto ad un livello intermedio, è raggiungibile dall'ingresso pedonale tramite gradini ricavati nel giardino con vista panoramica sul golfo di Squillace.

L'ampio giardino degrada verso Sud con rampe e gradini su livelli più bassi rispetto all'area di sedime dell'abitazione con alcuni alberi da frutto, ulivi e vegetazione spontanea.

Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina con ingresso secondario ed indipendente, un servizio igienico ed un piccolo disimpegno.

Il piano primo è composto da tre camere da letto di cui una dotata di servizio igienico esclusivo e piccolo vano armadio, una ulteriore camera, corridoio ed un servizio igienico del piano.

Le tre camere da letto affacciano sul lato Sud e, in particolare, una presenta un ampio terrazzo con vista panoramica ed un'altra un piccolo balconcino. I piani sono collegati mediante scala interna.

Nell'area esterna sono stati realizzati un portico aperto con copertura in legno e tegole in corrispondenza del soggiorno ed un piccolo locale tecnico (vano caldaia) nella parte posteriore del fabbricato. Inoltre, si riscontra la presenza di due manufatti fatiscenti nel giardino posto al livello più basso.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e la copertura risulta in parte realizzata a tetto ed in parte a terrazza. La finitura delle facciate esterne é realizzata in intonaco di tipo civile tinteggiate di colore giallo come si può rilevare anche dalla documentazione fotografica trasmessa in Allegato D.

Le finiture dell'immobile sono del tipo economico e risalgono sostanzialmente all'epoca di costruzione del fabbricato ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimenti più recenti.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura e porte interne in legno laccato colorate. Gli infissi esterni in legno, dotati di oscuranti, risultano fortemente degradati con alcuni vetri rotti.

Tutte le pareti ed i soffitti dell'unità immobiliare risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. I portoncini di ingresso sono del tipo non blindato.

La cucina presenta rivestimento di piastrelle in ceramica. Il soggiorno è dotato di camino e scala interna di collegamento a vista con rivestimento in marmo.

Il bene in generale necessita di opere di manutenzione e presenta impianti non efficienti, obsoleti e senza le dichiarazioni di conformità, con cavi sfilati dalle cassette, prese divelte, mancanza di alcuni radiatori interni, ecc..

In particolare, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento risultano non rispondenti alle norme di sicurezza e necessitano di interventi finalizzati alla loro messa a norma come meglio specificato al paragrafo 11.

Infine, il bene risulta realizzato in seguito al rilascio della licenza edilizia n. 41 del 1971; tuttavia, dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile risulta parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato come evidenziato al paragrafo 9.

Quanto sopra è riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, ecc. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, portici, ecc.) e di quella a servizio (depositi).

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile è di circa 242 mq, pari alla somma della superficie del piano terra e primo (232 mq), della superficie delle pertinenze esclusive (39 mq) calcolate al 30% fino a 25 mq della superficie e nella misura del 10% la quota eccedente i 25 mq, della superficie delle pertinenze di servizio (3,48 mq) da calcolare al 25%.

Superficie commerciale totale: 232 mq + 8,90 mq + 0,87 mq = 241,77 mq = **242 mq.**

La pertinenza esterna risulta di circa 1.000 mq.

2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Attuali proprietari.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà, per la quota di 1/1, del Sig. [redacted], coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 10 dicembre 2008, repertorio n.140148/16113, a firma del Notaio Giulio Dell'Antico del Distretto Notarile di Pisa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 16 dicembre 2008 ai nn. R.G. 20264 R.P. 13593.

Con tale atto il Sig. [redacted] ha acquistato dal Sig. [redacted] la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento costituito dal fabbricato e relativa area pertinenziale.

Precedenti proprietari.

Il bene oggetto di stima è stato realizzato dal Sig. [redacted] sul terreno dal medesimo acquistato con atto a rogito del Notaio Gregorio Stanizzi di Catanzaro in data 21 gennaio 1972, rep. n. 57.954, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17 febbraio 1972 al n. 3222 di formalità.

Con tale atto il Sig. [redacted] acquistava dalla [redacted] l'appezzamento di terreno ad uso edificatorio della superficie catastale di 1250 mq, in Comune di Staletti, censito al Catasto Terreni al foglio 11, particella 253 (già 49/b), sul quale si impegnava ad edificare, entro il termine inderogabile del 18 luglio 1973, una costruzione di uno o più fabbricati.

I documenti afferenti sono trasmessi in Allegato C.

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

Il bene oggetto di stima risulta di proprietà del [redacted] in forza dell'atto di compravendita del 10 dicembre 2008, repertorio n.140148/16113 a firma del Notaio Giulio Dell'Antico del Distretto Notarile di Pisa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 16 dicembre 2008 ai nn. R.G. 20264 R.P. 13593.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **non libero ed occupato da soggetti terzi**.

L'unità abitativa risulta occupata dal Sig. [redacted] il quale dichiarava a verbale di occupare il detto bene in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato.

Inoltre, veniva riscontrata anche la presenza del [redacted], delegato dallo stesso Sig[redacted]a favorire l'accesso ai professionisti ed occupante saltuariamente l'immobile (due giorni a settimana), come dallo stesso dichiarato.

Il Sig. Torcasio trasmetteva la scrittura privata datata 7 febbraio 2020 e la relativa ricevuta pec intercorsa con il debitore esecutato (trasmessa in Allegato C).

Ad ogni buon fine, in data 11 agosto 2020 veniva inoltrata comunicazione pec al procuratore del [redacted]al fine di acquisire la suddetta scrittura e le relative ricevute pec.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate a carico dell'immobile non risulta registrato alcun tipo di contratto (Allegato C).

Il pignoramento dell'immobile del 28 novembre 2019, repertorio 6143, risulta trascritto in data 3 gennaio 2020 ai nn. R.G. 52, R.P. 35.

In data 16 settembre la scrivente, in ottemperanza a quanto disposto dal Sig. Giudice, depositava relazione attinente la locazione del bene e contestualmente segnalava la necessità di acquisire il libretto di impianto a cura di tecnici/installatori per redazione APE.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE SIMILI).

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo. Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame, e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi. Per una corretta identificazione di tale valore si è svolta sia una indagine di mercato sulle più recenti trattative di compravendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e sia con riguardo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2019 (elemento documentale trasmesso in allegato E).

Il fabbricato è posto nella zona di Copanello Alto, in località Serusi, e quindi, pur inserito in un contesto a vocazione turistica, non risulta posto nelle immediate vicinanze al mare e perciò meno appetibile. Inoltre, il bene è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 52 che, diramandosi dalla vicina strada statale 106, sale verso la collina percorrendo un tratto con diversi tornanti fino alla detta località. L'area di Copanello, in termini di quotazioni immobiliari, risulta compresa nella fascia OMI denominata zona E2 (di colore rosa) come indicato nella Figura 5:

- zona E2, Suburbana/fascia litoranea.

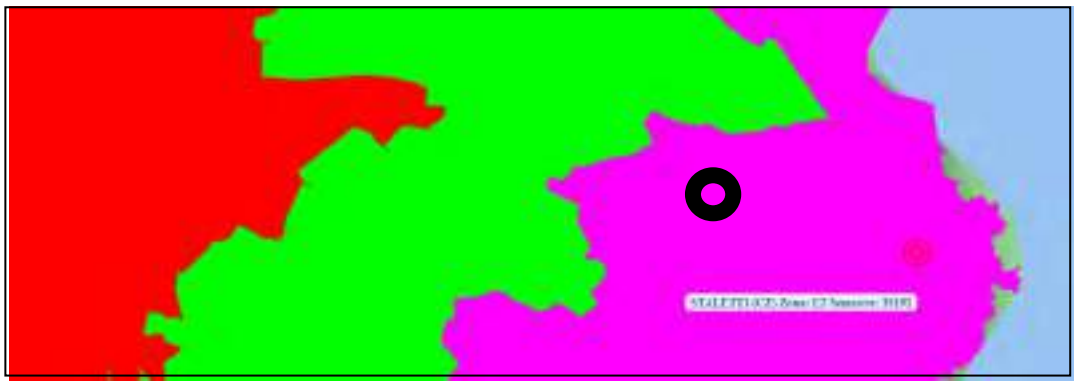


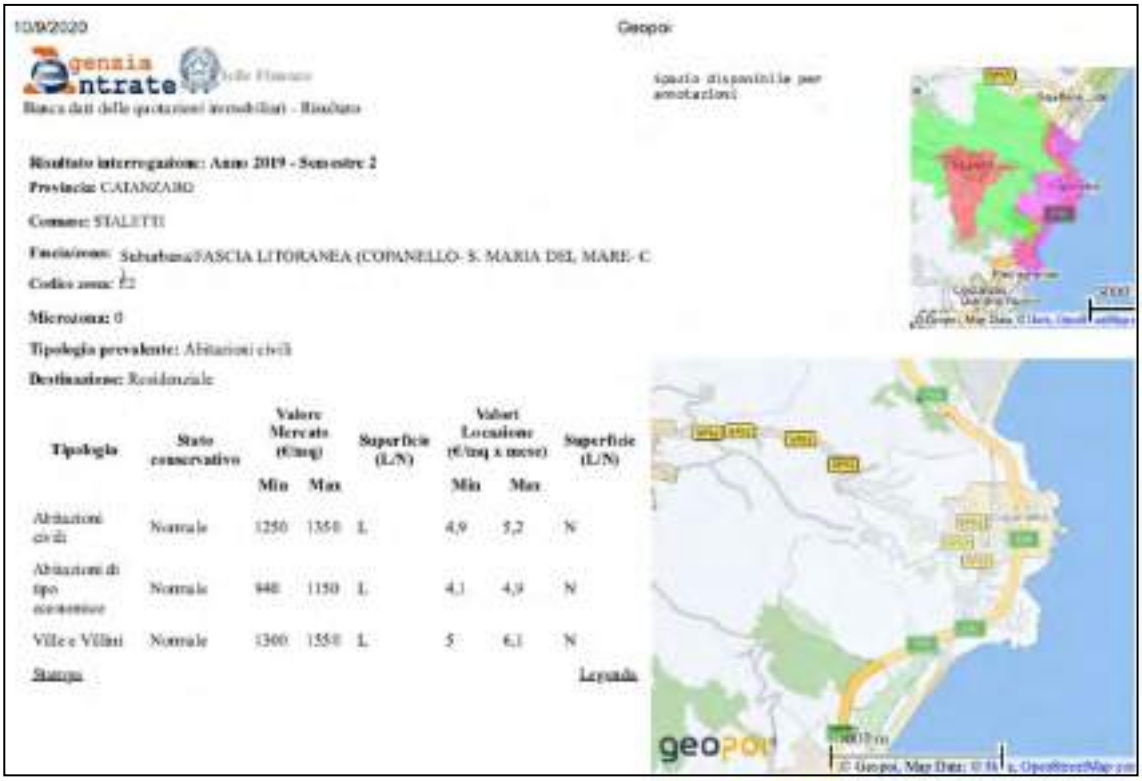
Fig. 5 – Rappresentazione fasce O.M.I. Comune di Staletti edito Agenzia delle Entrate.

Fig. 6 – individuazione dell'immobile nella planimetria edita dall'Agenzia delle Entrate

L'esperienza professionale maturata, nonché le notizie acquisite consultando anche riviste del settore, hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche similari a quello in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale. La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, panoramicità, accessibilità, esposizione, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, presenza del terreno circostante, ecc..

Le superfici commerciali sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate Settore Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, ecc. (come meglio evidenziato al paragrafo 1.2).

Tutto quanto sopra, per la zona E2 risulta che le ville e villini hanno un valore compreso tra € 1.300/mq e € 1.550/mq comprendendo in tale stima anche la presenza di giardini e parchi ad uso esclusivo dei fabbricati.



10/9/2020 Geopoi

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2
Provincia: CATANZARO
Comune: STALETTI
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA (COPANELLO- S. MARIA DEL MARE- C
Codice zona: E2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1250	1350	L	4,9	5,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1150	L	4,1	4,9	N
Ville e Villini	Normale	1300	1550	L	5	6,1	N

Stampa Legenda

geopoi

Figura 7 – Risultato interrogazione Zona O.M.I. E2– Anno 2019

Atteso quanto sopra descritto, la valutazione economica del bene di stima, in linea con le quotazioni O.M.I., è determinata prendendo in considerazione il valore di € 1.300/mq e, applicando una riduzione del valore pari al 20% in considerazione delle caratteristiche precipue dell'immobile, si perviene ad un valore pari a € 1.040/mq.

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame come segue. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 242 mq.

Valore di mercato = 242 mq X 1.040 €/mq = € 251.680

Considerando le spese di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale complessivamente pari a € 11.500, descritte nel seguito di relazione al paragrafo 10, il valore della piena proprietà è **pari a € 240.180,00.**

Pertanto,

Lotto unico: il valore dell'unità immobiliare, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Stalettì al foglio **11**, particella **253**, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a **€ 240.180,00.**

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il bene oggetto di perizia è costituito da un fabbricato con terreno di pertinenza esclusiva. Considerata la sua conformazione, costituisce di fatto un unico bene non comodamente divisibile e pertanto, trattato quale lotto unico.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Il bene oggetto di relazione risulta di esclusiva, piena ed assoluta proprietà per i diritti pari ad 1/1 del [redacted] debitore esecutato.

L'unità immobiliare di interesse è costituita da un fabbricato composto da un piano terra ed un piano primo e circostante terreno di pertinenza esclusivo.

Tale bene, a parere della scrivente, non può essere comodamente divisibile in quanto la conformazione e dimensione planimetrica dei vani, la particolare ubicazione e accesso, gli impianti, lo stato conservativo, lo rendono economicamente vantaggioso e appetibile nella sua unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI

ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Stalettì.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Difformità urbanistica - catastale e demolizione manufatti abusivi.

Si rileva che per l'immobile sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato e rilevata la presenza di manufatti fatiscenti da demolire. Tali aspetti sono esposti ai paragrafi 9 e 10.

Vincolo Paesaggistico e Idrogeologico.

Come si evince dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Stalettì del 13 luglio 2020, prot. n. 12/2020, l'area su cui insiste il fabbricato è sottoposta ai seguenti vincoli:

- **vincoli paesaggistici**, ai sensi del Decreto Legislativo 42 del 2004 in virtù del decreto Ministeriale del 29 maggio 1974;
- **vincolo idrogeologico** ai sensi dell'art.1, Tit.1°, Cap.1° Legge Forestale del 30 dicembre 1923 n.3267.

Tali vincoli comportano l'obbligo di presentare alla Regione la richiesta di autorizzazione preventiva per qualsiasi intervento da realizzare in tale area o per poter effettuare la sanatoria delle difformità riscontrate. Nello specifico, per sanare le difformità del fabbricato, meglio descritte ai successivi paragrafi 9 e 10, è necessario acquisire il nulla osta idrogeologico e il parere di compatibilità paesaggistica.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Stalettì si evince che l'area è destinata a zona turistica residenziale di completamento, senza rilevanza di vincoli ad uso civico. Tuttavia, nella comunicazione del 17

luglio 2020, lo stesso Responsabile precisava che l'esistenza del vincolo ad uso civico era da sottoporre al competente Ufficio della Regione Calabria.

La scrivente ha effettuato accesso agli atti e specifica richiesta scritta alla Regione Calabria, Dipartimento n.8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari – Settore n.1 – Affari Generali, Giuridici ed Economici, Controlli, Regolamenti, Usi Civici, al fine di ottenere certificazione attestante eventuale sussistenza del gravame civico sulla particella di stima. Ebbene, il Responsabile dell'Ente trasmetteva in data 28 settembre 2020 lettera pec in risposta.

Dalla lettura si evince che non è possibile certificare se il terreno oggetto di interesse su cui è stato realizzato il fabbricato risulti gravato da uso civico in quanto non è stata effettuata alcuna ricognizione e/o mappatura del gravame civico, non avendo lo stesso Comune presentato formale richiesta di verifica, per consentire al Settore della Regione di avviare le procedure di accertamento/riordino attraverso la nomina di un Perito Istruttore Demaniale per il territorio del Comune di Staletti.

Si rileva che il Comune di Staletti rilasciava per la realizzazione dell'immobile autorizzazione n. 41 del 20 ottobre 1971 e non si evidenziava alcun vincolo uso civico e l'area su cui sorge il fabbricato è ricompresa nello strumento urbanistico vigente nella zona turistica-residenziale di completamento.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Inoltre, dalla certificazione notarile in atti, è risultato quanto segue.

Compravendita: a favore del [redacted] contro la [redacted] a firma del Notaio Gregorio Stanizzi di Squillace del 21/01/1972 repertorio n.57.954, trascritto in data 17/02/1972 ai nn. R.G. 3515 - R.P. 3222.

La compravendita ha riguardato l'appezzamento di terreno ad uso suolo edificatorio della superficie catastale di 1.250 mq, in Comune di Staletti, censito al Catasto Terreni con la particella 253 (già 49/b), sul quale si impegnava ad edificare, entro il termine inderogabile del 18 luglio 1973, una costruzione di uno o più fabbricati.

Compravendita: a favore del [redacted] contro il [redacted] a firma del Notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera del 10/12/2008, repertorio n. 140.148, trascritto in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 20264 - R.P. 13593.

La compravendita ha riguardato la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al catasto Urbano del Comune di Comune di Comune di Staletti al foglio 11, p.lla 253, oggetto di stima.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo: contro il [redacted] a favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette – Società per Azioni, con atto a firma del Notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera del 10/12/2008 repertorio n. 140.149 trascritta in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 20265 - R.P. 3063.

Tale atto grava sull' immobile oggetto di stima identificato al Catasto Urbano del Comune di Staletti al foglio 11, p.lla 253.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo: emesso dal Tribunale di Pisa in data 23/10/2014, repertorio n. 2858, contro il Sig. [redacted] a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Lucchesia S.p.A., iscritta in data 19/11/2014 ai nn. R.G. 13516 - R.P. 1202.

Tale atto grava sull' immobile oggetto di stima identificato al Catasto Urbano del Comune di Staletti al foglio 11, p.lla 253.

Pignoramento Immobiliare: contro il Sig. [redacted], a favore di TIBERIUS SPV SRL a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale, del 28/11/2019, repertorio n.6143, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 03/01/2020 ai nn. R.G. 52 e R.P. 35.

Tale pignoramento grava sull' immobile oggetto di stima identificato al Catasto Urbano del Comune di Staletti al foglio 11, p.lla 253.

I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

8. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Il bene oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello, uso civico o vincoli di natura inibitoria come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Staletti in data 13 luglio 2020, prot.n. 12/2020.

Dal certificato si desume che il bene oggetto di stima, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso in un ambito classificato come "Zona di Tipo B – Sottozona Bt2 "Zona turistica – residenziale di completamento".

La stessa area è sottoposta sia a vincoli tutori ai sensi del D. lgs 42/2004 in virtù del Decreto Ministeriale del 29 maggio 1974, e sia da vincoli idrogeologici ai sensi dell'art.1, titolo 1°, Cap.1°, Legge Forestale del 30/12/1923 n. 3267.

Tuttavia, nella comunicazione del 17 luglio 2020, il Responsabile dell'Area Tecnica precisava che l'esistenza del vincolo ad uso civico era da sottoporre al competente Ufficio della Regione Calabria.

La scrivente ha effettuato accesso agli atti e specifica richiesta scritta alla Regione Calabria, Dipartimento n.8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari – Settore n.1 – Affari Generali, Giuridici ed Economici, Controlli, Regolamenti, Usi Civici, al fine di ottenere certificazione attestante eventuale sussistenza del gravame civico sulle particelle di stima. Ebbene, il Responsabile dell'Ente trasmetteva in data 28 settembre 2020 lettera pec in risposta.

Dalla lettura si evince che non è possibile certificare se il terreno oggetto di interesse risulti gravato da uso civico in quanto non è stata effettuata alcuna ricognizione e/o mappatura del gravame civico, non avendo lo stesso Comune presentato formale richiesta di verifica, per consentire al Settore della Regione di avviare le procedure di accertamento/riordino attraverso la nomina di un Perito Istruttore Demaniale per il territorio del Comune di Staletti.

Il certificato è trasmesso in Allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

Conformità edilizia ed urbanistica.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stalettì e presso l'Agenzia del Territorio.

Si evidenzia che il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune ha rilasciato comunicazione (lettera del 17 luglio 2020, prot. n. 7732) attestante i titoli autorizzativi rilasciati per il fabbricato oggetto di stima.

Il fabbricato é stato realizzato in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 41 del 20 ottobre 1971, rilasciato al Sig. [redacted] per la costruzione di una casetta per civile abitazione in località Serusi del Comune di Stalettì. Detta licenza è stata rilasciata a condizione che l'inizio dei lavori avvenisse entro mesi dodici dall'approvazione del progetto da parte del Genio Civile e l'ultimazione entro mesi ventiquattro (periodo nel quale il richiedente sarebbe risultato proprietario del terreno, su cui richiedeva l'autorizzazione stessa, in forza di atto di compravendita del 21/01/1972).

Il progetto risulta depositato diverse volte presso l'Ufficio del Genio Civile, ultimo quello in data 27 agosto 1974, prot. n. 23871. Inoltre, il fabbricato è dotato di Permesso di Abitabilità n.9 rilasciato il 6 ottobre 1979.

L'immobile risulta accatastato e la relativa planimetria depositata in data 29 dicembre 1979 presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

Ebbene, dalle visite di sopralluogo è emerso che il fabbricato risulta realizzato in difformità da quanto autorizzato.

Le difformità riscontrate sono di seguito rappresentate: al piano terra è stato realizzato il vano soggiorno più ampio rispetto a quello di progetto, in aderenza alla facciata posta a sud, in corrispondenza della zona soggiorno, è stata rilevata la presenza di una tettoia/portico aperto in

muratura e legno con copertura in tegole e sulla facciata posteriore del fabbricato è stato edificato un locale tecnico.

Al piano primo è stato realizzato, in difformità, un balcone a sbalzo in corrispondenza di una delle camere da letto poste a Sud, una diversa distribuzione del piano con la realizzazione di una ulteriore camera creata dalla suddivisone della originaria camera da letto prospiciente la terrazza, un servizio igienico ad uso esclusivo di una delle camere da letto (nel progetto era a servizio di due camere da letto); ancora, in generale, il fabbricato presenta la creazione di alcune nuove finestre e lo spostamento di altre rispetto al progetto approvato.

Infine, si rilevano due manufatti fatiscenti, posti ad un livello del terreno più basso rispetto all'abitazione, realizzati senza alcuna autorizzazione.

Da quanto comunicato con lettera dall'Ufficio preposto del Comune di Staletti è emerso che per il fabbricato oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna autorizzazione successiva a quella sopra citata, né risultano istanze di condono. Pertanto, quanto rilevato in difformità è stato realizzato successivamente al rilascio del nulla osta ad edificare senza alcuna autorizzazione.

Si rappresenta che alcune delle difformità riscontrate risultano già riportate nella planimetria catastale depositata nel 1979 e quindi realizzate presumibilmente già alla data di accatastamento (in quanto opere realizzabili solo in fase di costruzione del fabbricato quali: diversa distribuzione interna, balconcino esterno, posizione e dimensione delle finestre) ad eccezione del locale tecnico e della tettoia che non sono riportate nella detta planimetria catastale e quindi realizzate successivamente in quanto opere poste esternamente al fabbricato già esistente.

Ebbene, poiché per il fabbricato non sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Staletti, le difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia in quanto in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria richiede il pagamento degli oneri, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Tali aspetti della sanatoria con i relativi costi sono riportati al paragrafo 10.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Da quanto comunicato con lettera del 17/07/2020, prot. n. 7732, dall'Ufficio preposto del Comune di Staletti è emerso che per il fabbricato oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna autorizzazione successiva al nulla osta ad edificare n. 41 del 1971 sopra citato, né risultano istanze di condono. Pertanto, quanto rilevato in difformità è stato realizzato successivamente al rilascio della detta autorizzazione.

Si rappresenta che alcune delle difformità riscontrate risultano già riportate nella planimetria catastale depositata nel 1979 e quindi realizzate presumibilmente già alla data di accatastamento (in quanto opere realizzabili solo in fase di costruzione del fabbricato quali:

diversa distribuzione interna, balconcino esterno, posizione e dimensione delle finestre) ad eccezione del locale tecnico e della tettoia che non sono riportate nella detta planimetria catastale e quindi realizzate successivamente in quanto opere poste esternamente al fabbricato già esistente.

Ebbene, poiché per il fabbricato non sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Stalettì, le difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia in quanto in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In seguito ai diversi incontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stalettì, durante i quali sono stati affrontati i vari aspetti che caratterizzano le problematiche relative al fabbricato, il Responsabile dell'Area Tecnica, con lettera del 28 settembre 2020, prot.n. 9265, certificava che é possibile richiedere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. in quanto gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia alla data della realizzazione degli stessi e sia a quella attualmente vigente nel Comune.

Il rilascio del permesso in sanatoria richiede il pagamento degli oneri, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Stante i vincoli esistenti sull'area e la tipologia delle difformità riscontrate, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica di compatibilità paesaggistica al fine di accertare che le opere impattino o meno sui valori e obiettivi di tutela indicati dal vincolo esistente. La procedura di compatibilità paesaggistica richiede la preliminare acquisizione del nulla osta idrogeologico stante il vincolo forestale presente sull'area.

Inoltre, poiché è stato realizzato il balconcino al piano primo, per poter effettuare la sanatoria si dovrà procedere, per tale opera, al deposito del progetto presso il Genio Civile.

Infine, si dovranno demolire i fabbricati fatiscenti per i quali non è possibile attivare alcun tipo di sanatoria.

Spesa presumibile complessiva € 10.000 €.

Conformità catastale.

L'immobile oggetto di stima risulta accatastato e depositata la relativa planimetria; tuttavia, non risultano riportati il portico ed il locale tecnico.

Tali difformità possono essere sanate in seguito alla regolarizzazione urbanistica del bene e la demolizione dei fabbricati fatiscenti.

Spesa presumibile: € 1.500.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il bene, in generale, necessita di opere di manutenzione e presenta impianti non efficienti, obsoleti e senza le dichiarazioni di conformità, con infissi degradati.

In particolare, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento risultano non rispondenti alle norme di sicurezza e necessitano di interventi finalizzati alla loro messa a norma.

Da una valutazione visiva, l'immobile è caratterizzato dalla presenza di un impianto elettrico sottotraccia con cavi sfilati dalle cassette, prese divelte ed in generale un cattivo stato manutentivo dell'impianto.

L'immobile é dotato di fossa settica per la raccolta dei liquami e recente predisposizione Wi-Fi.

L'impianto termico è costituito da una caldaia alimentata da gas gpl originariamente in serbatoio interrato posto nel giardino pertinenziale sostituito da bombole di gas poste nelle immediate vicinanze del fabbricato.

All'interno dell'unità immobiliare é presente un impianto per il riscaldamento e raffrescamento con condizionatori alimentati da energia elettrica, un camino nella zona soggiorno e radiatori in ghisa di colore bianco, mancanti in alcuni vani.

L'impianto termico, con la caldaia installata in data 8 luglio 2009, non è dotato del libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Come già rappresentato nella relazione per la locazione, depositata in data 16 settembre, al fine di produrre l'A.P.E., ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato, il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa.

Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

A tale scopo, il Custode Giudiziario otteneva in data 28 settembre 2020 l'autorizzazione a richiedere preventivi per la redazione dei detti documenti.

Pertanto, in attesa della loro acquisizione, la scrivente trasmette, nei tempi concessi, la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per la successiva redazione dell'A.P.E.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione preliminare, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 3 ottobre 2020

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

- Allegato A	- Comunicazioni operazioni peritali. - Verbale di sopralluogo.

Studio Tecnico di Architettura
Arch. Rosa Procopio
Tel. 3204009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

Spett.le
TIBERIUS SPV S.r.l.,
Avv. Marco Santoemma
pec: marco.santoemma@pec.giuffre.it
pec: avv.sergiopatrone@pec.libero.it

Spett.le
PENELOPE SPV S.r.l.,
Avv. Claudia Rosai
pec: claudia.rosai@firenze.pecavvocati.it

Preg.mo
[redacted]

Preg.mo
Custode Giudiziario
Dott. Tommaso Rotella
pec: tommaso.rotella@pec.commercialisti.it

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n.128/2019 promossa da TIBERIUS SPV SRL contro [redacted]

Comunicazione inizio operazioni peritali in data 11 luglio 2020 ore 10.30.

La sottoscritta Arch. Rosa Procopio comunica che con provvedimento del 2 aprile 2020, emesso nella procedura esecutiva immobiliare n. 128/2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, e accettazione incarico del 8 aprile, é stata nominata C.T.U. per la valutazione del compendio oggetto di pignoramento, di piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [redacted] che di seguito si elenca:

- piena proprietà per la quota di 1/1 del bene sito nel Comune di Staletti, contrada Sarusi, ed identificato al catasto fabbricati al foglio 11, p.lla 253.

Pertanto, si **comunica** che le operazioni peritali avranno inizio in data **11 luglio 2020** alle **ore 10.30** presso i beni sopra indicati ed oggetto di interesse della procedura.

Si pregano pertanto le parti ad essere presenti sul luogo, alla data e ora stabilite, al fine di favorire l'accesso alla scrivente C.T.U. a tutti i siti oggetto di causa avvisando eventuali occupanti degli immobili. **Nel contempo significo che la mancanza di collaborazione nel consentire l'accesso agli immobili di procedura comporterà da parte della scrivente di avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica per l'accesso agli immobili, così come già autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.**

Distinti Saluti.

Catanzaro 17 giugno 2020 *IL C.T.U. Arch. Rosa Procopio*

Studio Tecnico di Architettura
Arch. Rosa Procopio
Tel. 3204009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

Spett.le
TIBERIUS SPV S.r.l.,
Avv. Marco Santoemma
pec: marco.santoemma@pec.giuffre.it
pec: avv.sergiopatrone@pec.libero.it

Spett.le
PENELOPE SPV S.r.l.,
Avv. Claudia Rosai
pec: claudia.rosai@firenze.pecavvocati.it

Preg.mo
[redacted]

Preg.mo
Custode Giudiziario
Dott. Tommaso Rotella
pec: tommaso.rotella@pec.commercialisti.it

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n.128/2019 promossa da TIBERIUS SPV SRL contro [redacted]

Comunicazione inizio operazioni peritali in data 23 luglio 2020 ore 08.30.

La sottoscritta Arch. Rosa Procopio comunica che con provvedimento del 2 aprile 2020, emesso nella procedura esecutiva immobiliare n. 128/2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, e accettazione incarico del 8 aprile, é stata nominata C.T.U. per la valutazione del compendio oggetto di pignoramento, di piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [redacted] che di seguito si elenca:

- piena proprietà per la quota di 1/1 del bene sito nel Comune di Staletti, contrada Sarusi, ed identificato al catasto fabbricati al foglio 11, p.lla 253.

Pertanto, si **comunica** che le operazioni peritali avranno inizio in data **23 luglio 2020** alle **ore 08.30** presso i beni sopra indicati ed oggetto di interesse della procedura.

Si pregano pertanto le parti ad essere presenti sul luogo, alla data e ora stabilite, al fine di favorire l'accesso alla scrivente C.T.U. a tutti i siti oggetto di causa avvisando eventuali occupanti degli immobili. **Nel contempo significo che la mancanza di collaborazione nel consentire l'accesso agli immobili di procedura comporterà da parte della scrivente di avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica per l'accesso agli immobili, così come già autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.**

Distinti Saluti.

Catanzaro 17 luglio 2020 *IL C.T.U. Arch. Rosa Procopio*

Studio Tecnico di Architettura
Arch. Rosa Procopio
Tel. 3204009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

Spett.le
TIBERIUS SPV S.r.l.,
Avv. Marco Santoemma
pec: marco.santoemma@pec.giuffre.it
pec: avv.sergiopatrone@pec.libero.it

Spett.le
PENELOPE SPV S.r.l.,
Avv. Claudia Rosai
pec: claudia.rosai@firenze.pecavvocati.it

Preg.mo
[redacted]
Avv. Lisa Carloni
lisa.carloni@pecordineavvocatipisa.it

Preg.mo
Custode Giudiziario
Dott. Tommaso Rotella
pec: tommaso.rotella@pec.commercialisti.it

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n.128/2019 promossa da TIBERIUS SPV SRL contro [redacted]

Comunicazione prosieguo operazioni peritali in data 7 agosto 2020 ore 12.00.

La sottoscritta Arch. Rosa Procopio comunica che con provvedimento del 2 aprile 2020, emesso nella procedura esecutiva immobiliare n. 128/2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, e accettazione incarico del 8 aprile, é stata nominata C.T.U. per la valutazione del compendio oggetto di pignoramento, di piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [redacted] che di seguito si elenca:

- piena proprietà per la quota di 1/1 del bene sito nel Comune di Staletti, contrada Sarusi, ed identificato al catasto fabbricati al foglio 11, p.lla 253.

Pertanto, si **comunica** che le operazioni peritali proseguiranno in data **7 luglio 2020** alle **ore 12.00** presso i beni sopra indicati ed oggetto di interesse della procedura.

Si pregano pertanto le parti ad essere presenti sul luogo, alla data e ora stabilite, al fine di favorire l'accesso alla scrivente C.T.U. a tutti i siti oggetto di causa avvisando eventuali occupanti degli immobili. **Nel contempo significo che la mancanza di collaborazione nel consentire l'accesso agli immobili di procedura comporterà da parte della scrivente di avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica per l'accesso agli immobili, così come già autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.**

Distinti Saluti.

Catanzaro 31 luglio 2020 *IL C.T.U. Arch. Rosa Procopio*

VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 128/2019 A FAVORE DI TIBERIUS SPV

DEBITORE = [redacted]
CUSTODE
~~[illegible]~~ = DOTT. TOMMASO ROSELLA
CTU = ARCH. ROSA PROCOPIO

OGGI GIORNO 11 LUGLIO 2020 LA SOTTOSCRITTA ARCH. ROSA PROCOPIO, NOMINATA CTU NELLA PROCEDURA IN OGGETTO SI È RECATA PRESSO I LUOGHI DI INTERESSE, COME COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA DEL 17 GIUGNO 2020 PER DARE INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI IN LOCO.

AL SOPRALUOGO È PRESENTE IL DOTT. TOMMASO ROSELLA IN QUALITÀ DI CUSTODE GIUDIZIARIO.

NESSUNO È PRESENTE DA PARTE DEL DEBITORE ESECUTATO E PERTANTO NON È STATO POSSIBILE EFFETTUARE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE.

DA INFORMAZIONI RICEVUTE DAI VICINI SEMBREREBBE CHE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DA SOGGETTI DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.

AD OGNI BUON FINE LA SCRIVENTE CTU HA EFFETTUATO RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO AL FINE DI RIFERIRE QUANTO RILEVATO AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

ALLE ORE 11.10 SONO SOSPESE LE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO E REDATTO IL PRESENTE VERBALE CHE LETTO È SOTTOSCRITTO DAI PROFESSIONISTI PRESENTI

[redacted] [redacted]

VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 128/2019 A FAVORE DI TIBERIUS SPV.

DEBITORE = SIG. [redacted]

CUSTODE ~~[illegible]~~ DOTT. TOMMASO ROSELLA

CTU = ARCH. ROSA PROCOPIO

OGGI GIORNO 23 LUGLIO 2020 LA SOTTOSCRITTA ARCH. ROSA PROCOPIO, CTU NELLA PROCEDURA IN OGGETTO, SI È RECATA PRESSO I LUOGHI DI INTERESSE, COME CONVENUTO CON LETTERA RACCOMANDATA DEL 17 LUGLIO 2020 PER EFFETTUARE IL NECESSARIO SOPRALUOGO PRESSO IL BENE DI INTERESSE DELLA PROCEDURA.

AL SOPRALUOGO È PRESENTE IL DOTT. TOMMASO ROSELLA IN QUALITÀ DI CUSTODE GIUDIZIARIO.

NESSUNO È PRESENTE DA PARTE DEL DEBITORE ESECUTATO.

DALLE INFORMAZIONI RICEVUTE DA OPERATORI [redacted], I QUALI SVOLGEVANO ATTIVITÀ LAVORATIVA ~~PRES~~ NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERESSE DELLA PROCEDURA, SEMBREREBBE CHE ~~UNC~~ UN CERTO SIGNORE [redacted] AVREBBE CONDOTTO LA DITTA

SOCIETÀ TELEFONICA PER INSTALLARE UNA LINEA TELEFONICA PRESSO IL FABBRICATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED ERA STATO FISSATO APPUNTAMENTO DALLE ORE 15 ALLE ORE 17 DALLA ODIERNA.

PERTANTO, I PROFESSIONISTI PRESENTI STANTE L'OCCASIONE DI POTER ETTENDERE UN POSSIBILE ACCESSO PRESSO L'IMMOBILE DI INTERESSE SENZA AGGRAVIO DI SPESE PER LA PROCEDURA CONCORDANO DI SOSPENDERE TEMPORANEAMENTE LE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO E DI RIPRENDERLE ALLE ORE 15.30 PRESSO IL MEDESIMO LUOGO.

AD OGNI BUON FINE VENGA ESPERITO RILIEVO FOTOGRAFICO ATTESTANTE LO STATO DEI LUOGHI DA CUI SI EVINCE CHE L'IMMOBILE AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO RISULTEREBBE OCCUPATO DA SOGGETTI TERZI DIVERSI DAL DEBITORE.

ALLE ORE 15.30 VENGONO SOSPESE LE OPERAZIONI RITENUTE E REDATTO IL PRESENTE VERBALE CHE LETTO E SOTTOSCRITTO DAI PROFESSIONISTI PRESENTI

[redacted]

[redacted]

VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 128/2019 A FAVORE DI TIBERIUS SPA

DEBITORE = SIG. [redacted]

CUSTODE = DOTT. TOMMASO ROSELLA

CTU = ARCH. ROSA PROGIDO

OGGI GIORNO 23 LUGLIO 2020, COME CONCORDATO CON VERBALE DI SOPRALUOGO DEL TRENTESIMO GIORNO, ALLE ORE 15.30 LA SOTTOSCRITTA CTU SI È RECATA PRESSO I LUOGHI DI INTERESSE DELLA PROCEDURA IN OGGETTO

AL SOPRALUOGO È PRESENTE IL DOTT. TOMMASO ROSELLA IN QUALITÀ DI CUSTODE.

LI NESSUNO È PRESENTE DA PARTE DEL DEBITORE ESECUTATO.

L'IMMOBILE DI INTERESSE RISULTA CHIUSO ESTERNAMENTE CON CANCELLO METALLICO A SUA VOLTA ASSICURATO DA CATENA E LUCCHETTO

ALLE ORE 16.15 VENGONO SOSPESE LE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO E REDATTO IL PRESENTE VERBALE CHE LETTO E' SOTTOSCRITTO

[redacted] [redacted]

VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO: VERBALE DI SOPRALUOGO - PROCEDURA 128/2019

DEBITORE: SIG. [redacted]

- PROSIEGUO -

ALLE ORE 16,15 SOPRAGGIUNGEVA IL SIG. [redacted] IL QUALE SI QUALIFICAVA QUALE OCCUPANTE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DI CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO.

IL SIG. [redacted] FAVORISCE E CONSENTE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PER IL SOPRALUOGO TECNICO AI PROFESSIONISTI NOTUMATI PRESENTI.

IL SIG. [redacted] FORNISCE N. TEL [redacted] E [redacted] - [redacted]

LO STESSO SI RISERVA DI INVIARE COPIA DEL CONTRATTO E SI IMPEGNA AD CONSENTIRE I SUCCESSIVI SOPRALUOGHI PRESSO L'IMMOBILE.

ALLO SCOPO VIENE FISSATA SIN D'ORA

LA DATA DEL 30 luglio pv ALLE ORE 8.30.

LA SCRIVENTE HA DATO LETTURA DEI QUESITI

POSTI DAL SIG. GIUDICE ED HA EFFETTUATO

SOPRALUOGO FOTOGRAFICO RILEVANDO MURI

E APERTURE DI SEPARATI FOGLI.-

IL SIG. [redacted] FORNISCE IL N. DI TELEFONO

DEL SIG. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Procedura esecutiva RGE 128 / 2019

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Damiani Song

promossa da Tiberius SPV S.R.L.

contro [redacted]

Verbale di accesso del custode

Oggi 30 Luglio 2020 alle ore 08,30, io sottoscritto Dott. Tommaso Rotella, nella qualità di custode giudiziario, in attuazione del provvedimento emesso dal G.E. nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, avendone fatta comunicare al debitore esecutato a mezzo notifica presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro, mi sono recato presso l'immobile pignorato sito in Staletti (CZ) Contrada Sarusi, al fine di procedere al primo accesso per come stabilito in data 23 luglio 2020 con il detentore dell'immobile Sig. [redacted], il quale non si faceva trovare nel luogo e all'orario stabilito. È presente inoltre l'Arch. Rosa Procopio, in qualità di esperto estimatore.

Sopraggiunto telefonicamente, il sig. [redacted] contattava una persona presente all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, il sig. [redacted]

DICHIARAZIONI DELLE PARTI PRESENTI

Il Sig. [redacted] fa presente di non voler essere identificato e dichiara di occupare saltuariamente l'immobile, due giorni a settimana ed essere impossibilitato a proseguire le operazioni conseguenti all'accesso in capo al custode e all'esperto estimatore in quanto pronto a recarsi sul luogo di lavoro.

Il sig. [redacted] inoltre, si è reso disponibile a contattare il sig. [redacted] e procedere ad un ulteriore accesso in data 07/08/2020 alle ore 12,00.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 09,30 e, previa integrale lettura, viene sottoscritto.

[redacted]

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

(1)

L'ANNO 2020 IL GIORNO 7 DEL MESE DI AGOSTO, ALLE ORE 12:00 IO SOTTOSCRITTO DOTT. TOMMASO ROTELLA, NOMINATO CUSTODE GIUDIZIARIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 128/2019 R.G.E DEL TRIBUNALE DI CATANZARO PROMOSSA DA TIBERIUS SPV SRL, CREDITORE PROCEDENTE CONTRO [redacted] CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SONG DAMIANI, MI SONO RECATO IN CONTRADA SARNO SNC SIMBARI (CZ) PER ACCEDERE NEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO, AVENDO L'ESPERTO STIMATORE A MEZZO PEC DATO PREAVVISO DI QUESTO NOSTRO ACCESSO AL LEGALE DEL DEBITORE ESECUTATO.
SONO PRESENTI L'ESPERTO STIMATORE ARCHITETTO ROSA PRECOPIO, E IL COADIUTORE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT.SSA BIANCA MARTINO.
ALL'ARRIVO E' PRESENTE IL SIG. [redacted] DELEGATO DAL SIGNOR [redacted], COMODANTE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, A CONCEDERE L'INGRESSO NELL'IMMOBILE CITATO (SI ALLEGA AL.1 DELEGA).
ALLE ORE 12:30 E' SOPRAGGIUNTO IL SIG. [redacted] NATO A [redacted] E RESIDENTE A LAMEZIA TERME [redacted] IL QUALE DICHIARA DI ESSERE DETENTORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO A MEZZO CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO NON REGISTRATO IN DATA 07/02/2020. HO MESSO EDOTTO IL PRESENTE DEI POTERI E DELLE FUNZIONI CONFERITEMI. AL FINE DI CONSENTIRE, NELL'INTERESSE DEI CREDITORI, LA CURA, LA CONSERVAZIONE E L'AMMINISTRAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO, HO CHIESTO AL SIG. [redacted] SE IL COMPENDIO PIGNORATO NECESSITASSE DI OPERE DI URGENTE MANUTENZIONE E QUESTI MI HA RISPOSTO:
HO PROVVEDUTO PERSONALMENTE AD ESEGUIRE I SEGUENTI INTERVENTI DI MANUTENZIONE: PULIZIA DEL VERDE ESTERNO ALL'IMMOBILE, POTATURA ALBERI, RIPRISTINO INFISSI ESTERNI IN QUANTO AL MIO ARRIVO L'IMMOBILE ERA OCCUPATO ABUSIVAMENTE, RIPRISTINO RECINZIONE

MANCANTE O DANNEGGIATA, CAMBIO SERRATURE, SALDATURA CANCELLO INGRESSO CHE ERA ~~[illegible]~~ DIVELTO A TERRA, RIFACIMENTO IMPIANTO FOGNARIO, RIPARAZIONE IMPIANTO IDRAULICO, PITTURAZIONE INTERNA IMMOBILE, RIPRISTINO INTONACO PER UMIDITA' DA RISALITA' PER INTERNO/ESTERNO, RIPRISTINO PRESE ED IMPIANTO ELETTRICO RIPRISTINO TETTO DANNEGGIATO. DEI LAVORI ANZIDETTI SONO IN SEGUITO DI FORNIRE FOTOGRAFIE E PARTE DELLE RICEVUTE DELLE SPESE.

IL CUSTODE COMUNICA AL RESENTATORE DELL'IMMOBILE CHE LA SUA PERMANENZA ALL'INTERNO NON SAREBBE PIÙ POSSIBILE E QUINDI SI RENDE NECESSARIO LO SGOMBERO DEI LOCALI. IL SIG. [redacted] DICHIARA SUL PUNTO, CHE SI RENDE DISPONIBILE A SOTTOSCRIVERE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE PER REGOLARIZZARE LA PROPRIA POSIZIONE ALL'INTERNO DEL COMPENDIO PIGNORATO. IL CUSTODE FA PRESENTE CHE DI TALE RICHIESTA INFORMERÀ IL GIUDICE DELLA PROCEDURA (ALL. 2).

~~INIZIA~~ ALLE ORE 12:00 INIZIA LE OPERAZIONI PERITALI L'ESPERTO ESTIMATORE. LA NOMINATA CTU CHIEDE AL SIG. [redacted] CERTIFICATI DEGLI IMPIANTI, MANUTENZIONE DELLA CALDAIA CON RELATIVI LIBRETTO E MANUTENZIONE, MANUALI E CERTIFICATI DEI CONDIZIONATORI CALDO/FREDDO ESISTENTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO (N. 4 MOTORI).

IL SIGNOR [redacted] A QUESTA RICHIESTA, DICHIARA DI NON POSSEDERE NESSUN CERTIFICATO RELATIVI ALL'IMPIANTO DELL'IMMOBILE COMPRESO LE BOMBOLE/GAS PRESENTE NEL GIARDINO. LO STESSO DICHIARA CHE ~~[illegible]~~ L'ACS AVVIENE TRAMITE BOMBOLE GAS E LO STESSO GAS ALIMENTA LA LINEA CUCINA A MEZZO LA LOSIA POSTA IN LOCALE ESTERNO. LA SCRIVENTE CTU SI RISERVA DI RICHIEDERE I DOCUMENTI SOPRA DETTI AL PROCURATORE DEL COSTITUITO SIG. [redacted]

ALLE ORE 13:10 SI SOSPENDONO I SOPRALLUOGHI DI CUI

CONTINUA — A

ODIERNO INCONTRO E VENNE REDATTO IL PRESENTE VERBALE
E VENNE LETTO E SOTTOSCRITTO DAI PRESENTI COSTITUITO DA
3 PAGINE.

L'ESPERTO ESTIMATORE

[redacted]

IL DETENTORE

[redacted]

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

[redacted]

IL COADIUTORE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

[redacted]

ALL. 1

IO SOTTO SCRITTO [redacted]

DELEGO IL SIG [redacted] RESIDENTE [redacted]

A CONCEDERE L'INGRESSO AL CUSTODE GIUDIZIARIO E ALL'ESPERTO ESTIMATORE PROC. 128/015 PER SOPRALLUOGO IMMOBILE, SITO IN CIDA SARUSI SNC, SIALETTI (CZ)

DATA

01.08.2020

FIRMA

[redacted]

AU-2

N. 128/2018 Reg.Es.Imm.

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

DICHIARA

di occupare l'immobile in STALITÌ (CZ) CONTRADA SADNA SNC

- X A titolo gratuito
- Pagando per tale occupazione la somma di Euro _____ mensili. Prende atto che da oggi in avanti, ai sensi dell'art. 2912 cod. civ., dovrà versare tali somme unicamente al Tribunale, su conto corrente intestato alla Procedura esecutiva i cui estremi saranno successivamente comunicati e che pertanto dovrà sospendere il pagamento in favore del proprietario.

Dichiara inoltre:

- Di avere a suo favore un contratto di locazione scritto e registrato, che esibisce
- X Di non avere contratto di locazione scritto e registrato; di avere iniziato a occupare l'immobile in data 02/2010, come risulta dai seguenti documenti:

– Bollette luce, acqua, gas, telefono

– Certificato di residenza storico

– Fatture o ricevute di pagamento annotate in contabilità

CHIEDE

Autorizzazione a restare nella detenzione dell'immobile.

[redacted]

Firma

STALITÌ, 07/8/2020

VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 128/2019

OGGI GIORNO 28 Agosto PREVIO ACCORDO TELEFONICO CON IL SIG. [redacted] LA SCRIVENTE CTU RICEVEVA COPIA DI ALCUNI DOCUMENTI RELATIVI ALLA CALDAIA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO. NELLO SPECIFICO IL SIG. [redacted] DICHIARA DI AVER RINVENUTO NEL LOCALE CALDAIA / LOCALE TECNICO UN CONTENITORE IN CUI VI ERANO SCRITTI IL MANUALE DELL'INSTALLATORE DELLA CALDAIA IVI PRESENTE ED IL SOLO RAPPORTO SULLA CALDAIA DI INSTALLAZIONE DEL 8/7/2009 MENTRE MANCAVA IL LIBRETTO DI IMPIANTO E NON VENIVA CONSEGNATA NESSUN ALTRO TIPO DI CERTIFICAZIONE RELATIVO ALLE PARTI DI CALDAIA GIÀ PRESENTI SULL'IMMOBILE. LO STESSO DICHIARA CHE LA CALDAIA È ALIMENTATA CON BOMBOLE DI GAS POSTE ALL'ESTERNO VICINANZE DELL'IMMOBILE COME DA RILIEVO FOTOGRAFICO EFFETTUATO DALLA SCRIVENTE CTU. ED IL RISCALDAMENTO ED IL RAFFRESCAMENTO DELL'IMMOBILE

AVVIENE TRAMITE ROTTURE DI CACCIE.

L'ACQUA CALDA SANITARIA VIENE FORNITA DALLA CALDAIA MENTRE IL RISCALDAMENTO ~~DELLA~~ CA (TERMOSIFONI) COLLEGATO ALLA DETTA CALDAIA NON RIESCE FUNZIONARE.

SIGNETTI 28/10/2020

[redacted]

[redacted]

- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica fabbricato. - Visura storica terreno. - Planimetria catastale.

20-Apr-2021 15:56:19
Prot. n. T146676/2021
Scala nominale: 1:2000
Dimensione cornice: 396.000 x 552.000 metri
Comune: STALETTI
Foglio: 11
N-12300
E-12200
Particella: 253

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/04/2020 - Ora: 15.54.57 Segue

Visura n.: T146146 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2020

Dati della richiesta	**Comune di STALETTI` (Codice: I937)**
	Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 11 Particella: 253**

INTESTATO

1	[redacted] Luca nato a PONTEDERA il 22/11/1959	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 02/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**253**				**A/2**	**U**	**10,5 vani**	**Totale: 246 m² Totale escluse aree scoperte**: 240 m²**	**Euro 704,96**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2017 protocollo n. CZ0024611 in atti dal 02/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12971.1/2017)
Indirizzo	VIA SERUSI piano: T-1;											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I937 - Sezione - Foglio 11 - Particella 253

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**253**				**A/2**	**U**	**10,5 vani**	**Totale: 246 m² Totale escluse aree scoperte**: 240 m²**	**Euro 704,96**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	, LOCALITA' SERUSI piano: T-1;											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**253**				**A/2**	**U**	**10,5 vani**		**Euro 704,96**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. CZ0204967 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 22591.1/2011)
Indirizzo	, LOCALITA' SERUSI piano: T-1;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**253**				**A/2**	**U**	**10,5 vani**		**Euro 704,96** **L. 1.365.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, CONTRADA SARUSI piano: T-1;											
Notifica	-					**Partita**	1342		**Mod.58**	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**253**				**A/2**	**U**	**10,5 vani**		**L. 1.449**	VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 13/04/1993 PROGETTO FINALIZZATO
Indirizzo	, CONTRADA SARUSI piano: T-1;											
Notifica	-					**Partita**	1342		**Mod.58**	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**11**	**253**									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	, CONTRADA SARUSI piano: T-1;											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2020

Notifica	-	**Partita**	1342	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati dal 10/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2008 Repertorio n.: 140148 Rogante: DELL`ANTICO GIULIO Sede: PONTEDERA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13593.1/2008)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/12/2008
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2020

Dati della richiesta	**Comune di STALETTI` (Codice: I937)**
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	**Foglio: 11 Particella: 253**

Area di enti urbani e promiscui dal 22/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**11**	**253**		**-**	**ENTE URBANO**	**12 50**				**TIPO MAPPALE del 22/11/2002 protocollo n. 353633 in atti dal 22/11/2002 (n. 3.1/1979)**
Notifica					**Partita**	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I937 - Sezione - SezUrb - Foglio 11 - Particella 253

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**11**	**253**		**-**	**ULIVETO 2**	**12 50**		**Euro 6,78 L. 13.125**	**Euro 3,87 L. 7.500**	**Impianto meccanografico del 09/07/1985**
Notifica					**Partita**	1034				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/11/2002
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 09/07/1985		

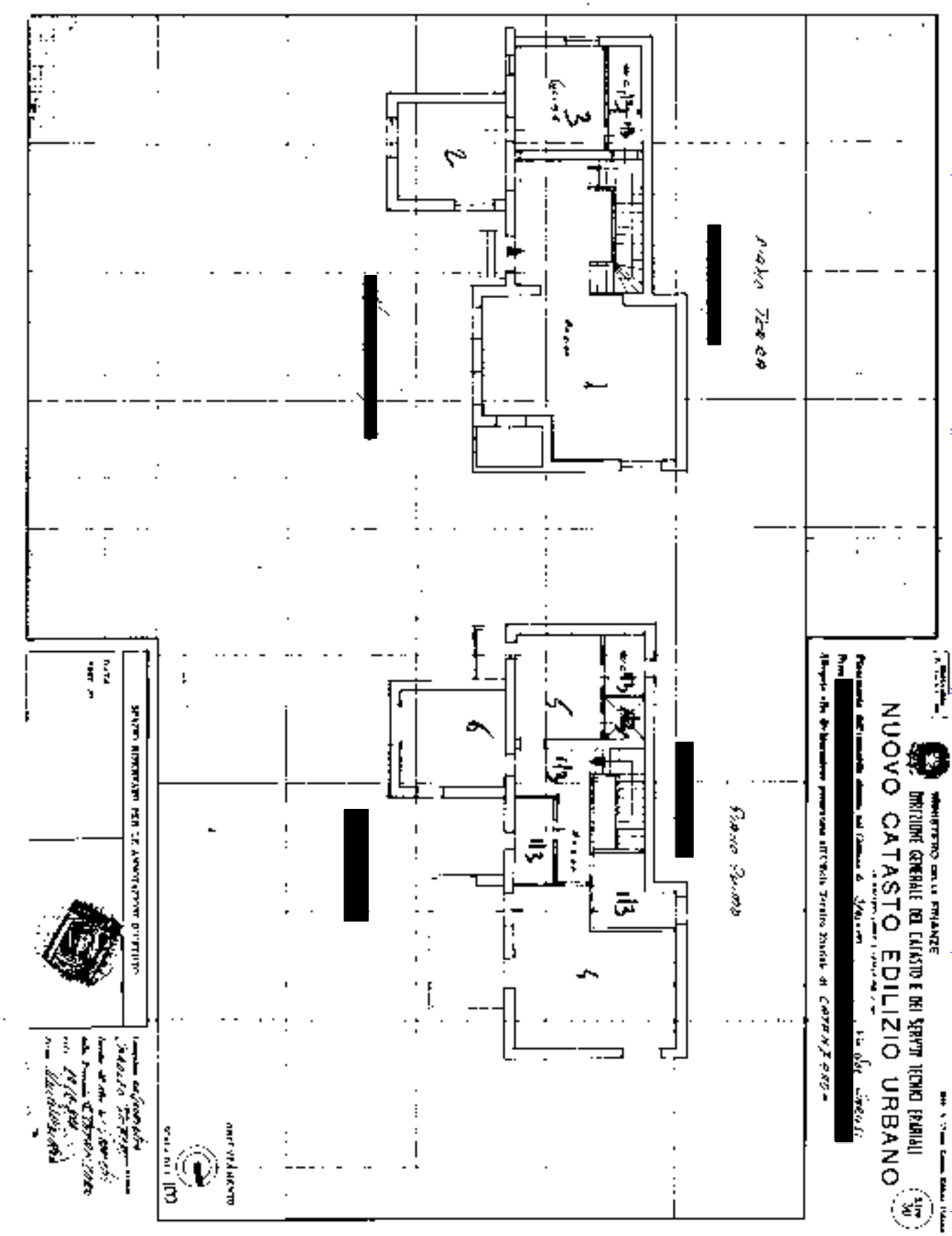
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2020

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- Allegato C	- Risposta Agenzia delle Entrate in merito all'assenza di contratti. - Certificato di residenza. - Contratto di comodato d'uso non registrato. - Visure Registri Immobiliari per immobile fabbricato. - Atto di acquisto fabbricato. - Trascrizione Atto di Acquisto. - Trascrizione pignoramento. - Certificazione notarile.

Direzione Provinciale di Catanzaro

Ufficio Territoriale di Catanzaro

Catanzaro, 4 giugno 2020

Gent.ma Sig.ra
Arch. Rosa Procopio
in qualità di CTU
CATANZARO

Trasmessa via PEC

OGGETTO: Richiesta copia contratti relativi alla procedura n. 128/2019 R.G.
Rif. prot. 18057 del 6 maggio 2020

Gentile architetto Procopio,
con riferimento alla richiesta in oggetto, Le comunico che dall'interrogazione dei nostri archivi non risultano contratti di locazione riferibili al sig. Luca [redacted] ed all'immobile di proprietà sito in Stalettì, alla via Serusi, foglio 11, particella 253.

Cordiali saluti.

Il Funzionario*
Mi k V i i
Firmato digitalmente

*firma su delega del Direttore Provinciale ad interime Claudia Cimino

Via Lombardi – 88100 CATANZARO – Tel. 0961542111
E-mail: dp.Catanzaro.utCatanzaro@agenziaentrate.it

COMUNE DI SILLANO GIUNCUGNANO

Provincia di LUCCA

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Sulle risultanze degli atti d'Ufficio e secondo le norme vigenti

CERTIFICA che

[redacted]

Risulta iscritto nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE
di questo Comune
Con abitazione in [redacted]

SILLANO GIUNCUGNANO, 15.07.2020

Il presente si rilascia in carta libera.

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Il presente certificato HA VALIDITA' DI SEI MESI dalla data di rilascio (della validità decade in caso di variazione delle generalità dell'interessato) Art. 41 comma 1 D.P.R. 30/12/2000 N. 445

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

SCRITTURA PRIVATA

Oggetto: Concessione diritti di uso e godimento immobile

Addì 7 Febbraio 2020 alle ore 15.00, presso lo Studio dell'Avv.Giuseppe Grande sito in Soverato (CZ) alla via G. Bruno 11, è presente il Sig. [redacted] e presso lo Studio dell'Avv. Carloni Lisa sito in Pontedera Via Palestro n.31 è presente il [redacted]

I sigg. in presenza dei propri Legali sottoscrivono il presente documento effettuando uno scambio di PEC , lo scambio del presente documento a mezzo PEC darà validità Legale al presente documento.

Con il presente atto il Sig. [redacted] dichiara di essere entrato in possesso dell'immobile sito in Stalettì del tipo A2 catastalmente indicato con le seguenti coordinate : Foglio 1 , particella 250 sub, di proprietà del Sig. [redacted]

Il Sig. [redacted] dichiara inoltre che l'immobile di cui sopra è stato posto nella propria disponibilità a titolo gratuito dal Sig. [redacted] per fini di manutenzione ordinaria ed ad uso abitativo.

Il Sig. [redacted] con il presente atto, autorizza il Sig. [redacted] all'utilizzo esclusivo dell'immobile, al godimento del diritto di possesso dello stesso, al diritto di eseguire piccoli lavori di ristrutturazione e manutenzione, che saranno a carico esclusivamente del Sig. [redacted] il Sig. [redacted] allo stesso tempo concede diritto di prelazione inerente al trasferimento della proprietà a mezzo compravendita e al prezzo già indicato nel compromesso sottoscritto il 02 Aprile 2019 presso la Agenzia " Immobiliare Soverato " con sede in Soverato via Caso Umberto I° n. 62.

Il Sig. [redacted] dichiara di essere stato reso edotto che l'immobile de quo non è attualmente libero da gravami, che la eventuale proposta di vendita verrà formalizzata dal Sig. [redacted] solo qualora quest'ultimo riesca a risolvere positivamente le pendenze con i propri creditori alla fine di liberare l'immobile dai Gravami, il Sig. [redacted] dichiara che ha già in corso trattativa con i creditori per tale questione.

Il presente atto , composto da una pagina interamente dattiloscritta ha valore Legale in qualità di Scrittura Privata

[redacted]

Per autentica

[redacted]

Data: 07 febbraio 2020, 17:13:12
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: giuseppe.grande@avvocaticatanzaro.legalmail.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Scrittura privata [redacted] immobili sito in Staletti (CZ)
Allegati: postacert.eml (159.4 KB) **Messaggio di posta elettronica**
daticert.xml (1.1 KB)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/02/2020 alle ore 17:13:12 (+0100) il messaggio "Scrittura privata [redacted] immobili sito in Staletti (CZ)" proveniente da "giuseppe.grande@avvocaticatanzaro.legalmail.it" ed indirizzato a "lisa.carloni@pecordineavvocatipisa.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: 073F5E4A.03AF4987.206D33B5.0F5992B6.posta-certificata@legalmail.it

---

Delivery receipt

The message "Scrittura privata [redacted] immobili sito in Staletti (CZ)" sent by "giuseppe.grande@avvocaticatanzaro.legalmail.it", on 07/02/2020 at 17:13:12 (+0100) and addressed to "lisa.carloni@pecordineavvocatipisa.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: 073F5E4A.03AF4987.206D33B5.0F5992B6.posta-certificata@legalmail.it

Repertorio n. 140168 Raccolta n. 16113

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno dieci del mese di dicembre in Pontedera, nel mio studio, al Corso Matteotti, 51.

Innanzi a me Dottor Giulio Dell'Antico, notaio in Pontedera, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Pisa, sono presenti i signori

[redacted]

residente in [redacted] il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale del signor

[redacted],

coniugato in separazione di beni, domiciliato anche fiscalmente in [redacted] cod. fisc. [redacted] giusta procura speciale autenticata dal notaio Maria Grazia Silvana Gemini in data 9 dicembre 2008 che, in originale, omessane la lettura per dispensa a me notaio datane dai costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

[redacted]

coniugato in separazione di beni, domiciliato anche fiscalmente in [redacted] cod. fisc. [redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

Registrato a Pontedera
il 10.12.2008
al n. 6133 Serie 1T
Esatto € 9113,00 di cui € 144,00 per diritti, € 22,00 bolli

Copia tratta in Cons. dal R.R.I.
di CITTA' PIAGA
il 16-12-08 al n. 13393

certo, convengono e stipulano quanto appresso:

Art. 1) Il signor [redacted] come sopra rappresentato, con ogni garanzia di legge vende e trasferisce al signor [redacted] che acquista il seguente immobile:

- in comune di Staletti (Catanzaro), Contrada Sarusi, fabbricato unifamiliare per civile abitazione, di vecchia costruzione, che si sviluppa su due piani fuori terra (terreno e primo), collegati fra loro tramite scala interna, così composto:

- al piano terra da ingresso, con scala, salone con caminetto ad angolo, sala da pranzo, cucina abitabile con ingresso secondario ed indipendente e servizio igienico con piccolo disimpegno;

- al piano primo da tre camere matrimoniali, una camera singola e due bagni.

Il tutto è corredato da circostante resede di pertinenza urbana esclusiva, della superficie catastale, fra coperto e scoperto, di metri quadri 1250 (milleduecentocinquanta) catastali, o quanti siano.

Quanto sopra confina con eredi Sorrentino, Calabretta, salvi altri ed è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Staletti, al giusto conto, nel **foglio 11, dalla particella n. 253**, cat. A/2, cl. Unica, vani 10,5, RC Euro 704,96.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato dalla parte venditrice sul terreno (Catasto Terreni particella 253 del

foglio 11, di mq. 1250), dal medesimo acquistato con atto a rogito del notaio Gregorio Stanizzi di Catanzaro in data 21 gennaio 1972, registrato ivi il 9 febbraio 1972 al n. 41, trascritto a Catanzaro il 17 febbraio 1972 al n. 3222 part.

Il prezzo della vendita è stato determinato in Euro 301.991,00 (trecentounomilanovecentonovantuno virgola zero zero), pagato come di seguito indicato.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'articolo 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene fra persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del DPR n. 131 del 1986 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) indipendentemente dal corrispettivo, pattuito per la vendita e quale sopra riportato.

Detto valore sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto risulta ammontare a complessivi euro 88.825,00.

Art. 2) La vendita viene fatta ed accettata, con tutti gli annessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni,

ragioni e servitù inerenti, nello stato di fatto in cui detto immobile si trova, ben noto alla parte acquirente come la stessa dichiara.

Ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il venditore, come sopra rappresentato, reso edotto da me notaio sulle responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., dichiara con riferimento alla legge n. 47 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni che il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù di nulla-osta del 20 ottobre 1971, pratica edilizia n. 41/1971, con progetto strutturale depositato in data 5 novembre 1971, protocollo n. 5321, presso gli uffici del Genio Civile di Catanzaro, con licenza di abitabilità n. 9 del 6 ottobre 1979.

Dichiara inoltre che successivamente non sono intervenute modificazioni richiedenti licenze o concessioni, anche in sanatoria e che pertanto quanto in contratto non contrasta con le norme edilizie e le prescrizioni urbanistiche vigenti in detto comune.

- In relazione a quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, la parte alienante, come sopra rappresentata e la parte acquirente convengono di comune accordo di escludere la garanzia in ordine alla conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti a servizio dell'immobile in

oggetto.

- Ai sensi del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come integrato dal D.lgs 29 dicembre 2006, n. 311, la parte venditrice, come sopra rappresentata, assume l'obbligo di far redigere, a sua cura e spese e consegnare alla parte acquirente l'attestato di qualificazione energetica relativo al bene in contratto.

Art. 3) La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto, la libertà del bene in contratto da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo rispondere per ogni caso di evizione o molestia, ad eccezione dei vincoli derivanti da leggi o da regolamenti edilizi in genere e per due ipoteche a favore della ICCREA BANCA SPA, iscritte a Catanzaro nelle date 30 novembre 2001 al n. 2710 part. e 28 aprile 2004 al n. 1310 part. a garanzia di due mutui concessi dal detto Istituto alla parte venditrice e che saranno dalla medesima estinti con parte del ricavato della presente vendita, assumendo l'obbligo di provvedere, a sua cura e spese, alla cancellazione delle indicate ipoteche dai beni in contratto, avvalendosi di quanto disposto dalla legge n. 40 del 2007, sollevando la parte acquirente da ogni onere o molestia al riguardo.

Art. 4) - Ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le costituite parti venditrice, come sopra rappresentata ed acquirente rese edotte da me notaio sulle

responsabilità penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R., con riferimento a quanto disposto dal Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, articolo 36, comma 22 e successiva legge di conversione n. 248 del 4 agosto 2006, dichiarano che il prezzo della presente vendita, come sopra determinato in Euro 301.991,00 è stato pagato come segue:

- quanto ad euro 30.000,00 con assegno bancario non trasferibile tratto in data 28 luglio 2008 all'ordine del venditore sulla banca Popolare di Lodi, n. 0159712491;

- quanto ad euro 35.000,00 con bonifico bancario effettuato in data 23 ottobre 2008 tramite la Banca di Credito Cooperativo di Fornacette su conto corrente del venditore presso la Banca Nazionale del Lavoro, agenzia di Catanzaro

- quanto ad euro 194.503,03, con due bonifici bancari effettuati in data odierna a favore della ICCREA Banca, per l'estinzione dei mutui sopra indicati e precisamente: bonifico di euro 119.689,54 per estinzione mutuo posizione 12 431730 e di Euro 74.813,49, per estinzione totale mutuo 12 5172;

- quanto ad euro 42.487,97, a saldo mediante bonifico bancario effettuato in data odierna tramite la Banca di Credito Cooperativo di Fornacette a favore di conto corrente intestato al venditore presso la Banca Nazionale del Lavoro, filiale di Catanzaro.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rilascia

pertanto liberatoria quietanza dell'intero prezzo di vendita, rinunciando ad ogni ipoteca legale ed esonerando il competente Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

- Con riferimento all'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223 e successiva legge di conversione n. 248 del 4 agosto 2006, le parti del presente atto, come sopra rappresentate e presente, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri dell'accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti C.C.

Art. 5) Effetti utili ed onerosi a decorrere da oggi.

Art. 6) Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

I costituiti dichiarano che fra venditore ed acquirente non sussiste rapporto di parentela in linea retta o che tale possa essere considerato ai fini dell'imposta sulle successioni o donazioni.

656

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia con macchina dattilografica, sotto la mia direzione e completato di mio pugno sopra pagine otto di due fogli e da me letto ai comparenti che su mia domanda lo hanno approvato e con me notaio lo sottoscrivono, anche a margine del foglio intermedio, alle ore dodici e minuti venti.

[redacted]

DOTT. SSA GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA
Notaio
Piazza Matteotti, 11 - 88100 CATANZARO
P. IVA: 00459470793 C.F.: GMNMGR52P61H516V
Tel. 0961/794433/34

MARCA DA BOLLO 14,62

Allegato A al n. 1643 di raccolta

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

Il sottoscritto [redacted] .coniugato in separazione dei beni,munito di carta d'identità [redacted]2 rilasciata dal Comune di Montauro il [redacted] ,con il presente atto,----------

----------N O M I N A----------

e costituisce suo procuratore speciale e per quanto infra generale [redacted] consulente finanziario, [redacted] .----------

----------A F F I N C H E'----------

in suo nome,vece,conto ed interesse,----------

----------V E N D A----------

a chi vorrà per il prezzo di Euro 301.991,00 (trecentounomilanovecentonovantuno)la seguente unità immobiliare sita nel Comune di Staletti alla Località Serusi: -villetta unifamiliare elevantesi su due piani,terra e primo,tra loro collegati da scala interna,con pertinente circostante corte,distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Staletti al foglio 11, particella 253, Loc.Sarusi,P.T-1,Cat.A/2,Cl.U,vani 10,5, R.C. Euro 704,96.----------

Pertanto,il nominato procuratore potrà:----------

-costituirsi nell'atto per procedere alla vendita;----------

-descrivere quanto da vendersi con gli esatti confini e dati catastali,rettificando eventualmente quelli innanzi forniti;-

-incassare il prezzo e/o dichiarare che lo stesso è stato già incassato in tutto o in parte e rilasciarne quietanza;——

-dichiarare l'eventuale opera di mediatore e la somma allo stesso corrisposta;————————————————————

-fare accollare alla parte acquirente eventuali quote di mutuo gravanti su quanto da vendersi;————————————

-approvare tipi planimetrici e frazionamenti;————————

-costituire,modificare ed estinguere servitù attive e passive di qualsiasi genere;————————————————————

-consegnare il possesso;————————————————————

-emettere dichiarazioni circa la proprietà e la libertà di quanto è da vendersi;————————————————————

-fare qualunque dichiarazione in ordine alla provenienza ed alla licenza edilizia occorsa per la costruzione;————————

-rinunziare all'ipoteca legale;————————————————

-fare dichiarazioni fiscali;————————————————

-convenire qualunque patto di natura reale od obbligatoria, necessario od utile per l'espletamento dell'incarico conferito;————————————————————

-fare dichiarazioni in ordine alle leggi 19 maggio 1975 n.151,28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni,13 maggio 1988 n.154,19 luglio 1993 n.243 e successive modifiche ed integrazioni,D.l.223/2006, nonchè ai sensi

del D.P.R. 445/2000,artt. 3 e 76 e del Testo Unico sull'edilizia;----------

-fare,infine,quanto riterrà utile o necessario per il buon espletamento del presente mandato senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma e senza che,nei limiti del mandato conferito,possa al nominato procuratore opporsi mancanza o imprecisione di poteri.----------

L'incarico viene conferito a titolo gratuito e si esaurirà in un unico contesto.

[redacted]

Repertorio n. 140 214

----------AUTENTICA DI FIRMA----------

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

Io sottoscritta dott.ssa MARIA GRAZIA SILVANA GEMINI,Notaio in Catanzaro,ivi residente con studio alla Piazza Matteotti n.11,iscritta al Ruolo dei Distretti Riuniti di Catanzaro,Crotone,Lamezia Terme e Vibo Valentia,----------

----------CERTIFICO----------

vera ed autografa la firma apposta in mia presenza dal signor [redacted]

la cui identità personale io notaio sono certa.

Catanzaro,Piazza Matteotti n.11 -nove dicembre duemilaotto---

[redacted]

Art. 22 C.A.D.
COPIA INFORMATICA DI
DOCUMENTO ANALOGICO

Ministero della Giustizia
Archivio Notarile Distrettuale
di Pisa

Tasse e diritti
riscossi con

Bolletta n. 551

del 11/05/2020

Si certifica che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale documento su supporto cartaceo conservato in questo Archivio Notarile e si rilascia ai sensi dell' art. 22 del D. lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Consta di n. 12 (dodici) facciate, più la presente.

Si rilascia in esenzione da bollo per uso applicazioni leggi tributarie ai sensi dell' art. 5 della Tabella "allegato B" al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.

Allegati omessi: nessuno

Pisa, 13 Maggio 2020

Copia informatica
firmata digitalmente da
Il Conservatore
Dr. Arturo Pepe

NOTAIO FABIO ORLANDI

CERTIFICATO NOTARILE

ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

(Art. 567 2° comma c.p.c.)

Procedura esecutiva promossa da:

- **"TIBERIUS SPV S.R.L."** con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale 04662770269.

nei confronti di

[redacted]

sui seguenti immobili:

In Comune di Staletti (CZ), Contrada Surusi, e precisamente:

fabbricato unifamiliare per civile abitazione, di vecchia costruzione, articolato su due livelli (piano terra e primo) collegati tra loro mediante scala interna, composto al piano terra da ingresso, scala, salone, sala da pranzo, cucina abitabile con ingresso secondario ed indipendente e servizio igienico con piccolo disimpegno ed al piano primo di tre camere matrimoniali, una camera singola e due bagni, con circostante resede di pertinenza urbana esclusiva della superficie catastale, tra coperto e scoperto, **di** metri quadrati 1.250 (**mille**duecentocinquanta), confinante nell'insieme con particelle 25, 94 2679 e 244, tutte del foglio 11, salvo altri.

Quanto sopra risulta identificato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Staletti al foglio 11, particella 253**, Via Serusi, piano T-1, categoria A/2, classe U, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq 246 - escluse aree scoperte mq 240, rendita catastale Euro 704,96.

L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta identificata nel Catasto Terreni del Comune di Staletti al foglio 11, particella 253, Ente Urbano, di ha 00.12.50.

La suddetta porzione immobiliare risulta di proprietà del [redacted], titolare del diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero.

Via Ludovisi n. 35 - 00187 Roma (RM)
Tel. +39 06 420 32 81 - Fax +39 06 420 10 808
forlandi@notariato.it

****

Il sottoscritto dr. Fabio ORLANDI, Notaio in Roma, con studio in Via Ludovisi n. 35, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria dei RR.II. di **CATANZARO** relativamente agli immobili sopra descritti:

CERTIFICA

al giorno 15 **gennaio 2020** quanto segue:

1) Risultanze dalle visure catastali:

l'immobile sopra descritto risulta censito in ditta a: [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **al Catasto Fabbricati** del Comune di **Staletti** al **foglio 13, particella 253**, Via Serusi, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq 246 - escluse aree scoperte mq 240), rendita catastale Euro 704,96.

2) provenienza al ventennio

Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Gregorio Stanizzi di Squillace in data 21 gennaio 1972 rep.n. 57.954, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **17 febbraio 1972 al n. 3.222 di formalità**, la signora [redacted] vedova, vendeva al [redacted] che acquistava, l'appezzamento di terreno ad uso suolo edificatorio della superficie di mq 1.250, in Comune di Staletti, censito al N.C.T. di Staletti con la particella 253 (già 49/b), sul quale si impegnava ad edificare, entro il termine inderogabile del 18 luglio 1973, una costruzione di uno o più fabbricati

Con atto **di compravendita** a rogito del Notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera in data 10 dicembre 2008 rep.n. 140.148, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **16 dicembre 2008 al n. 13.593 di formalità**, il signor [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, vendeva al signor [redacted], codice fiscale [redacted] che acquistava in regime di separazione dei beni, il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero sulla porzione immobiliare in Comune di Staletti(CZ), censita al Catasto

Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 253

3) Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
a carico dei nominativi sopra indicati:

a carico di: [redacted] per il periodo dal giorno 17 febbraio 1972 fino al giorno 16 dicembre 2008: NESSUNA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE

a carico di [redacted] per il periodo dal giorno 16 dicembre 2008 fino al giorno 14 gennaio 2020

1) ipoteca volontaria iscritta in data 16 dicembre 2008 al n. 3.063 **di formalità** per Euro 850.000,00, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni" con sede in Calcinaia (PI), codice fiscale 00179660501, a garanzia di un mutuo di Euro 340.000,00 della durata di anni venticinque, concesso con atto rogito del Notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera in data 10 dicembre 2008 rep.n. 140.149, gravante il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero della porzione immobiliare in Comune di Staletti (CZ), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 253.

2) ipoteca giudiziale iscritta in data 19 novembre 2014 al n. 1.202 **di formalità** per Euro 259.378,98, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 23 ottobre 2014 rep.n. 2.858, a favore della "Cassa di Risparmio di Pistoia e Lucchesia S.p.A." con sede in Pistoia (PT), codice fiscale 00092220474, a garanzia della somma di Euro 259.378,98, gravante il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero della porzione immobiliare in Comune di Staletti (CZ), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 253

3) pignoramento immobiliare trascritto in data 3 gennaio 2020 al n. 35 **di formalità**, notificato dall'UNEP del Tribunale di Lucca in data 28 novembre 2019 rep.n. 6.143, a favore di "TIBERIUS SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04662720269, senza indicazione della somma, gravante il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero della porzione immobiliare in Comune di Staletti (CZ), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 253.

Roma lì 27 gennaio 2020

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

Data 06/05/2020 Ora 08:49:24

Ispezione telematica

Ispezione n. T11194 del 06/05/2020

per immobile
Richiedente PRCRSO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di STALETTI' (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 253
Periodo da ispezionare: dal 06/03/1968 al 06/05/2020
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 06/03/1968 al 06/05/2020

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 05/05/2020

Elenco immobili

Comune di STALETTI' (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00253 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2710 Registro Generale 26261
   Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 72604 del 22/11/2001
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 2262 del 21/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2008.
      Cancellazione totale eseguita in data 21/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 28/04/2004 - Registro Particolare 1310 Registro Generale 7878
   Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 109663 del 27/04/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2640 del 16/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Comunicazione n. 2261 del 21/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2008.
      Cancellazione totale eseguita in data 21/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
   Immobili attuali

Ispezione telematica

Ispezione n. T11194 del 06/05/2020

per immobile
Richiedente PRCRSO

3. TRASCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 13593 Registro Generale 20264
   Pubblico ufficiale DELL'ANTICO GIULIO Repertorio 140148/16113 del 10/12/2008
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 3063 Registro Generale 20265
   Pubblico ufficiale DELL'ANTICO GIULIO Repertorio 140149/16114 del 10/12/2008
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 19/11/2014 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 13516
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2858/2014 del 23/10/2014
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 35 Registro Generale 52
   Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 6143 del 28/11/2019
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T 11194 del 06/05/2020

Inizio ispezione 06/05/2020 08:48:58

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20264
Registro particolare n. 13593 *Presentazione n.* 25 *del* 16/12/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 10/12/2008 *Numero di repertorio* 140148/16113
Notaio DELL'ANTICO GIULIO *Codice fiscale* DLL GLI 50D22 A864 X
Sede PONTEDERA (PI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
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 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I937 - STALETTI (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 253 *Subalterno* -
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 10,5 vani
Indirizzo CONTRADA SARUSI *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* ACQUIRENTE
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]

Ispezione telematica

n. T 11194 del 06/05/2020

Inizio ispezione 06/05/2020 08:48:58

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20264
Registro particolare n. 13593 *Presentazione n.* 25 *del* 16/12/2008

Nato il [redacted]
Sesso [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* VENDITORE
Cognome [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica

n. T 200098 del 07/01/2020

Inizio ispezione 07/01/2020 15:27:23

Richiedente CTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 52
Registro particolare n. 35 *Presentazione n.* 12 *del* 03/01/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/11/2019 *Numero di repertorio* 6143
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LUCCA *Codice fiscale* 800 059 90462
Sede LUCCA (LU)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV.SERGIO PATRONE PER TIBERIUS SPV SRL
Codice fiscale PTR SRG 78P15 F839 W
Indirizzo VIA DOMENICO CIMAROSA 13 ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I937 - STALETTI' (CZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 253 *Subalterno* -
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 10,5 vani

Ispezione telematica

n. T 200098 del 07/01/2020

Inizio ispezione 07/01/2020 15:27:23

Richiedente CTRBBR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 52

Registro particolare n. 35 *Presentazione n.* 12 *del* 03/01/2020

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale TIBERIUS SPV SRL
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 04662720269
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

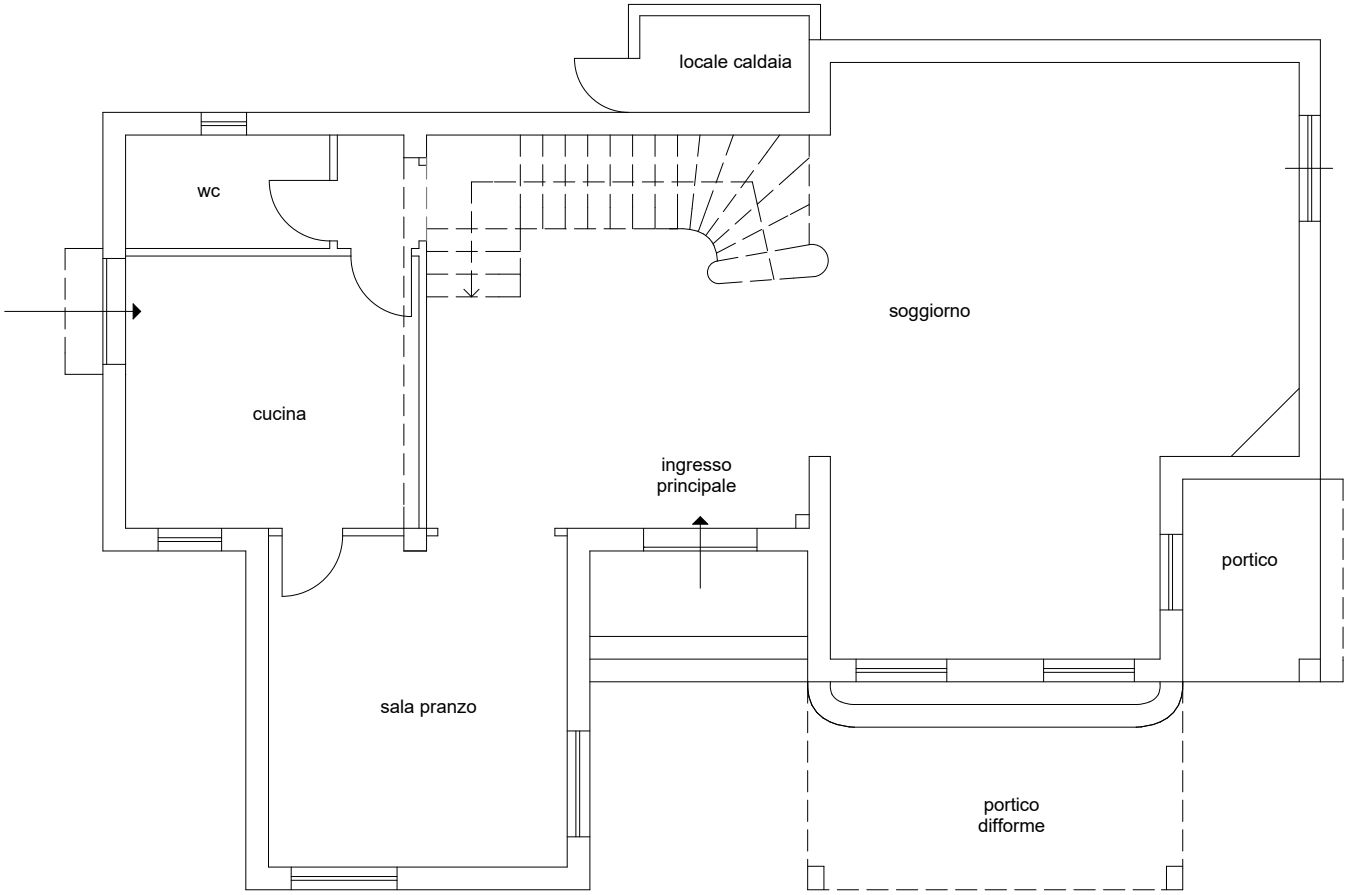
Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

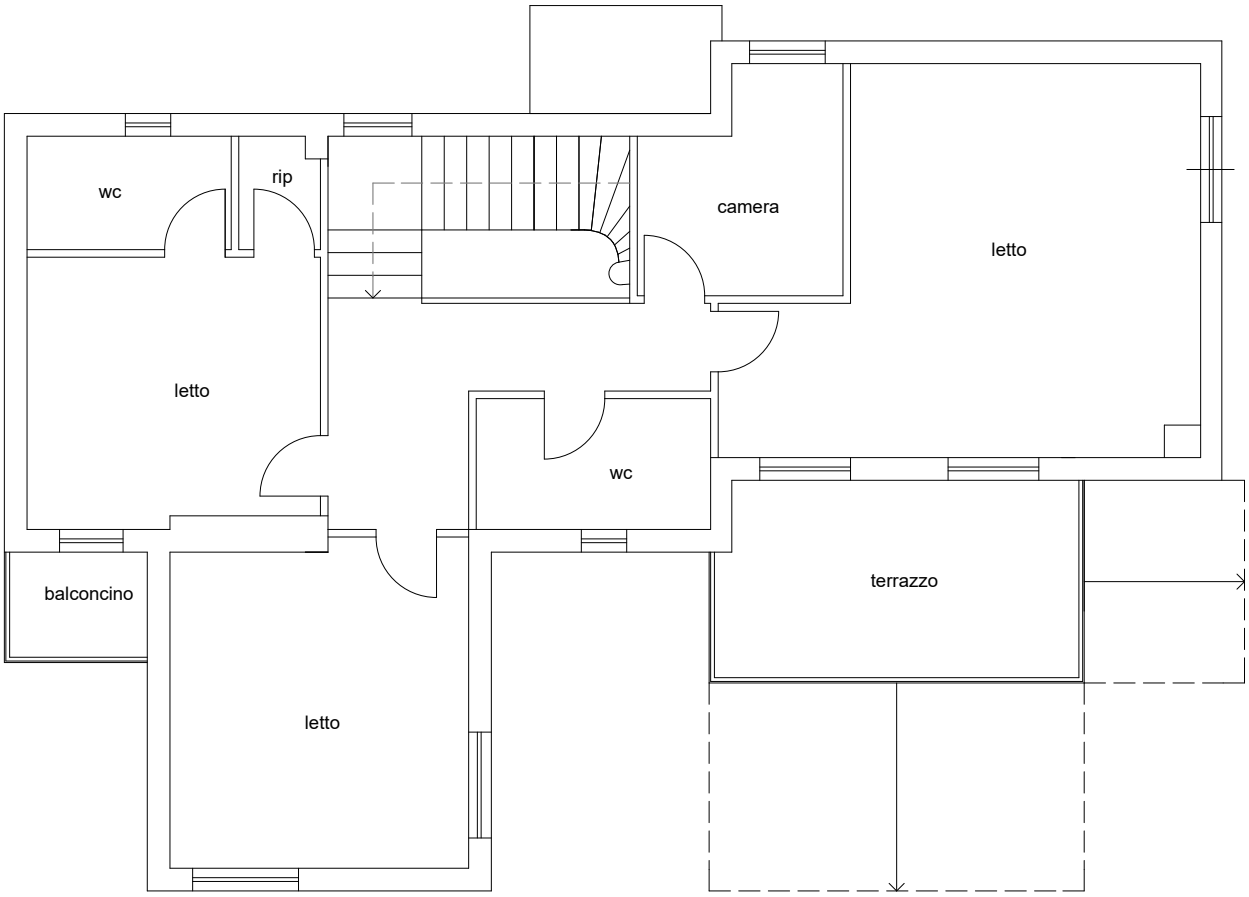
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- Allegato D	- Rilievo Fotografico. - Rilievo metrico.

Piano terra - rapp. 1:100



Piano primo - rapp. 1:100



ALLEGATO D – Rilevo Fotografico.

Ingresso

Vista laterale

Vista lato Sud

Ingresso/soggiorno

Vano pranzo

Cucina e servizio igienico posti al piano terra

scala interna

Corridoio di distribuzione al piano primo

Camera da letto con balcone dotato di servizio igienico e vano armadio

Camera da letto

Servizio igienico al piano primo

Ulteriore Vano presente al piano primo

camera da letto con affaccio sul terrazzo

Terreno di pertinenza su diversi livelli

Esterno dell’immobile con accesso ai vari livelli

Manufatti esistenti sul terreno pertinenziale

Impianti esistenti posti sul terreno di pertinenza in prossimità dell'immobile

Locale caldaia adiacente al fabbricato

- Allegato E	- Certificazione del Comune di Stalettì. - CDU rilasciato dal Comune di Stalettì. - Usi Civici – Regione Calabria. - Atti Autorizzativi. - O.M.I.

COMUNE DI STALETTI'

Provincia di Catanzaro

Via A. Fazzari,2 – 88069 Staletti (CZ) – Tel. 0961.918802/05 – Fax 0961.918100

AREA TECNICA

Rif.to Prot. n.7539
del 13.07.2020

Prot. n. 7732

Oggetto: *procedura Esecutiva n.128/2019 del Tribunale di Catanzaro a carico del Sig.* [redacted] *richiesta accesso agli atti –* ***COMUNICAZIONE.***

IL RESPONSABILE

Richiamato *il Decreto Sindacale n.05 del 26.05.2020, prot.6560 del 29.05.2020, di attribuzione al Sindaco delle funzioni gestionali del Settore III° (Tecnico-Lavori Pubblici-Urbanistica-Patrimonio);*

Vista *la richiesta del 25.05.2020, acquisita agli atti in data 13.07.2020 al n.7539 di protocollo generale dell'Ente, a firma dell'Arch. Rosa PROCOPIO, in qualità di CTU nella procedura indicata in oggetto, si rilascia in copia:*

- *Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.41 del 20.10.1971, rilasciato a nome del* [redacted]*, per la costruzione di una casetta per civile abitazione in Località Serusi di questo Comune;*
- *Permesso di Abitabilità n.9 del 06.10.1979 rilasciato al Sig.* [redacted] *per l'immobile sopra citato;*
- *Autorizzazione del Genio Civile del 27.08.1974 prot. n.23871;*
- *Elaborati grafici progettuali;*

Si rilascia inoltre certificazione di destinazione urbanistica senza l'esistenza del vincolo ad uso civico, in quanto quesito da sottoporre al competente Ufficio della Regione Calabria;

Si precisa ad ogni buon fine che, in riferimento al fabbricato oggetto della Procedura Esecutiva indicata in oggetto, identificato in catasto al foglio di mappa n.11 particella n.253, nel periodo compreso dal 2008 ad oggi, non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia a nome del Sig. [redacted] *ne risultano istanze di Condono Edilizio presentate dallo stesso, né emanate ordinanza di demolizione a carico dell'immobile oggetto di interesse.*

Tanto si doveva comunicare.
Distinti saluti

Staletti, 17.07.2020

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Il Sindaco
(Alfonso MERCURIO)

COMUNE DI STALETTI'

Provincia di Catanzaro

MARCA DA BOLLO €16,00

AREA TECNICA

Certificato n. **12/2020**
del registro

IL RESPONSABILE

- **RICHIAMATO** il Decreto Sindacale n.05 del 26.05.2020 Prot.6560 del 29.05.2020, di attribuzione al Sindaco delle funzioni gestionali del Settore III° (Tecnico-Lavori Pubblici-Urbanistica-Patrimonio);
- **VISTA** la richiesta del 25.05.2020, acquisita in data 13.07.2020 al n.7539 di protocollo generale dell'Ente, a firma dell'Arch. Rosa PROCOPIO, nominata C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.128/2019 del Tribunale di Catanzaro a carico del [redacted]
- **VISTO** l'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 aggiornato con D.Lgs 27.12.2002 n.301;
- **VISTA** la Legge Regionale n.35/2012 di modifica ed integrazioni alla Legge Regionale n.19/2002, art.35;
- **Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 25.09.2019, ad oggetto "Riapprovazione del documento preliminare di analisi ricognitiva delle qualità delle aree e dei volumi disponibili e non utilizzate secondo il principio del consumo di suolo zero in base alle procedure previste dall'art.27 quater comma 3 della Legge regionale 19/2002 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 21.12.2016 con integrazione ed approvazione delle relative tavole ed elaborati";
- **VISTO** gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che l'area su cui insiste l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare sopra citata, distinta al N.C.E.U. di questo Comune al foglio di mappa n.11 particella n.253, in virtù del PRG vigente in questo Comune, approvato con Decreto del Dirigente Generale n.230 del 29/11/1999, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO 11 PARTICELLA 253

Z.T.O. DI TIPO "B" Sottozona Bt2 "Zona turistica - residenziale di completamento" (interamente);

PRESCRIZIONI:
IF =1,0 mc/mq;
H max = ml 7,50;
Np = 2;
DC = >ml 6,00;
DF = >ml 10,00;

La stessa area

- è sottoposta a vincoli tutori ai sensi del D.Lgs 42/2004 in virtù del Decreto Ministeriale del 29.05.1974;
- è interessata da vincoli idrogeologico ai sensi dell'art.1, Tit.1°, Cap.1° Legge Forestale del 30.12.1923 n.3267;
- non è interessata da vincoli idrogeologici, di cui al vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI-CALABRIA) per zona R1-R2-R3-R4;
- non risulta essere stata percorsa dal fuoco - art.10 "Legge 353/2000";

Staletti, 13.07.2020

Il Responsabile dell'Area Tecnica
IL SINDACO
(Arch. Rosa PROCOPIO)

COMUNE DI STALETTI'

Prot. n. 9205
Del 28/9/2020

Oggetto: Procedura Esecutiva n.128/ 2019 del Tribunale di Catanzaro - Accertamento di conformità- permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'Edilizia.

Il RESPONSABILE

Vista la richiesta del 24 settembre 2020, acquisita agli atti in data 28/09/2020 a mezzo PEC, a firma dell'Arch. Rosa PROCOPIO, in qualità di CTU nella procedura indicata in oggetto;

Vista la problematica relativa al fabbricato unifamiliare identificato al Catasto del Comune di Staletti al foglio 11, p.lla 253, particella 253, realizzato in parziale difformità a quanto autorizzato con nulla osta per esecuzione lavori edili n. 41/1971 del 20 ottobre 1971;

Visto che alla data sopra indicata il Comune non era provvisto di Strumento Urbanistico ed Edilizio e pertanto era vigente la normativa nazionale tra cui la Legge n. 1150 del 17 agosto 1942;

Vista la disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente nel Comune di Staletti;

Visto che le difformità riscontrate sono costituite dalla realizzazione al piano terra di una tettoia aperta con copertura in legno e tegole in corrispondenza della facciata posta a sud e da un locale tecnico realizzato sulla facciata posteriore del fabbricato e al piano primo di un balcone a sbalzo in corrispondenza di una delle camere da letto poste a Sud del fabbricato;

CERTIFICA

Che è possibile richiedere ai sensi dell'art. 36 del T.U. Edilizia il permesso di costruire in sanatoria in quanto gli interventi sopra menzionati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia a quella attualmente vigente in questo Comune.

Staletti 28.09.2020

Il responsabile [illegible] Tecnica

REGIONE CALABRIA
Dipartimento Agricoltura e Risorse Agroalimentari
SETTORE 1: "Affari Generali, Giuridici ed Economici - Controlli Enti Strumentali e di Bonifica, Regolamenti, Usi Civici - Patrimonio Faunistico, Caccia – Struttura incaricata dei controlli PSR 2014/2020"
U.O. - 1.4. - Usi Civici

Dirigente ad Interim: Avv. Domenico Ferrara

PROT. N. 309197 /SIAR DEL 28 SET. 2020

Preg.mo Arch. Rosa Procopio
rosa.procopio@archiwolrdpec.it

Oggetto: Certificazione sussistenza gravame civico Comune di Staletti. Tribunale Civile di Catanzaro. Procedura Esecutiva Immobiliare R.GE n. 128/2019;
Comunicazione

Con riferimento alla pec del 5/08/2020, acquisita al protocollo di questo Dipartimento con il n. 266050 del 17/8/2020, l'Arch. Rosa Procopio, in qualità di CTU nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 128/2019 del Tribunale Civile di Catanzaro, ha chiesto il rilascio di apposita certificazione attestante la verifica di sussistenza del gravame civico, per la particella n. 253 del foglio di mappa n. 11 del Comune di Staletti (CZ) oggetto di procedura esecutiva, dovendo procedere alla stima del bene pignorato ed alla verifica di tutti i vincoli esistenti, tra cui quello riguardante il gravame civico.

Ciò premesso, dalle verifiche effettuate da questo Settore, Ufficio Usi Civici – U.O. 1.4 risulta che, allo stato, non può rilasciare alcuna certificazione poiché sul territorio del Comune di Staletti, non è stata effettuata alcuna ricognizione e/o mappatura del gravame civico, non avendo lo stesso Comune presentato formale richiesta di verifica, per consentire a questo Settore di avviare le procedure di accertamento/riordino attraverso la nomina del Perito Istruttore Demaniale per il comune interessato.

Il Responsabile dell'U.O. 1.4
Dott. Agronomo Fortunato Micalizzi

Pratica N. 41/1971

COMUNE DI STALETTI'

PROVINCIA DI CATANZARO

Marca da bollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

per essere autorizzato a costruire una casetta di civile abitazione

in questo Comune in località "Serusi" -

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data = = = = = = =

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data = = = = = = =

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 20.10.1971 -

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade

Visto il Capo IV del titolo II. della Legge 17 agosto 1942, N. 1150 e successive m ed integrazioni;

Vista la Legge Comunale e Provinciale;

Visto il C. C. libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n.

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [redacted] -

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di Edilizia, di Igiene e di Polizia Locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1.) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

2.) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

3.) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o zi pubblici;

4.) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6.) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

7.) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8.) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che sero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

La ditta è obbligata a presentare a questo ufficio la denunzia alle Imposte di Consumo sui a impiegarsi nella costruzione, prima dell'inizio dei lavori;

a ditta, inoltre, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere in possesso del relativo nulla osta al Genio Civile ai sensi della legge 25 - 11 - 1962, n. 1684;

rima dell'inizio dei lavori, la ditta esecutrice dovrà fare affiggere nel cantiere una tabella e regolamentare con le seguenti indicazioni: — *a)* intestazione della ditta esecutrice; — b) to dei lavori; — *c)* generalità del progettista; — *d)* generalità dell'assuntore dei lavori; — *e)* generalità del direttore dei lavori; — *f)* gli estremi della licenza edilizia.

Il proprietario committente, l'assuntore e il direttore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro mesi dodici, dall'approvazione del progetto da parte del Genio Civile - e l'ultimazione entro mesi ventiquattro.=

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 20 Ottobre 1971

Bollo

IL SINDACO
(Ing. Antonio Mantella)

2636

28 Dic. 1971

Mod. 3

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

PROVVEDITORATO REG. ALLE OO. PP.

Ufficio del Genio Civile

CATANZARO

Catanzaro, li 11 DIC. 1971

ALLA DITTA [redacted]

e/p/ Geom. Amelio Carmine

località Copanello

Staletti

e p. c. AL SINDACO DEL COMUNE di

Staletti

Prot. N. 28502 Sez. 1ª ter

Allegati N.

OGGETTO: **Legge 25 novembre 1962, n. 1684.**

Restituzione progetto lavori di costruzione di fabbricato

in agro di Staletti xxx località Copanello Alto.-

Si restituisce l'unito suindicato progetto significando che non è possibile munirlo del visto di approvazione in quanto non risponde alle norme contenute nella legge indicata in oggetto e precisamente agli articoli n. 10/2°Cat.lett.c) e 25 (Comma 3°) della legge stessa.

In particolare

Si rappresenta, inoltre, che in caso di ripresentazione del detto progetto, lo stesso dovrà essere, per correntenza e per utile coordinamento, preventivamente munito di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di codesto Comune o, in linea subordinata, vistato dalla Commissione Edilizia per l'accertamento della fattibilità dell'iniziativa edilizia, tenuto conto di tutte le norme attualmente vigenti in materia di urbanistica.

L'INGEGNERE CAPO
(L. Martini)

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

UFFICIO DEL GENIO CIVILE

CATANZARO

Catanzaro, li 19 LUG. 1973

AL SINDACO DEL COMUNE DI

STALETTI

N. di Prot. 29332 Sez. 1ª TER.

Risp. al foglio N. .....

del ..... all. progetto

c. p. c.

ALLA PREFETTURA DI

CATANZARO

ALLA DITTA [redacted]

[redacted]

CATANZARO

Comune di Staletti
N. 2108 di Prot.
Ricevuto il 26 LUG. 1973
Disposto il
Cat. X Classe Fasc.

OGGETTO: **Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 25 novembre 1962, n. 1684.**

Autorizzazione a costruire **un fabbricato a n.** 2 piani **per conto della ditta in indirizzo.**

RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della legge 25 novembre 1962 n. 1684, l'unito progetto a firma del Geom. Amelio Carmine e Dott. Ing. Guzzi Antonio relativi ai lavori indicati in oggetto da eseguire

sito in territorio di codesto Comune, Via .....

Località Serusi con preghiera di prenderne nota ai sensi dell'art. 27 della stessa Legge 1962, n. 1684 e di consegnare una copia alla ditta interessata.

Alla ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

La presente autorizzazione non esonera il costruttore dagli obblighi previsti dalla legge 5-11-1971 n. 1086 ed in particolare dagli obblighi previsti dall'art. 4 della stessa legge.

Si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata — quale provvedimento autonomo — ai soli effetti della rispondenza del progetto alle norme tecniche di edilizia asismica.

Compete, pertanto, al Comune, prima del rilascio della licenza di costruzione, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche vigenti, ad eventuali vincoli paesistici e, in particolari, ai divieti, alle limitazioni e prescrizioni contenuti negli articoli 8, 17, 18 e 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive disposizioni.

Si comunica, infine, che la ditta in oggetto ~~ha~~ / non ha provveduto al versamento a favore della Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti del contributo prescritto dall'art. 24 della Legge 4 marzo 1958, n. 179 (~~ricevuta~~ n. ..... in data ..... ~~per L.~~ .....).

L'INGEGNERE DIRIGENTE
(*A. Pisanelli*)

GRAFICHE ABRAMO - CATANZARO

Mod. 1

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

UFFICIO DEL GENIO CIVILE

CATANZARO

Catanzaro, li 27 AGO 1974

N. di Prot. 23871 Sez. 1ª TER.

Risp. al foglio N. .....

del ..... all. progetto

N. 2012 di Prot.
Ricevuto il
Risposto il
Cat. 8 Classe Fasc.

AL SINDACO DEL COMUNE DI

STALETTI

ALLA DITTA [redacted]

CATANZARO

OGGETTO: **Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 25 novembre 1962, n. 1684.** e Nº 64/74

Autorizzazione a costruire **un fabbricato a n.** 2 piani **per conto della ditta in indirizzo.**

RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della legge 25 novembre 1962 n. 1684, l'unito progetto a firma del Ing. Gurzi Antonio e dal Geom. Carmina Aiello relativo .....

sito in territorio di codesto Comune, Via .....

Località Serusi con preghiera di prenderne nota ai sensi dell'art. 27 della stessa Legge 1962, n. 1684 e di consegnare una copia alla ditta interessata.

Alla ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

— siano fatti salvi i diritti dei terzi;

La presente autorizzazione non esonera il costruttore dagli obblighi previsti dalla legge 5-11-1971 n. 1086 ed in particolare dagli obblighi previsti dall'art. 4 della stessa legge.

Si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata — sulla base dei grafici e della relazione esibita — quale provvedimento autonomo — ai soli effetti della rispondenza del progetto alle norme tecniche di edilizia asismica.

Compete, pertanto, al Comune, prima del rilascio della licenza di costruzione, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche vigenti, ad eventuali vincoli paesistici e, in particolare, ai divieti, alle limitazioni e prescrizioni contenuti negli articoli 8, 17, 18 e 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive disposizioni.

Si comunica, infine che la ditta in oggetto $\frac{\text{ha}}{\text{non ha}}$ provveduto al versamento a favore della Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti del contributo prescritto dall'art. 24 della Legge 4 marzo 1958, n. 179 (ricevuta n. ..... in data ..... per L. .....).

L'INGEGNERE DIRIGENTE
(A. Pisanelli)

A. ABBAMO - CATANZARO

COMUNE DI STALETTÌ

PROVINCIA DI CATANZARO

- Ufficio Sanitario -

RELAZIONE TECNICO SANITARIA riguardante il progetto dei lavori di costruzione di una casa di civile abitazione - del Comune di Staletti, di proprietà del [redacted]

* * * * * * * * *

A norma dell'art.220 del T.U. delle Leggi Sanitarie, visitato il suolo su cui dovrà sorgere la casa di civile abitazione - ed esaminato il progetto redatto dal Geom. Amelio Carmine - risulta che sono state previste tutte le condizioni sancite nel Regolamento locale d'Igiene, ossia la giusta ubicazione e l'orientamento della casa di civile abitazione, le condizioni di areazione e illuminazione, l'ampiezza delle stanze, la difesa dell'umidità del suolo e dagli accessi di temperatura, la provvista dell'acqua, la fognatura domestica e lo smaltimento delle immondizie.

Pertanto si dà parere favorevole per l'esecuzione dei lavori di costruzione di una casa di civile abitazione di proprietà del Sig. [redacted]

Staletti, lì 20/10/1971

L'Ufficiale Sanitario
(Dr. Bruno Scarpino)

Anno 19 79

N. 9 del permesso

OGGETTO

PERMESSO DI ABITABILITÀ

Per un fabbricato di civile abitazione

Comune di STALETTI'

Provincia di CATANZARO

Il sottoscritto (1) Ufficiale Sanitario Dott.ssa Carnevale Albania

ha oggi stesso proceduto alla ispezione del (2) fabbricato di nuova costruzione (3)

da adibirsi ad uso di abitazione civile, di piani 2 e vani 5 posto in Via Località Serusi [redacted]

di proprietà [redacted]

residente in

Dalla visita stessa ha dedotto quanto segue:

1° Che i locali non difettano di aria e di luce;

2° Che lo smaltimento delle acque immonde, materie escrementizie e altri rifiuti avviene in modo da non causare inquinamenti al sottosuolo;

3° Che le latrine, gli acquai e gli scaricatoi sono costruiti e collocati in modo da evitare esalazioni e infiltrazioni dannose;

4° Che i muri tutti sono convenientemente prosciugati;

5° Che non sussistendo altre cause di insalubrità, **dà parere favorevole** perchè sia rilasciato, al richiedente proprietario, il permesso di abitabilità dei locali sopradetti.

Staletti, 6 ottobre 1979

Il Ufficiale Sanitario
Dott. ALBANIA CARNEVALE

(Firma) Ufficiale Sanitario

SCUILLACE - STALETTI' - VALLEFIORITA

(1) Ufficiale Sanitario o Ingegnere espressamente delegato.
(2) Fabbricato oppure appartamento
(3) Di nuova costruzione oppure riparato con notevole rifacimento d'opera.

IL SINDACO DEL COMUNE SUDDETTO

Visto la sopraestesa relazione;

Visto l'articolo 221 del Testo Unico Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 N. 1265;

CONCEDE

[redacted]

al Signor fabbricato di nuova costruzione

il permesso di abitabilità del (3)

descritto nella suestesa relazione

Dalla Residenza Comunale, li 6 OTTOBRE 1979

IL SINDACO

Grafiche F.lli Pesquile - Locri

COMUNE DI STALETTÌ

88060 (PROVINCIA DI CATANZARO)

CERTIFICATO DI CONFORMITA'

I L S I N D A C O

Visto il rapporto del Tecnico comunale in data 6/7/1983

CERTIFICA

che il fabbricato di proprietà del [redacted] sito in località "Sarusi" di questo Comune, è stato costr to in piena conformità al progetto approvato da questo C mune e di cui alla licenza edilizia n.41 del 20.10.1971.

Si rilascia a richiesta per l'uso consentito.=

Staletti, 6 luglio 1983

IL SINDACO

COMUNE DI STALETTÌ

88060 (PROVINCIA DI CATANZARO)

Staletti, 8/7/1983

OGGETTO: Sopralluogo fabbricato [redacted]
località sarusi.-

Ill/mo Sig. SINDACO

Staletti

A seguito di incarico ricevuto dalla S.V.Ill/ma, comunico che da sopralluogo effettuato risulta che il fabbricat di proprietà del [redacted] sito in località "Sarusi" di questo Comune, è conforme al progetto approvato con licenza edilizia n.41/ del 20.10.1971.-

Con osservanza

IL TECNICO INCARICATO
(Geom.Ciccarello Leonardo)
Leonardo Ciccarello

Progetto per la costruzione di una casetta da realizzare in località Copanello Alto, frazione del comune di Staletti, di proprietà del [redacted]

RELAZIONE TECNICA

Il terreno sul quale dovrà essere realizzata la casetta della quale si occupa l'unito progetto è ubicata nel territorio del Comune di Staletti, in una zona interna di Copanello Alto (fondo Serusi).

Da un attento esame in loco si è creduto opportuno adottare una costruzione costituita da un piano terra ed un primo piano le cui relative altezze non superano i mt. 3,20.

Un atrio in pianterreno introduce nel soggiorno, che gode di due vedute, e di un balcone che dà sul terrazzo, mentre la zona pranzo comunica con la cucina attraverso un piccolo offus dal quale si può accedere anche in un bagno di servizio. Nel primo piano vi si accede attraverso una scala ubicata nello interno della casetta, subito dopo l'ingresso.dove è situata la zona notte che è composta da tre camere da letto e da due bagni che sono entrambi forniti di W.C., doccia, bidet e lavandino.

La costruzione è così prevista:

Le strutture portanti verticali in muratura di mattoni pieni, quelli orizzontali in solai di laterizio tipo unici con nervature parallele ad interasse di cm. 40 e sovrastante soletta in calcestruzzo di cm. 5. Le fondazioni in calcestruzzo dosato a ql. 2 di cemento tipo 600; le divisioni interne ed esterne saranno curati in malta e rifinite a frattazzino; i pavimenti sono previsti in grès ceramico, gli infissi in legno pich-pine; in cancelli in ferro battuto.
I bagni e le cucine avranno le pareti rivestite con piastrelle di maiolica per un'altezza di mt. 1,50; l'impianto elettrico, l'impianto igienico-sanitario con derivazione dell'acqua potabile della rete idrica del Comune di Staletti saranno sottotraccia; le acque di rifiuto saranno smaltite in adeguata fossa settica, ubicata nello stesso suolo della suddetta Ditta. Ogni altro particolare potrà essere dedotto dagli elaborati allegati. Nella redazione del progetto si sono tenute presenti le leggi che regolano le costruzioni in zone sismiche.

- IL TECNICO -

ILL. SIG. SINDACO DEL COMUNE DI STALETTI'

Il sottoscritto [redacted] e residente presso lo studio del Geom. Amelio Carmine, Copanello (CZ).

Chiede a codesto ufficio che venga rilasciata licenza edilizia per la costruzione di una casetta di civile abitazione come dell'accluso progetto redatto dal Geom. Amelio Carmine.

[redacted]

Copanello, 22.9.71

ILL. SIG. SINDACO DEL COMUNE DI STALETTI'

Il sottoscritto [redacted] residente presso lo studio del Geom. Amelio Carmine, Copanello (CZ).

Chiede a codesto ufficio che venga rilasciata licenza edilizia per la costruzione di una casetta di civile abitazione come dell'accluso progetto redatto dal Geom. Amelio Carmine.

Con Osservanza

[redacted]

Copanello, 22.9.71

COMUNE DI STALETTI (C.Z)

CONTRADA SERUSI

Visto: si approva

IL SINDACO

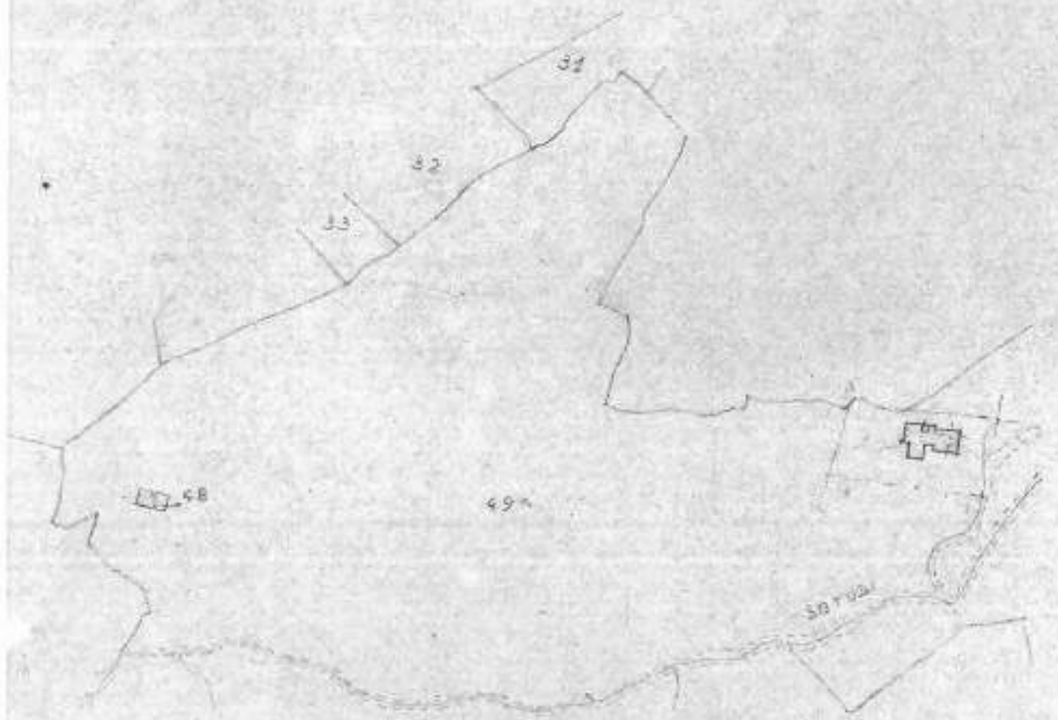
PROPRIETA: [redacted]
ANTONIO
PROGETTO: GEOMETRA AMELIO CARMINE

CASETTA DI CIVILE ABITAZIONE

RAPP. 1:50

PLANIMETRIA GENERALE

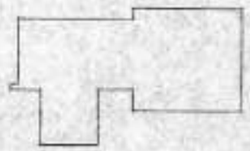
SCALA 1:2000



Superficie totale = mq. 1350

Superficie occupata dalla casetta mq. 127; pari al 9,3%

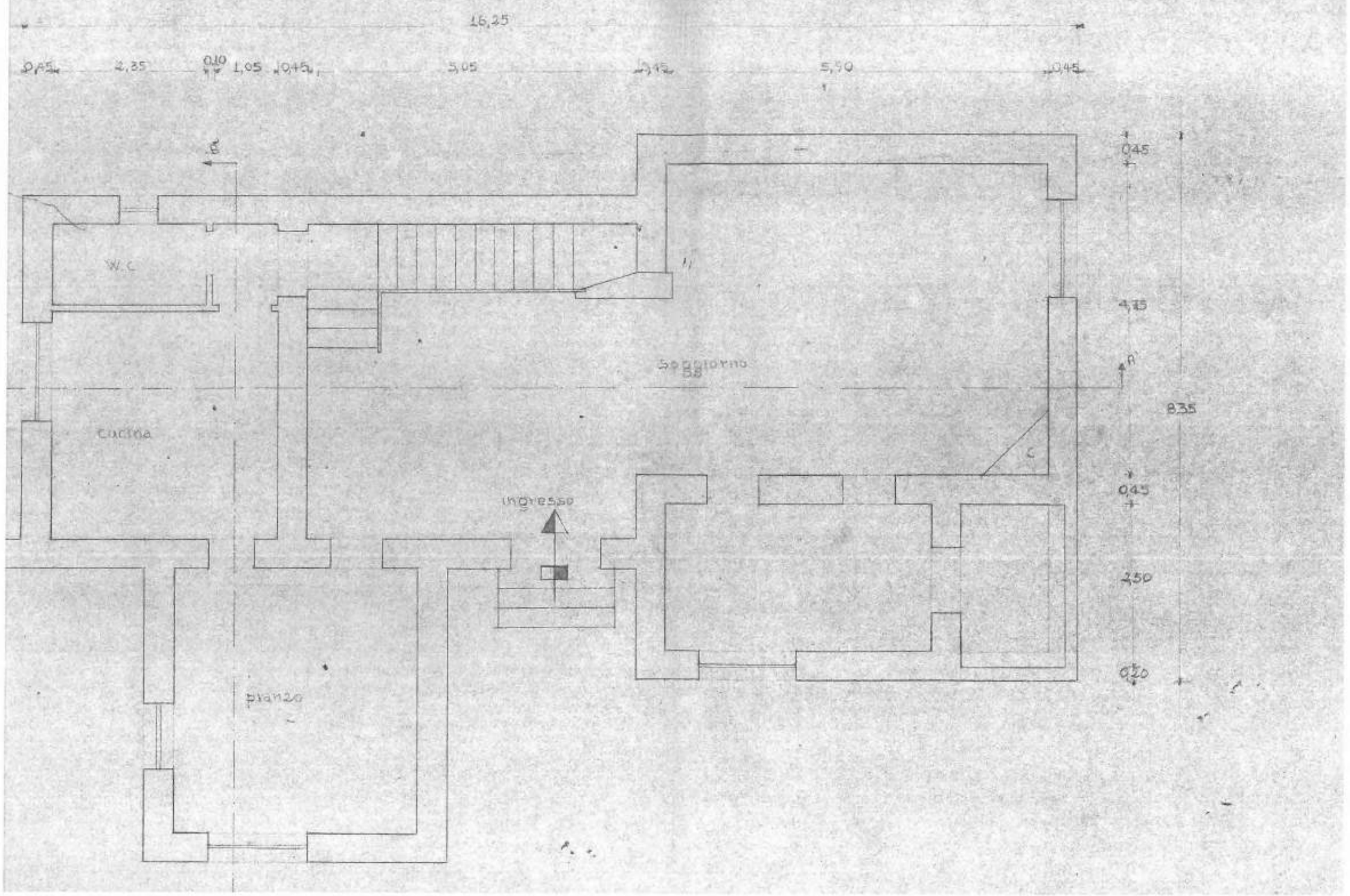
PLANIMETRIA PARTICOLAREGIATA Scala 1:500



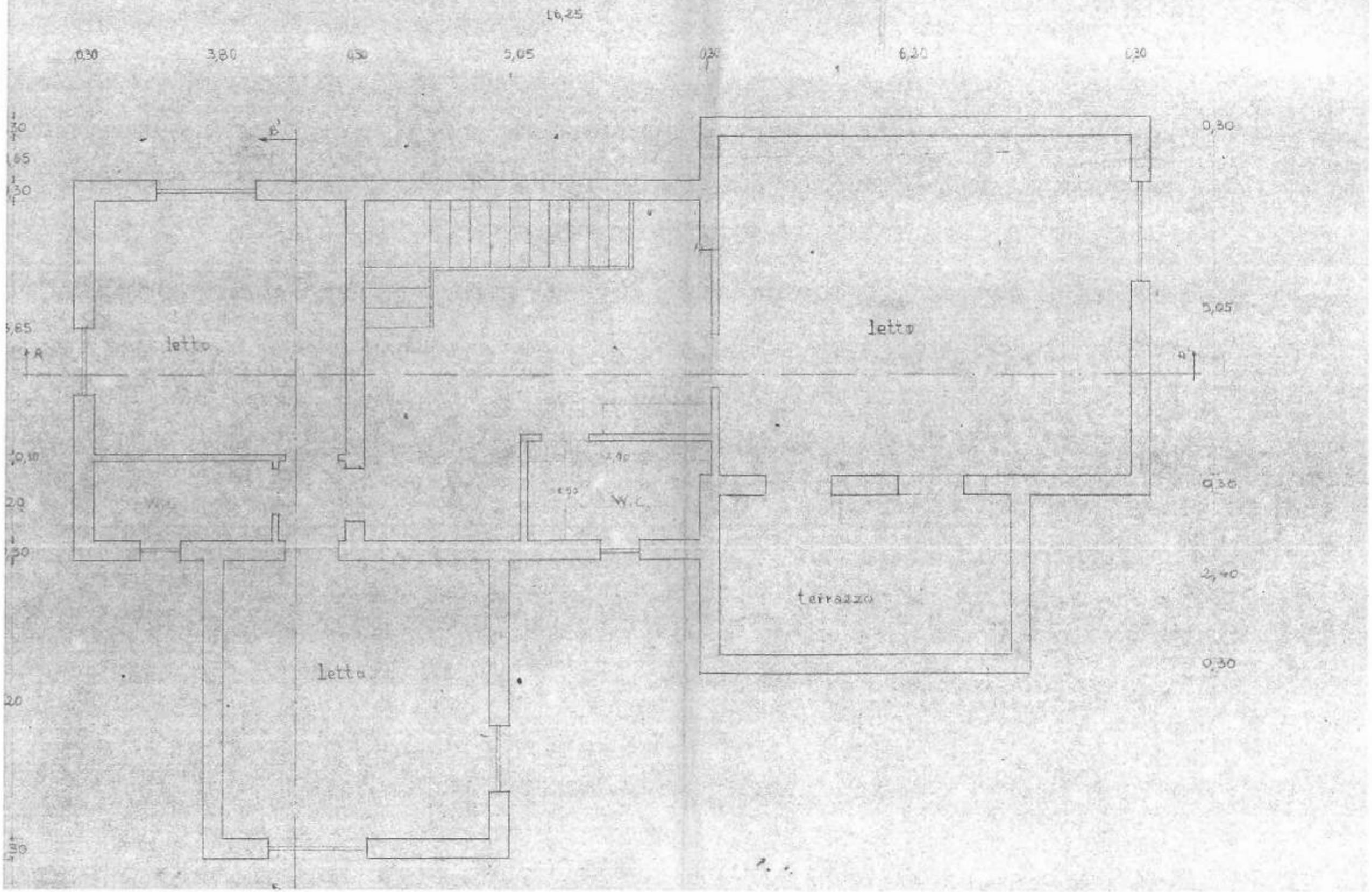
PROFILO

SEZIONE

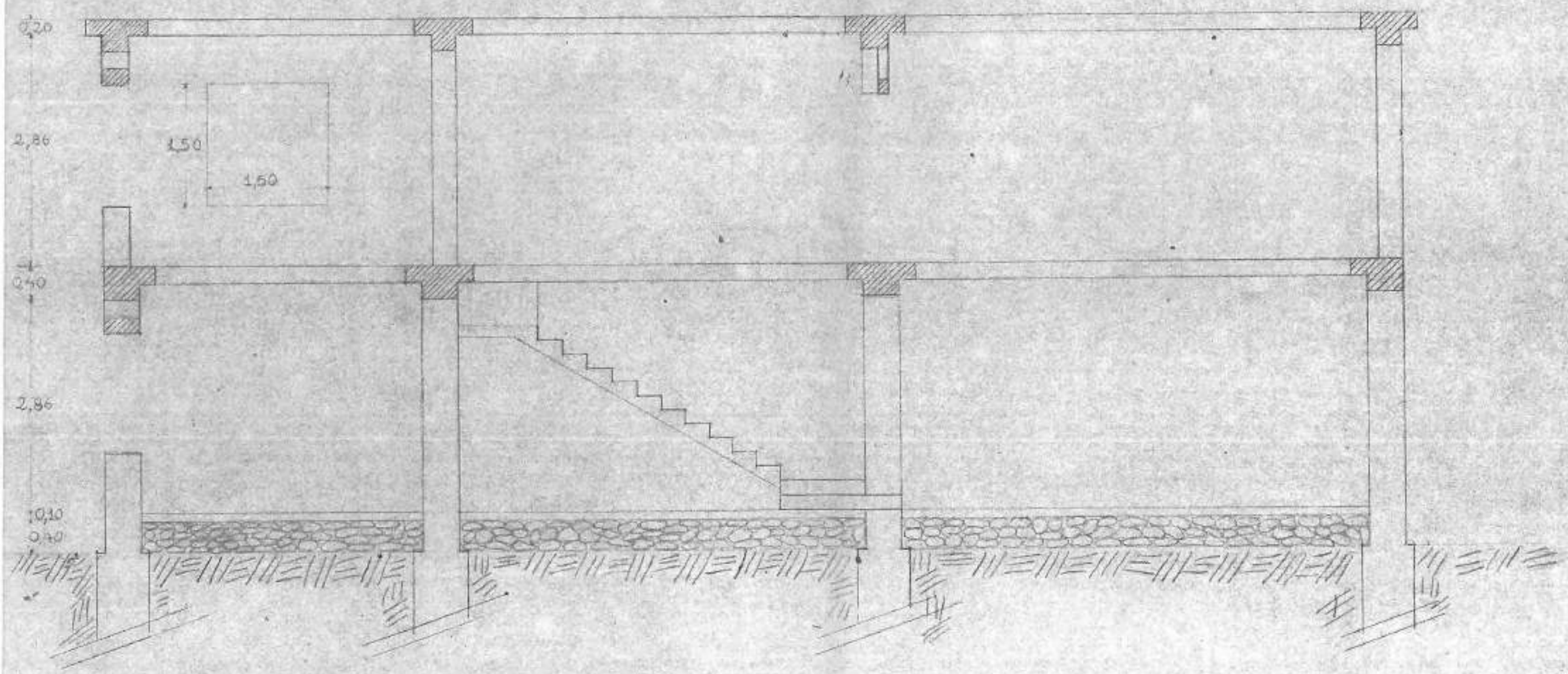
PIANTA PIANO TERRA Scala 1:50



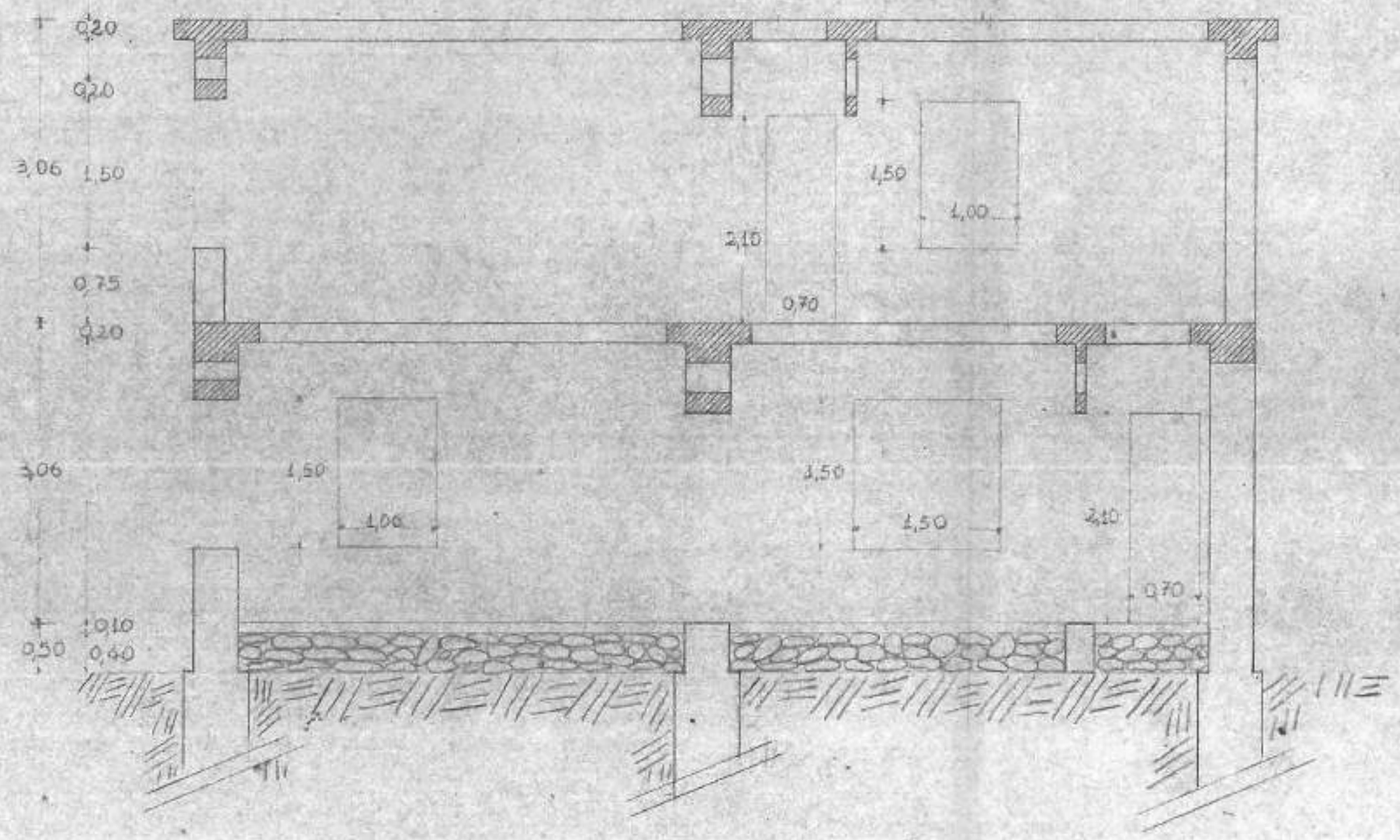
PIANTA PRIMO PIANO Scala 1:50



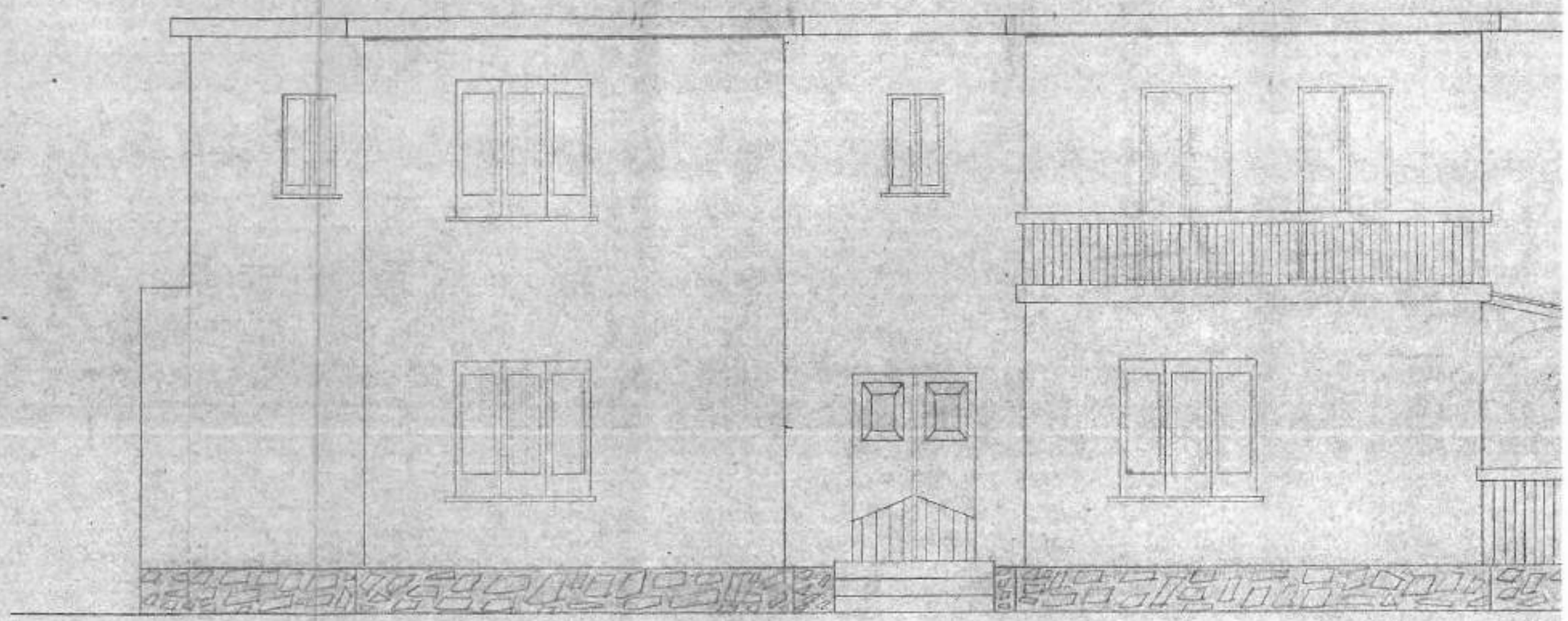
SEZIONE A-A'



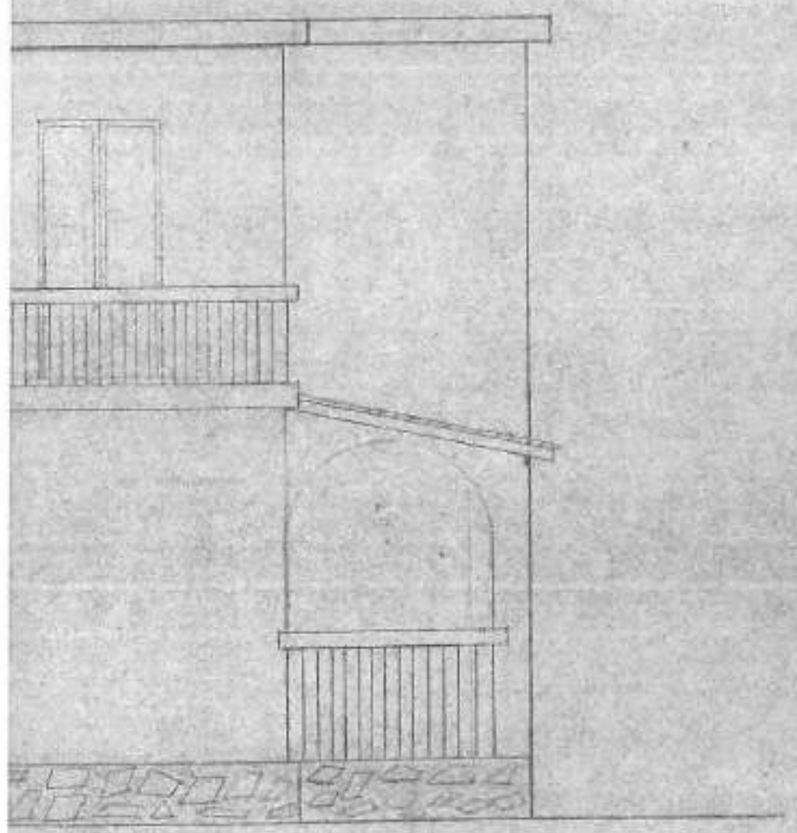
SEZIONE B-B


0,20
0,20
3,06
1,50
0,75
0,20
3,06
0,10
0,50
0,60
1,50
1,00
2,10
0,70
1,50
1,00
1,50
1,50
2,10
0,70

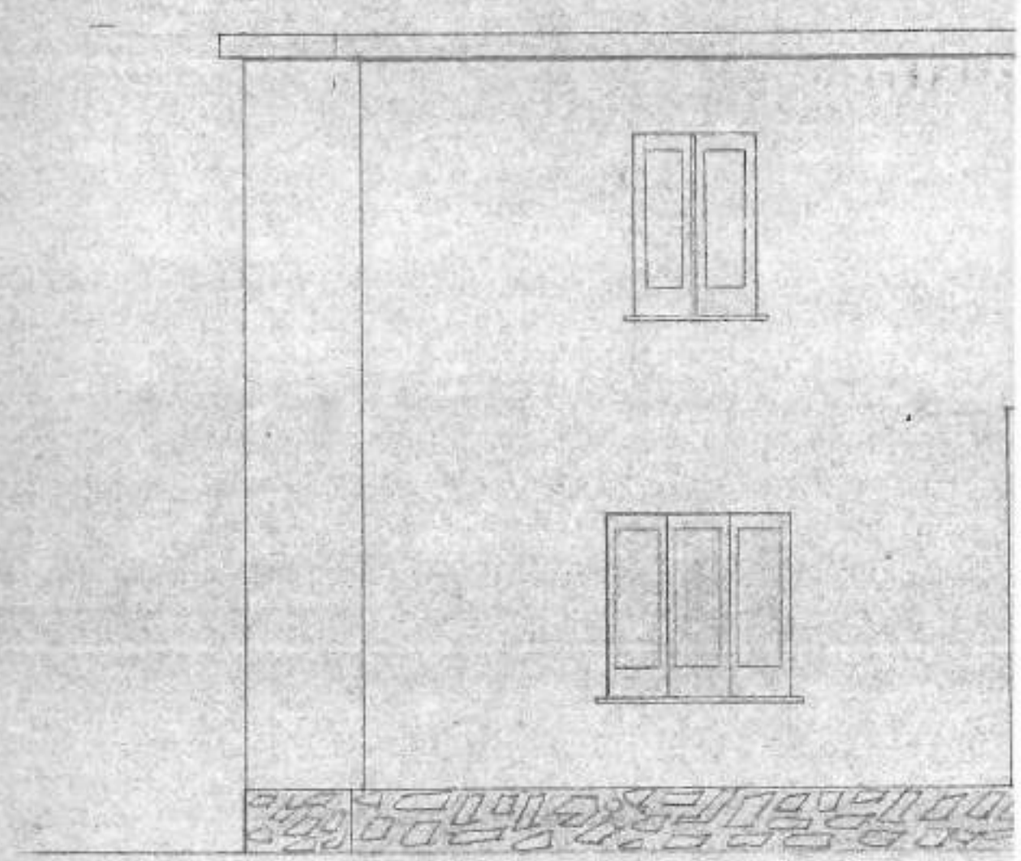
PROSPETTO



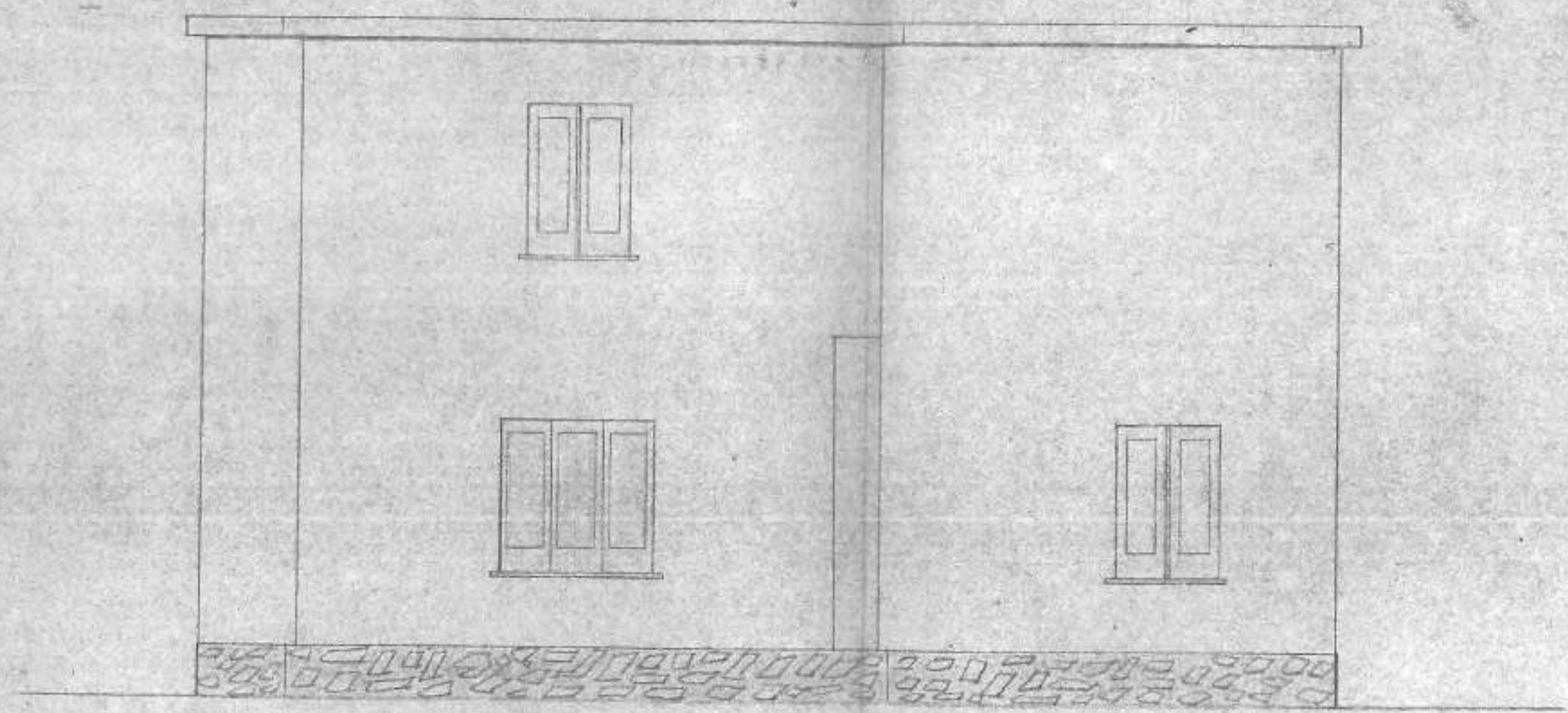
113



PROS



PROSPETTO



PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASETTA DI CIVILE ABITAZIONE DA REALIZZARE IN CONTRADA "SERUSI" DEL COMUNE DI STALETTI'.

UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO

Il presente progetto risulta conforme alle norme n. 64 subordinatamente alla presentazione di un'istanza di pari numero e data.
Catanzaro, 27 AGO 1974 N. 2387
L'INGEGNERE CAPO
DIRIGENTE DELL'UFFICIO
(Antonio Pisanelli)

Proprietario: [redacted]

RELAZIONE

Il progetto di cui é oggetto la presente relazione prevede la costruzione di una casetta di civile abitazione a due piani fuori terra.

La struttura é in cemento armato realizzata con telai piani a cui verranno ancorati i solai in laterizio e c.a. Le murature di tompagno saranno del tipo a cassetta con una parete esterna in mattoni 21 fori con intonaco fratazzato sulla faccia interna e una parete interna in mattoni tre fori. Gli intonaci esterni saranno in cemento bianco e graniglia spruzzo, le rifiniture tutte saranno del tipo economico, ma idonee alla loro funzione. Il calcolo delle strutture in cemento armato allegato al presente progetto verrà redatto da Ingegnere regolarmente iscritto all'Albo ed in conformità alle vigenti norme sul cemento armato.

Il suolo misura una superficie di mq. 1000=, la distanza minima dai confini é di mt. 5,00. Per quanto non chiaramente detto si rimanda cortesemente ai disegni allegati.

Catanzaro 17.4.1973

Il Progettista

(Geom. Carmine Amelio)

RELAZIONE GEOGNOSTICA E PROFILO STRATIGRAFICO:

Da sondaggi effettuati l'area di sedime del fabbricato ~~in e~~ oggetto presenta la seguente stratigrafia:

0,50	TERRENO vegetale
2,00	ROCCIA ARENARIA COMPATTA

Tale terreno é i grado di sopportare pressioni dello ordine minimo di 2,00 Kg/cmq.

Il progettista

(Geom. Carmine Amelio)

[redacted]

[redacted]

COMUNE DI STALETTI (C.Z.)

CONTRADA SERUSI

UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO

Il presente progetto risulta conforme alle norme tecniche della Legge 2-2-1974 n. 64 subordinatamente alle prescrizione di cui alla nota di pari numero e data.

Catanzaro, 27 AGO. 1974 N. 23871

L'INGEGNERE CAPO
DIRIGENTE DELL'UFFICIO
(Antonio Pisanelli)

PROPRIETA' [redacted]
ANTONIO
PROGETTO GEOMETRA AMELIO CARMINE

CASETTA DI CIVILE ABITAZIONE

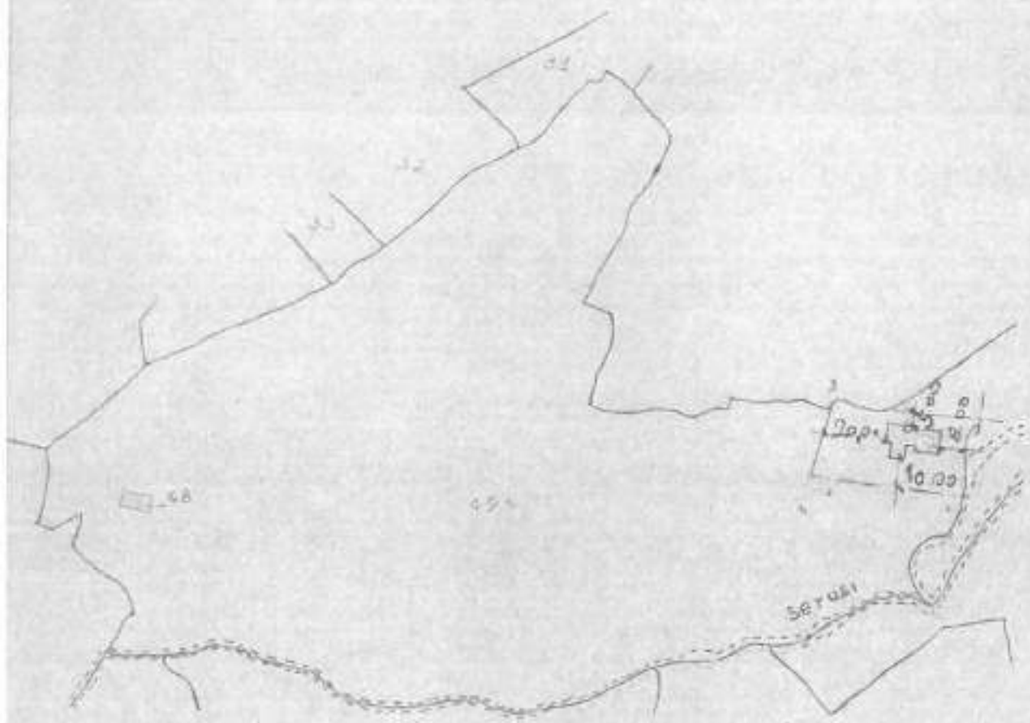
[redacted]

RAPP. 1:50

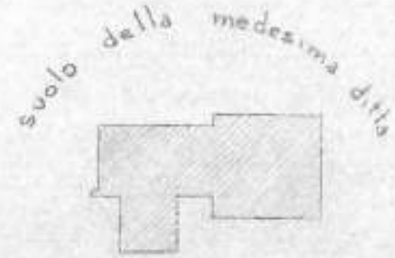
[redacted]

PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1:2000



PLANIMETRIA PARTICOLAREGIATA Scala 1:500

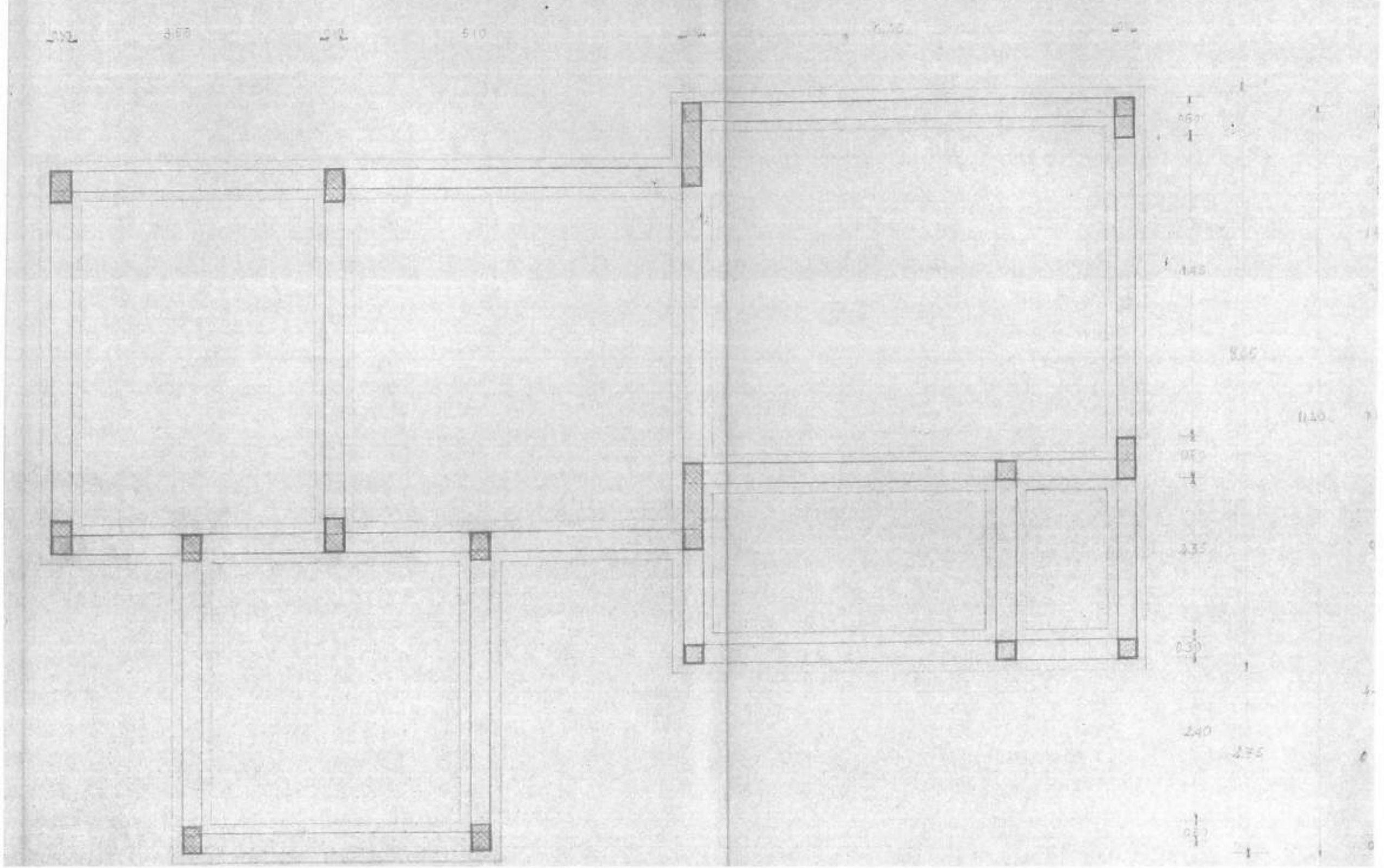


PROFILO

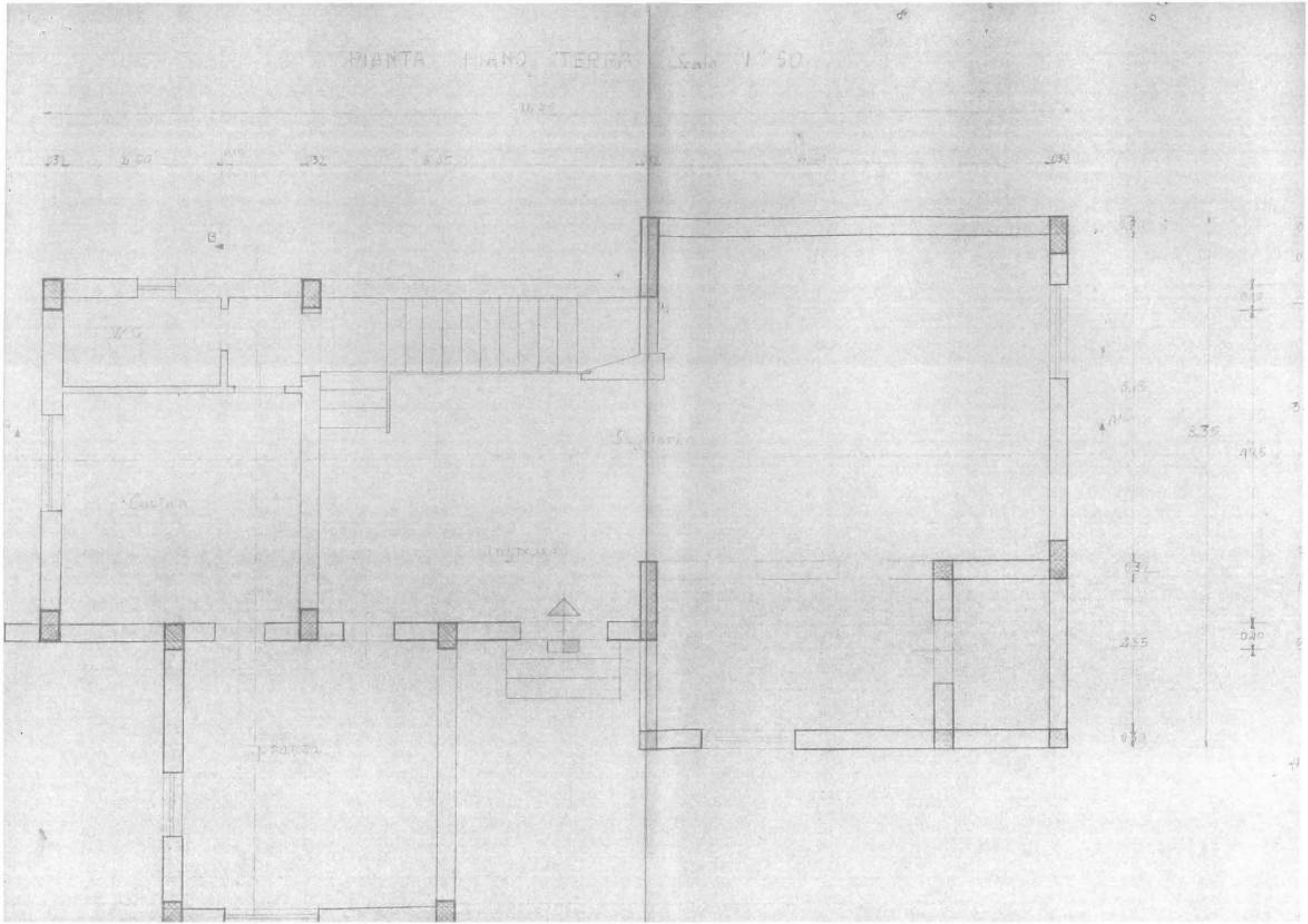
SEZIO

SE

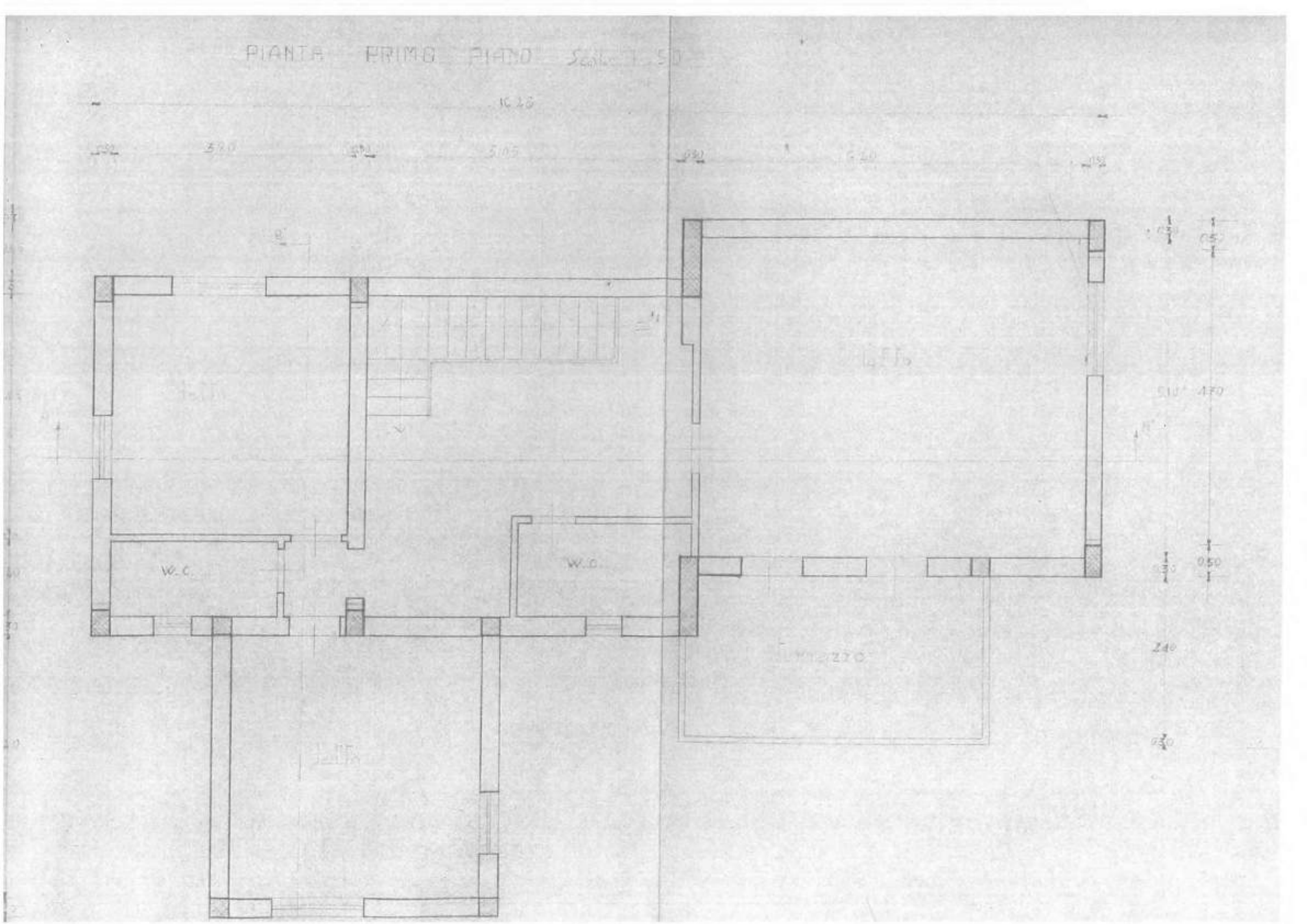
PIANTA FONDAZIONI Scala 1:50



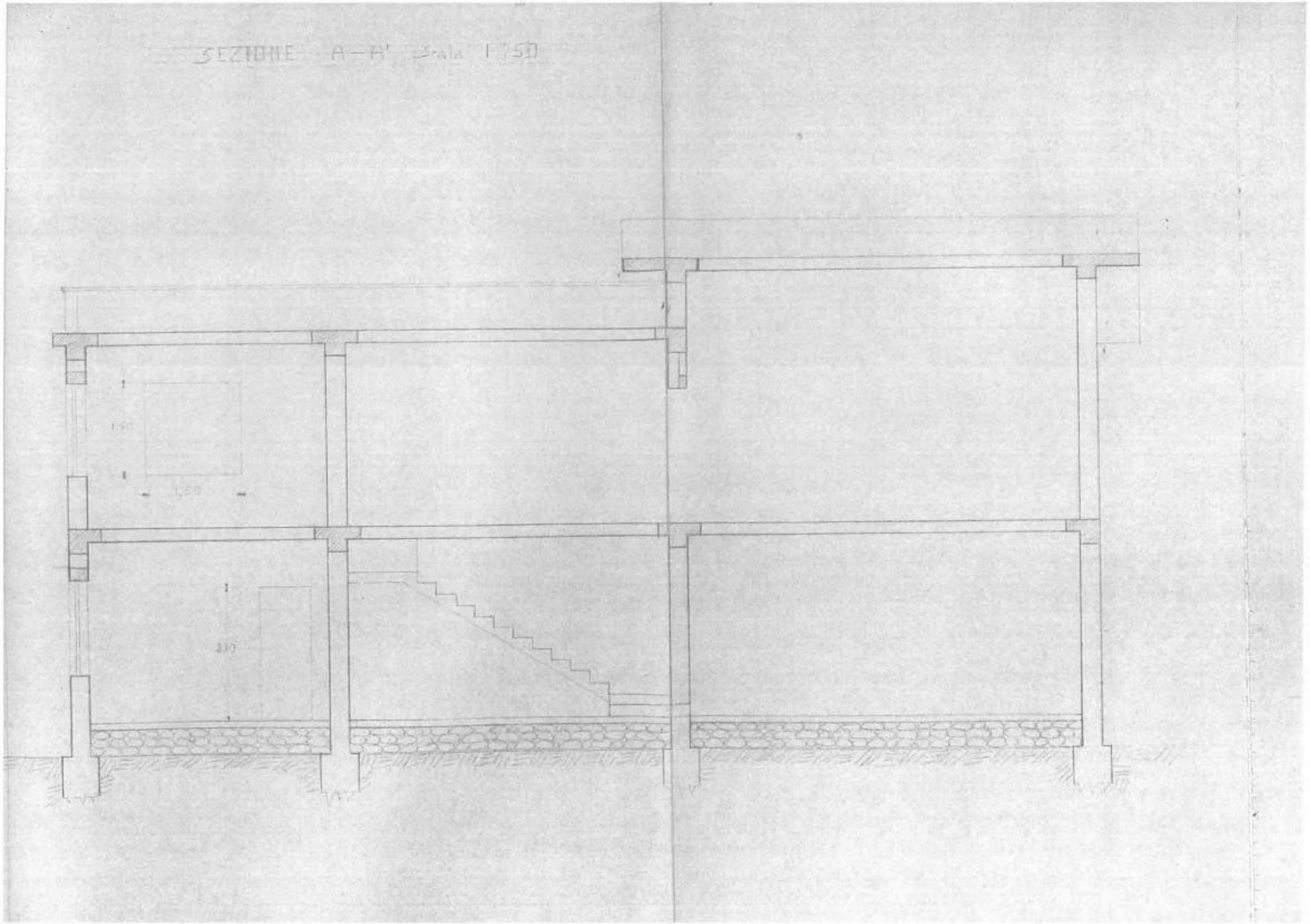
PLANTA PISO TERRA Escala 1:50



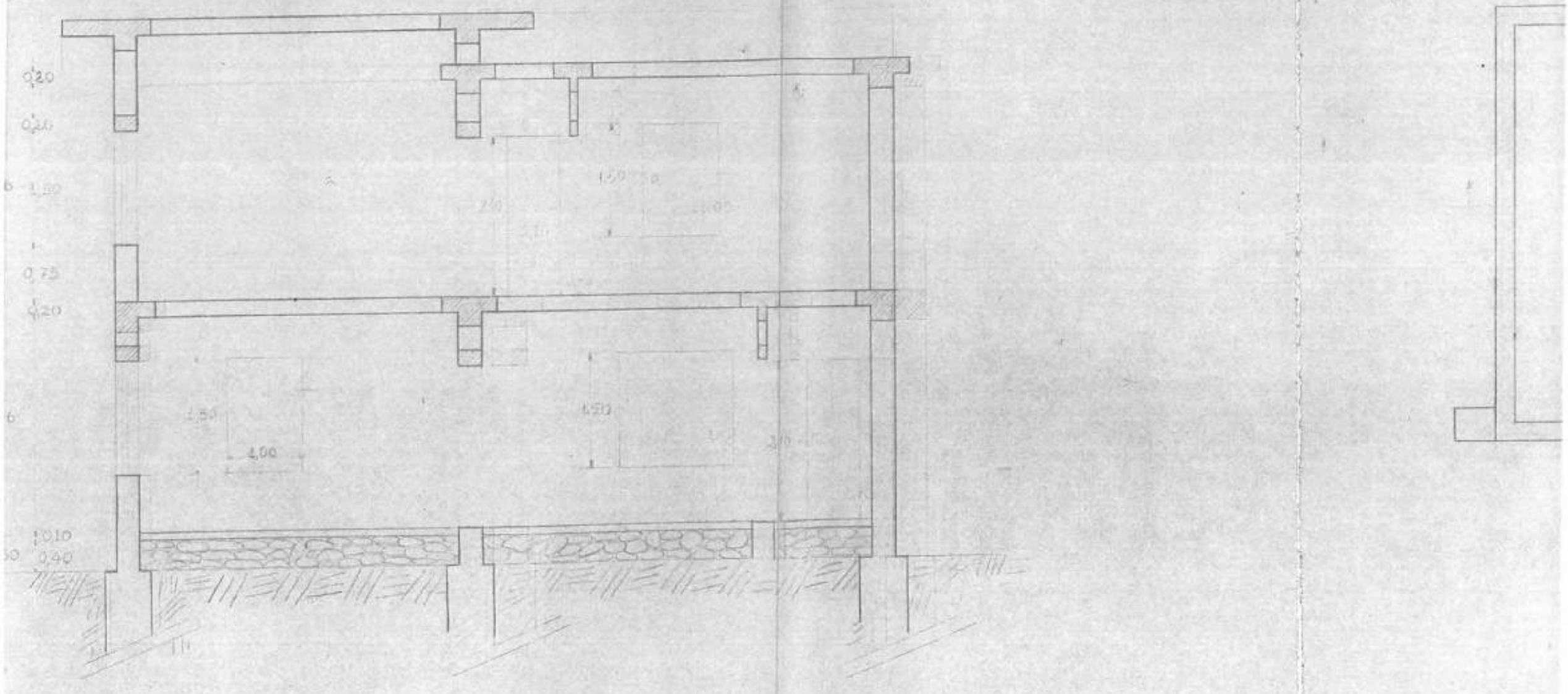
PIANTA PRIMO PIANO Scala 1:50



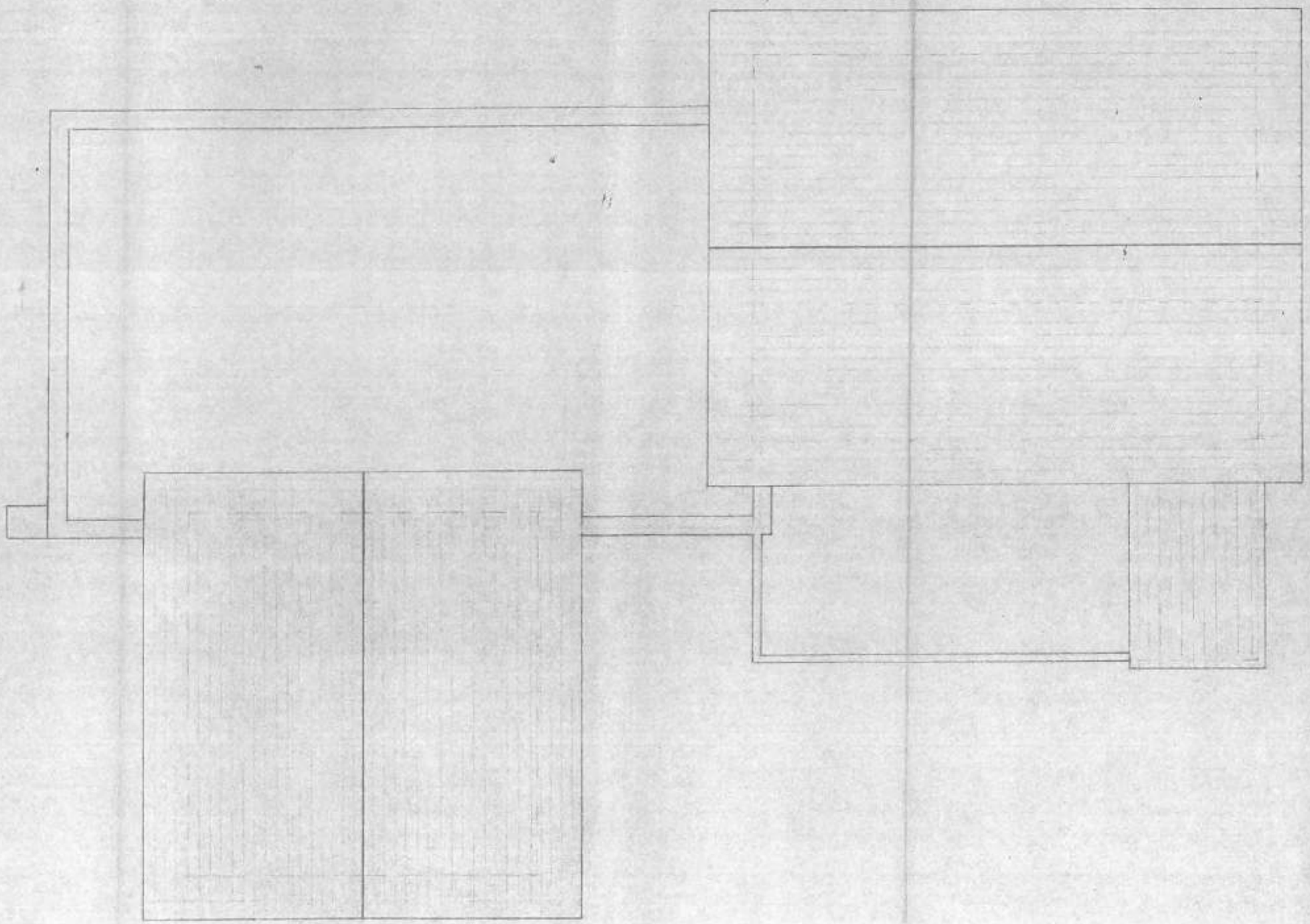
SEZIONE A—A' Scala 1:50



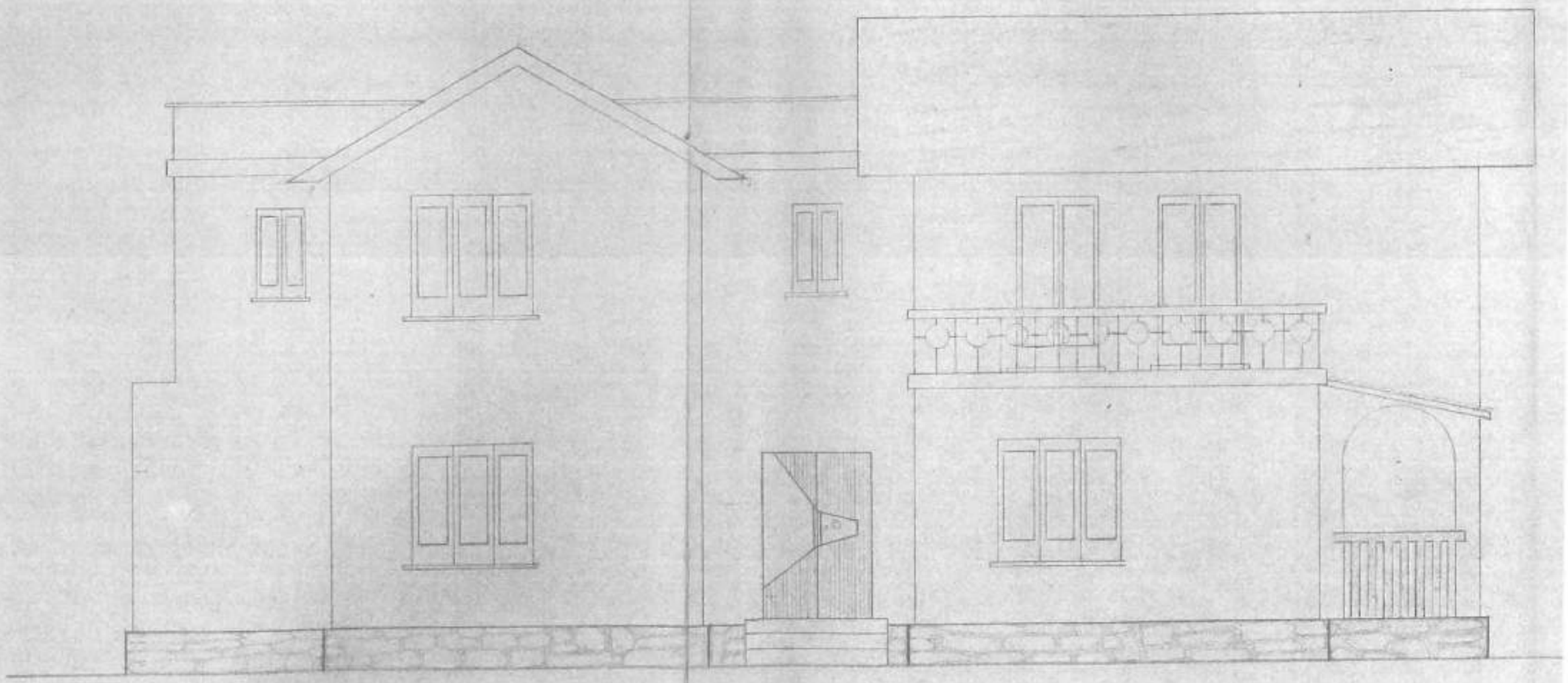
SEZIONE B-B



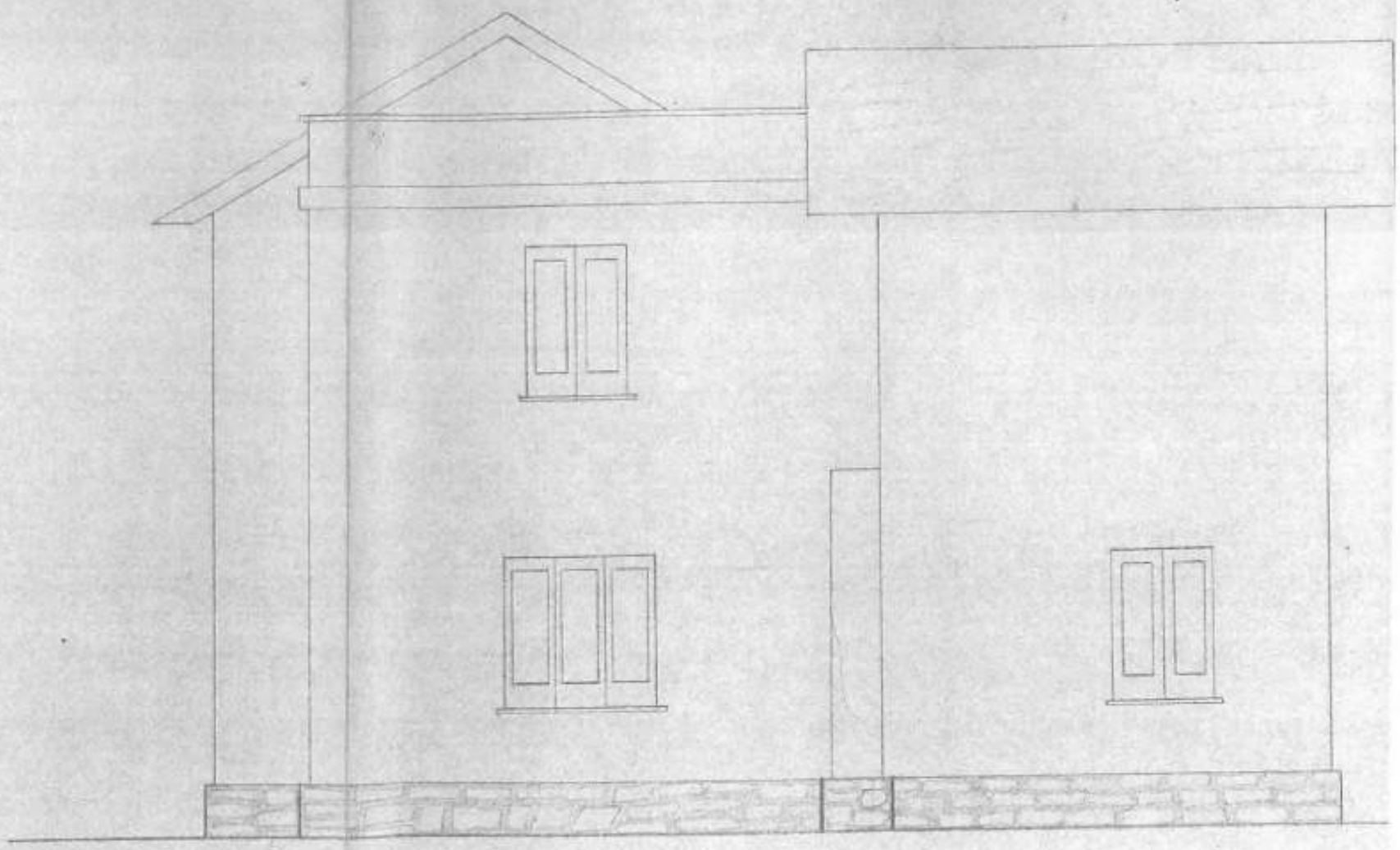
PIANTA TETTO Scala 1:50



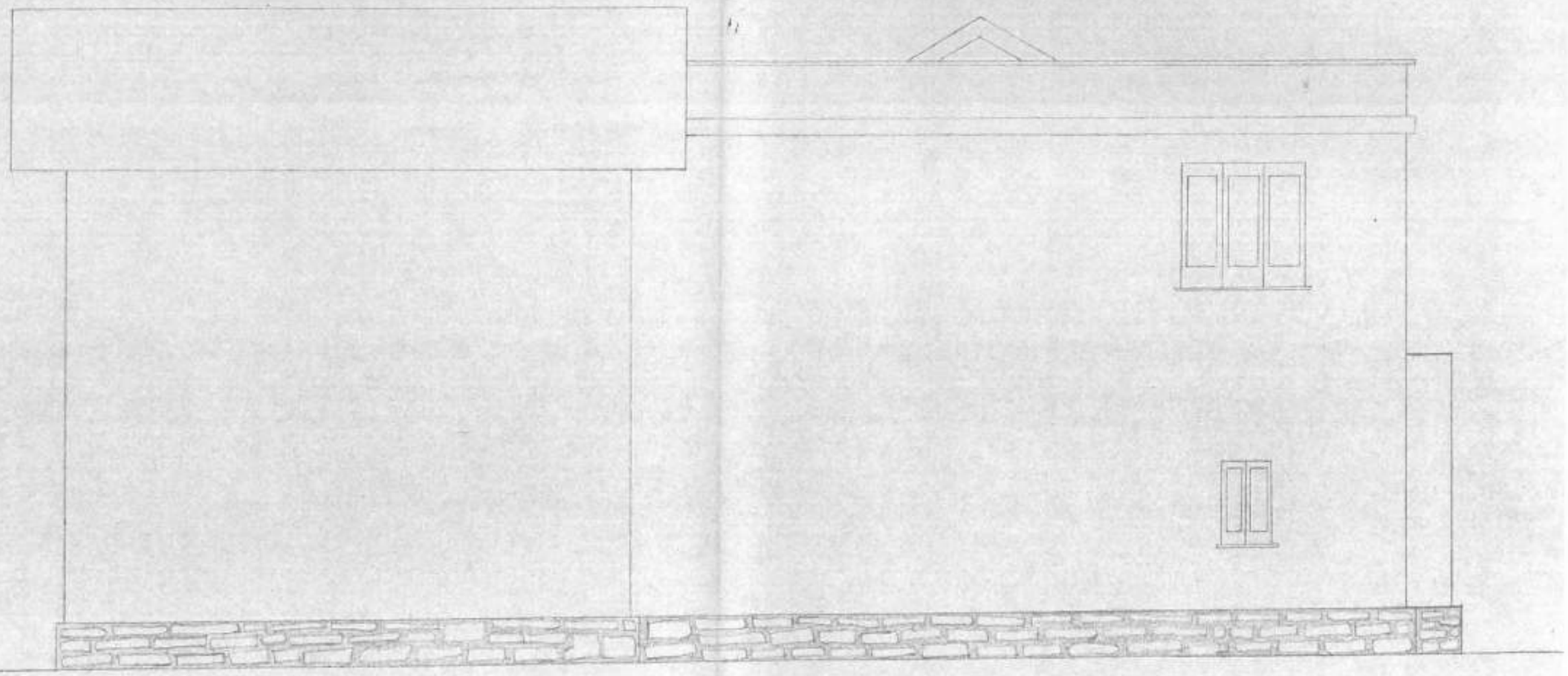
PROSPETTO A



PROSPETTO B



PROSPETTO C



PROSPETTO D

Agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: STALETTI

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA (COPANELLO- S. MARIA DEL MARE- C)

Codice zona: E2

Microzona: 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	1250	1350	L	4,9	5,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1150	L	4,1	4,9	N
Ville e Villini	Normale	1300	1550	L	5	6,1	N

Stampa Legenda