

16/1/14  
29/13  
DR. S.S.A.  
DAMIANI

24. 11. 13

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA SILA PICCOLA**

contro



**N. 29/2013 R.G. delle Esecuzioni Civili**

**Giudice Dott.ssa DAMIANI SONG**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. GIUSEPPE MADIA  
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 914  
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 982  
C.F. MDAGPP60B06I590D - P. Iva 02352990796*

*con studio in Sellia Marina (CZ) - Via Pagliarelli, 4*

*telefax: 0961 968692*

*cellulare: 335.8443933*

*email: [madia.g@libero.it](mailto:madia.g@libero.it) - [giuseppe.madia@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.madia@archiworldpec.it)*



Hq il 2/12/13

### **Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro in data 18.02.2013, la società **Banca di Credito Cooperativo della Sila Piccola** ha pignorato *al Sig.* [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED] [REDACTED] quale debitore mutuatario, nonchè al terzo datore di ipoteca, [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED] il seguente bene immobile nella quota di 1/1: ***Casa di civile abitazione, sita in Montauro (CZ), Via dei Marinai, snc composta da un locale garage, da un piano terra composto da cucina, soggiorno-pranzo e bagno; da un piano primo composto da tre camere e da un bagno. Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Montauro al:***

- ***foglio di mappa n. 15, part. n. 314, sub. n. 2, Cat. A/2, CL U, Cons. 7.5, Rendita 581,01;***
- ***foglio di mappa n. 15, part. n. 314, sub. n. 1, Cat. C/6, CL 2, Cons. 17, Rendita 28,97***

Accedendo a tale richiesta, il G.E. ha nominato quale esperto il sottoscritto, **Arch. Giuseppe Madia**, alla quale sono stati formulati i quesiti di cui allo schema disponibile sul sito [he.studio.it](http://he.studio.it).

### **1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI:**

Il bene oggetto di vendita, ubicato nel Comune di Montauro (CZ), Via dei Marinai, snc, è costituito da una villetta bifamiliare su due livelli con garage e corte esterna.

- L'immobile in oggetto è identificato al NCEU del Comune di Montauro (CZ)
- al foglio di mappa n. 15, part. n. 314, sub. n. 2, Cat. A/2, CL U, Cons. 7.5, Rendita 581,01;



- foglio di mappa n. 15, part. n. 314, sub. n. 1, Cat. C/6, CL 2, Cons.  
17, Rendita 28,97

In testa ai [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per ½ in regime  
di comunione dei beni (all. n. 1: "Visure e planimetrie catastali").

La proprietà oggetto della presente, raggiungibile da Via dei Marinai che si dirama dalla via principale Via Marina o Strada Comunale per Soverato, confina con appartamento di proprietà [REDACTED] e dai restanti lati con proprietà condominiale.

La villetta allo stato attuale è dotata di un ampio giardino sui tre lati che non risulta riportato in Catasto né tantomeno frazionato. Dai sopralluoghi è stato accertato che tutte le villette del complesso residenziale hanno la corte-giardino recintata e ben individuata ma non frazionate ed attribuite alle singole villette.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani. Il piano terra è composto: da cucina, soggiorno-pranzo e bagno; il piano primo è composto da tre camere e da un bagno.

Il tutto è completato, al piano terra, dal garage annesso alla villetta, da un ampio terrazzo e dal giardino di cui si è accennato; al primo piano da due balconi.

Il giardino risulta ben piantumato, illuminato, pavimentato e collegato con una stradella interna condominiale.

L'area in cui ricade il bene oggetto di vendita è sita nella zona marina a pochi metri dal lungomare di Montauro.

La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, le destinazioni prevalenti sono residenziali sia fisse che stagionali.

**2) STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON**



**PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

Attualmente il bene è in possesso dei [REDACTED] divenuti proprietari, per averlo acquistato in regime di comunione dei beni, in forza di atto di Compravendita rogato in data 06.03.1987 dal Notaio Dott. Andrea Teti, n. 7404 di Rep., n. 2631 della raccolta, Registrato presso l'Ufficio del registro di Catanzaro in data 20.03.1987 al numero 1449. (all. n. 2: "Atto Compra - Vendita").

**3) 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 ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO:**

Domanda giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA.

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO.

Altre limitazioni d'uso: NESSUNO.

Spese condominiali scadute ed insolute: NESSUNA.

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

Dalle ispezioni ipotecarie acquisite presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro - Servizio di Pubblicità immobiliare di Catanzaro - in data 23.11.2012, risulta quanto di seguito: (all. n. 3 "Ispezioni Ipotecarie"):



#### **4.1 Iscrizioni:**

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di mutuo iscritta a Catanzaro per atto Notaio Dott. Gennaro Anania del 08.02.2006, repertorio n. 65633, raccolta n. 17906, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 28.02.2006 ai numeri 442 Registro Particolare e 3784 Registro Generale, a favore della Banca di Credito Cooperativo della Sila Piccola (CZ), con sede in Taverna viale 1 Maggio, per la somma di € 270.000,00 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 sull'immobile oggetto di pignoramento;

#### **4.2 Trascrizioni e Pignoramenti:**

- a) Pignoramento immobiliare trascritto presso L'ufficio dei registri Immobiliari di Catanzaro, in data 15.02.2013 ai numeri 2351 Registro Particolare e 3553 Registro Generale a favore della **Banca di Credito Cooperativo della Sila Piccola (CZ)**, con sede in Taverna viale 1 Maggio e contro [REDACTED] per diritti pari ad 1/2 di proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento;
- b) Trascrizione a favore del 29/11/1999 – Registro Particolare 18626, Registro Generale 24462 - Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;
- c) Trascrizione a favore del 09/06/2001 – Registro Particolare 9103, Registro Generale 11477 - Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;
- d) Trascrizione a favore e contro del 03/09/2009 – Registro Particolare 8711, Registro Generale 13051 - Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale;
- e) Trascrizione a favore del 04/09/2009 – Registro Particolare 8858, Registro Generale 13244 - Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;



- f) Trascrizione a favore del 04/09/2009 – Registro Particolare 8859, Registro Generale 13245 - Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;
- g) Trascrizione a favore e contro del 12/01/2010 – Registro Particolare 299, Registro Generale 360 - Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale;
- h) Trascrizione contro del 09/05/2012 – Registro Particolare 5121, Registro Generale 6243 - Atto giudiziario – Sentenza per divisione.

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

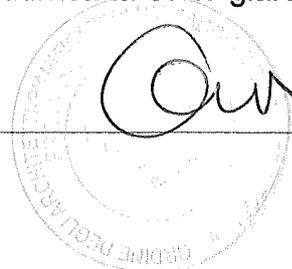
**5.1 Conformità Urbanistico Edilizia**

L'immobile è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 207/73 del 11 Luglio 1973 come dichiarato dal venditore sull'atto di compravendita in allegato 2 della perizia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La concessione, di cui sopra, è stata originariamente rilasciata al sig. [REDACTED] successivamente trasferita al sig. [REDACTED] ed infine ai signori [REDACTED]

A seguito della richiesta del sottoscritto al Comune di Montauro in data 10/07/2013 Prot. 3699, per il rilascio delle copie della licenza edilizia e del certificato di agibilità, è stato accertato che tutto il complesso edilizio, costituito da n. 10 villette, è stato dichiarato abitabile in data 08.04.1975. (all. n. 4 "Documentazione rilasciata dal Comune di Montauro").

Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con la documentazione catastale attuale, è emerso che non risulta accatastata e suddivisa la corte giardino (all. n. 5 "Verbali di sopralluogo").



In realtà la corte è ben divisa con recinzione in siepe e paletti di ferro con rete metallica come visibile dalla documentazione fotografica.

## **5.2 Conformità Catastale**

La planimetria catastale dell'unità abitativa rispecchia lo stato dei luoghi ad esclusione della corte giardino che ha superficie di circa 250 mq , la quale non risulta inserita in planimetria ma che invece risulta allo stato attuale.

In data 30 settembre 2013 il sottoscritto ha presentato richiesta di aggiornamento Prot. N. 116858 sulle particelle 314 e 315 le quali, nell'estratto di mappa risultavano invertite (all. n. 6 "Richiesta Aggiornamento Atti Catastali ed Estratto di mappa aggiornato").

Per tale motivo, era stata richiesta ed accettata una proroga di giorni 60 sui tempi di consegna della relazione peritale

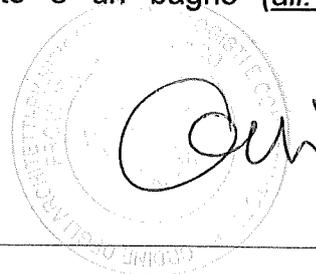
## **6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade su area classificata dallo Strumento Urbanistico Vigente - Zona "**B6: Zona Residenziale di Completamento**" fascia litorale al di sotto della linea ferrata (all. n. 7: "Stralcio PRG vigente").

## **7) DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il bene oggetto di vendita identificato al catasto fabbricati del Comune di Montauro (CZ) al foglio di mappa n. 15, part. n. 314, sub. n. 2, Cat. A/2, CL U, Cons. 7.5, Rendita 581,01 (villetta); foglio di mappa n. 15, part. n. 314, sub. n. 1, Cat. C/6, CL 2, Cons. 17, Rendita 28,97 (garage)

L'unità immobiliare (*h int.* = 3.00 m) è così composta: un soggiorno-sala pranzo con terrazzo, una cucina, due camere da letto e un bagno (all. n. 8 "Documentazione Fotografica").



<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.le (mq)</i>
Piano Terra	74,20	1,00	74,20
Primo Piano	74,20	1,00	74,20
Veranda + Balconi	42,65	0,30	12,80
Garage	21,25	0,50	10,60
<b>TOTALE</b>	<b>212,30</b>	<b>---</b>	<b>171,80</b>

L'immobile oggetto di perizia, presenta una struttura portante in c.a., è ubicato in Via dei Marinai, snc nel Comune di Montauro ed è raggiungibile direttamente da strada pubblica –Via Marina o Strada Provinciale per Soverato.

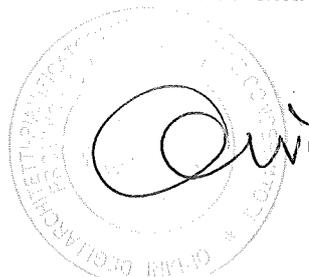
La superficie commerciale dell'intera unita immobiliare è di circa 171,80mq.

Le caratteristiche sono seguenti: intonaco civile e pareti rifinite con stucco; infissi esterni in legno con persiana, tutti in buono stato di conservazione; rifiniture interne con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; porte interne e portone d'ingresso in legno; la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizi. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

#### **8) LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA**

Relativamente alla verifica degli impianti non è stato rinvenuto nessun progetto degli impianti, né tantomeno sono presenti le dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti.

Con riferimento alla situazione energetica, anche in questo caso, non è stato trovato alcun certificato energetico richiesto dalle norme attuali in materia di risparmio energetico.



## 9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

### 9.1 Criterio di Stima

Il sottoscritto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare il bene, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, adottando quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale e prendendo in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, ponendo particolare attenzione all'andamento del mercato immobiliare e all'appetibilità del bene oggetto di stima.

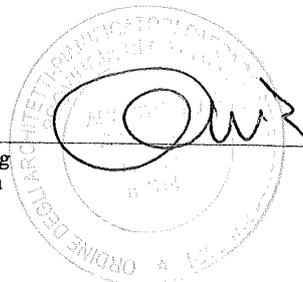
### 9.2 Fonti di Informazione

Conoscenza di mercato acquisita direttamente per indagini esperite in loco e informazioni assunte in zona presso le più importanti agenzie immobiliari e dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro.

### 9.3 Valutazione delle Superfici e Prezzo Medio Unitario

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo unitario a metro quadrato pari a **1.400,00 €/mq** di superficie commerciale. Pertanto, considerata la superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare, la scrivente può asserire che il valore di mercato alla data odierna è pari a :

Giudice Dott.ssa Damiani Song  
Perito: Arch. Giuseppe Madia



**€. 171,80 mq x 1.400,00 €/mq = €. 240.000,00**

La stima dell'immobile fa riferimento ai soli parametri indicati: piano terra, piano primo, balconi-terrazzi e garage.

Nella stima non è stata preso in considerazione il valore del giardino in quanto risulta, dall'attuale documentazione catastale, area condominiale non frazionata.

#### **9.4 Adeguamenti e correzioni di stima**

Riduzione del 15% per tener conto delle condizioni di vetustà dell'immobile, dell'assenza di garanzia per vizi, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**240.000,00 € – 36.000,00 € = 204.000,00 €**

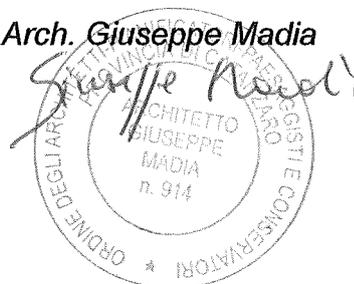
#### **9.5 Prezzo Base d'Asta**

Il valore del bene nello stato di fatto in cui si trova è pari a **€. 204.000,00 (diconsi Euro duecentoquattromila/00)**.

Sellia Marina, li 07 novembre 2013

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Madia



**10) ALLEGATI**

- **All. n. 1** *Visure e planimetrie catastali*
- **All. n. 2** *Atto Compra - Vendita*
- **All. n. 3** *Ispezioni Ipotecarie*
- **All. n. 4** *Documentazione rilasciata dal Comune di Montauro*
- **All. n. 5** *Verbali di Sopralluogo*
- **All. n. 6** *Richiesta aggiornamento atti catastali ed estratto di mappa aggiornato*
- **All. n. 7** *Stralcio PRG vigente*
- **All. n. 8** *Documentazione Fotografica*



Data: 03/07/2013 - Ora: 12.21.25

Segue

Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

Visura n.: CZ0085575 Pag. 1

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/07/2013

**Dati della richiesta** Comune di **MONTAURO** ( Codice: F432)  
Provincia di **CATANZARO**  
Foglio: **15** Particella: **314**  
**Dati relativi all'immobile selezionato**

**Catasto Fabbricati**

### INTESTATI

- 1 [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- 2 [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Consistenza		
1	Urbana	15	314	2	Cens.	A/2	U	7,5 vani	Euro 581,01 L. 1.125.000
Indirizzo Notifica									
VIA DEI MARINAI piano: TI; Partita 810 Mod.58									

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 15 - Particella 59

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Consistenza		
1	Urbana	15	314	2	Cens.	A/2	U	7,5 vani	L. 945 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica									
VIA DEI MARINAI piano: TI; Partita 810 Mod.58									

ALLEGATO 1



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/07/2013 - Ora: 12.21.25

Fine

Visura n.: CZ0085575 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/07/2013

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1987 Voltura n. 363 .1/2006 in atti dal 13/01/2006 (protocollo n. CZ0003750) Repertorio n. : 7404 Rogante: NOTAIO ANDREA TETI  
Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n. 1449 del 20/03/1987 ATTO DI COMPRAVENDITA

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/03/1987

### DATI DERIVANTI DA

Unita' immobiliari n. 1      Ricevuta n. 28721      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria      Richiedente: CTU



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/07/2013

Data: 03/07/2013 - Ora: 12.21.15

Segue

Visura n.: CZ0085573 Pag: 1

### Dati della richiesta

Comune di MONTAURO ( Codice: F432)

Provincia di CATANZARO

Foglio: 15 Particella: 314

Dati relativi all'immobile selezionato

### Catasto Fabbricati

#### INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	15	314	1			C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Euro 28,97 L. 56.100	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo										Partita	Mod.58
Notifica										810	

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 15 - Particella 59

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	15	314	1			C/6	2	17 m <sup>2</sup>	L. 37	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo										Partita	Mod.58
Notifica										810	



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 03/07/2013 - Ora: 12.21.15

Fine

Visura n.: CZ0085573 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/07/2013

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### DATI DERIVANTI DA

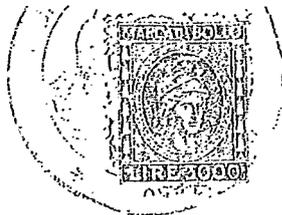
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1987 Voltura n. 363 .1/2006 in atti dal 13/01/2006 (protocollo n. CZ0003750) Repertorio n. : 7404 Rogante: NOTAIO ANDREA TETI  
Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 1449 del 20/03/1987 ATTO DI COMPRAVENDITA

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/03/1987

### DATI DERIVANTI DA

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 28721 Tributi erariali: Euro 1,00  
Visura ordinaria Richiedente: C T U



2  
ALLEGATO 2

99  
94

Repertorio N. 4404

Raccolta N. 3631

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantasette (1987), il giorno sei (6) del mese di marzo, in Catanzaro nel mio Studio alla via Settembrini, 8.

Innanzi a me Dott. Andrea Teti, Notaio in Catanzaro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia.

SI SONO COSTITUITI

- da una parte, il signor [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted] titolare del numero di codice fiscale [redacted]

[redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- e, dall'altra, il signor [redacted]  
[redacted] ed

ivi residente, [redacted] titolare del numero di codice fiscale [redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo ed i medesimi, rinunciando di accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto appresso:

314 sub 4  
4 2

L'ADDETTO AL RISCOONTI  
(Rag. Francesco Scerbo)

Esiguita registrazione

11/1/87

20-3-87

[Signature]  
(Rag. Antonio Morgante)

UFFICIO REGISTRO CATANZARO

2.252.000

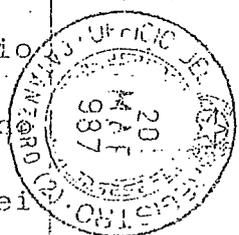
per trascrizione

360.000

per INVEM

20-3-87

[Signature]  
(Rag. Luca Rinaldi)



1. Il signor [REDACTED] assumendo le garanzie di legge, vende al signor [REDACTED] che accetta ed acquista, il seguente immobile, con dichiarazione che lo stesso è franco e libero da pesi ed ipoteche, tranne dei tributi legali e della iscrizione ipotecaria di cui appresso si dirà:-----  
- unità immobiliare facente parte di un piccolo villino unifamiliare, individuato come villino numero tre, posto in località Calalunga del Comune di Montauro, in fregio alla via dei Marinai, e precisamente l'unità immobiliare - costituita di appartamento e garage - che trovasi sulla sinistra del detto villino per chi rivolge le spalle verso il mare, avente accesso dal numero civico 2 della detta via ed individuata come unità interno A.-----  
L'unità immobiliare in oggetto si compone di vano garage al piano terra, di un vano soggiorno, cucina, ingresso e W.C. al piano rialzato con annessi balconi sui lati anteriore e posteriore, nonché di tre vani e bagno al primo piano con annessi balconi sui lati anteriore e posteriore; confina con restante porzione del medesimo villino di proprietà del signor [REDACTED] e dagli altri lati con spazi condominiali.-----

Il tutto è riportato nel M.C.E.U. alla partita 810





95  
95

in testa al venditore, foglio 15, particelle:

- 314 sub 1, V. dei Marinai, piano T., categoria C/6, classe 2, mq. 17, rendita catastale lire 37;
- 314 sub 2, V. dei Marinai, piano T1, categoria A/2, classe unica, vani 7,5, rendita catastale lire 945.

Trascritta a *Vol. 311*  
il *26-3-1984*  
Vol. *311* N. *5134*

2. Anche ai fini e per gli effetti degli artt. 40 e 41 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, il venditore dichiara che il villino in oggetto è stato realizzato in perfetta conformità della licenza edilizia n. 207 dell'11 luglio 1973 ed è stato dichiarato abitabile in data 8 aprile 1975.

Dichiara, infine, la parte alienante e conferma la parte acquirente che per l'immobile in oggetto non sono stati mai emessi, nè sono pendenti provvedimenti sanzionatori e che lo stesso non ha mai subito modificazioni o trasformazioni per le quali necessiti concessione edilizia in sanatoria, a norma degli articoli 31 e seguenti della citata legge 47/1985.

3. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, adiacenze, pertinenze, dipendenze, diritti ed altro, nonchè con la quota proporzionale delle parti condominiali dell'edificio a norma di

legge; il tutto così come dal venditore è stato  
realizzato, a propria cura e spese, su terreno  
pervenuto gli da [REDACTED] con atto  
del 3 settembre 1973 per Notar Antonio Teti, da  
Catanzaro, quivi registrato il 7 stesso al n. 2613 e  
successivo atto di divisione del 28 luglio 1975 a  
rogito del medesimo Notaio, registrato a Catanzaro  
l'1 agosto successivo al n. 3070: terreno che  
risulta censito nel N.C.T. al foglio 15 particelle  
59 e 139.

5. La presente vendita ha luogo per il convenuto  
prezzo netto di lire ventiduemilionicinquecentomila  
(lire 22.500.000).

Di detto prezzo, lire dodicimilionitrecentocinquan-  
taquattromilaquattrocentoquarantasei (L. 12.354.446)  
la parte acquirente dichiara di avere già pagato  
alla parte alienante, così come questa conferma  
rilasciandone corrispondente, liberatoria  
quietanza; mentre il residuo importo in lire  
10.145.554 (lire diecimilionicentoquarantacin-  
quemilacinquecentocinquantaquattro) viene dalla  
parte acquirente medesima corrisposto mediante  
accollo della corrispondente quota del mutuo di  
originarie lire 15.793.000 (lire quindicimilioni-  
settecentonovantottomila) contratto dal venditore

ed altri con l'Istituto di Credito Fondiario Società per Azioni con sede in Roma con atto condizionato del 25 agosto 1975 per Notar Antonio Teti, da Catanzaro, quivi registrato il 4 settembre successivo al numero 3185 a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca per la complessiva somma di lire centonovantamiloni in data 5 settembre 1975 n.11929 R.G. vol. 157.

In conseguenza di quanto sopra, la parte acquirente subentra in tutti gli obblighi nascenti dal sopra detto contratto di mutuo, obbligandosi, in particolare, a pagare puntualmente alle scadenze convenute tutte le rate di mutuo, ad iniziare da quella che andrà a scadere il 30 giugno 1987, nonchè a dar corso a propria cura e spese alla procedura di accollo di cui all'art.20 del T.U. 16.7.1905 n.646.

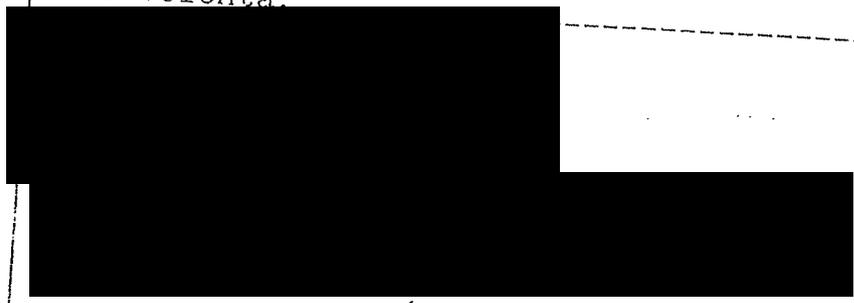
La parte alienante, nell'accettare tale modalità di pagamento, rilascia alla parte acquirente ampia e definitiva quietanza dell'intero prezzo, dichiarando di non avere null'altro a pretendere o conseguire e perciò, sin da questo momento, immette la parte acquirente medesima nel legale e materiale possesso di quanto vendutole, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti.

SPECIFICA	
Rep.	L. 500
	6.000
registro	19.000
voltura	19.000
io	98539
	21568
Archivio	12.000
ALE	L. 176500

*Handwritten signature or initials*

- 6. La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.
- 7. Ai fini fiscali si dichiara che tra le parti non corre vincolo di parentela in linea retta.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, consta di due fogli dei quali sono occupate pagine cinque per intero e qualche rigo della sesta, ed è stato da me Notaio letto alle parti costituite le quali da ultimo l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà.



E' copia fotostatica composta di *sei fogliate* che si certifica conforme all'originale e si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalle leggi per *LA PARTE*  
 Catanzaro II *24 LUG 1989*

