



UFFICIO DI COSENZA

AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE - ATTO N. 20061T006803000

Codice fiscale contribuente BRTGDE42D09C960N (soggetto 002); avviso n. 001

L'UFFICIO DI COSENZA

AVVISA

Il signor BARATTA EGIDIO
 nato a CONFLENTI (CZ) IL 09-04-1942
 codice fiscale BRTGDE42D09C960N
 nella qualita' di ACQUIRENTE

di aver proceduto al controllo dei valori dichiarati per i beni e i diritti oggetto dell'atto
 notaio NOTAIO LEUCIO GISONNA del 26-09-2006,
 registrato il 28-09-2006, serie 1T, numero 006803

Ai sensi degli artt. 51 e 52 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e successive modificazioni, i
 valori sono stati rettificati sulla base delle motivazioni di seguito illustrate.

Contestualmente sono irrogate le sanzioni riportate nel relativo prospetto ed analiticamente
 motivate.

Descrizione dei beni e motivazioni dell'accertamento

Progressivo n. 001/001 - COMPRAVENDITA DI TERRENO EDIFIC.

TRATTASI DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO IN NOCERA TERINESE ALLA LOCALITA' MARINA DE LUCA ESTESO M.
 3796 , RIPORTATO IN CATASTO AL FG 20 PARTICELLA 108 DI MQ. 210 ED AL FOGLIO 33 PARTICELLA 561 DI
 MQ. 3586 DIRITTI TRASFERITI 1/1 RICADONO NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE LA
 PARTICELLA 108 PER INTERO IN ZONA C2.1 PASSO BAGNI E LA PARTICELLA 561 PER INTERO IN ZONA C2.4
 CHIOCCIA NORD VISTI GLI ATTI D'UFFICIO, TENUTO CONTO CHE NEL TRIENNIO PRECEDENTE, TERRENI DALLE
 ANALOGHE CARATTERISTICHE E CONDIZIONI SITI NELLA STESSA ZONA SONO STATI DICHIARATI AD € 100,00 AL
 MQ

SI RITIENE DI APPLICARE LO STESSO PARAMETRO DI VALUTAZIONE PER IL TERRENO IN QUESTIONE, SULLA BASE
 DEL CRITERIO DEL VALORE COMPARATIVO. (CFR ATTO N 1195 SERIE 1T REGISTRATO A LAMEZIA TERME IL
 27/06/2006) CON IL QUAL E' E' STATO TRASFERITO UN APPEZZAMENTO DI TERRENO RICADENTE NELLA STESSA
 ZONA E DICHIARATO ALLO STESSO PREZZO PERTANTO, IL SUDDETTO TERRENO SI VALUTA € 100,00/MQ

PARTICELLA 108	MQ. 210	X 100,00 =	€ 21.100,00
PARTICELLA 561	MQ. 3586	X 100,00 =	€ 358.600,00

Pagina 1 di 1

Repertorio n. 130.733

Raccolta n. 22.199

COMPRAVENDITA

(Art.33, comma 3^o, Legge 23.12.2000 n.388)

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventisette giugno duemilasei, in Lamezia Terme, nel mio studio alla Via Ticino n.17.

27 giugno 2006

Avanti a me dott. Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

sono presenti

1 e 2) coniugi CABANO Giovanni e CICCIO Elisabetta, nati a Nocera Terinese rispettivamente il 24 gennaio 1946 e il 12 agosto 1956, residenti in Nocera Terinese, Contrada Campodorato n.17, rispettivi codici fiscali CBN GNN 46A24 F910Q e CCC LBT 56M52 F910N (in regime di comunione legale);

2) MACCHIONE Fiorino, nato a Nocera Terinese il d^a 1 settembre 1943, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene nella sua qualità di socio accomandatario gerente e - come tale - legale rappresentante della società "FIORELLI & C., S.A.S. DI FIORINO MACCHIONE", con sede in Falerna, Via Uscita Autostrada n.25, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Catanzaro 01494530791 (R.E.A. n.115769).

I predetti comparenti, della cui identità personale il notaio sono certo, mi richiedono la stipula di questo atto in forza del quale dichiarano e convengono quanto segue:

1.- I coniugi CABANO Giovanni e CICCIO Elisabetta vendono alla società "FIORELLI & C., S.A.S. DI FIORINO MACCHIONE", che - come sopra rappresentata - acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

- in territorio di Nocera Terinese, alla località "Marina de Luca", lotto di terreno della superficie catastale di mq.930 (metri quadrati novecentotrenta) (superficie reale mq.1.000 circa), riportato nel C.T. di Nocera Terinese in ditta al venditore "Cabano Giovanni" (ma di proprietà di questi e della di lui moglie signora CICCIO Elisabetta giusta le risultanze del titolo di provenienza a dirsi), con le indicazioni: foglio di mappa 45, particella:

131 (gi^a 10/e), incolto prod.2^o, are 9.10, rd. euro 0,09, ra. euro 0,05;

nonch^a

foglio di mappa 46, particella:

38 (gi^a 16/b), pasc.cesp.2^o, are 0.20, rd. euro 0,01, ra. euro 0,01.

statale 18 Dir; lato Falerna e lato monte: propriet  della stessa societ  acquirente.

2.- I coniugi venditori dichiarano che le descritte neo particelle 131 (del fol.45) e 38 (del fol.46) si rilevano dal tipo di frazionamento redatto dal geom.Domenico Oliverio, approvato dall'UTE di Catanzaro il 14.11.1984 prot.n.29, che si trova allegato all'atto del 16.11.1984, raccolta n.14961, a rogito notaio Leucio Gissona di Cosenza, ivi registrato il 25.11.1984 n.11057.

3.- La presente vendita riflette il descritto lotto di terreno preso a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, gi  noto e conosciuto alla societ  acquirente e comprende i relativi diritti, accessori, pertinenze, servit  attive e passive ove esistenti.

4.- Il prezzo   stato convenuto in Eu.100.000,00 (euro Centomila/00), regolato nel modo che segue:

- quanto ad eu. 20.000,00 sono stati versate prima d'ora dalla societ  acquirente ai venditori mediante assegno bancario non trasferibile di pari importo tratto su "Banca Popolare di Crotone" (gi  incassato) n.0020160991-06;
- quanto ad eu.50.000,00 vengono versate a mezzo dell'assegno bancario non trasferibile, di corrispondente importo, tratto su "Banca Nuova", Filiale di Amantea, assegno n.0007727914-12;
- quanto ad eu.30.000,00 vengono versate a mezzo dell'assegno bancario non trasferibile, di corrispondente importo, tratto su "M.P.S.-SpA", Filiale di Falerna, assegno n.06.87112809-06.

E quindi, stante la regolarizzazione dell'intero pattuito corrispettivo, i coniugi venditori rilasciano a favore della societ  acquirente ampia e liberatoria quietanza a saldo, rinunciando ad ogni eventuale diritto ad ipoteca legale che a loro possa spettare in forza di questo atto.

5.- Le parti reciprocamente si danno atto che la societ  acquirente gi  prima d'ora   stata immessa nel possesso del lotto di terreno in oggetto.

6.- I coniugi venditori dichiarano che quanto alienato   di loro propriet  e libera disponibilit  e ci ² in quanto pervenuto al sig.CABANO Giovanni (in costanza di comunione legale con la moglie signora CICCIO Elisabetta) dalla signora DE LUCA DI LIZZANO Simonetta, nata a Stilo (RC) il 7.12.1928, giusta compravendita del 16.04.1992, rep.27448, a rogito dott. Carlo Vigiani, notaio in Paola, ivi registrato il 27.04.1992 n.428 Serie IV, trascritto a Catanzaro il 6.05.1992 ai nn.11636-10051.

Per l'ulteriore cronistoria (sino al ventennio) le parti rinviano alla narrativa riportata nel titolo di provenienza test  citato.

Gli stessi venditori dichiarano inoltre che l'immobile alienato   immune da trascrizioni pregiudizievoli e da gravami ipotecarie, con la sola eccezione delle due uniche ipoteche (entrambe a favore di "E.TR.S.p.A." qui di seguito indicate, e precisamente :

- a) ipoteca iscritta in Catanzaro il 27.11.2002 ai nn. 22041-2696;

b) ipoteca iscritta in Catanzaro il 10.06.2004 ai nn. 11183-1876. Ed in ordine a tali due ipoteche (della cui esistenza e conseguenti rischi la società acquirente - come sopra rappresentata - dichiara essere edotta prima ancora che ne fosse informata dal notaio rogante), i coniugi venditori - dopo aver fatto rilevare che le stesse ipoteche sono state iscritte entrambe in maniera parzialmente inesatta (sono iscritte c/ il signor Cabano Giovanni per 1/1, mentre lo stesso Cabano Giovanni è proprietario limitatamente alla quota di 1/2) si impegnano comunque nei confronti della medesima società acquirente a definire entro il tempo ragionevolmente più breve la controversia che le ha occasionate e quindi a richiederne e ottenerne, a loro spese, la totale cancellazione (dall'immobile che interessa), volendo rispondere - in ipotesi di inosservanza di tale impegno - di tutti i danni che la società acquirente per l'effetto andrà a subire.

7.- Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6.6.2000 n.380 i venditori mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Nocera Terinese il 19 maggio 2006 (n.3770) e mi dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici in loco. Io notaio ritiro tale certificato e lo allego a questo atto sotto la lettera "A".

Dal medesimo certificato si rileva che trattasi di terreno ricadente in zona "C2.3-Marevitano".

Ed in ordine a quanto precede le parti precisano che l'area "C2.3-Marevitano" si inquadra nel "piano di lottizzazione" approvato con delibera del Consiglio Comunale n.17 del 18.3.1999 esecutiva ai sensi di legge; seguita da "atto d'obbligo" sottoscritto in data 14.12.2000 dal Presidente del "Consorzio dei proprietari" (da una parte) e dal "Sindaco del Comune di Nocera Terinese" (dall'altra), con firme autenticate dal Segretario Comunale di Nocera Terinese, indi registrato all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme il 18.12.2000 n.1588, serie 3A°.

8.- Per quanto afferente il lotto in oggetto, con decorrenza 10.4.2006, la società acquirente assume a proprio carico ogni spesa sia nei confronti del Comune di Nocera Terinese, sia nei confronti del Consorzio di Lottizzazione Marevitano. Mentre eventuali spese anteriori (al 10.4.2006), ove ancora dovute, restano a carico dei venditori.

Ed inoltre i coniugi venditori si impegnano a revocare eventuali incarichi dati a professionisti per progettazione e/o direzione dei lavori.

9.- I coniugi Cabano Giovanni e Cicco Elisabetta confermano di trovarsi in regime di comunione legale (già tali al momento del richiamato loro acquisto, come risulta - tra l'altro - dal richiamato titolo di provenienza).

10.- Le parti chiedono che il presente atto, in sede di registrazione, sia assoggettato all'imposta di registro con

aliquota 1%, oltre ipotecarie e catastali fisse, trattandosi nella fattispecie di trasferimento di immobile in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato, regolarmente approvato ai sensi della vigente normativa statale come da piano di lottizzazione superiormente citato (art.33, comma 3^o, Legge 23.12.2000 n.388).

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto - uno all'allegato - ai comparenti, i quali mi dichiarano di approvarlo perch  conforme alla loro volont  .

Dattiloscritto da me notaio su due fogli di cui sono occupate otto facciate sin qui.

Firmato: Cabano Giovanni - Cicco Elisabetta - Macchione Fiorino in qualit  - Francesco Notaro notaio (vi   sigillo) -

CHIUDI

Per l'Ufficio del Registro loro ritenevano congruo il valore di euro 70 e per tale importo chiudevano gli accertamenti contro il valore ICI del comune di Nocera che   di euro 41/46 mentre se il privato vende a 100 l'Ufficio del registro ora vuole 100. Grazie a Forelli da tutti i Noceresi .

**CAPO IV
LA BASE IMPONIBILE**

Art. 13

DEFINIZIONE DEI FABBRICATI NON ISCRITTI IN CATASTO E BASE IMPONIBILE

- 1) Per fabbricati non iscritti in catasto, per i quali ai sensi dell'art. 5, comma 4 del Decreto n. 504/92 il valore   determinato con riferimento alla rendita di fabbricati similari gi  iscritti, si devono intendere:
 - a) i nuovi fabbricati non ancora iscritti ma ultimati, indipendentemente dal rilascio del certificato di abitabilit ;
 - b) i fabbricati che, pur censiti, non hanno ancora avuta assegnata la rendita catastale;
 - c) i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti che influiscono sull'ammontare della rendita catastale.
- 2) Il Comune provvede a trasmettere copia della dichiarazione relativa ai fabbricati non iscritti in Catasto all'Ufficio Tecnico Erariale per l'attribuzione della rendita entro 90 giorni dal ricevimento della dichiarazione medesima o del diverso atto attraverso il quale viene a conoscenza della mancata attribuzione della rendita catastale. Entro gli stessi termini ne d  comunicazione ai contribuenti interessati.

Art. 14

VALORE AREE FABBRICABILI

- 1) Ai sensi dell'art. 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 ed ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, il valore delle aree fabbricabili   costituito da quello venale in comune commercio al 1^o gennaio dell'anno di imposizione e viene determinato, per zone omogenee, come dal seguente prospetto:

ZONA (come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore) - VALORE VENALE a MQ.

Zone R (Centro Storico)	� 5,16/mq.
Zona B (Capoluogo)	� 30,99/mq.
Zona B (Marina)	� 46,48/mq.
Zona C 1.2 (Lottizzazione De Luca)	� 46,48/mq.
Zona C 2 (Marina)	� 41,32/mq.
Zona C 3 (Contrade)	� 5,16/mq.
Zona C 4 (Contrade)	� 3,87/mq.
Zona D 1 (Aree Alberghi)	� 46,48/mq.
Zona D 2 (Contrade)	� 15,49/mq.
Zona D 3 (Industriale)	� 20,66/mq.

