



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

Fall. n. 6/2021

G.D. dott Pierpaolo Vincelli

PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO

ELABORATO		Relazione di Stima			DATA
FORMATO A4					16/03/2022
Rev.	Data	Descrizione			
03					
02					
01					
00		Prima emissione			
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco					
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu					



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 743598 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Sezione Fallimenti

Fall. n. 6/2021

G.D. -dott. Pierpaolo Vincelli

Curatore committente Avv. Elena Grimaldi

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO

La presente perizia di stima ha la finalità di individuare il valore di mercato probabile dell'usufrutto legato all'immobile sito nel Comune di Catanzaro.

Nomina del Consulente e Richieste

Io sottoscritto Ing. Francesco Fabiano, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n°2940, con studio tecnico in Catanzaro alla via L. Pascali 7, dichiaro di aver ricevuto in data 29/12/2021 l'incarico, dall'Avv. Elena Grimaldi in qualità di curatore del fallimento n°6/2021, di eseguire una perizia di stima, per l'individuazione del valore di mercato dell'usufrutto di un immobile sito nel Comune di Catanzaro.

Come da accordi, mi sono recato a effettuare un sopralluogo presso l'immobile, e dopo aver eseguito gli accertamenti dovuti, relaziono come segue.

1. Metodologia di Stima

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 17/02/2022, è stato possibile rilevare lo stato dell'immobile. La sua valutazione è stata eseguita mediante il metodo comparativo che prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile e altri immobili ubicati nel Comune di Catanzaro, oggetto di compravendite recenti.



- cucina
- soggiorno
- camera
- bagno
- magazzino
- 2 terrazzi
 - da precisare che lo stato attuale dei luoghi coincide con le planimetrie catastali ma non con il progetto presentato, nel quale la sagoma dell'edificio è variata leggermente per dare ospitalità al magazzino posto sul terrazzo collegato alla cucina, la parete d'ingresso è stata realizzata distaccata dalla linea dei pilastri ed i terrazzi sono stati realizzati con delle sporgenze non presenti nel progetto presentato.
- Il Piano Primo è composto dai seguenti vani:
 - 3 camere
 - 2 bagni di cui 1 a servizio esclusivo di una camera ed uno con antibagno
 - Una cabina armadio
 - 2 terrazzi
 - 2 locali tecnici sottotetto
 - da precisare che lo stato attuale dei luoghi coincide con le planimetrie catastali ma non con il progetto presentato, nel quale i locali tecnici non sono documentati, le pareti in corrispondenza dei terrazzi sono state avanzate ed il terrazzo a Nord dell'edificio accoglie una scala in ferro, non presente su alcun elaborato, che dà accesso ad un sottotetto sovrastante di 2,07 m di larghezza e 8,17 m di profondità, con un'altezza netta massima pari a 1,80 mt e minima ai lati pari a 1.35 mt che accoglie una stanza con una divisione interna ed areata da una porta di accesso ed una finestra sul lato opposto.

Le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate con colori pastello che variano a seconda degli ambienti. Le mattonelle sono ceramiche di fattura industriale, ma di buona qualità. I balconi sono pavimentati con mattonelle ceramiche adatte alla funzione da svolgere.



Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima è in condizioni di manutenzione e valutazione ottime. Gli infissi sono in legno, dotati di vetri doppi e di sistemi di oscuramento esterni in alluminio, per i piani superiori e con grate al piano terra.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici. Tutti gli impianti sono conformi alla normativa vigente.

Atti di provenienza:

Costituzione di usufrutto a titolo gratuito del 19/07/2016, n° Rep. 5508, raccolta n° 4086 a firma del Notaio dr. Pasquale Salvatore Placida in Catanzaro e registrato il 20/07/2016 al n°4242 Serie 1T.

INDAGINE DI MERCATO

La stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Nella fattispecie in esame, le transazioni immobiliari simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale; spesso tali valori medi non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione immobiliare in corso.

Per il caso trattato si è tenuto conto del valore di mercato di quanto sia stato realizzato in conformità al progetto presentato, sottraendo al valore di mercato le spese utili a sanare o a ripristinare le opere eseguite in difformità del progetto stesso.

Superfici e incidenza sul valore di mercato:

- Corte collegata alla proprietà 2524,84 m² incidenza 2,5% in virtù della natura dell'area (scoscesa) ma comunque di accesso esclusivo;
- Piano Interrato 176,71 m² incidenza del 60% in virtù della funzione riportata nel progetto iniziale ovvero parcheggio a uso privato;



- Pino Terra 138,54 m² incidenza del 100% calcolando l'area prevista dal progetto presentato;
- Piano Primo 90,86 m² incidenza del 100% calcolando l'area prevista dal progetto presentato;
- Per le superfici di pertinenza
 - Terrazzi Piano Terra 38,18 m² incidenza di 1/3;
 - Terrazzi Piano Primo 37,95 m² incidenza di 1/3;
 - Piano Sottotetto 23,47 m² incidenza del 35%

Il valore di mercato dell'intera proprietà è stato ricavato moltiplicando il valore unitario a metro quadrato 1000,00€/ m², dedotto dal range di valori indicati dal sito dell'Agenzia delle Entrate di cui si riporta la schermata di seguito arrotondata a 1000,00 euro per la qualità delle finiture applicate, per i m² conteggiati fin ora.

Al valore di mercato calcolato andranno sottratte tutte le spese da sostenere per il ripristino delle opere non coerenti al progetto presentato:

- Demolizione delle parti fuori sagoma al piano terra ed al piano primo per un totale di 60,40 m³ per 20,23€/m³ = **1221,89€**;
- Ripristino delle tamponature esterne al piano terra e piano primo comprensivo di preparazione fondo e tinteggiatura 22,03 m² + 15,79 m² + 11,34 m² = 49,16 m² arrotondato a 70,00€/m² = **3441,20€**;
- Demolizione di una struttura esistente all'interno della corte in aderenza al muro di contenimento della strada superiore (5,00 m per 3,60 m per 2,50) 45,00 m³ per 20,25€/m³ = **911,25€**;
- Chiusura dei vani adibiti a locali tecnici non documentati come sottotetti 2 per (1,70 per 0,90) 3,06 m² per 46,92 €/m² = **143,57€**;
- Demolizione degli aggetti rilevati sui terrazzi non presenti in progetto (2,96 m² + 0,81 m²) 3,67 m² per 15,75€/m² = **57,80€**
- Spostamento degli infissi e del portoncino d'ingresso **1500,00€**
- Sanatoria delle partizioni rilevate al piano semi interrato e modifica degli accessi



- Oneri tecnici **3000,00€**
- Oneri scia **1000,00€**
- Oneri per aggiornamento catastale **1000,00€**

Ponendo la possibilità di sanare alcune delle difformità, dovrà essere presentata una richiesta di sanatoria redatta da un tecnico abilitato, la stima del valore di trasformazione è pari a 12275,71€ arrotondata a **12500,00€**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: B

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	720	830	L	2,5	3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	740	L	2,3	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	800	950	L	2,8	3,5	N

Schermata sito agenzia dell'entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO SUPERFICI IN OGGETTO

- Piano Semi Interrato 176,71 m² per 0,60 = 106,03 m²
- Piano Terra 138,54 m²
- Piano Primo 90,86 m²
- Corte 2524.84 m² per 0,025 = 63,12 m²
- Per le superfici di pertinenza
 - Terrazzi Piano Terra 38,18 m² diviso 3 = 12.73 m²;
 - Terrazzi Piano Primo 37,95 m² diviso 3 = 12.65 m²;
 - Piano Sottotetto 23,47 m² per 0,35 = 8.21 m²



TOTALE SUPERFICIE DA STIMARE 432,12 m²

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore minimo OMI (1 semestre 2021): € 800,00

Valore massimo OMI (1 semestre 2021): € 950,00

VALORE UNITARIO STIMATO: € 1000,00

Valore totale stimato: € 432120,00

Valore di trasformazione stimato: € 12500,00

VALORE RISULTANTE STIMATO: € 419620,00

CALCOLO VALORE USUFRUTTO

Usufrutto a Vitalizio

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (1,25%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà, le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Per la presente stima si è utilizzato la seconda modalità e di seguito ne vengono elencati i dettagli.



Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2022**.

CALCOLO USUFRUTTO

Interesse Legale Vigente: **1,25%**

Valore della Piena Proprietà **419620,00€**

Età dell'usufruttuaria **72 anni**

Coefficiente moltiplicatore **35**

Valore dell'usufrutto 167848,00€ Diconsi euro
centosessantasetteottocentoquarantotton00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 743598 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu

- ALL. 1: Tavola di Inquadramento Territoriale
- ALL. 2: Tavola di Inquadramento Ipotecale
- ALL. 3: Planimetrie Stato di Fatto
- ALL. 4: Planimetrie Comparative con Progetto Presentato
- ALL. 5: Elaborato Fotografico

Catanzaro, li 16.03.2022

L'Esperto Estimatore
(ing. Francesco Fabiano)





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

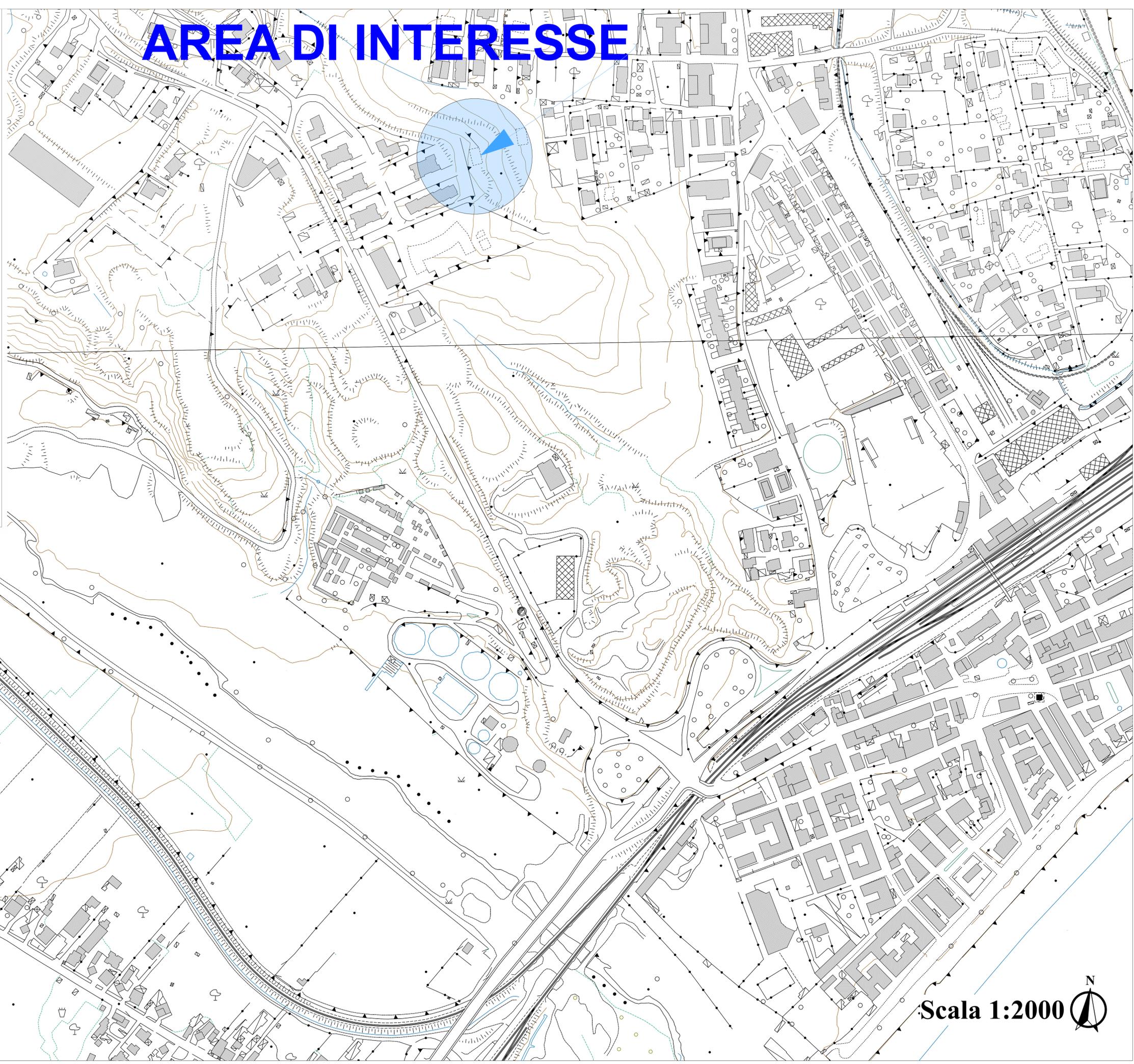
AREA DI INTERESSE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI
Fall. n. 6/2021

G.D. dott Pierpaolo Vincelli

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO**

ELABORATO				DATA
AII. 1		Inquadramento Territoriale		16/03/2022
FORMATO	A1			
Rev.	Data	Descrizione		
03				
02				
01				
00		Prima emissione		
		L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco		
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascalì, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu				



Scala 1:2000



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI**

Fall. n. 6/2021

G.D. dott Pierpaolo Vincelli

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO**

ELABORATO		All. 2.1		Inquadramento su EDM		DATA	
FORMATO A3						16/03/2022	
Rev.	Data	Descrizione					
03							
02							
01							
00		Prima emissione					

L'esperto estimatore
Ing. Fabiano Francesco

Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884
PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu



Scala 1:1000





N=-35100

E=15800

1 Particella: 1056

Comune: (CZ) CATANZARO
Foglio: 98
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T82790/2022

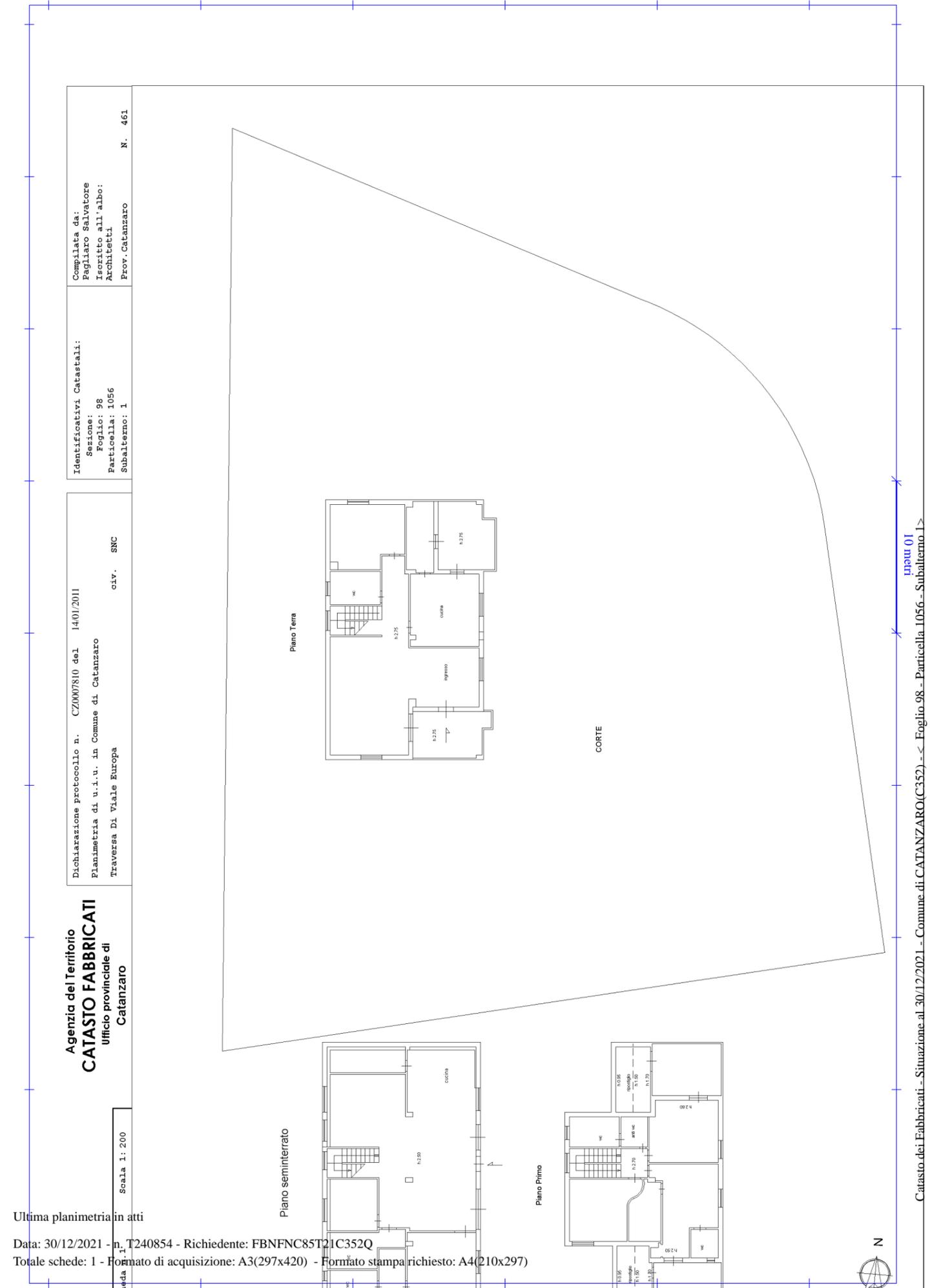


TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI
Fall. n. 6/2021
G.D. dott Pierpaolo Vincelli
**PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO**

ELABORATO		All. 2.2		Planimetrie Catastali		DATA	
FORMATO						A4	
Rev.	Data	Descrizione					
03							
02							
01							
00		Prima emissione					
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco							
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu							

Data: 30/12/2021 - n. T240854 - Richiedente: FBNFNC85T21C352Q



Declarazione protocollo n. CZM07810 del 14/01/2011
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro
Traversa Di Viale Europa civ. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Catanzaro

Scala 1: 200
Ultima planimetria in atti

Data: 30/12/2021 - n. T240854 - Richiedente: FBNFNC85T21C352Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2021 - Comune di CATANZARO(C352) - Foglio 98 - Particella 1056 - Subalterno 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0007810 del 14/01/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro
Traversa Di Viale Europa
civ. SNC

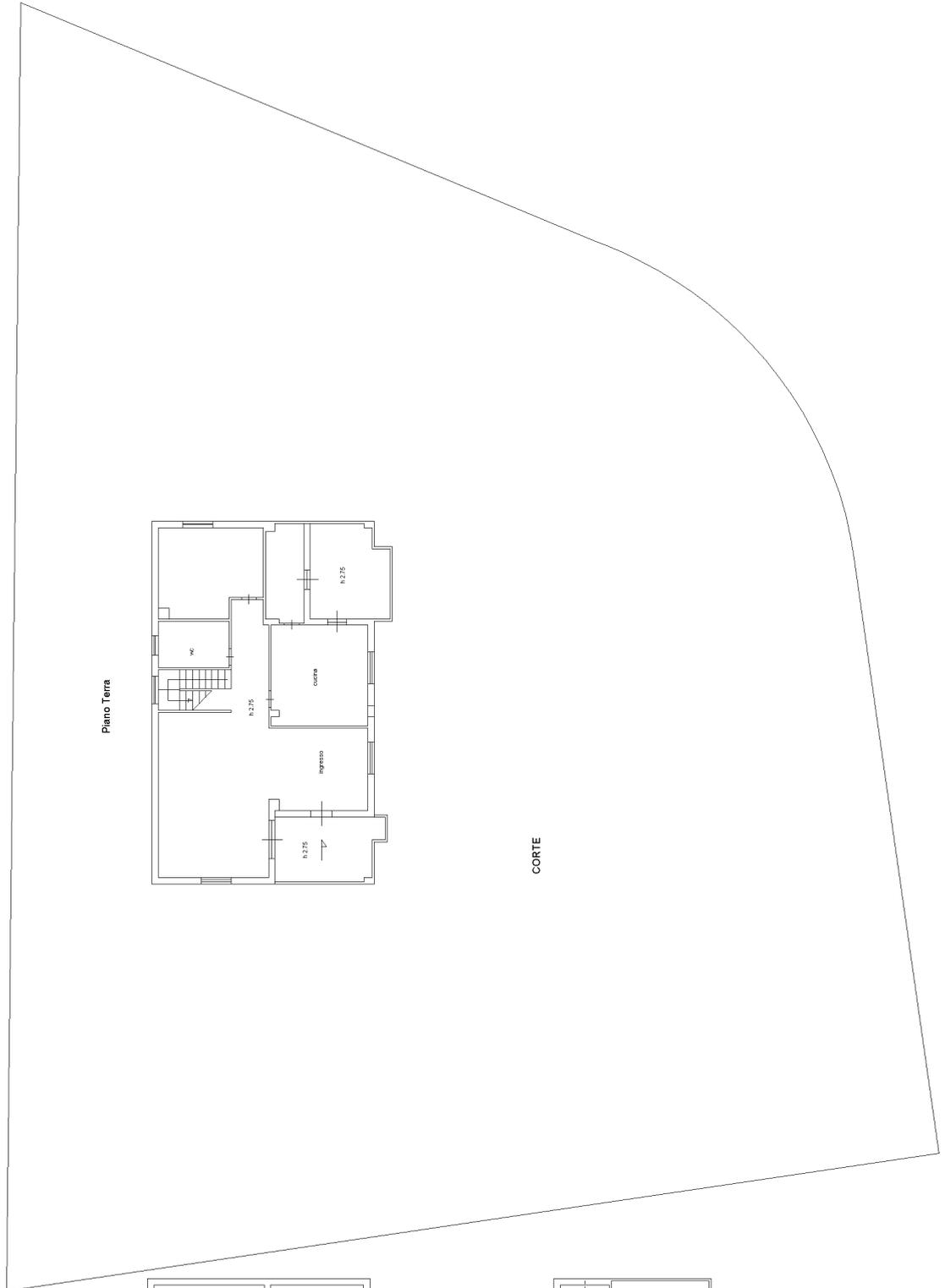
Identificativi Catastali:
Sezione: 98
Foglio: 98
Particella: 1056
Subalterno: 1

Compilata da:
Pagliaro Salvatore
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Catanzaro N. 461

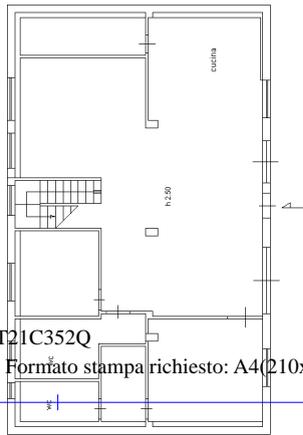
Scheda 1 - I -
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

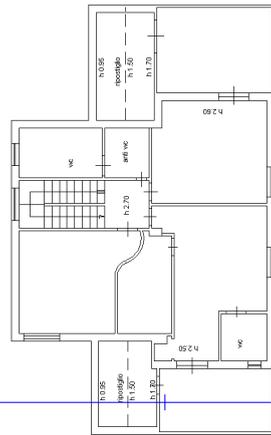
Data: 30/12/2021 - n. T240854 - Richiedente: FBNFNC85T21C352Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



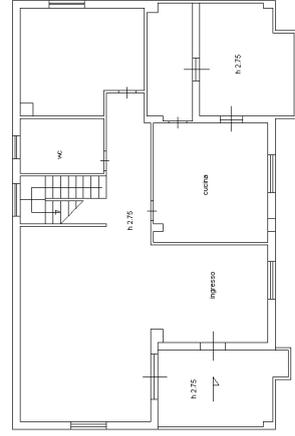
Piano seminterrato



Piano Primo



Piano Terra



CORTE



mapa 01



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

Fall. n. 6/2021

G.D. dott Pierpaolo Vincelli

PERIZIA DI STIMA LOTTO FABBRICATO

ELABORATO		Elenco SUB			
All.2.3					DATA
FORMATO A4					16/03/2022
Rev.	Data	Descrizione			
03					
02					
01					
00		Prima emissione			
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco					
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu					



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CATANZARO	Sezione	Foglio 98	Particella 1056	Tipo mappale 180020	del: 18/07/2008
---------------------	---------	--------------	--------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	traversa di viale europa	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE IN VILLINO
2	traversa di viale europa		T			AREA URBANA MQ 670

Visura telematica

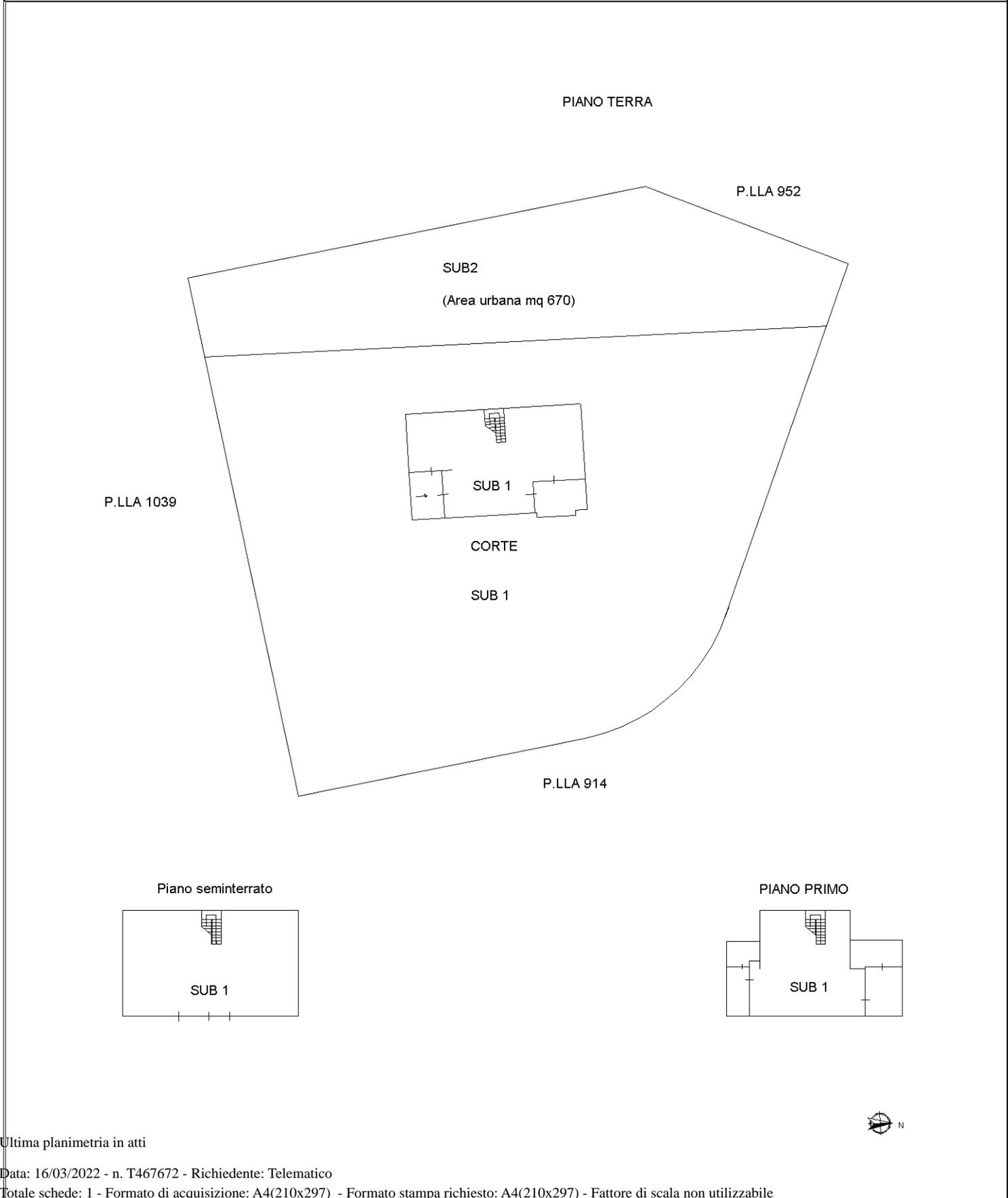


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pagliaro Salvatore	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Catanzaro	N. 461

Comune di Catanzaro	Protocollo n. CZ0007810 del 14/01/2011
Sezione: Foglio: 98 Particella: 1056	Tipo Mappale n. 180020 del 18/07/2008

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

Fall. n. 6/2021

G.D. dott Pierpaolo Vincelli

PERIZIA DI STIMA LOTTO FABBRICATO

ELABORATO		Visure Catastali			
All.2.4					DATA
FORMATO A4					16/03/2022
Rev.	Data	Descrizione			
03					
02					
01					
00		Prima emissione			
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco					
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu					



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2021

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice:C352)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 98 Particella: 1056 Sub.: 1

INTESTATI

1			
---	--	--	--

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		98	1056	1	5		A/7	U	20 vani	Totale: 442 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 431 m ²	Euro 1.446,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		TRAVERSA DI VIALE EUROPA n. SNC Piano S1-T - 1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C352 - Foglio 98 - Particella 1056

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/2012

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		98	1056	1	5		A/7	U	20 vani		Euro 1.446,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/2012 Pratica n. CZ0006679 in atti dal 14/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 605.1/2012)
Indirizzo		TRAVERSA DI VIALE EUROPA n. SNC Piano S1-T - 1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2021

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/2011

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		98	1056	1	5		A/7	U	20 vani		Euro 1.446,08	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/01/2011 Pratica n. CZ0007810 in atti dal 14/01/2011 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 237.1/2011)
Indirizzo		TRAVERSA DI VIALE EUROPA n. SNC Piano S1-T - I										
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2009

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		98	1056	1			F/3					COSTITUZIONE del 01/06/2009 Pratica n. CZ0120273 in atti dal 01/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1399.1/2009)
Indirizzo		VIALE EUROPA STRADA 21 Piano S1-T - I										
Notifica												
Partita												
Mod.58												

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

Situazione degli intestati dal 19/07/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 19/07/2016 Pubblico ufficiale PLACIDA PASQUALE SALVATOR Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 5508 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 7436.1/2016 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 20/07/2016			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/12/2021

Situazione degli intestati dal 13/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Atto del 13/07/2009 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 149426 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6904.1/2009 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 21/07/2009			

Situazione degli intestati dal 01/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 01/06/2009 Pratica n. CZ0120273 in atti dal 01/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1399.1/2009)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

Fall. n. 6/2021

G.D. dott Pierpaolo Vincelli

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO**

ELABORATO		Ispezioni Ipotecarie			
All. 2.5					DATA
FORMATO	A4				16/03/2022
Rev.	Data	Descrizione			
03					
02					
01					
00		Prima emissione			
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco					
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu					



Ispezione telematica

Ispezione n. T460671 del 16/03/2022

per immobile

Motivazione Fallimento n 6/2021

Richiedente FBNFNC per conto di FBNFNC85T21C352Q

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 98 - Particella 1056 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 16/03/2022

Elenco immobili

Comune di CATANZARO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0098 Particella 01056 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2009 - Registro Particolare 6904 Registro Generale 10691
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 149426/43197 del 13/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 61 Registro Generale 1054
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 29883/15351 del 21/01/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1520 del 15/12/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 15/07/2015 - Registro Particolare 779 Registro Generale 8141
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 84232/31809 del 13/07/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 20/07/2016 - Registro Particolare 7436 Registro Generale 9601
Pubblico ufficiale PLACIDA PASQUALE SALVATORE Repertorio 5508/4086 del 19/07/2016



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

Data 16/03/2022 Ora 19:36:23
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T460671 del 16/03/2022

per immobile

Motivazione Fallimento n 6/2021

Richiedente FBNFNC per conto di FBNFNC85T21C352Q

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 03/05/2021 - Registro Particolare 4647 Registro Generale 5632
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6/2021 del 11/03/2021
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

Fall. n. 6/2021

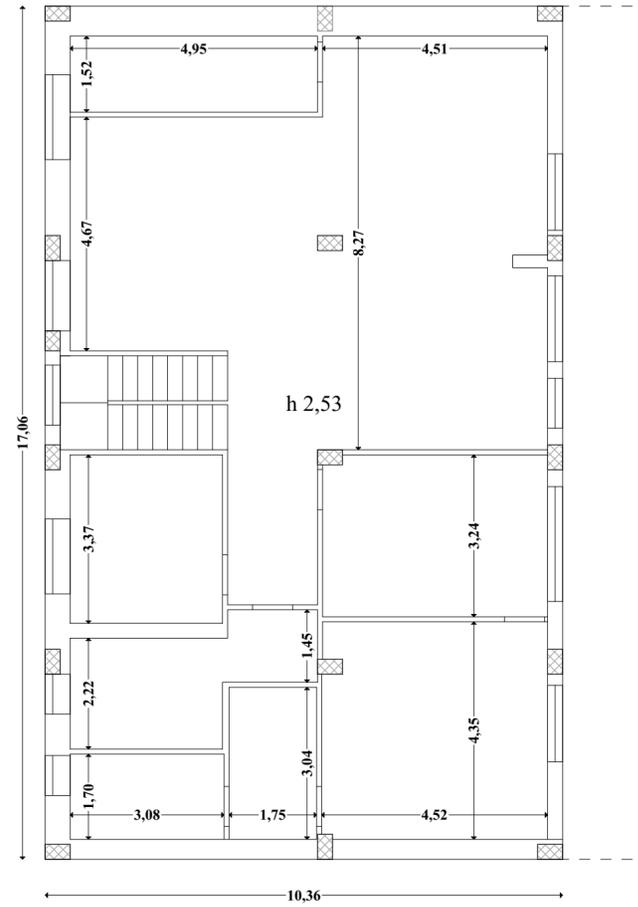
G.D. dott Pierpaolo Vincelli

PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO

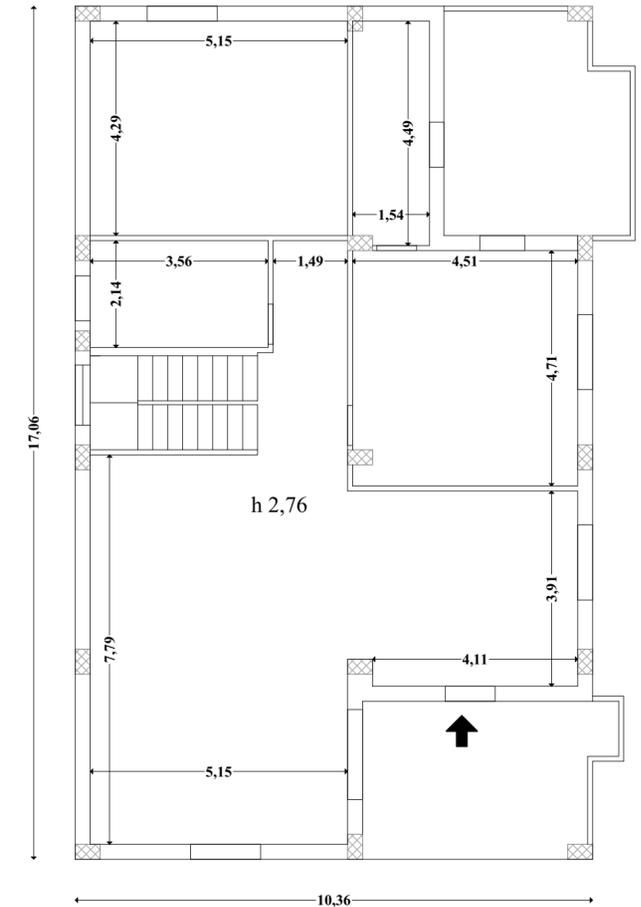
ELABORATO		All. 3	Planimetrie Stato di Fatto	DATA
FORMATO				A2
Rev.	Data	Descrizione		
03				
02				
01				
00		Prima emissione		
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco				
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu				



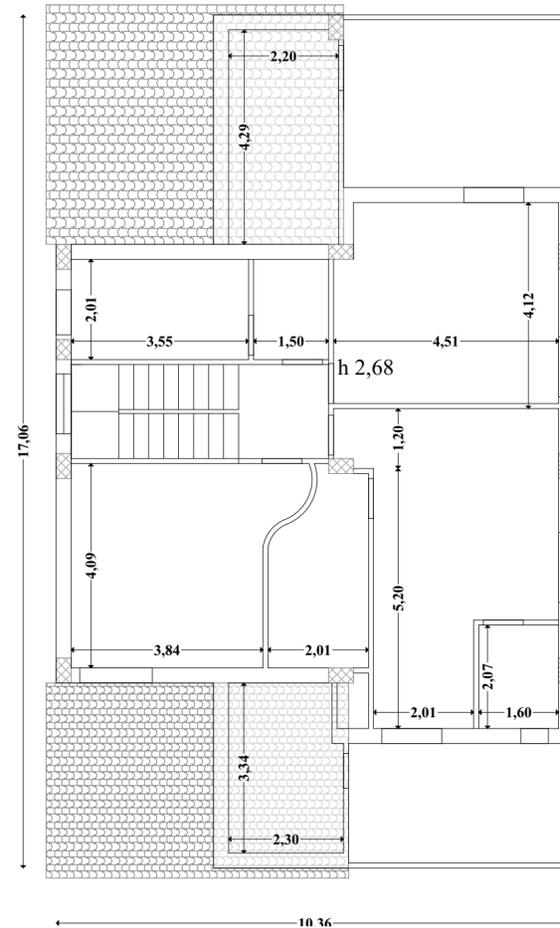
PIANO SEMI INTERRATO STATO DI FATTO



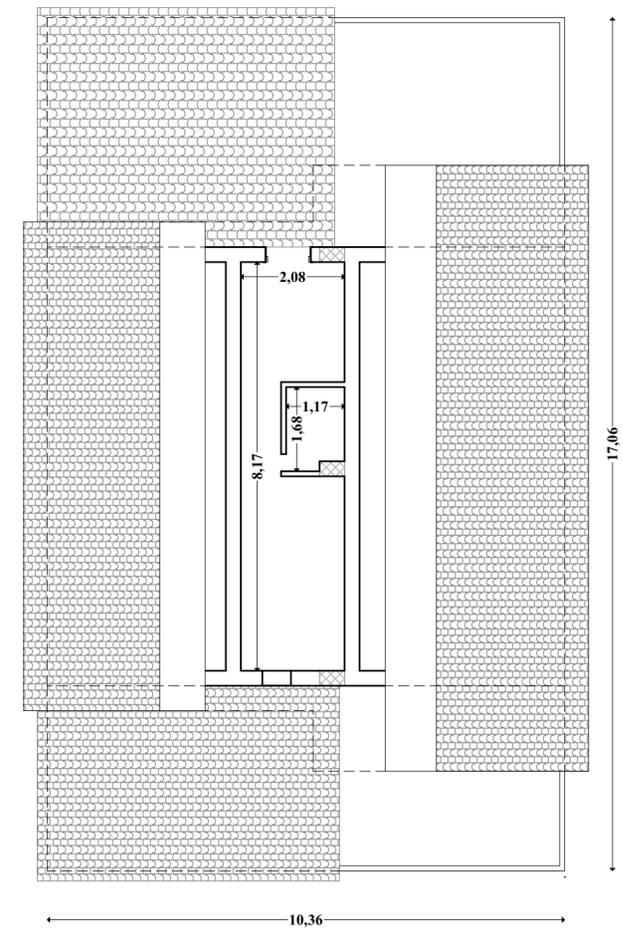
PIANO TERRA STATO DI FATTO



PIANO PRIMO STATO DI FATTO



PIANO SOTTOTETTO STATO DI FATTO



Scala 1:100



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

Fall. n. 6/2021

G.D. dott Pierpaolo Vincelli

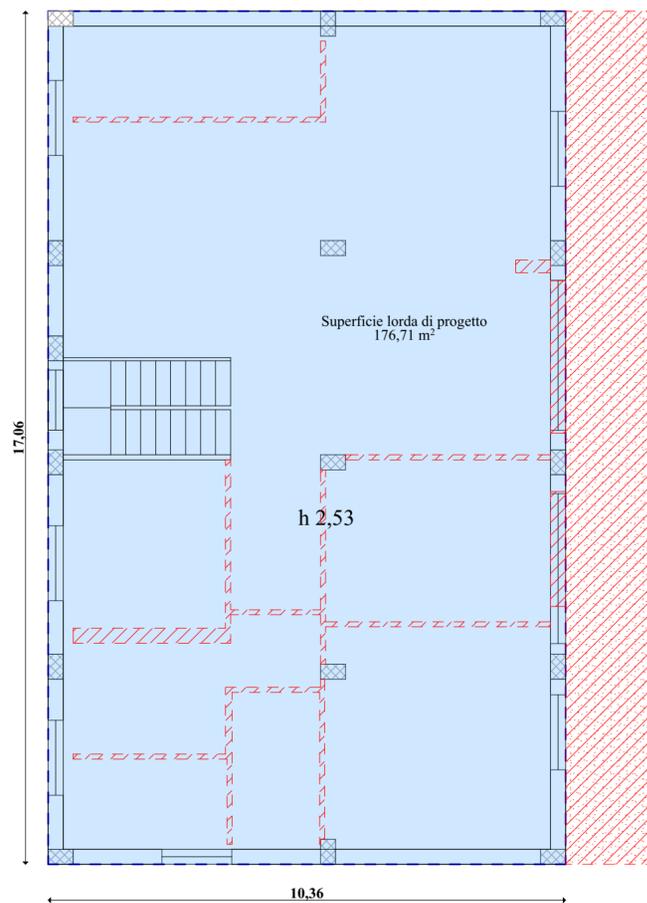
PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO

ELABORATO		AII. 4		Planimetrie Comparative con Progetto Presentato	DATA
FORMATO	A2				16/03/2022
Rev.	Data	Descrizione			
03					
02					
01					
00		Prima emissione			
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco					
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu					

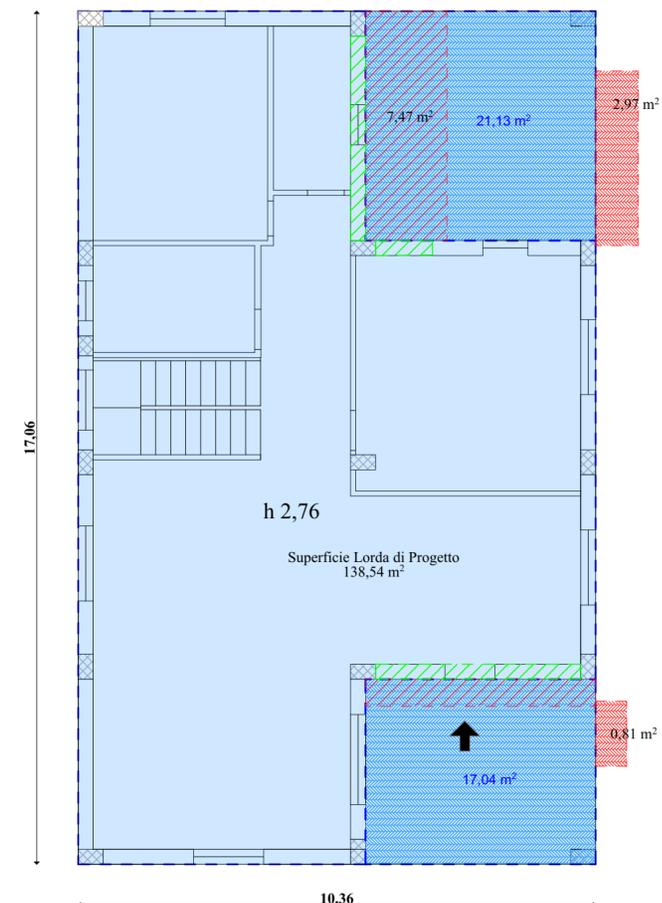
	Pensilina difforme dal titolo presentato
	Opere difformi dal titolo presentato
	Pertinenze sotto tetto non documentate nei titoli presentati
	Opere da realizzare per ripristinare lo stato dei luoghi
	Superfici conformi ai titoli presentati
	Superfici scoperte conformi ai titoli presentati
	Superfici scoperte non conformi ai titoli presentati



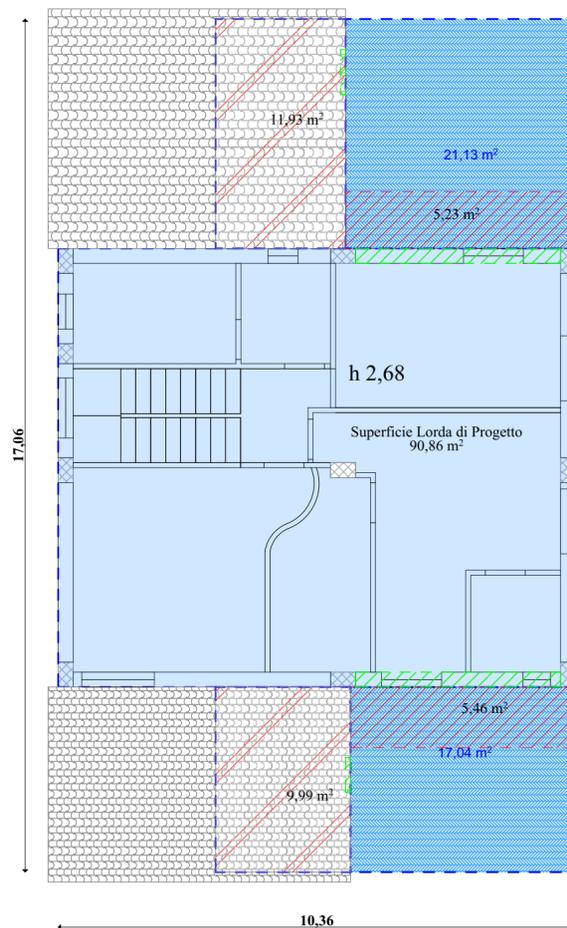
PIANO SEMI INTERRATO STATO DI PROGETTO



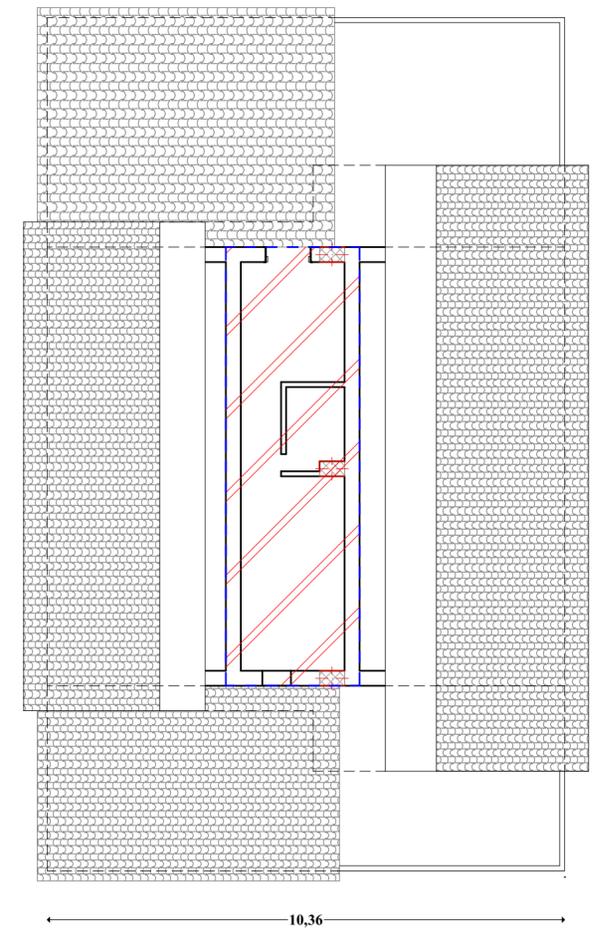
PIANO TERRA STATO DI PROGETTO



PIANO PRIMO STATO DI PROGETTO



PIANO SOTTO TETTO NON RAPPRESENTATO NELLO STATO DI PROGETTO



Scala 1:100

COMUNE DI CATANZARO

prov. di Catanzaro

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' *(ai sensi dell'art.36 D.P.R.380/2001)*

Nomina nuovo Direttore Lavori e completamento del Fabbricato

Elaborato n° 2

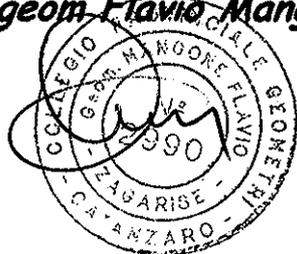
Stralcio Aerofotogrammetrico - Disegni architettonici

Il committente:

Il progettista e D.L.

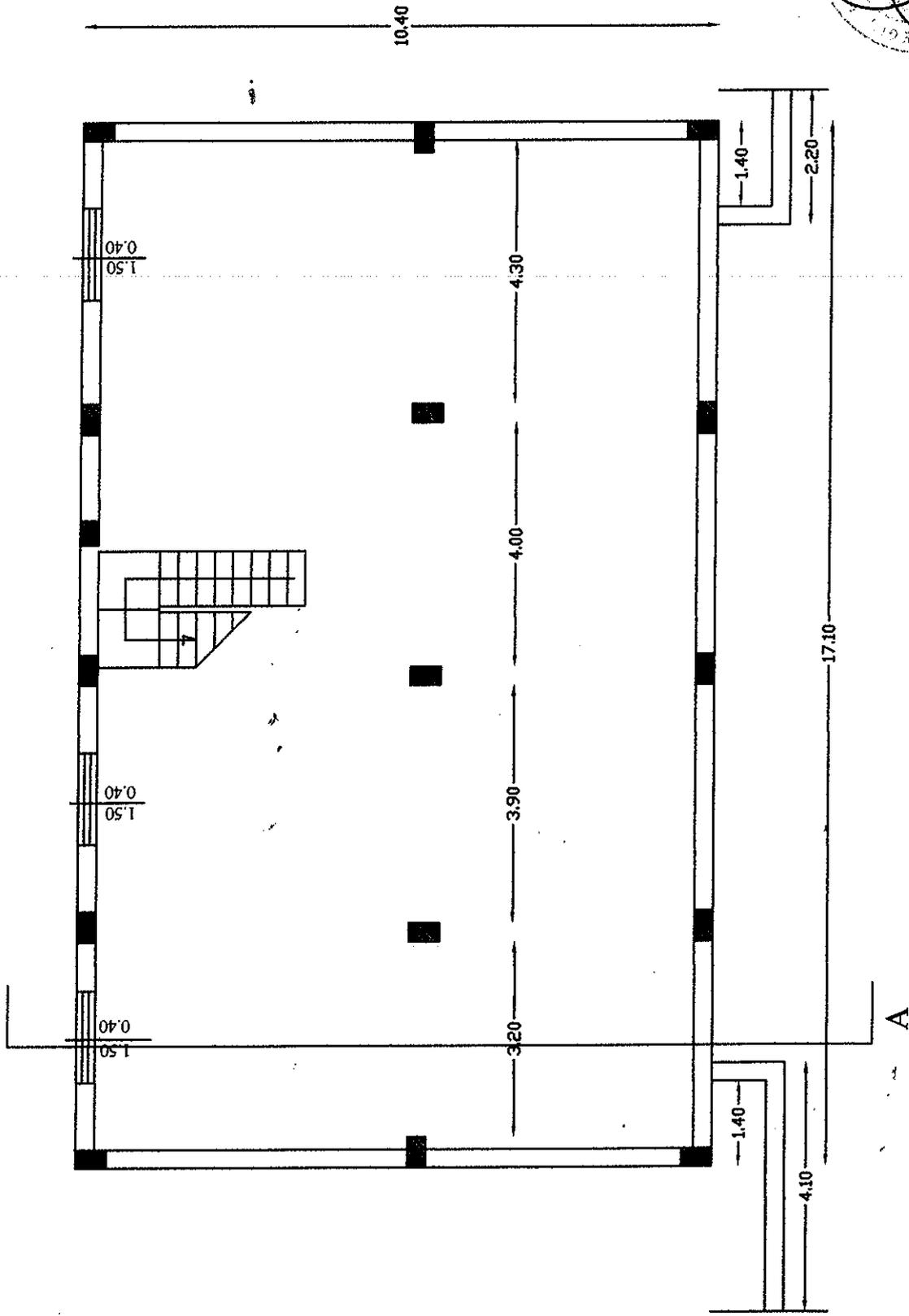
Il committente

geom. Flavio Mangone

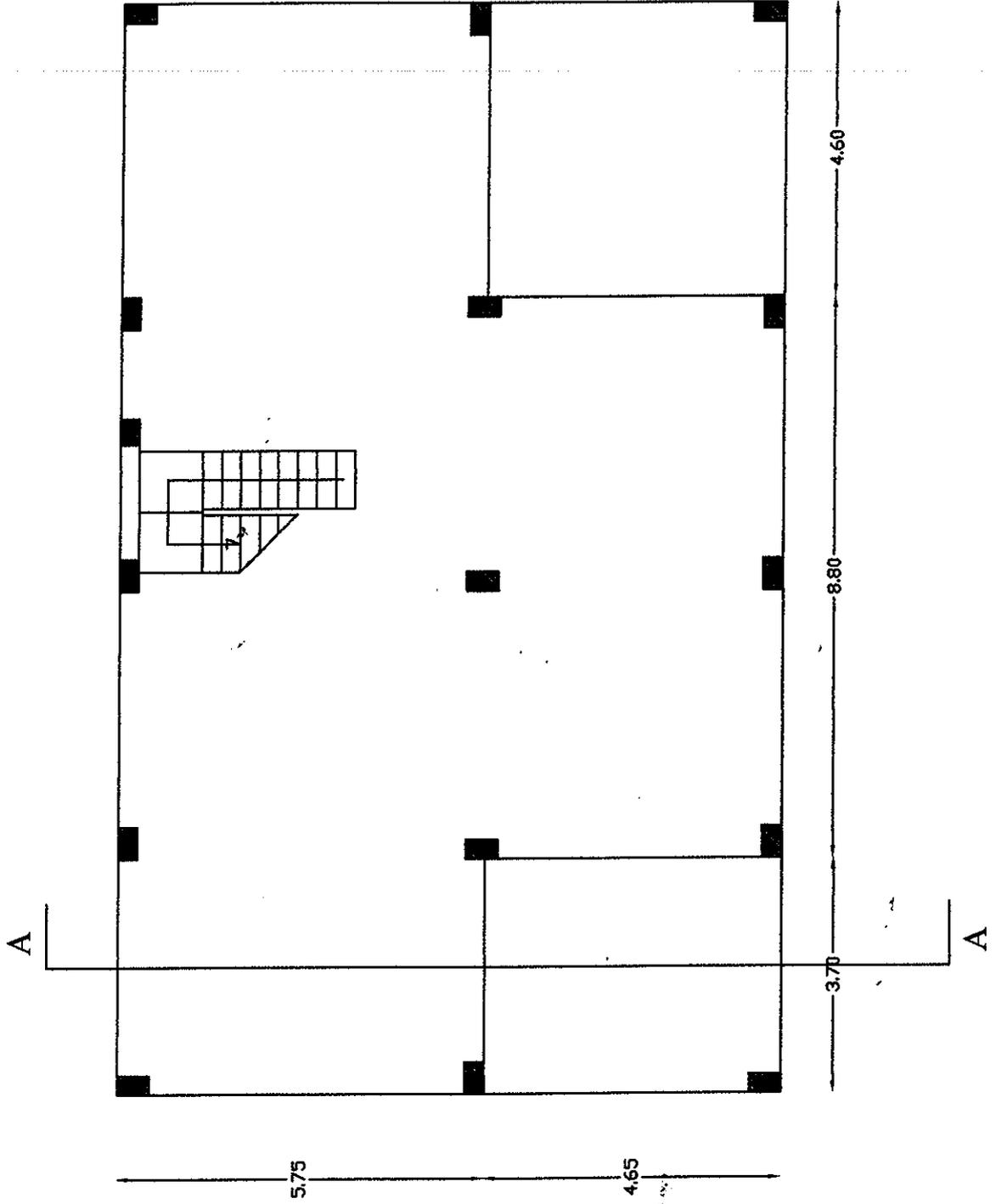


Situazione Attuale

Piano seminterrato scala 1:100



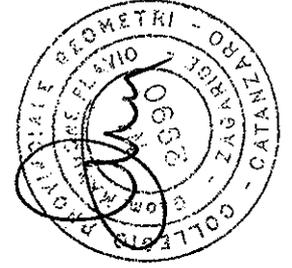
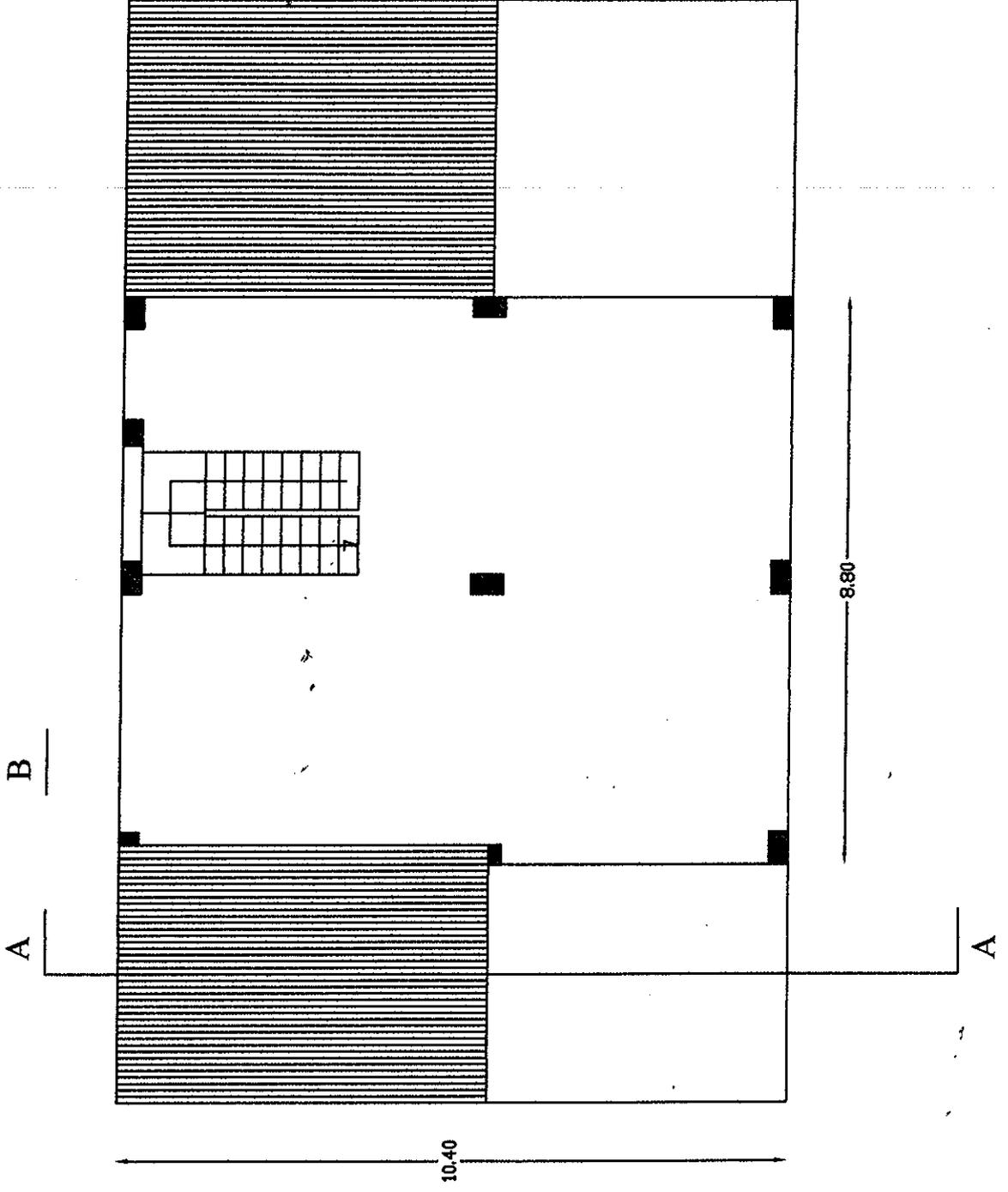
Piano Terra scala 1:100



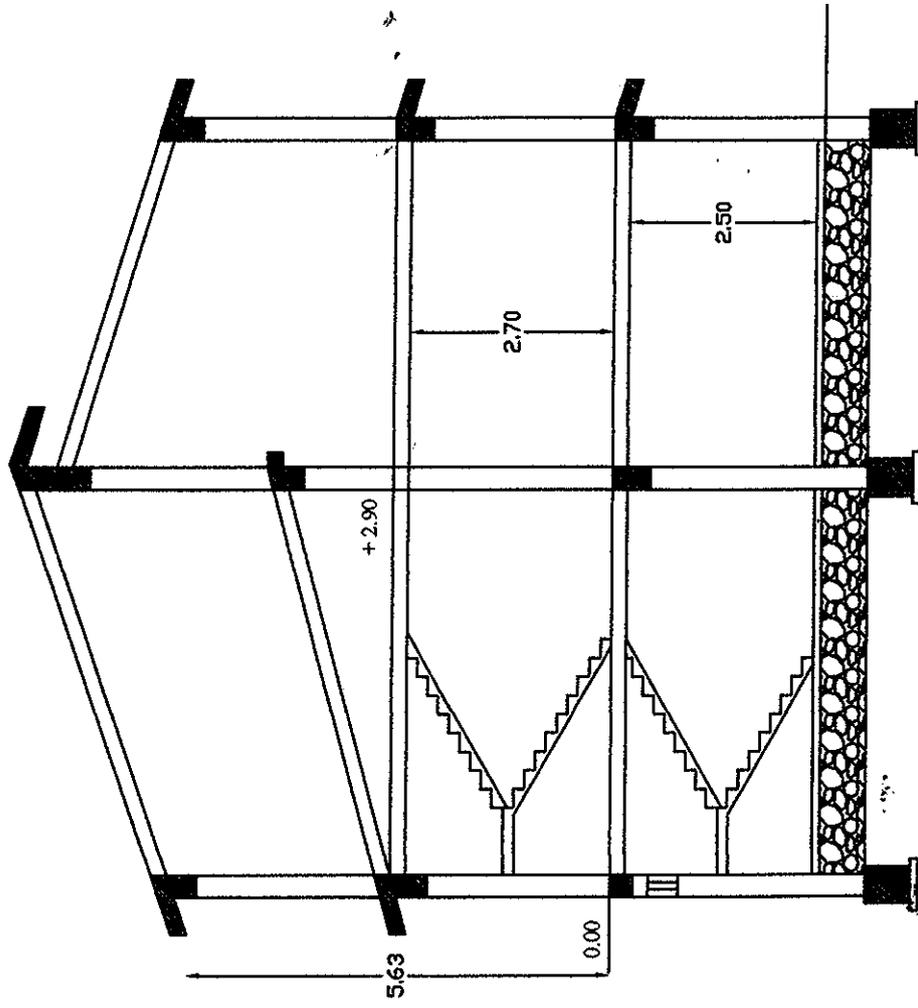
Lato C



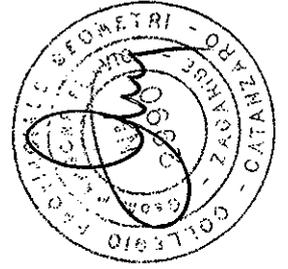
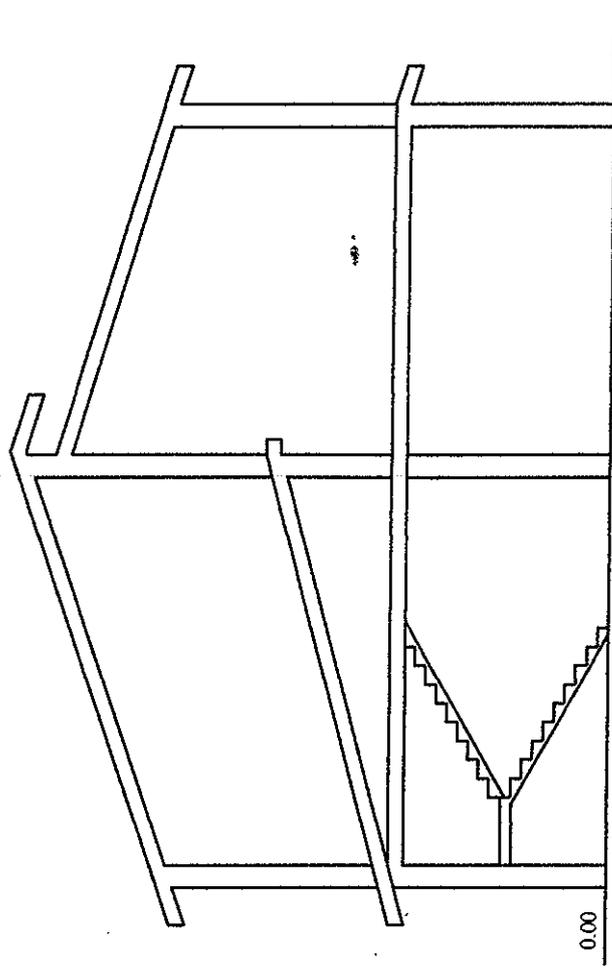
Piano Primo scala 1:100



Sezione A-A scala 1:100



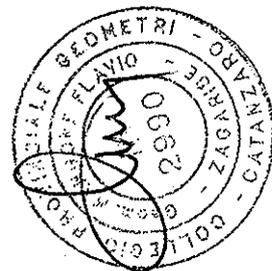
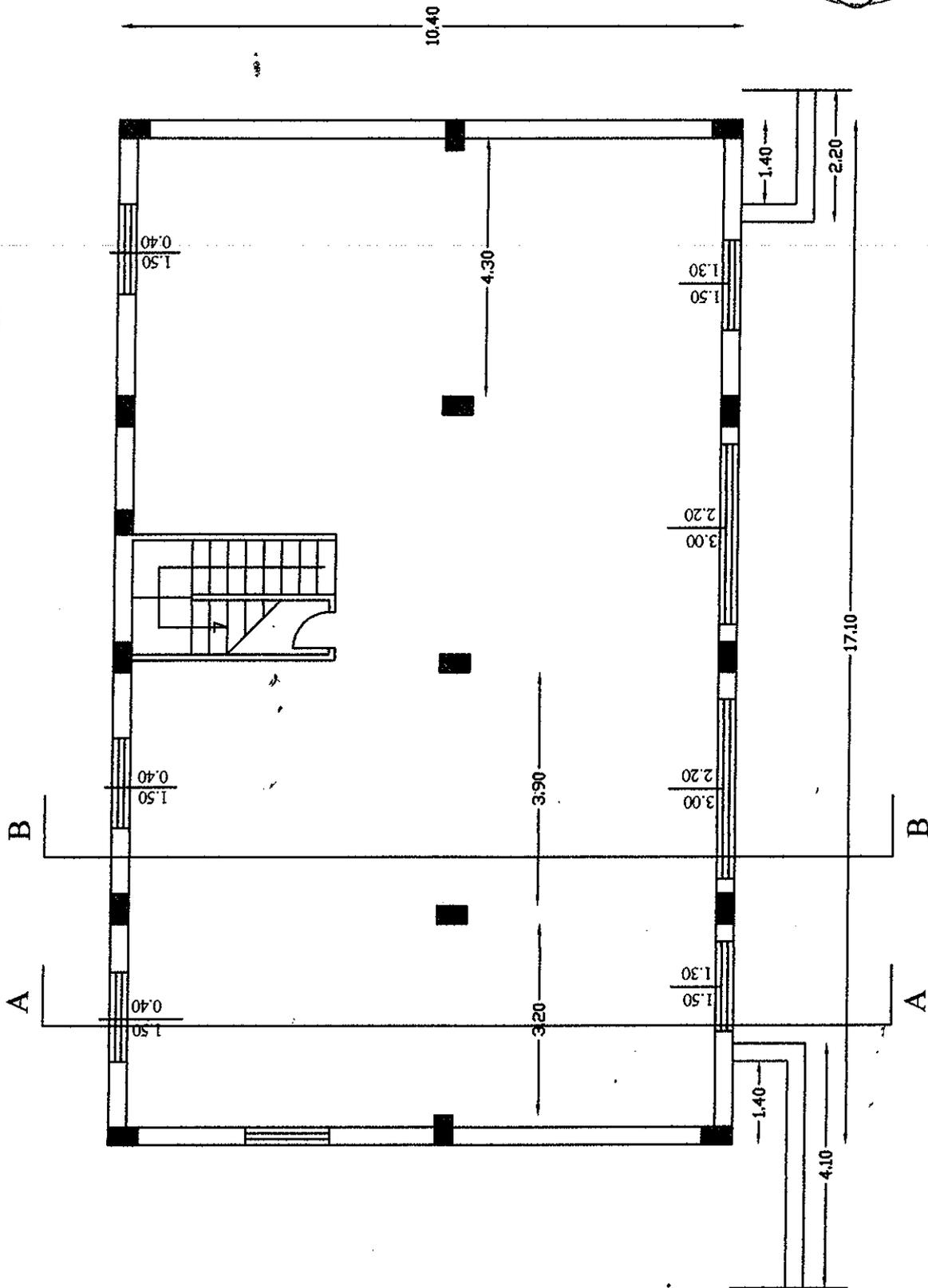
Prospetto Laterale C scala 1:100



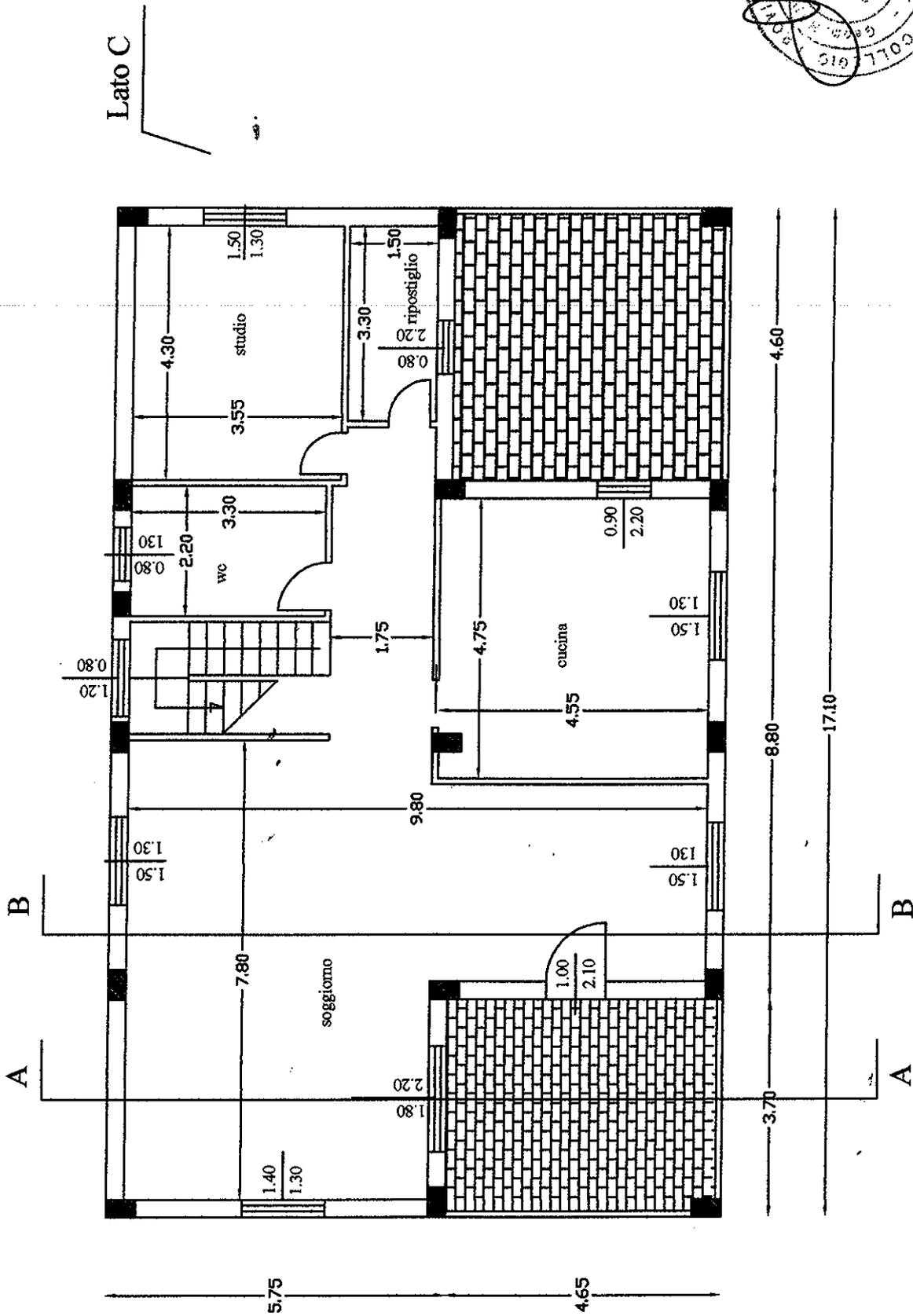
10.40

Situazione Futura

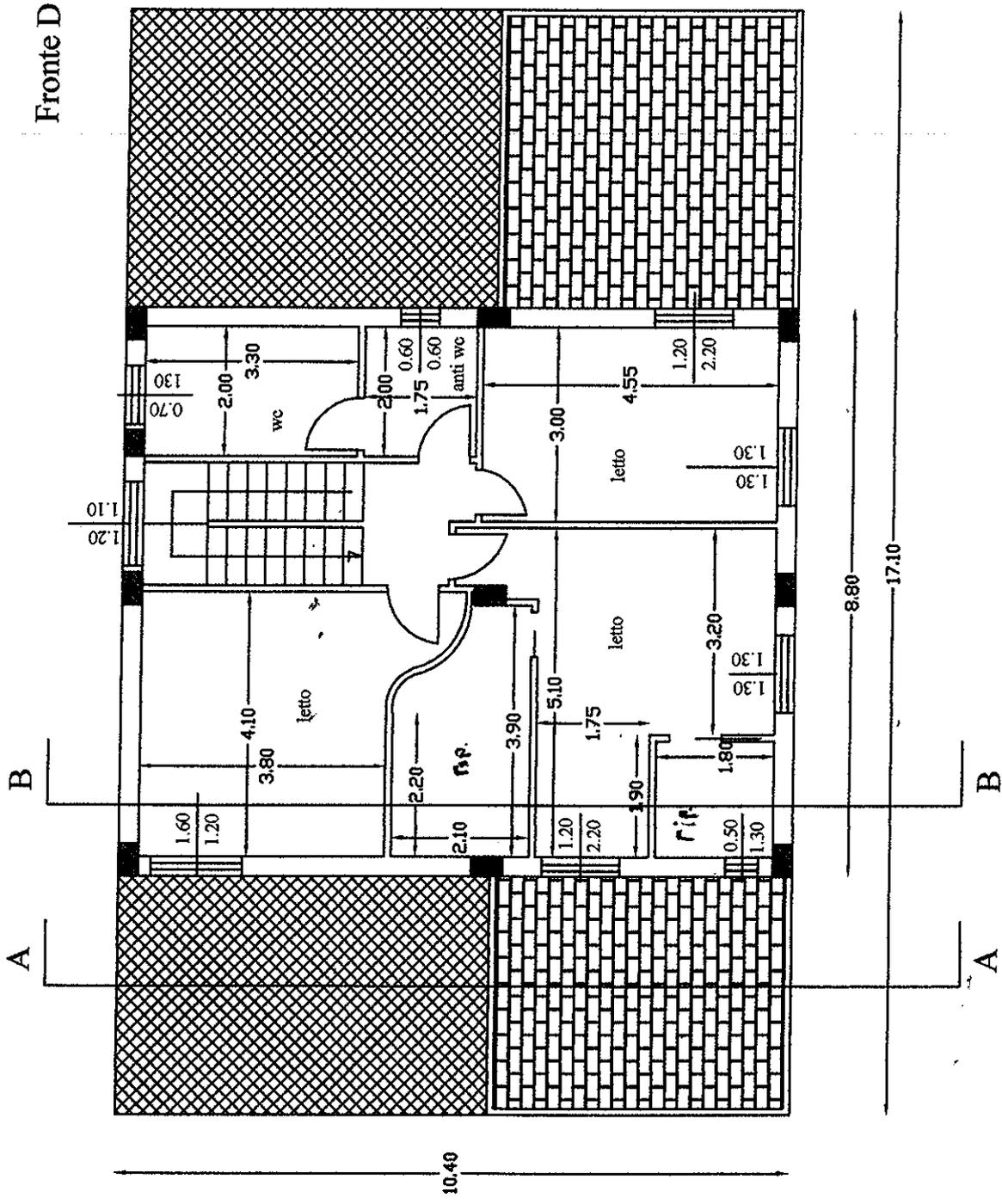
Piano seminterrato scala 1:100



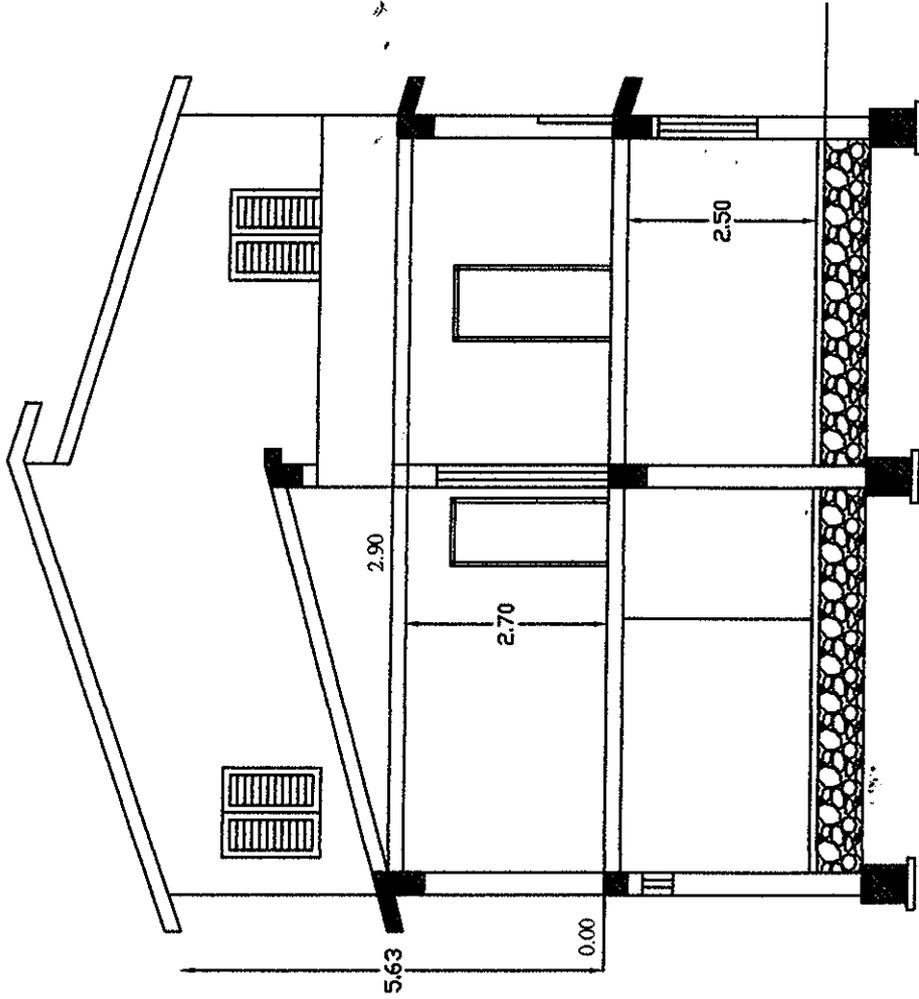
Piano Terra scala 1:100



Piano Primo scala 1:100

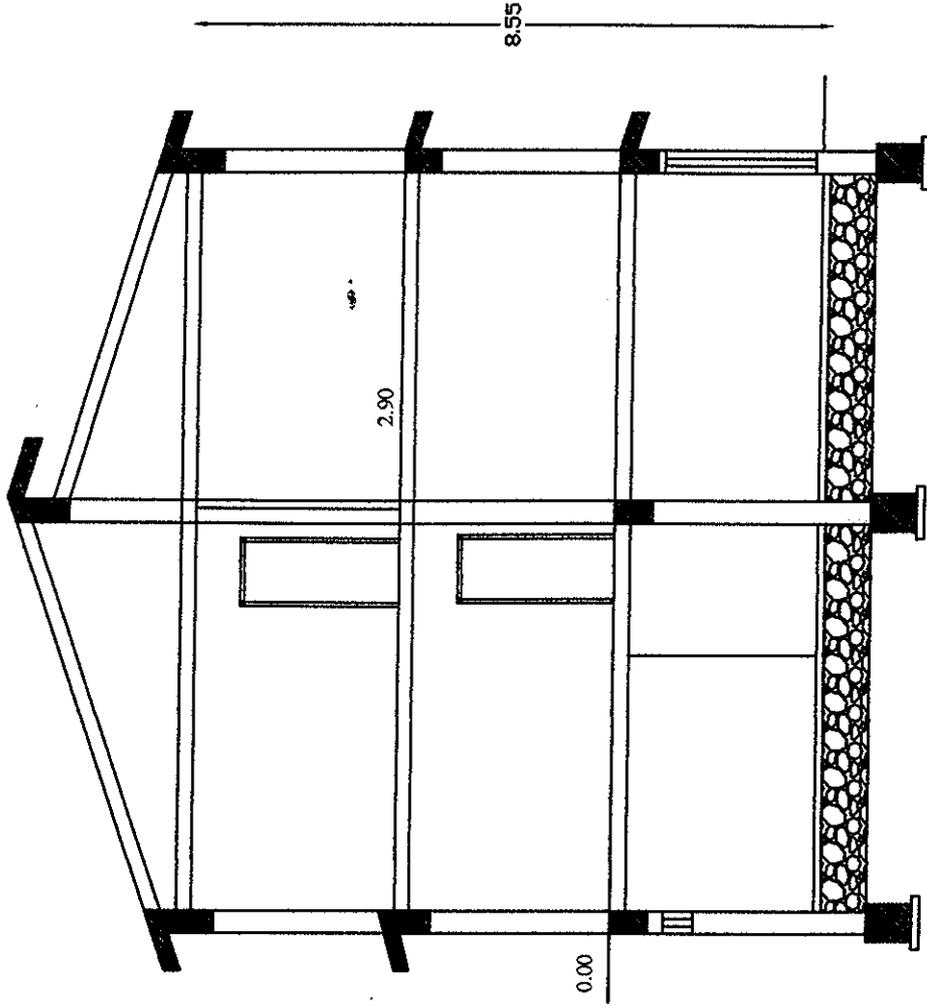


Sezione A-A scala 1:100

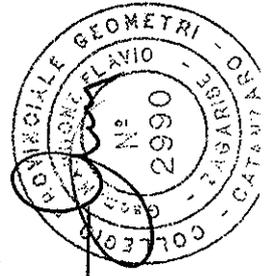


10.40

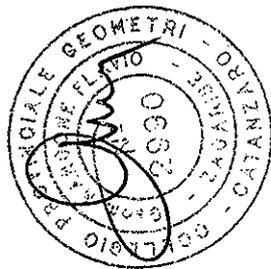
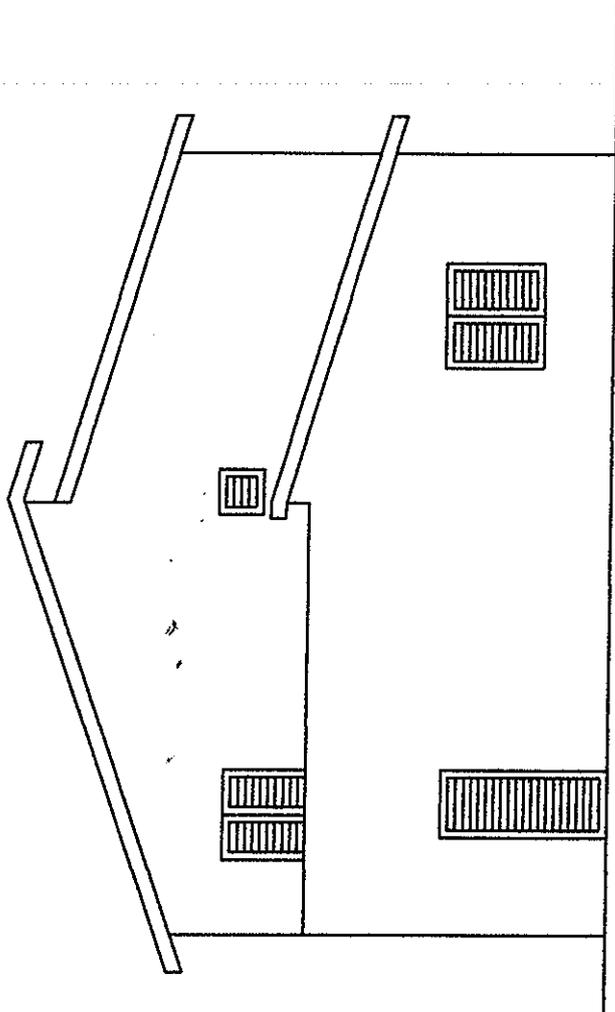
Sezione B-B scala 1:100



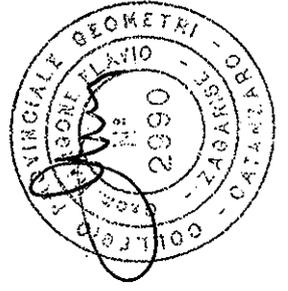
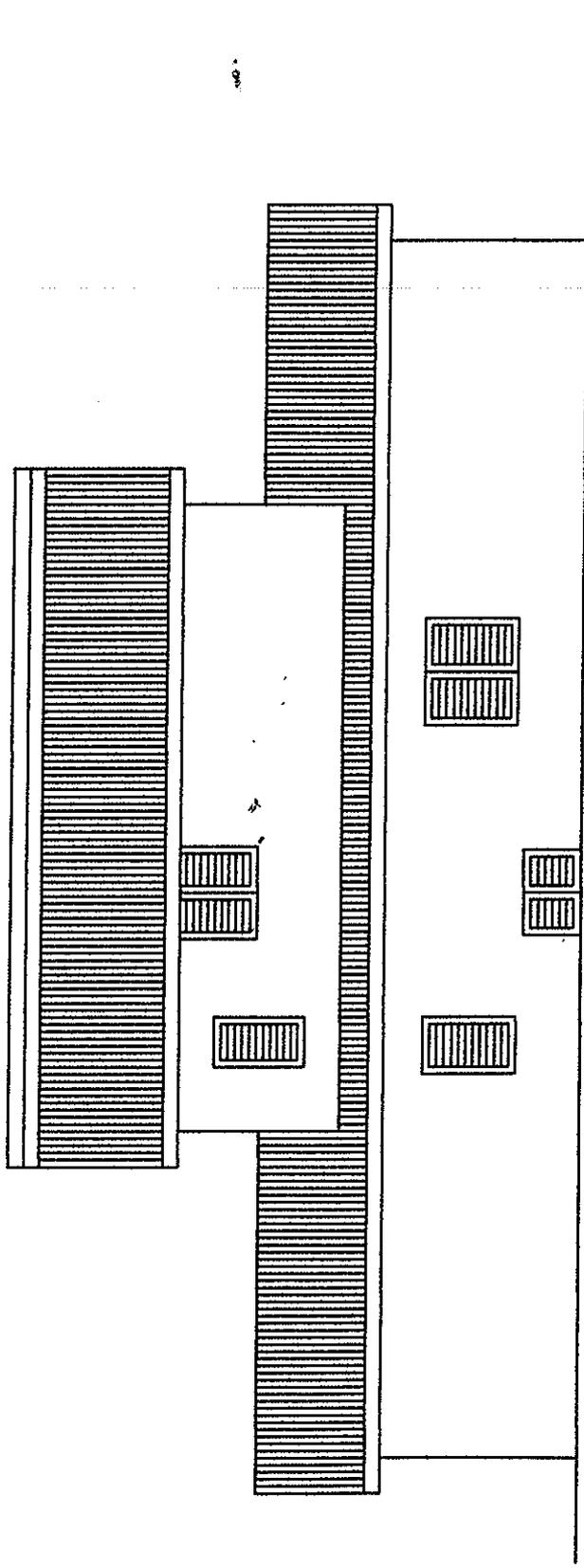
10.40



Prospetto Laterale C scala 1:100



Prospetto Frontale D scala 1:100



COMUNE DI CATANZARO

prov. di Catanzaro

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
(ai sensi dell'art.36 D.P.R.380/2001)

Nomina nuovo Direttore Lavori e completamento del Fabbricato

Elaborato n° 1

Relazione tecnica - Asseverazione di conformità

Il committente:

Il progettista e D.L.
geom Flavio Mangone

Il committente



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il fabbricato oggetto della presente DIA, è facente parte del complesso immobiliare denominato " " istinto dalla lettera "D1", realizzato con Piano Attuativo autorizzato con delibera del C.C. n° 67 del 13/10/04, successiva delibera di C.C. n° 60 del 03/09/07, relativa DIA n° 69010 del 18/09/07 nonché Variante in DIA alla precedente appena citata n° 111093 del 17/12/08, è stato alienato dalla proprietà costruttrice 58 Catanzaro Lido ed acquistato dal Sig I

Catanzaro Lido alla via Torrazzo, 36 c.

Pertanto la presente per nominare un nuovo Direttore Lavori al completamento dell'intero fabbricato, in quanto è stata realizzata la sola struttura in cemento armato, collaudata con Relazione di collaudo a firma dell'Arch Marcella Magro e protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n° 14972 del 02/7/09 che si allega in copia. Si allega inoltre le dimissioni del precedente Direttore Lavori Arch. Mario Forte per le opere non realizzate e la nomina del nuovo Direttore Lavori redattore della presente DIA geom. Flavio Mangone. Per tutte le altre informazioni di rimanda alla narrativa seguente.

• UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE

Trattasi di un fabbricato sito in località Verghello Viale Europa Strada 21 facente parte del complesso immobiliare denominato " " contraddistinto dalla lettera "D1", riportato all'UTE di Catanzaro NCEU di Catanzaro al foglio n° 98 particella 1056 sub1 in testa al Sig da regolare atto di compravendita, realizzato solo nella struttura in cemento armato, il quale dopo il completamento lo destinerà a civile abitazione.

L'immobile oggetto di richiesta, è un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato, della superficie di circa 270 mq per i due livelli fuori terra, mentre di 175 circa per il livello interrato. La struttura portante, è stata realizzata in cemento armato per le intelaiature e latero-cemento per i solai.

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite pozzetto idrico situato nei pressi dell'unità facente parte delle opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione, così come lo scarico dei liquami, defluirà nella rete fognaria comunale mediante pozzetto di allaccio situato nei pressi facente parte delle stesse opere di urbanizzazione, analogamente per le linee elettriche, telefoniche e del metano.

• DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto della presente relazione è la nomina del nuovo Direttore Lavori nonché il completamento dell'intero fabbricato. Per il completamento sarà utilizzata muratura di tampognatura del tipo a cassetta con intercapedine coibentata da foglio di polistirene espanso di cm 4, tramezzatura con muratura di mattoni 10 fori posti di coltello. Il manto di copertura realizzato con livellamento delle falde con massetto dosato a 150 kg/mc di cemento, telo traspirante ed impermeabile di mm 3, strato isolante e coibente con pannello di polistirene estruso di cm 6 dotato di scanalature, orizzontali per l'aggrappo delle tegole e verticali per la micro ventilazione dell'intero manto di copertura. Gli intonaci sia interni che esterni realizzati con il tipo tradizionale e rifiniti a civile rispettivamente a liscio per l'interno e a spugnetta per l'esterno. Gli infissi esterni saranno realizzati con persiane in legno di rovere verniciate colore mogano scuro ad integrazione dell'intero complesso e di legno ad altra variante di colore dotate di vetrocamera per l'interno.

La realizzazione dell'impianto elettrico, telefonico, citofonico ed della tv che saranno sottotraccia con cavo butilico antifiamma in rispetto alla normativa vigente; dell'impianto idrico con tubazione in multistrato, quello fognante con tubazione in polietilene ad innesto e quello del gas con tubazione in rame avvolta da guaina di colore giallo rispettivamente a rispetto delle normative vigenti, l'impianto di riscaldamento realizzato con tubazione in multistrato coibentato avverrà con caldaia a camera chiusa posta sul balcone di pertinenza all'esterno dell'immobile e alimentazione a metano.

I pavimenti e rivestimenti saranno in gres porcellanato, così come i sanitari del bagno. Le porte interne saranno del tipo tamburato ad essenza di legno.

Per ultimo ci sarà la pitturazione esterna che sarà realizzata con pittura ai silicati resistenti all'azione della salsedine vista la sua posizione diretta da mare, con varianti di



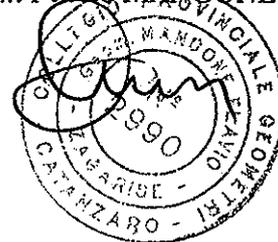
colore identiche a quelle utilizzate per il complesso immobiliare, nonchè la pitturazione interna di con idropittura acrilica per interno con varianti di colore tenui.

Per gli indici urbanisti rimangono inalterati in quanto la struttura è già realizzata, pertanto non soggetta a modifica, per gli altri parametri piantumazioni, superfici permeabili, parcheggi saranno inalterati e rispettati quelli delle precedenti autorizzazioni.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici allegati.

il progettista

geom Flavia MANGONE



ASSEVERAMENTO DI CONFORMITA'

Il sottoscritto geom Flavio MANGONE, progettista dell'intervento di cui alla presente Denuncia d'inizio Attività, come sopra generalizzato, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri, della provincia di Catanzaro, con riferimento alla richiesta ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/01 presentata dal Sig. _____, per l'intervento di nomina del Direttore Lavori e completamento del fabbricato sito nel Comune di Catanzaro alla località Verghello viale Europa Strada 21, censito in catasto al foglio 98 particella 1056 sub 1, in qualità di tecnico abilitato alla progettazione e di persona esercente un servizio di pubblica necessità, redattore degli elaborati tecnici e grafici allegati alla citata D.I.A., consapevole della propria responsabilità penale che assume ai sensi dell'art. 481 del codice penale e dell'art. 76 del Testo unico, approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni mendaci e di falsa rappresentazione degli atti,

ASSEVERA

Il progetto delle opere oggetto di Denuncia d'inizio Attività è completo di tutta la documentazione richiesta.

Il progetto delle opere oggetto di Denuncia d'inizio Attività è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica, ancorché in regime di salvaguardia, edilizia, igienico-sanitaria, sicurezza, agli strumenti urbanistici vigenti, al Regolamento edilizio e da qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare in materia.

La veridicità dello stato dei luoghi, come rappresentato negli elaborati tecnici relativi allo stato di fatto.

il progettista
geom Flavio MANGONE



667/09

COMUNE DI CATANZARO
Settore Urbanistica
04 OTT 2010
Prot. N. 9003h

Spett/le Comune di Catanzaro
Settore Urbanistica
 COMUNE DI CATANZARO
 Settore Urbanistica

Caricata il
 Direzione
 al Resp. del Proc.
 IL DIRIGENTE

Certificato di Collaudo

finale delle opere realizzate, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n 380, del testo vigente.

Il sottoscritto geom Mangone Flavio, iscritto al Collegio dei Geometri della
 Provincia di Catanzaro al n 2990 in qualità di Direttore Lavori di cui al DIA, intestata
 alla ditta Torrazzo, 36

Certifica:

la fine dei lavori relativi alle opere "Completamento del fabbricato", sito in viale
 Europa strada n° 21 Parco Paradiso località "Fabbricato D1" Catanzaro
 Lido", intestato alla ditta via Torrazzo 36 di cui alla Denuncia di
 Inizio Attività prot n° 68933 del 11/08/09, e rientranti fra quelle ammissibili a DIA
 di cui all'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380, del testo vigente,

Collauda

La loro conformità alla Relazione Tecnica Asseverata ed al progetto presentato.

Catanzaro li 04/10/10

Il Tecnico

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro
Iscrizione Albo N. 2990
Geometra Flavio Mangone

667/09

Spett.le **COMUNE CATANZARO**

C.a. **Settore Urbanistica**
Sezione Edilizia Privata

Oggetto: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**
(ai sensi del'art.36 D.P.R.380/2001)

Nomina nuovo Direttore Lavori e completamento del Fabbricato

Il sottoscritto nato a Catanzaro il 19 settembre 1984 e residente in Catanzaro Lido alla via Torrazzo, 36 c.f. in qualità di proprietario dell'immobile sito alla località Verghello Viale Europa Strada 21 individuato al N.C.E.U. al foglio n° 98 particella 1056 sub1, volendo intervenire per le opere sopra descritte, trasmette la Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/01.

Si allega:

Tav 1: Relazione tecnica - Asseverazione di conformità;

Tav 2: Stralcio aerofotogrammetrico- Disegni architettonici;

Relazione Tecnica circa lo smaltimento degli inerti;

Dichiarazione smaltimento inerti;

Dimissioni precedente Direttore Lavori;

Conferimento incarico nuovo Direttore Lavori;

Attestazione di versamento di € 54,00 su c/c 72798201 intestato a Comune di Catanzaro;

COMUNE DI CATANZARO
Settore Urbanistica

Spresata il
alla Sezione **ATTIVITÀ EDILIZIA**

Il Capo Settore

Sicuro della Vs. attenzione, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Sellia Marina agosto 2009



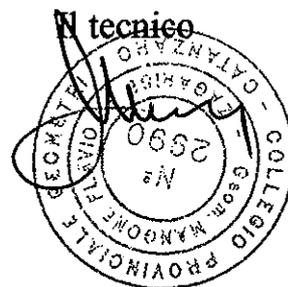
CONFERIMENTO DI INCARICO TECNICO

Il sottoscritto

residente in Catanzaro Lido alla via Torrazzo, 36 c.f.
proprietario di una struttura in cemento armato sita in località Verghello Viale Europa
Strada 21 facente parte del complesso immobiliare denominato
contraddistinto dalla lettera "D1", riportato all'UTE di Catanzaro NCEU di Catanzaro
al foglio n° 98 particella 1056 sub1, dovendo completare il fabbricato conferisce
l'incarico al geom Mangone Flavio iscritto al Collegio dei Geometri della provincia
di Catanzaro al n° 2990, per la redazione della DIA nonché la sua Direzione Lavori, il
quale lo stesso dichiara a tergo di **ACCETTARE**.

Catanzaro 1 agosto 2009

Il committente



DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Arch. Mario Forte progettista e Direttore Lavori della DIA prot n° 69010 del 18/09/07 e della variante in DIA prot n° 111093 del 17/12/08 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione contrassegnato dalla lettera "D1", facente parte del complesso immobiliare denominato _____ di località Verghello viale Europa Strada 21 realizzato con Piano Attuativo autorizzato con delibera del C.C. n° 67 del 13/10/04, successiva delibera di C.C. n° 60 del 03/09/07, per la parte architettonica:

DICHIARA

di **DIMETTERSI** dalla data della presente, informando che le opere realizzate al suddetto fabbricato D1 sono la sola struttura in cemento armato completata con relazione struttura ultimata a firma del suo progettista e Direttore Lavori Ing Domenico Calabrò prot dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n° 13890 del 24/06/09 e collaudo statico a firma dell'Arch Marcella Magro e protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n° 14972 del 02/7/09 che si allega in copia; pertanto le opere di propria competenza non sono state ancora realizzate nemmeno in parte.

Catanzaro 13 luglio 2009





Regione Calabria

DIPARTIMENTO N° 9.- INFRASTRUTTURE, LL.PP. POLITICHE
DELLA CASA, E.R.P., A.B.R., RISORSE IDRICHE, CICLO
INTEGRATO DELLE ACQUE

Settore 2 - Servizio 6
VIGILANZA E CONTROLLO OO.PP. NORME SISMICHE
PROVINCIA DI CATANZARO
(già Ufficio del Genio Civile)

REGIONE CALABRIA ASS. LL. PP. Sett. 21 - 8/10/2000
02 LUO
Prot. n. 14972

Riscontro alla nota pervenuta in data 02/07/2009 al n° 14969

Allegati N° 1



All'Arch. MAGRO Marcella

Via F.A. Mazzitelli n.2/1

88100 CATANZARO

Oggetto: Legge 05/11/1971 n. 1086 Art. 7. - Disciplina opere in conglomerato cementizio armato.

Comune: Catanzaro.

Ditta: Paradiso Costruzioni di Paradiso Giovanni.

Progetto: costruzione di un edificio in conglomerato cementizio armato realizzato nell'ambito del Piano attuativo Parco Paradiso Edificio D1.

Deposito art. 4 della Legge 05/11/1971 n° 1086

Effettuato in data 30/10/2007 prot. n° 17275

Variante in data 09/02/2009 prot. n° 3633

Deposito art. 6 della Legge 05/11/1971 n° 1086

Effettuato in data 24/06/2009 prot. n° 13890

Si restituisce, debitamente vistata da quest'ufficio, ai sensi dell'art. 7 della Legge n° 1086/1971, una copia della RELAZIONE DI COLLAUDO relativa ai lavori sopra indicati, attestandone il deposito di altra copia presso questo Servizio con regolare assunzione di protocollo.

P. Il Dirigente

Il Funzionario

Geom. Giuseppe Bisantis

COLLAUDO STATICO
Art. 7 Legge 1086/71

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO
TIPO "D1" realizzato nell'ambito del Piano attuativo Parco Paradiso

Deposito del 30/10/2007 n. 17275

Deposito variante del 09/02/2009 n. 3633

LOCALITA': Verghello - CATANZARO

DITTA: PARADISO COSTRUZIONI di Paradiso Giovanni

DIR. LAVORI opere c.a.: Ing. D. Calabrò
Viale dei Bizantini, 2 Catanzaro

COLLAUDATORE:
Arch. MAGRO Marcella
Via F.A. Mazzitelli, 2/1 - 88100 Catanzaro

UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO

A attestata l'avvenuta deposito ai sensi
dell'art. 6 della legge 5-11-1971, N. 1086
il 14/9/07 Catanzaro, il 09/02/2009

L'INCEPCIONE CAPO
Geom. D. Calabrò



CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO
Art. 7 Legge 1086/71

Il presente certificato riguarda un'opera realizzata nel Comune di Catanzaro, località Verghello, nell'ambito del piano attuativo denominato "Parco Paradiso"

Si tratta di un edificio, denominato "D1", costituito da due piano fuori terra e da un piano seminterrato.

La struttura è stata realizzata con pilastri e travi in cemento armato mentre i solai sono in latero cemento.

Ai fini della stesura del presente certificato la sottoscritta, Arch. Marcella Magro iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n. 978, ha preceduto all'esame della documentazione progettuale relativa all'opera in oggetto, redatta dall'Ing. Domenico Calabrò iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 371.

La documentazione comprende:

- Deposito al Genio Civile di Catanzaro, ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/71 ed ai sensi dell'art. 2 della L.R. 7/98, in data 30/10/2007 n. 17275;
- Deposito di variante al Genio Civile in data 09/02/2009 n. 3633;
- Relazione a struttura ultimata, redatta dal Direttore dei lavori Ing. Domenico Calabrò, ai sensi dell'art. 6 della Legge 1086/71, depositata presso il Genio Civile di Catanzaro in data 24/06/2009 prot. n. 13890.

Inoltre la sottoscritta ha effettuato una visita in cantiere; in tale occasione è stata eseguita la verifica dimensionale della struttura portante e si è riscontrata una sostanziale conformità rispetto alla progettazione depositata, essendo state rilevate solo delle modeste imprecisioni dimensionali, sicuramente rientrabili nell'ambito delle normali tolleranze di errore di esecuzione e misurazione.

L'opera appare realizzata secondo le normali regole d'arte e, al momento del sopralluogo, dopo attenta analisi, non sono state riscontrate lesioni, segni di cedimenti o palesi difetti di esecuzione.

Non si è ritenuto di disporre delle prove di carico sui solai in quanto di luce modesta e perché alcuni risultavano già caricati con deposito di materiali da costruzione che conferivano una sollecitazione molto prossima a quella di esercizio.

Si è indagato, con il supporto dello sclerometro, sul calcestruzzo di travi e pilastri, il risultato dell'indagine ha stabilito che la sua resistenza è compatibile con le tensioni derivanti dai calcoli statici.

Per campione il copriferro di alcuni elementi strutturali è stato spicconato, si è potuto così verificare l'effettiva presenza delle armature, come da progetto, e l'assenza di significativi processi di ossidazione sulle barre di acciaio.

Pertanto, a seguito delle precedenti valutazioni, avendo ottemperato a tutte le disposizioni della Legge 1086/71, relativa al collaudo di strutture portanti in conglomerato cementizio armato, considerati:

- l'esito positivo della visita in sito;
- la sostanziale conformità strutturale dell'edificio rispetto al progetto depositato;
- l'accettabilità dei risultati derivati dalle prove di compressione sui cubetti di calcestruzzo e dalle prove sclerometriche;
- l'accettabilità dei risultati derivanti dalle prove di trazione sulle barre di acciaio;

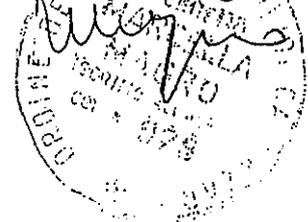
la sottoscritta, ritenendo collaudabile la struttura dell'edificio DI

COLLAUDA

- ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/71
e, per quanto previsto dal 2° comma dell'art. 9 della L.R. 17/94, anche
- ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74
per la destinazione d'uso prevista dal progetto e per la consistenza attualmente esistente.

Catanzaro,

Il Collaudatore
Arch. Marcella Magro





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

Fall. n. 6/2021

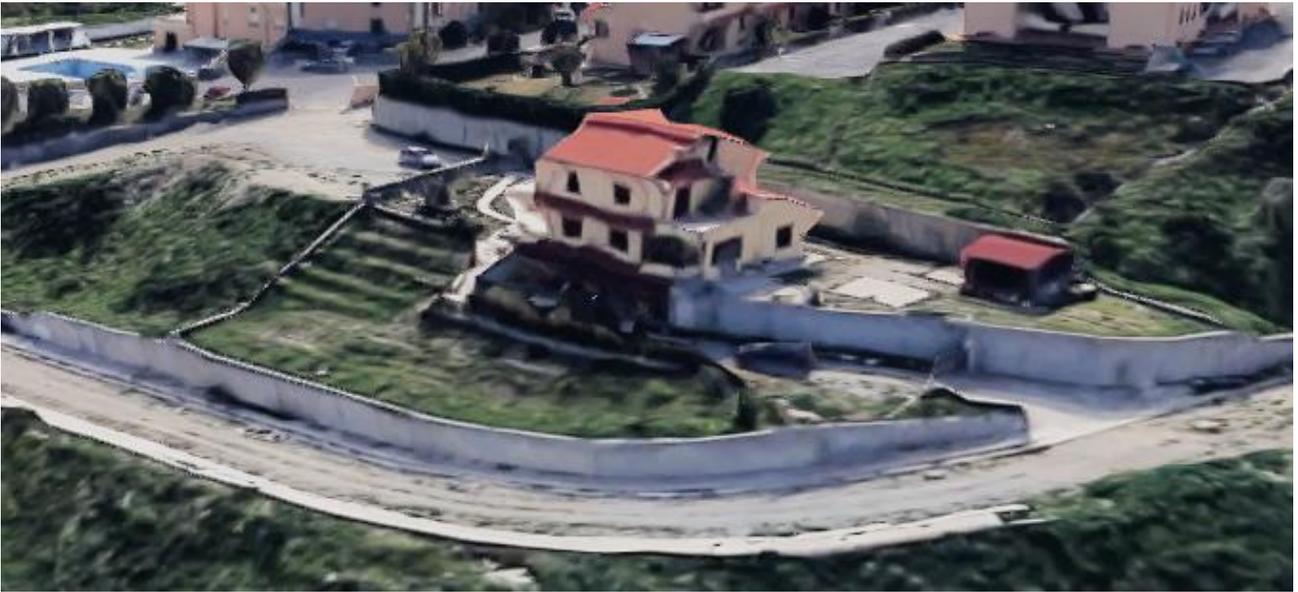
G.D. dott Pierpaolo Vincelli

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO FABBRICATO**

ELABORATO		Eleaborato Fotografico			
All. 5					DATA
FORMATO	A4				16/03/2022
Rev.	Data	Descrizione			
03					
02					
01					
00		Prima emissione			
L'esperto estimatore Ing. Fabiano Francesco					
Studio Tecnico Ing. Francesco Fabiano Via L. Pascali, 7 - 88100 Catanzaro (Cz) Tel. 0961 541399 Cell. 393.2653884 PEC: francesco.fabiano5@ingpec.eu					



Ing. Francesco Fabiano
Via L. Pascali, 7 – 88100 Catanzaro (Cz)
Tel. 0961 743598 Cell. 393.2653884
Pec : francesco.fabiano5@ingpec.eu



Immobile oggetto di causa

❖ **Sopralluogo 17.02.2022**



Fig. n. 1 Ingresso carrabile al lotto





Fig. n. 2 Ingresso pedonale al lotto



Fig. n. 3 Vista del lato Nord – Ovest del fabbricato





Fig. n. 4 Vista del locale prefabbricato non presente in progetto



Fig. n. 5 Vista prospetto Est del fabbricato





Fig. n. 6 Vista terreno lato Sud - Est del fabbricato



Fig. n. 7 Vista ingresso principale e prima veranda





Fig. n. 8 Soggiorno Piano Terra



Fig. n. 9 Ingresso Piano Terra

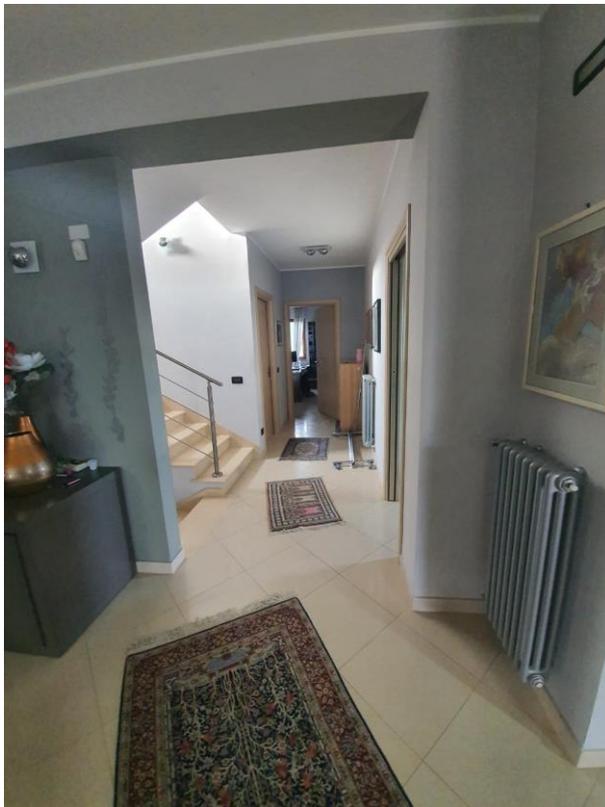


Fig. n. 10 accesso a corpo scala Piano Terra



Fig. n. 11 Magazzino non presente in progetto





Fig. n. 12 Cucina Piano Terra



Fig. n. 13 Bagno Piano Terra





Fig. n. 14/15 Camera/Studio Piano Terra

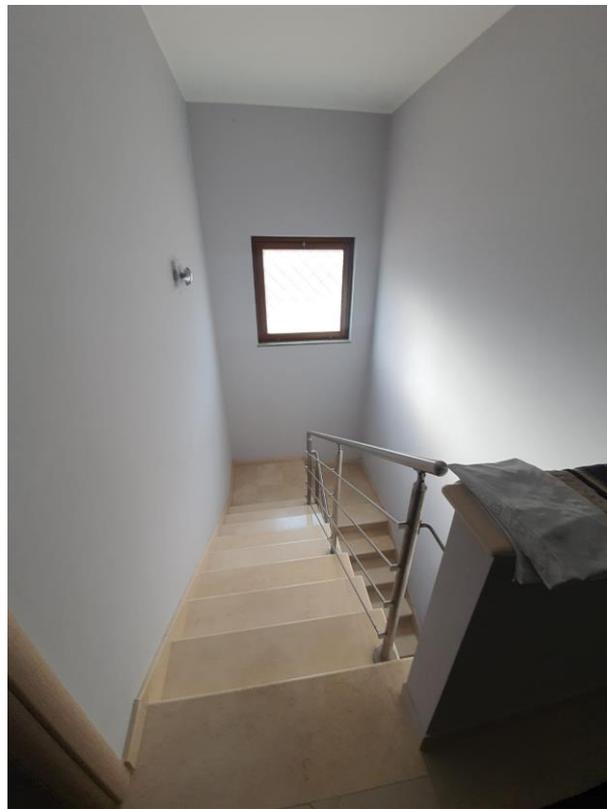


Fig. n. 16 Corpo scala Piano Primo





Fig. n. 17 Camera Piano Primo



Fig. n. 18 Cabina armadio Piano Primo



Fig. n. 19/20 Terrazzo Piano Primo





Fig. n. 21 Antibagno Piano Primo



Fig. n. 22 Bagno Piano Primo



Fig. n. 23 Camera Piano Primo



Fig. n. 24 Terrazzo Piano Primo con
accesso al Piano Sottotetto non presente in progetto





Fig. n. 25 Scala accesso Piano Sottotetto



Fig. n. 26 Sottotetto



Fig. n. 27 Scala accesso Piano Semi Interrato





Fig. n. 28 Cucina Piano Semi Interrato



Fig. n. 29 Soggiorno Piano Semi Interrato





Fig. n. 30 Corridoio Piano Semi Interrato



Fig. n. 31 Camera Piano Semi Interrato



Fig. n. 31/32 Particolare accessi al Piano Semi Interrati

