



TRIBUNALE DI CATANZARO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

Procedura esecutiva immobiliare n.90/2023 r.g.espr.

Causa promossa da: ISEO SPV S.r.l.

Contro: [REDACTED]



Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi



Tecnico Incaricato C.T.U.: **Arch. Roberta Greco**



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



Immobile e terreno sito in Via San Martino – Marcellinara (CZ)



Arch. Roberta Greco – Via Michele Torcia, 12D – 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03646780795 – Mobile 3398411588

e-mail: robertagreco83@libero.it / Pec: architettogreco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

QUESITI.....	3
Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE.....	5
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI.....	5
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO F.GLIO 6 – P.LLA 150.....	5
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	9
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	9
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	10
IMMOBILE E TERRENO <i>sito in Via San Martino Marcellinara – Catanzaro</i>	10
2. TITOLO DI PROPRIETA'	11
3. STATO DI POSSESSO.....	11
4. CRITERIO DI STIMA.....	11
5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	11
6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'	12
7. FORMALITA' E VINCOLI.....	12
8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI.....	12
9. REGOLARITA' URBANISTICA.....	12
10. OPERE ABUSIVE.....	13
11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.....	13
Art. 4 - RASSEGNA INCARICO	14
Art. 5 - ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	15
ALLEGATI.....	da pag. 15



PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Roberta Greco**, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n.1901 Sez. B e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al n.2553, in qualità di C.T.U. nella procedura in epigrafe, in data 11.02.2024 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:



QUESITI

Previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
2. Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
5. al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



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

Il Giudice DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve **relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, **relativa ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

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

Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo
- Inizio delle operazioni peritali
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Rilievo fotografico
- Indagine degli impianti
- Stesura di una Breve relazione depositata in data 14.03.2024 in ordine ai quesiti 1, 2 e 3 posti dal sig. Giudice
- Indagini di mercato
- Restituzione grafica CAD del rilievo effettuato
- Stesura dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E.
- Aggiornamento catastale effettuato dal tecnico ausiliario Arch. Cavour Christopher
- Stesura finale aggiornata della presente Relazione di Consulenza Tecnica
- Calcolo delle spese sostenute e proposta competenze maturate

Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI

Esaminato il fascicolo di causa, si attesta la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Si procede quindi alla risposta dei quesiti posti dall'Illustrissimo G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO F.GLIO 6 – P.LLA 150

ANALISI DELL'IMMOBILE – Immobile sito in Via San Martino – Marcellinara (CZ)

COMPONENTI	DESCIZIONE
Oscuranti = infissi esterni:	P.T. oscuranti in legno interni; P.1° Tipo persiana in PVC; Condizioni: Buone
Infissi interni:	Tipologia a battente; Materiale: legno; Qualità: Buone; Condizioni: Buone.
Pavimenti e rivestimenti:	P.T.: Gres porcellanato, qualità materiale e della posa: Buono; P.1°: parquet, qualità materiale e della posa: Buono; P. mansardato: gres porcellanato, qualità materiale e della posa: Buono.
Porta di ingresso:	Tipo porta blindata con sistema di sicurezza medio; Qualità estetica e dei materiali: Buone
Pareti esterne:	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: Buone
Pareti interne:	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: Buone

CERTIFICAZIONI

1. Certificazione Energetica, redatto da Arch Roberta Greco (CTU) in data 16/04/2024

<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>Sup. Lorda⁽¹⁾</i>	<i>Perc.</i>	<i>Sc</i>
<i>Unità principale</i>	120,00	100%	120,00
<i>Giardini esclusivi</i>	1.936,00	3.1%	60,00
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>m² 180,00</i>

(1). Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superficie Commerciale (Sc) del bene è pari a **180,00m²****Coefficienti di differenziazione**

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE USATI

	Valore
Tipologia edilizia – villa	1,15
Qualità dell'edificio – location normale	1,00
Stato di manutenzione – edificio in buone condizioni	1,10
Parcheggio privato	1,05
Giardino esclusivo	1,10
Citofono apri – cancelletto	1,00
Persiane e grate - buone condizioni	1,00
Finestre con vetri a tenuta termica	1,00
Pavimentazione prevalente – ceramica	1,00
Con impianto di acqua calda autonomo – scaldacqua	0,99
Impianto di riscaldamento autonomo	1,01
Impianto di aria condizionata autonoma	1,03
Vetustà – 17 anni	0,96
Normo dimensionamento – medio	1,05
Luminosità – nella norma	1,00
Finitura – ordinaria	1,00
Disponibilità – occupato	0,95
Efficienza energetica – Classe D	0,96

Il Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a **1,02**

VALORI DI MERCATO MEDIO BORSINI IMMOBILIARE

	Valore
VALORE MEDIO BORSINI IMMOBILIARE	€ 825,00
VALORE MEDIO	€ 825,00

Il Valore Medio di mercato (V_{mm}) è pari a € **825,00/m²**



OMI - VALORI DI MERCATO DICHIARATI ANNUALITA' 2022

Consultazione valori immobiliari dichiarati				
IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE	PREZZO DI VENDITA	PREZZO M ²
IMMOBILE 1 Marcellinara	A02	176 m ²	145.800,00	€ 828,40
IMMOBILE 2 Marcellinara	A03	110 m ²	82.000,00	€ 745,45
IMMOBILE 3 Marcellinara	A03	108 m ²	79.225,00	€ 733,56
TOTALE VALORE MEDIO GLOBALE - €/m ²				€ 769,13

Il Valore Medio di mercato per comparazione è pari a € 769,13/m²

VALORE DI MERCATO FINALE

Il valore di mercato finale sarà la risultante della media tra il valore di mercato OMI – BORSINI IMMOBILIARE e il valore medio di mercato rilevato per comparazione:

$$€ (825,00/m^2 + 769,13/m^2) / 2 = € 797,06 m^2$$



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a + 0,96
- Riduzione (R) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15%
- Spese tecniche (St) per SCIA di demolizione abuso edilizio e aggiornamento catastale, in riferimento a quanto richiamato all'Art. 10 - € 4.000,00
- Stima dei costi (Sc) per il ripristino degli stati dei luoghi, come da Computo metrico allegato....€4.353,34

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$Vm = (Vmm \times Sc \times \beta \times R - St - Sc)$$

$$Vm = (€ 797,06 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ m}^2 \times 1,02 - 15\% - € 4.000,00 - € 4.353,34) = € 116.035,84$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Alla luce degli studi effettuati, si rappresenta, il più probabile valore di mercato del bene per quota pari a 1000/1000 – al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ai sensi della L.132/2015 art. 568) = € 116.035,84

Il Valore base d'Asta è pari a € 116.035,84

(euro centosedicimilazerotrentacinque, 84)

il Prezzo al m²: € 644,64/m²

(euro seicentoquarantaquattro,64/m²)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IMMOBILE E TERRENO sito in Via San Martino Marcellinara - Catanzaro

Tipologia: Il tipo edilizio, oggetto di pignoramento come da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Catanzaro, consiste in una **villetta** disposta su due livelli, piano terra, piano 1 e un piano mansardato accessibile ma non praticabile, con una superficie coperta di circa 60 m² al piano terra, si sviluppa la zona living dove è presente ingresso – soggiorno, cucina abitabile e bagno, circa 60 m² al piano primo, al quale si accede tramite una scala interna e dove si sviluppa la zona notte composta da due camere da letto, cabina armadio e bagno, al piano mansardato vi si accede tramite una scala a chiocciola in ferro battuto, e si trova una zona studio, il piano è accessibile ma non completamente praticabile per via dell'altezza ridotta del vano.

All'esterno è presente un portico in legno di circa 20 m² posto in prossimità dell'ingresso principale, manufatto urbanisticamente illegittimo, mentre la restante superficie esterna è adibita a giardino.

Al piano -1 è presente una pertinenza seminterrata di circa 34 m², anche esso illegittimo sul piano urbanistico.

L'area esterna al fabbricato, ha una consistenza di circa 1.880 m² interamente ricadente in zona territoriale omogenea Agricola, si presenta su due quote, la prima a quota dell'immobile e la seconda a quota della pertinenza seminterrata.

Dati catastali: La situazione del bene al 10/04/2025 è la presente:

Detto immobile è identificato al N.C.E.U. al:

Foglio: 6, P.IIa: 150, Sub 1, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 6 vani, Rendita: € 142,54

Foglio 6; P.IIa 150, Sub 2, Categoria C/2, Classe: 2, Consistenza: 34 m², Rendita: € 21,07

Foglio 6; P.IIa 150, Corte Superficie: 1.936 m² -

Ubicazione e Confini: L'immobile è ubicato nella zona di Marcellinara (CZ). L'immobile è circondato dal terreno di proprietà individuato al foglio 6 p.IIa 150 e al lato est confina con strada comunale

Book fotografico immobile: vedi allegato (A02)

2. TITOLO DI PROPRIETA'

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U. dichiara che [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà dell'immobile con Atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Tozzi Giuliana, Notaio in Catanzaro del 02/07/2007 rep. 37459/11525, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 19/04/2007 al n. 4666.

3. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto precisa che non risulta altra sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali oltre a quelli sopra citati a seguito di giuste provenienze e che la proprietà dell'immobile già anche alla data di trascrizione del pignoramento era ed è tuttora [REDACTED].

Il C.T.U. riferisce che non sussistono altri diritti reali a favore di terze persone e che attualmente non esistono rapporti di locazione in riferimento al godimento dell'immobile. Tuttavia in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'intero lotto è abitato [REDACTED] in quanto proprietaria dell'immobile.

4. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è il "metodo analitico comparativo", ossia per confronto diretto, tenendo conto, di opportuni coefficienti di differenziazione per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Si considera inoltre la seguente documentazione:

- Borsini Immobiliari
- Valutazione per comparazione – OMI valori di mercato dichiarati annualità 2022

5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Il Compendio pignorato non gode della possibilità di essere suddiviso in lotti separati, in quanto:

1. l'immobile per la sua conformazione architettonica, non si presta ad una eventuale suddivisione in più unità abitative, oltre che nella Z.T.O. in questione non è consentito il frazionamento.
2. Le aree esterne non sono frazionabili in lotti separati per lo stesso vincolo urbanistico di cui al punto 1.

6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'

Come anticipato [REDACTED] ha la "piena proprietà" del bene pignorato, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

7. FORMALITA' E VINCOLI

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI

Non sussistono: Pesi, livelli e usi civici, come si evince dalla lettura degli allegati del Piano Regolatore Generale del Comune di Marcellinara, nell'area dov'è ubicato l'immobile in oggetto.

9. REGOLARITA' URBANISTICA

Parte legittima: L'immobile risulta legittimato in quanto "preesistente al 1942, inoltre nel 2007 è stato oggetto di un intervento di Ristrutturazione Edilizia legittimato con titolo edilizia D.I.A. n. 22 del 18/06/2007 protocollo 3444 e relativo Collaudo del 22/01/2010 protocollo 438.

Parte illegittima: dalle analisi e accertamenti svolte, si può asserire che all'interno del lotto pignorato sono presenti alcune difformità edilizie che, secondo le Norme tecniche di attuazione del comune di Marcellinara, non potranno essere sanate

Risultano non sanabili i seguenti due manufatti:

- porticato in legno, posto al piano terra in adiacenza all'ingresso dell'abitazione, avente una superficie pari a 19 m²
- locale magazzino posto al piano S1 ed avente una superficie pari a 34 m² con altezza di 2,50 m.

10. OPERE ABUSIVE

Sanabilità degli abusi: Da accertamenti effettuati e viste le norme vigenti in materia urbanistica, lo scrivente può confermare che gli abusi edilizi come elencati al punto 9, non rientrano tra le opere sanabili con sanatoria edilizia vigenti

Costi per il ripristino dello stato dei luoghi ed eliminazione degli abusi edilizi:

- Titolo edilizio per rimozione abusi edilizi (SCIA) compreso spese tecniche, diritti di segreteria e oneri accessori.....€ 3.000,00
- Aggiornamento catastale (DOCFA) compreso spese tecniche, diritti di segreteria e oneri accessori€ 1.000,00

Stima dei costi per ripristino dello stato dei luoghi, come da computo metrico allegato € 4.353,34

11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.

Impianto elettrico: Tipologia sottotraccia; Condizioni: Buono; Qualità dei materiali e delle componenti: Medio;

Impianti televisivi: Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Fonti rinnovabili: Assenti.

Idrraulico: Tipologia sottotraccia; Alimentazione acqua da rete Comunale;

Termico: Tipologia sottotraccia e Centralizzato; Alimentazione: Metano; L'impianto termico è presente ma dismesso, scollegato dalla rete di approvvigionamento gas e viene effettuato attraverso fancoil a parete marca "FERROLI"

Fognatura: tipologia: rete di smaltimento autonoma; Tubi utilizzati: PVC; Recapito: Rete Comunale; Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

Classe energetica dell'edificio: Classe D – 119.53 Kwh/m² anno – Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. Protocollo n. 270942 del 16/04/2024 Cod. Identificativo 797224000160714

Art. 4 - RASSEGNA INCARICO

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n.15 pagine oltre agli allegati, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la risoluzione della causa.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza

Catanzaro, 17/04/2025

Il C.T.U.

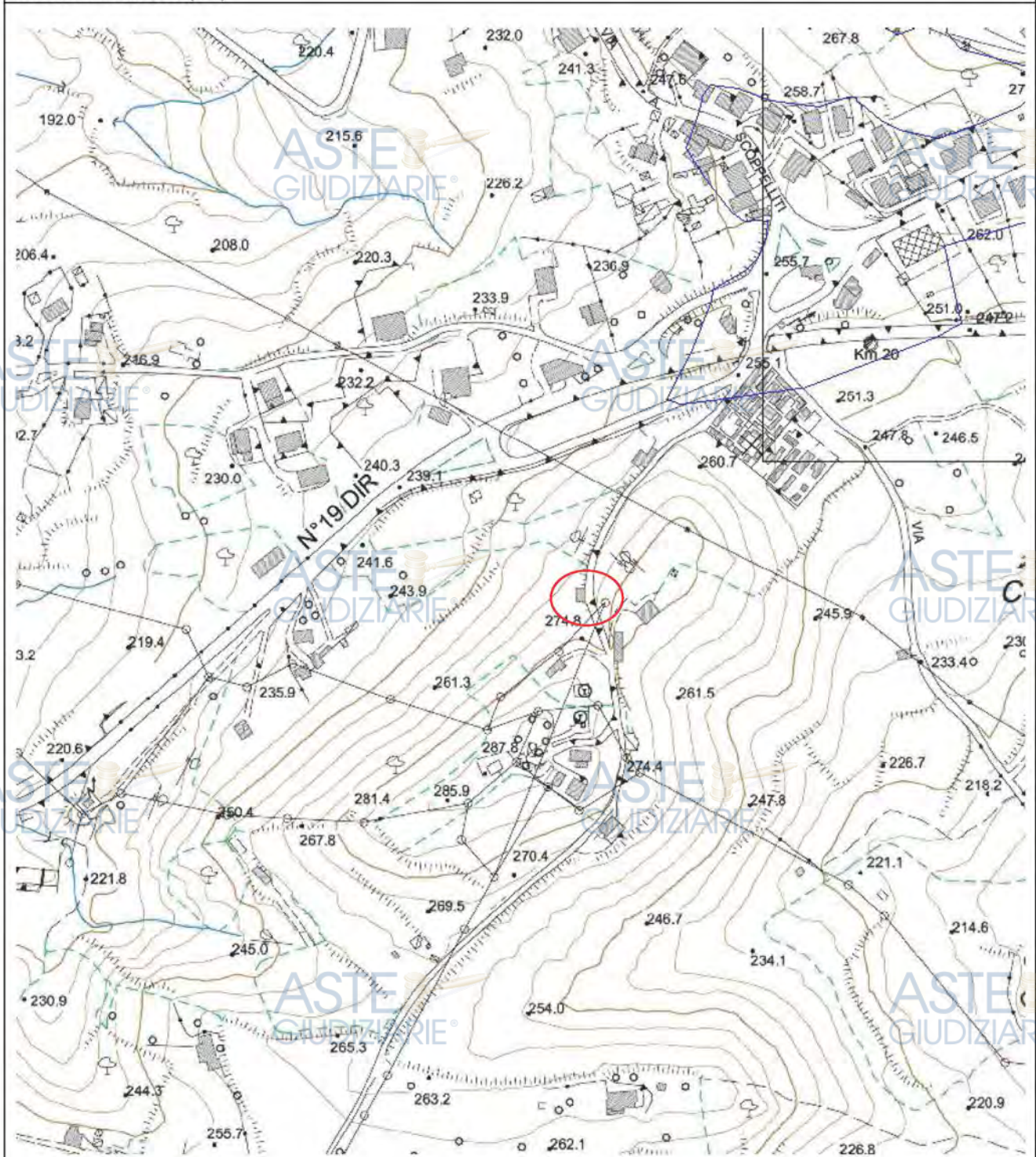
Arch. Roberta Greco



Art. 5 - ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Inquadramento urbanistico;
2. Book fotografico;
3. Restituzione grafica C.A.D. - stato di fatto degli immobili
4. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
5. Computo Metrico Estimativo per ripristino stato dei luoghi
6. Relazione fornita dall' Arch. Christopher Cavour, collaboratore ausiliario e allegati
7. N.1 Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile

ALLEGATO A01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - IMMOBILE SITO IN VIA SAN MARTINO - MARCELLINARA (CZ)



Arch. Roberta Greco - Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588
e-mail: robertagrecos3@libero.it / Pec: architettogreco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INQUADRAMENTO TERRITORIALE – IMMOBILE SITO IN VIA SAN MARTINO – MARCELLINARA (CZ)

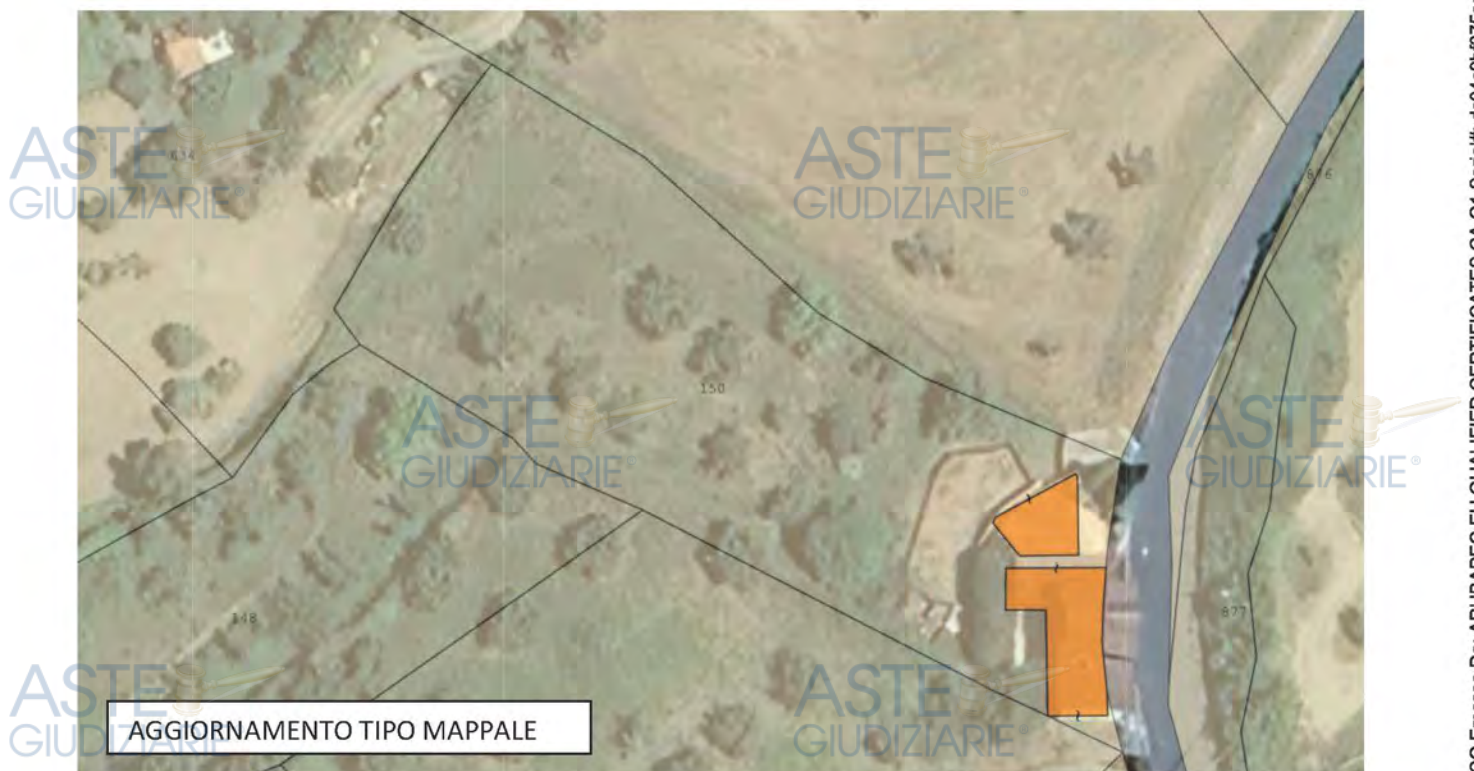
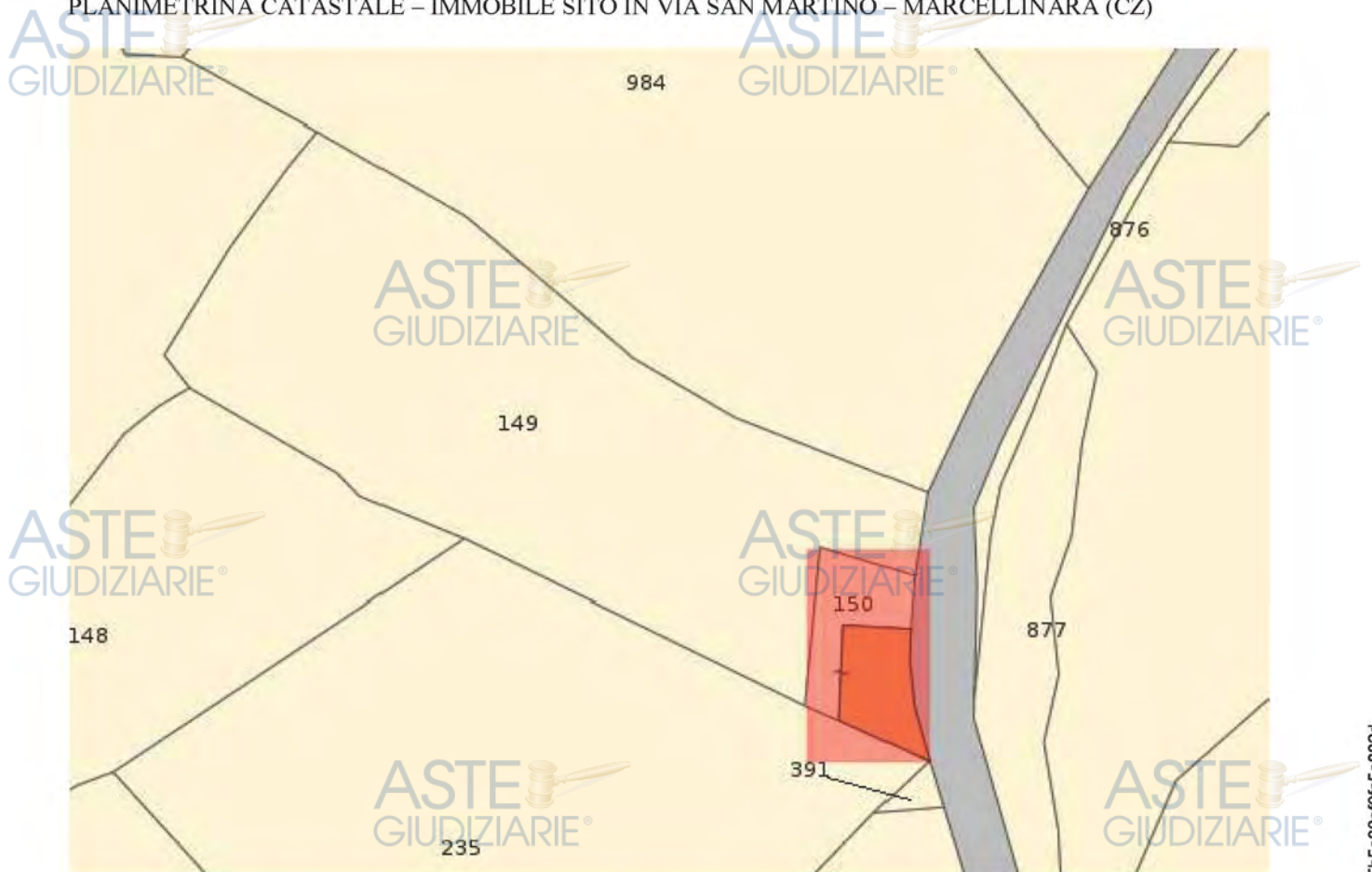


Arch. Roberta Greco – Via Michele Torcia, 12D – 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03646780795 – Mobile 3398411588
e-mail: robertagreco83@libero.it / Pec: architettogreco@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 17 a 28

PLANIMETRINA CATASTALE – IMMOBILE SITO IN VIA SAN MARTINO – MARCELLINARA (CZ)



Arch. **Roberta Greco** - Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)

P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588

e-mail: robertagreco83@libero.it / Pec: architettogreco@pec.it

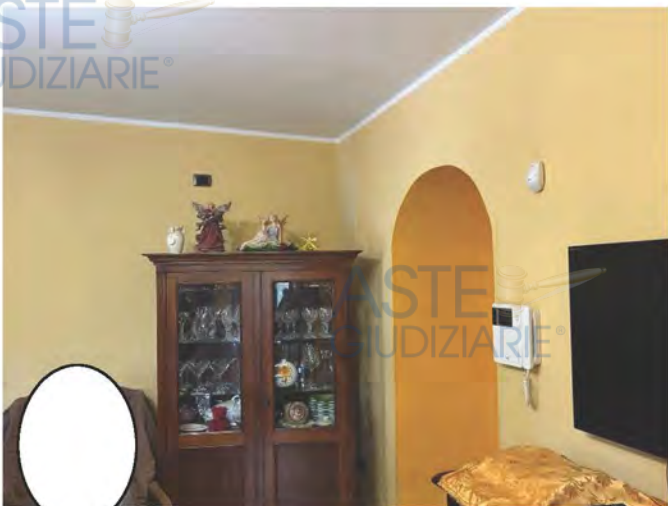
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 18 a 28

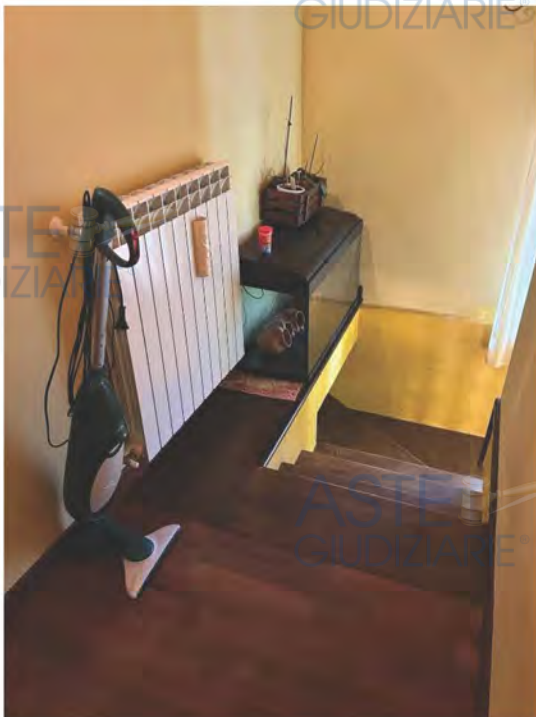
ALLEGATO A02 – FOTO IMMOBILE – 1 di 6 – ESTERNO IMMOBILE



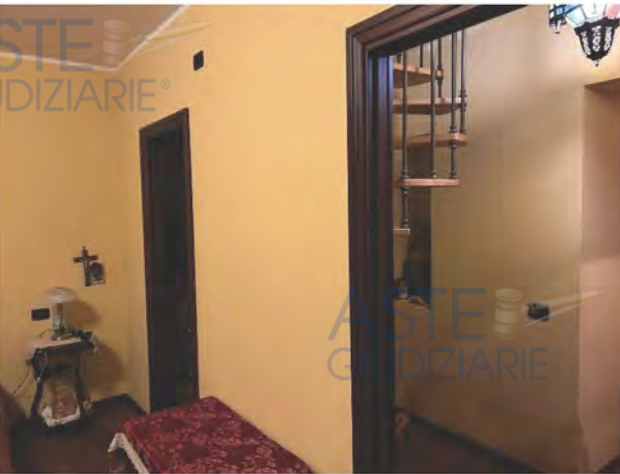
ALLEGATO A02 – FOTO IMMOBILE – 2 di 6 – FOTO INTERNE PIANO TERRA



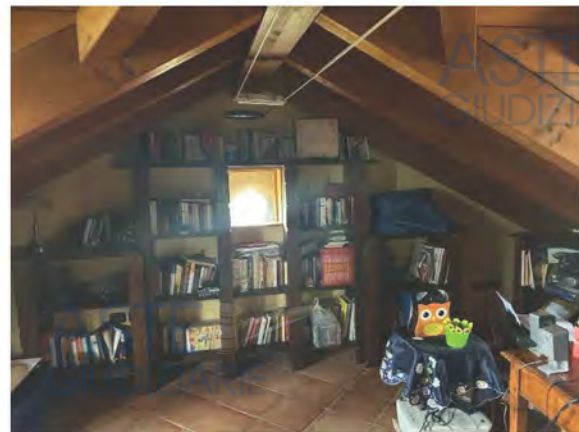
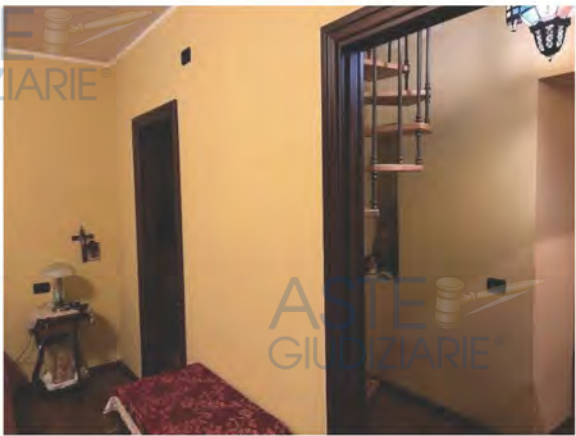
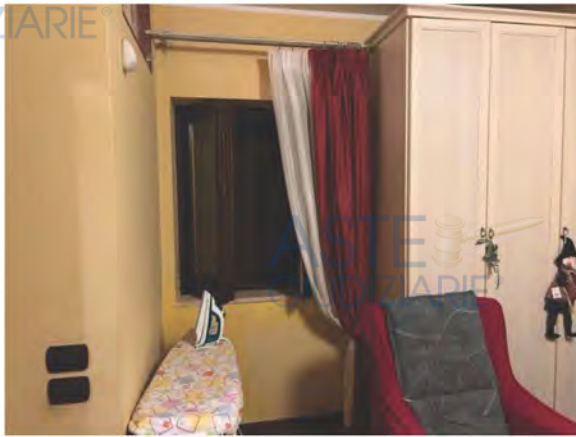
ALLEGATO A02 – FOTO IMMOBILE – 3 di 6 – PIANO TERRA E PIANO PRIMO



ALLEGATO A02 – FOTO IMMOBILE – 4 di 6 – PIANO PRIMO



ALLEGATO A02 – FOTO IMMOBILE – 5 di 6 – PIANO PRIMO E PIANO MANSARDATO



ALLEGATO A02 – FOTO IMMOBILE – 6 di 6 – FOTO ESTERNO PIANO S1



ALLEGATO A03 – STATO ATTUALE

Arch. Roberta Greco - Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588
e-mail: robertagregco83@libero.it/ Pec: architettogregco@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO S.1
Scala 1/100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

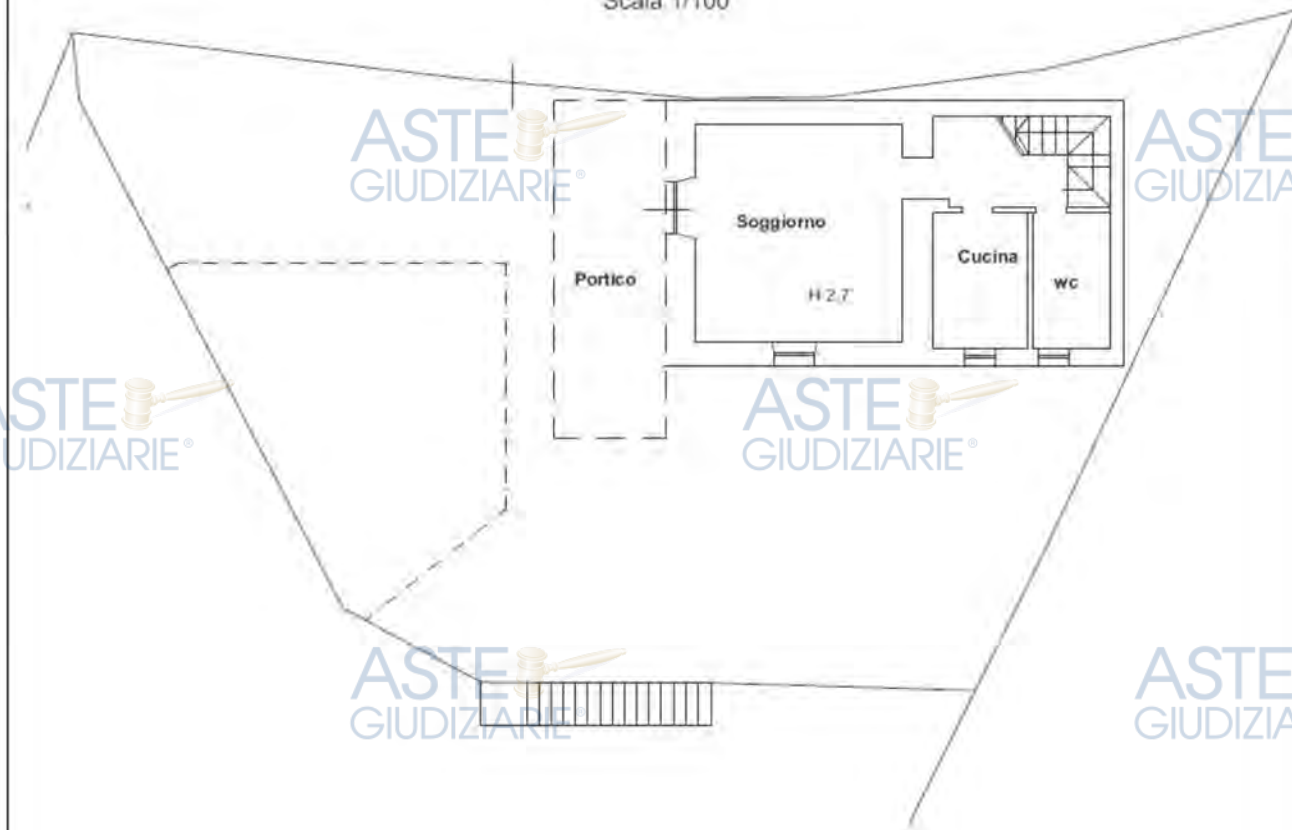
Arch. **Roberta Greco** - Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588
e-mail: robertagreco83@libero.it / Pec: architettogreco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 25 a 28

ALLEGATO A03 – STATO ATTUALE

PIANTA TERRA
Scala 1/100



Arch. Roberta Greco - Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)

P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588

e-mail: robertagreco83@libero.it / Pec: architettogreco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

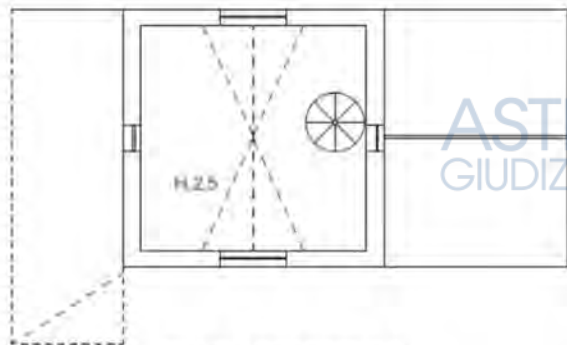
Pag. 26 a 28

ALLEGATO A03 – STATO ATTUALE

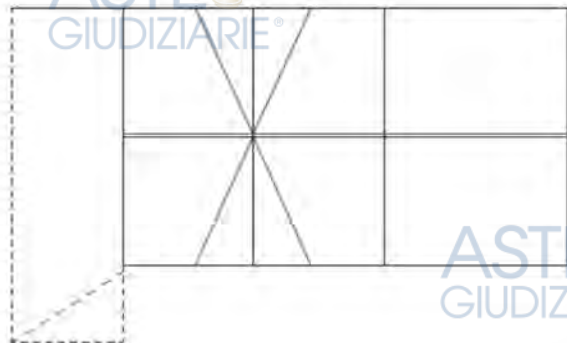
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1/100



PIANTA PIANO MANSARDATO
Scala 1/100



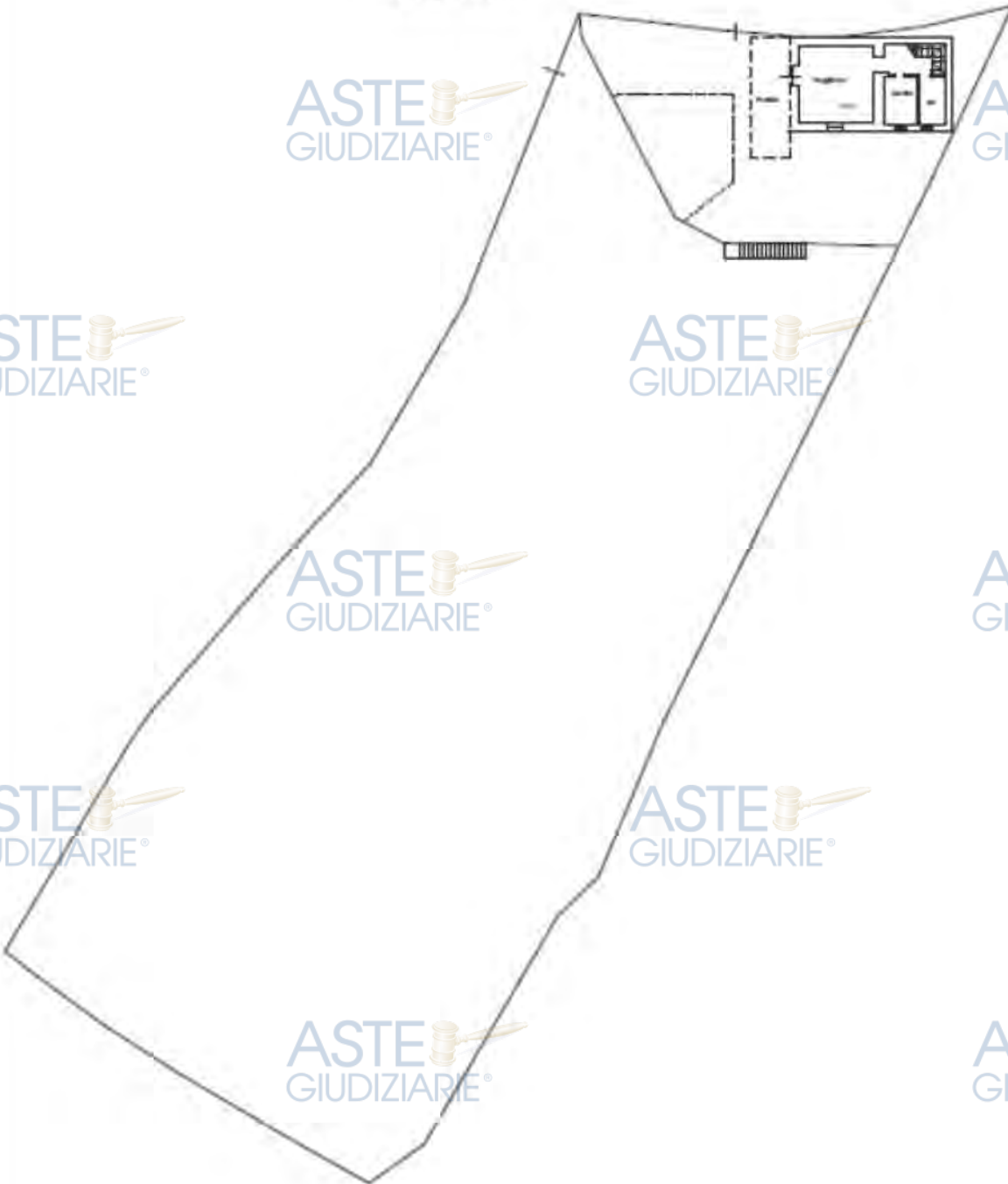
PIANTA COPERTURA
Scala 1/100



ALLEGATO A03 – STATO ATTUALE

PIANTA TERRA

Scala 1/320



Arch. **Roberta Greco** - Via Michele Torcia, 12D - 88100 Catanzaro (CZ)

P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588

e-mail: robertagreco83@libero.it / Pec: architettogreco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 28 a 28



COMUNE DI MARCELLINARA

(PROVINCIA DI CATANZARO)

AREA TECNICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, comma 2, DPR 380/2001)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO - MANUTENTIVA

ATTESA la propria competenza;

VISTA l'istanza della sig. ra GRECO ROBERTO in qualità di CTU, pervenuta tramite portale Calabria SUE in data 13/03/2025, pratica n. 629, prot. n. 1327;

VISTA la Legge Regionale n. 19 del 16/04/2002 e ss.mm. ed ii.

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 65, comma 2, lettera a) della Legge Regionale 19/2002 e ss.mm. ed ii. sono decadute le previsioni del P.R.G., fatte salve le zone omogenee nello stesso articolo specificate;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 2, DPR 380/2001, per la prevenzione delle lottizzazioni abusive;

CERTIFICA

che i sotto elencati terreni mantengono la destinazione urbanistica di seguito elencata, con le prescrizioni urbanistiche più avanti sintetizzate nell'allegata tabella, fermo restando che **l'eventuale edificazione resta subordinata alla verifica di tutte le ulteriori norme urbanistico-edilizie del vigente strumento urbanistico comunale, della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16/04/2002, di eventuali vincoli e leggi in materia**, in particolare dalla preventiva verifica della potenzialità edificatoria residua, in presenza di fabbricati esistenti, da costruire o in corso di costruzione, in base a concessioni edilizie già rilasciate.

F.N°	P.lla	Sup. Mq.	Zona	Comp.	Destinazione Urbanistica	Annotazioni
6	149	TUTTA	E	--	Agricola	Metanodotto Aree con forti carenze idro geo morfologiche Aree edificabili previa sistemazione morfologica

Avvertenze: le sopraindicate superfici devono intendersi indicate con approssimazione, in considerazione degli adattamenti fra la cartografia catastale e di P.R.G., nonché delle dilatazioni della carta nelle varie fasi di riproduzione.

TABELLA DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI ZONA

ZONA - E - "Agricola"

Comprende tutte le parti del territorio destinate ad usi agricoli, nella quale sono ammessi:

ABITAZIONI RURALI, con :**IF** = 0,03 mc/mq**RC (Rapporto di copertura):**

0,06 mq/mq - Residenze di imprenditori agricoli a titolo principale e agricoltori diretti;

0,03 mq/mq - Residenze di soggetti diversi dai precedenti o ad essi non equiparati;

Si certifica altresì che relativamente ai predetti terreni, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, disposizioni o acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

La presente certificazione si rilascia a richiesta di parte interessata, su carta resa legale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 2, DPR 380/2001, sul controllo e repressione delle lottizzazioni abusive.

Marcellinara, 10/04/2025
Prot. n. 1894

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
Mediante marca da bollo da € 16.00
identificativo n. 01240683821234

Il Responsabile dell'U.T.C.
F.to Arch. Lorella Notaro

N. B. Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale, costituisce ad ogni effetto di legge provvedimento originale, con efficacia prevista dall'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.. Esso è inviato ai destinatari esclusivamente per via telematica, non essendo prevista alcuna trasmissione di documentazione su supporto cartaceo.



Comune di MARCELLINARA

Provincia di CZ

Computo metrico estimativo

LAVORI

Procedura esecutiva immobiliare n.90/2023 r.g.espr. Causa promossa da: [REDACTED]
[REDACTED] Dott.ssa Francesca Rinaldi Tecnico Incaricato C.T.U.:
Arch. Roberta Greco

COMMITTENTE TRIBUNALE DI CATANZARO

IMPRESA N.A.

Progettista ARCH ROBERTA GRECO

IL TECNICO _____

Data 07/04/2025

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
1 A25088 (M)	[A25088] Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole marsigliesi o coppi e canali e piccola orditura in legno compreso smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso RIMOZIONE PORTICO	19,570				19,57		
	Sommano mq					19,57	16,02	313,51
2 A25090 (M)	[A25090] Smontaggio della grossa armatura in legno di tetto, compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: [A25090a] per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc. RIMOZIONE COPERTURA PORTICO RIMOZIONE PILASTRI PORTICO	19,570 5,000			0,500 2,500	9,79 1,13		
	Sommano mc		0,300	0,300		10,92	131,62	1.437,29
3 A15030 (M)	[A15030] Trabattello mobile prefabbricato in tubolare di lega per esecuzione opere interne, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previsto dalle norme vigenti, compresi gli oneri di montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, valutato per ogni mese di utilizzo: [A15030b] per altezze da 3,6 m fino a 5,4 m	1,000				1,00		
	Sommano cad					1,00	120,85	120,85
4 A25131 (M)	Trasporto a discarica autorizzata e realizzata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa loro caratterizzazione di base ai sensi del DM 24 giugno 2015 da computarsi a parte, con motocarro di portata fino a 1 mc, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica <u>(Vedi voce numero 2 (mc 10,92))</u> <u>(Vedi voce numero 6 (mq 8,7))</u>	10,920 8,700				3,77 0,87		
	Sommano mc				0,100	4,64	71,08	329,81
5 A25136b (M)	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 24 giugno 2015) ma ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi (art. 6 e 7 DM 24 giugno 2015) <u>(Vedi voce numero 4 (mc 4,64))</u>	11,790			0,320	3,77		
	Sommano t					3,77	100,00	377,00
6 A25119 (M)	[A25119] Smontaggio di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi FINESTRA LOCALE DEPOSITO INGRESSO LOCALE DEPOSITO	1,000 1,000	0,800 3,000		1,500 2,500	1,20 7,50		
	Sommano mq					8,70	28,22	245,51
7 A65071 (M)	[A65071] Muratura di blocchi pieni in calcestruzzo, rispondenti ai requisiti CAM (Criteri Ambientali Minimi), di dimensioni 15 x 20 x 40 cm, retta o centinata, eseguita con malta bastarda, compreso ogni onere e magistero							
	A RIPORTARE							2.823,97

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							2.823,97
	per fornire l'opera a perfetta regola d'arte, esclusi eventuali oneri di tiro in alto: [A65071c] spessore 40 cm <i>(Vedi voce numero 6 (mq 8,7))</i>	8,700				8,70		
	Sommano mq					8,70	123,57	1.075,06
8 A75033 (M)	[A75033] Intonaco civile costituito da primo strato di rinzafo dello spessore medio di 5 mm con malta preconfezionata a grana grossa naturale ad altissima porosità, igroscopicità e traspirabilità, costituita da pura calce idraulica naturale NHL 3.5, calce idraulica HL 5, pozzolana naturale micronizzata ed inerti di sabbia silicea e calcare dolomitico granulometria 0 ÷ 2,5 mm, successivo doppio strato di spessore totale di circa 15 mm con malta di pura calce idraulica NHL 3.5, pozzolana naturale micronizzata, inerti di sabbia silicea e calcare dolomitico di granulometria 0 ÷ 2,5 mm, rasatura finale con Intonaco rasante di pura calce NHL 3.5, inerti di sabbia silicea o calcare dolomitico di granulometria 0,1 ÷ 1,4 mm, per uno spessore totale di 20 mm: [A75033a] applicato a mano <i>(Vedi voce numero 7 (mq 8,7))</i>	8,700				8,70		
	Sommano mq					8,70	52,22	454,31
	TOTALE							4.353,34
	Data 07/04/2025 Il Tecnico							

Consulenza Specialistica_CTU _ Consegna lavoro e Riepilogo delle Attività Tecniche Svolte

Da **architettocavur@pec.it** <architettocavur@pec.it>

A **architettogreco** <architettogreco@pec.it>

Data giovedì 17 aprile 2025 - 20:08

Spett. Le CTU Arch. Greco Roberta

In riferimento all'affidamento per aggiornamento catastale dell'immobile sito in via San Martino, Marcellinara (CZ), foglio 6 particella 150 e 149

Con la presente si comunica l'ultimazione delle attività per come da allegati alla presente

Si allega inoltre avviso di fatturazione per le competenze svolte.

Cordiali saluti

Arch. Cristopher Cavur
Via Italia, 19 - 88100 Catanzaro
pec: architettocavur@pec.it
e-mail: studiocavur@libero.it
Mobile: 320 618 4230

Il presente messaggio, e ogni eventuale documento a questo allegato, potrebbe contenere informazioni da considerarsi strettamente riservate ad esclusivo utilizzo del destinatario in indirizzo, il quale e' l'unico autorizzato ad usarlo, copiarlo e, sotto la propria responsabilità, diffonderlo. Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza esserne legittimato e' avvertito che trattenerlo, copiarlo, divulgarlo, distribuirlo a persone diverse dal destinatario e' severamente proibito ed e' pregato di darne notizia immediatamente al mittente oltre che cancellare il messaggio e i suoi eventuali allegati dal proprio sistema. Le opinioni espresse nel messaggio sono quelle proprie del mittente, se non diversamente e specificatamente dichiarato dal mittente stesso.

0000000221120952PGC (2).pdf

LETTERA ACCOMPAGNATORIA PER CONSEGNA LAVORO.pdf

NCA220.PDF

NCV662.PDF

1 AVVISO DI FATTURA CAVUR.PDF