

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura esecutiva n. 125/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE rev. 16/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082

C.F. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1

Cell.: (+39) 328.2930425

ASTE
GIUDIZIARIE®

e-mail: ing.tucci@studiotucci.org
posta elettronica certificata: salvatore.tucci@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Salvatore TUCCI





INDICE



0. INTRODUZIONE	3
1. PREMessa - PRIMO INCARICO	5
2. PREMessa - SECONDO INCARICO.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1 COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178 - FABBRICATO. 6	6
4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1 COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178 - TERRENI	12
5. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI - FABBRICATO	17
6. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI - TERRENI.....	17
7. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI - FABBRICATO	18
8. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI - TERRENI	18
9. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	18
10. POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI	23
11. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA.....	24
12. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE,	





EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO24

13. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO
CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE
DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI
SUDETTI TITOLI25

14. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA
DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ25



15. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI
SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO
DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO26

16. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE
ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)27



ALLEGATI



0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO, con provvedimento dell'08/08/2025 (cfr. All. 1), notificato l'11/08/2025, nominava il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2025 r.g.espr., promossa dalla [REDACTED], nei confronti di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico esperto "per la valutazione dell'immobile censito al NCEU del Comune di Montepaone al foglio 15, part. 778, sub 2, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e 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 eventuali conguagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti 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 pretrattato di € 200,00.*

Nel decreto di nomina, l'Ill.mo Giudice ha disposto che il CTU, *“all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico unitamente al custode giudiziario sopra nominato), unitamente al nominato custode, 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)”*.

Successivamente, con provvedimento del 21/09/2025 (cfr. All. 14), notificato il 23/09/2025, l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

nominava il sottoscritto nell'ambito del medesimo procedimento affinché "provveda alla stima dei restanti immobili costituenti il compendio pignorato (Terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Petrizzi (CZ) al FOGLIO 17, MAPPALI 3-38-39-57-69-82-94-104-138-142-155-156-183-184-185-186-187-1-88, nonché al FOGLIO 17 MAPPALI 37-48-73) ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173bis disp. att. c.p.c."

1. PREMessa - PRIMO INCARICO

Una volta accettato il primo incarico in data 11/08/2025 (cfr. All. 2), il perito ha provveduto anzitutto ad effettuare un sopralluogo ricognitivo in data 01/09/2025 presso l'immobile pignorato (cfr. All. 11), unitamente al custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, l'Avv. Milena Maiolo, durante il quale, servendosi dell'assistenza dell'architetto [REDACTED] quale proprio collaboratore, ha effettuato un'approfondita analisi dello stato dei luoghi oggetto di indagine, documentandola con le immagini di un apposito rilievo fotografico (cfr. All. 3).

Al fine di effettuare i controlli e le verifiche richieste dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente ha inviato al Comune di Montepaone una formale istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 08/09/2025, con risposta parziale prot. n. 12452 del 07/10/2025, integrata con PEC del 09/10/2025 (cfr. Allegati 4a-4b-4c).

Per quanto concerne il controllo dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., è stata verificata la completezza della certificazione notarile in atti denominata "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." alla data del 20/11/2024, redatta dal dott. [REDACTED].

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha proceduto ugualmente al ritiro della documentazione catastale e ipocatastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegati 5-6-7-8-9-10).

A seguito dei rilievi e delle indagini svolte, il sottoscritto adempiva al primo incarico giudiziale ricevuto, **depositando in data 03/11/2025 l'elaborato peritale preliminare relativo al primo incarico ricevuto.**

2. PREMessa - SECONDO INCARICO

Per quanto riguarda il secondo incarico giudiziale, il sottoscritto ha provveduto all'accettazione in data 25/09/2025 (cfr. All. 15), oltre ad effettuare un sopralluogo ricognitivo in data 15/10/2025 presso gli immobili (cfr. All. 20), unitamente al custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, l'Avv. Milena Maiolo, durante

il quale servendosi dell'assistenza dell'architetto [REDACTED] quale proprio collaboratore, ha effettuato un'approfondita analisi dello stato dei luoghi oggetto di indagine, documentandola con apposito rilievo fotografico (cfr. All. 16).

Al fine di effettuare i controlli e le verifiche richieste dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente ha inviato al Comune di Petrizzi:

- una formale istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 16/10/2025 (cfr. All. 17), in merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unico fabbricato presente presso i terreni, alla quale è stato fornito riscontro negativo con la nota prot. n. 4906 del 07/11/2025 (cfr. All. 24);
- una richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 (cfr. All. 18) a riscontro della quale il Comune di Petrizzi ha trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/2025 del 15/10/2025 (cfr. All. 19).

Successivamente, il sottoscritto ha proceduto al prelievo della documentazione catastale e ipocatastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegati 21-22-23) e, a seguito dei rilievi e delle indagini svolte, il sottoscritto adempiva al secondo incarico giudiziale ricevuto, **depositando in data 03/11/2025 l'elaborato peritale preliminare relativo al secondo incarico ricevuto.**

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, VERIFICA DI ASSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1 COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178 - FABBRICATO

Il bene immobile oggetto del primo incarico è costituito da unica unità immobiliare ubicata nella Provincia di Catanzaro, nel territorio del Comune di Montepaone, come si può notare osservando le successive immagini 1, 2, 3 tratte dall'applicazione web "Google Earth".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine 1 – Inquadramento territoriale generale

ASTE
GIUDIZIARIE®

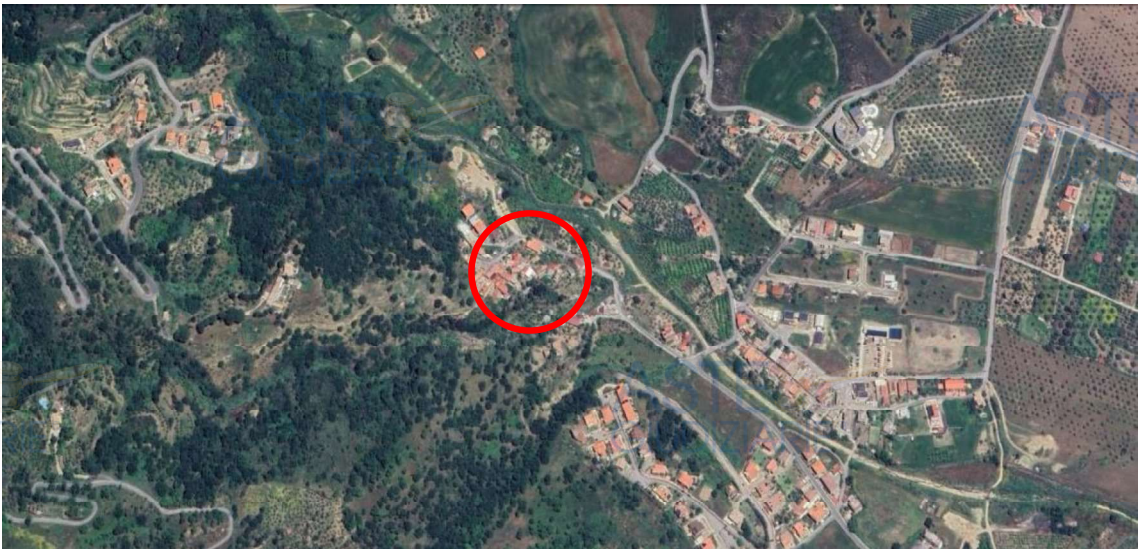


Immagine 2 – Inquadramento territoriale generale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Immagine 3 – Inquadramento territoriale di dettaglio

Nel dettaglio, il bene immobile è posto a Sud-Est di un piccolo agglomerato urbano del Comune di Montepaone denominato “Timponello”, precisamente in Via Adda n. 28 ed è costituito da due livelli fuori terra.

L’unità immobiliare a Nord-Ovest confina con uno spazio di separazione da un fabbricato limitrofo, a Nord-Est prospetta sulla via pubblica ossia Via Adda, a Sud-Ovest confina con altro fabbricato appartenente ad altra ditta, mentre a Sud-Est prospetta su una piccola corte pertinenziale.

Essa presenta struttura portante costituita presumibilmente da muratura di pietrame con cordolo sommitale in c.a. per la ripartizione dei carichi dei soprastanti solai con travi metalliche e tavelloni di laterizio e in laterocemento, e si presenta in mediocri condizioni d’uso e di stato di mantenimento.

L’immobile in esame risulta composto come di seguito (*cf. immagine 4 e All. 9*):

Piano Terra

- N. 2 locali di sgombero con accesso indipendente direttamente dalla corte esterna;
- N. 2 locali di sgombero, tra di loro comunicanti mediante disimpegno, con unico accesso dalla corte esterna;
- N. 1 Servizio igienico con accesso indipendente dalla corte esterna.

Piano Primo

- N. 1 Ingresso/Soggiorno;
- N. 1 Servizio igienico;
- N. 2 Camere da letto, tra di loro comunicanti, con accesso dall’Ingresso/Soggiorno;
- N. 1 Locale indipendente, con accesso da scala dedicata proveniente dal piano terra;
- N. 1 balcone.

Procedura esecutiva immobiliare n. 125/2024 r.g.espr.
Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 01/09/2025 - n. 13249 - Richiedente: LCCGPP/8511F158Y

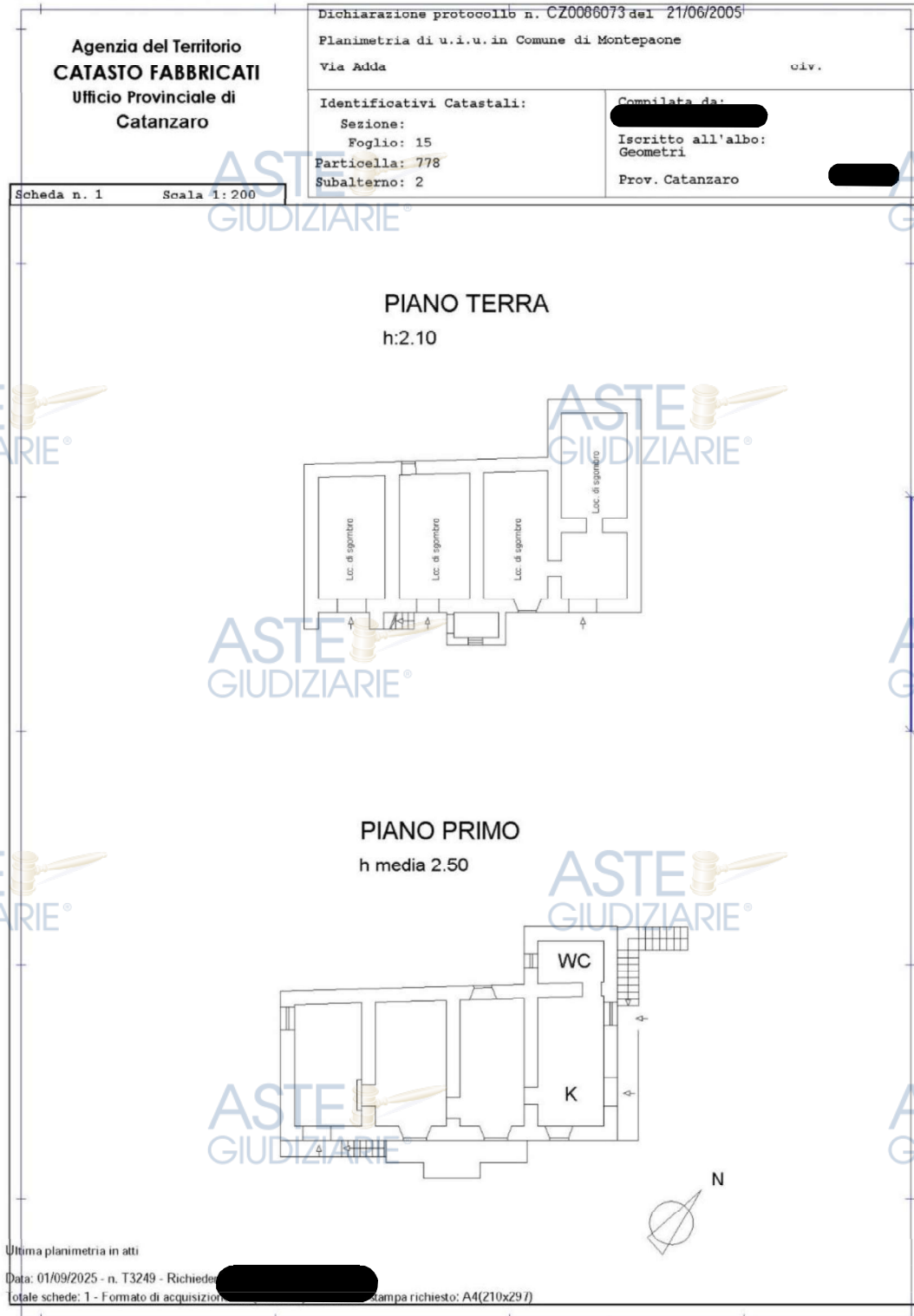


Immagine 4 – Planimetria catastale unità immobiliare

L'unità immobiliare risulta provvista delle seguenti dotazioni e impianti tecnologici:

- Alimentazione idrica;
- Alimentazione gas con bombole di gpl;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- Alimentazione elettrica con quadro dotato di interruttori generale e “salvavita”;
- Acqua calda sanitaria con caldaia a gpl posta all'esterno;
- Antenna TV;
- Infissi esterni in legno e in alluminio anodizzato senza taglio termico, con vetro singolo;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Porta di ingresso in legno;
- Pavimentazione e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con idropittura di colore bianco;
- Cancellone di accesso alla corte esterna in metallo;
- Corte di pertinenza con impianti di illuminazione e idrico, giardino con alberi da frutto, viti, piante ornamentali e aromatiche, elementi decorativi vari in muratura.

Al momento del sopralluogo, la consistenza del bene è risultata fedele a quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, al piano terra dell'unità immobiliare risultavano presenti locali di sgombero ed un servizio igienico con accesso dall'esterno; il piano primo si presentava discrete condizioni di abitabilità, con materiali e finiture piuttosto vetusti. Le due stanze poste a Sud-Ovest di entrambi i piani risultavano in cattive condizioni d'uso e manutenzione, non risultano accessibili in quanto, come dichiarato dal debitore, l'intonaco è pericolante.

Non avendo contezza, ad oggi, della legittimazione urbanistica ufficiale dell'immobile, il sottoscritto rimane in attesa di ricevere opportuno riscontro, da parte dell'Area Tecnica Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Montepaone, all'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 08/09/2025 (cfr. *Allegati 4a-4b-4c*).

Da un punto di vista catastale, nella seguente immagine è riportata l'individuazione dell'immobile in esame sull'estratto cartografico del foglio di mappa n. 15 del N.C.E.U. - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Comune di Montepaone presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (cfr. *immagine 5 e All. 5*).

**4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI
DI CUI ALL'ART. 1 COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N.
178 - TERRENI**

Gli immobili oggetto del secondo incarico sono costituiti da terreni ubicati nella Provincia di Catanzaro, nel territorio del Comune di Petrizzi, come si può notare osservando le successive immagini, tratte dal sito web "Google Earth".

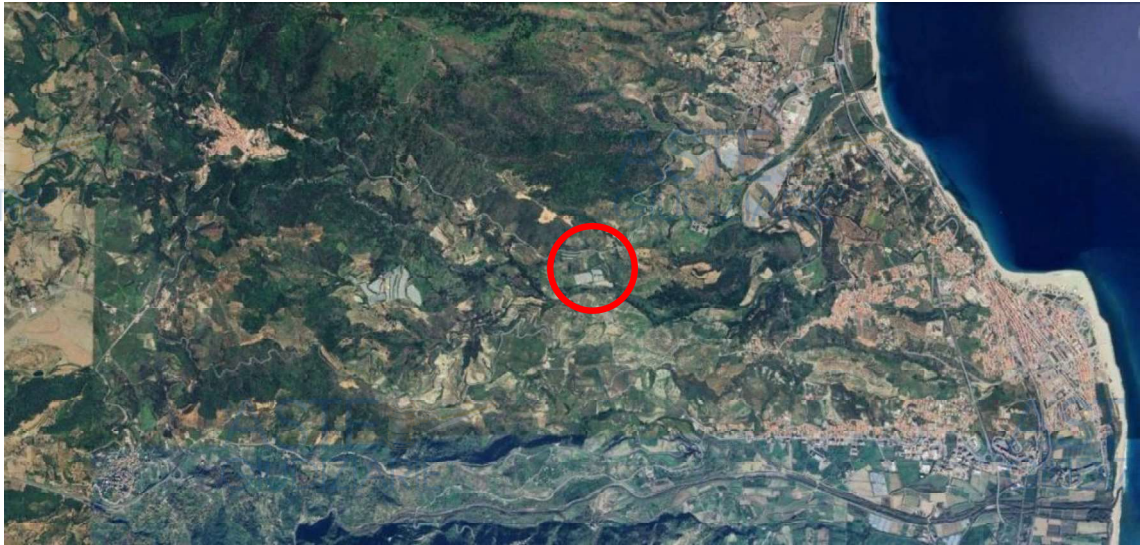


Immagine 6 – Inquadramento territoriale generale



Immagine 7 – Inquadramento territoriale generale





Immagine 8 – Inquadramento territoriale di dettaglio

Nel dettaglio, il fondo è posto a Sud-Est del centro abitato del Comune di Petrizzi, precisamente in località “Ogliastro” snc.

Il compendio immobiliare lungo i tre lati Nord- Est e Ovest confina con altri terreni, mentre lungo il margine Sud è delimitato dal corso d’acqua del Torrente o Fosso Beltrame.

Al momento del sopralluogo, la consistenza del compendio è risultata fedele a quella rappresentata graficamente nell’Estratto di mappa catastale presente presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

Durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2025, lo scrivente ha constatato la presenza di serre agricole e di un fabbricato, quest’ultimo il quale non rappresentato graficamente nella menzionata mappa catastale. Tale edificio trattasi di capannone ad uso agricolo; esso insiste sulla particella n. 183 del foglio 17. Non avendo contezza della legittimazione urbanistica ufficiale di tale immobile, il sottoscritto ha trasmesso al Comune di Petrizzi un’istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 16/10/2025 (*cf. All. 17*), alla quale è stato fornito riscontro negativo con la nota prot. n. 4906 del 07/11/2025 (*cf. All. 24*).

Da un punto di vista catastale, nella seguente immagine è riportata l’individuazione dell’immobile in esame sull’estratto cartografico del foglio di mappa n. 17 del N.C.T. - Nuovo Catasto Terreni del Comune di Petrizzi, presente nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate (*cf. immagine 9 e Allegati 21-22*).

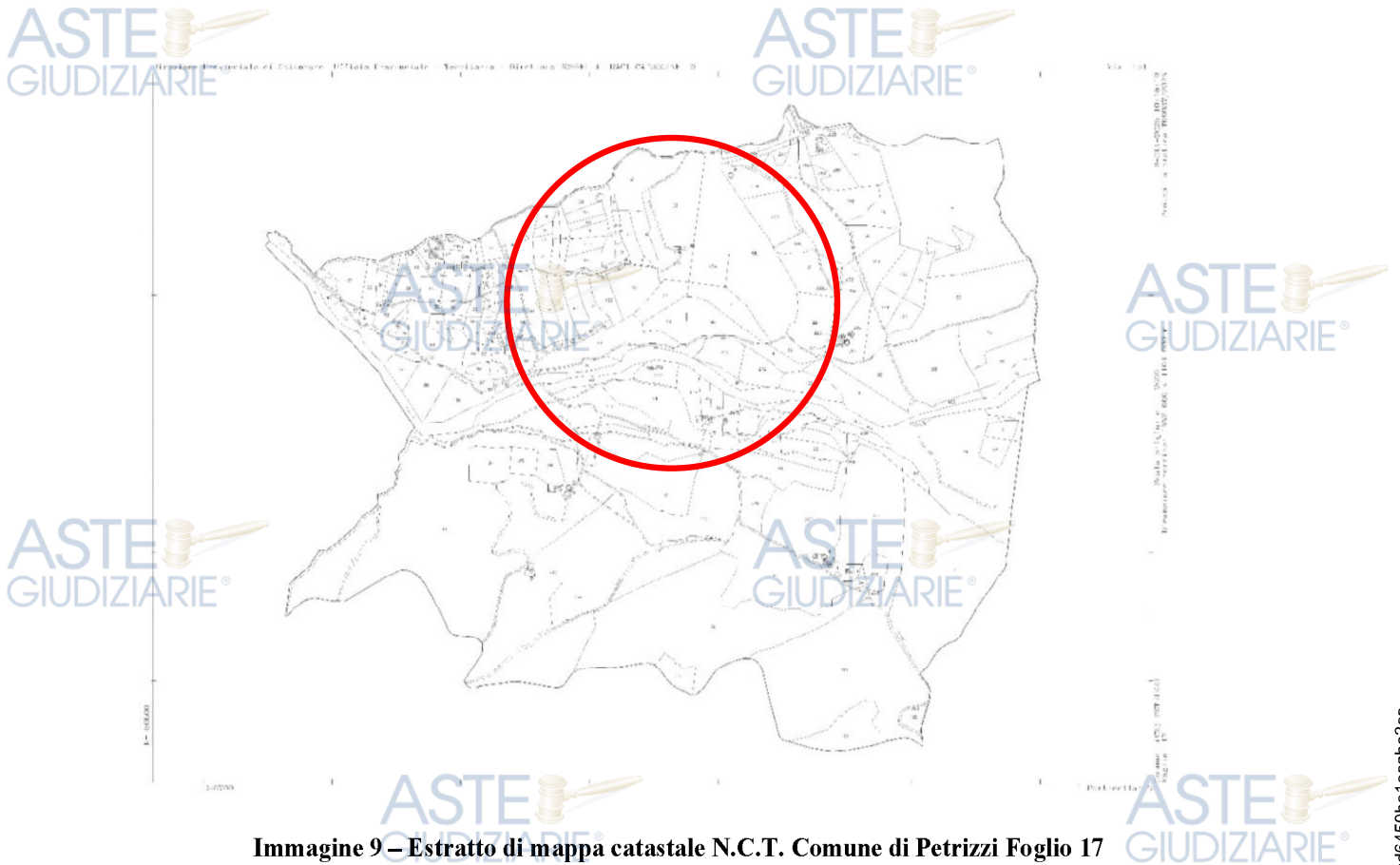


Immagine 9 – Estratto di mappa catastale N.C.T. Comune di Petrizzi Foglio 17

In particolare, sempre da un punto di vista catastale, il compendio immobiliare risulta così caratterizzato:

- **Comune di Petrizzi (CZ)**

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	3	AA	Uliveto	03		96	86	30,01	27,51
		AB	Pascolo	U		02	34	0,15	0,07
17	37		Uliveto	02		01	40	0,60	0,43
17	38		Uliveto	02		03	10	1,52	0,96
17	39		Seminativo irriguo	02		00	90	0,42	0,12
17	48	AA	Seminativo irriguo	02		06	37	2,96	0,82
		AB	Serra	U		11	53	53,59	24,71
17	57	AA	Seminativo irriguo	02		07	18	3,34	0,93
		AB	Serra	U		19	32	89,80	41,41
17	69	AA	Seminativo irriguo	02		22	70	10,55	2,93
		AB	Serra	U		02	50	11,62	5,36

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

I terreni sopra elencati confinano a Nord con strada comunale, a Ovest e a Est con terreni appartenenti ad altra proprietà, a Sud sono delimitati dal corso d'acqua del Torrente Beltrame; sono costituiti da uliveti e coltivazioni di ortaggi e frutti (fragole, pomodori, fagioli, cetrioli, broccoli, rape, melanzane zucchine, piselli, ecc...), alcuni dei quali all'interno delle serre esistenti, altri a "pieno campo" ossia all'aperto. Si segnala che le serre così come i rimanenti terreni sono dotati di impianto di irrigazione con prelievo dell'acqua dal limitrofo torrente mediante gruppo di pompaggio. Le porzioni dei terreni coltivate a ortaggi presentano, inoltre, impianto di protezione dall'intrusione dei cinghiali costituito da cavo elettrico alimentato con tensione a 12V.

Le serre occupano i terreni relativi alle particelle nn. 155 e 182; sono presenti muri a secco con gabbioni metallici e pietrame per colmare il dislivello esistente rispetto alla porzione soprastante.

Presso detti terreni è stata riscontrata la presenza di alcuni edifici piuttosto precari (realizzati con blocchetti di cemento), presso le particelle nn. 184, 155, 57 e 185, destinati a ricovero attrezzature agricole, servizio igienico con alimentazione e scarico in pozzo "Imhoff".

Come descritto in precedenza, il sottoscritto CTU ha riscontrato, presso il terreno identificato al Foglio 17 Particella 183 del Catasto Terreni del Comune di Petrizzi (CZ), la presenza di un fabbricato descritto nelle immagini del rilievo fotografico allegato (*cf.* *All. 16*). Trattasi di capannone ad uso agricolo su unico livello fuori terra, di dimensioni pari a m 17,00 x m 12,00 x m 3,90.

L'immobile risulta costituito da struttura portante e solaio di copertura in calcestruzzo armato; presenta serrande metalliche (la principale è danneggiata e risulta bloccata in posizione aperta) e finestre in alluminio anodizzato con vetro singolo, impianto elettrico comandato da un quadro generale danneggiato ma funzionante. L'impianto idrico presenta alimentazione dalla rete idrica comunale ma non presenta scarico nella pubblica fognatura.

Si segnala che il fabbricato appena descritto non risulta presente nella mappa e nella banca dati catastale.

In merito alla **verifica circa l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e seguenti della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)**, il sottoscritto non ha nulla da riferire in quanto trattasi di terreni con destinazione d'uso agricola. Per quanto riguarda il fabbricato, il Comune di Petrizzi ha attestato l'irreperibilità della relativa documentazione (*cf.* *All. 24*).



**5. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E
L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI - FABBRICATO**

Al fine di reperire il titolo di proprietà del fabbricato esecutato, sito nel Comune di Montepaone, il sottoscritto ha presentato apposita richiesta di estrazione di copia all'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (cfr. All. 12), alla quale è stato dato riscontro in data 09/10/2025 (cfr. All. 13), ed è costituito dal seguente:

- Atto di compravendita del 22/07/2005 repertorio n. 375 e raccolta n. 128, rogato dal dottor [REDACTED], a favore [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED], trascritto all'ufficio di Catanzaro il 27/07/2025 al n. 17889 R.G. e al n. 10075 del R.P..

**6. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E
L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI - TERRENI**

Per quanto riguarda la proprietà dei terreni costituenti il compendio immobiliare relativo al secondo incarico, si comunica quanto segue.

- Le particelle 3-38-39-57-69-82-94-104-138-142-155-156-183-184-185-186-187-188 del foglio 17 risultano di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di Compravendita rogato in data 22/04/1991 dal dott. [REDACTED] con repertorio n. 25254/1 trascritto in data 08/05/1991 ai numeri 8870/7569;
- Le particelle 37-48-73 del foglio 17 risultano di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di Compravendita rogato in data 09/10/1997 dal [REDACTED] (CZ) con repertorio n. 33354 trascritto in data 27/10/1997 ai numeri 21083/17644.





7. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI - FABBRICATO

L'unità immobiliare sita a Montepaone (CZ) in località Timpanello, Via Adda n. 30, costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.



8. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI - TERRENI

Il compendio immobiliare pignorato, oggetto del secondo incarico, è costituito da terreni dove presumibilmente viene svolta un'attività agricola a conduzione familiare da parte dei debitori.



9. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Fabbricato ad uso residenziale

I dati tecnici relativi alle superfici dei beni pignorati sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e sono stati poi riscontrati con le misure reali.

Alla stima del valore di mercato dei beni si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nelle medesime zone e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero lotto.



Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Descrizione	Superficie commerciale (m ²)	Percentuale di ponderazione	Superficie vendibile (m ²)
Abitazione Foglio 15 Particella 778 Sub 2	135,00	100%	135,00
TOT (m ²)			135,00

Tab. 1 – Determinazione superficie commerciale dell'unità immobiliare

Al fine di pervenire ad un valore di stima per il bene in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento I sul valore di mercato medio VM scelto per la pertinente tipologia di immobile, calcola il valore di mercato rettificato VMR e poi elabora il valore dell'immobile (VI) in funzione della superficie commerciale S .

A questo valore viene poi applicata la quota di proprietà dei debitori eseguiti Q e gli eventuali adeguamenti e correzioni AC , al fine di calcolare il valore dell'immobile rettificato (VIR), arrotondato in cifra tonda.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

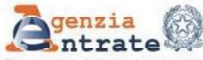
1. l'indice I considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/diminuire il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali dell'unità immobiliare e si esprime in percentuale o con valori compresi nel range $[0;1]$:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.

2. Gli AC , invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori e/o procedimenti amministrativi da attuare sul bene per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi / difformità / oneri.

Nella fattispecie il sottoscritto ha avuto modo di accertare che, per l'unità immobiliare oggetto di indagine, si rendono necessari interventi e opere di ripristino al fine di rendere abitabile l'intero immobile (adeguamento impianti tecnologici, sostituzione infissi esterni, ripristino delle finiture interne), che è possibile stimare in un importo complessivo pari ad € 10.000,00.

Il sottoscritto, per la determinazione dei valori medi, ha tenuto conto delle valutazioni offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, in particolare selezionando il Comune di *Montepaone*, la zona *B2 – Centrale/CENTRO URBANO*, la destinazione d'uso *Residenziale* (vedi immagine 10).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTEPAONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

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	820	L	2,7	3,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	760	L	2,4	2,8	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

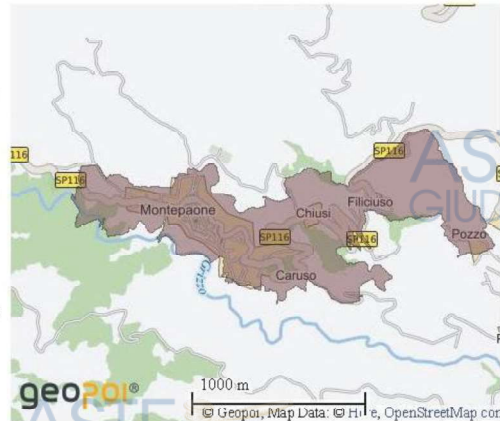


Immagine 10 – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Per l'unità immobiliare in esame emergono i seguenti valori di mercato:

- 660,00 €/mq (Minimo)
- 760,00 €/mq (Massimo)

Pertanto, il valore di mercato (VM) scelto è pari a: €/mq 760,00.

Date le condizioni di uso e manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare, si sceglie di applicare un coefficiente di deprezzamento **I** pari a:

1. **80%**, cioè il **VM** viene decurtato del **20%**.

Tenuto conto della superficie commerciale (**S**), della quota di proprietà (**Q**) del debitore esecutato che è pari al 100% e degli oneri (**AC**), si ha il seguente schema di calcolo del **VIR**:

Stima del Fabbricato	
Abitazione Fg. 15 Part. 778 Sub. 2	
Valore medio di mercato (€/mq) VM	€ 760,00
Indice di apprezzamento / deprezzamento I	80,00%
Valore di mercato rettificato (€/mq) VMR = VM * I	€ 608,00
Superficie vendibile (mq) S	135,00
Valore dell'immobile (€) VI = VMR * S	€ 82.080,00
Quota di proprietà Q	100%
Adeguamenti / correzioni (€) AC	- € 10.000,00
Valore dell'immobile rettificato (€) VIR = (VI * Q) - AC	€ 72.080,00
TOT	€ 72.080,00

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di stima dell'unità immobiliare

Terreni a destinazione agricola

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato dei terreni identificati in Catasto al Foglio 17, Particelle 3-37-38-39-48-57-69-73-82-94-104-138-142-155-156-183-184-185-186-187-188 del Comune di Petrizzi (CZ), il sottoscritto ha reperito le informazioni sul valore di compravendite di immobili simili per caratteristiche tecniche posti nelle vicinanze.

Foglio	Particella	Porzione/Qualità	Superficie (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore complessivo (€)
17	3	Uliveto	9.686	1,85	17.919,10
		Pascolo	234	0,35	81,90
17	37	Uliveto	140	1,85	259,00
17	38	Uliveto	310	1,85	573,50
17	39	Semin irrig	90	1,40	126,00
17	48	Semin irrig	637	1,40	891,80
		Serra	1.153	5,00	5.765,00

Procedura esecutiva immobiliare n. 125/2024 r.g.espr.
Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

17	57	Semin irrig	718	1,40	1.005,20
		Serra	1.932	5,00	5.796,00
17	69	Semin irrig	2.270	1,40	3.178,00
		Serra	250	5,00	1.250,00
17	73	Semin irrig	637	1,40	891,80
		Serra	1.153	5,00	5.765,00
17	82	Incolto prod	1.460	0,085	124,10
17	94	Pascolo arb	311	0,55	171,05
		Sem irr arb	1.669	1,60	2.670,40
17	104	Incolto prod	2.820	0,085	239,70
17	138	Pascolo	86	0,35	30,10
17	142	Semin irrig	6.402	1,40	8.962,80
		Serra	28	5,00	140,00
17	155	Serra	916	5,00	4.580,00
		Uliveto	1.744	1,85	3.226,40
17	156	Semin irrig	160	1,40	224,00
		Serra	1.840	5,00	9.200,00
17	184	Semin irrig	1.106	1,40	1.548,40
		Serra	1.794	5,00	8.970,00
17	185	Pascolo	1.724	0,35	6.034,00
		Incolto prod	2.106	0,085	179,01
17	186	Serra	900	5,00	4.500,00
		Semin irrig	3.950	1,40	5.530,00
17	187	Semin irrig	1.008	1,40	1.411,20
		Serra	3.282	5,00	16.410,00
17	188	Seminativo	29	0,75	21,75
		Uliveto	64	1,85	118,40
		Pac cespug	37	0,275	10,175
TOT (€)					113.223,79

Tab. 3 – Determinazione del valore commerciale dei terreni principali

Il fabbricato destinato al ricovero delle attrezzature agricole si presenta in scarse condizioni di manutenzione, presenta danni ad una saracinesca e risulta assente il collegamento allo scarico fognario; viene valutato in € **40.000,00**, pari al prodotto tra il valore medio di mercato per capannoni agricoli in condizioni similari (200 €/mq) e la superficie commerciale (200 mq).

Detto fabbricato, unitamente al terreno presso cui insiste afferente alla particella 183, viene stimato in € **75.011,50**, come in tab. 4 seguente:

Foglio	Particella	Porzione/Qualità	Superficie (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore complessivo (€)
17	183	Seminativo	15.731	0,75	5.505,85
		Uliveto	13.779	1,85	25.491,15
		Pascolo	11.470	0,35	4.014,50
		Fabbricato	200	200,00	40.000,00
TOT (€)					75.011,50

Tab. 4 – Determinazione del valore commerciale del fabbricato e del terreno di cui al Fg. 17 Part. 183

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo della valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare:

Valore di stima del compendio immobiliare		
Identificativi catastali	Descrizione	Valore di stima
Abitazione Comune di Montepaone Fg. 15 Part. 778 Sub. 2	Residenza Categoria A3	€ 72.080,00
Fabbricato e terreno Comune di Petrizzi Fg. 17 Particella 183	Fabbricato a destinazione agricola e relativo terreno circostante	€ 75.011,50
Terreni Comune di Petrizzi Fg. 17 Particelle 3-37-38-39-48-57-69-73-82-94-104-138-142-155-156-184-185-186-187-188	Classi varie	€ 113.223,79
TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE		€ 260.315,29

Tab. 5 – Riepilogo del valore di stima del compendio immobiliare

Pertanto, il valore economico stimato per il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva n. 125/2024 r.g.espr. è di **€ 260.315,29** (diconsi euro duecentosessantamilatrecentoquindici virgola ventinove).

10. POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Date le peculiarità e le caratteristiche di ubicazione, raggiungibilità ed accessibilità degli immobili sottoposti a pignoramento, **il sottoscritto ritiene che nella fattispecie sia**

possibile la formazione di lotti separati, al fine di garantire una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

In particolare, sfruttando l'autonomia funzionale e di destinazione d'uso degli immobili, si procederà alla costituzione di:

1. un primo lotto formato dall'abitazione sita a Montepaone (CZ) in Via Adda n. 30 identificata in Catasto al Foglio 15 Particella 778 Subalterno 2;
2. un secondo lotto comprendente la particella 183 del Foglio 17 del Comune di Petrizzi (CZ), costituito da capannone e terreno di pertinenza;
3. un terzo lotto costituito dagli altri terreni in agro di Petrizzi (CZ) identificati al Foglio 17 Particelle 3-37-38-39-48-57-69-73-82-94-104-138-142-155-156-184-185-186-187-188.

In tal modo, si possono dunque determinare i seguenti lotti:

1. Lotto 1

Costituito dall'unità immobiliare identificata in Catasto al Foglio 15 Particella 778 Subalterno 2 del Comune di Montepaone (CZ): € **72.080,00**;

2. Lotto 2

Capannone e terreno di pertinenza, identificati in Catasto al Foglio 17 Particella 183 del Comune di Petrizzi (CZ): € **75.011,50**.

3. Lotto 3

Costituito dai terreni identificati in Catasto al Foglio 17 Particelle 3-37-38-39-48-57-69-73-82-94-104-138-142-155-156-184-185-186-187-188 del Comune di Petrizzi (CZ): € **113.223,79**.

11. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA

Gli immobili in oggetto possono essere divisi nei tre lotti come sopra descritto.

12. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità vincoli o oneri condominiali gravanti sui beni immobili, il sottoscritto fa presente che l'appartamento sito in Montepaone non è

soggetto a oneri di natura condominiale, mentre i terreni per loro natura sono esclusi da tale fattispecie.

Tuttavia, per quanto concerne formalità e/o vincoli di carattere giudiziario, si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate (*cf. Allegati 10 e 24*), oltre che alla certificazione notarile in atti.

13. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

1. Per quanto riguarda l'immobile sito nel Comune di Montepaone, l'ufficio tecnico comunale non ha fornito opportuno riscontro (*cf. Allegati 4a-4b-4c*).
2. Relativamente ai terreni in agro di Petrizzi, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf. All. 19*).

14. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

1. Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare urbana ubicata a Montepaone (CZ) in Via Adda n. 30 identificata in Catasto al Foglio 15 Particella 778 Subalterno 2, il sottoscritto ha trasmesso al Comune di Montepaone una formale istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 08/09/2025, con risposta parziale prot. n. 12452 del 07/10/2025, integrata con PEC del 09/10/2025.
Nella risposta fornita dal Comune di Montepaone con la nota di riscontro prot. n. 12452 del 07/10/2025, tuttavia, non vengono forniti gli estremi della regolarità edilizia e urbanistica del bene (*cf. Allegati 4a-4b-4c*).
2. Per quanto riguarda i terreni oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo effettuato in data 15/10/2025, il sottoscritto CTU ha riscontrato la presenza di un fabbricato (*cf. All. 16*) per la cui legittimità ha provveduto ad inviare una formale istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. al Comune di Petrizzi, con PEC del 16/10/2025 (*cf. All. 17*). Si precisa che tale fabbricato insiste sul terreno

identificato al Foglio 17 Particella 183 del Catasto Terreni del Comune di Petrizzi (CZ).

Con nota prot. n. 4906 del 07/11/2025 (cfr. All. 24), il Comune di Petrizzi ha fornito riscontro alla richiesta appena menzionata, si prende atto del rilascio di due titoli abilitativi:

- a. Concessione Edilizia n. 11/2000 rilasciata in data 23/11/2000 – prat. n. 1043/2000;
- b. Concessione Edilizia n. 7/2001 rilasciata in data 22/05/2001 – prat. n. 1052/2000.

Tuttavia emerge che, non essendo stato possibile rinvenire i fascicoli negli archivi comunali, il Comune non ha attestato la legittimità edilizia ed urbanistica dei manufatti rinvenuti nel fondo pignorato e pertanto ha presentato, nella persona dell'agente di Polizia Locale ██████████, apposita denuncia presso la Stazione Carabinieri in data 06/11/2025 (cfr. All. 24).

Inoltre, il sottoscritto ha presentato al Comune di Petrizzi la richiesta di rilascio del Certificato di destinazione urbanistica per i terreni sopra descritti (cfr. All. 18), a riscontro della quale il Comune di Petrizzi ha trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/2025 del 15/10/2025 (cfr. All. 19), dal quale si evince che detti terreni ricadono in Zona Agricola del vigente Programma di Fabbricazione comunale.

15. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 AGUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO

1. Per quanto riguarda l'immobile ubicato nel Comune di Montepaone in Via Adda n. 30, il sottoscritto nel corso delle indagini non ha accertato la presenza di opere abusive.
2. Per quanto concerne il fabbricato presente nella particella 183 del Foglio 17 di Petrizzi, l'U.T.C. ha comunicato l'avvenuto rilascio di due titoli abilitativi (la Concessione Edilizia n. 11/2000 rilasciata in data 23/11/2000 – prat. n. 1043/2000 e la Concessione Edilizia n. 7/2001 rilasciata in data 22/05/2001 – prat. n. 1052/2000) ma non ne ha potuto attestare la legittimità edilizia ed urbanistica.

16. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità immobiliare ubicata nel Comune di Montepaone in Via Adda n. 30 risulta provvista delle seguenti dotazioni e impianti tecnologici:

- Alimentazione idrica;
- Alimentazione gas con bombole di gpl;
- Alimentazione elettrica con quadro dotato di interruttori generale e "salvavita";
- Acqua calda sanitaria con caldaia a gpl posta all'esterno;
- Antenna TV;
- Infissi esterni in legno e in alluminio anodizzato senza taglio termico, con vetro singolo;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Porta di ingresso in legno;
- Pavimentazione e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con idropittura di colore bianco;
- Cannello di accesso alla corte esterna in metallo;
- Corte di pertinenza con impianti di illuminazione e idrico, giardino con alberi da frutto, viti, piante ornamentali e aromatiche, elementi decorativi vari in muratura.

Per quanto riguarda la situazione energetica di detta unità immobiliare, lo scrivente fa presente che non si è potuto procedere alla trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE nel portale telematico SIAPE di ENEA-Regione Calabria in quanto il debitore esecutato, a fronte di opportune richieste, non ha prodotto i seguenti documenti obbligatori per legge:

- il libretto di impianto;
- l'ultima copia del rapporto di controllo dell'efficienza energetica.

Pertanto, il sottoscritto si riserva di depositare l'Attestato di Prestazione Energetica una volta ricevuta la suddetta documentazione.

Avendo assolto ai due incarichi giudiziali affidati, il sottoscritto CTU rimette la presente.

Catanzaro, li 16/04/2026

Il C.T.U.
Dott. Ing. Salvatore TUCCI

1. Decreto di nomina CTU proc. n. 125/2024 r.g.espr. del 08/08/2025 – 1° incarico
2. Accettazione incarico di CTU del 08/08/2025 – 1° incarico
3. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi dell'01/09/2025 – Fabbricato
4. Istanza di accesso agli atti al Comune di Montepaone dell'08/09/2025
5. Estratto di mappa Fg 15 Part 778 – Fabbricato
6. Elaborato planimetrico Fg 15 Part 778 – Fabbricato
7. Elenco subalterni Fg 15 Part 778 – Fabbricato
8. Visura catastale storica Fg 15 Part 778 Sub 2 – Fabbricato
9. Planimetria catastale unità immobiliare unità Fg 15 Part 778 Sub 2 – Fabbricato
10. Ispezione ipotecaria unità immobiliare Fg 15 Part 778 Sub 2 – Fabbricato
11. Verbale di primo accesso custode del 01.09.2025 – Fabbricato
12. Richiesta copia titolo di proprietà all'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro del 23.09.2025 – Fabbricato
13. Titolo di proprietà – Fabbricato
14. Decreto di nomina CTU proc. n. 125/2024 r.g.espr. bis del 21/09/2025 – 2° incarico
15. Accettazione incarico di CTU del 25/09/2025 – 2° incarico
16. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi del 15/10/2025 – Terreni
17. Istanza di accesso agli atti al Comune di Petrizzi del 16/10/2025
18. Richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Petrizzi del 09/10/2025
19. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Petrizzi del 15/10/2025
20. Verbale di primo accesso custode del 15.10.2025 – Terreni
21. Visura catastale per soggetto – Terreni
22. Estratto di mappa Fg 17 – Terreni
23. Ispezione ipotecaria – Terreni
24. Attestazione irreperibilità pratica del Comune di Petrizzi

