



TRIBUNALE DI CATANZARO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2025 r.g.espr.

Causa promossa da:

PENELOPE SPV S.r.l. rappresentata da **INTRUM ITALY S.p.A.**

Contro:



Giudice Dr.ssa Mellace Elais

Tecnico Incaricato: **Arch. Roberta Greco**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Immobili siti in Taverna – località CUTURA – (CZ)

Sommario

INTRODUZIONE.....	6
Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE	6
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI.....	6
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI.....	7
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
2. TITOLO DI PROPRIETA'	8
3. STATO DI POSSESSO.....	9
4. CRITERIO DI STIMA	10
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO – LOTTO 1	10
ANALISI DELL'IMMOBILE 1 – Taverna – località CUTURA – (CZ) - Foglio: 35, P.lla: 425 Sub: 1 ..	10
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	12
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	12
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO – LOTTO 2	14
ANALISI DELL'IMMOBILE 2 – Taverna – località CUTURA – (CZ) - Foglio: 35, P.lla: 425 Sub: 8 ..	14
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	15
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	15
5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI	17
6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'	17
7. FORMALITA' E VINCOLI.....	17
8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI.....	17
9. REGOLARITA' URBANISTICA	17
10. OPERE ABUSIVE.....	17
11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.	18
ALLEGATO A01: BOOK FOTOGRAFICO.....	20
ALLEGATO A02: PLANIMETRIA CATASTALE – LOTTO 1	26
ALLEGATO A02: STATO DI FATTO LOTTO 1.....	27
ALLEGATO A03: PLANIMETRIA CATASTALE – LOTTO 2	28
ALLEGATO A02: STATO DI FATTO LOTTO 2.....	29
ALLEGATO A03: VERBALE PERITALE DI SOPRALLUOGO	30
ALLEGATO A04: ACCESSO AGLI ATTI – COMUNE DI TAVERNA.....	37

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 11.11.2025 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; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
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 pretassato di € 200,00;

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 **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, 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;

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)** (sommaria 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;

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 come sopra 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.

AUTORIZZA il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

CONVOCA l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA IL DEBITORE

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con

possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi** (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione). L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

DISPONE

che, a cura del creditore procedente, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari** almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

La relazione di consulenza che segue, raccoglie le risultanze degli accertamenti tecnici condotti per dare una risposta ai quesiti posti dal sig. Giudice al sottoscritto CTU.

Risulta doveroso premettere che, l'esecuzione immobiliare di cui trattasi riguarda n° 2 (due) beni di proprietà dell'esecutato. Pertanto per una più chiara gestione, le diverse proprietà verranno studiate e valutate in modo distinto e separato definendo quindi i compendi eseguiti in 2 LOTTI.

INTRODUZIONE

Al fine di condurre gli accertamenti tecnici occorrenti all'espletamento del proprio incarico, la sottoscritta CTU ha dato avvio alle operazioni peritali il 19/11/2025, alle ore 09:30 presso i luoghi oggetto di causa, a supporto del quale è stato posto lo studio della documentazione allegata ai fascicoli delle parti in causa.

Alle operazioni peritali, iniziate alle ore 09:30, hanno preso parte i signori:

- [REDACTED] (proprietario)
- Dott. Procopio Giuseppe (custode)
- [REDACTED] (locataria)

Nel corso del primo sopralluogo, è stato effettuato un rilievo fotografico, metrico e un esame visivo dei luoghi oggetto di causa.

Il CTU, considerati gli accertamenti effettuati e ritenendoli sufficienti allo svolgimento del proprio ruolo, esporrà nei capitoli seguenti le proprie deduzioni in merito.

Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITÀ 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 28.11.2025 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.
- Stesura finale 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 Elis Mellace

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 Elais Mellace

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IMMOBILE 1 - Foglio: 35, P.lla: 425 Sub: 1

Tipologia dell'immobile:

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale sviluppato interamente al piano rialzato di un edificio condominiale. L'immobile presenta una superficie coperta pari a circa **334 m²** e una superficie scoperta di **18 m²**, per una superficie commerciale complessiva di **352 m²**.

Le condizioni interne del locale risultano complessivamente **buone**. Tuttavia, l'unità **non risulta conforme alla planimetria catastale** attualmente depositata, poiché è stata rilevata:

1. Una diversa distribuzione interna degli spazi.

In particolare il locale WC risulta essere più grande rispetto alla planimetria catastale, anche la scala dell'ingresso risulta diversa rispetto alla planimetria catastale, nonché in difformità agli elaborati grafici urbanistici rinvenuti giusto accesso agli atti fatta dalla scrivente in data 27/11/2025.

Come si evincerà dagli elaborati CAD allegati.

IMMOBILE 2 - Foglio: 35, P.lla: 425 Sub: 8

L'unità immobiliare in esame è costituita da un locale commerciale ubicato al piano **S1** di un fabbricato condominiale e sviluppato interamente su un unico livello. L'immobile presenta una **superficie coperta pari a circa 151 m²**, la **superficie commerciale complessiva è pari a 162 m²**.

Le condizioni manutentive interne possono essere valutate come **discrete**. Dalle verifiche effettuate è emersa una **non conformità rispetto alla planimetria catastale depositata**, in quanto si riscontra:

1. Una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state rilevate due tramezzature che definiscono uno spazio filtro all'ingresso del locale, in "difformità" agli elaborati planimetrici catastali, nonché in difformità agli elaborati grafici urbanistici rinvenuti giusto accesso agli atti fatta dalla scrivente in data 27/11/2025.

Come si evincerà dagli elaborati CAD allegati.

Ubicazione e Confini

Gli immobili oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Taverna (CZ), in Località Cutura (cfr. Allegato A01).

Dati catastali

Alla data del 19/11/2025, la consistenza catastale dei beni risulta la seguente:

- **Immobile 1**

- o Foglio: 35
- o Particella: 425
- o Subalterno: 1
- o Categoria: C/1
- o Classe: 3
- o Consistenza: 334 m²
- o Rendita catastale: € 3.173,94

- **Immobile 2**

- o Foglio: 35
- o Particella: 425
- o Subalterno: 8
- o Categoria: C/2
- o Classe: 3
- o Consistenza: 151 m²
- o Rendita catastale: € 233,95

Il Subalterno 8 confina con il Subalterno 13, anch'esso di proprietà dell'esecutato, come risulta dalle planimetrie catastali riportate negli allegati della relazione di valutazione finale.

Si precisa, inoltre, che i beni non rientrano in alcuna tipologia di edilizia convenzionata o agevolata.

Book fotografico: vedi allegato (A01)

2. TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U.

I Lotti 1 e 2 risultano intestati in piena proprietà al sig. [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita trascritto ai nn. 10541/9364, Rep. n. 79376 – Racc. n. 7807 del 26 maggio 1984, stipulato a seguito di atto con firma autenticata dal Notaio Giuseppe Aversa di Catanzaro in data 12 maggio 1984.

L'atto è stato perfezionato a favore del sig. [REDACTED] ed è intercorso contro la Società Semplice "Agroturistica", con sede in Cotronei – Villaggio Palumbo.

L'alienazione ha ad oggetto gli immobili individuati nella documentazione allegata con scheda n. 1998/1983 (Immobile 1) e scheda n. 1992/1983 (Immobile 2).

Si attesta, inoltre, l'assenza di ulteriori trasferimenti di proprietà successivi alla suddetta compravendita.

Il pignoramento trascritto a carico dell'esecutato, sig. [REDACTED], come riportato nella certificazione ipotecaria esibita, risulta conforme alla situazione giuridica effettivamente accertata.

Vista la situazione storica ipo-catastale per tutti i 2 lotti sopradescritti risulta (Allegato A02)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/1984 - Registro Particolare 9364 Registro Generale 10541 - Rep. N. 79376 - Racc. N. 7807
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/1993 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 17458 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 85344 del 14/09/1993 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in TAVERNA(CZ) - SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/1994 - Registro Particolare 17235 Registro Generale 20840 Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 151112 del 14/10/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in TAVERNA(CZ) - SOGGETTO ACQUIRENTE;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/1998 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 19851 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 111101 del 20/10/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in TAVERNA(CZ) SOGGETTO DEBITORE;
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2015 - Registro Particolare 6896 Registro Generale 8614 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 4467 del 06/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TAVERNA(CZ);
6. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2015 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 13586 Pubblico ufficiale EQUITALLIA SUD S.P.A. Repertorio 1744/3415 del 17/11/2015 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE. Immobili siti in TAVERNA(CZ);
7. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2018 - Registro Particolare 1389 Registro Generale 12041 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 111101 del 20/10/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in TAVERNA(CZ) SOGGETTO DEBITORE;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2021 - Registro Particolare 14789 Registro Generale 17794 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3714 del 15/10/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in TAVERNA(CZ);
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2025 - Registro Particolare 10556 Registro Generale 13139 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 2660 del 27/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TAVERNA(CZ)

3. STATO DI POSSESSO

Il C.T.U. riferisce che, alla data odierna, **non risultano gravami o altri diritti reali a favore di terzi** sugli immobili oggetto di perizia e **non risultano in essere rapporti di locazione** riferibili al godimento dei beni stessi.

Tuttavia, a seguito del sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- **Lotto 1 (Foglio 35, Particella 425, Subalterno 1 - Negozi e botteghe):** l'unità risulta **occupata con contratto di comodato d'uso gratuito** (Allegato A03) registrato in data **07/08/2024** al n. **000666 - serie 3X**, a favore della sig.ra [REDACTED]. La predetta occupa l'immobile dal 7 agosto 2024 quale **sede operativa e deposito** per lo svolgimento dell'attività commerciale denominata "[REDACTED]"

- **Lotto 2** (Foglio 35, Particella 425, Subalterno 8 – Magazzini e locali deposito): il locale è attualmente occupato dal sig. [REDACTED], il quale ha dichiarato di avere difficoltà a liberare l'immobile e si è reso disponibile a corrispondere un **canone mensile** per l'uso del medesimo.

Il sottoscritto **attesta altresì che non risultano altri diritti di proprietà o reali** oltre a quelli sopra indicati, sulla base delle provenienze giuridiche esaminate. La proprietà degli immobili, già alla data di trascrizione del pignoramento, era ed è tuttora riconducibile al sig. [REDACTED].

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
- OMI

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO - LOTTO 1

ANALISI DELL'IMMOBILE 1 – Taverna – località CUTURA – (CZ) - Foglio: 35, P.la: 425 Sub: 1

COMPONENTI	DESCIZIONE
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia a battente; Materiale: Alluminio; Qualità: Buone; Condizioni: Buone.
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	Gres Porcellanato; Qualità materiale e della posa: Buono.
<i>Porta di ingresso:</i>	Tipo porta vetrina; Qualità estetica e dei materiali: Buone
<i>Pareti esterne:</i>	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: Buone
<i>Pareti interne:</i>	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: Buone Pareti divisorie con pannelli in alluminio con reggimensole

CERTIFICAZIONI

1. Certificazione Energetica, redatto da Arch Roberta Greco (CTU) in data 01/012026 (All. A05)

SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. Lorda ⁽¹⁾	Perc.	Sc
Unità principale	334,00	100%	334,00
Area esterna	18,00	25%	13,50
Superficie commerciale totale			mq 347,50

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

La Superficie Commerciale (Sc) del bene è pari a **347,50 m²**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE USATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Locale commerciale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Negozio	1,00
AMBITO URBANO - Zona turistica montana stagionale SECONDARIA	0,65
Stato d'USO E DI MANUTENZIONE	0,60
Stato di POSSESSO	0,80
LIVELLO DI PIANO - Piano Rialzato -	0,90
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,65
ORIENTAMENTO PREVALENTE - nord	0,70
LUMINOSITÀ - Discreta	0,70
FINITURA - Ordinaria	0,80
DISPONIBILITÀ - occupato	0,75
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,70
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto con stufa a pellet	0,80
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Gres Porcellanato	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE β	0,77

Il Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a 0,77

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
VALORE MEDIO - Agenzia delle entrate - O.M.I. (1° semestre 2025)	€ 715,00
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	€ 590,00
VALORE MEDIO	€ 652,50

Il Valore Medio di mercato (V_{mm}) è pari a € 652,50 /m²

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a + 0,87
- 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) di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, in riferimento a quanto richiamato all'Art. 10 - € 4.155,42
- Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c \times \beta \times R - St)$$

$$V_m = (\text{€ } 652,50/\text{m}^2 \times 352 \text{ m}^2 \times 0,77 - 15\% - \text{€ } 4.155,42) = \text{€ } 146.170,14$$

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) = € 146.170,14

Il Valore base d'Asta è pari a € 146.170,14

(euro centoquarantaseimilacentosettanta,14)

il Prezzo al m²: € 415,25/m²

(euro quattrocentoquindici,25/m²)

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite su Villaggio Cutura (TAVERNA (CZ)) è emerso che per i locali commerciali la quotazione media

VALORI DI MERCATO RILEVATI

	Valore
VALORE MEDIO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (1° semestre 2025)	€ 3,85
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	€ 3,19
VALORE MEDIO	€ 3,52

Il Valore Medio di mercato (V_{mm}) è pari a € 3,52 /m²

ASTE
GIUDIZIARIE®**Canone di locazione annuo: $m^2 352 \times € 3,52 \times 12 = € 14.868,48$** ASTE
GIUDIZIARIE®**Canone di locazione mensile: $€ 14.868,48 / 12 = € 1.239,04$ (€ milleduecentotrentanove/04).**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO - LOTTO 2**ANALISI DELL'IMMOBILE 2 - Taverna - località CUTURA - (CZ) - Foglio: 35, P.lla: 425 Sub: 8**

COMPONENTI	DESCIZIONE
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia a battente; Materiale: Alluminio; Qualità: Buone; Condizioni: Buone.
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	Gres Porcellanato; Qualità materiale e della posa: Buono.
<i>Porta di ingresso:</i>	Tipo porta vetrina; Qualità estetica e dei materiali: Discrete
<i>Pareti esterne:</i>	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: Buone
<i>Pareti interne:</i>	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: Buone

CERTIFICAZIONI

La CERTIFICAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) non è dovuta in quanto il locale non è provvisto di riscaldamento in quanto ha destinazione d'uso MAGAZZINO.

<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>Sup. Lorda⁽¹⁾</i>	<i>Perc.</i>	<i>Sc</i>
<i>Unità principale</i>	162,00	100%	162
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>mq 162,00</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 **162,00 m²**

<i>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE USATI</i>	<i>Valore</i>
<i>TIPOLOGIA EDILIZIA - Locale commerciale</i>	1,00
<i>QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Magazzino</i>	0,75
<i>Stato d'USO E DI MANUTENZIONE</i>	0,60
<i>Stato di POSSESSO</i>	0,80
<i>LIVELLO DI PIANO - Piano S1 -</i>	0,80
<i>VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni</i>	0,70
<i>ORIENTAMENTO PREVALENTE - nord</i>	0,70
<i>LUMINOSITÀ - Discreta</i>	0,70
<i>FINITURA - Ordinaria</i>	0,80
<i>DISPONIBILITÀ - occupato</i>	0,75
<i>PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Gres</i>	0,80

Arch. Roberta Greco - Via Monsignor Girolamo Rocca, 82 - 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588

e-mail: roberta.greco83@libero.it / Pec: architetto.greco@pec.it

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

COEFFICIENTE GLOBALE β 0,76Il Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a 0,76

VALORI DI MERCATO RILEVATI

VALORE MEDIO - Agenzia delle entrate - O.M.I. (1° semestre 2025)

Valore

€ 290,00

VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE

€ 224,00

VALORE MEDIO

€ 257,00

Il Valore Medio di mercato (V_{mm}) è pari a € 257,00 /m²

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione (β) da applicare è pari a + 0,85
- 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 giudiziarie - 15%
- Spese tecniche (St) di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, in riferimento a quanto richiamato all' Art. 10 - € 4.155,42

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c \times \beta \times R - St)$$

$$V_m = (\text{€ } 257,00/\text{m}^2 \times 151 \text{ m}^2 \times 0,76 - 15\% - \text{€ } 4.155,42) = \text{€ } 20.913,90$$

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) = € 20.913,90

Il Valore base d'Asta è pari a € 20.913,90

(euro ventunomilanevecentotredici, 90)

il Prezzo al m² € 138,50m²(euro centotrentotto,50/m²)

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite su Villaggio Cutura (TAVERNA (CZ)) è emerso che per i locali commerciali la quotazione media

VALORI DI MERCATO RILEVATI

	Valore
VALORE MEDIO - Agenzia delle entrate - O.M.I. (1° semestre 2025)	€ 1,35
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	€ 1,10
VALORE MEDIO	€ 1,22

Il Valore Medio di mercato (Vmm) è pari a € 1,22 /m²

Canone di locazione annuo: m² 151 x € 1,22 x 12 = € 2.210,64

Canone di locazione mensile: € 2.210,64/12 = € 184,22 (€ centoottantaquattro/22).

5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Il Compendio pignorato gode della possibilità di essere suddiviso in lotti separati.

6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'

Come anticipato al Punto 2, il Sig. [REDACTED] ha la "piena proprietà" del bene pignorato, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

7. FORMALITA' E VINCOLI

- Pesì legati all'attitudine edificatoria: Assenti
- Vincolo storico-artistico: Assenti
- Spese fisse di gestione o manutenzione previste/deliberate: Assenti
- Debiti di tipo condominiale: Presenti

8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI

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

9. REGOLARITA' URBANISTICA

Regolarità edilizia: La regolarità urbanistica, alla luce delle indagini svolte e in riferimento all'accesso agli atti sopramenzionato e allegato alla presente, **non sussiste** in quanto, l'immobile oggetto di stima risulta difforme nella distribuzione interna, come si evince dagli elaborati in allegato.

Destinazione Urbanistica: L'area di cui fa parte il fabbricato con annessa area di pertinenza, sita in Taverna, distinto in N.C.E.U. Foglio n.43 p.lla n. 310 sub 2, per come di seguito specificato, nel vigente strumento urbanistico (P.S.C.) del Comune di Taverna ha la seguente destinazione urbanistica:

ricade interamente in zona (Ambito Residenziale Consolidato A.R.C.) del vigente strumento urbanistico (P.S.C.) del Comune di Taverna.

10. OPERE ABUSIVE

Opere abusive rilevate SUB 1: Dal rilievo dell'immobile è risultato una diversa distribuzione dell'interno. In particolare il locale WC risulta essere più grande rispetto alla planimetria catastale, e anche la scala dell'ingresso risulta posizionata diversamente rispetto alla planimetria catastale ed elaborato tecnico urbanistico, come si evince dall'elaborato prodotto, vedi Al1_A04.

Sanabilità degli abusi: Da accertamenti effettuati e viste le norme vigenti in materia urbanistica, lo scrivente può confermare che l'opera risulta difforme, tuttavia considerata la Legge Urbanistica, lo scrivente conferma che ci sono le condizioni per sanare la difformità attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, i cui costi saranno sotto elencati.

Modalità di sanatoria: La sanatoria dell'opera abusiva, come previsto dal Regolamento Edilizio e Urbano del Comune di Taverna, potrà essere riconosciuta al richiedente.

Costi per la sanatoria:

- Ammenda per sanatoria € 1.000,00

Diritti di segreteria (Oneri istruttori).....	€ 64,20
Diritti per presentazione DOCFA.....	€ 50,00
Spese tecniche e aggiornamento catastale.....	€ 2.160,88+ IVA + CASSA

Totale Costi per Sanatoria - arrotondato..... € 4.155,42

Opere abusive rilevate SUB 8: Dal rilievo dell'immobile è risultato una diversa distribuzione dell'interno. Sono state rilevate due tramezzature che definiscono uno spazio filtro all'ingresso del locale, in "difformità" agli elaborati planimetrici catastali, come si evince dall'elaborato prodotto, vedi All. A04.

Sanabilità degli abusi: Da accertamenti effettuati e viste le norme vigenti in materia urbanistica, lo scrivente può confermare che l'opera risulta difforme, tuttavia considerata la Legge Urbanistica, lo scrivente conferma che ci sono le condizioni per sanare la difformità attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, i cui costi saranno sotto elencati.

Modalità di sanatoria: La sanatoria dell'opera abusiva, come previsto dal Regolamento Edilizio e Urbano del Comune di Taverna, potrà essere riconosciuta al richiedente.

Costi per la sanatoria:

- Ammenda per sanatoria.....	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria (Oneri istruttori).....	€ 64,20
- Diritti per presentazione DOCFA.....	€ 50,00
- Spese tecniche e aggiornamento catastale.....	€ 2.160,88+ IVA + CASSA

Totale Costi per Sanatoria - arrotondato..... € 4.155,42

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

LOTTO 1

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

Fonti rinnovabili: Assenti.

Idraulico: Tipologia sottotraccia; Alimentazione acqua da rete Comunale; Approvvigionamento del Metano da rete comunale.

Termico: Stufa a pellet "ARCE"

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

Classe energetica dell'edificio: Classe G - 423,80 Kwh/m² anno - Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (Allegato A05)

**LOTTO 2**

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

Fonti rinnovabili: Assenti.

Idraulico: Assente

Termico: Assente

Fognatura: Assente

Classe energetica dell'edificio: non dovuto in quanto non dispone di riscaldamento e la destinazione d'uso è magazzino



Catanzaro, 01/01/2026

Il C.T.U.

Arch. Roberta Greco



Arch. Roberta Greco - Via Monsignor Girolamo Rocca, 82 - 88100 Catanzaro (CZ)
P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588
e-mail: roberta.greco83@libero.it / Pec: architetto.greco@pec.it

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