

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:

[REDACTED]

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 congruagli;
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.



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

- **Immobile 2**
 - Foglio: 35
 - Particella: 425
 - Subalterno: 8
 - Categoria: C/2
 - Classe: 3
 - Consistenza: 151 m²
 - 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 PROPRIETA'

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 EQUITANIA 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
Infissi interni:	Tipologia a battente; Materiale: Alluminio; Qualità: Buone; Condizioni: Buone.
Pavimenti e rivestimenti:	Gres Porcellanato; Qualità materiale e della posa: Buono.
Porta di ingresso:	Tipo porta vetrina; 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 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:

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

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

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



Canone di locazione annuo: $m^2 352 \times € 3,52 \times 12 = € 14.868,48$

Canone di locazione mensile: $€ 14.868,48/12 = € 1.239,04$ (€ milleduecentotrentanove/04).



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



COEFFICIENTE GLOBALE β	0,76
------------------------------	-------------

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

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
VALORE MEDIO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (1° semestre 2025)	€ 290,00
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	€ 224,00
VALORE MEDIO	<u>€ 257,00</u>

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 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:

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

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

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

Arch. Roberta Greco - Via Monsignor Girolamo Rocca, 82 - 88100 Catanzaro (CZ)

P.Iva 03646780795 - Mobile 3398411588

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



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	<u>€ 1,22</u>

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 ne 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 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

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



ALLEGATO A01: BOOK FOTOGRAFICO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE - INQUADRAMENTO

Località CUTURA – TAVERNA (CZ)

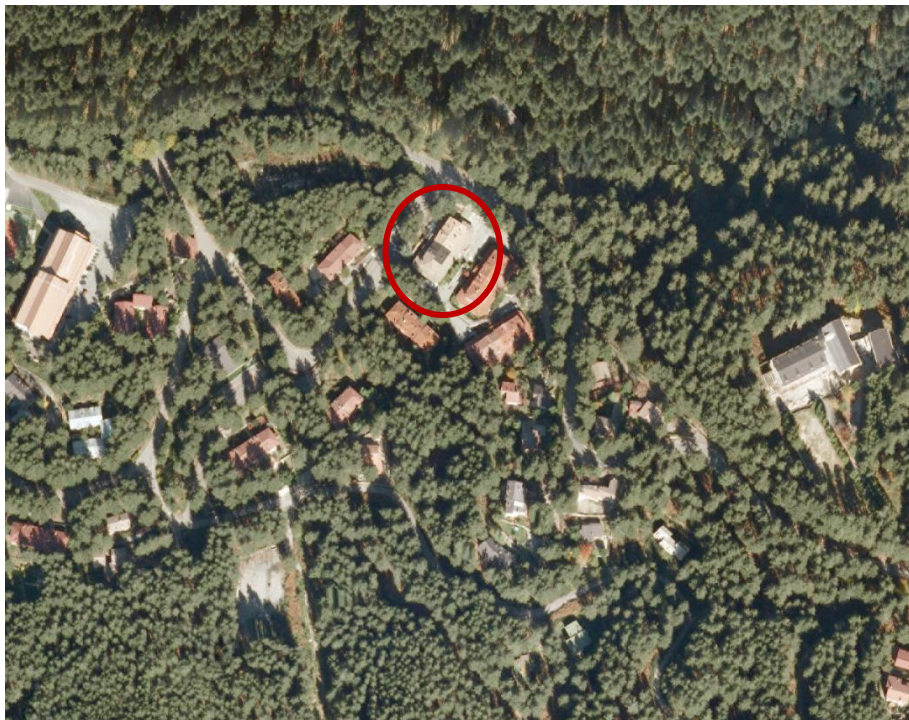


FOTO DELL'IMMOBILE – LOTTO 1 – Foglio 35 – p.lla 425 – Sub. 1

Località CUTURA – TAVERNA (CZ)



FOTO DELL'IMMOBILE – LOTTO 1 – Foglio 35 – p.lla 425 – Sub. 1

Località CUTURA – TAVERNA (CZ)

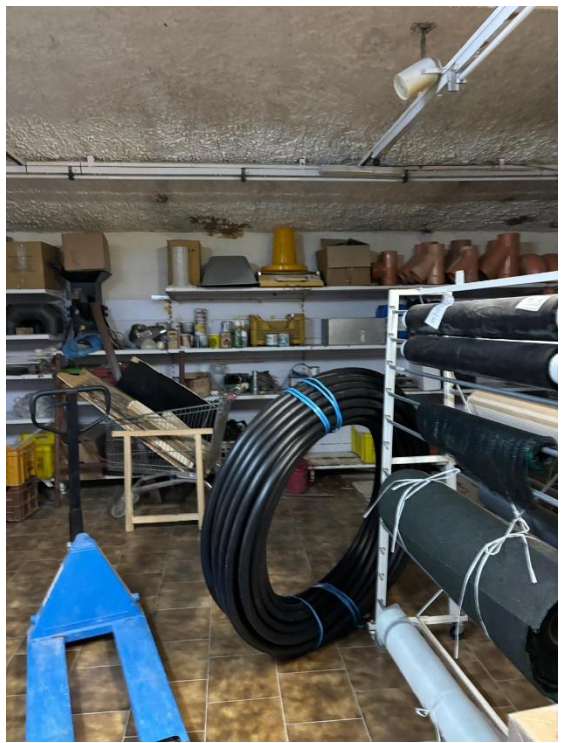


FOTO DELL'IMMOBILE – LOTTO 1 – Foglio 35 – p.lla 425 – Sub. 1

Località CUTURA – TAVERNA (CZ)



FOTO DELL'IMMOBILE – LOTTO 2 – Foglio 35 – p.lla 425 – Sub. 8

Località CUTURA – TAVERNA (CZ)



FOTO DELL'IMMOBILE – LOTTO 1 – Foglio 35 – p.lla 425 – Sub. 1

Località CUTURA – TAVERNA (CZ)



ALLEGATO A02: PLANIMETRIA CATASTALE – LOTTO 1

Data presentazione: 27/10/1983 - Data: 17/11/2025 - n. T19958 -

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di TAVERNA *CONTRA CUTURA*
Ditta Soc. Agricola Agricola A. Vico D. Co. PALUMBO, nato S. GIOVANNI A. Piro il 29-7-39
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

1:150

stessa prop. CUTURA BENVENUES RES 24
PIANO TERRA

stessa prop.

stessa prop.

stessa prop.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27-10-83
PROT. N. 1998

Completata dal GEOM. D. CO
PALUMBO

Inviata all'Ufficio dei GEOMETRI
della Provincia di CATANZARO

DATA 27-10-83

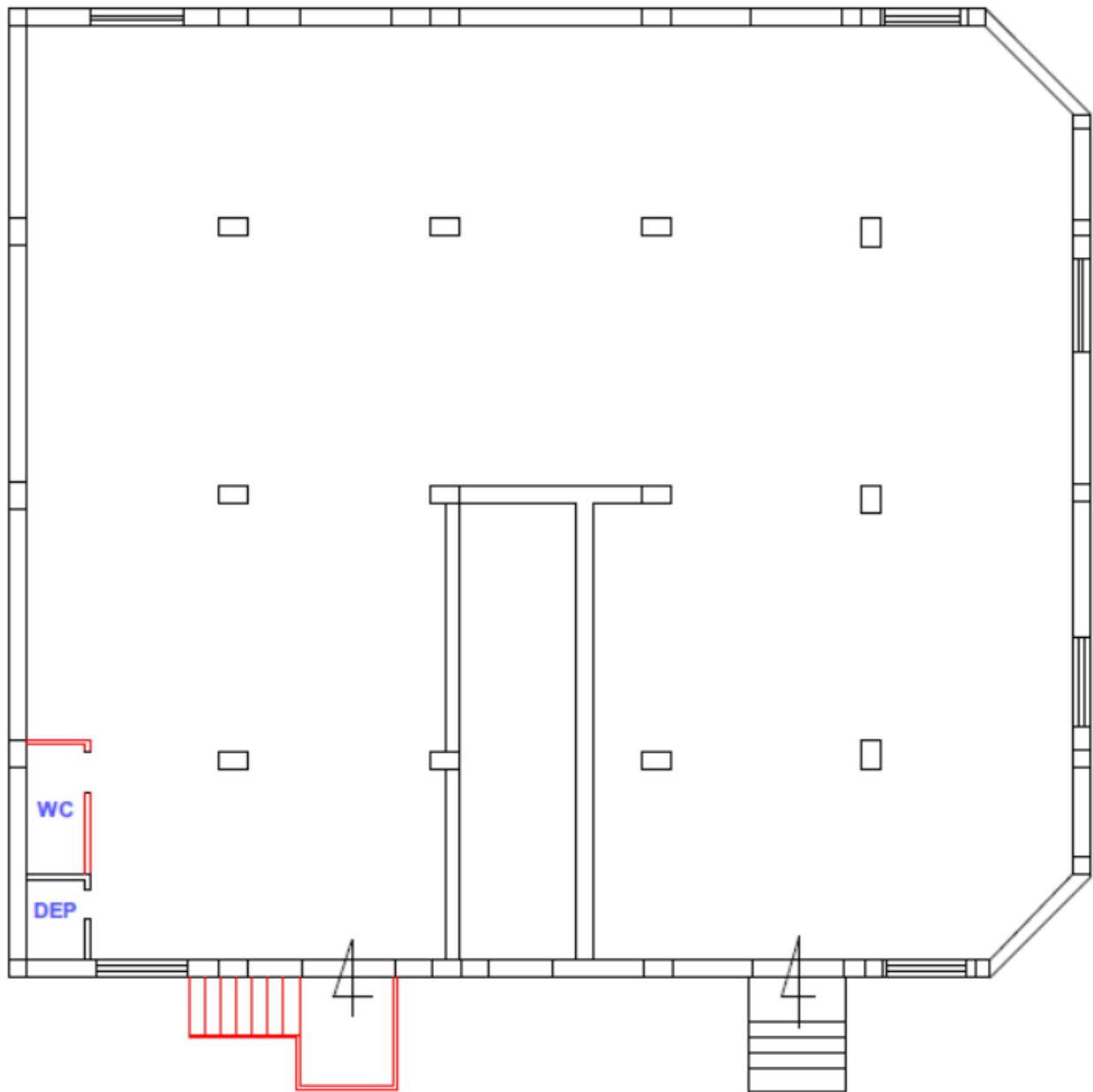
Firma *[Firma]*

Catasto dei Padronati - Situazione al 17/11/2025 - Comune di TAVERNA (CZ) - < Foglio 35 - Particella 425 - Subalterno 1 >
CONTRADA CUTURA Piano T

Ultima planimetria in atti

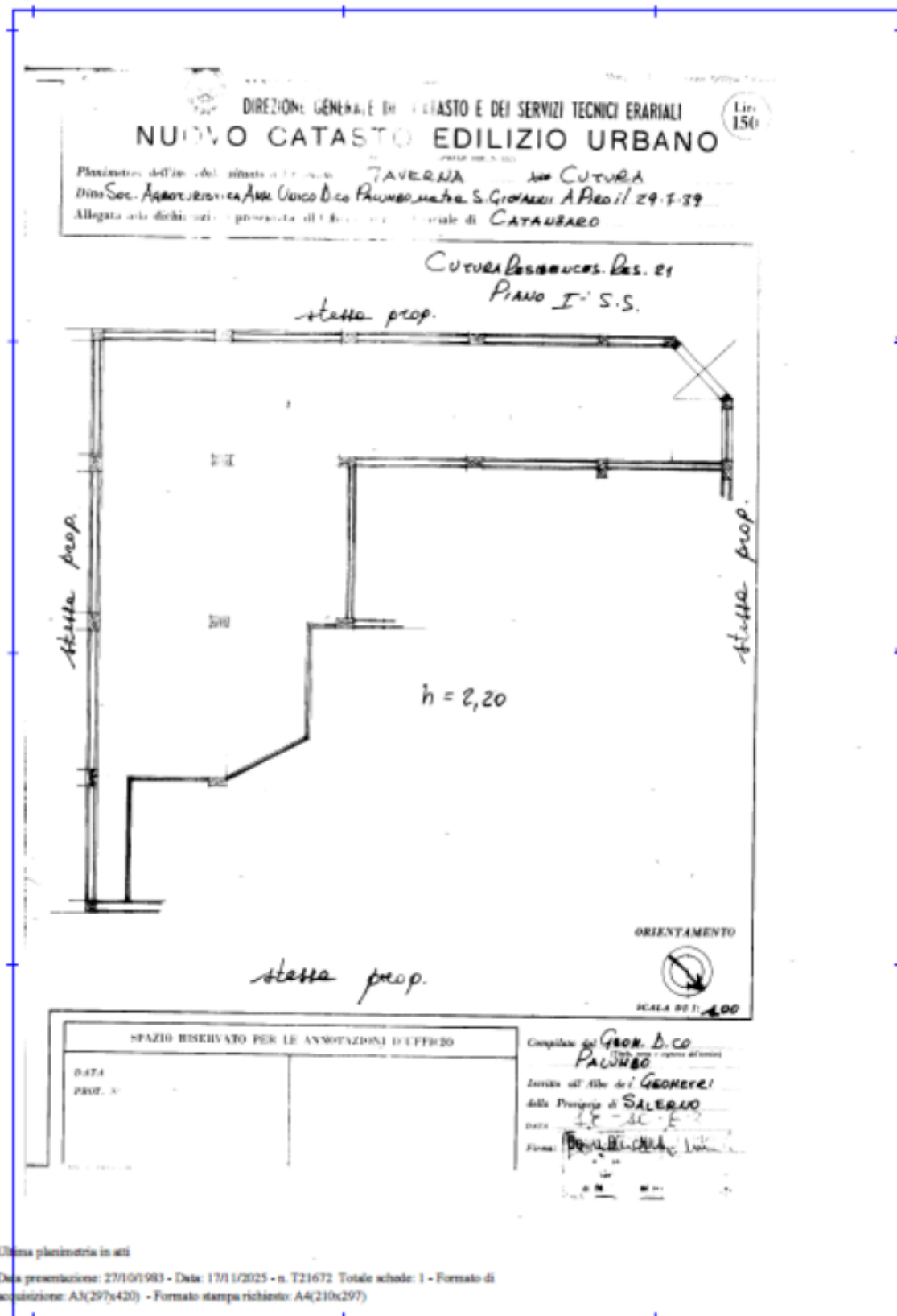
Data presentazione: 27/10/1983 - Data: 17/11/2025 - n. T19958 - Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO A02: STATO DI FATTO LOTTO 1

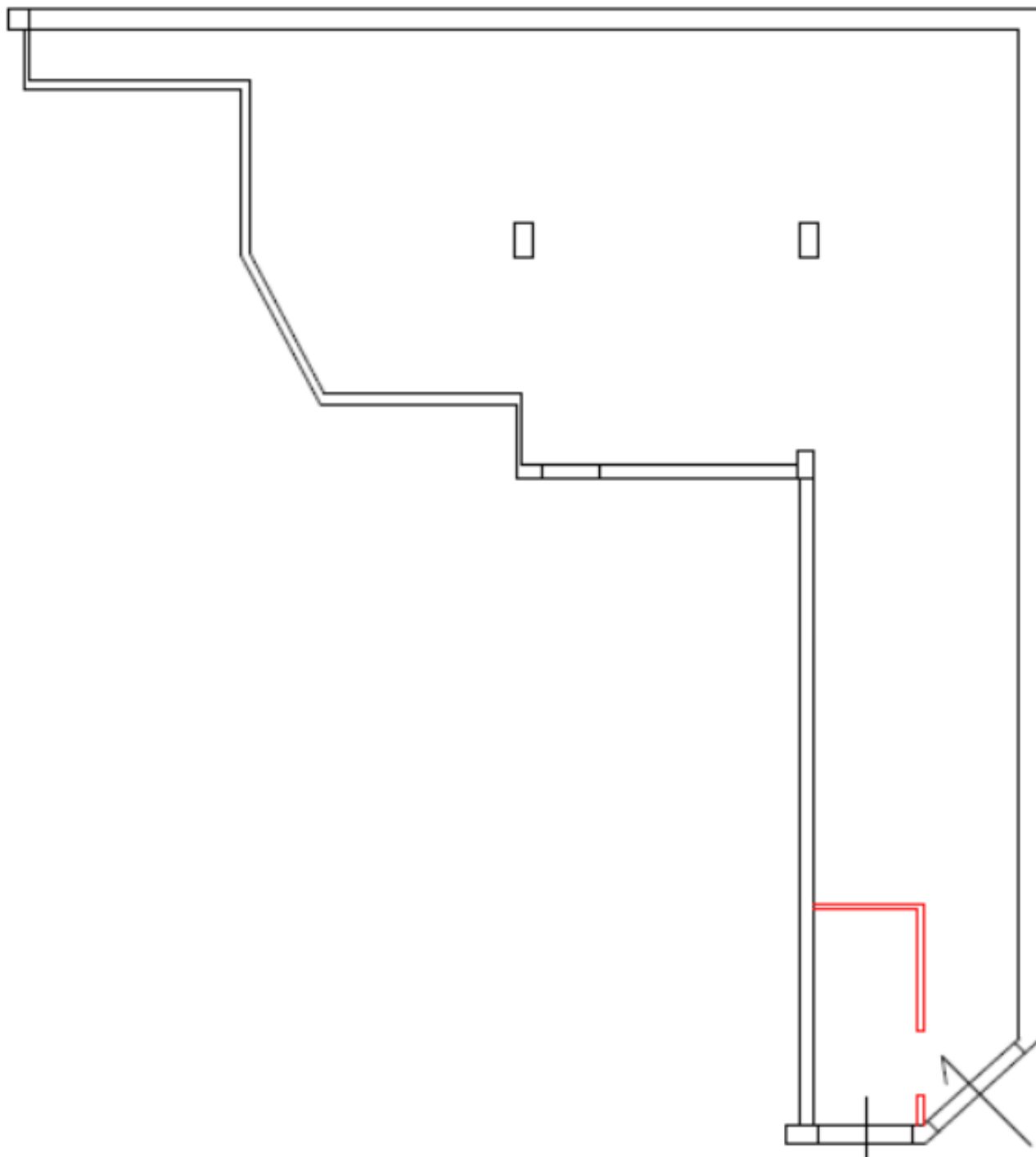


ALLEGATO A03: PLANIMETRIA CATASTALE – LOTTO 2

Data presentazione: 27/10/1983 - Data: 17/11/2025 - n. T21672 -



ALLEGATO A02: STATO DI FATTO LOTTO 2



ALLEGATO A03: VERBALE PERITALE DI SOPRALLUOGO

9 2	Tribunale di Catanzaro Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Elisabetta Mallace Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2025 r.g.es. Creditore: FINELUX SPV S.r.l. rappresentata da INTEM ITALY S.p.A. Contro: XXXXXXXXXX Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo	
	Verbale delle operazioni peritali	
	Il 19 Novembre 2025, alle ore 9:30, la sottoscritta Arch. Roberta Greco nella qualità di CTU nella Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2025 r.g.es. del Tribunale di Catanzaro, giungeva in Taverna - Località Cutura - (CZ), luogo dove aveva fissato l'appuntamento per l'espletamento delle operazioni peritali per mezzo pec.	9/11 Arch. Greco
1	Viene data lettura dei quesiti posti dal sig. 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) (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 risulti 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	
	Pag. 1a5	



Tribunale di Catanzaro Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Elisabetta Mallace Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2025 r.g.es. Creditore: FENELONE SIV S.r.l. rappresentata da DIVEM ITALY S.p.A. Contro: [REDACTED] Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo	
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'esplicitamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo"	
Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore <u>9.40</u>	
Sui luoghi sono convenuti i seguenti sigg.: [REDACTED] (PROPRIETARIO) [REDACTED] Dott. Pizzuto (CUSTODE) [REDACTED] (ACCREDITATO) [REDACTED] (OFFICIALE)	
Osservazioni fatte dalle parti:	
Pag.2a5	



Tribunale di Catanzaro

Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Elais Mallace

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

Creditore: **FINELCOP SPV S.r.l.**, rappresentata da **INTEM ITALY S.p.A.**

Contro: [REDACTED]

Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che
 il sub. 1 è stato dato in comodato
 d'uso alla [REDACTED] il
 6/8/2024, registrato a Catanze.

Il Sig. [REDACTED]

Il sub 8 è un locale deposito, come risulta dalle
 Il sig. [REDACTED] dichiara che ha difficoltà ^{foto} ~~foto~~
 a sgomberare il locale e chiede di poter
 tenere l'uso del deposito corrispondendo
 un congruo canone.

Note del CTU:

Il Sig. [REDACTED] ha da recente cambiato
 cubetto di residenza, in contrada Givree, 21
 Tiverna (CZ)

Si ritiene che il sub 1 è attualmente
 utilizzato per attività commerciale
 con contratto di comodato d'uso
 tra il Sig. [REDACTED]
 contratto del 6/8/2024

Tribunale di Catanzaro

Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Elais Mallace

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

Creditore: **FINELONE SPV S.r.l.** rappresentata da **FINEM ITALY S.p.A.**

Contro: [REDACTED]

Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo

di cui si allega copia del contratto
e relativi documenti.

Sig.re V. [REDACTED]

Nel Sub 1 vi è l'effettivo ^{comunitario} di foramento.

Si allega visura camerale delle ditte.

Il sub 1 è conforme alle ^{visure} ~~visure~~ come si

costata ad eccezione delle zone ^{visure} ~~visure~~ come si
il condominio è amministrato dalla ^{visura} ~~visura~~ allegata
in relazione.

Sig.re De Lattino Raffaele

La [REDACTED] dichiara di onorare
regolarmente le spese condominiali e le
utenze dell'immobile in comodato.

Il sub 5 il [REDACTED] dichiara

di onorare regolarmente le spese condominiali negli
ultimi 2 anni.

Il sub 5 non risulta conforme alle ^{visure} ~~visure~~

costate come si evince dalla planimetria

allegata e al rilievo effettuato oggetto

Alle ore 11.00 si chiude l'incontro:

Pag.4a5

Il sig. [REDACTED] dichiara che c'è un contenitore

di area 24.000€ con il condominio, ha

sottoscritto si agisce di chiedere alla amministrazione

Tribunale di Catanzaro
 Sezione Esecuzioni immobiliari - Giudice Dott.ssa Elais Mallace
 Procedura esecutiva immobiliare n. 78/2025 r.g.es.
 Creditore: **SENIORE SPV S.r.l.**, rappresentata da **INTEUM ITALY S.p.A.**
 Contro: [REDACTED]
 Verbale delle operazioni peritali di sopralluogo

di condominio Sig.re De Portino in
 resoconto dettagliato.

Firma

[REDACTED] (occupante) Vitea [REDACTED]
 (proprietario) [REDACTED]
 CTU Roberto Greco
 Custode [REDACTED]

[Signature]
 Vitea [REDACTED]

Pag 5a5



Data presentazione: 27/10/1983 - Data: 17/11/2025 - n. T19958 -

RG

STUFA
PILAST
ALC
18 KW

Pileggi
non in uso

Cassa Q1

Cassa dei Pubblici - Situazione al 17/11/2025 - Comune di TAVERNA (CN) - Foglio 35 - Particella 423 - Subalterno 1 - CONTRADA CUTURA Piano T

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
in base alla Legge n. 46 del 28.2.1983

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TAVERNA CUTURA
Ditta Soc. Agrosilvopastorale A.M. Uscio D. Co. PAVARO, nato S. Giovanni A. P. n. 11.29.7.39
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di CATANZARO

stalla prop. CUTURA BORDONEZ DEL 2.1
Piano TERRA

stalla prop.

stalla prop.

stalla prop.

ORIENTAMENTO

Scala di 1:400

«PAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO»

DATA 27-10-83
FOT. 1998

Completata dal Geom. D. CO
PAVARO

Inviata all'Atto dei GEOMETRI
della Provincia di SALERNO

DATA 11-11-83
Firma DR. DI N. C.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/10/1983 - Data: 17/11/2025 - n. T19958 - Totale schede: 1 - Formato di registrazione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 27/10/1983 - Data: 17/11/2025 - n. T21672 -

DIREZIONE GENERALE DI CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Pianoimetria dell'immobile sito in **TAVERNA** **CUTURA**
 Ditta Soc. Agricola **Arca Unico D.co Paurino** **S. GIOVANNI A Piro** il 29.1.89
 Allegata alle dichiarazioni presentate all'Ufficio di **CATANZARO**

CUTURA BASSANICOSS. RES. 21
Piano I° S.S.
stessa prop.

stessa prop.

stessa prop.

h = 2,20

ORIENTAMENTO

SCALA 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI UTILE

DATA
 PROP. N.

Completato dal **GRUP. D.CO**
PAURINO
 Invece all'Atto dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **SALERNO**
 IL **SC. F.**
 Firma: **PAURINO**

1989

01

Contrada CUTURA Piano S1

27/10/2023 - Comune di TAVERNA (CS) - Foglio 25 - Particella 423 - Subalterna B

27/10/2023 - Data: 27/11/2023 - n. 721672 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

ALLEGATO A04: ACCESSO AGLI ATTI – COMUNE DI TAVERNA

Richiesta di accesso agli atti – Titolo edilizio n. 2 del 30/01/1982 – Procedura Esecutiva n. 78/2025 R.G. Espr.

Da architettogreco@pec.it <architettogreco@pec.it>

A ufficiotecnico.taverna@asmepec.it <ufficiotecnico.taverna@asmepec.it>

Data giovedì 27 novembre 2025 - 08:23

Spett.le
Comune di Taverna
Ufficio Tecnico Comunale
PEC: ufficiotecnico.taverna@asmepec.it

La sottoscritta ***Arch. Roberta Greco***, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro, in qualità di ***Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro***, nominata dal Giudice ***Dott.ssa Elais Mellace*** per la ***procedura esecutiva immobiliare n. 78/2025 R.G. Espr.***, ***chiede formalmente accesso agli atti***, ai sensi della normativa vigente, al ***titolo edilizio n. 2 del 30/01/1982*** relativo all'immobile sito nel Comune di Taverna, censito al ***Catasto Urbano – Foglio 35, Particella 345***.

La presente richiesta è motivata da esigenze istruttorie connesse allo svolgimento dell'incarico ricevuto nell'ambito della suddetta procedura.

Si chiede pertanto di voler fornire copia integrale del titolo edilizio richiesto e/o eventuali documentazioni collegate.

In attesa di cortese riscontro, si porgono distinti saluti.

Arch. Roberta Greco



c1e27f61-c9cd-4828-b94b-e609072de91c.jpg

COMUNE DI TAVERNA -CZ-

**LOTTIZZAZIONE "LOC. CUTURA"
NELLA "SILA PICCOLA"**

**APPROVATO DAL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
UFFICIO REGIONALE DELLA CALABRIA CON N° 3278
CATANZARO
DEL 22 DICEMBRE 1979**

Il presente progetto risulta conforme alle norme tecniche della Legge 22-1974 n. 64 subordinatamente alle prescrizioni di cui alla nota di pari numero e data. Si attesta l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 4 della legge 5-11-1971, N. 1086.

N. 3278 Catanzaro, Il 6 GIU 1983

IL FUNZIONARIO *[Firma]* **PROPRIETARIO**

[Firma] **PROGETTISTA E.O.L.**

DITTA: SOCIETÀ AGROTURISTICA: pervoltura concessione edilizia n° 2 del 30-1-1982

Approv. Genio Civile n° 13949 del 16-10-1981

LAVORI DI VARIANTE ALL'ABBRICATO ① DEL LOTTO N° 21
Circoscritto in planimetria con le dimensioni in mq.

superficie corpo Long. $2 \times 4.00 \times 41.40 \times \frac{(2.50 + 3.30)}{2}$	960,48
" corpo Trasv. $2 \times 4.00 \times 10.60 \times \frac{(2.50 + 3.30)}{2}$	245,92
superficie corpo centrale $33.40 \times 10.60 \times 7.00$	2.478,28
«Esaminato dalla Commissione Edilizia» <i>[Firma]</i> per il presidente il 10-6-83	
IL PRESIDENTE <i>[Firma]</i> SOMMARIO MC.	3.684,68

COMUNE DI TAVERNA

PROVINCIA DI CATANZARO

PRATICA EDILIZIA N. 47

ANNO 1981

Prot. n. 1369

h 30.1.1982

CONCESSIONE

(1) EDILIZIA N° 2

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da ~~Ma. Società Agroturistica s.r.l.~~
~~Palumbo Domenico e Ardenza Lucia~~ Blaschi Rosetta
 residente in ~~Catanzaro~~ Catanzaro via ~~Villaggio Palumbo Iannelli~~ n. 25
 in data 20/5/1981 protocollo n. 1369 con gli elaborati di progetti allegati
 per la esecuzione di costruzione centro commerciale Lotto n° 21

piani 3+ cantina vani 36 utili 23 accessori
 destinazione centro commerciale e abitazione turistica
 ubicato in Taverna via Loc. Cutura
 sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 35 col n. 54-56 di mq. 2.800

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di
 come risulta dalla documentazione esibita

Viste le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie utile Su + Snr	mq. 597,52
— Altezza massima	ml. 7,00
— Volume	mc. 3.684,68
— Arretramento dal ciglio stradale	ml. 16,00
— Arretramento dai confini interni di proprietà	ml. 5,00

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 23/6/1981

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Veduto il benessere in data ⁽¹⁾ 16/10/1981 n. 13949 del

Genio Civile di Catanzaro

Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione non ricade nel caso di concessione gratuita;

Vista la convenzione registrata a Catanzaro il 5/10/1976

n. 7583 vol. 383 e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di n. art.

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 ⁽²⁾ sono stati assunti mediante esecuzione diretta come risulta dalla convenzione sopra citata

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro / e quindi beneficia dell'esonero - della riduzione % del contributo commisurato al costo di costruzione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire 10.235.837 corrispondente al 5 % del costo di costruzione

CONCEDE

LA SIG. RA BLASCHI ROSETTA

1) ~~alla Società~~ di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti dei terzi:

a) inizio lavori: entro 12 mesi;

b) termine di ultimazione: entro 36 mesi;

c) versamento al Comune del contributo di L. 10.235.837 ⁽³⁾ come di seguito:

L. 3.070.751 entro il al rilascio della Conc. (vedi quiet. del 30.12.81)

L. 3.070.751 entro il all'inizio dei Lavori (" " " " ")

L. 4.094.335 entro il al rilascio del certificato d'abitabilità

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (Legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Sono stati assunti mediante esecuzione diretta dalle opere da

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

- a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
- b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.



7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rinfrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di li

Il Messo Notificatore

REGIONE CALABRIA
UNITA' SOCIO SANITARIA LOCALE N. 18
CATANZARO

SERVIZIO N. 1

UNITA OPERATIVA IGIENE PUBBLICA
Via D. ~~GRANDE~~ pio x

Prot. N. 2901 USL 7

Risposta al foglio N.
del

Div. Sez. All. N.

OGGETTO:

Parere sanitario per rilascio certificato
"Agibilita'" locali commerciali n.1/2 e 5
Via Sila Lotto 21 n.1-2-5

14 MAG. 1993

Sig. Sindaco di

TEVERNA

Si fa seguito al sopralluogo del 4/5/93 presso i locali
di cui all'oggetto della Ditta Agroturistica di Domenico Palumbo eC.
per comunicare quanto appresso:

-Si esprime parere favorevole per il rilascio del certificato di agibili
per i locali commerciali n.1,n.2 e n.5 di Via Sila Lotto n.21.

Al. 1

Il Funzionario Medico
Dr Sacco Antonio

Il Dirigente Uoip

COMUNE DI CATANZARO
(Prov. Catanzaro - 88100)
20 MAG 1993
Prot. N. 2901
Cat. Cl. Post.

