TRIBUNALE DI CROTONE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2026

GIUDICE:
dott. Emmanuele Agostini

CUSTODE:
Avv. Luca Alberto Tricoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/2026

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA AURELIA VERTERAME

CF: VRTRLA82A56D122K
con studio in ROCCA DI NETO (KR) V.LE A. MORO, 27
Cellulare: 3206875864
email: aurelia.verterame@geopec.it

A. Premessa……..…
A.1 Assunzione dell'incarico…….……
A.2 Svolgimento operazioni peritali…….…….……
B. Paragrafo riguardante legge 178/2022 commi 376-377-378-379…….…….…
C. Risposta ai quesiti……..……...…...
C.1 **(quesito 1)** : verifica della documentazione…….…….…….....
C.2 **(quesito 2)** : primo sopralluogo…….....
1. **Identificazione del bene immobiliare oggetto di vendita (quesito 3)**.....
2. **Descrizione sommaria e riepilogo valutazione**…….…
3. **Vincoli ed oneri giuridici (quesito 4)**……..……..
4. **Attuali e precedenti proprietari (quesito 5)**…….…….…
5. **Stato di possesso al momento del sopralluogo**
   - **5.1.** -accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile **(quesito 6)-**.....
   - **5.2.** -variazione per l'aggiornamento del catasto stato di possesso al momento del sopralluogo **(quesito 7)-**……..…..……..
6. **Altre informazioni per l'acquirente (quesito 16)**……..……
7. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica-** utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico **(quesito 8)-** ……...……
8. **Giudizio di conformità-** conformità attuale dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni **(quesito 9)-** …….…….…..…
9. **Valutazione complessiva del lotto**…….…….
   - **(quesito 10) -**: divisibilità in lotti……...…..……..
   - **(quesito 11) -**: divisibilità in natura……..
   - **(quesito 12) -**: accertamento dell'occupazione dell'immobile…..……....
   - **(quesito 13) -**: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato…….…….…….
     (quesito 14) -: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene …….……..
   - **(quesito 15) -**: stima dell'immobile…….…….……

Geom. Aurelia VERTERAME, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone al n.290 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crotone, si rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal dott. Giuliano Ferraro, nominata esperto nel procedimento in data 16 dicembre 2025.

======

A. PREMESSA

Il G.E. ha nominato la scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con gli art. 568 c.p.c. e 172*bis* disp. att. c.p.c. affidandomi il seguente incarico:

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)**segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei**; in particolare, l'esperto:

- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all.B).

-nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20gg. il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all.A) già compilata nel n° di copie necessarie, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

2)entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

3)descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie(calpestabile)in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

4)predisponga, previa ispezione ipotecaria presso la conservatoria componenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie;

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni)di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*(** se non risultante della documentazione in atti, a tal fine si precisa che la rinuncia di successione, sarebbe trascritta, non costituisce titolo all'acquisto dell'eredità;

5)verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

6)accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7)proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni pe l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastamento;

8)indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

9)indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co.6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, co.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**(art.173 *bis* co.1 n.7);

10)dica, se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini (e solo previa autorizzazione dal giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11)dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota*, se esso è divisibile in natura e , proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti(procedendo ove necessario dell'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegato alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale)indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. , dall'art. del 5 *bis* del g. lgs 18 maggio 2001, n.228 e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

12)accerti, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica

sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
13)ove possibile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14)indichi l'esistenza sui beni pignorati eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se sia stata affrancazione da tali pesi(art. 173 *bis*, co.1 n.8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
15)determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute(art.568 co.2 c.p.c.);
16)informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali

spese straordinarie già deliberato 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 (art.173 *bis* co.1, n.9, disp. att. c.p.c.);

17)restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

18)invii, a mezzo **posta elettronica certificata** o, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato(sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

19)intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;

20)depositi, **nel fascicolo telematico** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, esclusivamente in forma elettronica: **in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;**

21)alleghi, alla relazione documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazza, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

22)alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario

supporto alla vendita;

23)provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;

A.1 Assunzione dell'incarico

L'incarico al CTU veniva conferito alla sottoscritta Geom. Aurelia VERTERAME, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe iscritta al Collegio dei Geometri della provincia di Crotone al n.290 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Crotone, in data 29 giugno 2026, seguiva giuramento telematico.
L'anno 2026, Il giorno 17 del mese di luglio, come da comunicazione inviata, la sottoscritta CTU geom. Aurelia Verterame è sopraggiunta insieme al Custode Giudiziario nella procedura Avv. Luca Alberto Tricoli presso gli immobili pignorati.

A.2 Svolgimento operazioni peritali

Dopo aver reperito telematicamente, visura estratto di mappa dei terreni e fabbricati oggetto di pignoramento, il giorno 17 del mese di luglio 2026 insieme al custode nominato avv. Luca Alberto Tricoli si è effettuato il primo sopralluogo, ci siamo recati nel comune di Petilia Policastro alla via Arringa n.2 dove si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Sul luogo abbiamo trovato l'esecutata (. Ci siamo recati prima sull'immobile e poi sui terreni oggetto di pignoramento. Abbiamo visitato i locali, ho effettuato rilevamento fotografico dell'immobile e dei terreni.

B. Legge 178/2022 commi 376-377-378-379

Gli immobili pignorati non sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale sociale, quesito estraneo con il caso in specie.

C. Risposta ai quesiti

C.1 (Quesito 1): *verifica della documentazione*

Secondo l'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente dichiarazione ventennale del notaio incaricato. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del

disposto dell'art.567 cpc dal giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto per la stima.

C.2 (Quesito 2): *primo sopralluogo*

Giorno 17 del mese di luglio 2026 insieme al custode nominato avv. Luca Alberto Tricoli si è effettuato il primo sopralluogo, ci siamo recati nel comune di Petilia Policastro alla Arringa n.2 dove si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

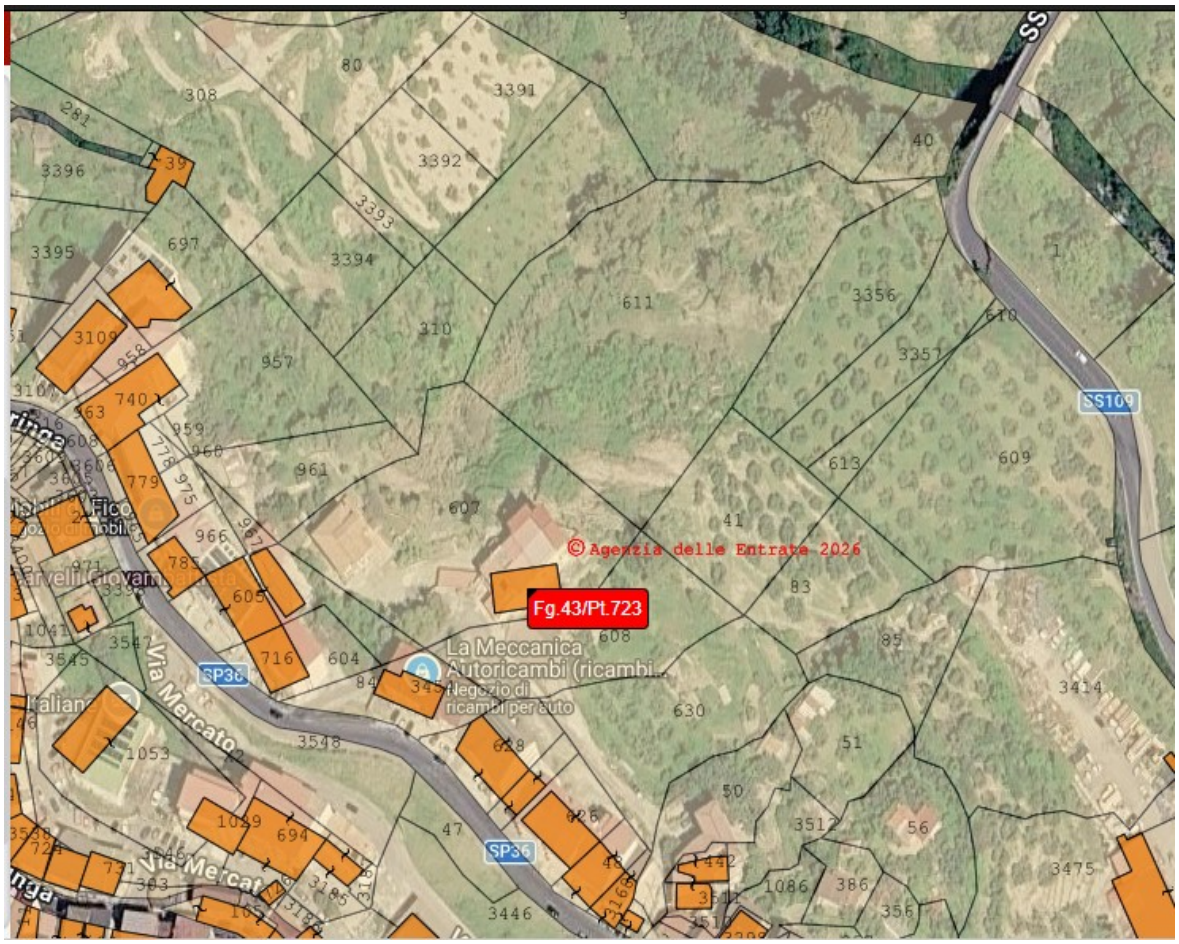
Le unità immobiliari:

- Abitazione di tipo economico Via Arringa n.2 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 723 sub. 7, piano 2, consistenza 6,5 vani;
- Unità in corso di costruzione Via Fontana Grande n.38 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 723 sub. 12, piano 1;
- Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 40;
- Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 606;
- Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 607;
- Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 611;

L'immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 723 sub. 7-12, è un palazzotto a tre piani fuori terra al cui interno, al primo piano e al secondo piano vi sono le unità immobiliari, al primo piano vi è l'appartamento al secondo piano vi è l'unità in corso di costruzione.







Per quanto riguarda la definizione dei LOTTI in merito all'edificio e ai terreni si riporta suddivisione:

- LOTTO 1 Abitazione di tipo economico Via Arringa n.2 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 723 sub. 7, piano 2, consistenza 6,5 vani;
- LOTTO 2 Unità in corso di costruzione Via Fontana Grande n.38 distinto in Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 723 sub. 12, piano 1;
- LOTTO 3 Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 40;
- LOTTO 4 Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 606;
- LOTTO 5 Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 607;
- LOTTO 6 Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 611;

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA(Quesito 3):

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 36/2026

LOTTO 1

1 Appartamento sito nel comune di Petilia Policastro (KR) alla via Arringa piano 2.

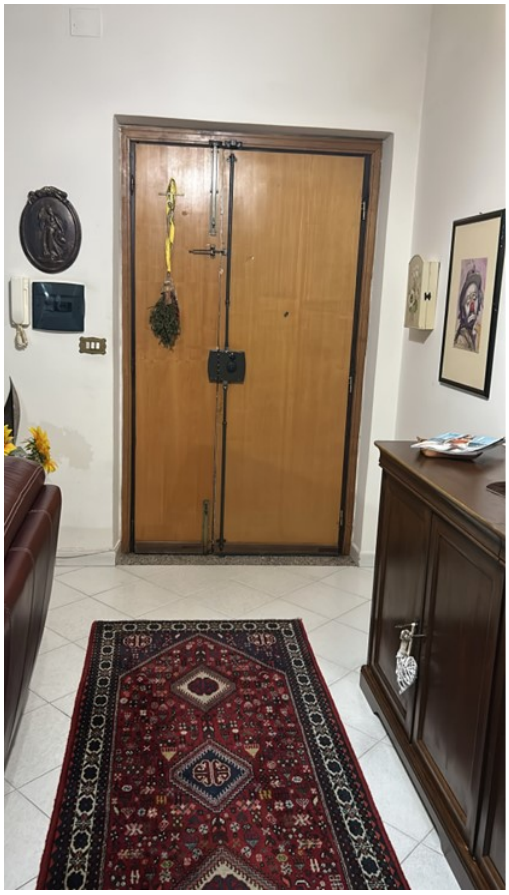
L'abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Via Arringa n.40, di vani 6,5 riportato nel NCEU al foglio 43 particella 723 subalterno 7. L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la piena proprietà di 1/1 a:

-

Il giorno del sopralluogo io stessa ho rilevato tutto l'appartamento, composta dalla zona giorno e dalla zona notte, la zona giorno è composta da ingresso dove vi è un bagno e l'accesso al soggiorno ampio aperto con angolo cucina a vista, la zona notte e composta da disimpegno dove affacciano due camere da letto un bagno ripostiglio. Gli infissi esterni sono in alluminio quelli interni sono in legno, la pavimentazione dell'intera zona giorno è realizzata in mattonelle gres porcellanato, anche i bagni e la parete della cucina che sono piastrellati con mattonelle in gres porcellanato.

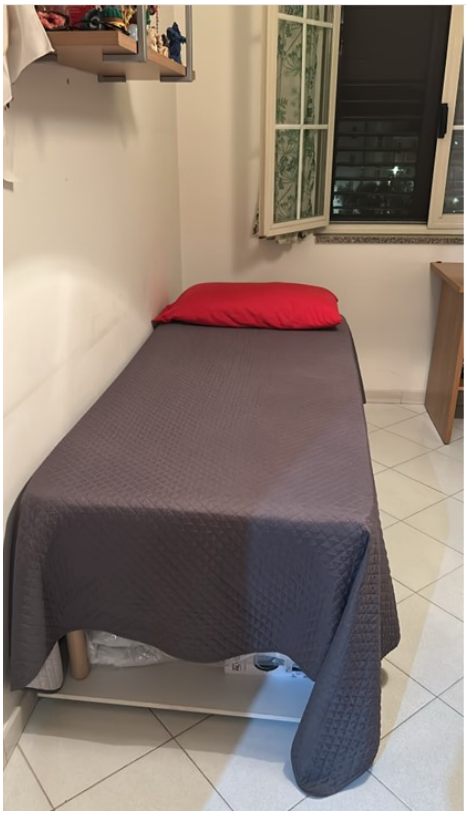


L’accesso al primo piano e garantito da una scala esterna di cui si riporta elaborato peritale.











TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 36/2026

LOTTO 2

2 Unità in corso di costruzione sito nel comune di Petilia Policastro (KR) alla via Fontana Grande piano 1.

L'unità in corso di costruzione sita in Petilia Policastro, distinto in Catasto Fabbricati piano secondo al foglio 43 particella 723 subalterni 12 IN CORSO DI COSTRUZIONE Categoria F/3 – diritto di proprietà per 1/1.

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata per la proprietà di 1/1 a:

Il giorno del sopralluogo io stessa ho rilevato che l'unità immobiliare è effettivamente in corso di costruzione.





TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 36/2026

LOTTO 3

1 Terreno sita nel comune di Petilia Policastro (KR). Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 3 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 40.

Dati identificativi: Comune di Petilia Policastro (KR) Foglio: 43 Particella: 40 consistenza 5 are 10 centiare.

Intestati catastalmente a:

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 36/2026

LOTTO 4

1 Terreno sita nel comune di Petilia Policastro (KR). Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 4 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 606.
Dati identificativi: Comune di Petilia Policastro (KR) Foglio: 43 Particella: 606 consistenza 3 are 70 centiare.

Intestati catastalmente a:

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 36/2026

LOTTO 5

1 Terreno sita nel comune di Petilia Policastro (KR). Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 5 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 607.

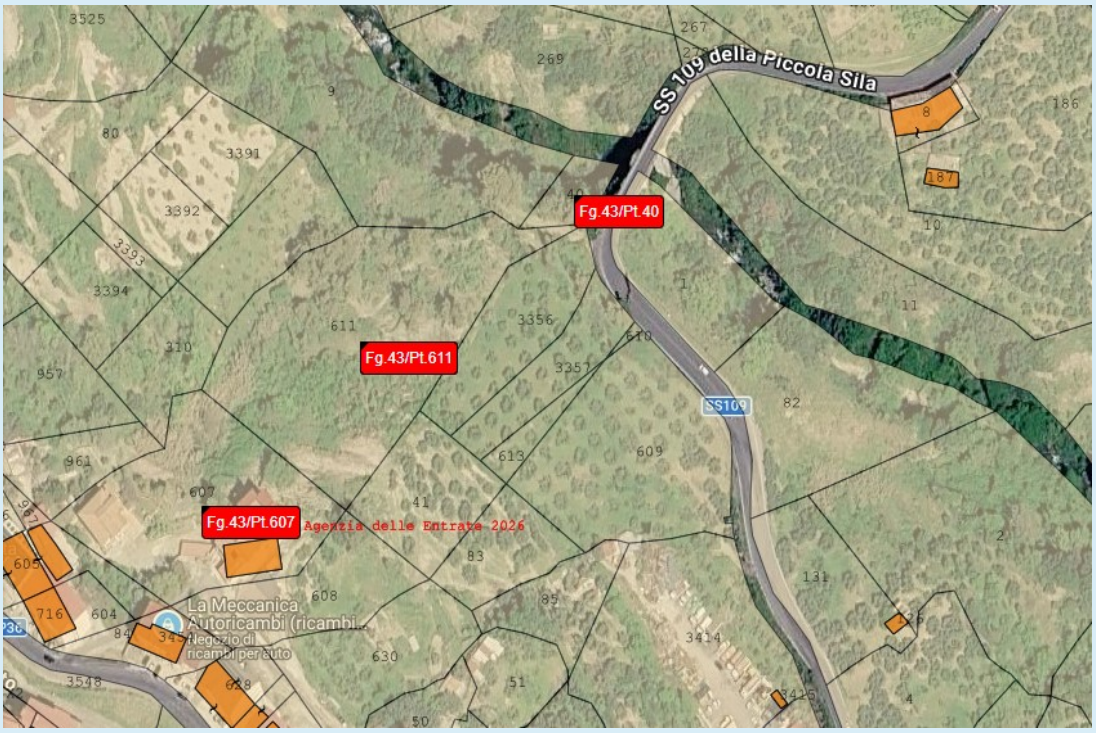
Dati identificativi: Comune di Petilia Policastro (KR) Foglio: 43 Particella: 607 consistenza 43 are 76 centiare.

Intestati catastalmente a:

TRIBUNALE DI CROTONE - ESECUZIONE IMMOBILIARI 36/2026

LOTTO 6

1 Terreno sita nel comune di Petilia Policastro (KR). Completamente recintato accesso attraverso strada. Il bene così identificato consiste in un unico lotto.



Chiamerò LOTTO 6 il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 611.

Dati identificativi: Comune di Petilia Policastro (KR) Foglio: 43 Particella: 611 consistenza 67 are 55 centiare.

Intestati catastalmente a:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Lotto	Tipologia Immobile	Superficie	Valore d'Asta Stimato
Lotto 1	Fabbricato A/3 (Appartamento)	135 mq	**€ 55.000**
Lotto 2	Fabbricato F/3 (Rustico grezzo)	120 mq	**€ 20.000**
Lotto 3	Terreno Agricolo (Zona E3)	510 mq	**€ 1.000**
Lotto 4	Terreno Edificabile (Zona B)	370 mq	**€ 15.000**
Lotto 5	Terreno Misto (Zona B + E3)	4.376 mq	**€ 52.000**
Lotto 6	Terreno Agricolo (Zona E3)	6.755 mq	**€ 10.000**

Data della valutazione **09/2026**

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Quesito 4):

I beni indicati nell'atto di pignoramento risultano essere di proprietà di:

per i di ritti di 1/1 di piena proprietà, da ispezioni ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Per gli immobili:

-Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana Foglio 43 Particella 723 Subalterno 7;

- Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana Foglio 43 Particella 723 Subalterno 12;

Risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 392 Registro Generale 4103

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 126/13312 del 17/07/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

2. ISCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 53 Registro Generale 1043

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 9856 del 22/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 336 Registro Generale 396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1066 del 05/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n, 235 del 01/07/2025 (CANCELLAZIONE);

4. TRASCRIZIONE del 28/05/2026 - Registro Particolare 2806 Registro Generale 3420

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 692 del 13/05/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per gli immobili:

-Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Terreni Sezione urbana Foglio 43 Particella 40;

Risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 53 Registro Generale 1043

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 9856 del 22/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2. TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 336 Registro Generale 396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1066 del 05/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 235 del 01/07/2025 (CANCELLAZIONE);

3. TRASCRIZIONE del 28/05/2026 - Registro Particolare 2806 Registro Generale 3420

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 692 del 13/05/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per gli immobili:

-Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Terreni Sezione urbana Foglio 43 Particella 606;

Risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 53 Registro Generale 1043

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 9856 del 22/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2. TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 336 Registro Generale 396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1066 del 05/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n, 235 del 01/07/2025 (CANCELLAZIONE);

3. TRASCRIZIONE del 28/05/2026 - Registro Particolare 2806 Registro Generale 3420

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 692 del 13/05/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per gli immobili:

-Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Terreni Sezione urbana Foglio 43 Particella 607;

Risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 53 Registro Generale 1043

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 9856 del 22/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2. TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 336 Registro Generale 396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1066 del 05/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 235 del 01/07/2025 (CANCELLAZIONE);

3. TRASCRIZIONE del 28/05/2026 - Registro Particolare 2806 Registro Generale 3420

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 692 del 13/05/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per gli immobili:

-Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Terreni Sezione urbana Foglio 43 Particella 611;

Risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 53 Registro Generale 1043

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 9856 del 22/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2. TRASCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 336 Registro Generale 396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 1066 del 05/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 235 del 01/07/2025 (CANCELLAZIONE);

3. TRASCRIZIONE del 28/05/2026 - Registro Particolare 2806 Registro Generale 3420

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 692 del 13/05/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

3.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Quesito 5):

Gli immobili oggetto di pignoramento nel ventennio sono stati interessati dai seguenti atti:

Attuale proprietaria,

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 43 Particella 723 Subalterno 12, NCEU Foglio 43 Particella 723 Subalterno 7, NCT Foglio 43 Particella 40, NCT Foglio 43 Particella 606, NCT Foglio 43 Particella 607, VCT Foglio 43 Particella 611 sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Capocasale Giulio del 11 marzo 2004 repertorio n. 64644 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 20 marzo 2004 al numero di registro generale 5366 e numero di registro particolare 3745

: i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Petilia Policastro (KR).

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato nel dettaglio:

- **LOTTO 1**

- **LOTTO 2**

- **LOTTO 3**
  Terreno libero;
- **LOTTO 4**
  Terreno libero;
- **LOTTO 5**
  Terreno libero;
- **LOTTO 6**
  Terreno libero;

-5.1.* accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile *(quesito 6).

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione attuale dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

- *5.2.* variazione per l'aggiornamento del catasto *(quesito 7).*

Dalle verifiche effettuate nel giorno del sopralluogo si conferma che per i beni oggetto di pignoramento non è necessario effettuare nessun aggiornamento catastale.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Quesito 16):

Si evidenzia che sia sui beni oggetto di pignoramento riportati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni non gravano vincoli e/o oneri, pregressi e futuri, di natura condominiale.

Spese pregresse ordinarie e straordinarie di gestione non pagate:

€. 0,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLE STRUMENTO URBANISTICO (Quesito 8 e 9):



SETTORE -URBANISTICA
Tel. Uff. 09624338206 – fax 0962433299

Oggetto: Richiesta accesso agli atti Procedura rge n 36/2026 promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

In riferimento alla richiesta presentata dal Geom. Aurelia Verterame, nominato esperto dal Tribunale di Crotone nella procedura rge n. 36/2026 per estrarre e indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dei beni riportati in catasto come di seguito;

- Foglio di mappa 43, particella 723 subalterno 7;
- Foglio di mappa 43 particella 723 subalterno 12;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che gli immobili siti nel Comune di Petilia Policastro, riportati in catasto al foglio di mappa **43** particella **723** sub **7** e **12** non risulta rilasciata nessuna Autorizzazione Edilizia, o Certificato di abitabilità/agibilità.

Petilia Policastro 21/09/2026

Il Responsabile del Settore
Urbanistica
Arch. Francesco Trovato

Città di Petilia Po

Comune di Petilia Policastro (KR) Prot. n° 0013846 del 24-09-2026 partenza

Dalla documentazione, prodotta e allegata alla presente, dal Comune di Petilia Policastro, pratiche edilizie si fa presente che i beni presenti in Catasto fabbricati non risultano nessuna Autorizzazione Edilizia o Certificato di agibilità (come sopra riportato e prodotto dall'Ente Comune di Petilia Policastro). E da ritenere opportuno una decurtazione sulla stima in merito ai beni sopra citati.

LOTTO 1-Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana Foglio 43 Particella 723 Subalterno 7:

LOTTO 2 - Comune di PETILIA POLICASTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana Foglio 43 Particella 723 Subalterno 12:

Per calcolare il costo di sanatoria dei due lotti in base ai parametri forniti dal Comune di Petilia Policastro (1,60 €/mc per il volume lordo e 12,91 €/mq per la superficie netta), è necessario:

LOTTO 1 – Abitazione (Cat. A/3)

- **Superficie netta:** 120 mq
- **Altezza:** 3,0 m
- **Volume lordo:** 120 mq x 3,00 m = 360 mc

Calcolo dei costi:

- Quota superficie netta: 120 mq x 12,91 €/mq = 1.549,20 €
- Quota volume lordo: 360 mc x 1,60 €/mc = 576,00 €

Costo totale stimato per la sanatoria (Lotto 1): 2.125,20 €

LOTTO 2 – Unità in corso di costruzione (Cat. F/3)

- **Superficie netta:** 120 mq
- **Altezza:** 4,0 m
- **Volume lordo:** 120 mq x 4,00 m = 480 mc

Calcolo dei costi:

- Quota superficie netta: 120 mq x 12,91 €/mq = 1.549,20 €
- Quota volume lordo: 480 mc x 1,60 €/mc = 768,00 €

Costo totale stimato per la sanatoria (Lotto 2): 2.317,20 €

Dalla documentazione, prodotta e allegata alla presente, dal Comune di Petilia Policastro, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico quale P.R.G. per i seguenti lotti (Quesito 8):

LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5 - LOTTO 6

CERTIFICA

- Che le particelle n° 40-611(**LOTTO 3 E LOTTO 6**) ricadono nel vigente PRG in "ZONA E3: AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA" con le seguenti prescrizioni;
- Che la particella n°. 606 (**LOTTO 4)** ricade nel vigente PRG in "ZONA B "AGGLOMERATI URBANI RECENTI" con le seguenti prescrizioni;
- Che la particella n° 723 sub 7 e sub 12 (**LOTTO 1 E LOTTO 2**) riportata in catasto fabbricati ricade in "ZONA B "AGGLOMERATI URBANI RECENTI" con le seguenti prescrizioni;
- Che la particella n° 607 (**LOTTO 5**) per una superfice di circa mq 1400 ricade nel vigente PRG in "ZONA B "AGGLOMERATI URBANI RECENTI" con le seguenti prescrizioni la restante superfice ricade in "ZONA E3: AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA" con le seguenti prescrizioni;

ZONA E3: AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA (**LOTTO 3 E LOTTO 6**)

1. In queste aree le disposizioni dei piani regionali e/o di importanza comunitaria, prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente PRG.

2.Fino all'approvazione dei piani territoriali regionali e fino ad una normativa più dettagliata dei SIC, in tali aree si applicano le disposizioni definite dal presente PRG, con le limitazioni imposte dalle normative di salvaguardia vigenti.

3.Sono ammessi interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- ricostruzione

4. Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, in funzione delle esigenze di conduzione dei fondi dimostrate attraverso il piano di utilizzazione aziendale, possono riguardare:
-impianti agricoli e zootecnici, alle seguenti ulteriori condizioni:
b) indice massimo di copertura: 0,10 mq/mq;
c) altezza. massima degli edifici non superiore a 6,50 metri, salvo particolari tecnologiche o funzionali:
-residenze, nel rispetto di: indice di edificabilità fondiaria non superiore a 0,013 mg/mq; altezza massima 6,50, distanze dai confini e dalle strade pubbliche: 6,00 metri; superficie minima del fondo interessato dalla costruzione pari a 10.000 mg;
* 5. Non sono consentiti movimenti di terra quali sbancamenti riporti e simili che non siano strettamente finalizzati a
interventi di conduzione agricola.

"Zona B: AGGLOMERATI URBANI RECENTI" (**LOTTO 4 – LOTTO 5 – LOTTO 1 – LOTTO 2)**

1. La zona B identifica le parti urbane prevalentemente edificate successivamente al 1945. Gli interventi consentiti sono destinati a consolidare e completare il tessuto edilizio.
2. Nella zona B, quando non diversamente prescritti, sono ammissibili i seguenti interventi nel rispetto delle disposizioni comuni successivi:

a) manutenzione straordinaria;
b) restauro e risanamento conservativo;
c) ristrutturazione edilizia:
d) demolizione e ricostruzione;
e) demolizione:
f) ampliamento;
g) ricostruzione;
h) nuova costruzione;
3. Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova costruzione di strade locali, strade urbane di quartiere, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti

tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, e simili.

4. Negli spazi scoperti pertinenziali è ammessa la realizzazione di:

a) piccoli impianti sportivi scoperti;

b) collegamenti verticali necessari a soddisfare requisiti obbligatori imposti da normative di settore, quali colonne per ascensori, montacarichi e scale, purché realizzati in aderenza agli edifici;

c) pertinenze,

5. Negli spazi scoperti autonomi è ammessa la realizzazione di:

a) impianti sportivi scoperti, comprensivi dei relativi manufatti accessori;

b) elementi viari e spazi pubblici pedonali;

c) giardini e spazi verdi attrezzati;

d) parcheggi scoperti;

e) edifici destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

6. Nella zona B, quando non diversamente prescritto, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale,

b) per la produzione di beni e servizi a carattere diffuso, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odorí dettate da ogni pertinente normativa, nel rispetto dei seguenti limiti:

- artigianato di produzione: a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati;

- attività commerciali; limitate a esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, fino a 1500 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, mercati ambulanti su aree pubbliche;

c) attività pubbliche e di interesse collettivo;

d) mobilità, limitata a:

- mobilità ciclabile, carrabile e parcheggi.

7. L'attivazione delle utilizzazioni compatibili è ammessa a condizione che vengano rispettate le disposizioni relative alle dotazioni di parcheggi.

8. L'attivazione di utilizzazioni per attività produttive non può interessare locali adibiti ad autorimesse o parcheggi pertinenziali coperti.
9. Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione di edifici residenziali devono rispettare i parametri vigenti:
a) indice di edificabilità fondiaria non superiore a 2,00 mc/mq, comprensivo dei manufatti edilizi esistenti;
b) altezza massima non superiore a quella degli edifici contigui, comunque non oltre i 9,50 metri;
c) distanza dai confini non inferiore a 5 metri, oppure in aderenza, nei casi di interventi contestuali delle parti interessate;
d) distanza dalle strade non inferiore a 5 metri;
e) distanza tra edifici non inferiore a 10 metri;
f) cessione gratuita di aree per standards urbanistici non inferiore a 18 mq ogni 100 mc di costruzione:
10. Gli interventi di nuova costruzione di edifici per attività commerciali, direzionali e produttive devono mantenere, inoltre, una dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde e piantumati con essenze arboree
non inferiore al 15% della superficie del lotto;
11. Gli interventi di nuova costruzione degli edifici per attività produttive devono destinare una parte della superficie lorda di pavimento per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) in misura non inferiore a 4 ma/addetto, e comunque non inferiore a 5 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie utile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione del bene e dei terreni con quella contenuta nel pignoramento, per l'identificazione dei terreni e del fabbricato.

Inoltre, dalle condizioni in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo, è in buon stato e non necessita di lavori ordinari e/o straordinari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI (Quesito 10):

quesito *10: divisibilità in lotti*

E' possibile dividere i beni oggetto di pignoramento in più lotti.

quesito *11: divisibilità in natura*

Quesito non pertinente con il caso in specie.

quesito *12: accertamento dell'occupazione dell'immobile*

Alla data del sopralluogo per quanto riguarda l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

quesito *13: eventuale titolo di assegnazione se l'immobile fosse occupato*

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Capocasale Giulio del 11 marzo 2004 repertorio n. 64644 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 20 marzo 2004 al numero di registro generale 5366 e numero di registro particolare 3745 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Petilia Policastro (KR).

quesito *14: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e oneri gravanti sul bene*

Quesito non pertinente con il caso in specie.

Consistenza

quesito *15: stima dell'immobile*

Criterio e Metodologia di Stima

- **Criterio del Valore di Mercato (Criterio Comparativo/Analitico):**

Il valore dell'immobile è determinato stimando il **valore di mercato**, calcolato sulla base della **superficie commerciale** espressa in metri quadri (m^2) moltiplicata per il **valore unitario al metro quadrato** specificamente individuato per la zona e la tipologia del bene.

- **Adeguamenti, Correzioni e Decurtazioni (Art. 568, co. 2 c.p.c.):**

Al valore di mercato standard vengono applicati analiticamente adeguamenti e riduzioni per le seguenti componenti:

1. **Stato di conservazione e manutenzione:** Decurtazione legata allo stato d'uso effettivo del bene.
2. **Assenza della garanzia per vizi:** Riduzione forfettaria del valore per l'assenza della garanzia sui vizi della cosa venduta (tipica delle vendite giudiziarie).
3. **Oneri e regolarizzazione urbanistica:** Detrazione dei costi necessari per eventuali sanatorie, pratiche edilizie o ripristini urbanistici.
4. **Stato di possesso e vincoli giuridici:**
    - Per gli immobili liberi o con contratti non opponibili: valutazione della piena proprietà tenendo conto dello stato di occupazione.
    - In presenza di **assegnazione della casa coniugale** con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e trascritta: valutazione effettuata come **nuda proprietà** (ovvero opponibile nei limiti di 9 anni se non trascritta).

Valutazione finale del bene

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq superficie commerciale.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce di partire dalle quotazioni al mq minime indicate da quest'ultima fonte dati e applicate successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico.

Si ritiene inoltre di non applicare a tali valori nessun coefficiente correttivo in diminuzione legato alle condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato, si sottolinea che nella valutazione si è tenuto conto dell'amplia corte e del secondo piano nello stato in cui si trova, in corso di costruzione.

Valutazione Analitica per Lotto (moltiplicazione della superficie commerciale per i prezzi medi di mercato di zona OMI/agenzie per Petilia Policastro e applicazione dei coefficienti di riduzione per vendita giudiziaria**).**

LOTTO 1 – Abitazione di tipo economico (Cat. A/3)

- **Consistenza:** Piano 2°, 6,5 vani (120 mq netti / 135 mq comm.).
- **Ubicazione:** Petilia Policastro, Via Arringa n. 2/40.
- **Stima del valore:**
    - Valore unitario medio di mercato: 400 – 550 €/mq
    - Valore di mercato a pieno titolo: 60.000 – 68.000 €

- *Valore d'Asta Stimato (dopo decurtazioni/assenza garanzia vizi - 15%/20%):* 55.000,00 €.

LOTTO 2 – Unità in corso di costruzione (Cat. F/3 - Rustico)

- **Consistenza:** Piano 1° allo stato grezzo (120 mq).
- **Ubicazione:** Petilia Policastro, Via Fontana Grande n. 38.
- **Stima del valore:**
  - Valore unitario grezzo/rustico: 150 – 220 €/mq
  - Valore di mercato: 18.000 – 26.000 €
  - *Valore d'Asta Stimato (dopo detrazione vizi/oneri):* 20.000,00 €.

LOTTO 3 – Terreno Agricolo

- **Consistenza:** 510 mq (5 are e 10 centiare).
- **Destinazione PRG:** Zona E3 (Agricola).
- **Stima del valore:**
  - Valore agricolo medio di zona: 1,00 - 2,00 €/mq
  - *Valore d'Asta Stimato:* 1.000,00 €

LOTTO 4 – Terreno Edificabile

- **Consistenza:** 370 mq (3 are e 70 centiare).
- **Destinazione PRG:** Zona B (Agglomerati Urbani Recenti - Edificabile).
- **Stima del valore:**
  - Valore edificabile residenziale: 35 – 55 €/mq
  - Valore di mercato: 13.000 – 20.000 €
  - *Valore d'Asta Stimato (al netto delle detrazioni):* 15.000,00 €

LOTTO 5 – Terreno Misto (Parzialmente Edificabile)

- **Consistenza:** 4.376 mq (43 are e 76 centiare).
- **Destinazione PRG:** Parzialmente Zona B (1.400 mq) e Zona E3 Agricola (2.976 mq).
- **Stima del valore:**

- Quota Edificabile (1.400 mq x 35 – 45 €/mq): 49.000 – 63.000 €
- Quota Agricola (2.967 mq x 1,20 €/mq): 3.500 €
- *Valore d'Asta Stimato (complessivo d'asta):* 52.000,00 €

LOTTO 6 – Terreno Agricolo

- **Consistenza:** 6.755 mq (67 are e 55 centiare).
- **Destinazione PRG:** Zona E3 (Agricola di primaria importanza).
- **Stima del valore:**
  - Valore agricolo medio: 1,00 – 1,80 €/mq
  - *Valore d'Asta Stimato:* 10.000,00 €

Il valore analitico in euro dell'immobile oggetto d'esecuzione in questione risulta pari a

1. LOTTO 1 **€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00);**
2. LOTTO 2 **€ 20.000,00 (ventimila/00);**
3. LOTTO 3 **€ 1000,00 (mille/00);**
4. LOTTO 4 **€ 15.000,00 (quindicimila/00);**
5. LOTTO 5 **€ 52.000,00 (cinquantaduemila/00);**
6. LOTTO 6 **€ 10.000,00 (diecimila/00);**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

LOTTO 1 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):

LOTTO 1 €. 55.000,00 €

LOTTO 2 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):

LOTTO 2 €. 20.000,00 €

LOTTO 3 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):

LOTTO 3 €. 1000,00 €

LOTTO 4 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):

LOTTO 4 €. 15.000,00 €

LOTTO 5 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):

LOTTO 5 €. 52.000,00 €

LOTTO 6 Valore di mercato (1/1 piena proprietà):

LOTTO 6 €. 10.000,00 €

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO 1

€. 55.000,00

LOTTO 2

€. 20.000,00

LOTTO 3

€. 1000,00

LOTTO 4

€. 15.000,00

LOTTO 5

€. 52.000,00

LOTTO 6

€. 10.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Nella valutazione si è tenuto conto della riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO 1

€. 55.000,00
Meno il costo totale stimato per la sanatoria (Lotto 1): 2.125,20 €

€. 52.874,80

LOTTO 2

€. 20.000,00
Meno il costo totale stimato per la sanatoria (Lotto 2): 2.317,20 €

€. 17.682,80

LOTTO 3

€. 1.000,00

LOTTO 4

€. 15.000,00

LOTTO 5

€. 52.000,00

LOTTO 6

€. 10.000,00

(Quesito 17) La presente relazione di CTU viene inoltrata fornendo compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti, ai creditori procedenti, al debitore, al custode fissando il **termine ultimo per la ricezione di eventuali osservazioni giorno 04/10/2026.**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = =

Distinti saluti.

data 09/2026

il tecnico incaricato
Geom. AURELIA VERTERAME