

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BCC NPLS 2022 S.R.L.**

contro



**N.R.G.E. 77/2024**

**Giudice: Dott.<sup>ssa</sup> CHIARA DI CREDICO**

**RELAZIONE DEFINITIVA**

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Donato  
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 2488  
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro  
C.F. DNTFNC79T16G975I - P.Iva 03001820798

con studio in Catanzaro  
San Brunone di Colonia, 13  
telefono: 0961 727356  
cellulare: 328 4050296 fax: 0961 727356  
pec: francesco.donato1@ingpec.eu

---



## Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con **ordinanza** del **18.07.2025**, il **Giudice** delle **Esecuzioni**, **Dott.<sup>ssa</sup> Di Credico Chiara**, ha nominato il sottoscritto **Ing. Francesco Donato**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 2488 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. **77/2024 R.G. Espr.** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 01) 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**);
- 02) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 03) **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;
- 04) 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);



- 05) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 06) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 07) 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;
- 08) 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;
- 09) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa



eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Con precedente **ordinanza del 27.10.2024**, il **Giudice delle Esecuzioni**:

- **HA DISPOSTO** che, l'esperto stimatore, **all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico)**, depositi breve **relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, **relativa ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se **sia abitazione principale** dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'**edilizia convenzionata o agevolata**, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e **autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del **debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo**.
- **HA DISPOSTO**, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173 bis 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.

- **HA AUTORIZZATO**, 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.
- **HA CONVOCATO**, 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.
- **HA FISSATO** per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **10 novembre 2025**.

In data **30 luglio 2025**, il sottoscritto ha trasmesso via pec formale atto di accettazione dell'incarico.

## Premessa

Con atto di pignoramento, notificato in data **20.06.2024** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] la società **BCC NPLS 2022 S.R.L.**, con sede legale in **Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, Numero di Iscrizione al Registro delle imprese di Treviso e Belluno e C.F. 05033050260**, "mandante", e per essa quale "mandataria" la **doVolue S.p.A.**, con sede legale in **Verona (VE), Viale dell'Agricoltura, 7, Numero di Iscrizione al Registro delle imprese di Verona e C.F. 00390840239 e P.IVA. 02659940239**, hanno dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] relativamente all'importo di cui all'atto di precetto:



- Immobili siti nel Comune Taverna (Cz) alla Via Italia ed identificati nel NCEU di detto comune al Foglio 43 particella 239 sub 9, cat. C/2 cl. 2 mq 48 rendita € 61,97 e foglio 43 particella 238 sub 25 cat. C/2 cl. 2 mq 123 rendita € 158,81.

### Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio in data **12.09.2025** alle ore **09:30** presso il bene oggetto di pignoramento, in **Taverna (CZ), Via Italia/Sant'Angelo**, previa comunicazione a mezzo pec e raccomandata A/R alle parti e al custode giudiziario (Cfr. "All. 1 – Verbali operazioni peritali").

Nell'occasione, alla presenza del **dott. Gianluca Corso** (custode giudiziario), [REDACTED] è stata eseguita un'ispezione generale sui beni pignorati e successivamente si è proceduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici (Cfr. "All. 2 – Documentazione fotografica"). Rilievi, appunti e schizzi sono stati riportati su separati fogli.

Il primo bene oggetto di rilievi è stato quello censito nel **NCEU del Comune di Taverna**, al **foglio di mappa 43 particella 239 sub 9**. Il secondo bene oggetto di rilievi è stato quello censito nel **NCEU del Comune di Taverna**, al **foglio di mappa 43 particella 238 sub 25**. Di quest'ultimo bene è stato possibile eseguire i necessari rilievi solo sulla porzione posta al piano primo, in quanto non sussiste alcun collegamento funzionale tra piano primo e secondo. La porzione posta al piano secondo, risulta infatti accessibile da altra unità immobiliare i cui intestatari sono estranei alla procedura esecutiva.

Non essendo possibile visionare tale porzione di immobile è stato fissato un ulteriore sopralluogo per la data del **30.09.2025** alle ore 16:30 presso i beni oggetto di pignoramento. A tal riguardo, in modo collaborativo, [REDACTED] si è impegnato a contattare i proprietari di tale immobile per consentire l'accesso al piano secondo del bene pignorato, identificato nel **NCEU al foglio di mappa 43 particella 238 sub 25**.



Per quanto attiene gli impianti tecnologici, per ambo i beni [REDACTED] ha dichiarato di non disporre dei certificati di conformità, né tanto meno dei libretti di impianto dei generatori termici.

Relativamente al possesso dei beni pignorati, al momento del sopralluogo risultavano detenuti [REDACTED]

Alle ore **11:10**, riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, ho dichiarato concluse le operazioni peritali, sottoscrivendo lo stesso con gli astanti (Cfr. **All. 1**).

Le **operazioni peritali** sono riprese in data **30.09.2025** alle ore **16:30** presso i beni oggetto di pignoramento, in **Taverna (CZ), Via Italia/Sant'Angelo**, previa comunicazione a mezzo pec al creditore procedente (Cfr. "**All. 1 – Verbali operazioni peritali**").

Nell'occasione, alla presenza del **dott. Gianluca Corso** (custode giudiziario), [REDACTED] è stata eseguita una nuova ispezione sul bene censito nel **NCEU del Comune di Taverna, al foglio di mappa 43 particella 238 sub 25**, eseguendo ulteriori rilievi metrici e fotografici (Cfr. **All. 2**). Rilievi, appunti e schizzi sono stati riportati su separati fogli.

Visto il quadro fessurativo rilevato su tale bene, è stato concordato con il nominato **custode giudiziario** e con [REDACTED] di effettuare un intervento di puntellamento locale, in corrispondenza delle diverse bucatore presenti nella muratura. Ciò al solo fine di evitare ulteriori deperimenti del bene che già versa in un grave stato di abbandono.

[REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima impresa edile, ha dichiarato di possedere le necessarie competenze tecniche e le necessarie attrezzature per eseguire tale intervento di puntellamento, per cui si è reso disponibile ad effettuarlo a titolo gratuito entro la data del **10.10.2025** (Cfr. **All. 1**).





L'istanza di vendita è stata depositata in data **07.08.2024**, la **certificazione notarile** è stata depositata in data **03.03.2025**, la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data **30.07.2024** e la relativa nota di trascrizione è stata depositata in data **12.07.2024**.

Per i beni oggetto di pignoramento, la certificazione risale a un atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nella certificazione notarile si riscontra un errore formale nell'identificazione catastale dei due beni, ovvero è stata indicata la **particella 239** anziché la **particella 238**, in difformità con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Tale errore formale è stato già segnalato dal nominato custode giudiziario **dott. Gianluca Corso** [REDACTED]

Per i beni pignorati, il creditore procedente non ha depositato **l'estratto catastale attuale** e **l'estratto catastale storico** ed ha invece depositato **l'estratto di mappa catastale**, che risulta allegato alla **certificazione notarile**.

I dati catastali attuali sono indicati nella certificazione notarile. I dati catastali storici non risultano invece riportati nella certificazione notarile. A riguardo, si evidenzia che il bene censito nel **NCEU del Comune di Taverna al foglio 43, particella 239, sub 9 categoria C/2**, deriva dal **sub 5**, mentre, per quanto attiene il bene censito nel **NCEU del Comune di Taverna al foglio 43, particella 238, sub 25 categoria C/2**, deriva dal **sub 24**.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, per cui né è stato chiesto il rilascio al **Comune di Taverna**, con pec del **17.09.2025**, acquisita in pari data al **prot. generale al n. 4899**, nonché con pec del **03.10.2025** (Cfr. "**All. 3 – Richiesta certificati Comune Taverna**").

Dall'esame dell'**atto di matrimonio**, trasmesso dall'**Ente** a mezzo pec del **03.10.2025**, si rileva che [REDACTED]



Per i beni pignorati dalla piattaforma tecnologica **SISTER** dell'Agenda delle Entrate è stata inoltre acquisita la seguente documentazione:

- visure catastali storiche (Cfr. "AII. 5 – Visure catastali");
- stralcio mappa catastale (Cfr. "AII. 6 – Stralcio mappa catastale");
- elaborato planimetrico (Cfr. "AII. 7 – Elaborati planimetrici")
- elenco immobili (Cfr. "AII. 8 – Elenco Immobili");
- planimetrie catastali (Cfr. "AII. 9 – Planimetria catastali").

I beni oggetto di pignoramento non rientrano nei disposti di cui all'art. 1, comma 376 ss della legge 30.12.2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

**Punto 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)**

- 1. Piena proprietà di magazzino/locale deposito posto al piano 1, nel Comune di Taverna (CZ), Via Italia/Sant'Angelo, censito nel NCEU del predetto Comune al foglio 43, particella 239, sub 9 categoria C/2, classe 2, consistenza 48 m<sup>2</sup>,**



**2. Piena proprietà di magazzino/locale deposito** posto al piano 1-2, nel **Comune di Taverna (CZ), Via Italia/Sant'Angelo**, censito nel **NCEU** del predetto **Comune** al **foglio 43, particella 238, sub 25 categoria C/2**, classe 2, consistenza **165 m<sup>2</sup>**, in testa [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il bene indicato al punto 1 confina su un lato con il **sub 6** (Bene Comune Non Censibile "**BCNC**"), su un altro lato con la **particella 241**, su un altro lato ancora con **via Italia** e su un altro lato ancora con il **sub 25** della **particella 238**, salvo altri e più precisi confini. Deriva dal **sub 5**, cat. A/3, consistenza 2,5 vani catastali soppresso a seguito di variazione della destinazione del 26.04.2007 Pratica n. CZ0134828 abitazione di tipo popolare-locale deposito (n. 3512.1/2007).

Il bene indicato al punto 2 confina al piano primo: su un lato con **via Italia**, su più lati con il **sub 27**, su un lato ancora con il **sub 23** (Bene Comune Non Censibile "**BCNC**") e con scala scoperta esterna e infine su un altro lato ancora con il **sub 9** della **particella 239**. Il bene indicato al punto 2 confina al piano secondo su lato con **via Italia**, su un lato con il **sub 27**, su un altro lato con spazio sovrastante il **sub 23** e con scala esterna scoperta, salvo altri e più precisi confini. Deriva dal **sub 24**, cat. A/3, consistenza 4 vani catastali, soppresso a seguito di variazione della destinazione del 26.04.2007 Pratica n. CZ0134852 abitazione di tipo popolare-locale deposito (n. 3513.1/2007).

Il **Bene Comune Non Censibile**, abbreviato "**BCNC**", come definito dalla Circolare N°2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di corte, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc., proprietà comune indivisa, per tali motivi non compaiono nelle visure per nominativo, ma solo sugli elaborati planimetrici e corrispondente elenco dei subalterni allegati.

Il bene indicato al punto 1 si compone di due vani oltre accessori, dispone di due piccoli balconi ed ha accesso da una scala esterna identificata con



il **sub 6** (Cfr. “**All. 10** – Planimetria stato attuale”).

Risulta adibito a cucina/soggiorno ed è parte di un appartamento che si sviluppava su più unità immobiliari. La superficie commerciale lorda dell'appartamento è di **60,60 m<sup>2</sup>**, quella dei balconi di **2,42 m<sup>2</sup>**; l'altezza interna dell'appartamento è di **3,42 m** (Cfr. “**All. 11** – Calcolo superficie commerciale”).

Le finiture interne sono le seguenti: intonaci di tipo civile, pavimenti in cotto, battiscopa e rivestimenti in ceramica, porte in legno, portoncino di caposcala in legno, infissi in legno /alluminio con vetro camera, avvolgibili in pvc, soglie in marmo, travi del solaio a vista in legno (Cfr. **All. 2**).

Nel complesso lo stato manutentivo interno ed esterno del bene è sufficiente e non si riscontrano particolari criticità. Le facciate esterne sono state ripristinate ma non risultano tinteggiate.

Il bene indicato al punto 2, si compone, di complessivi quattro vani, di cui due al piano primo e due al piano secondo, non connessi tra di loro. Il bene risulta in stato di abbandono, ed è abitato parzialmente a deposito senza permanenza di persone.

Al piano primo si accede da una scala esterna, nonché attraverso un piccolo ingresso comune identificato dal **sub 23**. La superficie commerciale lorda del piano primo è di **77,50 m<sup>2</sup>**, quella dei balconi di **2,82 m<sup>2</sup>**, mentre l'altezza interna è di **3,90/ 3,67 m** (Cfr. “**All. 10**”).

La scala esterna per accedere al bene si presenta in stato di abbandono: il parapetto risulta parzialmente crollato nella parte iniziale, ed alcune pedate ed alzate si presentano dissestate. Lungo la scalinata sono inoltre presenti diverse erbe infestanti che conferiscono ulteriore degrado. Sulle facciate esterne si segnala anche la presenza di due canne fumarie in eternit.

Le finiture interne sono oltremodo vetuste e con un livello manutentivo scarso/pessimo. Sono presenti diversi decori: tele con dei dipinti sui soffitti, cornici con sottostanti greche sulle murature perimetrali. Si segnala, inoltre, la presenza di diverse fessure con andamento subverticale di



ampiezza e profondità variabile nelle murature, oltreché la presenza di danneggiamenti provocati da infiltrazioni d'acqua. Diverse fessure, sempre con andamento sub verticale, sono inoltre presenti sulle facciate esterne (Cfr. **AII. 2**).

Il quadro fessurativo rilevato, così come i danneggiamenti da infiltrazione d'acqua meteorica sono stati documentati nelle foto allegate.

Al piano secondo non è stato possibile accedere, in quanto l'unico accesso ubicato al piano sottotetto del **sub 27**, risultava murato. Con molta probabilità si tratta di un bene in completo stato di abbandono e con un livello manutentivo scarso/pessimo simile a quello del **sub 27**.

Nel complesso lo stato manutentivo interno del bene è scarso/pessimo e sussistono tutte una serie criticità strutturali. Anche lo stato manutentivo delle facciate esterne, risulta scarso/pessimo.

I due beni fanno parte di un aggregato edilizio composto da un insieme di edifici, disposti in successione, senza soluzione di continuità di cui fanno parte le **particelle: 859, 234, 237, 238, 239, 240**, con struttura in muratura.

Tale aggregato edilizio fa parte del nucleo urbano del **Comune di Taverna** posto ad un'altitudine di 541 m s.l.m. dove sono dislocati i principali servizi pubblici (scuole, poste, banche, uffici pubblici, luoghi di culto, etc) nonché di diverse attività commerciali anche al dettaglio per generi di largo e generale consumo.

Il **Comune di Taverna** è posto ai piedi della **Sila Piccola** e fa parte del **Parco Nazionale della Sila**, ha un'estensione territoriale di circa 132,35 m<sup>2</sup>, tra le più vaste a livello Regionale, compresa tra i 358 e i 1765 metri s.l.m. del monte **Gariglione**.

Il suo territorio confina a Nord con i **Comuni di Colosimi, Parenti, Aprigliano, S. Giovanni in Fiore** nella **Provincia di Cosenza** e **Cotronei** nella **Provincia di Crotone**, ad Est con i **Comuni di Petilia Policastro e Mesoraca** nella **Provincia di Crotone**, a Sud con i **Comuni di Albi e Fossato Serralta** nella **Provincia di Catanzaro**; ad Ovest con il comune



di **Sorbo San Basile** sempre nella **Provincia di Catanzaro**.

Si trova a soli 25 Km dal capoluogo di regione, comprende nel suo vasto territorio montano le rinomate località turistiche della Sila Piccola catanzarese: **Villaggio Mancuso, Villaggio Racise, Cutura, Monaco, Pantane, Tirivolo e Torre della Marchese**, dove si trovano insediate diverse strutture ricettive alberghiere e raggruppamenti di seconde case.

Il territorio comunale è attraversato unicamente dalla rete stradale che, in senso Nord-Sud è costituita dalla **S.S. n. 109 bis** e dalla **S.S. n. 179 dir**, mentre, in direzione **Est-Ovest**, è costituita principalmente dalla **S.S. n. 109** e dalla **S.S. n. 179**. L'unico mezzo di trasporto/connesione disponibile è quindi quello stradale con un livello qualitativo scarso, non essendo presenti arterie viarie a scorrimento veloce.

Per un'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. "**All. 12 – Inquadramento territoriale**").

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.**

Il titolo di proprietà del bene indicato al punto 1, in capo al debitore esecutato è il seguente:

⇒ **atto di compravendita**

[REDACTED]



[REDACTED]

Il titolo di proprietà del bene indicato al punto 2, in capo al debitore esecutato è il seguente:

⇒ **atto di compravendita** [REDACTED]

**Punto 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 ante-**



### cedente al pignoramento

Alla data dei due sopralluoghi i beni risultavano detenuti dal debitore esecutato, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con pec del **19.09.2025** inoltrata all’**Agenzia delle Entrate**, protocollata in data **08.04.2025** sul **Registro Ufficiale** con il n. **38794**, si è proceduto a verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione sui beni pignorati. Tuttavia, ad oggi, non è stata fornita alcuna risposta in merito.

A riguardo si precisa che non appena l’**Agenzia delle Entrate** provvederà a soddisfare la richiesta in questione e nell’eventualità dovessero risultare dei contratti, il sottoscritto provvederà a darne tempestiva comunicazione all’**Ill.mo G.E.** (Cfr. “**All. 15 – Verifica contratti di locazione**”).

I beni pignorati, non **costituiscono l’abitazione principale del debitore esecutato**. In merito a tale aspetto, si precisa che la destinazione effettiva del bene indicato al punto 1 è residenziale, risultando adibito a cucina/soggiorno di un appartamento che si sviluppa su più unità immobiliari. Ad ogni modo si tratta di un’unità immobiliare autonoma, identificata catastalmente da subalterno e con accesso autonomo. Per quanto concerne, invece la destinazione effettiva del bene indicato al punto 2 è di locale deposito senza permanenza di persone. In ogni caso, si tratta di un’unità immobiliare autonoma, identificata catastalmente da subalterno e con accesso autonomo.

Dalle verifiche condotte presso il **Comune di Taverna**, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] quindi, antecedentemente alla notifica dell’atto di precetto, la cui notifica è avvenuta in data **18.03.2024** (Cfr. “**All. 16 – Certificato di residenza storica**”).



**Punto 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)**

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzera di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell’andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell’immobile. Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti “coefficienti di differenziazione”, i quali, permettono di determinare la quotazione dell’immobile tenendo conto: dell’epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell’eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell’ubicazione geografica.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire, sia per le quotazioni espresse in euro.



Detti coefficienti possono essere indifferentemente applicati indifferentemente e alternativamente anche alle superfici commerciali determinate.

Riguardo alla destinazione d'uso urbanistica, alla categoria catastale e alla destinazione d'uso effettiva di un immobile si precisa quanto di seguito. La destinazione d'uso urbanistica è quella risultante dai titoli abilitativi edilizi o dalla certificazione di abitabilità o agibilità, o in casi di indeterminatezza in via alternativa desumibile da documenti aventi valenza probante (documentazione catastale; atti pubblici di provenienza e traslativi della proprietà; atti in possesso della pubblica amministrazione).

Le categorie catastali sono invece una classificazione utilizzata per suddividere i fabbricati in base alla tipologia e alla destinazione d'uso. Hanno finalità fiscali e amministrativa, servono principalmente per identificare gli immobili in base alle destinazioni d'uso e a determinare le imposte come previsto dal **DPR 1142/49**.

La destinazione effettiva è infine quella praticata nell'immobile dal proprietario o fruitore, a prescindere dagli eventuali permessi, concessioni e autorizzazioni di ogni tipo, quindi non sempre vi è allineamento tra destinazione d'uso urbanistica, categoria catastale e destinazione effettiva.

Nel caso in questione, si tratta di beni che sono suscettibili di possibili trasformazioni e di cambi di destinazione d'uso, per cui si ritiene che la destinazione d'uso più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima risulti quella residenziale.

È opportuno, evidenziare che in base a quanto riportato nel **Regolamento Edilizio Urbanistico "REU" del Piano Strutturale Comunale "PSC"** i beni hanno una consistenza maggiore rispetto a quella minima prevista per gli alloggi, pari a m<sup>2</sup> 45,00, e che nell'ambito in cui ricade l'aggregato urbano di cui i beni fanno parte "Nucleo Storico, la destinazione d'uso residenziale risulta ammissibile. Infine, si evidenzia che l'originaria categoria catastale era A/3 salvo essere mutata in C/2 con variazione della destinazione del 26.04.2007 Pratica n. CZ0134852 e Pratica n. CZ0134828. Per tale variazione, non risulta sia stata presentato un titolo edilizio abitativo.



## Fonti di Informazione

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del **Borsino Immobiliare**; quotazioni della Banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI"**, Valori Immobiliari dichiarati.

Le quotazioni immobiliari **OMI** sono pubblicate con cadenza semestrale sul sito internet dell'**Agenzia delle Entrate** e sono relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

Tali quotazioni individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo: la zona **OMI**.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Relativamente alle quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI"** sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima.

Nel portale dell'**Agenzia dell'Entrate** è infatti testualmente riportato: i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia**: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Dall'analisi dei valori della Banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI"** per la Provincia di Catanzaro, Comune di **Taverna** Fascia/zona: **Centrale Urbano**, Codice di zona: B2, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, sono stati rilevati i seguenti dati.



## Anno 2024 - Semestre 1°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	610	820
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	710
Ville e Villini	NORMALE	710	970

## Anno 2024 - Semestre 2°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	620	830
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	720
Ville e Villini	NORMALE	710	970

Dall'analisi dei valori **OMI** sopra riportati, per la tipologia abitazioni di tipo economico, tra il primo ed il secondo semestre 2024 i valori di mercato minimo si sono attestati tra **€/m<sup>2</sup> 560** ed **€/m<sup>2</sup> 720**, in media **€/mq 640** (Cfr. "All. 17 – Quotazioni OMI").

Dal portale dell'**Agenzia delle Entrate**, infine, si è proceduto a verificare se nella zona in esame, fossero presenti atti traslativi di beni simili a quelli oggetto di pignoramento.

Il **Servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati** consente infatti la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 01 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali. La suddetta ricerca è stata operata considerando, un arco temporale compreso tra Gennaio 2021 e Febbraio 2025 (ultimo mese disponibile), rispetto ad un intorno di 200 metri, riscontrando la presenza di 8 atti traslativi e una quotazione, al netto dei valori anomali e non significativi di circa **€/m<sup>2</sup> 299,33** (Cfr. "All. 18 – Valori immobiliari dichiarati").



N. Atti	N. beni	Periodo di rif.	Corrispettivo dichiarato [€]	S [m <sup>2</sup> ]	Quotazione [€/m <sup>2</sup> ]	Categoria
1	1	gen-23	500,00	92	5,43	A/4
2	1	lug-23	47.000,00	139	338,13	A/3
3	1	lug-24	5.500,00	92	59,78	A/4
4	1	ott-24	23.500,00	81	290,12	A/4
5	1	gen-25	18.000,00	80	225,00	A/3
6	1	gen-25	4.500,00	25	180,00	A/3
7	1	lug-24	40.000,00	129	251,66	A/3
8	1	mag-24	32.000,00	96	333,33	A/6

Relativamente alle quotazioni del **Borsino Immobiliare** si rilevano che per la tipologia abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia, le quotazioni oscillano tra **€/m<sup>2</sup> 486** ed **€/m<sup>2</sup> 587** quindi mediamente **€/m<sup>2</sup> 537** (Cfr. “**All. 19 – Quotazioni Borsino Immobiliare**”).

Per quanto attiene le pubblicazioni di agenzie immobiliari sono state riscontrate quotazioni che oscillano tra **€/m<sup>2</sup> 444,44** ed **€/m<sup>2</sup> 733,33**, quindi mediamente intorno ad **€/m<sup>2</sup> 636,07** (Cfr. “**All. 20 – Pubblicazioni Agenzie Immobiliari**”).

Ubicazione	Quotazione [€]	S [m <sup>2</sup> ]	Quotazione [€/m <sup>2</sup> ]
Via Trieste 9	110.000,00	150	733,33
Via Giuseppe di Vittorio Trav.1	84.000,00	115	730,43
Corso Mattia Preti	20.000,00	45	444,44
MEDIO TOTALE			636,07

Dalle informazioni assunte in loco, invece, sono stati riscontrati per abitazioni di tipo economico che oscillano tra **€/mq 350,00** ed **€/mq 750,00**, quindi mediamente **€/mq 550,00**.



## Valutazione delle Superfici lotto 1

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, censita nel **NCEU** del **Comune Taverna (CZ) al foglio 43, particella 239, sub 9** è di **60,60 m<sup>2</sup>**, oltre quella dei balconi di **2,42 m<sup>2</sup>** (Cfr. **All. 11**).

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **€/m<sup>2</sup> 650,00**

Descrizione	Sup. lorda (m <sup>2</sup> )	Val. Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente Equivalente	Sup. comm. (m <sup>2</sup> )	Totale (€)
<b>Abitazione</b>	60,60	650,00	1,00	60,60	€ 39.390
<b>Balconi</b>	2,42	650,00	0,25	0,61	€ 1.573.
<b>TOTALE</b>	63,02			61,21	<b>€ 39.783,25</b>

coefficienti di differenziazione:

⇒ Coeff. di destinazione e piano edificio con ascensore

✘ Piano primo = 1.00

⇒ coefficienti delle pertinenze

✘ Coeff. balcone = 0,25

## Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato **€ 3.978,33**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 610,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e strutturale **€ 2.450,00**

Costi di completamento **€ 0,00**



Spese condominiali	€ 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni di stima</b>	<b>€ 7.038,33</b>
<b>TOTALE STIMA</b>	<b>€32.744,93</b>
<b>TOTALE STIMA IN CIFRA TONDA</b>	<b>€32.700,00</b>

### Valutazione delle Superfici lotto 2

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, censita nel **NCEU del Comune Taverna (CZ) al foglio 43, particella 238, sub 25 c**, al piano primo è di **77,50 m<sup>2</sup>**, oltre quella dei balconi di **2,82 m<sup>2</sup>**. Quella al piano secondo, può essere stimata solo sulla base della planimetria catastale è risulta pari a **84,16 m<sup>2</sup>** (Cfr. **Al. 11**).

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **€/m<sup>2</sup> 650,00**.

Descrizione	Sup. lorda (m <sup>2</sup> )	Val. Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente Equivalente	Sup. comm. (m <sup>2</sup> )	Totale (€)
<b>Magazzino</b>	77,50	650,00	0,40	31,00	€ 20.150,00
<b>Balconi</b>	2,82	650,00	0,11	0,32	€ 206,21
<b>Sottotetto</b>	84,16	650,00	0,15	12,50	€ 8.123,54
<b>TOTALE</b>	164,48			43,82	<b>€ 20.356,21</b>

coefficienti di differenziazione:

⇒ Coeff. di destinazione e piano edificio con ascensore

✘ Piano primo = 1.00

⇒ Coefficienti delle pertinenze

✘ Coeff. balcone = 0,25



✘ Coff. camera a tetto o soffitte = 0,33

⇒ Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione

✘ Oltre 60 anni, qualità medio e stato pessimo = 0,45

### Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato **€10.113,95**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e strutturale € 0,00

Costi di completamento € 0,00

Spese condominiali € 0,00

**Totale adeguamenti e correzioni di stima € 2.035,62**

**TOTALE STIMA €18.320,59**

**TOTALE STIMA IN CIFRA TONDA €18.300,00**

### Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Nel caso di specie è possibile la formazione di due lotti separati. Si tratta di due distinte unità immobiliari facenti parti di un più ampio agglomerato urbano composto da più fabbricati, ciascuna delle quali identificata da un autonomo identificativo catastale.

### **LOTTO 1**

**Magazzino/locale deposito** posto al piano 1, nel **Comune di Taverna (CZ)**, Via Italia/Sant'Angelo, censito nel **NCEU** del predetto **Comune** al foglio 43, particella 239, sub 9 categoria C/2, classe 2, consistenza 48



m, e, confina su un lato con il **sub 6**, su un altro lato con la **particella 241**, su un altro lato ancora con **via Italia** e su un altro lato ancora con il **sub 25** della **particella 238**, salvo altri e più precisi confini.

PREZZO BASE euro

**32.700,00**



## **LOTTO 2**

**Magazzino/locale deposito** posto al piano 1-2, nel **Comune di Taverna (CZ)**, **Via Italia/Sant'Angelo**, censito nel **NCEU** del predetto **Comune** al **foglio 43, particella 238, sub 25 categoria C/2**, classe 2, consistenza **165 m<sup>2</sup>**. Confina al piano primo: su un lato con **via Italia**, su più lati con il **sub 27**, su un lato ancora con il **sub 23** e scala esterna scoperta e infine su un altro lato ancora con il **sub 9** della **particella 239**. Confina al piano secondo su lato con **via Italia**, su un lato con il **sub 27**, su altro lato con spazio sovrastante il **sub 23** e con spazio sovrastante scala esterna, salvo altri e più precisi confini.

PREZZO BASE euro

**18.300,00**

**Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli**

I beni oggetto di pignoramento sono di esclusiva proprietà   
 Quindi, non sussiste la possibilità di una divisione in natura dei beni, né tanto meno è necessario predisporre un progetto di massima con eventuali congruagli.

**Punto 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**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Domande Giudiziali   | NESSUNA |
| 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura  | NESSUNO |
| 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge   | NESSUNO |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale | NESSUNA |
| 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo  | NESSUNA |

Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni ipotecarie

1.1 **Ipoteca volontaria derivante da atto di apertura di credito in conto corrente del 14.09.2011**, a rogito del notaio 







**sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli**

Dalle verifiche condotte i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né tanto meno risultano soggette a vincolo artistico - monumentale per come comunicato dall'**Ufficio Tecnico Comunale** con nota trasmessa a mezzo pec del **01.10.2025** (Cfr. "**All. 22 - Nota dell'Ufficio Tecnico Comunale**").

Dal sito del **Comune di Taverna** è stato estratto stralcio della "**Tavola dei vincoli**" del **Piano Strutturale Comunale "PSC"** dalla quale non si riscontra che il bene faccia parte della perimetrazione del vincolo in questione (Cfr. "**All. 12**").

**Punto 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**

A seguito delle ispezioni, il bene indicato al punto 1, non risulta conforme dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale. Per i due beni non risulta che il **Comune di Taverna** abbia rilasciato il **certificato di agibilità**, né tanto meno risulta sia stata attestata da tecnico incaricato mediante **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**.

Per come detto in precedenza, i beni pignorati fanno parte di un aggregato edilizio composto da un insieme di edifici, disposti in successione, senza soluzione di continuità di cui fanno parte le **particelle: 859, 234, 237, 238, 239, 240**, con struttura in muratura.

Nel **Piano Strutturale Comunale** del **Comune di Taverna**, l'aggregato urbano di cui fanno parte le **particelle 238 e 239**, ricade in un ambito di intervento classificato come "Nucleo Storico". Per come riportato dal comma 1 dall'art. 188 del **REU: Il Nucleo Storico (ex Zona A) comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare**



*pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante. Gli "insediamenti urbani storici", sono intesi come le aree urbane che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi sia degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione.*

*Degli "insediamenti urbani storici" è prescritta:*

- a. la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;*
- b. il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.*

Per come noto, l'Italia con la **legge 1150/42**, pubblicata sull'allora **Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244** il giorno **16 ottobre 1942** e con entrata in vigore al **31 ottobre 1942**, ha adottato una legge quadro urbanistica.

Da allora in base al suo articolo 31 la norma imponeva uniformemente a livello nazionale **l'obbligo di licenza edilizia preventiva** per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto

- 1. nei centri abitati: in tutti i comuni d'Italia sprovvisti di strumenti urbanistici;**
- 2. dentro le zone di espansione, ove esistesse il Piano Regolatore Generale Comunale.**

Tuttavia, alcuni Comuni italiani, anteriormente alla **Legge 1150/42**, risultavano già dotati di regolamento edilizio che preveda obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale, per cui, a rigore, la verifica dello stato Legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare a rigore dovrebbe



valutata caso per caso ed eventualmente estesa a prima dell'entrata in vigore della suddetta legge.

Nel caso in questione il **Comune di Taverna** non risulta fosse dotato di regolamento edilizio antecedente alla **Legge 1150/42** ed in ogni caso si tratta di un bene di remota costruzione, antecedente al 1942, per cui non sussisteva alcun specifico obbligo di autorizzazione edilizia.

Il **Comune di Taverna**, risultava invece dotato di **Piano Regolatore Generale "PRG"** approvato dalla **Regione Calabria** con **Decreto Presidente Regionale N. 643 del 07.10.1997** ed ancor prima di **Piano di Fabbricazione** entrato in vigore nel **1970**.

Con nota trasmessa a mezzo pec del **01.10.2025**, l'**Ufficio Tecnico Comunale** ha precisato che "L'immobile risale verosimilmente in data antecedente il 1942 e non risultano negli archivi comunali pratiche antecedenti". Nei due atti notarili allegata alla presente è riportato che gli immobili sono antecedenti al primo settembre 1967. Con la medesima nota, l'**Ufficio Tecnico Comunale** ha inoltre precisato che il **Piano di Fabbricazione** entrato in vigore nel **1970** (Cfr. "AII. 12")

Dalla piattaforma tecnologica **SISTER** dell'**Agenzia delle Entrate**, si è comunque provveduto ad acquisire estratto del foglio originale di impianto, ovvero gli esemplari unici delle mappe, come disegnati nel periodo di "formazione" del Catasto, dal 1886 al 1956.

Dall'esame di tale documento, si riscontra la presenza dell'aggregato urbano di cui fanno parte i beni, ma non è riportato la data di riproduzione per risalire all'epoca di riproduzione. Nel caso di specie è possibile riferire solo un possibile arco temporale piuttosto ampio e compreso tra il 1886 e il 1956 (Cfr. "AII. 23 – Mappa impianto originale").

Dalle verifiche condotte presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Taverna** è stato riscontrato che sull'immobile censito nel **NCEU** del **Comune di Taverna** al **foglio 43, particella 239, sub 9**, risulta sia stata presentata la seguente pratica edilizia:



↳ **Denuncia di Inizio Attività “DIA”** acquisita al protocollo [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Per tale intervento è stata rilasciata attestazione di depositato progetto alla **Regione Calabria** Dip. LL.PP. ed Acque in data **24.02.2023** con **prot. n. 1137** e risulta depositato il **Collaudo Statico** in data **03.07.2002 - 27.08.2003** prot. nn. **1247-1646** (Cfr. “**All. 24 – DIA prot. n. 1407 del 26.03.2001**”).

Dal raffronto degli elaborati grafici alla **DIA** con quelli relativi allo stato attuale, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la realizzazione di una nicchia nella muratura, la diversa posizione della porta di ingresso del bagno, l'assenza di una porta che risulta murata dove è stata ricavata una nicchia nella muratura. Il tutto è meglio evidenziato in apposito elaborato grafico di raffronto (Cfr. “**All. 25 – Tavola raffronto stato legittimo**”).

Visto quanto sopra, il giudizio sulla legittimità edilizia ed urbanistica può essere espresso solo parzialmente e con riguardo al solo citato titolo edilizio sopra menzionato. Non si hanno, invece, elementi certi per accertare che i beni siano antecedenti al 1942.

Da un punto di vista catastale i beni pignorati non risultano conformi alla planimetria catastale depositata per il bene indicato al punto 1 in data 26.04.2007 dichiarazione di protocollo N. CZ0134828, per il bene indicato al punto 2 in data 26.04.2007 dichiarazione di protocollo N. CZ0134852.

In particolare, sul bene indicato al punto 1 si riscontra una diversa distribuzione interna e non risulta riportata una nicchia nella muratura; sul bene indicato al punto 2, si riscontra che il piano primo e secondo non risultano collegati attraverso una botola interna (Cfr. “**All. 26 – Tavola raffronto catasto**”).



**Punto 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**

Per le difformità edilizie riscontrate non risultano pendenti istanze di condono edilizio da definire, né tanto meno sussistono i presupposti per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono edilizio, in quanto gli immobili non si trovano 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**.

Le difformità edilizie riscontrate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** tardiva o **CILA in Sanatoria**. A riguardo va precisato che l'articolo **6-bis del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01** non prevede espressamente il rispetto della doppia conformità per le opere compiute senza il deposito preventivo della **CILA**.

I costi da sostenere sono quelli per la prestazione professionale del tecnico incaricato di redigere e presentare la pratica edilizia, quelli per diritti di segreteria ed istruttoria pratica, nonché quelli relativi alla sanzione pecuniaria prevista dal **comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/01** pari ad **Euro 1.000,00**.



Le difformità edilizie riscontrate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni con allegate le nuove planimetrie dello stato di fatto.

I costi per quest'ultima regolarizzazione sono quelli per la prestazione professionale del tecnico incaricato di redigere e presentare il DOCFA, i diritti erariali per ciascuna unità immobiliare.

I costi per eliminare le difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate possono essere quantificati in € 3.160,00 per come di seguito riportato.

Competenze professionali tecnico incaricato	€ 1.500,00
Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di segreteria/tariffa istruttoria	€ 50,00
<b>Costo totale per eliminare le difformità riscontrate</b>	<b>€ 2.550,00</b>

I costi invece per eliminare la difformità catastali riscontrate possono essere quantificati in € 1.410,00 per come di seguito riportato.

Competenze professionali tecnico incaricato	€ 400,00
Diritti erariali	€ 210,00
<b>Costo totale per eliminare le difformità riscontrate</b>	<b>€ 610,00</b>

**Punto 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**

Gli impianti tecnologici presenti sul bene indicato al punto 1 sono quelli: elettrico, idrico sanitario. Per il riscaldamento sono presenti una stufa a biomasse e dei ventilconvettori. La cucina risulta alimentata a GPL, il cui serbatoio è posto a margine del cortile esterno all'interno di altra proprietà. In corso di sopralluogo non sono stati forniti i certificati di conformità, né tanto meno il libretto di impianto, per cui in assenza dello stesso non è possibile procedere alla redazione dell'**A.P.E.**



Sul bene indicato al punto 2 è presente il solo impianto elettrico che non risulta in buono stato manutentivo ed in ogni caso il l'immobile non risulta allacciato alla rete di distribuzione della corrente elettrica, né tanto meno sono presenti generatori termici. Per il bene 2, non essendo necessario il libretto di impianto è stato redatto **A.P.E.** e la classe energetica risultante è stata la **"G"** (Cfr. **"AII. 27 – Attestato di Prestazione Energetica"**).

\*\*\*\*\*

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **23 ottobre 2025**

Il C.TU.

Ing. **Francesco Donato**



## Elenco Allegati

- ⇒ **All. 1** – Verbali operazioni peritali
- ⇒ **All. 2** – Documentazione fotografica
- ⇒ **All. 3** – Richiesta certificati Comune Taverna
- ⇒ **All. 4** – Estratto atto di matrimonio
- ⇒ **All. 5** – Visure catastali
- ⇒ **All. 6** – Stralcio mappa catastale
- ⇒ **All. 7** – Elaborati planimetrici
- ⇒ **All. 8** – Elenco Immobili
- ⇒ **All. 9** – Planimetria catastali
- ⇒ **All. 10** – Planimetria stato attuale
- ⇒ **All. 11** – Calcolo superficie commerciale
- ⇒ **All. 12** – Inquadramento territoriale
- ⇒ **All. 13** – Titolo di proprietà bene 1
- ⇒ **All. 14** – Titolo di proprietà bene 2
- ⇒ **All. 15** – Verifica contratti di locazione
- ⇒ **All. 16** – Certificato di residenza storica
- ⇒ **All. 17** – Quotazioni OMI
- ⇒ **All. 18** – Valori immobiliari dichiarati
- ⇒ **All. 19** – Quotazioni Borsino Immobiliare
- ⇒ **All. 20** – Pubblicazioni Agenzie Immobiliari
- ⇒ **All. 21** – Visure ipotecarie
- ⇒ **All. 22** – Nota dell'Ufficio Tecnico Comunale
- ⇒ **All. 23** – Mappa impianto originale
- ⇒ **All. 24** – DIA prot. n. 1407 del 26.03.2001
- ⇒ **All. 25** – Tavola raffronto stato legittimo
- ⇒ **All. 26** – Tavola raffronto catasto
- ⇒ **All. 27** – Attestato di Prestazione Energetica

Catanzaro li **23 ottobre 2025**

Il C.TU.

**Ing. Francesco Donato**



## Indice

<b>Conferimento incarico e mandato ricevuto .....</b>	<b>1</b>
<b>Premessa.....</b>	<b>4</b>
<b>Svolgimento operazioni di sopralluogo.....</b>	<b>5</b>
<b>Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C. ....</b>	<b>7</b>
<b>Punto 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) .....</b>	<b>9</b>
<b>Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari. ....</b>	<b>13</b>
<b>Punto 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 ante-cedente al pignoramento .....</b>	<b>14</b>
<b>Punto 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) .....</b>	<b>16</b>
<b>Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati .....</b>	<b>23</b>
<b>Punto 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</b>	



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..... 24

**Punto 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..... 26**

**Punto 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..... 27**

**Punto 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 ..... 31**

**Punto 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..... 32**

**Elenco Allegati ..... 34**

**Indice ..... 35**

