

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

**SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI**

Oggetto: *Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n.71/2025 promossa da [REDACTED] (Tribunale di Locri).*

IL CTU

Dott. Ing. Felicia Aiossa



INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	CRONOLOGIA DELLE ATTIVITÀ PERITALI	5
3.	RISPOSTE AI QUESITI	6
	<i>a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità</i>	<i>6</i>
	<i>b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento</i>	<i>7</i>
	<i>c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento</i>	<i>9</i>
	<i>d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica</i>	<i>10</i>
	<i>e) evidenzi 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.....</i>	<i>11</i>
	<i>f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.....</i>	<i>11</i>
	<i>g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	<i>11</i>
	<i>h) informi 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.....</i>	<i>11</i>
	<i>i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli</i>	<i>11</i>
	<i>j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di dieci anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).....</i>	<i>11</i>



<i>k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.....</i>	<i>13</i>
<i>l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 di 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; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)</i>	<i>13</i>
<i>m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche</i>	<i>15</i>
<i>n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA</i>	<i>15</i>
<i>p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati).....</i>	<i>15</i>
ELENCO ALLEGATI	17



1. PREMESSA

Con ordinanza del 26/01/2026 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, Dottorssa Martina Castaldo, ha nominato la sottoscritta ing. Felicia Aiossa, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in oggetto.

I quesiti posti sono i seguenti:

- a) prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**
- b) **descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica,** con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) **indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) **dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) **evidenzi 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;**
- f) **indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**
- g) **dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- h) **informi 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;**
- i) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- j) **in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di **dieci** anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 di 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; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;

o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), **ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguito**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).



2. CRONOLOGIA DELLE ATTIVITÀ PERITALI

- **30.01.2026:** Accettazione dell'incarico e giuramento;
- **12.02.2026:** Acquisizione, in modalità telematica, della documentazione catastale (*all.1*);
- **14.02.2026:** invio comunicazione della data del primo sopralluogo, a mezzo raccomandata A/R, al debitore esecutato e, a mezzo di posta elettronica certificata, al rappresentante legale del creditore pignorante;
- **25.02.2026:** invio, a mezzo PEC, dell'istanza di accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del comune di Brancaleone, delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento;
- **05.03.2026:** primo sopralluogo tecnico, congiuntamente al Custode Giudiziario, presso l'immobile di proprietà dell'esecutata, sito nel Comune di Brancaleone alla Contrada Fischia, per l'esecuzione di rilievi planimetrici e fotografici dello stato dei luoghi (*all.2*);
- **19.03.2026:** riscontro dell'ufficio tecnico del comune di Brancaleone alla richiesta di accesso agli atti del 25.02.2026 e successiva acquisizione, in presenza, delle informazioni relative alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti nel comune e copie cartacee degli atti autorizzativi richiesti e disponibili (*all.3*);
- **24.03.2026:** richiesta accesso atti APE - Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici e riscontro del 27.03.2026 (*all.5*).
- **11.04.2026:** acquisizione, in modalità telematica, della visura ipotecaria relativa alla denuncia di successione del 14.10.2016 (*all.1*).



3. RISPOSTE AI QUESITI

a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità

La sottoscritta congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Stefania Perrone Filardi, ha proceduto all'esame della documentazione in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 15 gennaio 2026 dal Notaio dott. [REDACTED] del Distretto di Perugia, depositata in atti dal creditore procedente, è stata accertata la piena corrispondenza identitaria tra il bene oggetto di pignoramento e le risultanze del Catasto Fabbricati del Comune di Brancaleone, identificato al foglio di mappa 32, particella 123, categoria A/2.

Sotto il profilo della continuità delle trascrizioni nel ventennio, la titolarità del bene trae origine dall'atto di compravendita a rogito del [REDACTED] del 12 luglio 2000 (trascritto il 10 agosto 2000 ai nn. 10189/7752), con il quale i coniugi [REDACTED] [REDACTED] (parte esecutata) hanno acquisito la proprietà del bene dai sigg.ri [REDACTED], in regime di comunione legale.

A seguito del decesso del sig. [REDACTED], avvenuto il 20 luglio 2015, la successione legittima è stata pubblicizzata mediante la trascrizione del certificato di denuncia di successione in data 14 ottobre 2016 ai nn. 16365/13256 (*all.1.1*). La continuità dei trasferimenti è stata regolarizzata mediante la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, avvenuta il 12 marzo 2025 ai nn. 4510/3657, fondata sull'atto giudiziario del Tribunale di Locri del 27 marzo 2024 (rep. 1453). Tale formalità ha consolidato in capo a [REDACTED] la piena titolarità del diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1.

Pertanto, la documentazione ipo-catastale esaminata risulta completa, aggiornata e idonea alla prosecuzione della procedura esecutiva, non ravvisandosi lacune o inidoneità da segnalare all'Autorità Giudiziaria.

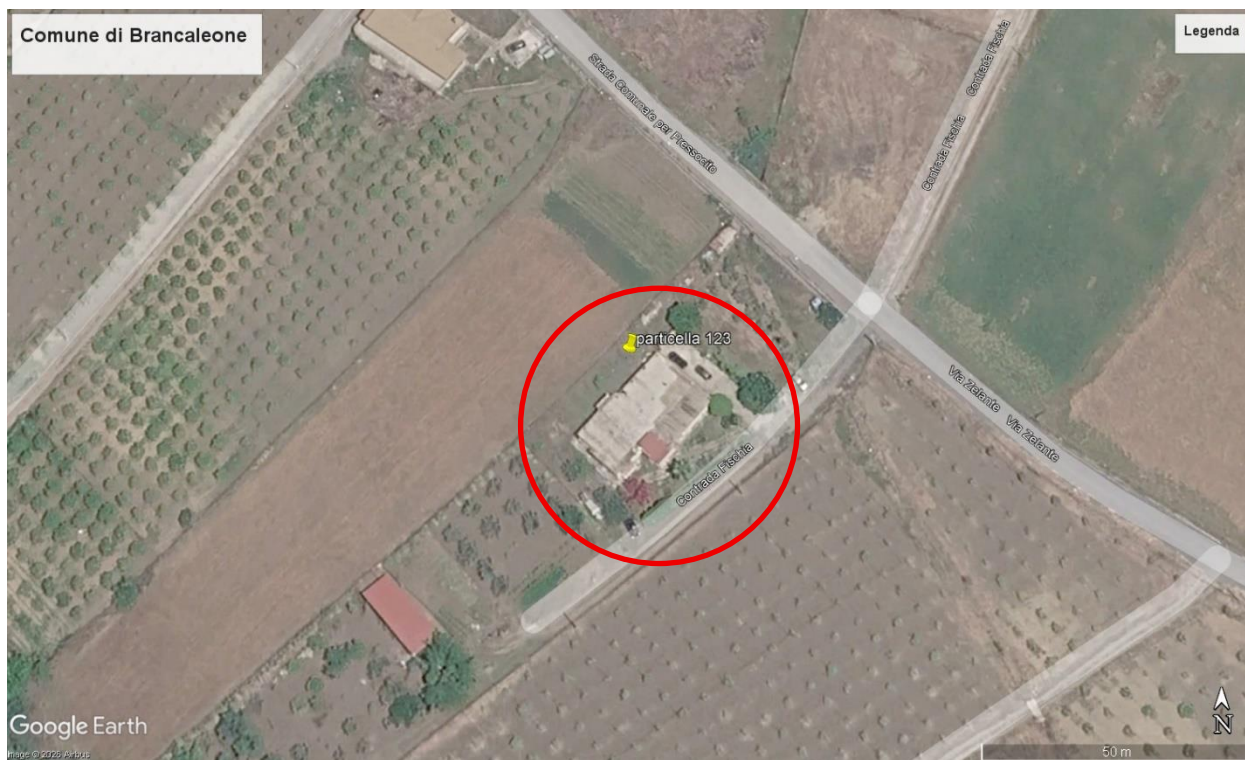


b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento

L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in un fabbricato a piano terra realizzato in cemento armato (*foto 1, 2*), sito nel comune di Brancaleone, in contrada Fischia, raggiungibile percorrendo la strada comunale per Pressocito, via Zelante. Il terreno su cui sorge il fabbricato confina a nord-est con la citata strada Via Zelante, a sud-est con la stradella interpodereale di accesso al fondo (particella 119). I restanti confini, a nord e a sud-ovest, prospettano su terreni di terzi (particelle 27 e 134).

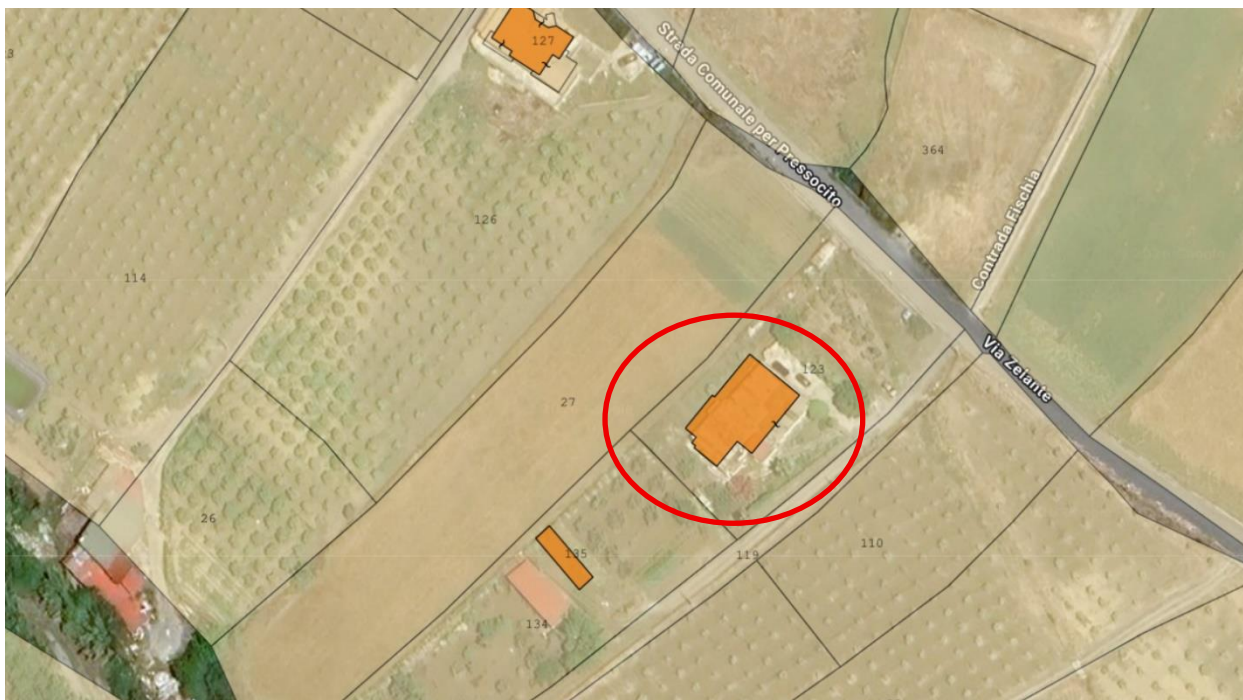
La facciata dell'edificio è rifinita con intonaco civile (*foto 1, 2*). I solai sono di tipo latero-cementizio; sul piano di copertura (lastrico solare) lo smaltimento delle acque meteoriche avviene per pendenza verso il bordo del cornicione, dove sono presenti piccoli doccioni o fori di scarico. Si rileva l'assenza di gronde sporgenti, canalette di raccolta e pluviali verticali per il convogliamento delle acque a terra.

Il fabbricato è caratterizzato, sul fronte principale, da una ampia veranda coperta, sostenuta da una serie di pilastri a sezione circolare, rifiniti con lo stesso intonaco civile della facciata. I pilastri sorreggono una struttura ad archi ribassati. La pavimentazione del porticato è rialzata rispetto al piano di campagna, mentre il perimetro è delimitato da una balaustra ornamentale prefabbricata in cemento, interrotta in corrispondenza dei punti di accesso.



Stralcio ortofoto comune di Brancaleone





Sovrapposizione ortofoto al foglio di mappa catastale 32

L'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Brancaleone al foglio 32, particella 123, categoria A/2, classe 1, consistenza dieci vani.

Internamente è così suddiviso: salone (*foto 3, 4, 5*), ingresso (*foto 6, 7*), soggiorno - cucina (*foto 8, 9, 12*), cucina-lavanderia con annesso ripostiglio (*foto 10, 11*), corridoio (*foto 15, 20*), tre camere da letto (*foto 16, 17, 18, 19, 24, 25*), due servizi igienici (*foto 13, 14, 22, 23*), camera-guardaroba (*foto 21*) e un secondo ripostiglio. Sono altresì presenti due balconi, uno con affaccio a nord-ovest, e l'altro con affaccio sud-est (*all.4: pianta planimetrica*).

Per quanto concerne le finiture interne, tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, presentano pavimentazioni in gres porcellanato; i servizi igienici sono invece rifiniti con piastrelle in ceramica.

I bagni sono dotati di sanitari e accessori di buona qualità e si trovano in buono stato di conservazione, così come le pavimentazioni e i rivestimenti ceramici.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con persiane coordinate dello stesso materiale, mentre quelli interni e il portone di ingresso sono realizzati in legno massello.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono di tipo sottotraccia. Il sistema di riscaldamento non è centralizzato ma la produzione di calore è garantita da una stufa a pellet, ubicata nel corridoio (*foto 20*) e da un camino posto nel vano soggiorno-cucina (*foto 9, 12*). In alcune camere da letto e nel soggiorno-cucina sono, inoltre, installate unità autonome (climatizzatori) per il condizionamento



estivo e invernale (foto 9, 17, 18). La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alimentata a gas butano.

Le superfici dei vani, rilevate alla data del sopralluogo del 5 marzo 2026, sono:

- ingresso circa mq 12,84;
- salone circa mq 30,95;
- soggiorno-cucina circa mq 33,60;
- cucina-lavanderia circa mq 9,00;
- due ripostigli circa mq 4,20 e mq 7,93;
- tre camere circa mq 17,25, mq 17,76, mq 13,05;
- due bagni rispettivamente circa mq 5,11 e mq 8,21;
- corridoio mq 9,12 circa;
- due balconi circa mq 3,80 e mq 4,06;
- veranda coperta circa mq 64,65.

c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento

- Intestazione catastale

Dalla visura catastale storica eseguita in data 12.02.2026 (all. 1.3) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brancaleone al foglio di mappa n. 32, particella 123, categoria A/2, classe 1, consistenza dieci vani, superficie catastale mq 296, escluse aree scoperte 224 mq, Rendita 619,75 €, sito in contrada Fischia al Piano terra.

L'unità immobiliare è intestata ai signori [REDACTED], parte esecutata, e al signor [REDACTED] (proprietà ½ in regime di comunione dei beni).

Si rileva una difformità tra l'intestazione catastale e la titolarità giuridica del bene. In particolare, a seguito del decesso del sig. [REDACTED] e della successiva trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, la piena proprietà dell'immobile risulta attualmente in capo alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1.

Pertanto, si rende necessario l'aggiornamento catastale mediante voltura, al fine di allineare le risultanze del Catasto con la situazione giuridica effettiva.

Licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate....

L'area oggetto di stima ricade in Zona Agricola E del vigente Piano di Fabbricazione (PdF), come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 3.5). La normativa di zona prevede un indice di fabbricabilità fondiaria ordinario di 0,03 mc/mq, elevabile a 0,30 mc/mq esclusivamente



per strutture destinate alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli. Il compendio è, inoltre, sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Il titolo abilitativo originario dell'immobile discende dalla Concessione Edilizia n. 1055 del 17/02/2004 (*All. 3.1*), rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale in cemento armato funzionale alla conduzione del fondo. L'iter amministrativo risulta integrato dal deposito dei calcoli strutturali presso l'ex Genio Civile di Reggio Calabria (Prat. n. 349/2004 del 18/02/2004, *All. 3.2*) e dalla regolare comunicazione di inizio lavori (Prot. n. 2597 del 12/05/2004, *All. 3.3*).

Agli atti comunali non figurano la comunicazione di fine lavori, il collaudo statico e il necessario certificato di agibilità, nonostante l'unità immobiliare risulti stabilmente occupata dalla parte eseguita al momento del sopralluogo.

Dal raffronto tra lo stato di fatto ed i progetti approvati, sono emerse significative difformità che ne pregiudicano l'attuale conformità. Nello specifico si riscontra:

- la realizzazione di un vano scala esterno in cemento armato non previsto;
- l'ampliamento volumetrico derivante dalla chiusura parziale della veranda per ricavare cucina e ripostiglio;
- l'ampliamento del bagno (lato sud) e dell'ingresso;
- la modifica dei prospetti per la mancata esecuzione di balconi e bow-window, riportati nei disegni progettuali originali;
- mutamento della destinazione d'uso da agricola a residenziale, avvenuto senza titolo abilitativo, in potenziale contrasto con gli indici di zona previsti per la residenzialità.

Tali difformità, evidenziate graficamente nella planimetria *allegato 7*, pregiudicano l'attuale conformità urbanistica dell'immobile.

d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica

In merito allo stato di possesso e di godimento del bene pignorato, l'unità immobiliare identificata al foglio 32, particella 123, risulta nella piena disponibilità della parte eseguita, signora [REDACTED]. Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dalla stessa che vi risiede abitualmente.



e) evidenzi 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

Trattandosi di un'unità immobiliare indipendente, non sussistono oneri di natura condominiale né obbligazioni verso terzi derivanti dalla gestione di parti comuni.

f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale

A seguito delle verifiche condotte, si rileva che il bene è privo di vincoli di tutela storico-artistica o di destinazione alberghiera. L'immobile presenta finiture di tipo ordinario, senza elementi di particolare pregio o carattere ornamentale rilevante.

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Si riporta a quanto già relazionato al punto e.

h) informi 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

L'unità immobiliare oggetto di stima è una casa isolata, non costituita in condominio. Non sussistono pertanto spese condominiali fisse, né arretrati relativi al biennio anteriore alla perizia.

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Dalle verifiche effettuate sui titoli di proprietà, la parte esecutata risulta essere la piena titolare del bene. Non è stata rilevata la presenza di oneri reali quali censi, livelli o usi civici gravanti sul cespite.

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero



per un periodo di dieci anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

Come già esposto al precedente punto c), l'immobile risulta privo di comunicazione di fine lavori, del certificato di collaudo statico e della necessaria agibilità.

Dalle ricerche eseguite non si rilevano richieste di condono, inoltre, in virtù del vincolo paesaggistico gravante sull'area, gli aumenti volumetrici accertati sono insanabili.

L'unico modo per conseguire la regolarità urbanistica consiste nel ripristino dello stato legittimo dell'immobile, conformemente ai titoli autorizzativi originari.

La regolarizzazione del fabbricato comporta l'esecuzione delle seguenti opere:

- Demolizione integrale del vano scala esterno realizzato in cemento armato;
- Demolizione delle superfici eccedenti (bagno e ingresso) per ricondurle alle dimensioni del progetto autorizzato;
- Ripristino della veranda mediante la rimozione delle chiusure abusive e il ripristino del porticato aperto;
- Adeguamento dei prospetti, attraverso la realizzazione degli elementi architettonici previsti e mai eseguiti (bow-window e balconi);
- Ripristino della destinazione d'uso agricola/laboratoriale, con rimozione degli impianti e delle finiture tipiche della civile abitazione.

Per riportare l'immobile allo stato legittimo (Concessione Edilizia n. 1055/2004) si stimano indicativamente i costi:

	Lavorazioni	Costo stimato
1	Demolizione vano scala in c.a.: Demolizione controllata per non danneggiare la struttura principale, incluso calo in basso e movimentazione.	€ 4.000,00
2	Demolizione porzioni eccedenti (bagno/ingresso): Demolizione di murature perimetrali, tramezzi e parte di solaio (se eccedente).	€ 3.000,00
3	Rimozione chiusure veranda (infissi e tamponature): Smontaggio di serramenti in alluminio/PVC e demolizione di muretti sottosoglia.	€ 2.000,00
4	Oneri di Smaltimento (Costi fissi) Trasporto a discarica e Oneri di conferimento	€ 4.000,00
5	Opere di Ricostruzione e Ripristino Realizzazione Balconi e Bow-window: incluse strutture, impermeabilizzazioni, pavimentazioni e ringhiere.	€ 7.000,00
6	Ripristino facciate e finiture: Rifacimento intonaci e tinteggiatura nelle zone di distacco delle parti demolite	€ 3.000,00
7	Spese Tecniche e Oneri Professionali e sanzioni amministrative • Pratica Edilizia (SCIA/CILA) e Paesaggistica	€ 1.500,00



	• Direzione Lavori e Collaudo Statico • Variazione Catastale (da A/2 a uso agricolo) • Sanzione amministrativa	€ 3.000,00 € 1.000,00 € 1.000,00
	TOTALE COSTI	€ 30.500,00

Si precisa che l'agibilità dell'immobile, allo stato attuale, non può essere attestata. Il conseguimento del titolo di agibilità rimane rigorosamente condizionato al positivo esito del collaudo statico delle opere, necessario anche per regolarizzare le difformità riscontrate.

Le eventuali opere di consolidamento o adeguamento strutturale che dovessero rendersi necessarie a seguito delle indagini tecniche preliminari, non sono attualmente quantificabili.

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica

A seguito di verifica presso il Dipartimento Energia della Regione Calabria (istanza del 24/03/2026), è emerso l'esito negativo circa la presenza di certificazioni energetiche pregresse per i periodi 2015-2026 (all. 5).

Ne consegue che l'immobile è attualmente sprovvisto di certificazione valida; tuttavia, la stessa potrà essere prodotta da un tecnico abilitato previa analisi delle caratteristiche costruttive e degli impianti esistenti.

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 di 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; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)

Il valore di mercato dell'immobile pignorato viene calcolato considerando il ripristino dell'immobile allo stato di progetto autorizzato.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, data l'assenza di un mercato attivo nel contesto locale, la stima è stata condotta attraverso i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti al 2° semestre 2025. Per l'immobile in oggetto, ubicato nel Comune di Brancaleone, è stata presa a riferimento la zona R1 (extra urbana - territorio agricolo/rurale collinare) e la destinazione



d'uso conforme alla licenza edilizia: Laboratori per la conservazione di prodotti agricoli. Considerato lo stato conservativo normale, il valore di mercato è compreso tra il minimo pari a 290,00 €/mq e il massimo pari a 385,00 €/mq di superficie lorda, come da estratto dell'Agenzia delle Entrate riportato di seguito:

Valori OMI II Semestre 2025

Provincia: Reggio Calabria**Comune:** Brancaleone**Fascia** Extraurbana**Zona:** Territorio agricolo e rurale in zona collinare**Codice zona:** R1**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori di compravendita (€/mq)		Superficie	Valori di locazione ((€/mq per mese)	
		Min	Max		Min	Max
Laboratori	NORMALE	290	385	L	1,4	1,9

Ai fini della presente stima, si è ritenuto congruo adottare il valore unitario massimo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pari a 385,00 €/mq, in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile, dello stato di conservazione complessivamente buono delle finiture interne e della presenza di pertinenze accessorie (veranda e balconi).

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento è stato determinato moltiplicando la superficie commerciale, espressa in mq, per il valore OMI_{max}, pari a 385 €/mq.

La superficie commerciale è pari a 249,47 mq, calcolata sommando le seguenti superfici da progetto autorizzato:

- Superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali, pari a 190,56 mq;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: per i balconi (totale circa mq 17,06), calcolata nella misura del 30%, di, per la veranda (mq 89,65 circa), per una percentuale del 60%.

SUPERFICIE COMMERCIALE
Comune di Brancaleone foglio 32 PART.123

	DENOMINAZIONE SUPERFICIE	percentuale	SUPERFICIE (mq)
	superficie utile lorda		190,56
	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di tipo esclusivo (veranda)	60% di 89,65	53,79
	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di tipo esclusivo (balconi)	30% di 17,06 mq	5,12
superficie complessiva	totale		249,47



Si perviene, pertanto, al valore:

<i>Valore di mercato unitario €/mq</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di mercato dell'immobile</i>
385	249,47	96.045,95 €

Al valore di mercato determinato come laboratorio agricolo (96.045,95 €), si detraggono le spese di ripristino e regolarizzazione urbanistico-catastale (pari a € 30.500,00), stimate al punto j, e sul valore residuo si applica un'ulteriore riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi e mancanza di certificato di agibilità e collaudo statico. Si perviene ad un valore di mercato pari a: **55.714,00 €** (cinquantacinquemilasettecentoquattordici/00).

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche

La pianta planimetrica dell'unità immobiliare pignorata che riporta la consistenza e la distribuzione interna dei vani rilevata in sede di sopralluogo, è prodotta in allegato 4.

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA

Il debitore esecutato, sig.ra [REDACTED], è un soggetto privato e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha destinazione abitativa. Pertanto, il trasferimento in sede di procedura esecutiva non è assoggettabile ad IVA.

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati)

LOTTO N.1

Piena proprietà dell'immobile ubicato nel comune di Brancaleone in Contrada Fischia, piano Terra, censito catastalmente al foglio di mappa catastale n.32 dello stesso comune, particella 123, Categoria A/2, classe 1, consistenza dieci vani, superficie catastale mq 296, escluse aree scoperte 224 mq, Rendita 619,75 €.

Valore di Stima (al netto degli oneri di regolarizzazione): 55.714,00 €
(cinquantacinquemilasettecentoquattordici/00).

La sottoscritta ing. Felicia Aiossa dichiara di aver inviato copia della presente relazione, unitamente agli allegati da n.1 a n.7, a mezzo PEC al Creditore Procedente, rappresentato dall'avv.



██████████ e alla parte esecutata sig.ra ██████████, a mezzo posta raccomandata.

Alla presente si allega altresì, la copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata.



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: Documentazione ipotecaria e catastale

- All.1.1: Ispezione ipotecaria atto di Successione del 14.10.2016
- All.1.2: Estratto foglio di mappa catastale n.32 – comune di Brancaleone
- All. 1.3: Visura storica particella n.123
- All.1.4 Elaborato Planimetrico
- All.1.5: Planimetria catastale

ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo del 05.03.2026

ALLEGATO 3: atti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso l'ufficio tecnico del comune di Brancaleone (RC)

- All.3.1: Concessione Edilizia n.8 (prot.n.1055 del 17/02/2004)
- All.3.2: Deposito del progetto strutturale presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria (pratica n.349/2004)
- All.3.3 Comunicazione inizio lavori ai sensi dell'art. 2 della L.R. 27.04.1998 n. 7
- All.3.4 Progetto: Costruzione di un fabbricato rurale in c.a. Relazione tecnica e disegni
- All.3.5: Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 4: Pianta Planimetrica

ALLEGATO 5: APE (Attestazione di Prestazione Energetica degli Edifici)

ALLEGATO 6: Relazione fotografica

ALLEGATO 7: Planimetria stato di fatto, di progetto e difformità

Locri, 07.05.2026

IL CTU

Ing. Felicia Aiossa

