

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 44/2025
G. Es. Dottor Giuseppe CARDONA

Prossima Udienza il 21/05/2026

Causa

Tra

XXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Geom. XXXXXXXXXXXXXXXX

PEC: [XXXXXXXXXXXXX](#)

~ INDICE ~

1. ~ **PREMESSA.**
2. ~ **INDAGINE TECNICA.**
 - 2.1) – Le operazioni peritali;
 - 2.2) – Beni oggetto di causa;
3. ~ **RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.**
 - a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
 - b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
 - c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti;
 - 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 DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 cinque 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 attestato di prestazione energetica;
 - l) – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- 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.

4. ~ **CONCLUSIONI.**

~ **ALLEGATI** ~

- 1) – Nomina del Giudice di conferimento incarico completa dei quesiti a cui rispondere del 21.11.2025
- 2) – Verbale di Accettazione incarico e giuramento telematico del 21.11.2025;
- 3) – PEC del 24.11.2025 di accettazione incarico del Custode Giudiziario;
- 4) – Comunicazione alle parti in causa del 22.11.2025 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 05.12.2025 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 5) – Verbale di sopralluogo del 05.12.2025 eseguito presso i luoghi di causa;
- 6) – Richiesta tramite PEC del 13.12.2025 all'amministratore di condominio della documentazione contabile condominiale riferita all'appartamento in oggetto;
- 7) – Documentazione fiscale rilasciata dall'Amministratore di condominio dell'ultimo consuntivo al 31.12.2024, preventivo anno 2025 e versamenti anno 2025;
- 8) – Richiesta di accesso agli atti del Comune di Roccella Ionica (RC) tramite PEC del 22.11.2025;
- 9) – Primo sollecito tramite PEC del 16.01.2026 richiesta accesso agli atti del Comune di Roccella Ionica (RC);
- 10) – Secondo sollecito tramite PEC del 10.02.2026 richiesta accesso agli atti del Comune di Roccella Ionica (RC);
- 11) – Documentazione Urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roccella Ionica (RC) tramite PEC del 13.02.2026;
- 12) – Ispezione Ipotecaria;
- 13) – Atto di vendita del 10.12.2021 Notaio XXXXXXXXXX di Santhià Rep. 20.012;
- 14) – Visura catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 40 P.la 339 Sub. 4;
- 15) – Stralcio catastale Comune di Roccella Ionica (RC) Foglio 40 P.la 339;
- 16) – Planimetria catastale presente in banca dati datata 11.12.1972 inerente l'unità immobiliare sita nel Comune di Roccella Ionica (RC) censita nel N.C.E.U. al Foglio 40 P.la 339 Sub. 4;
- 17) – Disegni planimetrici dell'u.i.u. in oggetto;
- 18) – Tabella Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI 2° Semestre 2025;
- 19) – Documentazione fotografica del bene immobile oggetto di CTU;
- 20) – Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti in causa.

C.T.U.

Geom. XXXXXXXXXX

Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dottor Giuseppe CARDONA del Tribunale di Locri. ~
~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza di nomina del **21.11.2025** (*vedasi allegato n. 1*) il Giudice Dottor XXXXXXXXXXX nominò me sottoscritto **Geom. XXXXXXXXXXX**, residente in Gioiosa Ionica (RC) alla Contrada Elisabetta n. 23/L, con studio tecnico in Gioiosa Ionica (RC) alla via Gramsci n° 28/A ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di RC con il n. 2257, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 44/2025* promossa dal signor XXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito telematico in data 21.11.2025 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato al custode giudiziario ed alle parti, tramite PEC e raccomandate A/R del 22.11.2025 (*vedasi allegato n. 4*) fissando il sopralluogo per il giorno **05.12.2025**, alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Roccella Ionica (RC) alla Via Vincenzo Cappelleri n. 122.

In data 05.12.2025 alle ore 9:30 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU unitamente al collega di studio Geom. XXXXXXXXXXX era presente il custode giudiziario Avv. XXXXXXXXXXX, per la terza parte eseguita signora XXXXXXXXXXX era presente l'Avv. XXXXXXXXXXX, era presente inoltre la signora XXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di delegata dalla signora XXXXXXXXXXX per aprire l'immobile in oggetto (*vedasi allegato n. 5*).

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- a) Un appartamento adibito ad abitazione inserito in un fabbricato a sette piani fuori terra oltre seminterrato, sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Vincenzo

CAPPELLERI n. 122, piano primo (secondo fuori terra) censito nel N.C.E.U.:

- **Foglio n. 40 P.IIa 339 Sub. 4** Categoria A/2 Classe 2 Vani 6,5 Rendita € 436,41
Via Vincenzo Cappelleri n. 122 piano 1° (*vedasi allegato n. 14 visura catastale*).

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Considerato che la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) è stata presentata ed allegata al fascicolo quindi presente agli atti, e che risulta una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 del DPR 115/2002) redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX con studio notarile in Perugia (PG), datato 08.08.2025 (presente negli atti di causa), visto il tempo intercorso dell'acquisizione e previa verifica di una nuova ispezione telematica effettuata di recente dal sottoscritto CTU, considerato che la situazione non è variata, da tutto ciò, si può affermare che la certificazione notarile allegata è completa, comunque di seguito si riporta la storia completa.

Di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 12*), intercorse durante gli anni, riferite al bene oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 15.07.1995** Registro Generale n. 10587 Registro Particolare n. 8816 – Atto di Compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXX da Locri (RC) del 29.06.1995 Rep. 18759, detto atto riguarda la compravendita fatta

- **A favore** dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Stignano (RC) il 05.04.1923 per la quota di proprietà di 1/1
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Locri (RC) il 19.02.1948 per la quota di proprietà di 1/1;
- riguardante un appartamento sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Cappelleri Piano Primo censito catastalmente nel N.C.E.U. al **Foglio 40 P.IIa 339 Sub. 4**.

2) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 29.08.2003** Registro Generale n. 12727 Registro Particolare n. 10001 – Atto di Donazioni per Notaio XXXXXXXXXXXX da Gioiosa Ionica (RC) del 05.08.2003 Rep. 19015, detto atto riguarda la donazione fatta:

- **A favore** dal signor XXXXXXXXXXXX nato a Stignano (RC) il 08.05.1967 per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXX nato a Placanica (RC) il 13.12.1923 per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni;
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Stignano (RC) il 05.04.1923 per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni;
- riguardante un appartamento sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Cappelleri Piano Primo censito catastalmente nel N.C.E.U. al **Foglio 40 P.IIa 339 Sub. 4.**

3) **ISCRIZIONE CONTRO del 04.06.2008** Registro Generale n. 10605 Registro Particolare n. 1460 – Ipoteca Volontaria del 30.05.2008 Repertorio n. 17515/7334 per Notaio XXXXXXXXXXXX da Roccella Ionica (RC) per la somma complessiva € 105.000,00;

- **A favore** del Creditore Ipotecario XXXXXXXXXXXX nato a Locri (RC) il 28.12.1964 per la quota di proprietà di 1/1;
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXX nato a Stignano (RC) il 08.05.1967 per la quota di proprietà di 1/1;
- riguardante un appartamento sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Cappelleri Piano Primo censito catastalmente nel N.C.E.U. al **Foglio 40 P.IIa 339 Sub. 4.**

4) **TRASCRIZIONE CONTRO del 13.12.2021** Registro Generale n. 21338 Registro Particolare n. 17926 – Atto di Compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXX da Santhià (VC) del 10.12.2021 Rep. 20012/15297, detto atto riguarda la compravendita fatta

- **A favore** dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Stignano (RC) il 14.12.1951 per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXX nato a Stignano (RC) il 08.05.1967 per la quota di proprietà di 1/1;
- riguardante un appartamento sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Cappelleri Piano Primo censito catastalmente nel N.C.E.U. al **Foglio 40 P.IIa 339 Sub. 4.**

5) **TRASCRIZIONE CONTRO del 08.08.2025** Registro Generale n. 14976 Registro Particolare n. 12062 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Locri (RC) Repertorio n. 972 del 13.06.2025

- **A favore** del signor XXXXXXXXXXXX nato a Locri (RC) il 28.12.1964 per la quota di proprietà di 1/1;
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Stignano (RC) il 14.12.1951 per la quota di proprietà di 1/1;
- riguardante un appartamento sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Cappelleri Piano Primo censito catastalmente nel N.C.E.U. al **Foglio 40 P.IIa 339 Sub. 4.**

b) **Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un appartamento posto al piano primo di un condominio realizzato in c.a. a sette piani fuori terra oltre seminterrato adibito ad abitazione alla data del sopralluogo, sito nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Cappelleri n. 122.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova all'ingresso del paese e precisamente prospiciente la S.S. 106, è posto a piano primo e si accede da un ingresso condominiale detto condominio è fornito di un ascensore; è composto da un ingresso di mq. 5.65 un disimpegno di mq. 12.80, da un soggiorno di mq. 22.90 una cucina di mq. 9.10, un bagno di mq. 2.60 ed un altro bagno di mq. 5.70, tre camere da letto rispettivamente di mq. 10.15, di mq. 18.25 e di mq. 14.40 oltre a due verande di mq. 20.70 e di mq. 69.55.

c) **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

L'intestazione catastale attuale (Aprile 2026) inerente il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visura catastale allegata (*vedasi allegato n. 14*):

- Comune di Roccella Ionica (RC) N.C.E.U. **Foglio 40 P.IIIa 339 sub. 4** Categoria A/2 Classe 2 Vani 6,5 Rendita € 436,41 Via Vincenzo Cappelleri n. 122, Piano Primo, intestazione XXXXXXXXXXXX nata a Stignano il 14.12.1951 CF: XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 05.12.2025 e dalle verifiche sia sul posto che catastali, effettuate dal sottoscritto CTU, in base alla planimetria catastale presente in banca datata 11.12.1972 (*vedasi allegato n. 16*), è stato necessario richiedere al Comune di Roccella Ionica (RC), la documentazione urbanistica inerente il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 22.11.2025 (*vedasi allegato n. 8*) e solleciti inoltrati tramite pec del 16.01.2026 (*vedasi allegato n. 9*) e del 10.02.2026 (*vedasi allegato n. 10*).

Il Comune di Roccella Ionica (RC) in data 13.02.2026 consegnava al sottoscritto CTU tramite PEC la documentazione urbanistica richiesta (*vedasi allegato n. 11*).

- 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 05.12.2025, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare era adibita ad abitazione (completa di arredi) ed era in uso dalla signora XXXXXXXXXXX (non presente il giorno del sopralluogo e pertanto delegando una persona di sua fiducia ad aprire l'appartamento per poter essere visionato dal sottoscritto come si evince dal verbale di sopralluogo allegato n. 5).

- 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.**

Per l'unità immobiliare oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 05.12.2025 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (per la parte di natura condominiale vedasi punto h che segue) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Per l'unità immobiliare oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 05.12.2025 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano 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.

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che 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.

Le spese fisse di gestione riguardano oltre alle utenze allacciate, le spese condominiali che per quanto riguarda l'anno 2024 risultano essere SALDATE, con un credito di € 52,65 mentre per il preventivo anno 2025 a fronte dell'importo richiesto di € 226,00 è stato versato in data 30.06.2025 un importo di € 227,10 inoltre fino alla data del 10.02.2026 (data in cui l'amministratore del condominio ha fornito la documentazione richiesta) non risultano pendenze per l'unità immobiliare in questione.

Nella PEC ricevuta dall'amministratore del Condominio, lo stesso alla data del 10.02.2026 faceva presente che a breve avrebbe provveduto a convocare apposita assemblea per eventuale approvazione di lavori di ristrutturazione dei cornicioni e dei

singoli balconi privati (vedasi allegato 7).

- 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.**

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- j) **Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).**

Per quanto riguarda il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare si precisa che per lo stesso è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Roccella Ionica (RC) Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili in data 28.08.1968 Pratica n. 82/1968; è stato rilasciato inoltre dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria regolare certificazione Prot. 2040 del 24.01.1972 che il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato in conformità al progetto considerato anche il l'esito favorevole del certificato di collaudo

statico delle strutture dell'edificio redatto dall' Ing. Argentino Ursino; inoltre per il predetto fabbricato è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità dal Sindaco del Comune di Roccella Ionica (RC) in data 17.01.1983 Pratica Edilizia n. 82 anno 1968 (vedasi documentazione urbanistica allegato n. 11).

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU e dalle verifiche effettuate, si presume che l'intero fabbricato sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942 e pertanto in assenza di autorizzazioni (non necessarie all'epoca della costruzione) in quanto catastalmente è presente una planimetria datata 29.09.1940 (vedasi allegato n. 16).

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU risultano realizzate delle tramezzature interne difformi rispetto al progetto originario e rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati (vedasi allegato n. 11 e allegato n. 16), in quanto i due bagni sono stati ristrutturati e realizzati con tramezzature diverse; il rifacimento dei due bagni e la ristrutturazione del locale cucina (ad esclusione dei mobili) è stato computato a corpo in € 6.000,00, pertanto il sottoscritto CTU può affermare che, per la regolarizzazione di queste difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, che prevede una sanzione di € 1.000,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale e successiva variazione catastale con un costo di circa € 900,00 oltre alla parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.000,00 compreso iva e cassa per una somma complessiva di € 3.000,00.

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.

Il bene immobile oggetto di CTU è già dotato di A.P.E. ricedente in classe energetica D, in quanto è stato redatto in data 20.10.2021 recante codice identificativo n. 8006728000088166 dall'Ing. XXXXXXXXXX iscritto all'Ordine degli Ingegneri di RC col n. A2490, allegato all'atto di vendita del Notaio XXXXXXXXXX del 10.12.2021 Rep. 20012 (vedasi allegato n. 13).

l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Benestare (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, si da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u. oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (ultima presente si riferisce al Secondo Semestre del 2025 (*vedasi allegato n. 18*);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione del complesso immobiliare in cui è inserita l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed

esterne;

- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato (Via Cappelleri del Comune di Roccella Ionica);
- considerato la sua destinazione d'uso - abitazione;
- tenuto conto della superficie dell'appartamento;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato (1968);

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

ESTRINSECHE

- il Comune di appartenenza;
- l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- l'epoca di costruzione (vetustà);
- la superficie coperta (totale superficie edificata);
- l'altezza;
- la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- ecc.;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che:

- **U.I.U.** sita nel Comune di Roccella Ionica (RC) alla Via Cappelleri n. 122 a piano primo censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 40 P.IIIa 339 sub. 4 Categoria A/2 Classe 2 Vani 6,5 rendita € 436,41 per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro medio di € 635,00/mq (valore di mercato al mq. medio come da tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate vedasi allegato n. 18).

- Valore massimo al mq. € 750,00.
- Valore minimo al mq. € 520,00.
- Valore medio al mq. = € 750,00 + € 520,00 = € 1.270,00 / 2 = **€ 635,00.**
- Superficie lorda dell'u.i.u. P1° mq. 122,00 (u.i.u. realizzata nel 1968) x € 635,00/mq =
Valore di **€ 77.470,00.**
- Superficie lorda aree scoperte (terrazze) mq. 98,50 x € 635,00 al mq % 1/3= €
20.849,16.
 - Superficie lorda dell'u.i.u. Mq. 122,00 x € 635,00/mq = € 77.470,00
 - Superficie terrazze scoperte mq. 98,50 x € 635,00 % 1/3= € 20.849,16.
 - Valore totale € 77.470,00 + € 20.849,16 = € 98.319,16
 - Applicando una riduzione del 30% per vetustà avremo:
 - € 98.319,16 - 30% deprezzamento = **€ 68.823,41**
- Da detto importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la presentazione di una CILA in sanatoria e variazione catastale con costo complessivo di € 3.000,00 come descritto al punto J), pertanto avremo: Valore totale € 68.823,41 - € 3.000,00 = **Valore totale - € 65.823,41.**

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

- 1) Comune di Roccella Ionica (RC) unità immobiliare sita alla Via Vincenzo Cappelleri n. 122 Piano primo, censita nel N.C.E.U. al Foglio n. 40 P.lla 339 Sub. 4 categoria A/2 classe 2 vani 6,5 rendita € 436,61 per la quota di proprietà di 1/1 - Valore **€ 65.823,41.**

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per l'unità immobiliare in oggetto, è stata redatta ed allegata alla presente relazione, la relativa pianta planimetrica, vedasi "allegato n. 17".

Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, il bene immobile della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **44/2025** R. Es. Imm. promossa dal signor **XXXXXXXXXXXX** contro i signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** alla data attuale (Aprile 2026) ha un valore commerciale totale di **€ 65.823,41** suddiviso in un unico lotto.

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) lì 16/04/2026

C.T.U.

Geom. XXXXXXXXXXXXXXX