

ELENCO ELABORATI

FASCICOLO

1) RELAZIONE TECNICA

2) VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2. ASPETTO CATASTALE

2.1 estratto di mappa

2.2 Elaborato planimetrico

2.3 Planimetria catastale

2.4 Visura storica aggiornata

2.5 Visura beni comuni non censibili

3. ASPETTO IPOTECARIO

3.1 Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale

3.2 Ispezione

3.3 Ispezione XXXXXXXXXX con elenco delle formalità

3.4 Nota acquisto terreno

3.5 Nota donazione a [REDACTED]

3.6 Trascrizione pignoramento

4. TITOLARITA' IMMOBILE

R.G.Es. 11/2026



	CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	
	ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2026 R.G.E.	
	G.E. dott.ss[REDACTED]	
	Vertenza promossa da: [REDACTED]	
	Contro: [REDACTED]	

	Premesso	
	- che con Contratto di Mutuo Ipotecario dell'11 giugno 2007, rep. n.	
	14837, racc. n. 5736, a rogito notaio [REDACTED], [REDACTED] i	
	[REDACTED] concedeva alle sig.re [REDACTED] (C.F.	
	[REDACTED]) e [REDACTED] C.F. [REDACTED]	
	mutuo dell'importo di € 70.852,50 per l'esecuzione di opere di	
	intervento di recupero edilizio da estinguersi mediante il pagamento	
	di 240 rate mensili con inizio da quella scadente il 31 luglio 2007.	
	- che a garanzia del capitale mutuato e relativi accessori la parte datrice	
	di ipoteca, sig.ra [REDACTED] concedeva a favore dell'[REDACTED]	
	ipoteca, per la somma complessiva di € 141.705,00 da iscriversi	
	presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria sui seguenti	
	immobili attualmente così censiti: 1) appartamento sito nel comune di	
	Roccella Ionica (RC) alla C.da Cutunizza s.n.c. ad identificato nel	
	N.C.E.U. al foglio 14, particella 65, sub 9 (ex sub 8), p. T. cat. A/2, vani	
	6,0 classe 2, rendita di € 402,84; 2) immobile sito nel comune di	
	Roccella Ionica (RC) alla C.da Cutunizza s.n.c. ad identificato nel	
	N.C.E.U. al foglio 14, particella 65, sub 10 (ex sub 8), p. T. cat. C/3, mq	
	56, classe 2, rendita di € 147,50 di esclusiva proprietà di [REDACTED]	
	Pag. 1 di 17	
	R.G.Es. 11/2026	



registrazione, altri diritti, successive spese occorrente, onorari di
esecuzione, i.v.a. e c.a.p. come per legge;

- che essendo decorso infruttuosamente il termine indicato in precetto, la creditrice istante ha intenzione di avviare il recupero forzoso del credito mediante procedura esecutiva immobiliare sul seguente bene di proprietà per la quota 1/1 della signora [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e precisamente *Immobile sito nel comune di Roccella Ionica (RC) alla C.da Cutunizza s.n.c. ad identificato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 65, sub 5), p. 1. cat. A/2, cl2, vani 8, rendita di € 537,12;*

Premesso quanto sopra, con atto notificato il 01 febbraio 2026, l'Ufficiale Giudiziario procedeva al pignoramento dei diritti di piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED] del seguente bene: *Immobile sito nel comune di Roccella Ionica (RC) alla C.da Cutunizza s.n.c. ad identificato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 65, sub 5), p. 1. cat. A/2, cl2, vani 8, rendita di € 537,12.*

Il pignoramento è stato trascritto il 12 marzo 2026 al n. 12 di
presentazione, n. 4306 Registro Generale, n. 3632 Registro Particolare

Con atto del 23 febbraio 2026 si costituiva la sig.ra [REDACTED] con l'assistenza degli Avv.ti [REDACTED] presso i quali eleggeva domicilio.

Con atto del 16 marzo 2026 la [REDACTED] r.l., assistita dall'Avv. [REDACTED] richiamato il contratto di mutuo, l'atto di precetto e il conseguente pignoramento chiedeva al Giudice dell'Esecuzione di voler disporre la vendita all'incanto delle unità immobiliari pignorate al prezzo



	base da determinarsi mediante Consulenza Tecnica d'Ufficio.	
	Preso atto dell'istanza di vendita, il sig. Giudice dell'esecuzione, con	
	ordinanza dell'17 marzo 2026 fissava l'udienza del 13 luglio 2026 per	
	l'audizione delle parti e ci nominava esperto. Nel rispetto del disposto del	
	Giudice in data 17 marzo 2026 abbiamo accettato l'incarico e prestato il	
	giuramento di rito.	
	Previo avviso alle parti in data 12 maggio 2026 abbiamo proceduto a	
	sopralluogo presso l'immobile pignorato a cui partecipavano la sig.ra	
	██████████ assistita dagli Avv.ti ██████████ e il	
	custode, Avv. ██████████	
	A seguito degli accertamenti presso i pubblici Uffici competenti (Agenzia	
	delle Entrate -Territorio - Comune di Roccella Ionica) e sull'immobile	
	pignorato, siamo pervenuti alle conclusioni che si riportano nella	
	relazione che segue di cui è parte integrante la documentazione allegata.	
	RELAZIONE TECNICA	
	Il compito affidato al sottoscritto Esperto Stimatore consiste nel	
	rispondere ai seguenti quesiti:	
	<i>a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con</i>	
	<i>il presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui</i>	
	<i>all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice</i>	
	<i>ogni lacuna o inidoneità;</i>	
	Risulta allegata agli atti, da parte del creditore procedente, il deposito	
	della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale di cui	
	all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. da cui risulta la continuità	
	delle trascrizioni e la piena proprietà dell'immobile in capo al debitore	
	Pag. 4 di 17	
	R.G.Es. 11/2026	



esecutato, che risulta gravato da.

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 12/03/2026 ai nn.4306/3632 emesso dal Tribunale di LOCRI contro [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore [REDACTED].

L'immobile risulta di proprietà di [REDACTED] nata a Locri il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà per atto pubblico di Compravendita a Rogito atto [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, il 21/04/2011 al n. [REDACTED] di formalità contro [REDACTED] nata a Placanica il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Originariamente di proprietà della signora [REDACTED] nata a Placanica il [REDACTED] che con atto per notaio [REDACTED] del 24 aprile 1980, trascritto in data 24 maggio 1980 al n. 5739 R.G. e n. 5236 di formalità acquistava dal sig. [REDACTED] terreno in Comune di Roccella Ionica contrada "Mucatoria o S. Giorgio" intera part.lla 64 del foglio 14, seminativo cl. 3 di are 01.80 e particella frazionata 5 (ex 57/b) di are 16.60. Su detto appezzamento di terreno è stato realizzato un fabbricato a due piani f.t. parte del quale è oggetto della presente esecuzione e del quale diremo di seguito.

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;



	Appartamento in Contrada Cutunizza s.n.c. riportato in C.F. di Roccella	
	Ionica al foglio14 particella 65 sub 5 piano 1 cat. A/2, classe 02, vani 8,	
	rendita Euro 537,12 con diritto al mappale 65 sub 02 e sub 07 (BCNC),	
	confinante con vano scale e per gli altri lati con corte comune.	
	I dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.	
	L'appartamento fa parte di un fabbricato su due livelli situato nel comune	
	di Roccella Ionica in Contrada Cutunizza, zona collinare, raggiungibile in	
	auto utilizzando la strada Provinciale 122 percorrendo 3,1 km a partire	
	dal bivio con la strada statale 106 (vedi immagini estratte da Google	
	Heart allegate in foto).	
	L'immobile sorge in una zona con destinazione urbanistica agricola, con	
	poche case sparse. A seguito del sopralluogo effettuato, che ha mostrato	
	la presenza di una struttura con pilastri e travi in calcestruzzo armato e a	
	seguito della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del	
	comune di Roccella Ionica, il fabbricato risulta conforme rispetto a	
	quanto era stato autorizzato con concessione edilizia in sanatoria. Il	
	punto sarà affrontato con maggiori dettagli rispondendo in seguito sul	
	quesito relativo alla regolarità urbanistica. I prospetti del fabbricato si	
	presentano in mediocri condizioni, rifinite al rustico con malta di	
	calcestruzzo. L'appartamento, che si accede dal cortile comune	
	attraverso una scala interna, è posto al piano primo ed è composto da	
	due camere da letto, una camera da letto matrimoniale con cabina	
	armadio, un bagno zona giorno, un bagno zona notte, un ripostiglio, un	
	ingresso, un soggiorno, una cucina con annesso ripostiglio e cinque	
	balconi. L'appartamento è abitato dalla esecutata insieme la marito e a	
	Pag. 6 di 17	
	R.G.Es. 11/2026	



una figlia. L'appartamento è arredato secondo il tipo di ambiente. Il pavimento è del tipo gres porcellanato tipo antichizzato in tutti gli ambienti e in buone condizioni. Tutte le pareti sono intonacate a fino e tinteggiate di diversi colori a secondo degli ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore legno con vetrocamera e persiane. È dotato dell'impianto di riscaldamento con tubazione in rame sotto pavimento con radiatori e caldaia a gas e impianto di condizionamento del tipo a split nelle tre camere da letto e nel soggiorno. È dotato di impianto elettrico di tipo civile con dispositivi di protezione in centralino ubicato nella dispensa. In buona parte delle pareti e dei soffitti sono evidenti segni di umidità, dovute quasi certamente a un cattivo stato di conservazione dell'impermeabilizzazione della copertura piana al piano superiore e in particolare nel ripostiglio, in una camera da letto e nel ripostiglio dispensa zona cucina, si è verificato il distacco dell'intonaco e delle pignatte del solaio esponendo all'ossidazione i ferri dei travetti del solaio ormai corrosi dalla ruggine. Per questo stato di estremo pericolo per caduta di pezzi di intonaco e di pignatte, oltre per le condizioni insalubri, il CTU ha dichiarato inagibili questi ambienti ammonendo la signora [REDACTED] e i suoi familiari a non accedere nelle suddette stanze. Il problema si potrebbe presentare in altre stanze, cosa già successa nel bagno zona giorno e riparato mediante un controsoffitto in cartongesso che certamente non è la soluzione definitiva, e per questo motivo è stata raccomandata la signora [REDACTED] alla massima attenzione nei soffitti delle altre stanze a ogni minimo segno di rigonfiamento dell'intonaco, segno premonitore di possibili distacchi di intonaco e pignatte.



	Per il calcolo della superficie commerciale l'immobile è così composto:	
	Ingresso di superficie utile mq = 14,30	
	Salone di superficie utile mq = 19,35	
	Cucina di superficie utile mq = 28,65	
	Dispensa di superficie utile mq = 8,40	
	Bagno zona giorno di superfice utile mq = 9,75	
	Ripostiglio di superfice utile mq = 8,55	
	Disimpegno notte di superficie utile mq = 7,65	
	Camera da letto di superficie utile mq = 15,85	
	Bagno zona notte di superfice utile mq = 6,15	
	Camera da letto matrimoniale di superficie utile mq = 14,50+5,30 = 19,80	
	Camera da letto di superficie utile mq = 14,75	
	Balconi di superfice utile mq = 8,55+10,9+4,7+5,1+3,1+19,3 = 51,65	
	Il calcolo delle "superfice commerciale" viene redatto secondo	
	l'Allegato C del DPR del 23 marzo 1998 n. 138.	
	Per la superficie utile netta calpestabile si calcola un'incidenza del	
	100% che nel caso specifico è di mq = 153,20	
	Per i muri perimetrali e le tramezzature interne si calcola un'incidenza	
	del 100% che nel caso specifico è di mq = 23,30.	
	Per i balconi si considera un'incidenza del 30 % fino a mq 25, e	
	l'eccedenza va calcolata al 10%. Essendo la somma della superfice utile	
	dei balconi di 51,65 si ha $25,00 \cdot 30\% + (51,65 - 25,00) \cdot 10\% = \text{mq } 10,16$.	
	La superficie TOTALE commerciale è: $153,20 + 23,30 + 10,16 = \text{mq } 186,66$	
	<i>c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e,</i>	
	<i>previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o</i>	
	Pag. 8 di 17	
	R.G.Es. 11/2026	



*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;*

Appartamento in Contrada Cutunizza s.n.c. riportato in C.F. di Roccella
Ionica al foglio 14 particella 65 sub 5 piano 1 cat. A/2, classe 02, vani 8,
rendita Euro 537,12 con diritto al mappale 65 sub 02 e sub 07 (BCNC)
intestato a [REDACTED] proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato sul
terreno al foglio 14 particella 65 di metri quadri 1.520 destinazione Ente
Urbano.

Detto fabbricato è stato oggetto di due condoni edilizi. Il primo
condono del 1986 ha riguardato parte del piano terra, mentre per il
primo piano, oggetto di questa procedura, l'Area Tecnica Manutentiva –
Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccella Ionica
rilasciava il 24/05/2004 Prot. N. 665/2004 a [REDACTED] la
Concessione in SANATORIA.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità.

*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 occupati 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 data 12/05/2026 è stato effettuato l'accesso nel bene pignorato, insieme al custode giudiziario avv. [REDACTED] per rilevare lo stato dei luoghi e ogni altra informazione necessaria allo scopo come da verbale allegato. All'esito della suddetta attività è emerso che l'immobile è abitato dalla signora [REDACTED] insieme al marito e a una figlia.

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo dei vincoli previsti dal Piano Regolatore e dagli strumenti urbanistici ed edilizi che regolamentano l'edificazione nel territorio.

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

L'immobile è privo di vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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

Le formalità esistenti sull'immobile che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

Pignoramento immobiliare n. 3632 del 12/03/2026 favore di [REDACTED] Srl contro [REDACTED]

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;

Non risulta che l'immobile sia parte di un condominio e non sono riferibili dati circa spese fisse di gestione.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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 2 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).

Dal confronto del rilievo eseguito con la planimetria allegata alla pratica della concessione edilizia in sanatoria rilasciata dall'Area Tecnica Manutentiva – Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccella Ionica in data 24/05/2004 Prot. N. 665/2004, è emersa la chiusura della parte di balcone sul prospetto est della camera di letto matrimoniale, di 4,7 metri quadri, adibita a ripostiglio, con pareti in pannelli di lamiera correnti dal parapetto fino all'intradosso del balcone di copertura. La struttura realizzata abusivamente e di assolute precarie condizioni strutturali va rimossa. Inoltre sono emerse delle piccole variazioni nella distribuzione degli ambienti interni. Va precisato che queste modifiche all'interno, che non hanno comportato alcun mutamento di superficie e di volumetria complessiva e della destinazione d'uso dell'alloggio, rientrano nella manutenzione straordinaria come definita dal D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. b) *(... Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso).* Queste piccole difformità edilizie eseguite, rientrano nei casi previsti dall'art. 6-bis del Testo unico per l'Edilizia (DPR 380/01)- Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero interventi di manutenzione straordinaria leggera, che non comportano modifiche delle parti strutturali



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);

Valore Commerciale del bene.

Per la valutazione commerciale del bene in oggetto si sarebbe dovuto effettuare la stima secondo il *metodo sintetico comparativo* che è quello maggiormente indicato per gli immobili residenziali. Il suddetto metodo è un procedimento di stima che determina il valore di un bene attraverso il confronto con altri beni simili, tenendo conto delle loro caratteristiche e della loro ubicazione. Esso si basa su alcuni principi chiave che sono la **omogeneità dei beni** confrontati ovvero che i beni siano simili non solo per le caratteristiche fisiche (come dimensioni e posizione), ma anche per la loro destinazione d'uso; un'**analisi del mercato** approfondita delle transazioni di vendita di beni comparabili mediante la raccolta di dati sui prezzi di vendita, le caratteristiche specifiche dei beni e le condizioni del mercato al momento della transazione.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta mediante ricerca on-line di immobili in vendita sulle agenzie immobiliari (immobiliare.it, idealista.it, casa.it), non è stato possibile individuare dati relativi a beni simili all'immobile in questione, nel caso specifico in zona agricola.

Mancando tali dati, almeno in numero sufficiente, si è ritenuto necessario ed



utile fare riferimento ai valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Questi valori, che abbracciano l'intero territorio comunale distribuiti per singola zona, si riferiscono alla destinazione e individuano un valore che varia tra un massimo ed un minimo per tenere conto delle specifiche condizioni. Il valore assegnato è riferito all'unità di superficie commerciale e per uno stato conservativo normale.

Per quanto sopra relazionato, la superficie commerciale è di mq = 186,66

Come si rileva dalla Aerofoto l'immobile è posizionato all'interno di contrada Cutunizza fuori dal centro urbano da cui dista circa 6 km da percorrere lungo la Strada Provinciale SS 106 – Junchi ed un tratto della SS 106. Per quanto attiene le caratteristiche estrinseche l'unità ha buona esposizione e tutti i vani hanno luminosità e areazione diretta nonché la disponibilità di una estesa corte. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche dell'immobile, in generale buone per quanto attiene livello di rifiniture interne, va evidenziato nel ripostiglio, in una camera da letto e nel ripostiglio dispensa zona cucina, il distacco dell'intonaco e delle pignatte del solaio rendendo tali ambienti inagibili. Col tempo il problema si potrebbe presentare in altre stanze e comunque è vivamente consigliata il ripristino dello stato impermeabilizzante della copertura piana per contenere il degrado già innescato.

Per abitazioni di tipo economico, ubicate in zona periferica in uno stato conservativo normale e con riferimento al secondo semestre dell'anno 2025 il valore assegnato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) va per "zone agricole collinari e costiere" da un



minimo di 465 € ad un massimo di 640 € per unità di superficie commerciale.

Considerate le *caratteristiche estrinseche* (localizzazione rispetto al centro, presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sistema dei trasporti) e delle *caratteristiche intrinseche* (altezza di piano, disponibilità dell'immobile, vetustà, esposizione, finiture) si ritiene che il valore base cui fare riferimento per la stima sia prossimo al valore minimo delle quotazioni OMI pari a 500,00 €/mq.

$$Va = 186,66 \text{ mq} * 500 \text{ €/mq} = 93.330 \text{ €}$$

Al valore di stima così calcolato vanno detratti:

- Lavori per rifacimento parti di soffitto crollato € 6.366,78 + 10% IVA = € 7.003;
- per oneri di regolarizzazione urbanistica € 3.000
- il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari a € 9.330

Valore complessivo dell'immobile:

$$\text{€ } 93.330 - \text{€ } 7.003 - \text{€ } 3.000 - \text{€ } 9.330 = \text{€ } 73.997$$

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Vedi pianta planimetrica allegata

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

Il soggetto pignorato è un privato e non è fornito di partita IVA per cui si ritiene che i beni non sono assoggettati ad IVA.

NOTE CONCLUSIVE



In conclusione, visti i luoghi ed esaminati gli atti, si determina quanto segue:

IMMOBILE: Diritti vantati pari ad 1/1 sul bene ubicato in Roccella Ionica (RC) e precisamente:

Appartamento per civile abitazione in Contrada Cutunizza s.n.c. riportato
in C.F. di Roccella Ionica al foglio14 particella 65 sub 5 piano 1 cat. A/2,
classe 02, vani 8, rendita Euro 537,12 con diritto al mappale 65 sub 02 e
sub 07 (BCNC)

Valore di stima € € 73.997 non assoggettabile a IVA

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la
presente stima.

██████ il 11 giugno 2026

Il CTU

Pag. 17 di 17
R.G.Es. 11/2026



VERBALE DI SOPRALUOGO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'anno duemilaventisei il giorno 12 (dodici) del mese di maggio, in Rocella Ionica presso l'immobile sito in località contrada Cutunissa riportato nel catasto fabbricati foglio 14 partiella 65 subalterno 5, alle ore 9.30 in conformità di quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa [redacted], all'udienza del 17/03/2026, hanno avuto inizio le operazioni peritali alla procedura esecutiva immobiliare n. 11/2026 - [redacted]. Oltre al sottoscritto ing. [redacted], consulente tecnico d'ufficio, sono presenti il signor [redacted] in qualità di ausiliario del CTU per il rilievo dell'affittamento, l'avv. [redacted], in qualità di custode giudiziario del congedio pignorato, la signora [redacted], debitore esecutata, gli avvocati [redacted] e [redacted] per la parte esecutata. L'immobile è composto da due camere da letto, una camera letto matrimoniale con cabina armadio, un bagno zona giorno, un bagno zona notte, un rifinito, un ingresso, un soggiorno, una cucina con annesso rifinito, cinque balconi. L'affittamento è abitato dalla signora [redacted] insieme al marito [redacted] e la figlia [redacted]. L'affittamento è arredato secondo il tipo di ambiente. Il pavimento è del tipo gran porcellanato tipo antichizzato in buone condizioni. Tutte le parti sono intonacate a fino e tinteggiate di diversi colori a seconda gli ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio ed in legno con doppio vetro e serrame in alluminio. L'affittamento è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas. Inoltre è dotato di impianto di condizionamento del tipo a split nelle tre camere da letto e nel soggiorno. È da evidenziare lo stato precario dei colori di alcune camere con presenza segni di umidità e in particolare lo sfondellamento delle pareti e

la sanzione dell'ammutolimento dei fratelli con conseguente distacco del
e greggio. In particolare nel rifugio e in una camera del letto e nel
rifugio di difesa si trovano, per del motivo, in stato di inagibilità e
per del motivo si ammonisce la delittiva a non accedere agli stadi. Le
parti esterne dell'immobile sono intonacate a gesso. Il tenso è inglobato
balsato con guaina bituminosa in cattive condizioni motivo di perdite
di umidità e sfondellamento delle sigille in alcune stadi. L'immobile
è privo di rete fognaria e le acque vengono scaricate in
una fossa nera. All'ora Parte del balcone della camera soprastante
non è chiuso con pannelli in lamiera e intonaco ed è inglobato in
rifugio. Alle ore 11,30 lo scrivente CTU essendo ormai edotto su
tutti gli elementi ritenuti necessari alla stesura della sua relazione scritta,
avendo dato lettura agli intervenuti del presente verbale che viene
sottoscritto per amore, chiude le sessioni pendenti.

IL CTU

[Redacted signature]

IL CUSTODE

[Redacted signature]

L'AUSILIARIO DEL CTU

[Redacted signature]

GLI AVVOCATI

[Redacted signature]

L'ESECUTATA

[Redacted signature]

