

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 57/2025 R.G.E.

G.E. dott.ssa Martina Castaldo

Vertenza promossa da:

Contro:

L'anno 2025, il giorno 27 ottobre, l'Ill.mo G.Es. dott.ssa Martina Castaldo affidava l'incarico di Esperto Tecnico d'Ufficio al sottoscritto ing. [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° [REDACTED] nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare riportato in epigrafe.

I quesiti posti:

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

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 esecutato, che risulta gravato esclusivamente dall'Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ieraci Franca del [REDACTED] 2010 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data [REDACTED] 2010 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED]



Plc, oltre ovviamente all'atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED]
[REDACTED] 2025 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di
Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data [REDACTED] al
numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di
[REDACTED]

*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;*

Abitazione in villino di categoria A/7 censito nel N.C.E.U. del Comune di
Siderno (RC) al foglio 24, particella 1448, alla Via Caldara, vani 7,5, R.C.
Euro 561,65.

I dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

L'unità immobiliare confina a sud-est con la via Caldara, a sud-ovest
con le particelle 2239, 2236 e 1751, a nord-ovest con la particella 534 e a
nord-est con la particella 1465 tutte del foglio 24 del N.C.E.U. del Comune
di Siderno (RC).

Questa unità immobiliare, destinata a civile abitazione del nucleo
familiare di [REDACTED], è composta da un piano fuori terra
rialzato, oltre a un locale cantina al piano seminterrato, con corte
annessa. All'immobile si accede dalla via Caldara attraverso una rampa a
gradoni pedonabili delimitata dalla strada da un cancelletto e da un
ingresso carrabile condiviso con i vicini. L'immobile è stato realizzato con
struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, murature perimetrali
esterne in laterizi forati del tipo a camera d'aria e copertura piana.



L'androne e la scala d'accesso si presentano allo stato rustico. Le facciate esterne sono rifinite a intonaco grezzo. La copertura di tipo piana è impermeabilizzata con un manto di guaina bituminosa. Solo una piccola porzione di area circostante il fabbricato si presenta pavimentata in cemento grezzo, mentre la restante parte è terreno libero sistemato a verde. Il piano rialzato copre una superficie lorda di circa 202,50 mq, compreso balconi. L'appartamento dalla superficie lorda di 163,20 è costituito da ingresso disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale con bagno, una cameretta adibita a studio, un bagno comune e una lavanderia. Le camere, il soggiorno e la cucina hanno affaccio su balconi e verande per complessivi 33,95 mq circa. Internamente l'intonaco è di tipo civile prevalentemente tinteggiato di bianco. Le finiture interne sono di tipo civile. Le porte interne sono in legno, il portone d'ingresso è blindato di colore marrone, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco e gli oscuranti sono del tipo a persiana con lamelle sempre di colore bianco. I pavimenti e i battiscopa di tutti gli ambienti sono realizzati in gres porcellanato di discreta qualità, i rivestimenti dei bagni in gres porcellanato di buona finitura. L'appartamento è dotato in tutte le camere di impianto di riscaldamento a radiatori ma privo degli elementi radianti e mai messo in funzione. La cucina e le due camere da letto sono dotate di impianto di condizionamento con unità autonome di tipo split system. L'appartamento è dotato di impianto elettrico di tipo normale ad uso civile, circuito televisivo, gas metano, acqua corrente e impianto fognario. Il piano seminterrato è costituito da un unico vano destinato a



	deposito di circa 31,95 mq. All'esterno, in adiacenza al fabbricato lato	
	nord, è stato realizzato un vano destinato a locale di sgombero di circa	
	15,30 mq. Le pareti del vano sono realizzate con muratura forata da 12	
	cm e copertura con pannelli di lamiera coibentata su profilati metallici. Il	
	vano di altezza media pari a m 2,45 non ha l'altezza minima per	
	l'abitabilità. Inoltre la sua tipologia costruttiva, non è conforme alla	
	normativa sismica e pertanto viene prevista la demolizione, i cui costi,	
	stimati redigendo apposito computo metrico estimativo impiegando il	
	prezzario regionale (allegato 04), ammontano a € 1.650, 00 oltre IVA	
	10% = € 1.815,00.	
	L'unità immobiliare è così composta:	
	Camera da letto matrimoniale di superficie utile = 19,55 mq, H = 2,85 m.	
	Camera da letto di superficie utile = 15,30 mq, H = 2,85 m	
	Cameretta di superficie utile = 10,65 mq, H = 2,85 m	
	Disimpegno di superficie utile = 15,90 mq, H = 2,85 m	
	Cucina-Pranzo di superficie utile = 23,35 mq, H = 2,85 m	
	Soggiorno di superficie utile = 18,50 mq, H = 2,85 m	
	Lavanderia di superficie utile = 6,45 mq, H = 2,85 m	
	Bagno letto matrimoniale di superfice utile = 6,25 mq, H = 2,85 m	
	Bagno comune di superfice utile = 7,20 mq, H = 2,85 m	
	Vano scala di superficie utile = 13,50 mq	
	Cantina di superfice utile = 31,95 mq, H = 2,73 m	
	Balconi e veranda di superficie utile = 33,95 m	
	Tenuto conto che il lotto ha una superfice complessiva di 1.284,00 mq di	
	cui 202,50 mq di superfice coperta della costruzione, 536,50 mq di	
	Pag. 4 di 17	
	R.G.Es. 57/2025	



giardino e 545 mq coltivato a orto, la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte è di 1.284,00 mq - 202,50 mq = 1.081,50 mq.

Il calcolo delle "superficie 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 = 136,65

Per le tramezzature interne e per i muri perimetrali si calcola un'incidenza del 100% che nel caso specifico è di mq = 26,55

Per il balcone si calcola un'incidenza del 30 % fino a mq 25, e l'eccedenza va calcolata al 10% che nel caso specifico è $\text{mq } 25 * 30\% + \text{mq } 8,95 * 10\%$ pari a mq = 8,40

Per la cantina si calcola un'incidenza del 50% che nel caso specifico è $31,95 * 50\% = \text{mq } 16,00$

Per la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte si calcola un'incidenza del 10% fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti e del 2% per le superfici eccedenti. Essendo la somma delle superfici utili dei vani principali e dei vani accessori pari a 136,65 mq, avremo una superficie commerciale pari a $136,65 * 10\% + (1.081,50 - 136,65) * 2\% = 13,67 + 18,90 = 32,57$.

La superficie TOTALE commerciale è $\text{mq} = 136,65 + 26,55 + 8,40 + 16,00 + 32,57 = 220,17 \text{ mq}$.

Lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno di un piccolo vano esterno che costituisce una superfetazione.



La documentazione fotografica relativa all'immobile è riportata nell'allegato 02.

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;

Immobile per civile abitazione in villino censito nel N.C.E.U. del Comune di Siderno (RC) al foglio 24, particella 1448, sito alla Via Caldara, Piano T-S1, Categoria A/7, classe 1 vani 7,5, catastalmente intestato a [REDACTED] proprietario per 1/1 (Allegato 08).

L'immobile era stato autorizzato con Concessione Edilizia N° 79/2002 del 21.10.2002 protocollo n. 23284 dal Comune di Siderno. Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica emergeva che l'immobile, se pur dotato di Concessione Edilizia con tanto di allegati progettuali autorizzati e comunicazione al Genio Civile per gli adempimenti di natura sismica, era da considerarsi abusivo. Infatti in data 09/09/2016, protocollo 025728, il procuratore della Repubblica di Locri comunicava al Sindaco e al Dirigente dell'Area Tecnica del comune di Siderno, che nell'ambito del Proc. Pen. N. 294/16 mod 21 era stata accertata la realizzazione abusiva in "... c.da Caldara di Siderno lavori consistenti nella costruzione di un fabbricato in c.a. a un piano f.t. con copertura a lastrico solare oltre un parziale piano scantinato destinato a civile abitazione in virtù di concessione edilizia n. 79/02 illegittima, in quanto rilasciata in



momento successivo all'esecuzione delle opere." Per comprendere meglio i motivi della illegittimità della concessione edilizia rilasciata, il sottoscritto ha prodotto richiesta al Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Locri per prendere visione ed eventualmente estrarre copia degli atti contenuti nel procedimento penale N. 294/16 Mod. 21. Ottenuta l'autorizzazione ed estratte copie si è accertato dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, della Procedura di Misure Prevenzione N° 119/2012 RG.M.P. del tribunale di Reggio Calabria, che l'immobile era effettivamente stato costruito prima del rilascio della concessione edilizia. Il perito incaricato ha ricostruito e collocato il periodo di edificazione del fabbricato, esaminando le cartografie e le foto aeree della zona interessata. Nella cartografia eseguita con volo del 08/01/1998, acquisita presso lo Studio Geographic System di Siderno, non risultava alcun immobile, invece nella foto area del luglio 2001, acquisita presso il Centro cartografico della Regione Calabria, si individuava la presenza della costruzione. Sia la cartografia acquisita presso lo Studio Geographic System di Siderno che per quella presso l'Istituto cartografico Regionale era stata rilasciata specifica attestazione delle date in cui erano stati effettuati i rispettivi voli. Esaminando in aggiunta il certificato di residenza storico, il perito accertava inoltre che l'esecutata aveva trasferito la sua residenza nello stesso immobile da settembre 1999 e tutto ciò a conferma che la costruzione sia avvenuta tra gli anni 1998 e 1999. Anche il sottoscritto CTU, esaminando la foto area del luglio 2001, del Centro cartografico della Regione Calabria (Allegato 09), conferma la presenza della sagoma dell'edificio e quindi può asserire con certezza che



l'edificio era esistente prima del rilascio della concessione edilizia. La procura della Repubblica, presso il Tribunale di Locri, nell'anno 2014 dava incarico a un nuovo Consulente Tecnico affinché riferisse, tra l'atro, tra gli immobili identificati nella consulenza tecnica precedente, in ordine alle discrasie riguardanti l'epoca di realizzazione dell'immobile. Anche quest'ultimo consulente confermava che la costruzione era già presente nella cartografia del 2001 e pertanto affermava che esso era stato realizzato prima dell'ottenimento delle propedeutiche autorizzazioni, ovvero abusivamente.

Agli atti esistenti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Siderno (Allegato 07), relativi all'immobile in questione, non risulta nessuna sanatoria o attivata alcuna procedura per ottenerla e quindi ad oggi si può asserire che l'immobile è abusivo.

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 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 14/11/2025 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 01). All'esito della suddetta attività è emerso che l'immobile è occupato dalla signora [REDACTED], debitore esecutato,



insieme alla sua famiglia.

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, 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;

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:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [REDACTED]
Franca del [REDACTED] ed iscritta presso
gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data [REDACTED]

Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] e
trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in
data [REDACTED] e al numero particolare





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 sono previste spese annue fisse di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie o spese condominiali.

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).

Per quanto relazionato precedentemente, l'immobile è da ritenersi abusivo.

Ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 è possibile ottenere il permesso in sanatoria perché l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della domanda. Al momento della sua realizzazione l'immobile risultava conforme alla disciplina edilizia vigente tant'è che per esso era stata rilasciata la concessione edilizia, anche se postuma alla costruzione e per questo illegittima. L'elaborazione del rilievo del fabbricato e il successivo inserimento nella planimetria catastale aveva evidenziato per alcuni parti dell'edificio una distanza inferiore ai 5 metri dai confini di proprietà. Per poter stabilire la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, si è reso necessario effettuare un rilievo strumentale per verificare gli esatti confini del lotto di terreno e l'esatta posizione dell'edificio costruito con le relative distanze dai confini. A tal fine è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, del tipo di frazionamento dell'anno 2002, con il quale era stata divisa la particella originaria, in modo da collocare esattamente la linea di confine rispetto all'edificio. Il rilievo strumentale effettuato adoperando 3 punti fiduciali



utilizzati anche in origine e la successiva accurata sovrapposizione rispetto ai punti fiduciali PF10/024 e PF 14/024, che sono ad oggi di chiara identificazione, ha permesso di stabilire che l'edificio ha una distanza dai confini superiore a 5 metri e pertanto rispetta la distanza minima dai confini prevista per le costruzioni (Allegato 05).

Al momento della presentazione della domanda, fermo restando il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente dal 2024, l'immobile ricade in zona B3 dove sono previsti le seguenti condizioni (Allegato 10):

uf (Indice utilizzazione fondiaria)	0,40 mq/mq
-------------------------------------	------------

Hm (Altezza massima)	7,50 m
----------------------	--------

N (Numero piani)	2
------------------	---

Dc (Distanza dai confini)	5,00 ml
---------------------------	---------

Df (Distanza tra i fronti)	10,00 ml
----------------------------	----------

Essendo il lotto di 1.284 mq, con un indice fondiario $uf = 0,40$ mq/mq i mq disponibili di costruzione sono $1.284 \times 0,40 = 513,6$ mq maggiore dei 163,20 mq abusivamente realizzati. Essendo inoltre l'edificio esistente ad un piano fuori terra, un'altezza inferiore ai 7,50 m, distante dai confini superiore ai 5,00 ml e distante dagli edifici maggiore di 10 ml, si può affermare che ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 comma 1, è possibile ottenere il permesso in sanatoria e ai sensi del comma 2 il permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Per l'ottenimento della concessione in sanatoria si prevedono i seguenti costi:



	- Ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01 il rilascio del permesso	
	in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, calcolati in	
	misura doppia (allegato 06):	
	- contributo di costruzione € 6.543,67.	
	- Oneri di Urbanizzazione € 2.133,63	
	- Per Diritti di Segreteria € 200,00	
	- Spese (stimate) per l'onorario del tecnico incaricato per la	
	progettazione in sanatoria e per l'iter presso gli uffici competenti	
	(Comune, ex Genio Civile, Collaudo) € 7.000,00	
	- Spese (stimate) per Relazione Geologica con relative indagini	
	€ 1.600,00	
	- Spese (stimate) per Indagini Strutturali (carotaggi di calcestruzzo ed	
	estrazione barre sulla struttura esistente, e rilascio relativi certificati)	
	€ 2.000,00	
	Totale spese (stimate) € 6.543,67 + 2.133,63 + 200,00 + 7.000,00	
	+1.600,00 +2.000,00 = € 19.477,30	
	<i>k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione</i>	
	<i>energetica.</i>	
	L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica ma ha	
	le caratteristiche per essere dotato successivamente alla sanatoria dello	
	stesso.	
	<i>l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa</i>	
	<i>indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie</i>	
	<i>dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del</i>	
	<i>valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della</i>	
	Pag. 13 di 17	
	R.G.Es. 57/2025	



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);

Valore Commerciale del bene.

Per la valutazione commerciale del bene in oggetto si è ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il *metodo sintetico comparativo* che è quello maggiormente indicato per gli immobili residenziali.

Stima secondo il metodo sintetico comparativo.

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), è stato possibile determinare come media dei prezzi ordinari unitari di mercato di immobili simili a quello in esame e così individuati,

- villa unifamiliare in via degli Stabilimenti 4, 257 mq, costo 1.070 €/mq
- villa unifamiliare in via Zammariti 49, 360 mq, costo 914 €/mq
- casa indipendente in via Garino, 19E, 190 mq, costo 1.105 €/mq
- casa indipendente in via Letticugna 69, 95 mq, costo 1.263 €/mq
- casa indipendente in via Michele Bello 3, 98 mq, costo 1.224 €/mq



Il costo medio risulta dunque 1.115 €/mq.

Al valore unitario medio si applicano dei coefficienti correttivi che tengano conto delle *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)

Parametro	Coefficiente
-----------	--------------

Localizzazione rispetto al centro: periferica	0,95
---	------

Altezza di piano: piano rialzato	1,00
----------------------------------	------

Disponibilità dell'immobile: occupato	0,90
---------------------------------------	------

Vetustà: 25 anni	0,90
------------------	------

Esposizione	1,00
-------------	------

Finiture: buone interne e scadenti esterne	0,90
--	------

Media coefficienti	0,94
---------------------------	-------------

Applicando il coefficiente di riduzione ottenuto (0,94) al valore unitario medio di riferimento (1.115 €/mq) otteniamo il valore di mercato dell'immobile che risulta pari a 1.048 €/mq

$$Va = 220,17 \text{ mq} * 1.048 \text{ €/mq} = 230.738 \text{ €}$$

Al valore di stima così calcolato vanno detratti:

- il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari a € 23.074

- per oneri di regolarizzazione urbanistica € 19.477

- costi demolizione vano adiacente abusivo € 1.815

Valore complessivo dell'immobile: € 230.738 – € 23.074 – € 19.477=€



1.815 = € 186.372

Superficie commerciale: mq 220,17

Valore per metro quadro: €/mq 846,50

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;

Il bene non è assoggettabile 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 Siderno (RC) e precisamente:

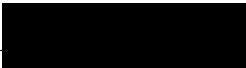
a) - Abitazione in villino di categoria A/7 alla Via Caldara, di vani 7,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 1448 R.C. Euro 561,65.

Valore di stima € 186.372,00 non assoggettabile a IVA

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

Bianco lì 28 aprile 2026

Il CTU



Allegati:

- 01 Verbale Operazioni Peritali
- 02 Documentazione Fotografica
- 03 Pianta appartamento stato di fatto
- 04 Computo metrico estimativo demolizione vano abusivo
- 05 Rilievo Topografico Strumentale
- 06 Calcolo Oneri concessori in sanatoria
- 07 Documentazione Uffici Comunali
- 08 Documentazione Catastale
- 09 Volo del 2001
- 10 Norme Urbanistiche in cui ricade l'immobile

