TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare n. 50/2025 R.G.Es. Imm., promossa da Mediobanca Premier S.p.A., con sede legale in Milano (MI) nei confronti XXXXXXXXXX.

PREMESSO

- che l'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. del Tribunale di Locri, con atto notificato in data 17.07.2025, ha sottoposto a pignoramento immobiliare a XXXXXXXXXX a garanzia della somma di € 68.698,98 oltre interessi e spese, l'immobile di esclusiva proprietà così censito "*appartamento per civile abitazione sito in* **Caulonia (RC)***, Via Rino Gaetano ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al* **foglio 116, p.lla 429, sub. 4***, via Mare, p. 1, cat. A/2, cl. 2, rendita Euro 303,68*",

- il G.E. del Tribunale di Locri, per l'Esecuzione in oggetto segnata, con provvedimento del 01/10/2025, notificato al sottoscritto in data 01/10/2025, ha nominato perito lo scrivente;

- che il Magistrato ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:

  a) prima di ogni attività, **controlli <u>unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento</u> 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;**

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

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

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

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 prosieguo**, a mezzo di 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).

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente:

- in data 09 gennaio 2026, si recava, insieme al custode giudiziario nominato Dott. Marco Starvaggi, sul luogo oggetto di stima, nel Comune di Caulonia in via Rino Gaetano n. 3, dando inizio alle operazioni peritali ed effettuando il rilievo dell'immobile;

- in data 10 febbraio 2026, inviava PEC al Comune di Caulonia per richiedere, all'Ufficio Tecnico dello stesso, l'accesso alla documentazione progettuale relativa all'immobile pignorato (Allegato n. 10) (Richiesta protocollata in data 11 febbraio 2026

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

al n. 0003428), ricevendo in data 09 e 10 marzo 2026 n. 2 PEC dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Caulonia con tutta la documentazione che l'Ufficio ha reperito con riferimento all'immobile oggetto di CTU.

Sulla scorta di quanto ha potuto accertare con gli elementi di individuazione in proprio possesso e di quanto ha potuto constatare sul posto, durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto è in grado di esporre al Giudice Delegato i seguenti risultati:

Quesito 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;

Il sottoscritto ritiene che la documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., si possa ritenere completa, in quanto in data 30 settembre 2025 gli Avvocati Andrea Fioretti e Tiziana Allievi, procuratori di Mediobanca Premier S.p.A. (già CheBanca! S.p.A.) hanno depositato Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio dott. Vincenzo Calderini;

Sono stati prodotti e si allegano alla presente la visura catastale del bene pignorato (Allegato n. 1) e la visura di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria sull'immobile di proprietà XXXXXXXXXX (Allegato n. 2).

Quesito 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 pignorato è un appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Caulonia in via Rino Gaetano (già via mare), posto al primo piano di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a..
I solai sono realizzati a nervature parallele in latero-cemento, la tamponatura esterna a cassa vuota ha spessore 30 cm, le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati da 8 cm.
Tutte le pareti interne sono rifinite con idropittura lavabile, le tamponature esterne risultano intonacate e tinteggiate.
Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in PVC, portoncino d'ingresso blindato, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato nelle varie camere.

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala interna del fabbricato.
La superficie catastale viene calcolata, ai sensi del *DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 marzo 1998, n. 138 – Allegato C*, valutando la superficie dell'unità immobiliare, computando i muri esterni fino allo spessore massimo di 50 cm e i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm e sommando a questa la superficie dei balconi, terrazze e simili, nella misura del 30 %, fino a mq 25, e del 10 % per la quota eccedente.
La superficie catastale dell'immobile è di mq 98, più mq 22 di balcone, da computare al 30 %, per un totale di mq 105, pienamente corrispondente a quanto riportato in Visura catastale.

$S_{catastale} = S_{vani\ principali\ e\ accessori} + 30\%\ S_{balconi} =$
mq 98,00 + mq (0,3x22,00) = mq 105,00 (arrotondata per eccesso)

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi (25 %).

$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + 25\ \%\ S_{balconi} =$
mq 98,00 + mq (0,25 x 22,00) = mq 103,50

L'appartamento è composto da: un ingresso/disimpegno (mq 9,42), cucina/soggiorno (mq 17,70), tre camere da letto (rispettivamente da mq 12,75, mq 13,40 e mq 16,60 più cabina armadio di mq 4,80), due bagni (mq 3,20 e mq 6,80), un ripostiglio/dispensa (mq 0,90) ed un ripostiglio/lavanderia realizzato su parte di un balcone (mq 2,78).
L'immobile presenta un normale stato di conservazione, tuttavia l'intero fabbricato evidenzia fenomeni di degrado nelle facciate, particolarmente in alcuni sbalzi e cornicioni.

L'immobile, catastalmente, risulta censito al NCEU del Comune di Caulonia come di seguito riportato:

- Foglio 116, Particella 429, Sub. 4,
  Indirizzo: VIA RINO GAETANO n. 3 Piano 1
  Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita: € 303,68.

  Ditta: XXXXXXXXXX

  Il bene in oggetto confina da un lato con il sub. 5 (abitazione altra ditta) dello stesso fabbricato e con il vano scala (il quale non risulta censito catastalmente), da un lato affaccia sulla Via Rino Gaetano, dagli altri due lati affaccia sulle porzioni di corte della particella 429 poste al confine con le particelle 860 e 430.

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

I dati catastali attuali corrispondono a quanto riportato nell'Atto di pignoramento immobiliare.

Si allega documentazione fotografica dell'immobile (Allegato n. 3) e stralcio di mappa catastale (Allegato n. 4).

Quesito 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;

Si riporta di seguito l'intestazione catastale dell'immobile.

- Foglio 116, Particella 429, Sub. 4,
  Indirizzo: VIA RINO GAETANO n. 3 Piano 1
  Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita: € 303,68.

  Ditta: XXXXXXXXXX

L'immobile è pervenuto a XXXXXXXXXX tramite Atto di Compravendita del 16-10-2012 per Notaio Avv. Salvatore Federico in Roccella Ionica, Repertorio n. 29167 – Raccolta n. 14959

L'immobile in questione è stato realizzato, come riportato nel suddetto Atto per Notaio Salvatore Federico, con Concessione Edilizia prot. n. 95 rilasciata dal Comune di Caulonia in data 07 agosto 1978.
In data 14-03-2012 il Comune di Caulonia ha rilasciato a XXXXXXXXXX, a seguito di richiesta prot. n. 3146 del 13-03-2012 da parte della suddetta, il Certificato di Agibilità per l'immobile in esame.
Alla suddetta richiesta risultano allegati dei disegni architettonici corrispondenti allo stato dei luoghi ma non conformi a quanto rappresentato nel Progetto originario relativo alla Concessione Edilizia prot. n. 95 del 07 agosto 1978; non si citano però i titoli edilizi che hanno autorizzato le modifiche dell'immobile.
Successivamente in data 05-04-2012 con prot. n. 4263 è stata presentata da XXXXXXXXXX Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento intonaci, pavimenti, balconi e parapetti – adeguamento impianti.
Per quanto concerne ulteriori titoli edilizi ed eventuali certificati di abitabilità e agibilità, non sono stati reperiti altri oltre ai suddetti.

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

Si allegano Visura Catastale del bene (Allegato n. 1), Atto di Compravendita sopra riportato (Allegato n. 5), Certificato di Agibilità (Allegato n. 11) e SCIA (Allegato n. 12) di cui sopra.

Quesito 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;

L'immobile pignorato non risulta occupato da terzi.

Quesito 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;

Non esistono 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.

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

L'immobile pignorato non è gravato da vincoli storici, artistici o alberghieri e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Quesito 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, ad eccezione delle formalità derivanti dagli atti di seguito elencati e che comunque saranno cancellati e non opponibili all'acquirente:

- Pignoramento immobiliare del bene oggetto di perizia, richiesto da Mediobanca Premier S.p.A., in danno del XXXXXXXXXX, notificato per compiuta giacenza in data 18-28.07.2025, Nota di Trascrizione del 02-09-2025 - Registro Particolare 13191 Registro Generale 16193;

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

- Ipoteca volontaria concessa dal XXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario: ISCRIZIONE del 18/10/2012 - Registro Particolare 1388 Registro Generale 19089 - Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 29168/14960 del 16/10/2012;
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: ISCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 1606 Registro Generale 17741 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3792/9419 del 07/11/2019.

Quesito 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 esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali o eventuali spese legate a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito 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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.
Il diritto di piena proprietà XXXXXXXXXX sul bene deriva da Atto di Compravendita del 16-10-2012 per Notaio Avv. Salvatore Federico in Roccella Ionica, Repertorio n. 29167 – Raccolta n. 14959

Quesito 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

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

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);

L'immobile in questione è stato realizzato con Concessione Edilizia prot. n. 95 rilasciata dal Comune di Caulonia in data 07 agosto 1978.
In data 14-03-2012 il Comune di Caulonia ha rilasciato a XXXXXXXXXX a seguito di richiesta prot. n. 3146 del 13-03-2012 da parte della suddetta, il Certificato di Agibilità per l'immobile in esame.
Alla suddetta richiesta risultano allegati dei disegni architettonici corrispondenti allo stato dei luoghi ma non conformi a quanto rappresentato nel Progetto originario relativo alla Concessione Edilizia prot. n. 95 del 07 agosto 1978; non si citano però i titoli edilizi che hanno autorizzato le modifiche dell'immobile.
Successivamente in data 05-04-2012 con prot. n. 4263 è stata presentata da XXXXXXXXXX una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento intonaci, pavimenti, balconi e parapetti – adeguamento impianti.
Visto il suddetto Certificato di Agibilità - rilasciato dal Comune di Caulonia a seguito di Richiesta prot. n. 3146 del 13-03-2012, alla quale si allegava planimetria corrispondente allo stato dei luoghi (fatta eccezione per la cabina armadio realizzata successivamente, al suddetto Certificato, con parete in cartongesso facilmente rimovibile e comunque configurabile come intervento di modesta entità) - non si evidenzia la necessità di prevedere interventi in sanatoria.

La distribuzione interna dell'immobile, rappresentata nella planimetria catastale del 07-08-2000, risulta difforme a quanto rilevato sul posto; si rende pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria tramite pratica DOCFA di variazione catastale.

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

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

All'occorrenza, per il suddetto immobile, potrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

Quesito 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);

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare pur di 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.
Tale atto presuppone, intanto, un mercato attivo dei beni che sono soggetti a stima, sì da permetterci di definire tante classi di valore note e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Si riporta di seguito, per maggiore comodità di lettura, la descrizione dell'immobile pignorato.

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato in Via Rino Gaetano n. 3 nel Comune di Caulonia, posto al primo piano di un edificio con struttura in c.a..
La superficie lorda dell'immobile è di mq 98 più mq 22 di balcone.
La struttura portante è di tipo intelaiato in c.a. con solai a nervature parallele in latero-cemento, la tamponatura esterna a cassa vuota ha spessore 30 cm, le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati da 8 cm.
Le tamponature esterne e le tramezzature interne sono rifinite con idropittura lavabile.
Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con tapparelle avvolgibili in PVC, portone d'ingresso blindato, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato nelle varie camere e nel bagno.

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

L'appartamento è composto da: un ingresso/disimpegno (mq 9,42), cucina/soggiorno (mq 17,70), tre camere da letto (rispettivamente da mq 12,75, mq 13,40 e mq 16,60 più cabina armadio di mq 4,80), due bagni (mq 3,20 e mq 6,80), un ripostiglio/dispensa (mq 0,90) ed un ripostiglio/lavanderia realizzato su parte di un balcone (mq 2,78).
L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala interna condominiale.
L'immobile presenta un normale stato di conservazione.

Calcolo del valore dell'immobile

Per definire il valore dell'immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata un'indagine presso le agenzie immobiliari locali e si è tenuto conto inoltre della Banca Dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Caulonia, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2025 (ultimo aggiornamento disponibile).
L'immobile in esame ricade all'interno della zona centrale E2 del Comune di Caulonia (comprendente Caulonia marina e zone limitrofe urbanizzate) come evidenziato nell'Allegato n. 9.
Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la compravendita di abitazioni di tipo civile (l'immobile in esame è censito all'interno della categoria catastale A/2 – Abitazioni di tipo civile), in stato conservativo normale, si riscontrano dei valori di mercato che vanno dai 620 €/mq ai 910 €/mq (Allegato n. 9).
Tenendo conto delle indagini effettuate presso le agenzie locali, della motivazione per la quale viene eseguita la stima dell'immobile, del periodo di costruzione e delle condizioni di degrado del fabbricato, si ritiene che il valore unitario di 700 €/mq sia congruo alle caratteristiche del bene oggetto di stima.
Il valore complessivo sarà ridotto del 15 % per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
Il valore della superficie lorda dell'immobile è di seguito riportato.

Superficie Lorda = 98,00 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi.
Superficie Commerciale = Superficie Lorda + 0,25 Superficie balconi =
= 98,00 mq + 0,25 x 22,00 mq = 103,50 mq

Valore unitario = 700,00 €/mq
Valore complessivo = (Superficie Commerciale x Valore unitario) x 0,85 =
= (103,50 mq x 700,00 €/mq) x 0,85 = **72.450,00 €** x 0.85 = **61.582,50 €**
arrotondato a € 61.582,00

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

Quesito m)
per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Si allegano la planimetria catastale dell'appartamento (Allegato n. 6) in esame e la planimetria di quanto rilevato sul posto (Allegato n. 7).
Dal rilievo effettuato si sono riscontrate delle difformità, tra quanto presente nella banca dati del Catasto e lo stato dei luoghi, per quanto concerne la distribuzione interna dell'immobile e la posizione e la dimensione delle aperture esterne (finestre/balconi).

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

Poiché, in questo caso, il debitore esecutato, che si identifica nella persona XXXXXXXXXX è un soggetto privato, il trasferimento dell'immobile non sarà soggetto ad IVA per carenza del requisito soggettivo.

I successivi quesiti *o), p), q), r) ed s)* non necessitano di risposta in quanto riportano delle informazioni e degli obblighi che il CTU deve rispettare nell'espletare il suo compito.

CONCLUSIONI

L'immobile in questione è stato adeguatamente descritto ed è stata data risposta per ciascuno dei quesiti posti dal Giudice.
Per ottenere gli elementi indispensabili alla ricerca del valore di mercato del bene, sono state effettuate tutte le indagini e le ricerche necessarie.
Il valore di mercato dell'immobile ubicato in Via Rino Gaetano nel Comune di Caulonia (RC), identificato nel NCEU con foglio 116 p.lla 429 sub. 4, è definito nell'importo complessivo di:

- **€ 61.582,00 (Euro sessantunomilacinquecentoottantadue/00).**

Quanto esposto nella presente relazione tecnica trova conferma nell'allegata documentazione, acquisita presso enti pubblici e prodotta personalmente.
Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte, corredata dai relativi allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Gioiosa Ionica, li 20/04/2026

Il C.T.U.

Ing. Silvano Mario Tavernese

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c

ALLEGATI:

1. Visura catastale;
2. Visura Ipotecaria;
3. Documentazione fotografica;
4. Stralcio mappa catastale;
5. Atto di Compravendita;
6. Planimetria catastale;
7. Planimetria dello stato dei luoghi;
8. Verbale di sopralluogo;
9. Scheda Osservatorio Mercato Immobiliare con individuazione zona;
10. Richiesta di accesso alla documentazione progettuale;
11. Certificato di Agibilità;
12. SCIA per interventi di manutenzione straordinaria.

Studio Tecnico Ing. Silvano Mario Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 348 6629668 - P. IVA: 02864790809 - CF: TVR SVN 89A01 D976D
e-mail: studiotecnicotavernese@gmail.com - pec: silvanomario.tavernese@ingpec.eu

Firmato Da: TAVERNESE SILVANO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27934da0e87a5888aa62c1bd45e18f2c