

TRIBUNALE DI LOCRI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Procedura di liquidazione giudiziale n.1-2026 della società “B”
con sede in(RC)*

PREMESSA

Con comunicazione ricevuta tramite PEC il 04/03/2026(all.1) il sottoscritto “F” veniva nominato CTU dal curatore “A” . I quesiti posti al sottoscritto , come si evince dalla predetta comunicazione di nomina, risultano i seguenti:

“1. Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali; acquisisca il certificato ipocatastale a risalire dal ventennio antecedente al fallimento onde consentire la verifica circa la continuità delle trascrizioni;

2. 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;

3.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;

4.indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

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

6. 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;

7.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;

8.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 ablazioni 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 cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

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

10.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);

11.per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

12. depositi l'elaborato in via telematica;

13. depositi copia cartacea dell'elaborato in esame presso la cancelleria;

14. per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica; per i fabbricati, acquisisca le planimetrie depositate in catasto;”

Il giorno 01.04.2026 il sottoscritto CTU, unitamente al Curatore “A”, effettuava accesso all'unico immobile facente parte dell'attivo della liquidazione giudiziale,

ubicato nel comune di Brancaleone. Nell'occasione prendeva visione dello stato dei luoghi , effettuava riprese fotografiche e rilevamenti con misurazioni dimensionali dell'immobile.

Ciò premesso di seguito vengono riportate le risposte ai quesiti .

RISPOSTA AI QUESITI

1. DESCRIVA COMPIUTAMENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI, ALLEGANDO ALTRESÌ IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, CON RELATIVA SUPERFICIE IN MQ , CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI; ACQUISISCA IL CERTIFICATO IPOCATASTALE A RISALIRE DAL VENTENNIO ANTECEDENTE AL FALLIMENTO ONDE CONSENTIRE LA VERIFICA CIRCA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI;

Da un controllo dei registri immobiliari, da uno studio degli atti, dal sopralluogo e dalla situazione catastale risulta che all'attivo della liquidazione giudiziale n.1-2026 della società "B", codice fiscale , sede in(RC) ,

esiste solamente il seguente bene immobile:

“appartamento ricadente nel Comune di Brancaleone riportato in catasto urbano al fogl.36 p.lla 616 sub 29, ubicato in via Zelante Sperlongara Piano 2, cat. A/3, classe 1, vani 3,5, rendita 177,14 Euro” di proprietà per 1/1 della società “B”, (CF). con sede in (RC)”.

Il predetto immobile viene rappresentato dal sottoscritto negli allegati “documentazione fotografica ” (all.3) e planimetria dell'appartamento (all.4) . Esso consiste in un appartamento che fa parte del fabbricato residenziale, con struttura portante in cemento armato a tre piani fuori terra oltre piano interrato e lastrico solare, denominato “Condominio Residence Sperlongara”. La particella 616 riguardante il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione(sub 29) è visibile nella mappa catastale allegata(all.2). Tale appartamento è posizionato in corrispondenza dell'angolo ovest del fabbricato, al secondo piano(foto dalla n.19 alla n.21). All'appartamento si accede dal cortile interno del complesso residenziale(foto n.1 e n.2) ed attraverso il vano scale si giunge all'ingresso dell'appartamento(foto n.3). L'immobile presente all'attivo della liquidazione giudiziale ha una superficie commerciale(al lordo delle murature) di mq 68 . E' suddiviso in una cucina-pranzo-soggiorno(foto dalla n.4 alla n.9), due camere(foto dalla n.10 alla n.13) e un bagno(foto dalla n.14 alla n.16) . È rifinito internamente con intonaco liscio e pavimento in ceramica. Gli infissi esterni sono con finestre in alluminio dotate di avvolgibili esterni. Le porte interne sono in legno tamburato . L'impianto elettrico è

sottotraccia. L'impianto idrico è con acqua fredda e calda(riscaldata con scaldacqua elettrico). Il bagno è rivestito in mattonelle di ceramica. Anche la parete occupata dalla cucina è rivestita in mattonelle di ceramica.

L'immobile confina con il vano scale e con altri due appartamenti con cui condivide il pianerottolo di ingresso. Superiormente l'appartamento in oggetto, confina con il lastrico solare, che è pavimentato con guaina bituminosa di impermeabilizzazione(foto n.17 e n.18). L'appartamento nel suo complesso risulta vetusto e presenta segni diffusi di muffa sulle pareti e nel soffitto, in modo particolare nella zona occupata dalla cucina e nel bagno. Il pavimento della cucina-pranzo-soggiorno è stato ripristinato con mattonelle di colore diverso da quelle originarie. In data 12-05-2026 il sottoscritto effettuava ispezione ipotecaria dal sito dell'agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria-Ufficio provinciale Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare, a nome di "B", Codice fiscale, acquisendo l'elenco delle formalità a risalire dal ventennio antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale della società(all.5). Le formalità trascritte o iscritte a nome di "B", Codice fiscale risultano le seguenti:

1)TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2008 - Registro Particolare 10999 Registro Generale 14547
Pubblico ufficiale "F" Repertorio 42046/9702 del 11/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRANCALEONE (RC)

2)ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2016 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 21796
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2283/9416 del 23/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in BRANCALEONE (RC)

3)ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2025 - Registro Particolare 194 Registro Generale 2317
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6070/9425 del 05/02/2025
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in BRANCALEONE (RC).

Tutte e tre le formalità sopra elencate riguardano l'unico immobile che si trova all'attivo della liquidazione giudiziale di "B", Codice fiscale, ovvero, l'immobile sopra descritto ubicato nel comune di Brancaleone(RC) e riportato in catasto urbano al fogl.36 p.lla 616 sub 29.

Per quanto riguarda le formalità elencate ai precedenti numeri 2) e 3) il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le relative note di iscrizione ipotecaria(all.6 e 7). Per quanto riguarda la

formalità indicata al precedente numero 1) si allega alla presente relazione l'atto notarile di compravendita trasmessogli dal curatore(all.8).

2. 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;

Come risulta dalla visura storica catastale aggiornata allegata(all.9) l'appartamento presente all'attivo della liquidazione giudiziale risulta catastalmente intestato a :

1. "B" sede in (RC) ,P.IVA-Codice Fiscale Diritto di: Proprieta' per 1/1 .

Al fine di rispondere al presente quesito il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Brancaleone, tramite istanza inoltrata con PEC del 09-03-2026(all.10), richiedendo il rilascio della copia della documentazione tecnica-urbanistica riguardante l'appartamento oggetto della presente relazione, riportato in catasto urbano al foglio 36 del comune di Brancaleone p.lla 616 sub 29.

A tutt'oggi , nonostante numerosi solleciti telefonici inoltrati al comune di Brancaleone, non è stata fornita alcuna risposta scritta alla predetta richiesta. Gli addetti dell'ufficio tecnico comunale telefonicamente hanno riferito al sottoscritto che non risultano presentate pratiche edilizie che riguardino esclusivamente l'unità immobiliare in oggetto . Hanno inoltre riferito che la documentazione tecnica-urbanistica che riguarda il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto non sarebbe allo stato attuale reperibile presso gli uffici comunali.

L'amministratore del Condominio Residence Sperlongara (di cui fa parte l'appartamento in oggetto) sig. "E" ha fornito al curatore i documenti urbanistici e il certificato di collaudo in suo possesso riguardanti il fabbricato nel suo complesso(all.11). In base a tale documentazione , il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare intestata a "B" è stato costruito in virtù di licenza edilizia n.16 del 27/4/1974 rilasciata alla ditta "C" e poi volturata al sig. "D" con ordinanza del sindaco del 20/11/1975 . Per lo stesso fabbricato risulta anche che sia stato rilasciato nulla osta del genio civile di Reggio Calabria n.2594 del 20.4.1974

ed è stato depositato presso lo stesso Ufficio certificato di Collaudo Statico del 4/7/1980 . Risulta inoltre rilasciata dal Comune di Brancaleone Autorizzazione di Abitabilità e usabilità del 25/03/1981.

3. 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO;

Dagli accertamenti effettuati non risulta che esistano tali tipi di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene .

4. INDICHI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALBERGHIERI, FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO O DI CARATTERE ORNAMENTALE;

Sull'immobile non esistono tali tipi di vincoli;

5. DIA CONTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Dagli accertamenti effettuati non risulta che esistano tali tipi di formalità, vincoli o oneri .

6. 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;

In base a quanto riportato nell'estratto conto del 07/04/2026(all.12)(redatto dall'amministratore del condominio sig. "E" e da lui trasmesso al curatore), risulta che per l'appartamento in oggetto l'importo annuo delle spese fisse di gestione deliberate per il 2026, indicata come "QUOTA PREVENTIVO ANNO 2026", è pari ad € 452,12.

Risulta inoltre un debito al 31-12-2025 di **€uro 97,64** sulla "quota a consuntivo anno 2025" .

Risulta infine che il titolare dell'appartamento non abbia versato la quota di **€uro 521,31** con scadenza 30/04/2024, attribuita per 22 millesimi per "quota lavori ripristino pilastratura piano

seminterrato anno 2024” . Pertanto le spese condominiali insolute ammontano, sino ad ora, a 97,64+521,31= € 618,95

Non risulta che l’immobile sia interessato da procedimenti giudiziari in corso.

7. 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;

Il diritto dell’intestatario sul bene è di “proprietà” , come risulta anche dalla copia dell’atto di compravendita allegata(all.8).

8. 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);

In base alla documentazione tecnica urbanistica acquisita(all.11) , alle risultanze del sopralluogo e alla rimanente documentazione presente agli atti, non risulta che vi siano opere abusive nell’appartamento oggetto della presente CTU.

9. DICA SE L’IMMOBILE SIA (O POSSA ESSERE) DOTATO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

Dagli accertamenti eseguiti non risulta che l’immobile sia dotato di attestazione di prestazione energetica .

10. 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);

CRITERI DI VALUTAZIONE

L'accertamento del valore di mercato dei beni immobili, ovvero la stima, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato ossia nel definire il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene oggetto di stima e la moneta . La stima è una previsione di prezzo attuata, nel caso in esame, mediante il metodo sintetico e diretto che consiste nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle tante classi formabili con beni analoghi di prezzo noto. Per la stima dell'appartamento si tiene conto dei prezzi di mercato che permettono di avere una scala di valori.

Non avendo a disposizione nel nostro caso un numero significativo di transazioni avvenute per beni analoghi a quello da stimare, nella valutazione che segue si farà riferimento alle tabelle della banca dati delle quotazioni immobiliari(all.13) .

Si tiene conto che nella banca dati delle quotazioni immobiliari il valore per abitazioni di tipo economico(A/3) , analoghe a quella pignorata, ubicate nella fascia “centrale” del comune di Brancalone, nell'ultimo semestre disponibile(secondo semestre 2025) varia da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 660 €/mq. Adeguando il prezzo in base alla posizione rispetto al centro urbano in cui il bene è ubicato(parte estrema della fascia “centrale”) e tenendo conto delle condizioni intrinseche del bene da stimare(appartamento molto vetusto), si stima il valore unitario di 450,00 €/mq;

Applicando i criteri precedentemente esposti, tenendo conto che l'appartamento ha una superficie commerciale(al lordo delle murature) di mq 68 , si ricavano i valori come di seguito indicati.

VALORE:

$$mq\ 68 \times \text{€}/mq\ 450,00 = \text{€}\ 30.600,00$$

VALORE TOTALE STIMATO € 30.600,00

Poiché vi è l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene che sul valore di mercato dell'immobile sopra stimato si debba operare una riduzione di valore del 12% circa per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari a € 30.600,00 x 12% = € 3.672,00 .

Pertanto , il valore dell'immobile al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi, è pari a € 30.600,00 -3.672,00 = € 26.928,00

Detraendo infine le spese condominiali insolute, come sopra individuate nella risposta al quesito n.6, paria € 618,95

si ottiene il valore dell'immobile : € 26.928,00 - € 618,95= € 26.309,05 (diconsi Euro ventiseimilatrecentonove/05) .

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA:

Si ritiene che sia opportuno vendere il bene sottoposto a pignoramento in un **lotto unico**, come di seguito descritto:

“Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Brancaleone (RC) in via Zelante Sperlongara, identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 36, particella 616, sub. 29, piano 2°, cat. A/3, classe 1, vani 3,5, rendita di 177,14 Euro, superficie commerciale lorda di 68 mq, composto da un cucina-pranzo-soggiorno, due camere e un bagno, facente parte del fabbricato residenziale, composto da tre piani fuori terra ed uno interrato, denominato “Condominio Residence Sperlongara”” . Valore Euro 26.309,05 (al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e delle spese condominiali insolute) ” .

11. PER I FABBRICATI, REDIGA LE PIANTE PLANIMETRICHE;

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata redatta la pianta planimetrica(all.4).

12. DEPOSITI L'ELABORATO IN VIA TELEMATICA; 13. DEPOSITI COPIA CARTACEA DELL'ELABORATO IN ESAME PRESSO LA CANCELLERIA;

La presente relazione ed i relativi allegati saranno depositati per via telematica nel fascicolo della procedura di liquidazione giudiziale.

14. PER I TERRENI, ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA; PER I FABBRICATI, ACQUISISCA LE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO;

Non vi sono terreni all'attivo della liquidazione giudiziale. Per il fabbricato è stata acquisita la planimetria depositata in catasto(all.14)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto con quanto esposto sopra ritiene di aver adempito all'incarico conferitogli, ma rimane a disposizione per fornire eventuali chiarimenti o integrazioni che si rendessero necessari.

ALLEGATI

- 1) Comunicazione di nomina CTU;
- 2) Mappa catastale;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Planimetria dell'appartamento presente all'attivo della liquidazione giudiziale;
- 5) certificato di ispezione ipotecaria.
- 6) nota di iscrizione ipotecaria del 27/12/2016
- 7) nota di iscrizione ipotecaria del 07/02/2025
- 8) Copia atto di compravendita del 2008;
- 9) visura storica catastale aggiornata dell'appartamento presente all'attivo della liquidazione giudiziale;
- 10) Istanza di rilascio documentazione tecnica urbanistica inoltrata al comune di Brancaleone con PEC del 09/03/2026 ;
- 11) Documentazione tecnica-urbanistica del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento;
- 12) Estratto conto del 07/04/2026 redatto dall'amministratore del condominio
- 13) tabella banca dati quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate.
- 14) Planimetria catastale dell'appartamento depositata in catasto.

Gioiosa Ionica lì 13/05/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

“F”