Oggetto: **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI SULLA C.T.U. R.G. ES. IMM. N. 3/2026**
[redacted] e altri c/[redacted] - da parte dell'Avv.to [redacted]

L'Avv.to [redacted] in riferimento al "**quesito lett. I**" afferma che il sottoscritto ha quantificato erroneamente il valore dell'immobile staggito nella somma di € 87.000,00 (€ 96.633,00 senza decurtazione per vizi del bene venduto) motivando la valutazione per mezzo nelle c.d. "formule di stile" e **senza dare alcun conto delle effettive operazioni eseguite,** limitandosi, invero, ad una mera enunciazione dell'esecuzione di determinate attività di cui, non v'è prova.
In particolare, il CTU ha affermato di aver "*eseguito un'indagine di mercato dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle oggetto di stima; Preso visione per i fabbricati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (2° semestre 2025); ecc.*

Risposta - l'Avv.to [redacted] asserisce che il sottoscritto CTU nel fare la quantificazione dell'immobile esecutato si è basato esclusivamente alla tabella OMI, tale affermazione non corrisponde al vero, in quanto, nella CTU a pag. 13 (vedasi allegato n. 14) la tabella OMI riporta un range di valori tra i 540 e i 740 euro/mq. La valutazione in perizia è invece di euro 900,00/mq. (+ 160,00 euro del valore massimo OMI). Inoltre l'Avv.to [redacted] non ha notato che l'immobile esecutato ha una superficie abitativa lorda (commerciale) pari a 96,00 mq e che la superficie non abitativa (balcone e terrazzo) è pari a 45,50 mq, vale a dire il 50% di quella abitativa. Quota che ha inciso in modo sproporzionale sul totale dei mq commerciabili e di conseguenza sulla valutazione finale.

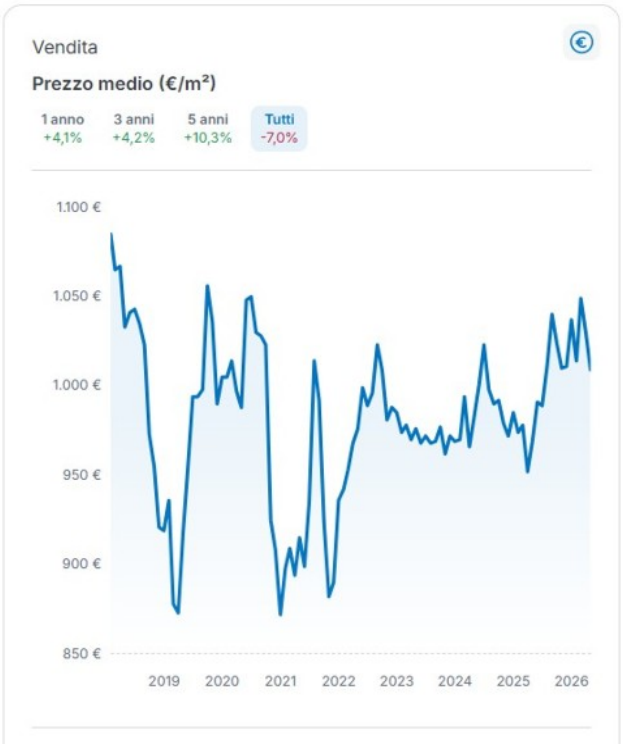
Ad ulteriore risposta che la valutazione della CTU non si è basata solo ed esclusivamente sulle tabelle OMI, si riporta qui di seguito, la quotazione degli immobili nel Comune di Siderno pubblicata da **Immobiliare.it**, che riporta un prezzo medio di € 1.009/mq. (maggio/2026).

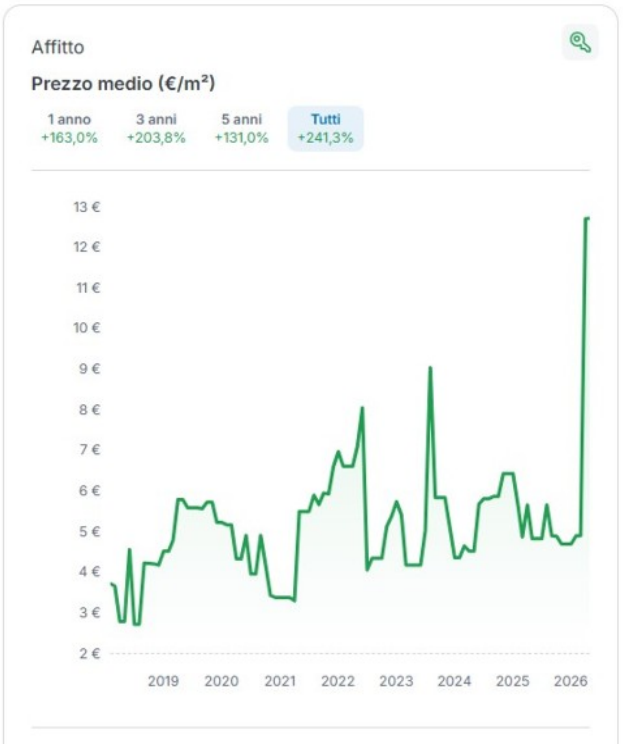


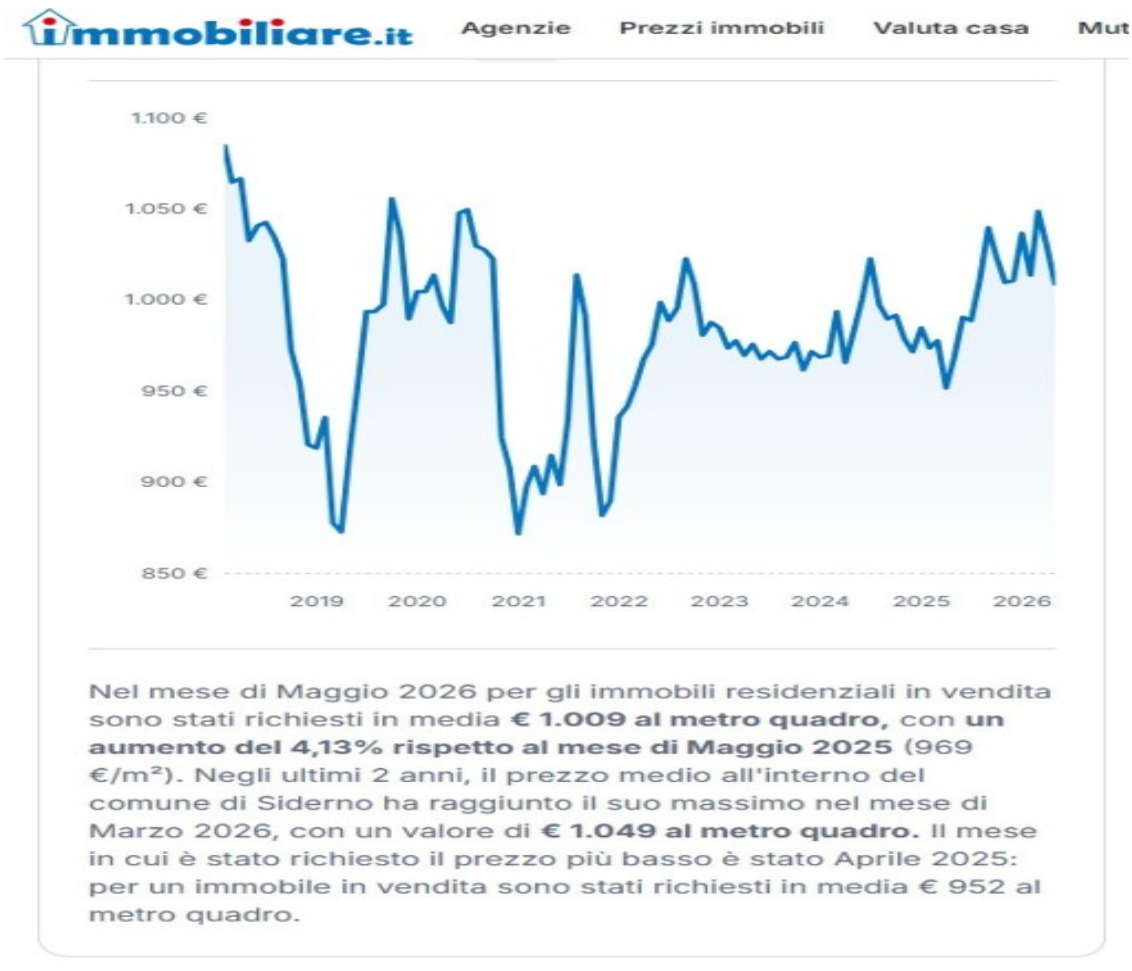
N.B. La quotazione di 1.009 €/mq è riferita a tutto il territorio del Comune di Siderno. Considerando che il 75/80% di questa media ricade nel nucleo centro urbano e semi centrale della città di Siderno, quello che ha la maggiore concentrazione urbana, si capisce al volo che se prendessimo in considerazione la media dei prezzi €/mq nella sola zona periferica (C.da Donisi zona di interesse per la CTU) la quotazione del prezzo medio scenderebbe in modo significativo.

Andamento dei prezzi degli immobili a Siderno

I grafici seguenti mostrano **l'andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Siderno, sia in vendita sia in affitto.







Nel mese di Maggio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.009 al metro quadro,** con **un aumento del 4,13% rispetto al mese di Maggio 2025** (969 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Siderno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2026, con un valore di **€ 1.049 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 952 al metro quadro.

Continuando la lettura dalle osservazioni dell'Avv.to [redacted]

Il CTU afferma inoltre che "per definire il valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata un'indagine presso le agenzie immobiliari locali" ma tale asserzione, oltre che apodittica, risulta in netto contrasto con quanto indicato nella perizia allegata all'atto di opposizione all'esecuzione a firma dell'agenzia immobiliare "*zeus*" sicuramente tra le più autorevoli presenti sul territorio.

Risposta - La risposta all'affermazione filosofica che l'Avv.to [redacted]usa nel passaggio sopra riportato è data in modo chiaro ed esplicito, dalla lista di annunci immobiliari (anche dell'agenzia zeus) che il sottoscritto riporta qui di seguito:

ELENCO DI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SIDERNO "CENTRO" (NON IN PERIFERIA)
AVENTI LE CARATTERISTICHE SIMILARI DELL'APPARTAMENTO
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 3/2026

N. B. – L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova nella **periferia est** del Comune di Siderno in Contrada Donisi.

IMMOBILI SITI IN SIDERNO – **AGENZIA STALTERI** (Siderno)

1. Appartamento con box in zona residenziale (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 77 mq – + box auto **euro 95.000,00**

2. Appartamento con giardino, cantina e posto auto (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 90 mq – box 17 mq **euro 129.000,00**

IMMOBILI SITI IN SIDERNO – **AGENZIA GRIMALDI IMM.RE** (Roma):

1. Appartamento trilocale on giardino, cantina e posto auto (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 88 mq **euro 110.000,00**

IMMOBILI SITI IN SIDERNO - **AGENZIA PROGETTO CASA** (Siderno)

1. Appartamento trilocale (centro)
in Piazza [redacted] - 1° piano – 85 mq **euro 130.000,00**

IMMOBILI SITI IN SIDERNO - AGENZIA ZEUS (Siderno)

1. Appartamento trilocale (centro) classe immobile signorile
in Corso [redacted] - 3° piano – 100 mq euro 135.000,00

1. Appartamento trilocale (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 80 mq euro 105.000,00

IMMOBILI SITI IN SIDERNO - **AGENZIA INFOCASA.RE**

1. Appartamento quadrilocale (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 98 mq **euro 73.000,00**

1. Appartamento quadrilocale (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 109 mq **euro 109.000,00**

ALTRE AGENZIE - NO AGENZIA

1. Appartamento trilocale (centro)
in Via [redacted] - 3° piano – 119 mq **euro 119.000,00**

1. Appartamento trilocale (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 100 mq **euro 120.000,00**

1. Appartamento trilocale (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 160 mq **euro 129.000,00**

1. Appartamento trilocale (centro)
in Via [redacted] - 2° piano – 160 mq **euro 127.000,00**

1. Appartamento trilocale (centro)
in Via [redacted] - 2° piano – 90 mq **euro 135.000,00**

1. Appartamento quadrilocale (centro)
in Via [redacted] - 1° piano – 100 mq **euro 110.000,00**

1. Mansarda quadrilocale (centro)
in Corso [redacted] - 2° piano – 95 mq **euro 110.000,00**

Non vengono riportati immobili in compravendita siti in Contrada Donisi del Comune di Siderno, in quanto, per nulla presenti nel mercato immobiliare nel periodo interessato per la CTU.

Dalla lettura degli annunci di vendita sopra riportati, si evince, quanto la valutazione di: € 190.000,00/195.000,00 (circa € 1.800,00/mq) valore di mercato centrale stimato nella perizia “zeus” allegata all’atto di opposizione, sia molto diverso da quello più realistico inserito nella CTU.

Nella perizia “zeus” allegata all’atto di opposizione leggo al punto 5) che il criterio di stima adottato sarebbe stato il metodo comparativo M.C.A. *”Market Comparision Approach” tradotto “Approccio di confronto del mercato*”, basato sull’analisi dei valori di mercato di immobili similari per zona, tipologia, piano e stato manutentivo. Ma quali immobili similari se in Contrada Donisi non c’è neanche uno??. Il metodo comparativo *”Market Comparision Approach*” si basa principalmente ed essenzialmente sull’analisi degli immobili, sulla corretta individuazione degli immobili di confronto, che deve essere per quanto possibile effettuata nello stesso segmento di mercato. In ogni analisi dei dati di comparazione è indispensabile che gli immobili, per i quali sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano il più possibile caratteristiche simili all’immobile in esame. Di conseguenza la rilevazione del segmento di mercato è svolta principalmente alle successive operazioni di stima dell’immobile in esame. Nella perizia “zeus” non c’è il minimo accenno degli immobili individuati in contrada Donisi per la comparazione, semplicemente perché non ci sono e di conseguenza il criterio di stima adottato nella perizia “zeus” a mio avviso risulta quanto meno opinabile e/o fittizio. Logica vuole, che se manca la materia prima, cioè gli immobili da comparare è normale che la perizia “zeus” non possa riportare nulla di tutto ciò.

E qui possiamo chiudere il discorso sul criterio di stima, in quanto, come già enunciato in precedenza dal sottoscritto CTU, in Contrada Donisi del Comune di Siderno non essendoci immobili da comparare tale approccio di valutazione diventa opinabile e controvertibile.

Continuando la lettura dalle osservazioni dell'Avv.to [redacted]

Contrariamente a quanto specificatamente indicato nel quesito posto dal Giudice sembrerebbe, invece, che il consulente abbia accertato il valore di mercato del bene staggito con esclusivo riferimento ai valori OMI i quali, per come è noto, debbono considerarsi dei meri indizi che non corrispondono alla realtà dei fatti: ecc. ecc..

Risposta -
La risposta che il sottoscritto CTU nel fare la valutazione dell'immobile esecutato non si sia basato esclusivamente alle tabelle OMI è palese, ed è stato ampiamente dimostrato per quanto sopra esposto, vedi tabelle Immobiliare.it, elenco degli annunci di vendita e contatti telefonici diretti con le agenzie, contrariamente a quello che l'Avv.to [redacted] continua a ripetere in modo ossessivo e perseverante nella sua missiva.

Continuando la lettura dalle osservazioni dell'Avv.to [redacted]

Peraltro il perito nominato dal Tribunale non ha neppure consultato atti notarili aventi ad oggetto la compravendita di beni immobili nella zona di interesse al fine di appurare il reale valore di mercato dei beni ubicati in detta zona;

Risposta -
Per la risposta a questa ulteriore insinuazione gratuita fatta al sottoscritto CTU, cito testualmente di aver consultato due atti notarili, specificatamente, non nella zona di interesse ma proprio nello stesso fabbricato, il primo proprio sullo stesso piano (P.1°) confinate con quello oggetto di esecuzione immobiliare, ed il secondo al piano superiore. Essi sono:

- Compravendita del [redacted], del Dr. Achille Giannitti notaio in Siderno, con Repertorio n. [redacted] – Raccolta n. [redacted] – Reg. a Locri il 20.06.2017 n. 1895 , Serie 1T;

- appartamento per civile abitazione al piano primo (2° f.t.), composto da cinque vani catastali, censito al N.C.E.U. del Comune di Siderno come segue:
foglio [redacted], mappale [redacted], sub. [redacted] Contrada Donisi sn, piano [redacted], categoria A3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 253,06;
a confine con: porzione immobiliare distinta con il sub. 7, porzione immobiliare distinta con il sub. 9, muri perimetrali, vano scala, salvo altri.
ART.7) Il prezzo è stato convenuto ed accettato in **Euro 84.000 (ottantaquattromila)**, regolato come segue:
- quanto alla somma di Euro 24.000 (ventiquattromila), la parte venditrice dichiara di averla prima d'ora ricevuta dalla parte acquirente;

- quanto alla somma di Euro 60.000 (sessantamila), sarà versata utilizzando il netto ricavo de contratto di mutuo ipotecario che in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, verrà stipulato con il BANCO DI NAPOLI S.p.A., con sede in Napoli, per il tramite della Filiale di Siderno. (*omissis*)

- Compravendita del [redacted], del Dr. Achille Giannitti notaio in Siderno, con Repertorio n. [redacted] – Raccolta n. [redacted] – Reg. a Locri il 24.04.2018 n. 1348 , Serie 1T;

- appartamento per civile abitazione al piano secondo (3° f.t.), composto da quattro vani e mezzo catastali, censito al N.C.E.U. del Comune di Siderno come segue:
foglio [redacted] mappale [redacted] sub. [redacted], Contrada Donisi sn, piano [redacted], categoria A3, classe 2, vani 4,5, R.C. Euro 227,76;
a confine con: porzione immobiliare distinta con il sub. 12, porzione immobiliare distinta con il sub. 14, muri perimetrali, vano scala, salvo altri.
ART.7) Il prezzo è stato convenuto ed accettato in **Euro 110.000 (centodiecimila)** regolato come segue:
- quanto alla somma di Euro 30.900 (trentamilanovecento), la parte venditrice dichiara di averla ricevuta dalla parte acquirente;
- quanto alla somma di Euro 79.100 (settantanovemilacento), sarà versata utilizzando il netto ricavo del contratto di mutuo ipotecario che in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, verrà stipulato con la Banca "Unicredit S.p.A.", con sede in Milano, per il tramite della Filiale di Melito Porto Salvo. (*omissis*)

Continuando la lettura dalle osservazioni dell'Avv.to [redacted]

Non può non essere evidenziato, infine, che il consulente ha erroneamente affermato che il mercato immobiliare è attualmente interessato da una crisi nazionale ma ha omesso di considerare che i prezzi delle abitazioni e i volumi di compravendita sono, notoriamente, in forte crescita per come è emerso dallo "European Outlook 2026" presentato nel corso del 33° Forum di previsioni di Rapallo: ecc. ecc. .

Risposta -

In risposta a questa affermazione che l'Avv.to [redacted] ha voluto evidenziare, il sottoscritto CTU riporta qui seguito dati più specifici riferiti al mercato immobiliare in Calabria, più specificatamente nella Provincia di Reggio Calabria, e non le previsioni (ipotesi-dati non certi) del 33° Forum di previsioni a Rapallo… .

I prezzi: la mappa provinciale

Fonte: informacalabria.it su dati provinciali, aprile 2025

PROVINCIA	PREZZO MEDIO VENDITA (€/MQ)	VARIAZIONE YOY
Vibo Valentia	1.465	+1,4%
Cosenza	937	+0,32%
Catanzaro	+2,6% nel comune	+2,6%
Crotone	lieve contrazione	-0,5%
Reggio Calabria	756-864	-3% / stabile

Nota: Vibo Valentia è la provincia più cara perché include Tropea e la Costa degli Dei.

Reggio Calabria, il capoluogo con oltre 170.000 abitanti, registra a luglio 2025 un prezzo medio di **€864/mq** (Immobiliare.it), con la zona più cara (Centro Storico-Pineta Zerbi) a **€1.303/mq** e quella più economica (Terreti-Ortì) a **€500/mq**.

Da notare anche il prezzo medio di vendita (€/mq) riporta un range tra 756 e 864 €/mq.

Il Report dell'Osservatorio trimestrale sul mercato residenziale calabrese realizzato da Immobiliare.it Insights del 22.04.2026 ha evidenziato i seguenti dati provincia per provincia.

Nel primo trimestre del 2026 il **mercato immobiliare** della **Calabria** ha visto lo stock di case in affitto (+25%) e i canoni (+20%) aumentare notevolmente, mentre la **domanda di case in vendita** (+1,2%) e i **prezzi** (+1,2%) si sono mantenuti stabili. Attualmente, per **comprare casa** servono in media **960 euro/mq** – **unica regione in Italia a rimanere sotto i 1.000 euro/mq medi.**

Sono queste, riporta una nota, alcune delle evidenze tratte dall'**Osservatorio trimestrale** sul mercato residenziale calabrese realizzato da **Immobiliare.it Insights** specializzata in analisi di mercato e data intelligence e parte del gruppo Immobiliare.it. Guardando l'andamento degli altri **indicatori di mercato**, la **pressione di domanda** per le case in affitto e l'**offerta** di case in vendita hanno registrato entrambe una **flessione** rispettivamente del 12% e del 3,9%.

«Analizzando i **singoli territori regionali** – è scritto nella nota – non si vede una tendenza univoca per quanto concerne i **prezzi di vendita**. In diversi casi, nel primo trimestre dell'anno si evidenzia una certa **stabilità**, con il **rialzo** più significativo in **provincia di Vibo Valentia** (+11,7%), mentre nei comuni di **Reggio Calabria** e **Vibo Valentia** e nelle Province di **Catanzaro** e **Crotone** si riscontrano alcuni **decrementi** (-2%, -1,2%, -1,7% e -3,7% rispettivamente)».

Nonostante il calo dei prezzi, la **provincia di Vibo Valentia** resta il territorio più caro per acquistare casa in regione, con **1.636 euro/mq**. Diverse aree rimangono ancora sotto i 1.000 euro/mq, tra cui la **Provincia di Reggio Calabria**, che, con **758 euro/mq**, è la zona più **economica** in cui concludere l'acquisto di un immobile. La pressione di **domanda di compravendite** è piuttosto **disomogenea** in tutta la regione, con zone in **forte crescita** come **Crotone** Comune e Provincia (+18,6% e +20,1%) e i Comuni di **Vibo Valentia** e **Cosenza** (+15,4% e +14,7%), e territori in **flessione**, primo fra tutti la Provincia di Reggio Calabria (-12,5%).

Neanche l'**offerta** presenta una tendenza omogenea: fatta eccezione per **Crotone** Comune e provincia (+2,2% e +0,6%), la **Provincia di Reggio Calabria** (+1%) e la **provincia di Vibo Valentia** (quest'ultima il miglior risultato del trimestre, +18,4%), tutti gli altri territori sono in **decremento**, con le **flessioni** più marcate nei comuni di **Reggio Calabria** (-10,9%), **Cosenza** (-8%) e **Vibo Valentia** (-6,3%).

Il sottoscritto CTU per quanto chiarito con questa ultima risposta, vuole evidenziare che la Calabria ha il mercato immobiliare più contraddittorio del Mezzogiorno. Presenta contemporaneamente i prezzi di acquisto più bassi di tutto il Sud Italia e una delle crescite dei canoni d'affitto più elevate. Un mercato a due velocità che richiede analisi attenta e distinzione netta tra le aree con opportunità reali e quelle da evitare, altra cosa sano le previsioni ***** del 33° Forum di Rapallo.

***** *Le previsioni sono delle ipotesi, cioè supposizioni su quello che accadrà in futuro, cio che viene pensato come possibile e su cui si imposta un'indagine teorica o sperimentale che dovrebbe confermarlo o negarlo*.

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto CTU con le su esposte risposte alle osservazioni sopra riportate sinteticamente Dichiara che:

1°- la CTU n. 03/2026 è stata redatta non basandosi esclusivamente dalle Tabelle OMI, ma su tutta una serie di valutazioni, ricerche e parametri come evidenziato nella presente;

2°- per la redazione della CTU sono stati presi in considerazione i prezzi medi delle quotazioni immobiliari del Comune di Siderno (vedi grafici Immobiliare.it, ecc.);

3°- sono state acquisite e valutate i vari annunci pubblicati dalle agenzie immobiliari della zona, e di averle interpellate personalmente anche telefonicamente;

4°- sono state portate a conoscenza in modo tangibile ed incontrovertibile due atti pubblici di vendita di due appartamenti siti nello stesso fabbricato (condominio), di cui uno confinate con l'appartamento esecutato.

In conclusione, il sottoscritto CTU dopo aver letto le osservazioni depositate dal debitore esecutato, spera di essere stato esaustivo chiarendo all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione quanto qui esposto alle osservazioni del debitore esecutato, risposte che sono parte integrante e sostanziale in quella che è stata la relativa CTU n. 3/2026 depositata in data 26.05.2026.

Gioiosa Ionica 10/07/2026

Tanto dovevo
Il CTU: Arch. Francesco COLOMBO

