T R I B U N A L E C I V I L E D I L O C R I

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted] /

R.G.Es. n. 3/2026

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Martina CASTALDO

Consulente Tecnico d'Ufficio

Francesco Colombo

Architetto

Studio tecnico: Via Campo Sportivo s.n.c. - 89042 Gioiosa Jonica (RC)
Tel e fax 0964/410855 – cell. 389.4382920 –
e-mail: serila@tiscali.it – PEC: fcolombo@oappc-rc.it

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

- INDICE-

1) PREMESSA.

2) INDAGINE TECNICA.

2.1 Le operazioni peritali;

2.2 Beni oggetto di esecuzione immobiliare;

3) RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

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,**

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 o 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;**

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 o 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;

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

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 cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal 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 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);**

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**;

4) <u>CONCLUSIONI.</u>

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

- Ill.mo Sig. G. Es. Imm. Dott.ssa Martina CASTALDO del Tribunale di Locri –
- Esecuzioni Immobiliari -

1) PREMESSA.

Con apposito provvedimento del **27.01.2026** il **Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO** nominò me sottoscritto **Arch. Francesco Colombo**, residente in Gioiosa Ionica (RC) con studio in Via campo sportivo s.n.c., ed iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Reggio Calabria col n. 624, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa Reg. Es. Immobiliare n. **3/2026** promossa da [redacted] **C/** [redacted]**;** il sottoscritto tecnico con verbale di accettazione e giuramento telematico dichiarava di accettare l'incarico in data **04.02.2026** *(vedasi **Allegato n.1**).*

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali

Lo scrivente, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente, ha compiuto le seguenti operazioni:

In data 05/02/2026 tramite PEC il sottoscritto ha fatto una richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Siderno (RC), per la verifica del manufatto sulla conformità e regolarità urbanistica *(vedasi **Allegato n.2**)*.

In data 12/02/2026 ho eseguito, presso il servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Siderno, una prima verifica del manufatto sulla conformità e regolarità urbanistica, chiedendo copia della documentazione visionata.

In data 11/03/2026 previo accordo informale preso con il custode giudiziario, veniva effettuato il primo sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia. Dove il sottoscritto CTU procedeva ad effettuare una documentazione fotografica, oltre alla misurazione planimetrica di tutti i veni presenti nell'alloggio.

In data 19/03/2026 ho eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Siderno, una seconda verifica della regolarità edilizia dell'unità pignorata, e l'esistenza di eventuali certificati di Agibilità/Usabilità delle stesse, chiedendo copia e il ritiro della documentazione visionata.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati che si pregia di esporre.

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- *Appartamento per civile abitazione riportato nel N.C.E.U. del Comune di SIDERNO (RC) al* ***foglio*** [redacted], ***part.lla*** [redacted], ***sub*** [redacted], *sita in Contrada Donisi – P.1° – categoria A/3, Classe 2^, vani catastali 5,5.*

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

QUESITO lett. *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;**

lett. a) - R:

Considerato che, la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) è stata sostituita dalla Certificazione Notarile ipo-catastale allegata al fascicolo agli atti, e previa verifica di una nuova ispezione telematica effettuata di recente, considerato che la situazione non è variata, da tutto ciò, si afferma che la documentazione ipo-catastale sostituita dalla Certificazione Notarile ipo-catastale depositata nel fascicolo telematico è completa ed idonea alla procedura di pignoramento. *(vedasi* ***Allegato n.3****)*.

QUESITO lett. *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;

lett. b) - R:

Premesso che, l'immobile esecutato come da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE è ubicato in Contrada Donisi, del Comune di Siderno (RC), urbanisticamente posto in zona periferica del paese. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un appartamento per civile abitazione posto al piano primo (2° f.t.) di un fabbricato a quattro (4) elevazioni fuori terra, avente struttura portante in cemento armato con copertura a falde inclinate.

- L'appartamento catastalmente risulta di 5,5 vani, per una superficie catastale di 109 mq., più dettagliatamente esso è composto dai seguenti vani: ingresso di mq 1,68 su adiacente soggiorno di 18,10 mq., unico ambiente con cucina-pranzo di mq 13,63 mq., un primo disimpegno di mq 1,98,

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

un primo bagno di mq 6,08, un secondo disimpegno di mq 3,05, un ripostiglio di mq 7,00, un secondo bagno di mq 4,75, una camera matrimoniale di mq 15,20 ed una seconda camera di mq 11,63. Completano il tutto i 45,50 mq. di superficie non residenziale (veranda e balcone) che si snodano sui due lati soleggiati (nord-est e sud-est) dell'appartamento. Complessivamente l'appartamento ha una superficie utile (SU) pari a mq 83,02 (Sup. lorda mq 96,00), oltre ai 45,50 mq. di superficie non residenziale (SNR) destinata alla veranda ed al balcone.

Il tutto come meglio illustrato nella planimetria redatta dal sottoscritto CTU *(vedasi **Allegato n.4**).*

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche e finiture: 1) Infissi esterni in PVC finitura finto legno con profilo a cinque camere da 70 mm completi di vetro camera 4-14-4, e gas "Argon" all'interno della camera; completi di persiana in alluminio anodizzato con lamelle orientabili, 2) Pavimenti in monocottura, rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, 3) Porte interne in legno massello bugnate tinta noce scuro, 4) portoncino di ingresso blindato, 5) le superfici murarie interne (pareti e soffitti) sono intonacate a civile e rifinite con pittura lavabile, 6) presenza di condizionatori tipo "inverter". Completano il tutto: l'impianto elettrico regolarmente eseguito sottotraccia dotato di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) e luci di emergenza, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di riscaldamento completo di caldaia a gas a condensazione e radiatori in alluminio e l'impianto citofonico. Nel suo complesso l'appartamento si presenta in uno stato di conservazione ottimo.

I dati: di superficie, catastali e confini corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

L'immobile pignorato confina: a Nord-Ovest con altro appartamento (sub n. 18), a Nord-Est con la Strada Comunale, a Sud-Est con la corte comune del fabbricato e a Sud-Ovest con altro appartamento (sub n. 10). *(vedasi **Allegato n.5**)* In risposta ulteriore al **Quesito lett. b)** si allega documentazione fotografica *(vedasi **Allegato n.6**)*

QUESITO lett. *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**;

lett. c) - R:

L'intestazione catastale attuale (aggiornata in data 28/01/2026) inerente il bene oggetto di esecuzione immobiliare come da visura catastale storica allegata, è la seguente:

1. Comune di SIDERNO (RC) N.C.E.U. **Foglio [redacted] - Part.lla [redacted] - sub [redacted]** – Cat. A/3 Cl. 2^ - Consistenza 5,5 vani – Sup. Catastale totale 109 mq – Sup. totale escluse aree scoperte 99 mq,

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

Rendita €uro 278,37, Contrada Donisi P.1°; intestazione: [redacted] nato a [redacted] (RC) il [redacted], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. *(vedasi **Allegato n.7**).*

Per quanto concerne la verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, si fa presente che:

A seguito di verificare la conformità urbanistica dell'immobile individuato con il Foglio [redacted] Part.lla [redacted] sub [redacted], dall'accertamento e dalle consultazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, effettuati in data 12/02/2026 e 19/03/2026, il sottoscritto ha verificato che sull'immobile esecutato sono state presentate le seguenti pratiche e/o istanze edilizie:

A) Pratica edilizia n. [redacted]**/**[redacted] del [redacted] prot. n. [redacted]. La presente pratica edilizia ha avuto per oggetto: *"Permesso di Costruire n.* [redacted] rilasciato in data [redacted], prot. n. [redacted] *per la realizzazione di un fabbricato con struttura in c.a. a tre piani f.t. più piano sottotetto praticabile non abitabile (locali di sgombero) da destinare ad attività commerciale e civile abitazione in C.da Donisi"*. *(vedasi **Allegato n.8**)*

B) Pratica edilizia - prot. n. [redacted] del [redacted] – Certificato di Collaudo Statico. *(vedasi **Allegato n.9**)*

C) Pratica S.C.A. – Segnalazione Certificata per l'Agibilità, Prot. n. [redacted] del [redacted].

Non sono state trovate altre pratiche o istanze edilizie riferite all'appartamento esecutato, oltre quelle riportate alle lettere A), B) e C).

Per l'appartamento esecutato non risulta che sia stato rilasciato alcun certificato di agibilità o usabilità, ma dal 2016, il certificato tradizionale è stato regolato è sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), un'autocertificazione presentata dal titolare dell'intervento edilizio insieme a documenti e asseverazioni redatte da un tecnico abilitato. Pertanto vista la presentazione della pratica di cui al punto C), l'immobile esecutato risulta completo dell'Agibilità.

*(vedasi **Allegato n.10**)*

Per quel che concerne la consultazione degli elaborati progettuali, dalla verifica, si è riscontrata una variazione nella distribuzione interna dei vani rispetto allo stato attuale dell'appartamento, per come rilevato dal sottoscritto nella fase di sopralluogo dell'11/03/2026.

Più precisamente, il progetto presentato in linea generale corrisponde allo stato attuale dell'appartamento, la superficie coperta risulta leggermente ampliata di 2,92 mq nella parete esterna del vano cucina-pranzo verso la veranda. Si è riscontrata una differenza nella distribuzione interna dei vani tra

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

la divisione riportata nel progetto del 20/12/2007 e quella dello stato attuale. La variazione ha riguardato l'annullamento del ripostiglio e l'allungamento e/o ampliamento del bagno della zona giorno a discapito del disimpegno che portava nella zona notte. Esternamente il balcone è stato ampliato della superficie calpestabile sulla pensilina esistente, mentre la veranda è stata ampliata sul portico esistente. La superficie scoperta ampliata della veranda e del balcone è di 4,85 mq . *(vedasi **Allegato n.11**)*

Si precisa, che a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU e dalle risultanze catastali ed urbanistiche è emerso che l'unità oggetto di esecuzione immobiliare sita nel Comune di Siderno censita nel N.C.E.U. al Foglio [redacted] Part.lla [redacted] sub [redacted], risulta essere accatastata non esattamente come da rilievo dell'11/03/2026, con piccole differenze, con planimetria non perfettamente conforme a quella presente in banca dati e non corrispondente allo stato dei luoghi. (*vedasi **Allegato n.12**)*

Pertanto, l'u.i.u. censita al Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted], risulta NON conforme dal punto di vista urbanistico, avendo una diversa distribuzione interna confrontando in modo comparativo le varie planimetrie: di progetto originario, dello stato attuale e della planimetria catastale. *(vedasi **Allegato n.13**)*

QUESITO lett. *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 o 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;**

lett. d) - R:

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 11/03/2026, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è in possesso ed occupato dal debitore Signor [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

QUESITO lett. *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;

lett. e) - R:

Sull'immobile pignorato non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale. Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale per quel che concerne la difformità interna sull'immobile Part.lla [redacted], sub [redacted]. Le difformità riscontrate riguardano prettamente delle modifiche

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

interne che potranno essere regolarizzate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per le variazioni e/o modifiche interne realizzate senza le dovute autorizzazioni.

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

lett. f) - R:

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo dell'11/03/2026 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

QUESITO lett. *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;

lett. g) - R:

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ad eccezione delle formalità derivanti dagli atti di seguito elencati e che comunque saranno cancellati o non opponibili all'acquirente:

- **ISCRIZIONE NN. [redacted] del [redacted] –** IPOTECA VOLONTARIA di EURO 119.000,00 (centodiciannovemila) a favore dei signori: [redacted] nato il [redacted] a Siderno (RC) Codice fiscale [redacted], e [redacted] nata il [redacted] a Toronto (Ontario-Canadà), Codice fiscale [redacted], a garanzia del residuo prezzo di vendita, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio in Siderno dott. Franca IERACI in data [redacted] Numero di Repertorio [redacted].

- **TRASCRIZIONE NN. [redacted] del [redacted] –** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di Repertorio [redacted] emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LOCRI Sede LOCRI (RC)

  A favore di [redacted] nato il [redacted] a SIDERNO (RC), Codice fiscale [redacted], e [redacted] nata il [redacted] a Toronto (Ontario-Canadà), Codice fiscale [redacted].

  contro [redacted] nato il [redacted] a LOCRI (RC) Codice fiscale [redacted].

  Grava su Comune di Siderno Foglio [redacted]- Particella [redacted] - Sub [redacted].

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

QUESITO lett. *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;

lett. h) - R:

Le spese fisse di gestione ordinaria ammontano nell'anno 2025/2026 ad € 361,00.

Nell'anno in corso risultano scadute due rate di gestione ordinaria per complessivi € 310,94. Per quanto riguarda la gestione straordinaria, risulta da versare la rata di euro 66,00 per l'impianto ascensore. *(fonte amm.re condominio)*. Non esistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO lett. *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;

lett. i) - R:

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. I diritti sui beni pignorati sono di esclusiva proprietà dell'esecutato Signor [redacted].

QUESITO lett. *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 cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

lett. j) - R:

Come già evidenziato nel precedente quesito ***lett. c)***

In sede di sopralluogo è emerso, che il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento esecutato non è conforme con la planimetria presente nel progetto presentato al Comune di Siderno in data 20/12/2017.

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

Il rilievo ha fatto emergere delle variazioni e/o modifiche interne dell'appartamento non dichiarate e/o denunciate. Le modifiche apportate all'interno dell'appartamento sono più dettagliatamente qui di seguito elencate:

- eliminazione del ripostiglio posto al centro dell'appartamento;
- ampliamento del bagno della zona giorno verso il disimpegno centrale;
- ampliamento del vano cucina-pranzo verso la parete esterna della veranda;
- ampliamento della superficie del balcone sulla pensilina esistente.
- ampliamento della superficie della veranda sul portico esistente.

Per la regolarizzazione delle opere interne, si potrà procedere alla presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, disciplinato dall'art. 37 del DPR 380/01 e succ. mod. e int..

Per l'ampliamento dell'appartamento della superficie utile ci si potrà avvalere del decreto legge n. 69/2024 convertito in legge n. 105/2024 (Decreto Salva Casa – legge Salvini) rientrando in alcune delle casistiche di tolleranze sia *esecutive* *(irregolarità esecutive di muri interni ed esterni – spostamento dei muri interni)* sia *costruttive* *(maggiore superficie coperta)*.

I costi per la sanatoria edilizia saranno i seguenti: per la S.C.I.A. in sanatoria è prevista una sanzione minima di € 1.032,00; per Diritti di Segreteria Comunali € 80,00; per competenze tecniche € 1.300,00 compreso IVA e Cassa per una somma complessiva di **€uro 2.412,00**. A queste si dovranno aggiungere i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale che saranno: per la presentazione del Docfa, € 70,00, per variazione diversa distribuzione interna; per competenze tecniche € 600,00 compreso IVA e Cassa per una somma complessiva di **€ 670,00**.

Totale spese comunali e catastali da portare in detrazione dal valore di stima del bene pignorato: €uro 3.082,00.

QUESITO lett. *k* dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

lett. k) - R:

Il bene immobile Part.lla [redacted] sub [redacted] oggetto di CTU non è dotato di A.P.E.. All'occorrenza, per il suddetto immobile potrà esserne redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. L'A.P.E. dovrà essere redatto all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

QUESITO lett. *l)* determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo 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);**

lett. l) - R:

Stima dei Beni

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 tra il bene in oggetto con altri beni simili. Tale atto presuppone, intanto, un mercato attivo dei beni che sono oggetti a stima, si da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u. oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- Eseguito un'indagine di mercato ricercando 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 (ultima presente si riferisce al secondo semestre del 2025);
- Considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- Considerato lo stato di conservazione dell'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e le finiture interne ed esterne;
- Considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato (Contrada Donisi del Comune di SIDERNO);

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

- Considerato la sua destinazione d'uso – abitazione;
- Tenuto conto della superficie dell'u.i.u.;
- Tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato;

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

ESTRINSECHE

- Il Comune di appartenenza;
- L'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- La zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- Il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- L'epoca di costruzione;
- La superficie coperta (totale superficie edificata);
- L'altezza dei locali;
- La qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, discreto, ordinario, buono, ottimo);
- Gli impianti (idrico, elettrico, fognario, riscaldamento, condizionamento, ecc.), lo stato di conservazione e manutenzione (scadente, discreto, ordinario, buono, ottimo);
- Il grado di funzionalità (mediocre, sufficiente, buono, ottimo);

Calcolo del Valore più probabile

Per definire il valore commerciale degli immobili 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 SIDERNO, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2025.

L'immobile in esame si ritiene possa essere equiparato agli immobili ricadenti nella fascia/zona extraurbana del Comune di SIDERNO "R1".

Secondo i dati dell'O.M.I. "*Osservatorio del Mercato Immobiliare*", per la compravendita di abitazioni civili in stato conservativo normale si riscontrano dei valori di mercato che vanno dai 540 €/mq ai 740 €/mq *(vedasi **Allegato n.14**)*. Tenendo conto del contesto urbanistico in cui è ubicato l'immobile, dalle

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

caratteristiche intrinseche (finiture e/o stato conservativo ottimo) ed estrinseche, della efficienza dei servizi e della viabilità, della panoramicità, della sua destinazione d'uso, della disposizione interna degli ambienti, e soprattutto dello stato di conservazione e manutenzione, considerando tutte le informazioni in possesso e ponderando adeguatamente tutti i dati dalle diverse fonti, si ritiene che il valore più congruo per il bene oggetto di stima è di 900 €/mq .

Calcolo della Superficie

Come risulta dalla planimetria allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata si otterrà sommando: superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dalle pareti dei muri interni e perimetrali (Superficie Lorda) + 25% della superficie di balconi e/o verande (S.N.R.).

Valore Stimato

Considerato che, l'immobile nel suo complesso risulta completato e finito internamente, si è proceduto a dare un valore di mercato dell'immobile pignorato per come esso si trova allo stato attuale di conservazione, d'uso e di manutenzione.

Il valore complessivo sarà ridotto del 10% per l'unità immobiliare distinta al Foglio [redacted], Part.lla [redacted], sub. [redacted], per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per le sue molteplici criticità, e considerando lo stato di conservazione e la data di realizzazione dello stesso. Il valore della superficie lorda complessiva dell'immobile distinta al Foglio [redacted], Part.lla [redacted], sub. [redacted], è di seguito riportato. Superficie Lorda = 96,00 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi e/o verande, S.N.R. pari a 11,37 mq (25% di 45,50 mq).

Superficie Commerciale = Superficie Lorda = **107,37 mq** per il Valore unitario = **900,00 €/mq.**

Valore Complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x 0,90 =

= **107,37 mq** x **900,00 €/mq** x **0,90** = **€ 86.969,70 = in c.t. € 87.000,00**

La valutazione di mercato dell'immobile risulta di €uro 87.000,00

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

Costituzione dei Lotti

Considerato che si tratta di un'unica abitazione distribuita su un unico piano (Piano Primo), la suddivisione in lotti non è opportuna. La vendita riguarderà esclusivamente l'intero Piano Primo (2° f.t.). Il pignoramento riguarda un lotto unico, così sommariamente descritto secondo le precisazioni di cui al quesito.

- **Appartamento** al Piano Primo (2° piano fuori terra) costituito da n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di SIDERNO (RC) in Contrada Donisi, censita nel N.C.E.U. al Foglio [redacted] - Part.lla [redacted] - sub [redacted]. --- **Valore di stima del LOTTO UNICO: €uro 87.000,00**

QUESITO lett. *m)* per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

lett. m) - R:

Per l'u.i.u. Part.lla 914 sub 9, è stata redatta ed allegata alla presente relazione, la relativa pianta planimetrica. *(vedasi **Allegato n. 4**)*

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

lett. n) - R:

I beni oggetto di CTU che si andranno a trasferire **non sono** assoggettabili ad IVA.

In risposta ai su indicati quesiti, si rimanda al seguente prospetto riepilogativo:

---------- **PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO** ----------

Procedimento di Esecuzione Immobiliare **n. 3/2026** R.G. Es.

Promossa da [redacted] **e** [redacted] **C/** [redacted].

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, relativo al seguente bene immobiliare:

- **U.I.U.** sita nel Comune di SIDERNO (RC) alla Contrada Donisi, (u.i.u. posta al Piano Primo) costituita da: *ingresso diretto su soggiorno e cucina-pranzo, 1 disimpegno-corridoio, 2 bagni, 2 camere, 1 ripostiglio, oltre veranda e balcone.* Censita nel N.C.E.U. al Foglio n. [redacted] Part.lla n. [redacted] sub [redacted], Cat. **A/3**, Cl. **2^**, Cons. **5,5** vani, Sup. Totale Catastale **109** mq, Sup. Totale escluse aree scoperte **99** mq, Rendita € **278,37**.

Valore di stima del LOTTO UNICO: €uro 87.000,00

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

4) CONCLUSIONI.

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto esposto sopra, il sottoscritto CTU può dedurre che, il bene immobile della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **3/2026** R. Es. Imm. Promossa da [redacted] **e** [redacted] **C/** [redacted] alla data attuale (18/maggio/2026) ha un valore commerciale totale di **€ 87.000,00** che forma un unico lotto

PER UN TOTALE DI € 87.000,00 (Euro OttantaSettemila/00)

Da tenere in considerazione i costi relativi alla presentazione della SCIA in Sanatoria e della variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni pari ad € 3.082,00.

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica - 18.maggio.2026

Il C.T.U.

Arch. Francesco COLOMBO

ORDINE ARCHITETTI PROVINCIA REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
COLOMBO FRANCESCO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL NUMERO 624

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd

Allegati:

- Allegato n. **1** – Verbale di giuramento CTU;
- Allegato n. **2** – PEC - Richiesta di accesso agli atti;
- Allegato n **3** – Certificazione Notarile ipo catastale;
- Allegato n. **4** – Planimetria come da rilievo dell'11/03/2026;
- Allegato n. **5** – Corrispondenza confini e dati catastali;
- Allegato n. **6** – Documentazione fotografica;
- Allegato n. **7** – Visura catastale storica;
- Allegato n. **8** – Permesso di costruire del 15/06/2009;
- Allegato n. **9** – Collaudo statico;
- Allegato n. **10** – Segnalazione Certificata Agibilità;
- Allegato n. **11** – Planimetria con demolizioni, ricostruzioni e ampliamento;
- Allegato n. **12** - Planimetria catastale dell'08/08/2012;
- Allegato n. **13** - Planimetrie comparative: progetto, attuale e catastale;
- Allegato n. **14** - Tabella quotazione OMI.

Firmato Da: COLOMBO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5854373617a0fad8178428fd353398fd