

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 23/2024
G. Es. Dott.ssa Martina CASTALDO

Prossima Udienza il 10/11/2025

Causa

Tra

XXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Geom. Salvatore ANGILLETTA

PEC: salvatore.angilletta@geopec.it

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.
2. ~ INDAGINE TECNICA.
 - 2.1) – Le operazioni peritali;
 - 2.2) – Beni oggetto di causa;
3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.
 - a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
 - b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
 - c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti;
 - 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 DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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);
 - k) – Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- 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. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI ~

- 1) – Nomina del Giudice di conferimento incarico del 10.06.2025 completa dei quesiti a cui rispondere;
- 2) – Verbale di Accettazione incarico e Giuramento CTU telematico del 25.06.2025;
- 3) – Comunicazione alle parti in causa del 11.07.2025 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 24.07.2025 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di causa;
- 4) – Verbale di sopralluogo del 24.07.2025 eseguito presso i luoghi di causa;
- 5) – Richiesta di accesso agli atti del Comune di Portigliola (RC) del 30.09.2025;
- 6) – Documentazione urbanistica agli atti del Comune di Portigliola ed altra documentazione reperita in fase di sopralluogo del 24.07.2025;
- 7) – Ispezione Ipotecaria;
- 8) – Copia atto di Donazione per Notaio Labbadia Erminia con sede in Roccella Ionica (RC) del 28.08.1996 Rep. 44854 Raccolta n. 18872, Registrato a Locri (RC) il 12.09.1996 al n. 1459;
- 9) – Planimetrie catastali presenti in banca dati inerenti le unità immobiliari site nel Comune di Portigliola (RC) al Foglio 3 P.IIa 503 Sub. 4 e Sub. 5;
- 10) – Stralcio catastale Comune di Portigliola (RC) Foglio 3 P.IIa 503;
- 11) – Visure catastali storiche del Comune di Portigliola (RC) Foglio 3 P.IIa 503 Sub. 4 e Sub. 5;
- 12) – Elaborato Planimetrico Comune di Portigliola (RC) Foglio 3 P.IIa 503;
- 13) – Disegni planimetrici delle unità immobiliari oggetto di CTU;
- 14) – Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2024 Semestre n. 2;
- 15) – Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;

C.T.U.

Geom. Salvatore ANGILLETTA

Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott.ssa Martina CASTALDO del Tribunale di Locri.

~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **10.06.2025** (*vedasi allegato n. 1*) il Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO nominò me sottoscritto **Geom. Salvatore ANGILLETTA**, residente in Gioiosa Ionica (RC) con studio in Via Gramsci n. 28/A ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di RC con il n. 2295, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 23/2024* promossa da xxxxxxxxx. c/ xxxxxxxxxxxxxxXX; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 25/06/2025 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti tramite PEC in data 11.07.2025 (*vedasi allegato n. 3*) fissando il sopralluogo per il giorno **24/07/2025**, alle **ore 10:00** presso i luoghi di causa siti in Portigliola (RC) al Corso Roma n. 43/45.

In data 24.07.2025 alle ore 10:00 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU era presente l'Avv. xxxxxxxxxxxx (custode giudiziario) per la parte eseguita era presente la Sig.ra xxxxxxxxxxxxXX in qualità di proprietaria e l'Avv. xxxxxxxxxxxxXX, per la parte attrice non era presente nessuno (*vedasi allegato n. 4*).

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- a) Una unità immobiliare posta al piano terra e seminterrato (considerando piano terra l'ingresso dell'abitazione e del laboratorio), sita nel Comune di Portigliola (RC) Corso Roma n. 43 censita nel Catasto Fabbricati al:
 - Foglio n. 03 P.IIIa 503 Sub. 4 Categoria A/4 Classe 3 consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 106 ed escluso aree scoperte mq. 104 rendita € 83,67 (*vedasi allegato n. 11 visura catastale*).
- b) Una unità immobiliare posta al piano terra (considerando piano terra l'ingresso

dell'abitazione e del laboratorio), sita nel Comune di Portigliola (RC) Corso Roma n. 45 censita nel Catasto Fabbricati al:

- Foglio n. 03 P.III 503 Sub. 5 Categoria C/3 Classe 2 consistenza mq 93 superficie catastale totale mq. 104 rendita € 144,09 (*vedasi allegato n. 11 visura catastale*).

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria, il sottoscritto CTU ha eseguito una ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria e di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 7*), intercorse durante gli anni, riferite ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1996** Registro Generale n. 12408 Registro Particolare n. 10316 - Atto di Donazione per Notaio Labbadia Erminia da Roccella Ionica (RC) del 28.08.1996 Rep. 44854, detto atto riguarda la donazione fatta

- **A favore** della Sig.ra xxxxxxxxxxxXX con la quale è diventata proprietaria per 1/1 dei beni immobili oggetto di CTU censiti nel catasto fabbricati del Comune di **Portigliola** al foglio 3 particella 503 sub 4 e 5.
- **Contro** i signori:
 - 1) xxxxxxxxXX nato a xxxxxxxxxxxXXX proprietario per 1/2;
 - 2) xxxxxxxxxxxXX nata a xxxxxxxxxxxXX proprietaria per 1/2.

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2005** Registro Generale n. 27553 Registro Particolare n.8359 - Ipoteca Legale derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, con annotazione di **CANCELLAZIONE TOTALE** del 06/07/2020 Registro Particolare n. 1265 e Registro Generale n. 8609;

3) **ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2024** Registro Generale n. 105 Registro Partic. n. 2036 -Decreto Ingiuntivo- Ipoteca Giudiziale Rep. 328 del 18/11/2022 Tribunale di Locri (RC)

A favore

- xxxxxxxxxxxXX sede in Roma C.F. 09339391006 per la quota di 1/1 di proprietà relativa a Comune di **Portigliola** foglio 3 particella 503:
 - sub 4 (appartamento)
 - sub 5 (laboratorio).

Contro

- xxxxxxxxxxxXXX nata a xxxxxxxxxxxXX C.F. n. xxxxxxxxxxxXXX per la quota di 1/1 di proprietà relativa a Comune di **Portigliola** foglio 3 particella 503:
 - sub 4 (appartamento)
 - sub 5 (laboratorio).

4) **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2024** Registro Generale n. 12184 Registro Particolare n. 10114 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili Rep. 994 del 13/06/2024 Tribunale di Locri (RC).

A favore

- xxxxxxxxxxxxxxxxxX con sede in Roma C.F. 09339391006 per la quota di 1/1 di proprietà relativa a Comune di **Portigliola** foglio 3 particella 503:
 - sub 4 (appartamento)
 - sub 5 (laboratorio)

Contro

- xxxxxxxxXXXX nata xxxxxxxxxxxxxxxxxX per la quota di 1/1 di proprietà relativa a Comune di **Portigliola** foglio 3 particella 503:
 - sub 4 (appartamento)
 - sub 5 (laboratorio).

b) **Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- una unità immobiliare posta a piano terra, oltre al piano seminterrato adibito a cantina, facenti parte di un fabbricato di remota costruzione e con rifiniture di

tipo economico, con struttura in muratura e copertura a tetto ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato, sito nel Comune di Portigliola (RC) Corso Roma n. 43; l'unità immobiliare, con accesso indipendente dalla corte comune, è composta da un soggiorno/cucina di mq 31,85, da un bagno di mq 6,00 e da due camere da letto rispettivamente di mq 15,60 e mq 15,00 nonché da un balcone di mq 6,85 oltre al locale cantina di mq 30,50;

- una unità immobiliare posta a piano terra con struttura portante in c.a., anche questa di remota costruzione e con rifiniture di tipo economico, adibita a laboratorio per la lavorazione e la vendita di prodotti da forno; l'unità immobiliare, con accesso indipendente dalla corte comune, è composta da una zona vendita di mq 28,50, un laboratorio di mq 55,75 un deposito di mq 5,5 ed un wc completo di antibagno di mq 3,90,

il tutto come meglio illustrato nella tavola planimetrica redatta dal sottoscritto CTU (vedasi allegato n. 13) e nella documentazione fotografica (vedasi allegato n. 15); si specifica inoltre che per l'assegnazione dei piani è stato considerato piano terra l'ingresso dell'abitazione e del laboratorio.

- c) **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

L'intestazione catastale attuale inerente le unità oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visure catastali allegate (*vedasi allegato n. 11*):

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Portigliola (RC) **Foglio 03 P.IIa 503 Sub. 4** Categoria A/4 Classe 3 Vani 4,5 superficie catastale totale mq 106 escluse aree scoperte mq 104 rendita € 83,67 Corso Roma n. 6 (attualmente Corso Roma civ. 45), intestazione:

- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxXX C.F. n. xxxxxxxxxxxxX - Proprietaria per 1/1.

2) Catasto Fabbricati Comune di Portigliola (RC) **Foglio 03 P.III 503 Sub. 5** Categoria C/3 Classe 2 Consistenza mq 93 superficie catastale totale mq 104 rendita € 144,09 Corso Roma n. 6 (attualmente Corso Roma civ. 43), intestazione:

- xxxxxxxxXX nata a xxxxxxxxX C.F. n. xxxxxxxxxxxx - Proprietaria per 1/1.

In seguito al sopralluogo sui beni oggetto di CTU effettuato in data 24.07.2025 e dopo le verifiche sulle planimetrie catastali presenti in banca dati (vedasi allegato n. 9), il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Portigliola (RC), la documentazione urbanistica inerente i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, con accesso agli atti inoltrata tramite PEC il 30.09.2025 (vedasi allegato n. 5).

Il sottoscritto in data 07.10.2025 si recava presso il Comune di Portigliola (RC) per il ritiro della documentazione richiesta e precisamente:

- 1) Licenza Edilizia n. 17 Prot. 3455 del 10.12.1976 per la costruzione di un capannone industriale per panificazione ad un piano f.t.;
- 2) Disegni progettuali relativi alla suddetta Licenza Edilizia;
- 3) Certificato del Genio Civile di rispondenza delle norme sismiche del 03/12/1984;
- 4) Certificato di Collaudo Statico redatto dall'Ing. xxxxxxxxxxx regolarmente depositato all'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 22.11.1984 al n. 1411.
- 5) Autorizzazione di Agibilità n. 4 Prot. n. 139 del 14/01/1985.

I suddetti documenti sono tutti relativi al laboratorio censito al **Foglio 03 P.III 503 Sub. 5** mentre per l'abitazione censita al **Foglio 03 P.III 503 Sub. 4** non sono stati reperiti titoli autorizzativi in quanto l'immobile, per come risulta anche nell'atto di donazione per Notaio Labbadia Erminia Rep. 44854, è stato realizzato in epoca antecedente al 1967.

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, dalle verifiche della documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Portigliola e dagli accertamenti catastali, si può affermare che:

lo stato di fatto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione e censita al Foglio 03 P.III 503 Sub. 4 corrisponde alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate salvo una lieve difformità relativa alla chiusura e riapertura di un vano porta che comunque non modifica la consistenza e la rendita catastale dell'immobile;

lo stato di fatto dell'unità immobiliare adibita a laboratorio e censita al Foglio 03 P.III 503 Sub. 5 non corrisponde alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate in quanto vi

è una diversa distribuzione degli spazi interni ovvero è regolare per quanto riguarda le strutture poiché alla fine dei lavori di costruzione è stato presentato regolare Collaudo Statico redatto dall'Ing. xxxxxxxX depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 22.11.1984 al n. 1411 mentre urbanisticamente deve essere regolarizzata con una pratica di Sanatoria.

- 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 24.07.2024, si è riscontrato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono occupati dalla proprietaria Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx e dai loro familiari.

- 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.**

Per gli immobili oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

- f) **Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

Per gli immobili oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano 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.**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che 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.

Le spese fisse di gestione riguardano solo le utenze allacciate, allo stato attuale non sono previste spese straordinarie ed i beni in oggetto non fanno parte di un condominio; inoltre relativamente ai beni pignorati non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

- 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.**

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- j) **Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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).**

Dai controlli effettuati presso gli Uffici Comunali di Portigliola, dagli accertamenti catastali e dal sopralluogo effettuato in data 24.07.2025, si può affermare che:

- **L'unità immobiliare adibita ad abitazione e censita al Foglio 03 P.lla 503 Sub. 4 è stata realizzata in epoca antecedente al 1967; lo stato di fatto corrisponde alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate salvo una lieve difformità relativa alla chiusura e riapertura di un vano porta che comunque non modifica la consistenza e la rendita catastale dell'immobile;**

- l'unità immobiliare adibita a laboratorio e censita al Foglio 03 P.IIIa 503 Sub. 5, è stata realizzata con Licenza Edilizia n. 17 Prot. 3455 del 10.12.1976 e successivo certificato di collaudo statico redatto dall'Ing. xxxxxxxxxxxX, depositato al Genio Civile di Reggio Calabria in data 22.11.1984 al n. 1411 ed Autorizzazione di Agibilità n. 4 Prot. n. 139 del 14/01/1985; le tramezzature interne dello stato attuale risultano difformi rispetto alle piante depositate nella suddetta Licenza Edilizia (vedasi allegato n. 6 e n. 13).

Il sottoscritto CTU può affermare che per la regolarizzazione delle suddette difformità si andrebbe a spendere una cifra complessiva di **€ 3.000,00** relativi alla presentazione di una CILA in sanatoria, con sanzione di € 1.000,00 per gli abusi commessi, diritti di segreteria Comunale e successivo aggiornamento delle Planimetrie Catastali presso l'Agenzia delle Entrate compreso anche la parcella del tecnico incaricato per la definizione della pratica.

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.

I beni immobili oggetto di CTU allo stato attuale sono privi di attestato di prestazione energetica APE ma possono esserne dotati.

- 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).**

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per 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, che sono stati venduti nel Comune di Portigliola (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona.

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 quelli 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 2024 *(vedasi allegato n. 14)*);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato (Comune di Portigliola interessato da spopolamento come tutti i piccoli Comuni Calabresi interni);
- considerato la sua destinazione d'uso;
- tenuto conto della superficie delle unità immobiliari;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato (antecedente al 1967 abitazione e 1976 laboratorio);

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, produttiva);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- • l'epoca di costruzione;

- • la superficie coperta (totale superficie edificata);
- • l'altezza;
- • la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di
- conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che segue:

- U.I.U. sita nel Comune di Portigliola (RC) Corso Roma n. 43 censita nel Catasto Fabbricati al **Foglio 03 P.IIa 503 Sub. 4** Categoria A/4 Classe 3 Vani 4,5 superficie catastale totale mq 106 escluse aree scoperte mq 104 rendita € 83,67, per la predetta unità immobiliare oggetto di perizia sarà utilizzato il parametro di € **450,00/mq** per il piano terra adibito ad abitazione (conteggiando 1/3 della superficie dei balconi), ed il parametro di € **225,00/mq** per il piano seminterrato adibito a cantina.

Pertanto valutando le descrizioni di cui sopra, il sottoscritto CTU è giunto alla considerazione di stimare l'abitazione con il parametro medio pari ad € 450,00 al mq e la cantina con il parametro medio di € 225,00 al mq, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda:

- Superficie lorda Piano Terra mq. 84,70 x € 450,00/mq = Valore di € **38.115,00 (Euro trentottomilacentoquindici/00)** arrotondato per difetto ad € 38.100 (Euro trentottomilacento/00);
- Superficie balconi mq 6,85/3= mq 2,28 x € 450,00/mq = € 1026,80 arrotondato per eccesso ad € 1.050,00 (Euro millecinquanta/00);
- Superficie lorda Piano Seminterrato mq. 46,00 x € 225,00/mq = Valore di € **10.350,00 (Euro diecimilatrecentocinquanta/00)**;

Valore complessivo dell'immobile oggetto di CTU =

€ 49.500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento/00);

- U.I.U. sita nel Comune di Portigliola (RC) Corso Roma n. 45 censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 03 P.IIa 503 Sub. 5** Categoria C/3 Classe 2 Consistenza mq 93

superficie catastale totale mq 104 rendita € 144,09, per la predetta unità immobiliare oggetto di perizia ed attualmente adibita a laboratorio, sarà utilizzato il parametro di € 400,00/mq.

Pertanto valutando le descrizioni di cui sopra, il sottoscritto CTU è giunto alla considerazione di stimare l'immobile con il parametro medio pari ad € 400,00 al mq, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda:

- Superficie lorda Piano Terra mq. 108,00 x € 400,00/mq = **Valore di € 43.200,00 (Euro quarantatremiladuecento/00);**

In riferimento alla vendita, considerato lo stato di fatto degli immobili, il parere del CTU è quello di procedere con la vendita in due lotti.

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

- Comune di Portigliola (RC) Corso Roma n. 43 censita nel Catasto Fabbricati al **Foglio 03 P.IIa 503 Sub. 4** Categoria A/4 Classe 3 Vani 4,5 superficie catastale totale mq 106 escluse aree scoperte mq 104 rendita € 83,67 (**abitazione**) per la quota di proprietà di 1/1 **Valore Lotto 1 € 49.500,00.**

LOTTO N. 2

- Comune di Portigliola (RC) Corso Roma n. 45 censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 03 P.IIa 503 Sub. 5** Categoria C/3 Classe 2 Consistenza mq 93 superficie catastale totale mq 104 rendita € 144,09 (**laboratorio**) per la quota di proprietà di 1/1 **Valore Lotto 2 € 43.200,00.**

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per le unità immobiliari oggetto di causa sono state redatte ed allegate alla presente relazione, le piante planimetriche, vedasi "*allegato n. 13*".

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

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni immobili della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 23/2024 R. Es. Imm. promossa dalla xxxxxxxxxxxx contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxX suddivisi in due lotti e precisamente:

- Lotto n. 1 – abitazione (quota di proprietà di 1/1), valore € 49.500,00.
- Lotto n. 2 – laboratorio (quota di proprietà di 1/1), valore € 43.200,00.

hanno un valore commerciale totale di **€ 92.700,00 (Euro Novantaduemilasettecento/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 (RC) li 10/10/2025

C.T.U. Geom. Salvatore ANGILLETTA