CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE DI LOCRI
Sezione Civile - Esecuzioni

Esecuzione Immobiliare n. 54/2023

Parte Ricorrente (creditore): xxxxxxxx

Parte Resistente (debitore): xxxxxxx e xxxxxxx

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giuseppe CARDONA

Udienza: 02.10.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

INDICE

1. PREMESSA 3
2. NARRATIVA 6
3. ACCERTAMENTO TECNICO E RISPOSTA AI QUESITI 8

1 – PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. xxxxxxxxxxx, con studio in xxxxx (RC), xxxxxxxx n. xxxxx, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di xxxxxxxxx con n. xxxx, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Locri, veniva nominato, con provvedimento a firma del Giudice, dr Giuseppe Cardona, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 54/2023 R.Es.Imm., pendente innanzi al Tribunale di Locri sezione Civile - Esecuzioni, tra CheBanca S.p.A., ricorrente creditrice, rappresentata e difesa dagli avvocati xxxxxxxxxxxxxe xxxxxxxx, e xxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, resistenti debitori.

Il mandato ricevuto consiste nella risposta ai quesiti indicati nel provvedimento di nomina:

a) prima di ogni attività, controlli **unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento** la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

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

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

h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di 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 attestazione di prestazione energetica;

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota di diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

2 – NARRATIVA

In data precedente al sopralluogo, il sottoscritto CTU analizzava le informazioni disponibili e desumibili dai fascicoli di parte ed eseguiva le opportune ricerche catastali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate;

In data 30 aprile 2024, il sottoscritto CTU confermava disponibilità, a mezzo PEC, al custode giudiziario nominato – che avrebbe provveduto alla notifica alle parti - ad effettuare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 maggio 2024 alle ore 15.30;

In data 22 maggio 2024, il sottoscritto si recava, insieme al custode giudiziario nominato, in via degli Emigrati di Caulonia per dare inizio alle relative operazioni di perizia.

Ivi giunto, però, si constatava l'impossibilità ad effettuare l'accesso non essendoci l'indicazione dei nomi nei campanelli e risultando l'intera struttura quasi totalmente disabitata.

In data 26 luglio 2024, lo scrivente formulava richiesta, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) per il rilascio di copia delle eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni (comprese eventuali SCIA, CILA, CIL), dell'attestato di agibilità, e della zona omogenea di appartenenza con i relativi indici ed i vincoli presenti relativamente agli immobili in oggetto;

In data 17 settembre 2024, lo scrivente sollecitava, a mezzo PEC, l'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) per il rilascio di copia della documentazione richiesta;

In data 17 settembre 2024, lo scrivente richiedeva all'Amministratore di Condominio – precedentemente individuato dal custode giudiziario – alcune informazioni necessarie per dare risposta ai quesiti posti dal Giudice;

In data 17 settembre 2024, il sottoscritto CTU riceveva risposta da parte dell'Amministratore di Condominio con le informazioni richieste;

In data 19 settembre 2024, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) per sollecitare la ricerca della relativa documentazione;

In data 21 settembre 2024, il sottoscritto CTU confermava disponibilità, a mezzo PEC, al custode giudiziario nominato – che avrebbe provveduto alla notifica alle parti - ad effettuare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 1 ottobre 2024 alle ore 09.30; Successivamente il sottoscritto veniva informato da parte del custode giudiziario dello spostamento del sopralluogo per il giorno 2 ottobre 2025 confermando piena disponibilità;

In data 2 ottobre 2024, il sottoscritto si recava, insieme al custode giudiziario nominato ed all'Amministratore di Condominio, in via degli Emigrati di Caulonia per dare inizio alle relative operazioni di perizia.

Ivi giunto, pur riuscendo ad entrare nel vano scala, si constatava l'impossibilità di effettuare l'accesso negli immobili in oggetto in quanto chiusi;

In data 15 gennaio 2025, lo scrivente sollecitava, a mezzo PEC, l'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) per il rilascio di copia della documentazione richiesta;

In data 26 gennaio 2025, lo scrivente telefonava all'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) per sollecitare la ricerca della relativa documentazione;

In data 13 febbraio 2025, lo scrivente telefonava all'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) per sollecitare la ricerca della relativa documentazione;

In data 20 febbraio 2025, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) per sollecitare la ricerca della relativa documentazione;

In data 13 marzo 2025, il sottoscritto riceveva, tramite PEC, risposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) con la documentazione richiesta;

In data 3 luglio 2025, lo scrivente richiedeva all'Amministratore di Condominio l'aggiornamento delle informazioni fornite anche per gli anni successivi;

In data 3 luglio 2025, lo scrivente richiedeva a mezzo PEC alla Regione Calabria la conferma o meno dell'esistenza dei certificati di prestazione energetica APE per gli immobili in oggetto;

In data 4 luglio 2025, il sottoscritto CTU riceveva risposta da parte della Regione Calabria con la conferma dell'esistenza dei certificati di prestazione energetica APE per gli immobili in oggetto;

In data 4 luglio 2025, il sottoscritto CTU riceveva risposta da parte dell'Amministratore di Condominio con le informazioni richieste;

In data 4 luglio 2025, il sottoscritto CTU, ricevuta comunicazione da parte del custode giudiziario dell'avvenuto accesso agli immobili oggetto di causa, comunicava, a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 luglio 2025 alle ore 16.00;

In data 11 luglio 2025, alle ore 16,00, lo scrivente si recava in Via degli Emigrati del Comune di Caulonia (RC) per le ulteriori operazioni di perizia.

Sul posto erano presenti:

- L'avv. xxxxxxxxx (custode giudiziario);
- Il signor xxxxxxx (occupante l'immobile sub 90);
- Il signor xxxxxxx (occupante l'immobile sub 90).

Veniva effettuato rilievo strumentale e fotografico dei luoghi.

3 – ACCERTAMENTO TECNICO E RISPOSTA AI QUESITI

1) QUESITO a):

Prima di ogni attività, **unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento** la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

RISPOSTA AL QUESITO:

La documentazione, allegata al ricorso, risulta completa.

Nel fascicolo è presente, infatti, la relazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott.ssa xxxxxxxxxxx.



Figura 1

Inquadramento, in rosso, dei luoghi in oggetto nel Comune di Caulonia (RC)



Figura 2

Vista esterna del Condominio "Vista Montagna" in Caulonia (RC)



Figura 3

Vista esterna dei due immobili (piano 1 e 2)



Figura 4

Vista portone ingresso Scala E (a sinistra nella foto)

2) QUESITO b):

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

RISPOSTA AL QUESITO:

I beni immobili in oggetto si trovano in via degli Emigrati in località Caulonia Marina del Comune di Caulonia (RC) - all'interno del Condominio denominato "Vista Montagna" -

catastalmente individuati al foglio di mappa 116 particella n. 1157 sub 81 e sub 90, entrambi categoria catastale A3 classe 4 vani 3,5 rendita 173,53 euro, catastalmente intestati il sub 81 al Signor xxxxxxxxxxxxx nato nel REGNO UNITO il 22/11/1963, CF xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni ed il sub 90 alla Signora xxxxxxxxxxx nata nel REGNO UNITO il 20/08/1965, CF xxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni.

Dati corrispondenti con quelli riportati negli atti di pignoramento.

Il complesso condominiale "Vista Montagna" ricade in zona B2 del Piano Regolatore Comunale è completamente recintato ed è dotato di spazi esterni e piscina.

Nello specifico gli immobili in oggetto hanno le seguenti caratteristiche:

1) Immobile catastalmente individuato al foglio 116 particella 1157 sub. 81 categoria A/3, classe 4, piano primo scala E interno B5, confinante ad est con vano scala, a sud con immobile sub 82 ad ovest con immobile sub 115 a nord con cortile condominiale, composto da cucina – pranzo (23,50 mq), due bagni (5,70 mq e 3,80 mq), una camera (10,20 mq), un disimpegno (4,10 mq) ed un balcone (10,90 mq). I locali, pavimentati in piastrelle di ceramica con presenza di impianti idrico ed elettrico (si fa presente che, nel corso del sopralluogo, la corrente elettrica era assente), si trovano in uno stato di manutenzione generale discreto seppur non sgomberi da beni mobili e con alcune porzioni con presenza di macchie di umidità. Si allega documentazione fotografica dell'immobile in oggetto.

2) Immobile catastalmente individuato al foglio 116 particella 1157 sub. 90 categoria A/3, classe 4, piano secondo scala E interno C5 confinante ad est con vano scala, a sud con immobile sub 91 ad ovest con immobile sub 120 a nord con cortile condominiale, composto da cucina – pranzo (23,50 mq), due bagni (5,70 mq e 3,80 mq), una camera (10,20 mq), un disimpegno (4,10 mq) ed un balcone (10,90 mq). I locali, pavimentati in piastrelle di ceramica con presenza di impianti idrico ed elettrico, si trovano in uno stato di manutenzione generale discreto seppur non sgomberi da beni mobili e con alcune porzioni con presenza di macchie di umidità. Si allega documentazione fotografica dell'immobile in oggetto.



Figura 5

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – cucina soggiorno



Figura 6

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – bagno



Figura 7

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – soffitto bagno e segni di umidità



Figura 8

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – camera



Figura 9

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – infissi e segni di umidità



Figura 10

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – camera



Figura 11

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – balcone

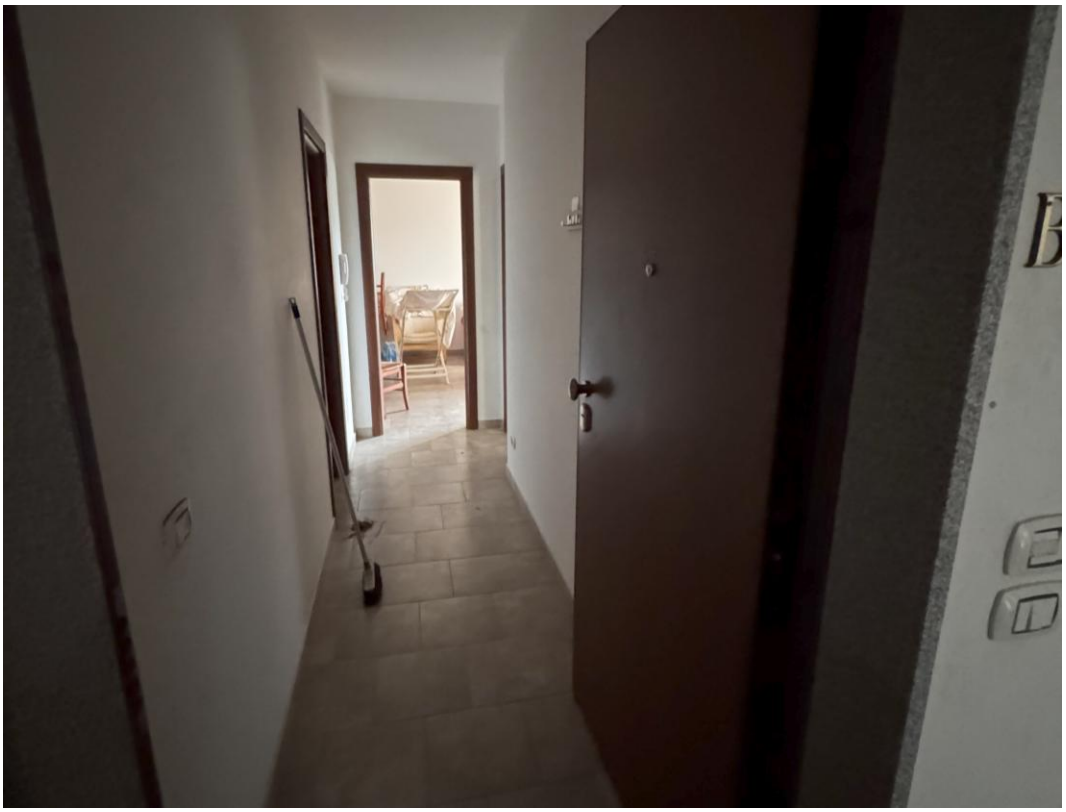


Figura 12

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 81 Caulonia RC – disimpegno



Figura 13

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 90 Caulonia RC – pranzo soggiorno con segni di umidità



Figura 14

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 90 Caulonia RC – cucina soggiorno



Figura 15

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 90 Caulonia RC – bagno



Figura 16

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 90 Caulonia RC – camera

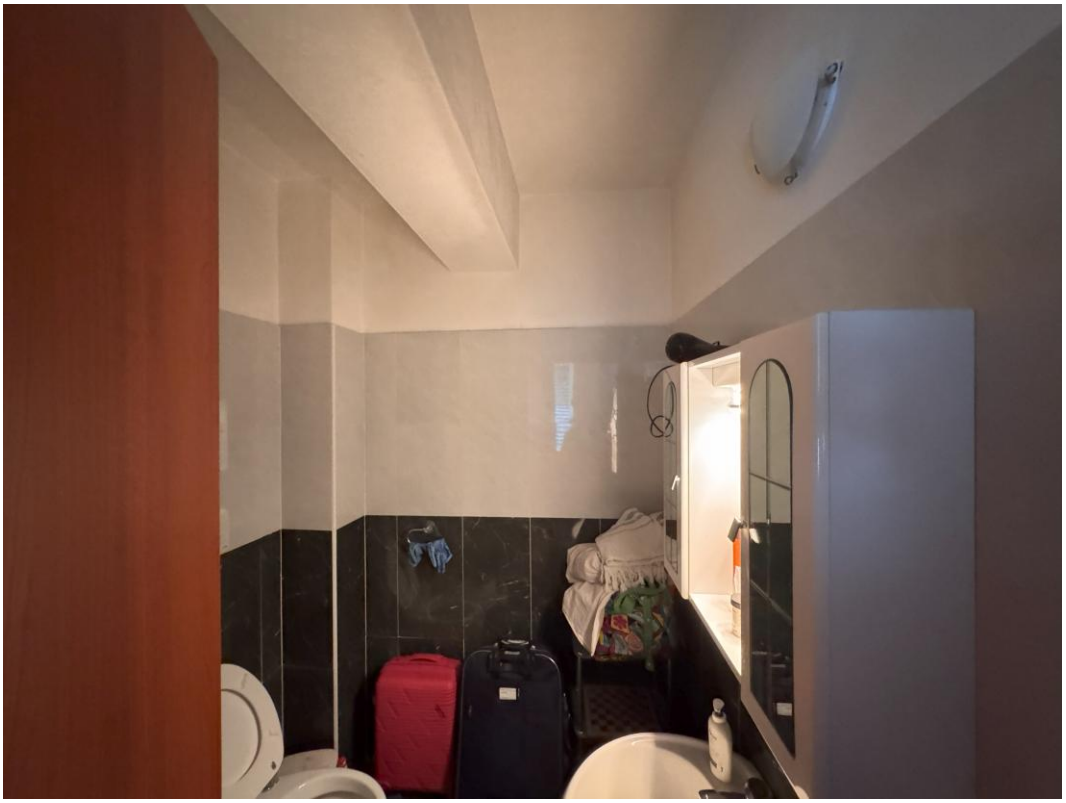


Figura 17

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 90 Caulonia RC – bagno



Figura 18

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 90 Caulonia RC – disimpegno



Figura 19

Vista interna immobile foglio 116 particella 1157 sub 90 Caulonia RC – balcone

3) QUESITO c):

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

RISPOSTA AL QUESITO:

I beni immobili in oggetto, per come chiarito nella risposta al quesito precedente, si trovano in via degli Emigrati del Comune di Caulonia (RC) - all'interno del Condominio denominato "Vista Montagna" - catastalmente individuati al foglio di mappa 116 particella n. 1157 sub 81 e sub 90, entrambi categoria catastale A3 classe 4 vani 3,5 rendita 173,53 euro ed è catastalmente intestati il sub 81 al Signor xxxxxxxxxx nato nel REGNO UNITO il 22/11/1963, CF xxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni ed il sub 90 alla Signora

xxxxxxxxxx nata nel REGNO UNITO il 20/08/1965, CF xxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni.

Viene allegata certificazione catastale aggiornata – planimetria e visura storica – cfr. relativi allegati).

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia (RC) il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili in oggetto risulta essere stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 15.06 pratica edilizia n. 17.16 protocollo 7488 del 07.07.2006.

Dallo studio della suddetta documentazione e dal confronto con lo stato di fatto si è verificata la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in oggetto ad esclusione dell'assenza della finestra nel bagno adiacente alla camera da letto per entrambe le unità.

Risulta presente, anche, il certificato di agibilità pratica edilizia n. 57 protocollo 15372 del 07.12.2009.

4) QUESITO d):

Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

RISPOSTA AL QUESITO:

Nel corso delle operazioni peritali l'immobile sub 81 è risultato libero (si è avuto accesso tramite l'avv. xxxxxx, custode giudiziario nel procedimento).

L'immobile sub 90 risulta occupato, per come risulta anche dal contratto di locazione – numero 371 ufficio TDJ serie 3T del 17.03.2023 - fornito al sottoscritto dal custode giudiziario, dai signori xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

5) QUESITO e):

Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

RISPOSTA AL QUESITO:

Sui beni in esame non esistono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

6) QUESITO f):

Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

RISPOSTA AL QUESITO:

Non esistono, sui beni pignorati, vincoli storici, artistici o alberghieri, né sono presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

7) QUESITO g):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Sui beni in esame non esistono formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8) QUESITO h):

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO:

Da quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio (cfr. relativo allegato) risulta che:

- Per l'anno in corso (2025) le spese dovute per il sub 81 sono pari ad euro 771,84, quelle dovute dal sub 90 sono pari ad euro 898,50 (spese ancora non corrisposte);
- Non esistono spese straordinarie deliberate;
- Non esistono spese condominiali non pagate per l'anno 2023 mentre per l'anno 2024 risultano ancora da versare euro 621,84 per il sub 81 ed euro 748,50 per il sub 90.

9) QUESITO i):

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

RISPOSTA AL QUESITO:

I beni in esame non sono gravati da censo, livello o uso civico.

10) QUESITO j):

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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);

RISPOSTA AL QUESITO:

Per come chiarito precedentemente gli immobili in oggetto risultano conformi all'ultimo progetto approvato ad esclusione dell'assenza della finestra nel bagno adiacente alla camera da letto per entrambe le unità.

Per le suddette opere risulta proponibile l'istanza per la regolarizzazione delle stesse.

Per il calcolo del costo delle relative spese può essere considerato valido quanto indicato dall'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che le quantifica in euro 1000,00 come sanzione pecuniaria oltre euro 70,00 per la variazione della planimetria catastale da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate ed euro 1500,00 per le spese professionali ed altri oneri eventualmente richiesti dagli Enti preposti.

11) QUESITO k):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Per come indicato dalla Regione Calabria (cfr. relativo allegato) entrambi gli immobili risultano dotati di attestato di prestazione energetica.

12) QUESITO I):

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);

RISPOSTA AL QUESITO:

Di seguito vengono riportati i parametri per la determinazione della superficie commerciale degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla somma delle seguenti quantità:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di

cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per gli immobili in esame la superficie commerciale è la seguente:

1) **Immobile foglio 116 particella 1157 sub 81**

vani principali: 56 mq

balconi (comunicanti): 3,60 mq (valore omogeneizzato)

totale 59,60 mq

2) **Immobile foglio 116 particella 1157 sub 90**

vani principali: 56 mq

balconi (comunicanti): 3,60 mq (valore omogeneizzato)

totale 59,60 mq

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è tenuto presente quanto ricavato da indagini di mercato per compravendite di beni simili ed appartenenti al medesimo segmento di mercato tenendo anche conto degli standards indicati e dei parametri OMI.

Per le unità immobiliari, a destinazione residenziale, si è stabilito un prezzo al metro quadro pari ad euro 1500,00 (millecinquecento/00) per l'unità posta al piano primo ed euro 1600,00 (milleseicento/00) per l'unità posta al piano secondo.

I valori di stima complessivi, prima della valutazione delle eventuali correzioni e adeguamenti, sono i seguenti:

1) **Immobile foglio 116 particella 1157 sub 81**

Valore di mercato = 59,60 mq x 1500 euro/mq = **89400,00 euro**

2) **Immobile foglio 116 particella 1157 sub 90**

Valore di mercato = 59,60 mq x 1600 euro/mq = **95360,00 euro**

Ai valori sopra indicati vengono applicati i seguenti adeguamenti e correzioni:

1) Immobile foglio 116 particella 1157 sub 81

- riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad euro 8940,00;
- riduzione del 5% del valore di mercato per lo stato di manutenzione pari ad euro 4470,00;
- riduzione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: euro 1393,68;
- riduzione di euro 2570,00 per costi di regolarizzazione urbanistica e catastale ed oneri professionali.

2) Immobile foglio 116 particella 1157 sub 90

- riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad euro 9536,00;
- riduzione del 5% del valore di mercato per lo stato di manutenzione pari ad euro 4768,00;
- riduzione del 5% del valore di mercato per lo stato di possesso pari ad euro 4768,00;
- riduzione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: euro 1647,00;
- riduzione di euro 2570,00 per costi di regolarizzazione urbanistica e catastale ed oneri professionali.

Il valore commerciale di ogni singolo immobile, valutando gli adeguamenti e correzioni di cui sopra, è di:

1. Immobile sito in Via Degli Emigrati snc località Caulonia Marina del Comune di Caulonia (RC) foglio 116 particella 1157 sub 81 piano primo: **72026,32 euro**

2. Immobile sito in Via Degli Emigrati snc località Caulonia Marina del Comune di Caulonia (RC) foglio 116 particella 1157 sub 90 piano secondo: **72071,00 euro**

TOTALE **144097,32 euro**

13) QUESITO m):

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

RISPOSTA AL QUESITO:

Sono state redatte le piante planimetriche di entrambi gli immobili in oggetto ed allegate alla presente relazione (cfr. relativo allegato).

14) QUESITO n):

Indichi se e quali beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA ;

RISPOSTA AL QUESITO:

Non sono assoggettabili al pagamento dell'IVA i trasferimenti di immobili da privati.

_____

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione e nel ringraziare per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi eventuale ed ulteriore chiarimento.

29 luglio 2025

Allegati:

1) PEC convocazione inizio operazioni peritali per giorno 22.05.24;
2) PEC richiesta rilascio documentazione Ufficio Tecnico Caulonia;
3) PEC sollecito richiesta documentazione Ufficio Tecnico Caulonia;
4) Richiesta informazioni Amministratore Condominio;
5) Risposta Amministratore di Condominio;

6) PEC conferma disponibilità sopralluogo per giorno 01.10.24;
7) PEC sollecito rilascio documentazione Ufficio Tecnico Caulonia;
8) Documentazione Tecnica fornita da Ufficio Tecnico Caulonia;
9) Richiesta informazioni Amministratore di Condominio;
10) PEC richiesta esistenza APE Regione Calabria;
11) Risposta Amministratore di Condominio;
12) PEC convocazione inizio operazioni peritali per giorno 04.07.25;
13) Risposta Regione Calabria;
14) Planimetria Catastale immobile sub 81;
15) Planimetria Catastale immobile sub 90;
16) Visura Catastale immobile sub 81;
17) Visura Catastale immobile sub 90:
18) Elaborato Planimetrico;
19) Pianta planimetrica immobile sub 81;
20) Pianta planimetrica immobile sub 90;
21) Contratto di locazione immobile sub 90.

IL C.T.U.

Dott. Ing. xxxxxxxxxxxx