



TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N. 45/2025 R.Es.I.

Il Giudice Es.

dott.ssa XY

Il CTU

arch. XY

Data; Udienza 09-02-2026



INDICE

Premessa	Pag. 4
L'incarico	“ 5
I quesiti	“ 6
Le operazioni peritali	“ 10
La relazione di consulenza tecnica	“ 11
• VERIFICA E CONTROLLO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	“ 12
• INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	“ 12
• INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI	“ 14
• REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	“ 24
• IDENTIFICAZIONE CATASTALE	“ 25
• STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	“ 25
• VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	“ 26
• ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI	“ 29
• VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	“ 29
• CONCLUSIONI	“ 37
Scheda Riassuntiva	Pag. 38
Immobile 1. Fog. 22 part. 299 sub 2	
Immobile 2. Fog. 23 part. 781 sub 3	
Immobile 3. Fog. 23 part. 781 sub 4	
Allegati	Pag. 41
0 Comunicazione Inizio operazioni peritali	“
1 Verbali n. 1 inizio operazioni peritali	“
2 Verbale n. 2 inizio operazioni peritali	“



3	Certificazioni di iscrizioni ipotecaria	“”
4	Contratto di comodato d'uso	“”
5	Visura Catastale storica Fog. 22 Par. 299 sub.2 Visura Catastale storica Fog. 23 Par. 781 sub.3 Visura Catastale storica Fog. 23 Par. 781 sub.4 5B Visura, Planimetrie catastali Fog. 22 Par. 299 sub.2; Fog. 23 Par. 781 sub.3; Fog. 23 Par. 781 sub.4	“”
A1	Inquadramento territoriale	
A2	Repertorio fotografico Fog. 22 Par. 299 sub.2	“”
A3	Repertorio fotografico Fog. 22 Par. 299 sub.2	“”
A4	Repertorio fotografico Fog. 23 Par. 781 sub.3	“”
A5	Repertorio fotografico Fog. 23 Par. 781 sub.3	
A6	Repertorio fotografico Fog. 23 Par. 781 sub.4	
R1	Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Immobile 1, C/6 - Fog. 22 Par. 299 sub.2	“”
R2	Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Immobile 2, A/3 - Fog. 23 Par. 781 sub.3	“”
R3	Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Immobile 3, C/1 - Fog. 23 Par. 781 sub.4	“”





TRIBUNALE DI LOCRI
DOTT.SSA XY
Esecuzione Immobiliare n. 45/2025 R.Es.Imm
tra
Banca XY
contro
XY

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con atto di richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare dello Studio Legale Avv. XY con sede in Vibo Valentia (VV) in Piazza del Lavoro n. 3 nella sua qualità di difensore e procuratore della **Banca XY S.p.A** con sede in Roma in viale Alterio Spinelli n.30, intimava al **Sig. XY** nato a Ciminà il OOOOO residente in XY (RC) via XY, e chiedeva il pagamento in favore dell'istante della somma di **€ 41.565,45 oltre interessi e altri oneri.** in forza dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 18/07/2025 (n.13215 R.G. – n. 10583 R.P.)

L'avvocato XY procede tramite Ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Atti di Esecuzione presso il Tribunale di Locri, stante la considerazione che i debitori non avevano effettuato l'intimato pagamento, procedeva con atto di pignoramento degli immobili di proprietà del Sig. XY nato a Ciminà (RC) il OOOOOO, e nello specifico:

- 1- fabbricato sita in CONTRADA MONEA nel Comune di Ciminà (RC) abitazione C/6, censita al catasto Fabbricati del Comune di Ciminà al **foglio 22 part.1la 299, subalterno 2;**



2- fabbricato A/3, censita catasto Fabbricati del Comune di Ciminà al **foglio 23 part.lla 781, subalterno 3,**

3- fabbricato C/1, censita catasto Fabbricati del Comune di Ciminà al **foglio 23 part.lla 781, subalterno 4,**

oltre pertinenze, ragioni, diritti ed accessori relativi agli stessi immobili.

L'incarico

In data 29/07/2025 l'Ill.mo del Tribunale di Locri **G. Es. Dott.ssa XY**, nominava il sottoscritto **Arch. XY**, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. OOOO e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.45/2025 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Ciminà identificati in catasto fabbricati al foglio 22 part.lla 299, subalterno 2; foglio 23 part.lla 781, subalterno 3,4.

In pari data depositava l'ordinanza con la quale fissava per il 09/02/2026 l'udienza per l'audizione del debitore e delle altre parti, nonché di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art 569 cpc).



I Quesiti

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti

quesiti:

- 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 del 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 precedenti 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).

Le Operazioni Peritali

In seguito ho provveduto ad esaminare il fascicolo ed ho analizzato i documenti allegati. Successivamente ho provveduto a verificare presso gli appositi uffici la documentazione allo scopo di soddisfare i quesiti postomi dal Giudice.

Avendo dato comunicazione al Sig. XY con PEC inviata il 02/09/2025 mi recavo per l'inizio operazioni peritali il giorno 16/09/2025 alle ore 15.30 presso l'immobile oggetto di perizia; alle operazioni peritali non era presente il Sig. XY, era presente

pag. 9



il Dott. XY indicato quale custode e delegato alla vendita; le attività di sopralluogo non si sono potute svolgere in quanto impossibilitati ad accedere agli immobili. Nell'appartamento adiacente vive la Sig.ra XY (figlia del debitore esecutato Sig. XY) che si rendeva disponibile a contattare il padre e comunicargli la nostra presenza. **(Vedi verbale n. 1 - Allegato 1)**. Successivamente venivo contattato telefonicamente dal Sig. XY il quale si rendeva disponibile per effettuare accesso agli immobili in altra data e all'uopo si concordava di proseguire le operazioni peritali per il giorno 01/10/2025.

Alla data indicata erano presenti il Sig. XY e il Custode Dott. XY; si effettuavano tutti i rilievi di rito sia dell'appartamento al primo piano che del sottostante negozio e successivamente ci recavamo all'immobile stalla deposito, che si trova in Contrada Monea; terminate le operazioni di rilievo si provvedeva a redigere il relativo verbale che si allega. **(Vedi verbale n. 2 - Allegato 2)**.

Provvedevo, quindi, ad effettuare gli accessi presso i competenti uffici per richiedere visione ed estrazione copia della seguente documentazione:

Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – estratto mappale, visure catastali e planimetrie degli immobili.



La Relazione di consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 10 parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- a) VERIFICA E CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;**
- b) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;**
- c) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI;**
- d) REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;**
- e) IDENTIFICAZIONE CATASTALE;**
- f) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI;**
- g) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;**
- h) ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI;**
- i) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;**
- j) CONCLUSIONI.**



a) VERIFICA E CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;

Dopo aver proceduto alla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo del creditore procedente si può affermare che la documentazione prodotta è completa ai sensi dell'art 567 comma 2 cpc.

I documenti allegati al fascicolo prodotto dal legale di Banca XY SpA sono precisamene i seguenti:

- Visure storiche catastali;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- Certificazioni di iscrizioni ipotecaria

Registro generale n. 13215 Registro particolare n. 10583 Presentazione n.17 del 18/07/2025 **(Allegato n.3)**

b) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in: diritto immobiliare di piena proprietà del **Sig. XY** sulla consistenza immobiliare:

Immobile n. 1 sito in Ciminà (RC), in contrada Monea Snc, piano terra; censito in NCEU al **foglio 22 p.lla 299 sub 2 cat. C/6;**

Immobile n. 2 sito in Ciminà (RC), Piazza Mazzini, piano terra; il tutto censito in NCEU al **foglio 23 p.lla 781 sub 3 cat. A/3** classe 2 consistenza 9,5 vani;



Immobilie n. 3 sito in Ciminà (RC), Rione Cacia, piano terra; il tutto censito in NCEU al **foglio 23 p.lla 781 sub 4 cat. C/1** classe 3 consistenza 92 mq;

DISCORDANZE CATASTALI

Non vi è discordanza catastale, tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato in planimetria ed in visure, ad eccezione di piccole modifiche del tutto insignificanti dal punto di vista catastale, come meglio illustrato nel **paragrafo h valutazione dei beni**.

Ho provveduto al rilievo dello stato di fatto e in allegato si riporta la planimetria della disposizione interna dei vani di tutti i tre beni.

(Allegati R1, R2, R3)



**c) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI**

Immobile n.1

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una **Stalla con relativo deposito** (categoria catastale C/6)

Esso si trova nel:

- Comune di Ciminà (RC), in Contrada Nomea SNC al piano terra

Proprietà: pari ad **1/1** del Sig. **XY**

Dati Catastali: Censito al catasto fabbricati del Comune di Ciminà (RC) al foglio 22, particella 299, sub 2.

Descrizione Lotto: L'immobile in oggetto si trova tra in Contrada Nomea a qualche chilometro del centro di Ciminà in aperta campagna, confina a Nord-Ovest con la particella 285; a Nord-Est con la particella 297, a Sud-Ovest confina con la particella 298 e a Sud-Est con la particella 296.

L'immobile oggetto di rilievo è un edilizio rurale composto da più corpi di fabbrica realizzati con tecniche costruttive tradizionali e ampliamenti successivi in muratura di blocchi. L'area circostante è caratterizzata da terreni agricoli, vegetazione spontanea e alcune strutture di servizio (recinzioni, pergolati).

Caratteristiche costruttive e descrizione dell'immobile

Il complesso si sviluppa prevalentemente in un unico piano fuori terra, con un corpo principale esteso longitudinalmente e vari annessi laterali. In particolare risultano presenti:

- Corpo principale con copertura a falde inclinate rivestite da coppi tradizionali



e risulta essere il corpo di fabbrica più antico;

Altra parte con lastre ondulate (probabilmente fibrocemento).

- Corpo di forma rettangolare ovvero la Stalla
- Corpo tettoia più recente sul retro con copertura in lamiera grecata.

(vedi allegati R1 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A2, A3).

Strutture verticali

Le pareti portanti risultano realizzate con:

Muratura in blocchi di calcestruzzo non rifiniti, presenza di inferriate metalliche applicate alle aperture, alcune deformate o deteriorate.

Strutture orizzontali e coperture

La copertura principale è costituita da orditura lignea o metallica e manto in coppi, con evidenti segni di degrado e parti mancanti, le coperture della stalla sono realizzate fibrocemento, (Eternit con amianto estremamente pericoloso se le fibre di amianto, dannose per la salute, vengono rilasciate nell'aria a causa della disgregazione del materiale).

La tettoia presenta copertura in lamiera grecata, meglio conservata.

Pavimentazioni e aree esterne

Le superfici esterne sono costituite da terreno battuto, aree incolte e zone con accumuli di materiali, non è presente una finitura pavimentata significativa nei percorsi esterni.

Serramenti

I serramenti sono costituiti da telai metallici, alcune aperture sono chiuse con reti metalliche o pannelli provvisori, le porte esterne risultano in parte metalliche, in parte in legno deteriorato.

L'edificio si presenta in stato di conservazione mediamente scadente, con elementi



che evidenziano:

- degrado delle murature e assenza di intonaci;
- fessurazioni significative;
- coperture deteriorate e potenzialmente non impermeabili;
- serramenti danneggiati o mancanti;
- Non vi è nessun allaccio alle rete elettrica e alla rete idrica.
- vegetazione infestante che interferisce con strutture e recinzioni.

Consistenza: superficie complessiva interna di mq. 167,53.

Stalla mq. 94,8

Edificio in muratura mq 53,9

Tettoia mq 18,83

Superficie esterna mq 450

Destinazione: Come Stalla o ricovero per animali. La struttura potrà essere utilizzata solo dopo un adeguato intervento di manutenzione straordinaria. La copertura della parte della Stalla ovvero 95 mq sono coperti di materiale Eternit che occorrerà rimuovere; occorrerà inoltre una verifica strutturale con il rilascio di una certificazione di agibilità come previsto dalla normativa.

Si propone per la vendita un unico lotto ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.



Immobile n. 2

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una **Abitazione di tipo economico**

(categoria catastale A/3 classe 2 vani 9,5 consistenza 208 m²)

Reddita € 407,23

Si trova nel:

- Comune di Ciminà (RC), Piazza Mazzini al piano terra

Proprietà: pari ad **1/1** della Sig. **XY**

Dati Catastali: Censito al catasto fabbricati del Comune di Ciminà (RC) al foglio 23, particella 781, sub 3.

Descrizione Lotto: L'immobile in oggetto confina a Nord con Piazza Mazzini e la particella 545; a Sud con via Rione Cacia, ad Ovest con la particella 810 ad Est con la particella 809. L'immobile è incastonato in un contesto di viabilità principale; difatti l'accessibilità automobilistica allo stabile è buona e con una buona facilità nel parcheggio. L'immobile si trova al piano terra ribassato dal piano strada, è ubicato in un edificio di remota costruzione con molta probabilità ha subito interventi di manutenzione straordinaria negli anni 80; all'immobile si accede da un portone in alluminio finto legno in buone condizioni. **(vedi allegati R2 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A4, A5).**

Caratteristiche costruttive e descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è sito al piano terra ribassato; le strutture verticali sono realizzate in muratura in pietra e mattoni intonacate e rivestite in gres; il solaio è di tipo misto con travi in acciaio e laterizio in alcuni ambienti è in legno lamellare.

Dopo l'ingresso c'è una scala interna in struttura metallica con parapetto in



tubolare verniciato chiaro che collega il livello principale ad un livello inferiore
destinabile ad uso taverna, locale di servizio o ambiente polifunzionale,
caratterizzato da:

Pavimentazione in piastrelle monocromatiche chiare.

Pareti intonacate, tinteggiate in colore chiaro nella parte superiore e decorate con fascia orizzontale in colore più scuro nella parte inferiore.

Soffitto con travi o orditura lignea a vista, conferendo un carattere più rustico all'ambiente.

Illuminazione mediante più punti luce sospesi, con lampade a soffitto.

Aperture interne: presenza di vani porta che collegano a corridoi o ulteriori stanze di servizio.

L'insieme degli elementi architettonici indica che trattasi di un ambiente secondario rispetto alla zona giorno principale dell'abitazione, con destinazione compatibile come vano accessorio o locale di riunione familiare.

L'ambiente **soggiorno-pranzo**, di forma pressoché rettangolare, caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di marmette con effetto policromo in tonalità rosate.

Pareti tinteggiate in colori pastello (prevalentemente beige).

- Soffitto piano intonacato e tinteggiato color bianco.
- Illuminazione mediante corpo lampadario centrale a sospensione.
- Apertura verso la cucina: la zona pranzo è collegata alla cucina tramite un varco non completamente a tutta altezza, delimitato da due setti laterali. L'apertura funge da collegamento visivo e distributivo tra i due ambienti.

Cucina posta in secondo piano rispetto al soggiorno, paraschizzi rivestito con piastrelle ceramiche a motivo geometrico; pavimentazione differenziata rispetto alla zona soggiorno.



L'ambiente risulta conforme all'uso abitativo, dotato di adeguata illuminazione naturale.

Camera da Letto Matrimoniale presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione in marmette analoghe a quelle della zona giorno, in tonalità calde, posate in continuità, pareti intonacate e tinteggiate in colore chiaro uniforme, soffitto piano verniciato bianco, illuminazione artificiale garantita da un lampadario centrale a sospensione, finestra presente da cui entra luce naturale diffusa.

Lo spazio appare regolare e conforme alla funzionalità della zona notte.

Locale bagno di civile abitazione con illuminazione naturale fornita da una finestra sulla parete di fondo.

Finiture: Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore beige/crema con un motivo decorativo a diamante o losanga, interrotte da un listello decorativo a mezza altezza. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di tonalità simile di grande formato.

Arredi e Sanitari: Presenza di un mobile sottolavabo in legno, con finitura scura, dotato di ante e cassette con un lavabo in ceramica bianca integrato.

Specchiera con cornice decorata di stile classico posizionata sopra il mobile bagno.

Sanitari a pavimento (WC e bidet) in ceramica bianca, posizionati lungo la parete laterale destra.

Rubinetteria in metallo cromato/ottonato su lavabo e sanitari.

Gli ambienti descritti risultano conformi a tipologie standard di abitazioni residenziali, con suddivisione funzionale tra:

- zona giorno (soggiorno-pranzo e cucina),
- zona notte (camera da letto),



- ambiente accessorio di ampia metratura.

Le finiture si presentano complessivamente in sufficiente stato di conservazione, coerenti con la destinazione residenziale di tipo economico popolare.

L'immobile è munito di impianti elettrico e idrico; l'impianto elettrico non risulta essere collegato alla linea elettrica.

Consistenza: superficie complessiva di mq. 208,00.

Cucina pranzo mq. 31,51

Ingresso Taverna, locale polifunzionale mq 47,72

Stanze letto mq 38,58

Bagno mq 7,32

Sottotetto mq 14,13

Deposito Cantina mq 23,59

Balcone mq 11,31

Si propone per la vendita un unico lotto ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

Immobile n. 3

L'immobile, oggetto del pignoramento, è classificato **negozio e botteghe con destinazione commerciale e di vendita diretta al pubblico** (categoria catastale

C/1 classe 3 consistenza 92 m²)

Reddita € 1363,65

Si trova nel:

- Comune di Ciminà (RC), Via Rione Cacia n. 12 al piano terra



Proprietà: pari ad **1/1** della Sig. **XY**

Dati Catastali: Censito al catasto fabbricati del Comune di Ciminà (RC) al foglio 23, particella 781, sub 4.

Descrizione Lotto: L'immobile in oggetto confina a Nord con la particella 545; a Sud con via Rione Cacia, ad Ovest con la particella 810 e ad Est con la particella 809. L'immobile è incastonato in un contesto di viabilità principale; difatti l'accessibilità automobilistica allo stabile è buona e con una buona facilità nel parcheggio. L'immobile si trova al piano terra, è ubicato in un edificio di remota costruzione ed ha subito interventi di manutenzione straordinaria per adibirlo ad attività commerciale, (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/06/2023 Pratica n. RC0080331 in atti dal 05/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE. 2438420.03/06/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA LOCALE DEPOSITO A NEGOZIO n. 80331.1/2023).

Risulta essere in possesso della Signora XY nata a Siderno OOOOOO con un Contratto di comodato d'uso regolarmente registrato il 18/05/2023. **(Allegato n. 4 Contratto di comodato d'uso)**

Si accede da un portone in alluminio in buone condizioni. **(vedi allegati R3 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A6).**

Caratteristiche costruttive e descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terra in Via Rione Cacia n. 12; le strutture verticali sono realizzate in muratura in pietra e mattoni intonacate e rivestite in gres; il solaio è di tipo misto con travi in acciaio e laterizio.

Si tratta di un edificio a destinazione ad attività commerciale (un negozio di prodotti tipici) al piano terra e unità residenziali ai piani superiori. L'architettura è quella tipica dei centri urbani italiani calabresi.



Mura Esterne: Le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate con un colore grigio chiaro.

Copertura: La porzione visibile al piano terra presenta una tettoia con copertura in tegole di laterizio (coppi).

Infissi: Sono presenti infissi di diverse tipologie. Al piano terra, la vetrina dell'attività commerciale è incorniciata da una struttura in metallo nero e vetro.

Sul lato sinistro vi è una saracinesca metallica.

Stato di Fatto: L'edificio presenta segni di usura superficiale dell'intonaco e delle tinteggiature. L'area esterna d'ingresso del locale commerciale è stata attrezzata con fioriere e un pergolato-tettoia.

Descrizione degli Interni dell'Attività Commerciale

Destinazione d'Uso: L'immobile è adibito ad attività commerciale del settore alimentare, specificamente gastronomia, salumeria e prodotti tipici con aree dedicate alla vendita assistita (banco frigo).

Pavimentazione: La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato a scacchiera, alternando finiture che richiamano marmo nero e beige crema, materiale comune per i negozi di alimentari.

Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate in color arancio ocra e in parte rivestite con mattoni a vista per creare un effetto rustico in corrispondenza del retro banco.

È presente un controsoffitto in cartongesso con veletta perimetrale, che incorpora faretti a LED a incasso.

Sono presenti un banco frigo espositivo ventilato per salumi e formaggi (con vetri dritti) e un congelatore orizzontale a pozzetto con coperchio in vetro per prodotti surgelati.



Un bancone laterale è adibito a zona cassa e preparazione, con scaffalature in legno a vista per l'esposizione di bottiglie e altri prodotti.

Descrizione dei Locali di Lavorazione-Deposito

L'ambiente è un locale adibito a laboratorio, area di preparazione o magazzino-deposito per attività alimentare.

Pavimentazione: Il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica o gres di colore grigio chiaro, posate a piombo. Le normative igieniche richiedono che i pavimenti siano in materiale impermeabile, facilmente lavabile.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le superfici sono facilmente lavabili e disinfettabili per rispettare gli standard igienico-sanitari.

Impianti e Attrezzature: cella frigorifera modulare prefabbricata con pannelli isolanti bianchi.

Scaffalature e supporti nella parte centrale-sinistra, strutture metalliche sospese a parete e soffitto.

Il tutto è in conformità Igienico-Sanitaria; le finiture sono di facile pulizia, un requisito fondamentale per i locali destinati agli alimenti secondo il Regolamento (CE) n. 852/2004.

Consistenza: superficie complessiva di mq. 128,21.

Negozio punto vendita mq. 58,30

Laboratorio mq 25,08

Deposito mq 44,83

Si propone per la vendita un unico lotto ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.



d) REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dall'esame degli atti conservati presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciminà si è potuto verificare la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche comunali e sovracomunali, in quanto l'immobile risulta essere edificio di remota costruzione e non ha subito processi di trasformazione edilizia.

Attuale:

Il bene si trova ai sensi del strumento urbanistico vigente nel Comune di Ciminà in zona centro storico.

e) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Esiste completa rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali per come risulta dalle effettuate visure storiche delle quali si riportano gli estratti in allegato alla CTU. **(Allegato n.5)**

Va evidenziato che nel corso degli anni le particelle oggetto della procedura esecutiva hanno subito delle variazioni catastali e di destinazioni d'uso. **(Allegato n.5,5A,5B).**

f) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Ciminà (RC) risulta quanto segue.

L'unità immobiliare censita al **foglio 22, particella 299, subalterno 2**, risulta nella disponibilità del Sig. Ieropoli. L'immobile si presenta in condizioni di conservazione non buone evidenziando situazione di abbandono e degrado.

L'unità immobiliare censita **al foglio 23, particella 781, subalterno 3**, categoria



catastale A/3 – abitazione di tipo economico, risulta parimenti nella disponibilità del Sig. XY

Per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata al piano terra, censita al **foglio 23, particella 781, subalterno 4**, la stessa risulta nella disponibilità della Sig.ra XY in virtù di contratto di comodato d'uso regolarmente stipulato. L'immobile è destinato allo svolgimento di attività commerciale per la vendita di prodotti tipici locali, come da documentazione allegata (**Allegato n. 4 Contratto di comodato d'uso**)

g) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Ciminà non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si nota dunque che:

- **risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente:**





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13215
Registro particolare n. 10583
Presentazione n. 17 del 18/07/2025

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 11152
Protocollo di richiesta RC 59669/1 del 2025

Il Conservatore
Sostituto CUCCIO DOMENICO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	943
Data	05/07/2025	Codice fiscale	810 018 30801
Autorità emittente	TRIBUNALE		
Sede	LOCRI (RC)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente
Codice fiscale [REDACTED]
Indirizzo VIA G. D'ALESSANDRIA 21 - VIBO VALENTIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	C695 - CIMINA' (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	22	Particella	299
				Subalterno	2





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13215
Registro particolare n. 10583
Presentazione n. 17 del 18/07/2025

Pag. 2 - Fine

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	180 metri quadri	
Immobile n. 2				
Comune	C695 - CIMINA' (RC)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	781	Subalterno 3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	9,5 vani	
Immobile n. 3				
Comune	C695 - CIMINA' (RC)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	781	Subalterno 4
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	92 metri quadri	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o 
Sede 
Codice fiscale 
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- non risultano atti di cessione di cubatura;
- non ci sono vincoli storici, artistici, da evidenziare che l'immobile è stato costruito ad inizio del secolo scorso.
- non risultano limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non risultano difformità urbanistico-edilizie.



h) ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

In ordine al **quesito individuato alla lettera k** gli immobili pignorati non sono in possesso di attestato di certificazione energetica.

i) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona da cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Bisogna prendere in considerazione, altresì, alcuni parametri oggettivi come i redditi catastali e i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare del Dipartimento del Territorio.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



Rilevato nel mercato il bene ordinario cui corrisponde il prezzo unitario ordinario (p_o) ed attribuito, alla sommatoria delle caratteristiche di apprezzabilità sul mercato relative a detto bene un coefficiente di ponderazione pari all'unità ($\alpha_o = 1,00$), avremo:

Caratteristiche (α)		Bene ordinario	Bene oggetto di stima
α_e	Posizionali Estrinseche	0,35	< = > 0,35
α_i	Posizionali Intrinseche	0,30	< = > 0,30
α_t	Tecnologiche	0,25	< = > 0,25

Da cui deriva:
procedimento comparativo indiretto per punti di merito

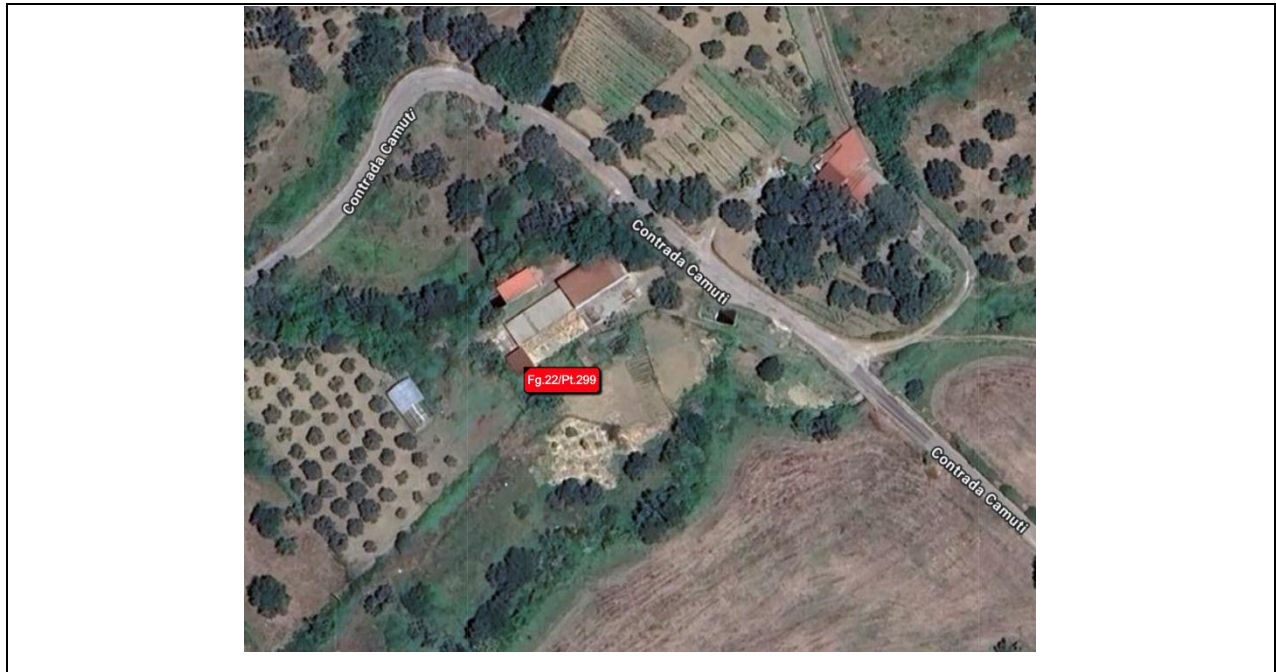
$$V_m = (p_o * S_b) * \alpha_b$$



N. 1 Valutazione dell'immobile

**Foglio 22 particella 299 sub 2 Classe 1, C/6 Stalle, Scuderie, Rimesse
Autorimessa, piano terra, Contrada Nomea. Reddito 204,52**

Valore catastale del bene: € 23.622,06



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CIMINA'

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO COMUNALE IN ZONA RURALE E AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	240	350	L	1,3	1,8	L
Laboratori	NORMALE	315	450	L	1,6	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

“Si rileva che l'immobile oggetto di stima versa in un pessimo stato manutentivo. Nello specifico, il fabbricato adibito a stalla presenta una copertura in cemento-amianto (Eternit), fattore che incide negativamente sulla determinazione del valore



di mercato."

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare			
<i>descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coff. ponderazione</i>	<i>Superficie vendibile in mq</i>
Edificio in muratura	53,90	1,00	53,90
Stalla	94,80	1,00	94,80
Tettoia	18,83	1,00	18,83
Pertinenza terreno	450	0,10	45,00
			212,53
<p><i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i></p>			

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare

valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	295,00
--	---------------

Edificio in Muratura

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti	0,70
altezza di piano	1
manutenzione	0,60

valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	206,50
--	---------------

riepilogo superficie complessiva (mq)	53,90
VALORE DI MERCATO Edificio in Muratura	11.130,35

Stalla

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti	0,50
altezza di piano	1
manutenzione	0,80



valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	147,50
--	---------------

riepilogo superficie complessiva (mq)	94,80
VALORE DI MERCATO Edificio in Stalla	13,983,00

Tettoia

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti	0,15
altezza di piano	1
manutenzione	0,90

valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	44,25
--	--------------

riepilogo superficie complessiva (mq)	18,83
VALORE DI MERCATO Tettoia	833,22

Pertinenza Terreno

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti	0,05
altezza di piano	1
manutenzione	0,50

valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)	14,75
--	--------------

riepilogo superficie complessiva (mq)	45,00
VALORE DI MERCATO pertinenza terreno	663,75

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	26.610,32
--------------------------------------	------------------

VALORE STIMATO € 26.500,00 (euro ventisemilaecinquecento/00)



N. 2 Valutazione dell'immobile

Foglio 23 particella 781 sub 3 - A/3 Abitazione di tipo economico

classe 2, piano terra, via Mazzini n. SNC, Rendita € 407,23

Valore catastale del bene: € 51.310,98

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CIMINÀ

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA XX SETTEMBRE - VIA APPIA - PIAZZA ADDOLORATA - VIA REGINA MARGHERITA

Codice di zona: B1

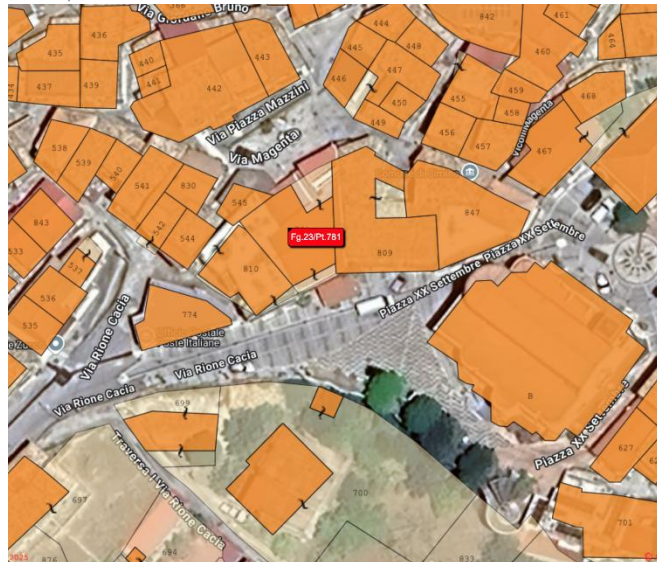
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	540	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	295	415	L	1,5	1,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



"Si evidenzia che il bene oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Ciminà (RC), area caratterizzata da un mercato immobiliare asfittico. Tale ridotta appetibilità commerciale determina una sensibile divergenza negativa rispetto alle quotazioni edite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Si riscontra, inoltre, l'assenza di un numero statisticamente significativo



di compravendite recenti, fattore che rende complessa l'applicazione del metodo del confronto diretto basato su atti di trasferimento a titolo oneroso."

Determinazione della superficie lorda vendibile			
<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	125,13	1,00	125,13
vani mansardati sottotetti abitabili)	30,1	0,60	18,06
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	11,3	0,25	2,83
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	23,59	0,25	5,90
			152
<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-
<p><i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i></p>			
Stima del valore di mercato			
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)			460,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)			-
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)			-
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)			0,75
valore di mercato medio unitario per ABITAZIONE ponderato (euro/mq)			345,00
riepilogo superficie complessiva (mq)			152,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:			-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:			-
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO			52.440,00
VALORE STIMATO € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00)			



N. 3 Valutazione dell'immobile

Foglio 23 particella 781 sub 4 - C/1 Negozio classe 3,

piano terra, via Rione Cacia n. 12, Rendita € 1363,65

Valore catastale del bene: € 58.418,77

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CIMINÀ

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA XX SETTEMBRE - VIA APPIA - PIAZZA ADDOLORATA - VIA REGINA MARGHERITA

Codice di zona: B1

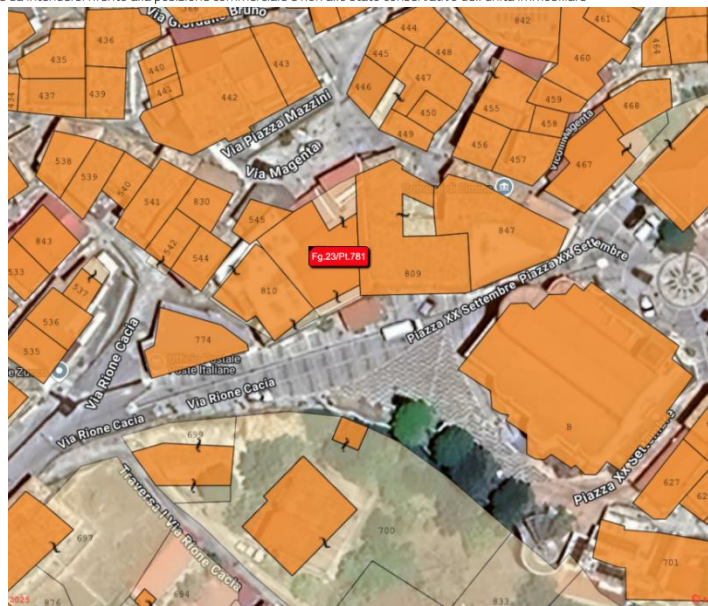
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	330	495	L	1,5	2,3	L
Negozi	NORMALE	590	870	L	4,1	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



"Si evidenzia che il bene oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Ciminà (RC), area caratterizzata da un mercato immobiliare asfittico. Tale ridotta appetibilità commerciale determina una sensibile divergenza negativa rispetto alle quotazioni edite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Si riscontra, inoltre, l'assenza di un numero statisticamente significativo



di compravendite recenti, fattore che rende complessa l'applicazione del metodo del confronto diretto basato su atti di trasferimento a titolo oneroso."

Determinazione della superficie lorda vendibile			
<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	58,3	1,00	58,30
vani mansardati sottotetti abitabili)	25,08	0,90	22,57
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	44,83	0,75	33,62
balconi	0	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	0	0,25	-
			114
<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-
<p><i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i></p>			
Stima del valore di mercato			
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)			590,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)			0,8
valore di mercato medio unitario per NEGOZIO ponderato (euro/mq)			472
riepilogo superficie complessiva (mq)			114,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO			53.808,00

VALORE STIMATO € 54.000,00
(euro cinquantaquattromila/00)



CONCLUSIONI

In base a quanto sostenuto nei punti precedenti si può concludere che il valore complessivo dei beni stimati è pari:

Immobile n. 1 € 26.500,00

Immobile n. 2 € 52.000,00

Immobile n. 2 € 54.000,00

Valore complessivo: 132.500,00 € (centotrentaduemilacinquecento/00)

e si precisa che i beni, date le caratteristiche, si possono vendere in lotti separati.

Nel ritenere di avere esaurientemente adempiuto all'incarico conferitomi e nel ringraziare il G.Es. per la fiducia accordatemi, rimango a disposizione per qualsiasi delucidazione.

Li Caulonia, 27/12/2025

Il CTU

XY



SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE N. 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2025 R.G.	
Promossa da	XY
Nei confronti di	XY

G.E.	DR.SSA XY
Custode Giud.	DOTT. XY
C.T.U	ARCH. XY

LOTTO N°	1	Prezzo stimato	26.500,00 €		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
CIMINA'		RC	CONTRADA MONEA	AGRICOLA	

Dati catastali : per i fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
22	299	2		C/6	1	204,62 €

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	Convenzione matrimoniale		
Comproprietari		Quota		<i>Comunione dei beni</i>		
Nuda proprietà		Quota		<i>Separazione dei beni</i>		
Usufrutto		Quota		<i>Bene comune</i>		
Altro		Quota		<i>Bene personale</i>		X

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento		Villa schiera		Aree scoperte a verde	
Villa isolata		Capannone	X	Autorimessa	
Ufficio		Autorimessa		Ripostiglio	
Negozi		Terreno edificabile		Servitù	
Laboratorio		Terreno agricolo		Box Auto	
Magazzino		Altro		Altro	

Superficie complessiva	212,53 MQ					
Superficie commerciale	MQ					
Superficie accessori indiretti	MQ					
Anno di costruzione						
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	X	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	
Legge 47/85 e successive	A norma con le vigenti leggi urbanistiche					
Altri dati	€ 23.622,06 Valore catastale					



SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE N. 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2025 R.G.	
Promossa da	<i>XY</i>
Nei confronti di	<i>XY</i>

G.E.	DR.SSA XY
Custode Giud.	DOTT. XY
C.T.U	ARCH. XY

LOTTO N°	2	Prezzo stimato	52.000,00 €		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
CIMINA'		RC	VIA MAZZINI	CENTRO	

Dati catastali : per i fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
23	781	3	9,5	A/3	2	407,23 €

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Quota	1/1	Convenzione matrimoniale		
Comproprietari		Quota		<i>Comunione dei beni</i>		
Nuda proprietà		Quota		<i>Separazione dei beni</i>		
Usufrutto		Quota		<i>Bene comune</i>		
Altro		Quota		<i>Bene personale</i>		<input checked="" type="checkbox"/>

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Villa schiera		Aree scoperte a verde	
Villa isolata		Capannone		Autorimessa	
Ufficio		Autorimessa		Ripostiglio	
Negozi		Terreno edificabile		Servitù	
Laboratorio		Terreno agricolo		Box Auto	
Magazzino		Altro		Altro	

Superficie complessiva	190,21 MQ								
Superficie commerciale	152 MQ								
Superficie accessori indiretti	MQ								
Anno di costruzione									
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>scarso</i>		<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>		<i>scarso</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>pessimo</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<i>Comodato d'uso gratuito</i>			
Legge 47/85 e successive	A norma con le vigenti leggi urbanistiche								
Altri dati	€ 51.310,98 Valore catastale								



SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE N. 3

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2025 R.G.	
Promossa da	XY
Nei confronti di	XY

G.E.	DR.SSA XY
Custode Giud.	DOTT. XY
C.T.U	ARCH. XY

LOTTO N°	1	Prezzo stimato	54.000,00 €		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
CIMINA'		RC	CONTRADA MONEA	AGRICOLA	

Dati catastali : per i fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
23	781	4	125 MQ	C/1	3	1363,65 €

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	Convenzione matrimoniale		
Comproprietari		Quota		Comunione dei beni		
Nuda proprietà		Quota		Separazione dei beni		
Usufrutto		Quota		Bene comune		
Altro		Quota		Bene personale		X

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento		Villa schiera		Aree scoperte a verde	
Villa isolata		Capannone		Autorimessa	
Ufficio	X	Autorimessa		Ripostiglio	
Negozi		Terreno edificabile		Servitù	
Laboratorio	X	Terreno agricolo		Box Auto	
Magazzino		Altro		Altro	

Superficie complessiva	128,21 MQ
Superficie commerciale	114 MQ
Superficie accessori indiretti	MQ

Anno di costruzione						
Stato di manutenzione	ottimo		buono		sufficiente	X scarso pessimo
Qualità delle finiture	ottimo		buono		sufficiente	X scarso pessimo
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro	Comodato d'uso gratuito
Legge 47/85 e successive	A norma con le vigenti leggi urbanistiche					
Altri dati	€ 58.418,77 Valore catastale					



ALLEGATI

- 0** Comunicazione Inizio operazioni peritali
- 1** Verbali n. 1 inizio operazioni peritali
- 2** Verbale n. 2 inizio operazioni peritali
- 3** Certificazioni di iscrizioni ipotecaria
- 4** Contratto di comodato d'uso
- 5** Visura Catastale storica Fog. 22 Par. 299 sub.2
Visura Catastale storica Fog. 23 Par. 781 sub.3
Visura Catastale storica Fog. 23 Par. 781 sub.4
5B Visura, Planimetrie catastali Fog. 22 Par. 299 sub.2;
Fog. 23 Par. 781 sub.3; Fog. 23 Par. 781 sub.4
- A1** Inquadramento territoriale
- A2** Repertorio fotografico Fog. 22 Par. 299 sub.2
- A3** Repertorio fotografico Fog. 22 Par. 299 sub.2
- A4** Repertorio fotografico Fog. 23 Par. 781 sub.3
- A5** Repertorio fotografico Fog. 23 Par. 781 sub.3
- A6** Repertorio fotografico Fog. 23 Par. 781 sub.4
- R1** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Immobile 1, C/6 -
Fog. 22 Par. 299 sub.2
- R2** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Immobile 2,
A/3 - Fog. 23 Par. 781 sub.3
- R3** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto Immobile 3,
C/1 - Fog. 23 Par. 781 sub.4

