

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

**SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI**

Oggetto: *Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare
n.34/2025 promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED]*

IL CTU

Dott. Ing. Felicia Aiossa

INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	CRONOLOGIA DELLE ATTIVITÀ PERITALI	5
3.	RISPOSTE AI QUESITI	6
	<i>a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità</i>	<i>6</i>
	<i>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</i>	<i>6</i>
	<i>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</i>	<i>8</i>
	<i>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</i>	<i>10</i>
	<i>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.....</i>	<i>10</i>
	<i>f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.....</i>	<i>10</i>
	<i>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.....</i>	<i>10</i>
	<i>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>	<i>10</i>
	<i>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</i>	<i>11</i>
	<i>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 dieci anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).....</i>	<i>11</i>

<i>k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.....</i>	<i>12</i>
<i>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)</i>	<i>12</i>
<i>m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche</i>	<i>15</i>
<i>n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA</i>	<i>15</i>
<i>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).....</i>	<i>15</i>
ELENCO ALLEGATI	16

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09/07/2025 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, Dr. Giuseppe Cardona, ha nominato la sottoscritta ing. Felicia Aiossa, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in oggetto.

I quesiti posti sono i seguenti:

- a) prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale** 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 **dieci** 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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo 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. CRONOLOGIA DELLE ATTIVITÀ PERITALI

- **17.07.2025:** Accettazione dell'incarico e giuramento;
- **22.07.2025:** Acquisizione, in modalità telematica, della documentazione ipocatastale (*all.1*);
- **25.07.2025, 28.09.2025, 06.10.2025:** Acquisizione, online, della documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (*all.2*);
- **30.07.2025:** deposito, a mezzo di posta certificata, della relazione preliminare sulla completezza della documentazione ipocatastale, redatta congiuntamente al custode giudiziario nominato;
- **22.09.2025:** invio comunicazione della data del primo sopralluogo, a mezzo raccomandata A/R, al debitore esecutato e, a mezzo di posta elettronica certificata, al rappresentante legale del creditore pignorante;
- **08.10.2025:** primo sopralluogo tecnico, congiuntamente al Custode Giudiziario, presso l'immobile di proprietà dell'esecutato, sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla Contrada Zazzica n.1, per l'esecuzione di rilievi planimetrici e fotografici dello stato dei luoghi (*all.3*);
- **09.10.2025:** invio, a mezzo PEC, dell'istanza di accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del comune di Gioiosa Ionica, delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento (*all.4*);
- **14.10.2025:** riscontro dell'ufficio tecnico del comune di Gioiosa Ionica alla richiesta di accesso agli atti del 09.10.2025 e successiva acquisizione delle informazioni relative alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti nel comune e copie cartacee degli atti autorizzativi e di agibilità richiesti (*all.4*);
- **27.12.2025:** richiesta accesso atti APE - Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici e riscontro del 09.01.2026 (*all.6*).

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

La sottoscritta congiuntamente al Custode Giudiziario, dott. Domenico Del Vecchio, ha proceduto all'esame della documentazione in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (ex L. 302/1998) depositata in atti — redatta in data 07/07/2025 dal Notaio dott. Nicolò Tiecco del Distretto di Perugia — si conferma la piena corrispondenza identitaria tra il bene oggetto di pignoramento e le risultanze del Catasto Fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica, come di seguito identificato: Foglio 32, Particella 349, Subalterno 8.

In riferimento alla continuità delle trascrizioni, si rileva che il titolo d'acquisto in favore del soggetto esecutato è costituito da un atto del 28/11/2006 (trascritto il 19/12/2006). L'atto di provenienza antecedente è individuato in una denuncia di successione del 1980, con relativa trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita contestualmente al predetto atto del 2006.

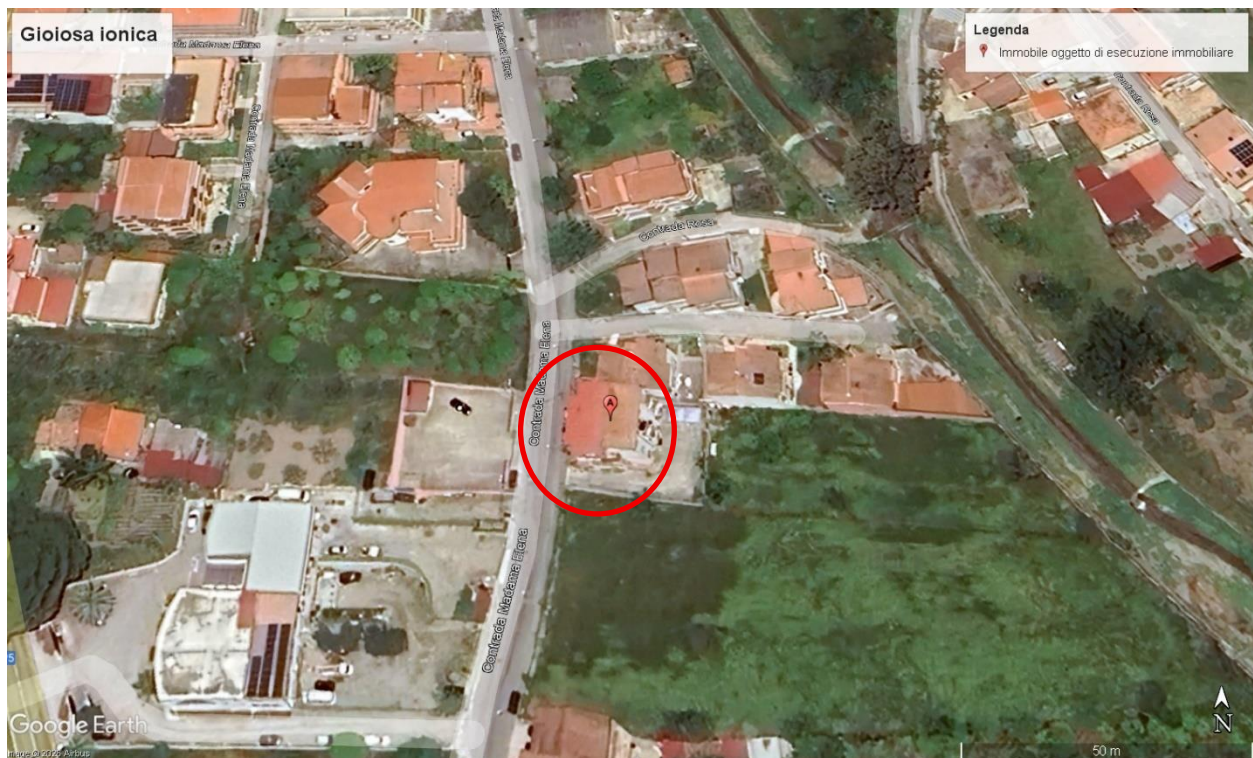
b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento

L'immobile, oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio in cemento armato a tre piani fuori terra e piano cantinato (*foto 1*), ubicato nel comune di Gioiosa Ionica, in contrada Zazzica n.1. Il fabbricato confina ad ovest con la strada via Madama Lena, da cui si accede, a nord con fabbricato di altra proprietà, a est con la corte e a sud con terreno di altra proprietà.

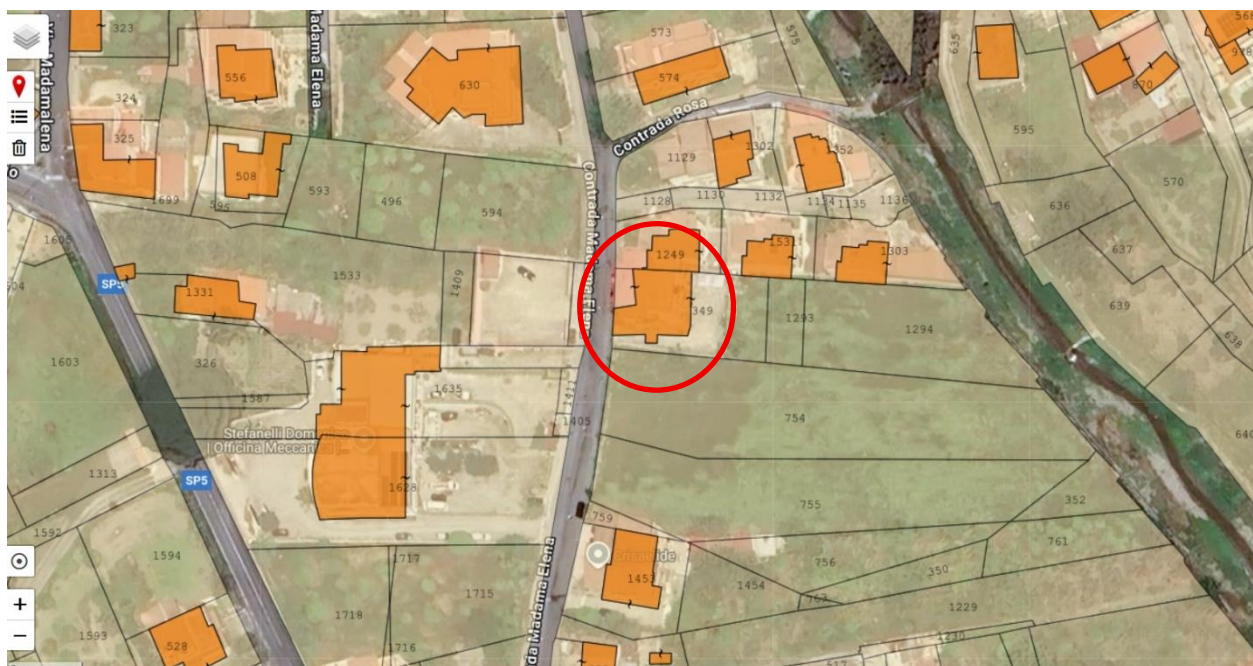
La facciata dell'edificio risulta rifinita con intonaco a base cementizia (*foto 1*). I solai sono del tipo latero-cementizio, mentre lo smaltimento delle acque meteoriche è garantito da gronde e pluviali realizzati in PVC.

La porzione di corte prospiciente via Madama Lena è delimitata da un muro in calcestruzzo sormontato da ringhiera metallica. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello in ferro posto lungo la recinzione e mediante una scala esterna rivestita con piastrelle in gres porcellanato (*foto 2, 3*).

L'edificio è dotato di scala condominiale interna, anch'essa pavimentata.



Stralcio ortofoto comune di Gioiosa Ionica



Sovrapposizione ortofoto al foglio di mappa catastale 32

L'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica al foglio 32, particella 349, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza sei vani, Rendita catastale 387,34 €, corrispondente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

La distribuzione interna comprende: cucina-soggiorno (*foto 4, 5, 6*), corridoio di disimpegno (*foto 7*) con adiacente vano ripostiglio di modeste dimensioni, tre camere da letto (*foto 8, 9, 10*) e due servizi igienici (*foto 11, 12, 13, 14*), uno dei quali annesso alla camera matrimoniale. Sono altresì presenti tre balconi: uno con affaccio a ovest, su via Madama Lena (*foto 15*) e due con esposizione a est, sulla corte interna (*all.5: pianta planimetrica*).

Per quanto concerne le finiture interne, tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, presentano pavimentazioni in gres ceramico colorato; i servizi igienici sono invece rifiniti con piastrelle in ceramica.

I bagni sono dotati di sanitari e accessori di buona qualità e si trovano in buono stato di conservazione, così come le pavimentazioni e i rivestimenti ceramici.

Gli infissi esterni sono in alluminio e corredati da persiane dello stesso materiale, mentre quelli interni e il portone di ingresso sono realizzati in legno massello.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono realizzati con posa sottotraccia.

In tutti gli ambienti sono installate unità autonome per la climatizzazione sia estiva che invernale; nel soggiorno è inoltre presente un camino.

Dagli accertamenti metrici effettuati durante il sopralluogo del 8.10.2025, si riscontra la seguente consistenza dei vani:

- cucina di circa mq 17,60;
- salone circa mq 23,60;
- tre camere di circa mq 15,90, mq 16,80, mq 19,90;
- due bagni rispettivamente di mq 7,60 e mq 4,00;
- corridoio mq 13,80 e ripostiglio mq 0,70 circa;
- balcone lato ovest (affaccio su via Madama Lena) mq 18,40;
- due balconi su corte interna, lato est, di mq 3,30 entrambi.

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

- *Intestazione catastale*

Dalla visura catastale storica eseguita in data 25.07.2025 (*all. 2.2*) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioiosa Ionica al foglio di mappa n. 32, particella n. 349, subalterno n. 3, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, con consistenza di 6 vani, rendita catastale pari a € 387,34. La superficie catastale complessiva è di 145,0 mq, di cui 138,0 mq al netto delle aree scoperte.

L'unità immobiliare è intestata al sig. [REDACTED], soggetto esecutato, a decorrere dal 28.11.2006, in forza di atto di compravendita del 28.11.2006, repertorio n. 13.372.

L'attuale unità immobiliare trae origine dalla variazione catastale del 31.01.2000 (pratica n. 7774), avente causale "FRAZIONAMENTO E FUSIONE – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO", presentata dal sig. [REDACTED], precedente intestatario dell'immobile fino al 28.11.2006. Tale variazione ha comportato la soppressione delle originarie unità immobiliari identificate al foglio 32, particella 349, subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

- Licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate....

L'area su cui sorge l'immobile pignorato ricade interamente in zona B.4: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata - di rinnovamento e di completamento edilizio- (*all.4.3 Certificato di destinazione urbanistica*).

In merito ai titoli abilitativi dell'intero fabbricato, a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Ionica, si rileva che è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (Pratica n. 261/86), in data 18.12.2002 protocollo n. 14919 (*all.4.4*) per le opere eseguite abusivamente ubicate in Contrada Zazzica n.1 identificate catastalmente al foglio di mappa 32 part.349 sub 3, 4, 5, 6, 7, relative ai lavori di: *Costruzione Fabbricato a n.3 piani fuori terra oltre piano seminterrato, ad uso residenziale con strutture in c.a. e superficie complessiva condonabile di mq 368,40 e volume totale del fabbricato di mc.1566,10.*

A seguito del raffronto tra la planimetria catastale (*all.2.3*), acquisita dalla sottoscritta il 28.9.2025, gli elaborati grafici redatti dal tecnico incaricato, arch. [REDACTED], in sede di rilascio dell'agibilità (*all. 4.6*), e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo eseguito in data 08.10.2025, sono state riscontrate lievi difformità interne, consistenti in: chiusura della porta di accesso alla cucina e della porta del bagno piccolo, reso comunicante con la camera matrimoniale; modifica del raccordo della risega nel muro nel corridoio, da circolare ad angolo retto; realizzazione di un piccolo ripostiglio nel corridoio.

Dette difformità non hanno comportato alterazioni delle superfici né dei volumi dell'unità immobiliare e risultano graficamente rappresentate nella planimetria *allegato 8*.

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; chiedi 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

L'unità immobiliare identificata al foglio 32, particella 349 subalterno 8, risulta nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED], come attestato dalla visura catastale, ed è attualmente utilizzata dallo stesso come propria residenza.

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

Dagli accertamenti effettuati non si rilevano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che permangano a carico dell'acquirente.

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

Non risultano presenti vincoli di tutela di carattere storico, artistico o alberghiero, né elementi di finitura aventi particolare pregio o valore 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

Si riporta a quanto già relazionato al punto e.

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

Non è possibile determinare un importo annuo predefinito di spese fisse di gestione, in quanto il fabbricato non è costituito in condominio. La ripartizione delle spese per i servizi minimi necessari (es. illuminazione aree comuni o pulizia) avviene di fatto tra i comproprietari senza una struttura contabile formale.

Inoltre, non si rilevano oneri insoluti per l'ultimo biennio, data l'assenza di una gestione contabile formalizzata e non si ravvisano procedimenti giudiziari pendenti.

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

Dall'esame dei titoli di provenienza e delle risultanze dei registri immobiliari, il debitore risulta proprietario del bene pignorato. Non si riscontra la presenza di censo, livello o uso civico gravante sull'immobile.

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 dieci anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

L'unità immobiliare risulta regolarmente edificata, essendo munita di Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/85) e di Autorizzazione di Agibilità, rilasciate dalle autorità competenti.

Per come già relazionato al punto c, in sede di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità interne rispetto alle planimetrie di progetto, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni (chiusura/spostamento di fori porta, creazione di un vano ripostiglio) e modifica di una risega muraria nel corridoio (*all.8*).

Le varianti descritte non hanno comportato alcun incremento di superficie o di volume, né modifiche ai parametri urbanistici. Pertanto, esse rientrano nella fattispecie della **CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per interventi eseguiti in assenza di comunicazione.

La regolarizzazione potrà essere effettuata dall'aggiudicatario tramite il deposito di una pratica edilizia in sanatoria. I costi stimati sono i seguenti:

- Sanzione pecuniaria amministrativa: € 1.000,00 (misura fissa ai sensi della normativa vigente);
- Oneri professionali, diritti di segreteria e variazione catastale (DOCFA): circa € 2.000,00.

Pertanto, per sanare le difformità rilevate nell'immobile occorre prevedere una spesa di **€ 3.000,00**.

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata in data 28/12/2025 al Dipartimento Settore Energia della Regione Calabria, l'ufficio competente ha comunicato l'esito negativo delle ricerche nei database regionali per i periodi 2015-2019 e 2019-2026 (*all.6*).

L'immobile risulta, pertanto, attualmente privo di APE in corso di validità ma l'attestazione può essere regolarmente redatta da un tecnico abilitato sulla base delle caratteristiche costruttive e impiantistiche rilevate.

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)

Per la valutazione del valore di mercato, considerata la mancanza di un mercato attivo nella zona, sono stati estrapolati, dal sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) espressi in € per mq di superficie lorda, per il periodo 1° semestre 2025, specifici per la zona C1 – semicentrale del comune di Gioiosa Ionica, che include l'area in cui si trova l'immobile.

Inoltre, considerate le caratteristiche costruttive e di rifinitura dell'edificio e le dimensioni dell'appartamento, la stima è stata basata sui valori OMI della categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), e non sulla categoria A/3 (abitazione di tipo economico), come indicato nelle visure catastali.

Il calcolo tiene conto del valore al metro quadro di superficie lorda, considerato che l'immobile si trova in normali condizioni conservative.

Il valore OMI per le abitazioni di tipo civile, in riferimento al valore normale per metro quadro di superficie, è compreso tra un valore minimo di 455,00 € e un valore massimo di 680,00 €.

Questi dati derivano da un'interrogazione effettuata sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportata:

Valori OMI I Semestre 2025

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: GIOIOSA IONICA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DELLE RIMEMBRANZE - RIONE LIBRANDI E MADDAMALENA - VIA N. IERACI (SS. 281) - LOC. CANCELLO E ABATE COLA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	455	680	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	590	L	1,4	1,9	L
Box	NORMALE	315	455	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	570	830	L	1,9	2,8	L

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento è stato determinato moltiplicando la superficie commerciale, espressa in mq, per il Valore Normale Unitario dell'immobile residenziale. La superficie commerciale è pari a 145,50 mq, calcolata sommando:

- la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune), pari a 138,00 mq;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi), calcolata, considerato che le pertinenze sono comunicanti con i vani principali, nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente i mq. 25. La superficie totale dei balconi è pari a 25,00 mq.

**SUPERFICIE COMMERCIALE del Sub 8
Comune di Gioiosa Ionica foglio 32 PART.392**

SUB	DENOMINAZIONE SUPERFICIE	percentuale	SUPERFICIE (mq)
sub 8	superficie utile lorda		138,0
	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di tipo esclusivo (balconi)	30% di 25 mq	7,5
superficie complessiva	totale		145,5

Il Valore Normale Unitario dell'immobile residenziale è stato ottenuto applicando la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Dove:

- $Val\ OMI_{min}$ e $Val\ OMI_{max}$ sono i valori minimo e massimo, espressi in Euro per metro quadrato (€/mq), desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.
- K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{1}{4} (K_1 + 3 \times K_2)$$

Dove:

Taglio superficie	<i>fino a 45 mq</i>	<i>da 45 mq a 70 mq</i>	<i>da 70 mq a 120 mq</i>	<i>120 mq a 150 mq</i>
K_1	1	0,8	0,5	0,3

Livello di piano	<i>seminterrato</i>	<i>terreno</i>	<i>Piano primo</i>	<i>Piano intermedio</i>	<i>Piano Ultimo</i>	<i>Piano Attico</i>
K_2	0	0,2	0,4	0,5	0,8	1

Si perviene al seguente Valore Normale Unitario:

K_1 (taglio di superficie) = **0,3**

K_2 (livello di piano) = **0,2**

$$K = \frac{1}{4} (K_1 + 3 \times K_2) = \frac{1}{4} (0,3 + 3 \times 0,2) = 0,225$$

$Val\ OMI_{min} = 455\ €/mq$

$Val\ OMI_{max} = 680\ €/mq$

$$\text{Valore normale unitario} = 455 + (680-455) \times 0,225 = 505,63\ €/mq$$

Al valore normale unitario calcolato, sono stati attribuiti coefficienti correttivi percentuali che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (luminosità, manutenzione, esposizione) dell'immobile, pervenendo al valore di mercato come segue:

Val. Norm. Unitario €/mq	Luminosità Luminoso	Manutenzione buona	Esposizione Esterna	Valore di mercato unitario €/mq
505,63	1,05	1,03	1,05	574,18

La stima del valore di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando il valore di mercato unitario (espresso in €/mq) per la superficie commerciale:

<i>Valore di mercato unitario €/mq</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di mercato dell'immobile sub 8</i>
574,18	145,5	83.543,19 €

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: **83.543,00 €** (euro ottantatremilacinquecentoquarantatrè/00).

Dal valore di mercato come sopra individuato, si detraggono gli oneri necessari alla sanatoria delle difformità interne, quantificati forfettariamente in **3.000,00 €**. Detratto tale importo, il valore finale di stima del bene nello stato di fatto in cui si trova è pari a **80.543,00 €** (euro ottantamilacinquecentoquarantatrè/00).

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche

La pianta planimetrica dell'unità immobiliare pignorata che riporta la consistenza e la distribuzione interna dei vani rilevata in sede di sopralluogo, è prodotta in allegato 5.

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

Poiché il debitore esecutato, sig. [REDACTED], è soggetto privato e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha destinazione abitativa, il trasferimento, in sede di procedura esecutiva, non è assoggettabile ad IVA.

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)

LOTTO N.1

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata nel comune di Gioiosa Ionica, Contrada Zazzica n. 1, piano Terra, censita catastalmente al foglio di mappa catastale n.32 dello stesso comune, particella 492 sub 8, Categoria A/3, classe 3, consistenza sei vani, Rendita catastale 387,34 €, Piena proprietà (quota 1/1).

Valore di Stima (al netto degli oneri di regolarizzazione): € 80.543,00 (euro ottantamilacinquecentoquarantatre/00).

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata.

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione ipocatastale

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 2.1: Estratto foglio di mappa catastale n.32 – comune di Gioiosa Ionica

Allegato 2.2: Visura storica particella n.489 sub 8

Allegato 2.3 Elaborato planimetrico particella n.489 sub 8

Allegato 3: Verbale di Sopralluogo del 08.10.2025

Allegato 4: atti tecnici e amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune di Gioiosa Ionica (RC)

Allegato 4.1 Istanza di accesso agli atti (PEC del 09.10.2025)

Allegato 4.2 PEC Riscontro 14.10.2025 prot. 10757/2025

Allegato 4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 4.4 Concessione Edilizia in Sanatoria

Allegato 4.5 Autorizzazione di agibilità

Allegato 4.6 Progetto: Relazione tecnico illustrativa al fine del rilascio di tre u.i.u. posti a PS1, PT e P2.....

Allegato 4.7 Certificato di idoneità statica

Allegato 5: Pianta planimetrica

Allegato 6: APE (Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici) Richiesta accesso atti e riscontro

Allegato 7: Relazione fotografica

Allegato 8: Planimetria situazione attuale e difformità

Locri, 20.01.2026

IL CTU

Ing. Felicia Aiossa