

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2025 R.G.E.

G.E. dott.ssa

Vertenza promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI

R.G.Es. 49/2025



	ELENCO ELABORATI	
	FASCICOLO	
	1) RELAZIONE TECNICA	
	2) VERBALE DI SOPRALLUOGO	
	ALLEGATI	
	1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	2. ASPETTO CATASTALE	
	2.1 Estratto di mappa	
	2.2 Elaborato planimetrico	
	2.3 Planimetria catastale	
	2.4 Visura storica aggiornata	
	2.5 Visura beni comuni non censibili	
	2.6 Visura storica foglio 19 particella 610	
	3. ASPETTO IPOTECARIO	
	3.1 Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale	
	3.2 Ispezione [REDACTED]	
	3.3 Ispezione [REDACTED] con elenco delle formalità	
	3.4 Nota acquisto [REDACTED]	
	3.5 Nota acquisto [REDACTED]	
	3.6 Nota acquisto [REDACTED]	
	3.7 Pignoramento immobiliare trascritto il 05/08/2025	
	R.G.Es. 49/2025	



[illegible]

	CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	
	ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2025 R.G.E.	
	G.E. dott.ssa [REDACTED]	
	Vertenza promossa da: [REDACTED]	
	Contro: [REDACTED]	

	Premesso che.	
	- che con Contratto di Mutuo Ipotecario del 23 febbraio 2009, Rep. n. 71222, Racc. n. 22807, a rogito Notaio [REDACTED]	
	[REDACTED] concedeva ai sig.ri [REDACTED]	
	(C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]	
	[REDACTED] mutuo dell'importo di Euro 150.000,00.	
	- che a garanzia del capitale mutuato e relativi accessori la parte datrice	
	di ipoteca, sig. [REDACTED], concedeva a favore della Banca	
	ipoteca per la somma complessiva di € 300.000,00 da iscriversi	
	presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria sul seguente	
	immobile attualmente così censito: 1) <i>"Appartamento sito nel Comune</i>	
	<i>di Riace (RC), C.da Pipedo Snc, posto al piano primo dell'edificio "A"</i>	
	<i>censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 19, Mapp. 610, sub.</i>	
	<i>9, Contrada Pipedo Piano 1, Cat. A/3, Cl.3, R.C.E. 192,12, con diritto al</i>	
	<i>mapp. 610 sub 11 e sub. 16 (BCNC), confinate con vano scale, con</i>	
	<i>propriet[REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvo altri";</i>	
	- che la parte debitrice si è resa inadempiente non avendo provveduto	
	al pagamento di rate di ammortamento scadute;	
	- che a causa del perdurare dell'inadempimento in data 08 aprile 2025	
	Pag. 1 di 22	
	R.G.Es. 49/2025	



veniva notificato al sig. ██████████ atto di precetto con cui si intimava il pagamento della complessiva somma di € 221.954,96, oltre interessi di mora maturati come dovuti, spese legali ed occorrendo tutte;

- che essendo il precetto rimasto infruttuoso, la creditrice istante ha intenzione di avviare il recupero forzoso del credito mediante procedura esecutiva immobiliare sul seguente bene di proprietà per la quota 1/1 del signore [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e precisamente: *Appartamento sito nel Comune di Riace (RC), C.da Pipedo Snc, posto al piano primo dell'edificio "A" censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 19, Mapp. 610, sub. 9, Contrada Pipedo Piano 1, Cat. A/3, Cl.3, R.C.E. 192,12, con diritto al mapp. 610 sub 11 e sub. 16 (BCNC), confinate con vano scale, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED], salvo altri*

- Premesso quanto sopra, con atto notificato il 01 luglio 2025, l'Ufficiale Giudiziario procedeva al pignoramento dei diritti di piena proprietà in capo alla sig. [REDACTED] del seguente bene: *Appartamento sito nel Comune di Riace (RC), C.da Pipedo Snc, posto al piano primo dell'edificio "A" censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 19, Mapp. 610, sub. 9, Contrada Pipedo Piano 1, Cat. A/3, Cl.3, R.C.E. 192,12, con diritto al mapp. 610 sub 11 e sub. 16 (BCNC), confinate con vano scale, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri*

- Il pignoramento è stato trascritto il 05 agosto 2025 al n. 11 di
presentazione, n. 14529 Registro Generale, n. 11682 Registro
Particolare.



Con atto del 13 luglio 2025 si costituiva il sig. [REDACTED]
conferendo mandato professionale alla società [REDACTED]
[REDACTED] on difesa tecnica all'Avv. [REDACTED] e all'Avv.
[REDACTED].

Con istanza del 30 luglio 2025 l'[REDACTED], assistita dagli
Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED], richiamato il contratto di
mutuo, l'atto di precetto e il conseguente pignoramento chiedeva al
Giudice dell'Esecuzione di voler disporre la vendita all'incanto dell'unità
immobiliare pignorata.

Preso atto dell'istanza di vendita, il sig. Giudice dell'esecuzione, con
ordinanza del 17 settembre 2025 ci nominava esperto. Nel rispetto del
disposto del Giudice in data 20 settembre 2025 abbiamo accettato
l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Previo avviso alle parti in data 11 novembre 2025 abbiamo proceduto a
sopralluogo presso l'immobile pignorato a cui partecipavano il sig.
[REDACTED] il custode, Avv. [REDACTED]

A seguito degli accertamenti presso i pubblici Uffici competenti (Agenzia
delle Entrate -Territorio - Comune di Roccella Ionica) e sull'immobile
pignorato, siamo pervenuti alle conclusioni che si riportano nella
relazione che segue di cui è parte integrante la documentazione allegata.

RELAZIONE TECNICA

Il compito affidato al sottoscritto Esperto Stimatore consiste nel
rispondere ai 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'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice

ogni lacuna o inidoneità;

Risulta allegata agli atti, da parte del creditore procedente, il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. da cui risulta la continuità delle trascrizioni e la piena proprietà dell'immobile in capo al debitore esecutato, che risulta gravato da.

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 05/08/2025 ai nn.14529/11682 emesso dal Tribunale di LOCRI e notificato il 01/07/2025 contro [REDACTED] nato in SIDERNO il [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore [REDACTED]

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 11/04/2013 ai nn.6914/4702 emesso dal Tribunale di LOCRI e notificato il 08/03/2013 contro [REDACTED] nato in SIDERNO il [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore [REDACTED]

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 04/10/2011 ai nn.17759/12855 emesso dal Tribunale di LOCRI e notificato il 20/09/2011 contro [REDACTED] nato in SIDERNO il [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 27/02/2009 ai nn.3252/351 atto notarile pubblico per notar [REDACTED]



(SOVERATO) del 23/02/2009, rep.71222/22807, per EURO 300.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 150.000,00 contro [REDACTED] nato in SIDERNO il 10/03/1971 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore [REDACTED]

L'immobile risulta di proprietà di [REDACTED] nato a SIDERNO il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per acquisto dal sig. [REDACTED] nato a CAULONIA il [REDACTED] in virtu' di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 23/02/2009, rep. 71221/22806, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria addi' 27/02/2009 ai nn.3251/2433;

Al sig. [REDACTED] pervenuto per acquisto dalla [REDACTED] SRL con sede in SIDERNO, atto di compravendita per notar [REDACTED] del 07/01/2009, rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria addi' 13/01/2009 ai nn.[REDACTED]

La società [REDACTED], è la società costruttrice dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto della presente esecuzione, costruito sul lotto di terreno riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 557 (ora 610) e pervenuto dalla [REDACTED] [REDACTED]AS con sede in STIGNANO, in virtu' di atto di permuta per notar [REDACTED] del 22/01/1993, rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 02/02/1993 ai nn.[REDACTED]

Per quest'ultimo atto di permuta tra le 2 società è stato necessario



eseguire ulteriori accertamenti, in quanto la Nota di Trascrizione rilasciata on line dall' Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, nel quadro *D'' - Descrizione dei Patti e/o condizioni*, riporta unicamente le cessioni a titolo di permuta da parte della società [REDACTED] alla società [REDACTED] S.a.s. proprietaria del lotto di terreno ed in particolare di porzioni immobiliari di beni futuri: 2 unità abitative del fabbricato A'', una al piano terra interno 5 ed una al piano primo interno 10. La semplice descrizione e numerazione degli interni non permetteva di stabilire con certezza quali erano le unità abitative date in permuta alla società Pipedo e quelle che rimanevano in capo alla [REDACTED] e costruttrice del complesso abitativo. Per questo motivo è stato necessario approfondire la ricerca presso l'archivio notarile di Reggio Calabria, dove è stato possibile consultare l'atto di permuta ed estrarre l'allegato B'' dove sono evidenziate le future unità immobiliari assegnate alla società [REDACTED] e di conseguenza poter stabilire con certezza che il futuro immobile di nostro interesse, rimaneva in capo alla società Immobil Due.

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;

Appartamento in Contrada Pipedo s.n.c. riportato in C.F. di RIACE al Fl.19 p.lla 610 sub. 9, ctg. A/3, classe 03, edificio A, piano 1°, vani 4, r.c. Euro 192,12 con diritto al mappale 610 sub 11 e sub 16 (BCNC) (doc 01), confinante con vano scale, con propriet[REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvo



altri.

I dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare composto da dieci appartamenti su due livelli. Il complesso residenziale si trova a Riace Marina in contrada Pipedo, zona collinare, con prospetto principale rivolto verso il mare. È facilmente raggiungibile in auto, dista appena 700 metri dall'incrocio della Statale 106 con la Strada Provinciale 93 che porta a Riace. La sua destinazione sarebbe prettamente turistica, essendo stato edificato in una zona con destinazione urbanista "zona CT - espansione turistica", ma molti appartamenti sono abitati per tutto l'anno. A seguito del sopralluogo effettuato, che ha mostrato la presenza di una struttura con pilastri e travi in calcestruzzo armato, con scale esterne per l'accesso agli appartamenti al piano primo e con box auto al piano terra, e a seguito della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Riace, il fabbricato risulta diverso rispetto a quanto era stato autorizzato con concessione edilizia. Il punto sarà affrontato con maggiori dettagli rispondendo in seguito sul quesito relativo alla regolarità urbanistica. I prospetti del fabbricato si presentano in discrete condizioni. Da segnalare la necessità di un intervento di pulizia delle grondaie di raccolta delle acque meteoriche del tetto, intasate dalla presenza di fogliame e terriccio. Intervento urgente, in quanto la tracimatura dell'acqua sul lato anteriore oltre a provocare disturbi agli occupanti del piano terra, provoca anche il degrado degli intonaci della facciata. Ancora peggio quando l'acqua tracima dal lato posteriore della gronda, che può provocare danni al sistema della



copertura e anche possibili infiltrazioni nei locali sottostanti.

L'appartamento, che si accede dal cortile comune attraverso una scala interna condivisa con l'unità sub 8, è posto al piano primo ed è composto da due stanze da letto, una cucina-pranzo, un bagno, un corridoio, un terrazzo e due balconi. L'appartamento non è abitato e tutti gli ambienti sono sprovvisti di mobili di arredo. Il pavimento è del tipo gres porcellanato in tutti gli ambienti e in buone condizioni.

Tutte le pareti sono intonacate a fino e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e persiane. È dotato dell'impianto di riscaldamento con tubazione in rame sotto pavimento con allacci per radiatori. Quest'ultimi e la caldaia non sono mai stati installati. È dotato di impianto elettrico con un unico dispositivo di protezione differenziale magnetotermico alloggiato in centralino all'ingresso dell'appartamento, di punto presa telefonico e punto presa TV. Tutte le scatole contenenti i frutti elettrici, interruttori, prese e pulsanti, sono prive delle relative placche di finitura. L'appartamento attualmente è privo di energia elettrica.

Per il calcolo della superficie commerciale l'immobile è così composto:

Camera da letto matrimoniale di superficie utile mq. = 13,75

Camera di superficie utile mq = 9,95

Ingresso di superficie utile mq = 7,10

Cucina-Soggiorno di superficie utile mq = 30,15

Bagno di superficie utile mq = 4,30

Terrazzo di superficie utile mq = 35,55

Balcone di superficie utile mq = 7,10



	Balcone di superfice utile mq = 9,50.	
	Il calcolo delle “superficie commerciale” viene redatto secondo il	
	Codice delle Valutazioni Immobiliari.	
	Per la superficie utile netta calpestabile si calcola un’incidenza del	
	100% che nel caso specifico è di mq = 65,25	
	Per le tramezzature interne si calcola un’incidenza del 100% che nel	
	caso specifico è di mq = 1,90	
	Per i muri perimetrali si calcola un’incidenza del 100% che nel caso	
	specifico è di mq = 8,00, avendo considerato il 50% per i muri	
	perimetrali in comune.	
	Per i balconi e il terrazzo si considera un’incidenza del 25 % fino a mq	
	25, e l’eccedenza va calcolata al 10%. Essendo la somma della superficie	
	utile dei balconi e del terrazzo di $35,55+7,10+9,50 = 52,15$ si ha mq $25 * 25\% +$	
	$mq (52,15-25,00) * 10\%$ pari a mq = 8,97.	
	La superficie TOTALE commerciale è mq = $65,25 + 1,90 + 8,00 + 8,97 =$	
	mq 84,12.	
	<i>c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e,</i>	
	<i>previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o</i>	
	<i>autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità,</i>	
	<i>autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;</i>	
	<i>ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;</i>	
	Appartamento in Contrada Pipedo s.n.c. riportato nel C.F. di Riace al	
	fl.19 p.lla 610 sub. 9, ctg. A/3, classe 03, edificio A, piano 1°, vani 4, r.c.	
	Euro 192,12 catastalmente intestato a [REDACTED] nato a	
	Siderno (RC) il [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei	
	Pag. 9 di 22	
	R.G.Es. 49/2025	



beni (doc. 01).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato sul terreno al fl.19 p.lla 610 di metri quadri 3.929 originato dalla soppressione della p.lla 557, giusto tipo mappale del 17/12/1993 in atti dal 31/10/1996 n.40696.1/1993.

Esso è stato realizzato con Concessione Edilizia N° 51/1992 del 28.10.1992. Nella relazione tecnica si parla di "*... di un fabbricato in c.a. formato da cinque villette a schiera con in mezzo quattro portici di collegamento a destinazione uso collettivo, ai portici si accede mediante strade di lottizzazione...*". Dagli elaborati progettuali risulta che due delle cinque villette sono del tipo duplex, ciascuna con un piano terra e un primo piano con scala interna, mentre le altre tre sono costituite da singole unità abitative per piano. Le tre unità abitative al piano terra avevano l'accesso dalla strada di lottizzazione lato mare, mentre le altre tre del piano primo avevano l'accesso previsto dalla strada di lottizzazione lato monte attraverso degli sbalzi di collegamento (vedi sezione C-D degli allegati progettuali). Dal sopralluogo è emerso che i tre appartamenti del piano primo, quindi compreso anche l'appartamento oggetto di perizia, non sono serviti più dalla strada di lottizzazione lato monte, ma da scale interne ricavate all'interno dei portici con accesso dalla strada di lottizzazione lato mare. Va precisato che i quattro portici di collegamento a destinazione uso collettivo sono stati chiusi realizzando altri ambienti. A seguito di queste difformità sostanziali tra il progetto depositato e lo stato di fatto, il sottoscritto CTU, inoltra ulteriore richiesta all'Ufficio Tecnico di verifica sull'esistenza di varianti



e/o documentazione relativa all'agibilità dell'immobile, lo stesso ufficio rispondeva che agli atti non risultava alcuna documentazione. Per accertare ulteriormente quanto asserito dall'Ufficio Tecnico, si è reso necessario far richiesta all'archivio del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria (ex Genio Civile) per la consultazione del progetto depositato, di eventuali varianti e collaudo della struttura. Dalla consultazione della documentazione esistente agli uffici dell'ex Genio Civile, è emerso inizialmente che il numero di protocollo rilasciato in Comune riguardava un'altra costruzione simile a quello di nostro interesse, ubicata di fronte ed edificata sempre dalla stessa società costruttrice. Risaliti in seguito al giusto numero di pratica e presa visione di tutti gli elaborati progettuali depositati e confrontati sia con la documentazione esistente presso gli uffici comunali e sia con quanto rilevato il loco dell'unità immobiliare è emerso che:

- l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un più ampio edificio costituito strutturalmente da n. 3 corpi di fabbrica con 10 unità immobiliari.
- lo stesso edificio è stato edificato su un lotto facente parte di una più ampia area oggetto di un piano di lottizzazione;
- non risulta al Comune il rilascio dell'agibilità per l'intera costruzione;
- non risulta depositata al Genio Civile la Relazione di Struttura ultimata ed il relativo collaudo;
- le piante sia del piano terra che del piano primo dell'intera costruzione di cui alla richiesta di concessione edilizia non corrispondono a quelle depositate al Genio Civile per la presenza in



quest'ultime di scale di collegamento tra i 2 piani e diversa disposizione

di alcune travi emergenti;

- l'unità immobiliare di interesse, situata al piano primo del corpo centrale, seppur di dimensione come da progetto, aveva l'accesso previsto dal terrazzo di piano ed invece risulta servita da una scala ricavata all'interno dell'area destinata originariamente a portico, determinando così un aumento della volumetria autorizzata;

- diversi portici previsti in progetto ad uso collettivo e anche qualche terrazzo dell'intera costruzione, risultano chiusi e pertanto si è determinato un considerevole aumento di superficie e volumetria edificata;

- a seguito di ulteriori verifiche presso gli uffici Comunali e dall'esame dell'attuale Piano Regolatore Generale, s'è constatato che il fabbricato ricade ancora in Zona CT - Turismo, con identico indice di fabbricabilità fondiaria 1,10 mc/mq. Ma mentre al momento del rilascio della Concessione Edilizia la lottizzazione non era stata completata e restavano da sfruttare ancora 43.487,60 mc, oggi il fabbricato, insieme a un altro prospiciente, a seguito di frazionamenti si trovano edificati su una particella di 3.929 mq, con un potenziale edificatorio di $3.929 \times 1,10 = 4.322$ mc. Al rilascio della concessione edilizia gli stessi due fabbricati avevano una volumetria complessiva di 4.232 mc e quindi ad oggi il residuo di volumetria utilizzabile sarebbe di $4.322 - 4.232 = 90$ mc. Questi 90 metri cubi, non sono sufficienti per sanare le restanti volumetrie in eccesso dell'intera costruzione. Anche se abusive le scale esterne non potrebbero essere demolite perché non ci sarebbe alternativa di accesso



al piano superiore e la loro demolizione condizionerebbe la struttura del corpo di fabbrica a cui fanno parte. La loro realizzazione è stata sicuramente contemporanea alla trasformazione dei portici in volumetria abitabile, come risulta già dal primo elaborato planimetrico del 1996. Per questo aumento di volumetria non è stata depositata alcuna variante alla concessione edilizia.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità.

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 occupati 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;

In data 11/11/2025 è stato effettuato l'accesso nel bene pignorato, insieme al custode giudiziario avv. **Alessandro Della** per rilevare lo stato dei luoghi e ogni altra informazione necessaria allo scopo come da verbale di sopralluogo. All'esito della suddetta attività è emerso che l'immobile è disabitato.

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

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante 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;

L'immobile è privo di vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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

Le formalità esistenti sull'immobile che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 27/02/2009 ai nn. [REDACTED] a favor [REDACTED]

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 04/10/2011 ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED]

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 11/04/2013 ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED]

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 05/08/2025 ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED]

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 pignurato;

Non sono previste spese annue fisse di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie o spese condominiali.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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 2 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).

Per quanto già detto, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione pur



mantenendo le dimensioni di progetto, è servita da una scala ricavata all'interno dell'area destinata originariamente a porticato mentre nel progetto approvato aveva l'accesso previsto dal terrazzo di piano. La chiusura della scala, di tutto il porticato e del soprastante terrazzo hanno determinato un aumento di volumetria tale da rendere impossibile la sanatoria della sola scala. Va precisato che la realizzazione della scala di accesso al piano, non avrebbe comportato un aumento di volumetria se non fosse stato chiuso anche il porticato, in quanto considerandola disgiuntamente ne deriverebbe di fatto una scala aperta. La demolizione della scala risulta tra l'altro impraticabile perché l'appartamento risulterebbe senza accesso. Considerato che tutta la normativa urbanistica esclude la possibilità di una sanatoria parziale, non sarà possibile separare l'unità immobiliare dal resto dell'intero complesso immobiliare di cui alla licenza di concessione edilizia del 1992. Pertanto si dovrà ricorrere alla sanatoria prevista dal D.P.R. 380/01, in particolare dall'art. 36- bis, comma 2, che per l'ottenimento della concessione, prevede la possibilità di effettuare anche eventuali interventi strutturali, necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica nonché tutti quei interventi atti alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. Quindi, ai sensi dell'articolo 36 bis del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 le opere abusive possono essere sanate a condizione di demolire le parti realizzate in più rispetto a quanto assentito nella concessione edilizia n. 51/1992, in quanto la volumetria ancora disponibile del lotto di soli 90 mq, non è sufficiente a sanare tutta la volumetria abusiva realizzata sull'intero fabbricato.



Procedendo in tal modo, alla demolizione delle volumetrie abusive realizzate sulle aree di porticati e terrazzi e lasciando le sole scale esterne di accesso al primo piano, l'intervento sarebbe conforme alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione e della presentazione della domanda di sanatoria. Non si può del tutto escludere, al momento della richiesta di sanatoria, la possibilità per i proprietari delle parti abusive (portici e sovrastanti terrazzi) di poter beneficiare dell'asservimento di eventuale volumetria residua esistente sull'intera area oggetto di lottizzazione e quindi far rientrare nella richiesta di concessione in sanatoria tutte o alcune parti di queste volumetrie ad oggi abusive. Tutto ciò vale per la sanatoria urbanistica, ma essendo state violate a monte anche le normative antisismiche, ne deriva che non potrà bastare solo la doppia conformità urbanistica, ma si dovrà ottenere anche una conformità sismica al momento della realizzazione dell'abuso e cioè al momento della costruzione del fabbricato nel 1992. Il nuovo decreto "Salva Casa" del 2024, che ha introdotto la nuova "doppia conformità semplificata" o "asincrona", rende più accessibile il soddisfacimento delle verifiche, poiché il tecnico dovrà valutare il rispetto della disciplina edilizia del tempo (norme tecniche di costruzione vigenti all'epoca della costruzione), normativa tecnica molto meno esigente.

Fermo restando il nuovo Piano Regolatore pubblicato il 10 agosto 2023, l'immobile ricade in zona CT – Turismo con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,10 mc/mq;
- l'indice di copertura (rapporto tra la superficie costruita e la superficie



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

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica ma ha le caratteristiche per essere dotato.

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);

Valore Commerciale del bene.

Per la valutazione commerciale del bene in oggetto si è ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il *metodo sintetico comparativo* che è quello maggiormente indicato per gli immobili residenziali.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta mediante ricerca on-line di immobili in vendita sulle agenzie immobiliari (immobiliare.it, idealista.it, casa.it), è stato possibile determinare come media dei prezzi ordinari



	unitari di mercato di immobili simili a quello in esame e così	
	individuati,	
	– appartamento al piano primo di una palazzina tranquilla e ben tenuta	
	in Contrada Pipedo, 95 mq commerciali, costo 1.263 €/mq	
	– appartamento in contesto residenziale di nuova costruzione situato a	
	Riace Marina in zona centrale a pochi minuti dal mare, 70 mq	
	commerciali, costo 1.357 €/mq	
	– appartamento al piano primo di una villa a 3 piani a pochi minuti dalla	
	spiaggia (circa 250 metri). A pochi passi dalla piazza principale del paese,	
	dai negozi e dal facile accesso ai mezzi pubblici, in Riace Marina, 189 mq	
	commerciali, costo 794 €/mq	
	– appartamento al piano secondo in Contrada Pipedo, ottime rifiniture	
	interne, 120 mq commerciali, costo 1.167 €/mq	
	– appartamento al piano primo di un piccolo condominio signorile in	
	Riace Marina Contrada Pipedo, 150 mq commerciali, costo 933 €/mq	
	– appartamento al piano terra di una villa a 3 livelli in Riace Marina	
	Contrada Pipedo, 145 mq commerciali, costo 931 €/mq	
	– appartamento in una grande villa con portico e ampio giardino a circa	
	250 metri dalla spiaggia, dalla piazza principale e degli esercizi	
	commerciali, in Riace Marina, Contrada Pipedo 85 mq commerciali, costo	
	824 €/mq	
	Il costo medio risulta dunque 1.038 €/mq.	
	Al valore unitario medio si applicano dei coefficienti correttivi che	
	tengano conto delle <i>caratteristiche estrinseche</i> (localizzazione rispetto al	
	centro, presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e	
	Pag. 20 di 22 R.G.Es. 49/2025	

unitari di mercato di immobili simili a quello in esame e così
individuati,

– appartamento al piano primo di una palazzina tranquilla e ben tenuta
in Contrada Pipedo, 95 mq commerciali, costo 1.263 €/mq

– appartamento in contesto residenziale di nuova costruzione situato a
Riace Marina in zona centrale a pochi minuti dal mare, 70 mq
commerciali, costo 1.357 €/mq

– appartamento al piano primo di una villa a 3 piani a pochi minuti dalla spiaggia (circa 250 metri). A pochi passi dalla piazza principale del paese, dai negozi e dal facile accesso ai mezzi pubblici, in Riace Marina, 189 mq commerciali, costo 794 €/mq

– appartamento al piano secondo in Contrada Pipedo, ottime rifiniture interne, 120 mq commerciali, costo 1.167 €/mq

– appartamento al piano primo di un piccolo condominio signorile in
Riace Marina Contrada Pipedo, 150 mq commerciali, costo 933 €/mq

– appartamento al piano terra di una villa a 3 livelli in Riace Marina

Contrada Pipedo, 145 mq commerciali, costo 931 €/mq

– appartamento in una grande villa con portico e ampio giardino a circa 250 metri dalla spiaggia, dalla piazza principale e degli esercizi commerciali, in Riace Marina, Contrada Pipedo 85 mq commerciali, costo 824 €/mq
--

Il costo medio risulta dunque 1.038 €/mq.

Al valore unitario medio si applicano dei coefficienti correttivi che tengano conto delle *caratteristiche estrinseche* (localizzazione rispetto al centro, presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e



Vedi pianta planimetrica allegata

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

Il bene non è assoggettabile ad IVA.

NOTE CONCLUSIVE

In conclusione, visti i luoghi ed esaminati gli atti, si determina quanto segue:

IMMOBILE: Diritti vantati pari ad 1/1 sul bene ubicato in Riace (RC) e precisamente:

Appartamento per civile abitazione in Contrada Pipedo s.n.c. riportato nel C.F. di Riace al fl.19 p.lla 610 sub. 9, ctg. A/3, classe 03, edificio A, piano 1°, vani 4.

Valore di stima € 48.245 non assoggettabile a IVA

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente stima.

11 giugno 2026

Il CTU



VERBALE DI SOPRALLUGO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'anno duemilaventicinque il giorno 11 (undici) del mese di novembre, in Riace Marina presso l'immobile sito in località Pisedo snc rifinito nel Contado Fabbricati foglio 19, particella 610 sub. 3, alle ore 16,00 in conformità di quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa [REDACTED], all'udienza del 17/09/2025, hanno avuto inizio le operazioni preliminari alla procedura esecutiva immobiliare N. 19/2025-

[REDACTED] / [REDACTED] e. Oltre al sottoscritto Ing. [REDACTED], consulente tecnico d'ufficio, sono presenti il signor [REDACTED] in qualità di ausiliario del CTV per il rilievo dell'affartamento, l'avv. [REDACTED], in qualità di custode giudiziario del confendio pignorato, il signor [REDACTED], debitore esecutato. L'immobile è composto

da due stanze da letto, una cucina-pranzo, un v.c., un corridoio, un fienile, ~~una~~ due balconi. L'affartamento non è abitato e tutti gli ambienti sono spogliati di mobili di arredo. Il pavimento è del tipo gran porcellanato per tutti gli ambienti e in buone condizioni. Tutte le porte sono intonacate a finto intagliate di colore bianco. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e zanzariere. E' stata redigesa la sezzone in rame per l'impianto di riscaldamento a radiatori ma priva di caldaia e degli stessi radiatori. E' stato redigeso l'impianto elettrico, quello telefonico e quello TV ma tutte le canette sono prive di facce. L'affartamento attualmente è privo di energia elettrica. Alle ore 16,00 avv. CTV prendendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari alla stesura della sua relazione scritta, avendo dato lettura agli intervenuti del presente verbale che viene sottoscritto per

assenso, chiude le deroghe fiscali

L'ESECUTIVO

IL CTU

L'ADUNATO DEL CTU

IL CUSTODE GIORNALIERO