

TRIBUNALE Ordinario DI LOCRI
SEZIONE CIVILE
~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 18/2025 – G. Es. Dr. Giuseppe CARDONA

Udienza del 15.01.2026

Causa

Tra i Creditori

ORGANA SPV SRL

Contro il debitore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Arch. Antonio F. NAPOLI

Gioiosa Ionica (RC) li 14/11/2025

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA

2. ~ INDAGINE TECNICA

- 2.1. - Le operazioni peritali;
- 2.2. - Beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- 2.3. - Luogo di ubicazione dei beni in questione.

3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA

- a) Verifichi 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 cpc, 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 all'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 è 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'art. 36 del DPR 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 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 della 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 valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti

e le correzioni della stima, iva 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;

- 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.

4. CONCLUSIONI. ~

ALLEGATI

- A) Nomina e conferimento dell'incarico del 23/04/2025;
- B) Verbale di giuramento del 23/04/2025;
- C) Comunicazione di sopralluogo parti per l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 28/04/2025;
- D) Verbale di sopralluogo del 22/05/2025 – Secondo Sopralluogo del 24/06/2025;
- E) Ispezione Ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria;
- F) Documentazione Fotografica;
- G) Visura Catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico. Planimetria catastale aggiornata, Immagine Raster e Google della zona di ubicazione immobile;
- H) Richiesta di Documentazione Tecnica al Comune di Riace (RC) del 28/04/2025 Prot. XXXX Evasa tramite PEC il 29/05/2025 con Prot. n° 3390 del 27.05.2025 prodotta come in elenco :
 - Permesso di Costruire N°XXX Prat. N°XXXXXX Prot. N°XXXXXX del XXXXXXXX
 - Copia N.O. Genio Civile Prot. Prat. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successivo prot. N°XXXXX del 03/10/2006;
 - D.I.A. di Variante al Permesso di Costruire originario Prot. XX del 30.01.2007 Pratica XXXX;
 - D.I.A. per realizzazione manto di copertura ed isolamento termico Prot. 6661 del XXXXX Pratica XXXXX;
- I) Planimetria dello stato di fatto delle u.i.u. redatta dal sottoscritto CTU;
- J) Scheda Valori OMI (Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Rif. 1° Sem. 2025)
- K) Parcella professionale;
- L) Specifica Competenze e spese.

~ Ill.mo Sig. G. Es. Im. \Dr. Giuseppe CARDONA del Tribunale di Locri. ~
~ Esecuzioni Immobiliari. ~

1. PREMESSA

Con ordinanza del **22/04/2025** (vedasi allegato A) la **S.V.I.** nominava me sottoscritto **Arch. Antonio F. NAPOLI**, residente a Gioiosa Ionica (RC) alla I^ Trav. Campanella n. 3 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di RC con il n. 1294, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa (R. Es. Immobiliari n. 18/2025) promossa da:
ORGANA SPV SRL

Contro :

invitandomi al giuramento di rito per il conferimento del mandato. (giuramento depositato telematicamente in data 23/04/2025 , con successivo verbale di accettazione notificato a mezzo PEC in detta data (vedasi allegato B)

2. INDAGINE TECNICA.

2.1. Le operazioni peritali.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno **22/05/2025**, alle ore 16:00 (*come comunicato alle parti interessate a mezzo P.E.C.*) per ORGANA SPV SRL agli avv.: Francesco CHIRICO; Giulia GALATI e Davide SARINA così come all'esecutato **XXX XXXXXXXXXX** (vedasi allegato C), presso gli immobili di causa siti nel Comune di Riace (RC) alla C/da Iannino s.n.c..

In detto giorno e all'ora stabilita , mi sono recato sul posto, coadiuvato dal Custode Giudiziario Dr. Fabio D'Agostino, dove era presente oltre ai sottoscritti l'esecutato Sig. **XXXXXXXXXXXXXX**, nessuno presente per conto della parte creditrice.

Si è proceduto a rilevare l'immobile in ogni sua parte, oltre a redigere una probante e dettagliata documentazione fotografa all'esterno ed all'interno dello stesso

Alle ore 18,15 si concludeva il sopralluogo (vedasi allegato D).

Successivamente dopo l'espletamento peritale in fase di verifica tra lo stato di fatto e quello risultante dai rilievi fatti, con il supporto degli atti urbanistici tra cui le schede planimetriche depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Cal. , sono emerse delle differenze in particolare ai Piani S1 e T. così come nella corte circostante, meritevoli di ulteriori verifiche , pertanto si rendeva necessario un nuovo secondo sopralluogo al fine di delimitare chiaramente i confini della corte stessa e le differenze nei vari livelli del fabbricato.

Preso atto di tutto quanto , il sottoscritto CTU in data 17/06/2025 provvedeva a rimandare a tutte le parti a mezzo PEC una nuova convocazione per un ulteriore sopralluogo , stabilito per il giorno 24/06/2025 alle ore 9,30 .

In detto giorno e all'ora convenuta , mi sono recato nuovamente sul posto, coadiuvato dal Custode Giudiziario Dr. Fabio D'Agostino e qui ho trovato soltanto l'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXX, nessuno invece per conto della parte creditrice.

Si è proceduto a rilevare alcuni parti del piano S1 con particolare attenzione al Box Auto e in modo dettagliato la parte esterna dell'immobile , verificando i livelli sottostrada , percorsi , camminamenti in ogni sua parte, oltre a redigere una ulteriore e accurata documentazione fotografa per l'intera area circoscritta; sopralluogo conclusosi e controfirmato dalle parti alle ore 12,15 (vedasi allegato D).

2.2. Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il bene principale oggetto di causa , consiste in un villino pluripiano in c.a. composta da Vani 7,5 strutturata sui tre livelli e suddivisa catastalmente in due Subalterni , dove il Sub. 4 è composto da, un Piano Terra o rialzato a destinazione zona giorno con annessa cantina ed un Piano Primo destinato a zona notte, per una superficie catastale complessiva di mq. 208,00 e di mq. 204,00 escluse le aree coperte . Al Piano S1 è presente il Sub. 3 che risulta essere catastalmente pertinenza della abitazione come box auto della consistenza di mq. 33,00 e una superficie catastale di mq. 58,00; tutto quanto edificato all'interno di una vasta corte perimetrale esclusiva . Detti immobili catastalmente risultano intestati nella misura di 1/1 all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui è procedimento.

2.3. Luogo di ubicazione dei beni in questione.

Il luogo di ubicazione dell'immobile risulta essere il Comune di XXXXX(RC), collocato esternamente fuori del tessuto urbano e precisamente alla XXXXXXXX snc, oggi XXX XXXXXXXX , inserito all'interno in una vasta zona verde, circondata da terreni di coltura prevalentemente seminativi ed uliveti (*vedasi rif. estratto di mappa , ortofoto e immagine Google allegato G*) posto a circa Km 1,3 della strada provinciale che porta a Riace Superiore; zona con concentramento viario limitato , in totale assenza di rilevanza commerciale , artigianale ed economica; ma urbanizzata per quanto riguarda le infrastrutture primarie quali: (idriche, fognanti, elettriche, telefoniche e di metanizzazione), collocata mediamente a circa 2,0 Km . dalla Stazione delle FF.SS. e da circa Km 1,5 dall'asse della S.S. 106 .

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 comma 2 cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Si da atto che il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la Completezza della Documentazione Ipocatastale di cui all'art. 567 Comma 2 cpc e che la stessa risulta essere completa.

Vengono prodotte le Ipezioni Ipotecarie dei beni oggetto di causa che si allegano in copia (*vedasi allegato E*) , dove sono riscontrabili l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico del fabbricato sito nel Comune di Riace e censito nel N.C.E.U. di R.C. al **Foglio n° XX Particella XXX Subb XXXX** A/7 di Cl.2^ - Villetta residenziale pluripiano della consistenza di 7,5 vani oltre PS1, ubicata XXXXXXXX ; e precisamente quanto in appresso:

➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE** iscritta in data **XXXXXXX** - Registro Particolare **XXXX** - Registro Generale **XXXX**;

Pubblico Ufficiale : FEDERICO Salvatore – Rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA ;

➤ **ISCRIZIONE CONTRO** iscritta in data **XXXXXXX** - Registro Particolare **XXXX**- Registro Generale **XXXX**;

Pubblico Ufficiale : FEDERICO Salvatore – Rep. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; -
IPOTECA VCOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**;

➤ **ISCRIZIONE CONTRO** iscritta in data XXXXXXXXXX - Registro Particolare
XXXX- Registro Generale XXXX;

Pubblico Ufficiale : FEDERICO Salvatore - Rep. XXXXXXXXXXXXXXX; -
IPOTECA VCOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO**;

➤ **TRASCRIZIONE CONTRO** iscritta in data XXXXXXX - Registro Particolare
XXXX - Registro Generale XXXX;

Pubblico Ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI LOCRI - XXXXXXXXXXXXXXX -
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI** ;

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando 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;

Gli immobili pignorati come indicato al progressivo "2.2" riguardano essenzialmente
un Villino strutturato su tre livelli (Piano Seminterrato - Piano Terra o Rialzato e Piano
Primo) ; Catastalmente iscritto nel Comune di XXXXXX al Foglio di Mappa n. XX ed
identificato dalla particella n. XXXXXX Categoria XXX di classe 2[^], della Cons. di Vani
7,5, e della superficie catastale di mq. 208,00, di cui mq. 204,00 escluse le aree scoperte
con R.C. pari ad € 522,91 e Piano Seminterrato o Sub. X Categoria XXX di Classe X della
superficie di mq. 33,00 e di mq. 58,00 quella Catastale; ubicato XXXXXXXXXXXX e
intestato nella misura di 1/1 all'esecutato XXXXXXXXXXXX nato a
XXXXXXXXXXXXXXXXX.

Urbanisticamente l'immobile ricade nel P.R.G. vigente per territorio in detto Comune
in Zona Omogenea E "Verde Agricolo" originariamente edificato sull'ex P.lla XX,
prospetta su Via XXXXXXXX con entrambi gli ingressi , a nord con la P.lla XXX , a
sud con la P.lla XXX che allo stato attuale risulta accorpata alla corte del villino e la
P.lla XXX salvo altri.

Interamente realizzato con struttura in c.a. con copertura a tetto , la cui
edificabilità originaria e datata in atti al XXXXXXXX della quale viene acclarata la sua
conformità urbanistica , così come risulta anche dalle Schede Planimetriche depositate
presso l'Agenzia del Territorio di R.C. e datate XXXXXXXX.

Detta edificabilità viene riscontrata dalle Autorizzazioni Edilizie depositate presso l'U.T.C. di Riace che ne determinano la sua conformità, così come del N.O. di depositato sismico presso il Settore Tecnico Regionale di Reggio Cal. (Ex Genio Civile) datato XXXXXXXXXX, ma carente nella documentazione per l'ottenimento della Conformità Sismica in quanto risulta privo della Relazione a Strutture Ultimate e del Collaudo Statico per la quale sarà apportato un iter (in appresso meglio specificato) presso detto Settore per il recupero della stessa, in modo da dare all'immobile l'assoluta efficienza Sismica.

L'immobile in questione risulta esternamente completato con finimenti di intonaco rustico frattazzato fine, complessivamente in buono stato di conservazione manutentiva.

la sua struttura di sedime risulta maggiorata nel suo spessore per tutto il perimetro essendo state apportate un maggior dimensionamento per favorire una coibentazione nella camera d'aria della muratura portante dell'immobile pari a cm 0,20 al fine di migliorare l'efficienza energetica dell'intero villino, che a sua volta è stato dotato di doppio impianto fotovoltaico il primo da 3 KW e il secondo da 5 KW; in pratica lo spessore dei muri perimetrali passano da m 0,30 di progetto a m. 0,50 per l'adeguamento energetico attuato; il tutto consolidato regolarmente con Pratica Edilizia DIA depositata presso l'U.T.C. di Riace in data XXXXXXXXXX.

Complessivamente l'intera struttura staticamente si presenta abbastanza sana, essendo i muri portanti ben strutturati, così come pure la muratura d'elevazione che si presenta sana e sufficientemente dimensionata negli spessori;

Infatti da un attento esame sono risultate completamente assenti quelle lesioni, sia d'angolo che dovute al taglio, ricollegabili a cedimenti strutturali delle fondazioni e del terreno stesso, a tal proposito per una maggiore tenuta ed efficacia di adesione sul terreno sottostante è stata apportata all'origine della sua edificabilità, una modifica strutturale con la realizzazione di una piastra armata in c.a. a salvaguardia dell'abitazione, senza inficiare le caratteristiche strutturali dell'intero villino, che ha determinato una modifica nella muratura del telaio di base oggetto anch'essa di Sanatoria Sismica.

Come rimarcato in precedenza, dai rilievi eseguiti sul fabbricato sono emersi delle differenze o incongruenze con particolare riguardo al Piano PS1 facendo riferimento a quanto risulta dal progetto depositato e di quanto si evince dalle attuali schede planimetriche depositate presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Cal..

Premesso che il fabbricato come da progetto era stato autorizzato come unica consistenza urbana , dove il PS1 o piano semiinterrato era locale accessorio con destinazione deposito di derrate agricole , mentre i piani superiori T e 1° erano adibiti ad abitazione residenziale e divisi per piano in zona giorno e notte.

Successivamente con la presentazione della Variante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX era stata autorizzata la trasformazione di un portico a veranda, variando di fatto la consistenza del P.T. che oggi risulta ampliata nella sua superficie, apportando di fatto una diversa disposizione planimetrica , in seguito non mantenuta all'atto della redazione dell'accatastamento del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dove dalle schede planimetriche di riferimento si evidenziano differenze sostanziali nella distribuzione dei vani interni per tutti i piani .

Ma le modifiche più evidenti sono state apportate al Piano PS1 che era stato catastalmente dichiarato frazionato in due U.I.U. distinte e separate , di cui una a destinazione cantina e annessa al Sub 4 con i piani superiori e l'altra assestante come Sub.3 a destinazione Box Auto .

Allo stato attuale tutto questo non esiste più, infatti il PS1 oggi si presenta unito tra i due subalterni previa demolizione del tramezzo che divideva i due Sub. formando di fatto una unica consistenza urbana ma con destinazione d'uso differente da come era stato dichiarato in Catasto .

Anche all' esterno dell'immobile sono state apportate delle modifiche, la più rilevante riguarda la scala dell'ingresso principale , che originariamente era stata concepita a ventaglio ed oggi invece si presenta a forma semicircolare collegata ad una rampa di accesso laterale in c.a. coperta nella sua superficie con una pensilina con struttura lignea con copertura in tegole , aperta su tre lati e appoggiata a sbalzo alla parete dell'immobile a presidio dell'ingresso principale per una superficie di mq. 14,00 .

Nella parte posteriore in corrispondenza dell'accesso carrabile del PS1 è stata realizzata un'altra scala di accesso in muratura o pietra naturale, praticamente per sopperire al dislivello del terreno con il piano; mentre sul lato dx lungo la parete sottostante in corrispondenza dell'accesso al PS1 e stata realizzata una tettoia a forma rettangolare lungo tutta la parete, della superficie di mq. 16,00 , realizzata in parte in legno e aperta su tre lati a sbalzo appoggiata sul muro del

fabbricato che aggancia una pergotenda amovibile in modo da sopperire al sole nei periodi estivi e agli eventi atmosferici durante il periodo invernale essendo la parte esposta al vento e quindi interessata a questi eventi .

Per sanare tutto quanto occorre procedere con un intervento Edilizio mirato, nella fattispecie una **S.C.I.A. IN SANATORIA** per il recupero della Conformità Urbanistica dove verrà attuata una sanzione in relazione del Decreto Salva Casa 2025 **Decreto Legge n.69/2024**, convertito nella **Legge 105/2024** in modo di poter recuperare la conformità urbanistica pregressa e successivamente procedere con tutti gli adempimenti necessari presso il Settore Tecnico Regionale di Reggio Cal. (Ex Genio Civile) per il recupero della Conformità Sismica sull'intero immobile, per come oggi si presenta il villino in relazione alle migliorie apportate.

A conclusione dell'Iter Urbanistico si renderà necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria , una nuova Variazione catastale con causale di "Fusione , Mutamento della Destinazione d'uso e Diversa distribuzione degli spazi interni" aggiornando le schede planimetriche presenti in atti .

Per quanto riguarda l'ubicazione del villino , lo stesso risulta posizionato all'interno di una vasta corte esclusiva a forma XXXXXXX, della superficie di mq. XXXXXXX circa, che tolto il suo sedime che è di mq. 101,20 dispone di una area circostante per mq. 460,00 c.ca , racchiusa a sua volta da muretti in cls e sormontato da moduli in cemento di recinzione, oltre a vialetti, rampe e spazi intercomunicanti.

Da porre in evidenza che l'intera area della P.lla XXX è stata integrata nella sua consistenza catastale, con l'accorpamento della superficie limitrofa derivante dalla P.lla XXXX , per mq. 40,00, che porta di fatto l'intera consistenza a mq. XXXXXXX c.ca; tutto quanto convenuto tra le parti sin dalla data dell'acquisto e resosi necessario al fine di dare al villino un ingresso carrabile .

Detta porzione di terreno risulta ancora intestata catastalmente alla Ditta venditrice dell'immobile ; dove l'esecutato mi dichiara di avere una concessione verbale sin dalla data di acquisto , con il tacito accordo tra le parti di regolarizzare tutto mediante atto di compravendita , non appena ci saranno le condizioni di poterlo fare.

Pertanto ad oggi l'accesso all'area e al fabbricato viene garantito da due entrate con altrettanti cancelli in ferro automatizzati posti entrambi a bordo della strada comunale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

Tutto quanto descritto viene meglio rappresentato negli elaborati tecnici allegati, così come risulta dagli atti Catastali e meglio rappresentate dalle foto e dalle immagini ortofoto Google allegate (vedasi alleg. G ed F).

DESCRIZIONE PIANO P.T. e 1°

Foglio XXX P.la XXXX XXXX

Si accede dall'ingresso principale alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX percorrendo parte della corte interna pavimentata con lastricato in pietra regina, così come pure dall'altra entrata posteriore secondaria posta su detta via, mediante passo carrabile con cancello automatizzato.

Strutturato su unico livello, presenta una superficie catastale lorda di circa mq. 101,20 considerato l'aumento dello spessore del cappotto per la coibentazione termica dell'intero edificio e una superficie netta calpestabile di mq 69,75, l'altezza di piano è di m. 3,10 per un Volume realizzato V/P pari a mc. 313,72

Lo stesso rispecchia la consistenza di quanto depositato in Catasto; si accede direttamente dalla scala esterna al P.T o rialzato in un vasto e unico ambiente destinato a zona giorno costituito da un soggiorno aperto della superficie di mq. 48,45. con annessa cucina per mq. 17,40, piccolo ripostiglio di circa mq.1,00 per complessivi mq. 66,85, oltre ad un locale wc della metratura di mq 2,95.

L'intero piano si presenta in ottime condizioni, l'ambiente cucina pranzo è completato con materiali e arredi di buona qualità, le rifiniture sono abbastanza buone così come pure gli intonaci interni che si presentano ben rifiniti, realizzati con intonaco lisciato e soprastante mano di tinteggiatura, i pavimenti in gres ceramico o simil cotto, mentre i rivestimenti della cucina in ceramica, completi in tutte le loro parti con pezzi di ottima qualità; il bagno è stato ricavato nella parte sottostante delle scale, risulta arredato e composto da un lavabo a colonna, bidet e vaso, ed allacciato alla pubblica rete idrica e fognante.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di noce Tanganika ,mentre quelli esterni in alluminio anodizzato preverniciato a taglio termico con persiane apribili .

L'impianto elettrico si presenta realizzato con materiale di buona scelta, posto interamente sottotraccia e completo di impianto di messa a terra, interruttore differenziale magnetotermico e salvavita, il tutto in conformità alle vigenti leggi che regolano la materia .

Tutti gli ambienti sono anche corredati di impianto di condizionamento del tipo Split Inverter caldo freddo a parete .

In prossimità dell'entrata principale sono presenti due scale di cui la principale in marmo a forma circolare aperta , porta al piano superiore o P.1°, mentre l'altra di forma più piccola e ristretta mediante un ingresso separato da accesso al al PS1 sottostante .

Al Piano Primo si accede dalla scala interna circolare in marmo , destinato interamente a zona notte presenta una consistenza complessiva di mq. 97,54 per una superficie netta calpestabile pari a mq. 67,32 ; , l'altezza di piano è di m. 3,10 per un Volume realizzabile V/P pari a mc. 302,37.

All'arrivo subito un disimpegno o ballatoio della superficie di mq. 10,48 che da l'accesso a tutte e tre le camere presenti, tutte dispongono di un balcone con vista esclusiva ; sulla sx una prima camera da letto della superficie di mq. 10,86, con acceso su balcone di mq. 5,35 , affiancata alla stessa da un ampio locale bagno di mq. 8,67 che da accesso sullo stesso balcone , a seguire la camera matrimoniale della sup. di mq. 23,52 con affaccio su balcone o veranda della superficie di mq. 5,44 ed in ultimo altra camera o studiolo con superfice pari a mq. 8,45 che dispone di balconcino di mq. 3,31. (vedasi doc. fotografica allegato f).

Gli ambienti si presentano tutti ben rifiniti in ogni sua parte con materiali e arredi di ottima qualità; le rifiniture sono accurate, così come pure gli intonaci interni perfettamente rifiniti , realizzati con intonaco liscio e sovrastante doppia mano di pittura lavabile , i pavimenti in gres ceramico, mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, completi in tutte le loro parti con pezzi di ottima qualità , lavabo posto ad inserimento in mobilio da incasso e vasca con cabina doccia ad incasso .

Gli infissi interni sono in legno tamburato in noce Tanganika mentre quelli esterni in alluminio anodizzato a taglio termico con persiane apribili.

L'impianto elettrico si presenta realizzato con materiale di buona scelta, posto interamente sottotraccia e completo di impianto di messa a terra, interruttore differenziale magnetotermico e salvavita, il tutto in conformità alle vigenti legge che regolano la materia .

DESCRIZIONE PIANO SEMINTERRATO PS1

Foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si accede al piano dall'ingresso carrabile con cancello automatizzato percorrendo parte della corte interna in mattoni di cemento poggiate su sabbia , così come pure dall' entrata dal cancello pedonale tramite un camminamento di percorsi interni alla corte ed infine anche direttamente da scala interna a P.T. .

Posto su unico livello, allo stato attuale risulta un unico ambiente con una superficie complessiva lorda di mq. 102,00 , ed una superfice netta calpestabile di mq 75,44 , altezza media pari a mt. 2,42 , pertanto al di sotto della soglia di abitazione residenziale che è posta a m. 2,70 prescrizione che priva il locale dai requisiti igienico sanitari in ordine alle altezze utili ai fini dell'abitabilità, dove sono assenti peraltro anche i requisiti del rapporto area luce essendo il piano per tre parti interrato, con unica luce la porta di accesso carrabile.

Come già descritto lo stesso risulta totalmente modificato nella sua disposizione planimetrica interna mediante lavori apportati nel tempo e costituito oggi da un locale a destinazione studiolo della sup. di mq. 7,62, altro locale come deposito di mq. 12,08 e un bagno o WC di mq. 4,37 ricavato in parte dalla superficie del sottoscala, mentre la parte rimanente della superficie di mq. 51,37 mutata nella sua DD.UU. non più Box Auto , ma oggi pertinenza all'abitazione e usata come locale di ristoro o tavernetta (*vedasi doc. fotografica alleg. F*). .

Detto PS1 risulta discretamente rifinito con solo intonaco liscio , pavimenti in gres ceramico, infissi interni in legno tamburato di noce Tanganika mentre quelli esterni in alluminio anodizzato presidiati con avvolgibili in metallo.

Il bagno risulta arredato e composto da un lavabo a colonna , bidet e vaso, ed allacciato alla pubblica rete idrica e fognante.

L'impianto elettrico si presenta realizzato con materiale di buona scelta, posto interamente sottotraccia e completo di impianto di messa a terra, interruttore differenziale magnetotermico e salvavita, il tutto in conformità alle vigenti legge che regolano la materia .

- 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 agibilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.**

Il bene coinvolto nel procedimento di esecuzione immobiliare e descritto al punto 2.2 e 2.3, risulta compiutamente dichiarato in catasto per come dimostrato negli atti allegati e intestato in Ditta all'esecutato : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; Proprietà consolidata dall'atto di acquisto redatto dal Notaio FEDERICO Salvatore in Roccella Jonica redatto in data XXXXXX Repertorio n° XXXXXX – Raccolta n° XXXXXX – Reg. a Locri il XXXXXXXXXXXX; per altro non sono state riscontrate incoerenze tra le quote di proprietà e le visure catastali che si allegano in copia. (vedasi allegato G).

Per quanto riguarda la sua conformità Urbanistica sull'immobile in questione ; il sottoscritto CTU ha richiesto tramite P.E.C. in data XXXXXXXXXXXX presso l'U.T.C. di XXXXXX (RC) , tutta la documentazione tecnica giacente in atti, richiesta ed evasa parzialmente dove si è resa necessaria una ulteriore richiesta in data XXXXXXXXXXXX, poi evasa definitivamente mediante PEC in data XXXXXX e registrata col Prot. XXXXXXXX (vedasi allegato H), che consisteva:

- Permesso di Costruire XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(vedasi allegato H) ;
- Nulla Osta di deposito al GENIO CIVILE XXXXXXXXXXXX e succ. XXXXX
del XXXXXX , (vedasi allegato H) ;
- D.I.A di Variante al Permesso di Costruire XXXXXXXXXXXX XXX
XXXXXXXXX;
- D.I.A per realizzazione manto di copertura ed isolamento termico
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Deposito nomina del Collaudatore Statico XXXXXXXXXXXXXXXX iscr. Albo XXXXXXXXXXXXXXXX ;
- Comunicazione Inizio Lavori del XXXXXXXXXXXXXXXX ;
- Elaborati Tecnici di progetto :
Relazione tecnica - Corografia; Piante; - Sezioni; - Prospetti

d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; 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 beni oggetto di esecuzione immobiliare, accertato dal sottoscritto CTU ed ubicato nel Comune di Riace (RC) come di seguito elencati :

- Foglio XXX, p.lla n. XXXXXXXXXXXXXXXX e superficie catastali di mq XXXXXX con R.C. XXXXXX XXXXXXXXXXXX ;
- Foglio XXX p.lla XXXXXX , - XXXXXXXXXXXXXXXX - Sup. Catastale mq. XXXXXX con R.C. pari ad XXXXXXXXXXXXXXXX

Allo stato attuale, risulta essere oggetto di esecuzione immobiliare di cui il procedimento in premessa è nella piena disponibilità del XXXXXXXXXXXXXXXX come (Abitazione principale) .

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.

Dalle ricerche fatte dal CTU, per il bene in questione, sulla stessa non risultano formalità, vincoli o oneri; anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ne 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.

I beni in questione sono privi di vincoli storici, artistici e alberghieri e sono inoltre privi di 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.

Dalle ricerche fatte dal sottoscritto, per i beni in questione non risultano formalità, vincoli o oneri, precisando che non ci sono insoluti condominiali e che attualmente l'immobile in questione non è gestito da nessun Amministratore di Condominio .

- 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;

Dalle ricerche fatte dal sottoscritto, per il bene in questione non esistono spese fisse, di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie deliberate , ne procedimenti giudiziari su detto bene.

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

Gli immobili in questione sono liberi da censo, locazioni, affitti, canoni e livelli;

- j) In caso di opere abusive in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 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 della demolizione);

Dalla visone e constatazione degli atti in possesso , dai riscontri oggettivi avuti in fase di rilevamento dell'immobile , nonché dalla consultazione degli atti presso glie Enti preposti, si può stabilire con chiarezza che allo stato attuale, sul bene in questione esistono delle incongruenze da eliminare o sanare in modo da rendere

idoneo il bene per essere valutato nella sua interezza alle condizioni migliori di libera commerciabilità.

Tutto quanto descritto è da considerarsi **ABUSIVO**, in quanto realizzato senza alcun Titolo Abilitativo e in totale contrasto con le Autorizzazioni ed Elaborati tecnici ufficiali rilasciate al sottoscritto C.T.U. dal Responsabile dell'U.T.C. di Riace, dove su quanto realizzato era necessario l'ottenimento di una Autorizzazione Urbanistica previa presentazione di una Attività Edilizia e conseguente Iter Sismico da espletare presso il Settore Tecnico Regionale (Ex Genio Civile).

In ogni caso si chiarisce che tutto quanto, materialmente non ha comportato nessun aumento di superficie né di volume; ma è venuta meno la rispondenza planimetrica nella distribuzione degli ambienti tra lo stato di fatto accertato e le planimetrie depositate in Catasto, in seguito da correggere mediante la presentazione di una Variazione Catastale per Fusione, Nuova Disposizione degli spazi interni e cambio della DD.UU. in relazione al PS1, il tutto per una esatta e corretta determinazione della rendita catastale, fondamentale e necessaria ai fini di una eventuale stipula.

Pertanto per sanare tutto quanto occorre procedere con un intervento Edilizio per il recupero della Conformità Urbanistica e Sismica.

Tutto questo è sanabile tramite la presentazione di una Attività Edilizia nella fattispecie una **SCIA IN SANATORIA SENZA OPERE EDILIZIE** con il ripristino della Conformità Urbanistica e Catastale per entrambi i livelli di piano corredati tra l'altro da un nuovo Elaborato Planimetrico.

Va anche recuperata la Conformità Sismica per l'adeguamento strutturale al PS1, la realizzazione delle scale esterne e delle tettoie aggettanti tutte realizzate senza alcun deposito strutture presso l'Ente di riferimento.

Pertanto fermo quanto espresso, per procedere alla stima sulla base della situazione attuale e dare una valutazione più corretta, il sottoscritto CTU pone a conoscenza della S.V.I. tutte gli adempimenti tecnici da apportare ai vari Enti per sanare gli abusi apportati al villino di cui è causa, il tutto con relativi sanzioni ed oneri; compreso gli onorari tecnico professionale dovuti per la redazione degli elaborati al fine di ottenere la **CONCESSIONE IN SANATORIA** e il ripristino delle Conformità citate come di seguito meglio rappresentato nel rapporto dei:

COSTI STIMATI PER LA CONFORMITA' DI SANATORIA URBANISTICA E SISMICA

SPESE GENERALI :

- Presentazione all'U.T.C. SUE CALABRIA (SENZA OPERE EDILIZIE) di una S.C.I.A. SANATORIA OPERE MINORI interne e diversa distribuzione degli spazi ai sensi del Decreto Legge n.69/2024 del 28 luglio 2024 convertito nella Legge 105/2024 : Accertamento di conformità ; con cambio della DD.UU. su P.S1 o Cantinato per recupero della Conformità Urbanistica Sismica e Catastale:
- Versamento all'U.T.C. di € 100,00 (Centoeuro/00) per Diritti di Segreteria presentazione S.C.I.A.;
- Versamento (SANATORIA) di € 1.032,00 (Milletrentadueeuroeuro/00
- Versamento CALCOLO TARIFFA ISTRUTTORIA Settore Tecnico Regionale Calabria Pratica Sismica € 80,00 (ottantaeuro/00) + n°2 marche da bollo € 32,00 ;

ADEMPIMENTI TECNICO PRFESSIONALI

- Istruire pratica sullo sportello S.U.E. Regione Calabria tecnico Professionista incaricato € 3.500,00 ;
- Allegare dichiarazione del Tecnico incaricato con la presentazione del modello SUE Endo _ 5 Categoria Intervento Sismico privo di Rilevanza Sismica (OPERA MINORE).....€ 500,00;
- Procedere con la comunicazione al Settore Tecnico Regionale (Ex Genio Civile) aprendo Endo Procedimento con l'invio di una relazione esplicativa di calcolo relativo per opere minori realizzate senza opere edilizie d'intervento sismico :
- CALCOLO STRUTTURALE A DEPOSITO.....€ 1.500,00 ;
- Relazione di verifica e di conformità degli impianti.....€ 700,00
- Relazione di prestazione energetica AQE.....€ 350,00
- Relazione S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)..... ..€ 1.200,00
- Relazione sul livello di conoscenza LC3 tecnico professionista€ 1.200,00
- Relazione a struttura ultimata€ 1.800,00

- Relazione di COLLAUDO STATICO dove si rende necessario nominare una Terna di Professionisti presso gli Ordini Professionali Ingegneri o Architetti.....€ 2.500,00
- Prove strutturali di un Laboratorio certificato Ufficiale , per prove sui materiali da prelievo carote calcestruzzo e Armature dei Ferri, cubetti :
 1. Carote di estrazione n°15;
 2. Carote di calcestruzzo estrazione mm 100 x 250 mm n°15;
 3. Carote di ripristino strutturale dei fori;
 4. Scavo di prelievo in fondazione e prelievo delle carote della fondazione e della Piastra armata;
 5. Ripristino delle carote fondazione e prelievo delle carote della fondazione e della Piastra armata;
 6. Estrazione del ferro di armatura prelievo fondazione e piastra per il campionamento;
 7. Prove di trazione ed allungamento ferri;
 8. Rilascio certificato di prove per il settore;
 9. Ripristino dei ferri di armatura con malta strutturale neoplastica;
 10. Pacometrica ed indagini in loco di tipo visivo per ogni tipo di elemento ;
 11. Rilascio certificato di ogni tipo di prova del tipo massimo livello LC3;

Costo Totale preventivato€ 5.800,00

- Relazione Geologica a cura di professionista abilitato , il costo presunto come da pezzi sul mercato € 800,00 (Ottocentoeuro)
- Variazione Catastale per cambio della DD.UU. relativamente al PS1 (Piano Cantinato) e nuova distribuzione degli spazi esterni relativamente al P.T. con modifica planimetrica dello stato di fatto , completa di Elaborato Planimetrico nello specifico si avrà un costo della prestazione professionale, di € 1.300,00 (Millecinquecentoeuro/00) comprensiva di onorario e spese catastali, escluso I.V.A. su fattura e cassa;

**SOMMANO I COSTI COMPLESSIVI PER LA SANATORIA URBANISTICA
E SISMICA PER LA SANATORIA :..... € 22.394,00**
Dicorsi Euro: Ventiduemilacinquecentonovantaquattro/00

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

L'immobile allo stato attuale non è dotato di alcuna Attestazione di Prestazione Energetica, ma detta certificazione può essere redatta all'occorrenza.

- l) **determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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;**

Per determinare il valore commerciale delle XXXXXXXXXXXX oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati in Riace XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, censite in Catasto al Foglio n° XXX P.lla XXXXXXXXXXXX, si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con la banca dati (O.M.I.) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2025 (vedasi allegato j) sulla piazza di XXX e Zone Limitrofe Urbanizzate, su cui viene indicato un valore medio di mercato €/mq. che va da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; così come pure è stata considerata l'epoca della sua costruzione, il luogo di ubicazione, la densità abitativa, il posizionamento, essendo mediamente distante dalla SS 106 e del litorale del mare Jonio, la metratura, le rifiniture, l'appetibilità del bene stesso nella medesima zona nell'ultimo triennio, considerando che l'attuale andamento del mercato immobiliare nello specifico presenta una discreta ripresa.

Pertanto confrontati i valori desunti dalle tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate per la zona d'interesse, si è determinato il seguente valore dove **Pe** sta per (**Parametro Economico**) e si adotta al valore **€/mq** e **CV** sta per (**Coefficiente di Vetustà**) derivato dall'anno di registrazione dell'immobile in riscontro alla scheda planimetrica di accatastamento (con rif. anno 2007) ; mentre i (Parametri Tecnici) **Pt** vengono desunti direttamente dalla **Visura Catastale** che di fatti è la "**Superficie Commerciale Vendibile**" (**SCV**), che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La formula matematica utilizzata per calcolarla è la seguente: (**SCV**) " x **quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito**" .

Pertanto le considerazioni sopra evidenziate hanno reso possibile formulare un giudizio estimativo finale basato sulla media tra una stima comparativa del valore medio di mercato, fondato sulla ricerca e su indagini eseguite dal sottoscritto nell'ambito territoriale di riferimento nonché dalla consultazione di rogiti relativi ad atti di trasferimento immobiliare riguardanti beni di caratteristiche similari a quello oggetto di valutazione notarili, ed il valore medio assunto sulla base delle indicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) sempre per l'a zona di riferimento.

La stima comparativa del prezzo medio di mercato basata sulle ricerche e sulla consultazione dei rogiti di cui si è innanzi detto ha suggerito al sottoscritto di adottare un parametro unitario medio pari a **€ 1.000,00 (euro mille) al mq.** che risulta essere in linea con i prezzi praticati sul territorio per compravendite di immobili similari a quello esaminato.

Il secondo termine di confronto è stato assunto nel valore massimo indicato nelle tabelle O.M.I. sopra indicate e quindi pari ad € 620,00/mq.

Si determina, infine, il prezzo medio unitario da utilizzare per la determinazione del valore finale relativo all'immobile oggetto di stima ed avremo:

$$\left[\text{€ } 1.000,00/\text{mq (da stima comp.)} + \text{€ } 620,00/\text{mq (da stima OMI)} \right] / 2 = \text{€ } \underline{\underline{810,00 \text{ al mq}}}$$

CONTEGGI ESTIMATIVI

Al fine di valutare correttamente in valore finale del bene immobile oggetto di perizia estimativa si assumono i seguenti parametri valutativi:

- 100% delle superfici abitative (PT e P1),
- 40% delle superfici non residenziali (veranda coperta);
- 25% delle superfici non residenziali (balconi);
- 10% per la corte esterna al fabbricato fino alla concorrenza di mq 25;
- 2% per la corte esterna al fabbricato eccedente i mq 25;
- 50% della superficie del piano seminterrato

Quest'ultimo parametro trova giustificazione nella considerazione che gli ambienti costituenti il piano seminterrato non hanno mantenuto la destinazione originaria di box auto, per come attualmente riportato in visura catastale, ma sono stati trasformati in ambienti abitativi, privi però, dei necessari requisiti igienico sanitari in relazione sia alla minore altezza rispetto ai minimi normativi (mt 2.42 anziché 2.70) sia al requisito del rapporto aeroilluminante.

Al valore finale, determinato applicando prezzi e criteri sopra indicati, sarà applicato un coefficiente di vetustà che si assume nel valore di: **CV 0,835** in riferimento alla data di primo accatastamento che risulta essere il **19.09.2007**, in modo di adattare le quotazioni riportate nel borsino immobiliare di cui di seguito lo schema analitico della valutazione:

Si evidenzia che i Coefficienti del sistema di calcolo della "Superficie Commerciale" sono aderenti a quando stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecncoborsa ed Agenzia delle Entrate).

VALUTAZIONE FINALE

A. - Immobile a P.S1-T-1° (Situazione Catastale e Attuale)

Sup. Villino a P.T. e 1°:Mq.	208,00 x € 810,00 x 100% =.....	€ 168.480,00
Sup. Locale AccessorioMq.	102,00 x € 810,00 x 50% =.....	€ 41.310,00
Sup. Veranda coperta:.....Mq.	5,44 x € 810,00 x 40% =	€ 1.762,56
Sup. Balconi:.....Mq.	8,66 x € 810,00 x 25% =.....	€ 1.753,65
Sup. Corte EsclusivaMq.	25,00 x € 810,00 x 10% =.....	€ 2.025,00
Sup. Corte EsclusivaMq.	475,80 x € 810,00 x 2% =....	<u>€ 7.707,96</u>
SOMMANO =		<u>€ 223.039,17</u>

Valore finale

➤ € 223.039,17 x 0,835 (Coeff. di vetustà) = € 186.237,70

VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO DETRATTO I COSTI DELLA SANATORIA

(Villino a P.S1 P.T- e 1°- (Foglio 16 P.lla 448)

✓ Valore Complessivo :..... € 186.237,70
detratto :

✓ Costi per la Sanatoria Urbanistica e Sismica:..... € 22.394,00

VALORE COMPLESSIVO € 163.843,70

m) Per i fabbricati rediga le piante planimetriche.

Le pianta planimetriche sono state redatte per tutte i livelli di piano accertati dal sottoscritto CTU ed ubicati nel Comune di XXXXX (RC) come di seguito elencati :

- Foglio XXX, p.lla n. XXX Sub. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Sup. Catastale mq. 208,00 con R.C. pari ad XXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Foglio XXX p.lla n. XXX Sub. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - con R.C. pari ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

I beni in questione non sono assoggettabili ad IVA.

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

Il C.T.U. precisa che l'elaborato peritale è stato depositato entro i termini previsti in quanto non si sono resi necessari fattori di impossibilità di osservanza dei termini tali a richiedere una proroga

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre, che i beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data attuale della presente Perizia Tecnica 14 novembre 2025), hanno un valore commerciale come specificato di seguito:

€ 163.843,70: Euro Centosessantatremilaottocentoquarantatre /70

Valore asse di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX

Con coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità, rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V.I. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Il C.T.U.

Arch. Antonio F.sco NAPOLI

