

## TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – Ufficio esecuzioni

---

Procedura esecutiva immobiliare

**R.G.Es. n. 4/2025**

Giudice dell'Esecuzione supplente

**dott. Giuseppe Cardona**

 ASTALEGALE.NET

promossa da







---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

Consulente Tecnico d'Ufficio

**Giuseppe Marrapodi, architetto**

Vico Quarto, 1 – Locri (RC) 89044

Contatti

Tel. [349 3213776](tel:3493213776)

Email [arch.giuseppemarrapodi@gmail.com](mailto:arch.giuseppemarrapodi@gmail.com)

PEC [gmarrapodi@oappc-rc.it](mailto:gmarrapodi@oappc-rc.it)

1. Premessa .....	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali .....	6
3. Relazione tecnica d'ufficio – risposta ai quesiti .....	7
<b>a)</b> .....	7
<b>b)</b> .....	8
<b>c)</b> .....	11
<b>d)</b> .....	14
<b>e)</b> .....	15
<b>f)</b> .....	15
<b>g)</b> .....	15
<b>h)</b> .....	15
<b>i)</b> .....	15
<b>j)</b> .....	16
<b>k)</b> .....	18
<b>l)</b> .....	19
<b>m)</b> .....	23
<b>n)</b> .....	23
<b>o)</b> .....	24
<b>p)</b> .....	24
<b>q)</b> .....	25
<b>r)</b> .....	25
4. Conclusioni .....	25

## TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione **dott. Giuseppe Cardona**Procedura esecutiva immobiliare **R.G.Es. n. 4/2025****1. Premessa**

Con provvedimento del 19.04.2025 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Cardona, nominava il sottoscritto arch. Giuseppe Marrapodi, con studio professionale in Locri (RC) in Vico Quarto n. 1 ed iscritto all'albo degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Reggio Calabria al n. 3116 - sez. A sett. a, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe.

Con il medesimo provvedimento, il Giudice ha fissato per l'audizione delle parti, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'udienza del 15 gennaio 2026, affinché le stesse siano sentite in ordine al tempo e alle modalità della vendita.

Ha inoltre disposto che il sottoscritto CTU provveda a rispondere ai quesiti e alle indicazioni di seguito riportate:

- 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<sup>1</sup>, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

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

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

Il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento mediante sottoscrizione e invio nel fascicolo telematico, in data 29 aprile 2025, dell'atto allegato al provvedimento del 19 aprile 2025.

Esaminata la documentazione in atti, è stata acquisita presso gli Uffici Competenti la seguente documentazione aggiuntiva:

- Documentazione estratta dal portale SISTER - Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria – Servizi catastali:

- o **Visura storica per immobile, foglio n. 43 Particelle 379 sub 4, 380 sub 1 e 381 sub 3 graffate** comune di ROCCELLA IONICA, n. T459978 del 10/06/2025;
- o **Planimetria Catastale, foglio n. 43 Particelle 379 sub 4, 380 sub 1 e 381 sub 3 graffate** comune di ROCCELLA IONICA, n. T172701 del 10/06/2025;
- o **Estratto del foglio di mappa n. 43 di impianto catastale n.T308118/2025 del 09/12/2025;**
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Roccella Ionica:

Con istanza prot. 6088/2025 del 16.06.2025 presentata mezzo PEC Servizio 3.1- Lavori Pubblici e Edilizia privata del Comune di Roccella Ionica, il sottoscritto CTU richiedeva presa visione e produzione copia delle pratiche edilizie riguardanti il compendio pignorato. Accesso che avveniva consentito in presenza in data 16.07.2025 estrapolando copia della seguente documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico:

- o **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** [REDACTED] e relativi allegati;
- o **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)** [REDACTED] e relativi allegati;
- o **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** [REDACTED] e relativi allegati;

## 2. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 16 giugno 2025 si comunicava alle parti in causa mezzo PEC alla parte esecutrice, rappresentata [REDACTED] e alla parte esecutata, rappresentata dagli avv.ti [REDACTED], che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio presso i luoghi per cui è causa in data 30 giugno 2025 alle ore 16:30 (*Allegato 1.1*). Contestualmente veniva avvisato mezzo PEC l'avv. Maria Elena Cinanni, nominato custode giudiziario.

Il sig. [REDACTED], parte esecutata, previo contatto telefonico e successiva comunicazione mezzo posta elettronica del 30.06.2025, comunicava l'impossibilità di accesso ai luoghi fino al 20.07.2025 (*Allegato 1.2*).

Le operazioni venivano pertanto rinviate al 21.07.2025 alle ore 16:30 come da comunicazione inviata alle parti in causa mezzo PEC in data 14.07.2025 (*Allegato 1.3*).

Alla data indicata, presso l'immobile oggetto di pignoramento erano presenti il

custode giudiziario avv. Maria Elena Cinanni e il sig. [REDACTED], che ha consentito l'accesso ai luoghi per cui è causa e alla presenza dello stesso, si sono svolte le opportune rilevazioni metriche-fotografiche (*Allegato 2-verbale operazioni*).

### 3. Relazione tecnica d'ufficio – risposta 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;**

Per gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare il creditore procedente ha depositato agli atti certificazioni notarili sostitutive del certificato ipotecario ventennale:

1. **Certificazione Notarile Sostitutiva** a firma del Notaio Dottor Candore Carmelo, datata 26/02/2025.
2. **Certificazione Notarile Sostitutiva Integrativa** a firma del Notaio Dott. Tiecco Niccolò, datata 11/09/2025.

La prima Certificazione (Notaio Candore) attestava la catena di provenienza evidenziando la mancata trascrizione della successione risalente al 1990. La successiva Certificazione Integrativa (Notaio Tiecco) ha risolto tale lacuna, confermando la titolarità del debitore esecutato e attestando l'avvenuta trascrizione, in data 04 agosto 2025, dell'accettazione tacita di eredità, sanando così la lacuna nella continuità delle trascrizioni ultraventennali.

Dalla verifica della documentazione integrata si è potuto riscontrare che:

- *La titolarità del diritto pignorato (1/1 di proprietà) in capo al signor [REDACTED];*
- *L'immobile è individuato correttamente (Foglio 43, part. 379 sub.4, part. 380 sub.1 e part. 381 sub.3 graffate) e ne attesta la continuità delle trascrizioni;*
- *Sono indicate le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ovvero l'ipoteca Volontaria del 2013 e il Pignoramento Immobiliare trascritto il 24 febbraio 2025.*

La certificazione notarile riporta le formalità presenti, nella quale risultano dettagliatamente specificati gli immobili oggetto di pignoramento e la loro storia ipotecaria, pertanto la documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., presentata dal creditore, risulta completa.

**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;

Il bene immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Roccella Ionica (RC), in un'area a prevalente destinazione residenziale e semicentrale, situata nelle immediate vicinanze della fascia litoranea. Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici abitativi, piccole attività commerciali e strutture ricettive. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale e dista pochi minuti dal Lungomare e dalla S.S. 106 Jonica.

L'immobile pignorato confina con la via Zirgone e con le particelle 361, 75, 356, 358, 374, 378 e 379 (PT) del foglio di mappa n. 43, (*Allegato 3*) e consiste in un fabbricato a tre elevazioni fuori terra a destinazione residenziale, censito in catasto urbano del comune di Roccella Ionica al **foglio di mappa n. 43 Particelle 379 sub 4, 380 sub 1 e 381 sub 3 graffate** - Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 17,5 vani Superf. Catast.: 472 mq totale - Rendita Euro 994,18, corrispondente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

#### **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE** (*Allegato 4 - report fotografico*)

L'edificio presenta forma irregolare, frutto dell'aggregazione nel tempo di più corpi di fabbrica. Dalla documentazione disponibile si rileva una costruzione in parte ante 1942 e in parte ante 1967, con struttura portante in muratura e copertura mista (falde inclinate e terrazzi).

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, in buono stato, ad esclusione della zoccolatura basale che presenta evidenti tracce di umidità di risalita.

L'immobile è dotato di due ingressi principali, entrambi su Via Zirgone:

- civico n. 13 – accesso al piano primo e secondo attraverso una scala interna;
- civico n. 15 – accesso al piano terra.

Sebbene la documentazione catastale e i titoli abilitativi rintracciati rappresentino l'immobile come unica unità, allo stato di fatto le due porzioni risultano funzionalmente autonome. Il vano porta di comunicazione tra le due unità (che ne sancirebbe l'unicità funzionale) risulta attualmente chiuso da un lato con un pannello di cartongesso e dall'altro occultato da un mobile.

#### **PIANO TERRA – Civico n. 15**

La distribuzione interna non corrisponde alla documentazione, poiché lo stato attuale

mostra una configurazione residenziale.

L'immobile è composto da un ampio ingresso/disimpegno, una camera cieca (priva di aperture esterne), una camera dotata di butta luce esterno, accessibile dal disimpegno e comunicante con la camera cieca, un ampio soggiorno, una cucina, un ripostiglio ricavato nel sottoscala del piano superiore, un locale lavanderia e un servizio igienico.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti e i battiscopa di tutti gli ambienti sono in gres diversi per ogni ambiente, i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di gres, gli infissi sono in alluminio e vetro singolo dotati di tapparelle in pvc. È presente impianto di riscaldamento con caloriferi in acciaio.

Dal locale cucina si accede a una corte esclusiva a due livelli di forma rettangolare. L'area esterna è in parte pavimentata e in parte adibita ad aiuole con alberi da frutto e ornamentali. Nella corte è presente un piccolo vano (dimensioni approssimative 2 x 3 m), destinato a servizio igienico esterno.

La superficie lorda complessiva del piano terra è di **157 mq circa** oltre **85 mq circa** di corte esclusiva. La superficie utile abitabile è di **120 mq circa** così ripartiti:

o **Ingresso/disimpegni 21,30 mq circa**

o **WC 5,30 mq circa**

o **Ripostiglio 2,70 mq circa**

o **Camera cieca 21,90 mq circa**

o **Camera 20,50 mq circa**

o **Soggiorno 26,00mq circa**

o **Cucina 18,30 mq circa**

o **Ripostiglio 2,60 mq circa**

o **Corte esclusiva 85 mq circa**

### **PIANO PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO -- Civico n. 13**

Dal civico n.13 di Via Zirgone, si accede ad un vano scale che conduce al piano primo. Attraverso un piccolo disimpegno si accede, a destra, ad un ampio corridoio che distribuisce i seguenti ambienti:

- tre camere da letto di cui una dotata di servizio igienico e cabina armadio;
- un servizio igienico comune,
- un ampio soggiorno.

- dal soggiorno si accede al locale cucina,
- dalla cucina, attraverso un vano lavanderia, si accede ad ulteriore servizio igienico.

Tutte le camere sono dotate di balconcini mentre dal salone e dalla cucina si accede ad un terrazzino, tutti con affaccio su Via Zirgone.

Le finiture del piano sono di pregio con pareti intonacate a civile e tinteggiate, nel soggiorno sono presenti ribassamenti decorativi in cartongesso con faretti, pavimenti e battiscopa di tutti gli ambienti principali sono in parquet, ad esclusione dei servizi igienici e della cucina in gres, i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di gres, gli infissi sono in alluminio e vetrocamera dotati di persiane esterne, le porte interne sono di legno massiccio. È presente impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti con caloriferi in alluminio/acciaio (termoarredi) ed alcune stanze sono dotate di climatizzatore.

Dal disimpegno della scala, a sinistra, si accede ad un vano con affaccio sulla corte interna e dotato di balcone. Da questo locale si sviluppa una scala interna in legno e ferro che conduce al piano sottotetto composto da 3 camere, una cucina e un servizio igienico.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti e i battiscopa di tutti gli ambienti sono in gres, i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di gres, gli infissi sono in legno/alluminio con vetrocamera e persiane esterne, le porte interne sono di legno tamburato. È presente impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti con ventilconvettori idronici.

Dal locale cucina si accede ad un ampio terrazzo praticabile, completamente rifinito e pavimentato. Una porzione del terrazzo risulta coperta da una tettoia con struttura portante in legno, stabilmente ancorata e aperta su due lati.

In adiacenza alla tettoia è stato inoltre realizzato un volume edilizio chiuso, costituito da tamponature leggere in vetro e alluminio e da una copertura a falda. All'interno di tale volume è stato ricavato un locale ad uso lavanderia/deposito.

Sul tetto di copertura dell'immobile è presente un impianto fotovoltaico.

La superficie lorda complessiva del piano primo è di **225 mq circa** oltre **21 mq circa** di balconi. La superficie utile abitabile è di **170 mq circa** così suddivisa:

- o *Ingresso/androne/disimpegno (PT-P1) 19 mq circa*
- o *Corridoio 13 mq circa*

- o WC1 **7,80 mq circa**
- o Camera 1 **21,00 mq circa**
- o WC privato **6,40 mq circa**
- o Cabina armadio **8,50 mq circa**
- o Camera 2 **11,60 mq circa**
- o Camera 3 **14,60 mq circa**
- o Soggiorno **39,00mq circa**
- o Cucina **19,20 mq circa**
- o Lavanderia **6,20 mq circa**
- o WC2 **3,50 mq circa**

La superficie lorda complessiva del piano secondo è di **94 mq circa** oltre **85 mq circa** di terrazzo praticabile. La superficie utile abitabile è di **88 mq circa** così distribuita:

- o Disimpegno/scala (P1) **12 mq circa**
- o Corridoio **5,00 mq circa**
- o WC **5,50 mq circa**
- o Camera 1 **10,80 mq circa**
- o Soggiorno **21,20 mq circa**
- o Camera 2 **12,90 mq circa**
- o Cucina **20,80 mq circa**

**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;**

Dalle visure storiche per immobile (**Allegato 5**), n. **T459978** del **10/06/2025** sono stati ricavati i seguenti dati catastali:

- Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROCCELLA IONICA** Codice: **H456** Prov.: **REGGIO CALABRIA**  
Foglio: **43** Particella: **380** Subalterno: **1** - Particella: **379** Subalterno: **4** - Particella: **381**  
Subalterno: **3**  
Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **17,5 vani** Superf. Catast.: **Totale: 472 mq – Tot. Escluse aree scoperte: 448mq** Rendita **Euro 994,18** Indirizzo **VIA ZIRGONE n. 13-15– Piano T-1-2**

Situazione degli intestati dal 10/04/2013

**DATI ANAGRAFICI:**

[REDACTED]

[REDACTED] ni

**DATI DERIVANTI DA:**

Atto [REDACTED] Pubblico ufficiale GIANNITI ACHILLE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI MANUFATTI ALLE LICENZE E/O CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI RILASCIATE**

Come già indicato, l'immobile in esame deriva nel tempo dalla fusione di fabbricati adiacenti, originariamente realizzati in assenza di titoli edilizi (non obbligatori all'epoca di costruzione - ante 1942 o ante 1967).

Tutte le particelle risultano riportate nel foglio di mappa di impianto catastale del 1932-1939 con la conformazione attuale, ad eccezione della particella 380, la quale risulta allora di minore consistenza ([Allegato 6](#)). Non è stato possibile accertare con precisione l'epoca di realizzazione dell'ampliamento insistente sulla **particella 380**, all'interno del quale sono collocate una porzione della scala di accesso al piano primo e la scala interna che conduce al piano sottotetto.

Tale ampliamento, tuttavia, risulta già presente negli stati di fatto dei successivi titoli edilizi (2006-2013) per interventi di ristrutturazione, rintracciati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tra gli allegati alla SCIA (2013), inoltre, è presente nulla osta all'esecuzione dei lavori e attestazione della realizzazione del sottotetto in epoca antecedente il 1° settembre 1967, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale ([Allegati 7-8](#)).

Non è stata riscontrata neppure la presenza del vano-servizi all'interno della corte di pertinenza della particella 380, né sulle mappe catastali né sugli elaborati tecnici.

La documentazione tecnica reperita e la planimetria catastale ([Allegato 9](#)) rappresentano un'unica unità immobiliare distribuita su tre livelli. Il fabbricato accertato durante il sopralluogo risulta invece suddiviso in due unità immobiliari, con il piano terra reso indipendente mediante chiusura del vano porta di collegamento interno e dotato di accesso autonomo dall'esterno.

### Esito della verifica di conformità

Il sottoscritto CTU, in merito alla conformità dei manufatti ai titoli edilizi rilasciati, riferisce quanto segue:

#### Premesse relative ai titoli edilizi

- L'immobile, di remota costruzione, risulta originariamente edificato in assenza di titoli edilizi, non obbligatori all'epoca della costruzione.
- Con DIA prot. n. 4346 del 22.03.2006 è stata eseguita la ristrutturazione del piano primo, comprendente:
  - ridistribuzione interna, rifacimento impianti, pavimentazioni, intonaci e tinteggiature;
  - modifiche ai prospetti mediante apertura di portefinestre in luogo di finestre, chiusura o spostamento di vani finestra;
  - realizzazione di n. 2 balconcini tradizionali.
- Con SCIA prot. n. 9170 del 04.06.2013 sono stati autorizzati:
  - il recupero del sottotetto a fini residenziali;
  - piccole modifiche interne al piano primo;
  - la fusione di tutte le unità immobiliari costituenti l'immobile.
- Con Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) prot. SUE n. 729495/2024 del 20.11.2024 è stata certificata l'agibilità dell'immobile.

#### Criticità riscontrate

Alla luce di quanto premesso, si evidenziano le seguenti non conformità e carenze documentali:

##### **A. Irregolarità di natura meramente documentale**

1. Mancanza di documentazione relativa al frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra.

##### **B. Opere non sanabili**

2. Vano servizi (circa 6 mq) realizzato all'interno della corte di pertinenza del piano terra, privo di evidenza grafica o documentale nei titoli edilizi e nelle planimetrie catastali.
3. Balcone aggettante sulla corte interna al piano primo, non rappresentato né negli elaborati progettuali rintracciati né nella documentazione catastale.
4. Tettoia realizzata sul terrazzo di copertura al piano secondo, delle dimensioni di circa 3,00 × 5,00 m, non presente in alcun elaborato progettuale acquisito, comportante alterazione della sagoma edilizia.

5. Chiusura di una porzione del terrazzo al piano secondo (circa 3 mq) mediante struttura in alluminio e vetri, con creazione di un vano chiuso, non riportata nei titoli edilizi disponibili e comportante incremento di superficie e cubatura.

Le suddette opere costituiscono **interventi edilizi privi di titolo**, non sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, in ragione della disciplina urbanistica vigente e dell'assenza del requisito della doppia conformità

### C. Opere la cui legittimità edilizia non è stata verificabile con certezza

6. Due ampliamenti volumetrici al piano primo (circa 17 mq complessivi), che risultano:
- o rappresentati come già esistenti nello stato di fatto allegato alla SCIA del 04/06/2013;
  - o non presenti nella precedente DIA, ove le stesse porzioni risultano indicate come spazi scoperti.

Il nulla osta rilasciato in occasione della SCIA attesta la conformità degli elaborati progettuali allegati, ma non contiene un'esplicita autorizzazione né un formale riconoscimento della legittimità urbanistico-edilizia delle già menzionate volumetrie, né è stato possibile rintracciare un precedente titolo edilizio che ne giustifichi la realizzazione.

Pertanto, in assenza di documentazione univoca, non è stato possibile accertare con certezza la legittimità edilizia di tali opere, che non vengono qualificate come pienamente legittime né come abusi accertati, ma considerate nell'ambito della valutazione estimativa quale "incognita" documentale residua.

**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'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccella Ionica al foglio 43 particelle 379 sub 4, 380 sub 1 e 381 sub 3, unite graficamente (graffate), risulta nella disponibilità dell'esecutato, come verificato dalla visura catastale e confermato durante il sopralluogo. L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dallo stesso quale abitazione principale.

Il piano terra, dotato di accesso indipendente, è adibito – secondo quanto dichiarato

dall'esecutato - a ospitalità occasionale di parenti e amici.

**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;

Non si evidenziano 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;

L'immobile non risulta soggetto a vincoli storico-artistici diretti ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né a vincoli alberghieri. Ricade tuttavia in zona A2 - tessuti storici (tessuto del XIX secolo) del PSA adottato, con conseguente tutela urbanistica dei caratteri morfologici e tipologici del tessuto edilizio. Non si rilevano finiture o elementi ornamentali di particolare pregio storico-artistico.

**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;

Non risultano, oltre a quelli in atti e trascritti presso la Conservatoria dei Registri di Reggio Calabria, ulteriori formalità né tantomeno vincoli e oneri.

**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;

Trattandosi di abitazione singola monofamiliare e relative pertinenze non vi sono attualmente spese di tipo condominiale gravanti sui beni.

**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 beni oggetto della presente risultano di proprietà dell'esecutato ed il diritto dell'esecutato su tali beni deriva dalla proprietà e non dipende da vincoli o contratti di altro genere.

**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);

Con riferimento alle difformità edilizie riscontrate, il sottoscritto CTU ha proceduto alla verifica della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, nonché all'accertamento dell'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio.

È stata inoltre verificata la sussistenza dei presupposti per un'eventuale istanza di condono presentabile dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001.

#### Difformità di natura documentale

L'unica irregolarità riscontrata di natura meramente documentale riguarda la mancanza di documentazione edilizia relativa al frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra. Tale circostanza non integra, di per sé, abuso edilizio, configurandosi come carenza documentale priva di incidenza sotto il profilo della legittimità urbanistico-edilizia delle opere.

#### Opere abusive accertate

Sono state riscontrate le seguenti opere realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio:

- realizzazione di un vano servizi all'interno della corte di pertinenza del piano terra;
- realizzazione di un balcone aggettante sulla corte interna al piano primo;

- realizzazione di una tettoia sul terrazzo di copertura al piano secondo;
- chiusura di una porzione del terrazzo al piano secondo, con creazione di nuovo vano chiuso.

Tali interventi comportano incremento di superficie e/o di volumetria, nonché alterazione della sagoma edilizia. Tenuto conto della disciplina urbanistica vigente, applicabile in regime di salvaguardia, che classifica l'area in zona A2 – tessuti storici del Piano Strutturale Comunale adottato, le suddette opere **non risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001**, per difetto del requisito della doppia conformità, non risultando conformi né alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione né a quella attuale.

Per le opere sopra descritte non è pertanto stimabile alcun costo per il conseguimento di un titolo edilizio in sanatoria.

#### Verifica delle istanze di condono edilizio

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti **non risultano presentate istanze di condono edilizio** ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003, né risultano oblazioni corrisposte o procedimenti amministrativi pendenti.

Alla luce della tipologia delle opere abusive riscontrate e della disciplina urbanistica vigente, **non sussistono le condizioni** per la presentazione di istanze di condono da parte dell'eventuale aggiudicatario, ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001.

#### Opere con legittimità non accertabile

Con riferimento ai due ampliamenti volumetrici al piano primo, rappresentati come già esistenti nello stato di fatto allegato alla SCIA del 04/06/2013, si evidenzia che, pur in presenza di atti comunali favorevoli all'esecuzione delle opere oggetto di segnalazione, non è stato possibile accertare con certezza la legittimità edilizia originaria delle predette volumetrie, a causa della mancanza di documentazione univoca idonea a ricostruirne il titolo abilitativo.

In assenza di elementi certi tali da qualificare dette opere come abusive in senso tecnico-giuridico, e in mancanza di provvedimenti repressivi adottati dall'Amministrazione comunale, le stesse non sono state considerate quali abusi edilizi accertati, né assoggettate a valutazioni in termini di sanatoria o demolizione. Esse sono state pertanto considerate esclusivamente sotto il profilo dell'alea documentale

residua, con riflessi limitati alla sola valutazione estimativa.

#### Valutazioni estimative conseguenti

Tenuto conto della presenza di opere abusive non sanabili, la stima dell'immobile è stata effettuata:

- detraendo analiticamente i **costi di demolizione e ripristino** degli illeciti accertati;
- applicando una **riduzione cautelativa del valore di mercato** per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in relazione alle difformità la cui legittimità non è stata accertabile.

Alla luce di quanto sopra, non si è proceduto alla determinazione del valore dell'immobile quale mero valore economico d'uso sino alla demolizione, in quanto le opere abusive non sanabili risultano puntualmente individuate e stimabili nei costi di ripristino, senza configurare una condizione di abuso assoluto tale da rendere l'immobile privo di utilizzabilità economica.

Gli interventi di demolizione e ripristino sono stimati come segue:

- Demolizioni, rimozioni, conferimenti in discarica e oneri (Piano T-1-2)

**Piano terra** = 6 mq × € 150,00/mq = **€ 900,00**

**Piano primo** = 5 mq × € 150,00/mq = **€ 750,00** (balcone/aggetto)

**Piano secondo** = 18 mq × € 150,00/mq = **€ 2.700,00**

- Ripristino funzionale dei luoghi (Piano T-1)

**Piano terra** = 6 mq × € 200,00/mq = **€ 1.200,00**

**Piano secondo** = nessun intervento (trattasi di solo smontaggio abusi)

- Oneri tecnici = **€ 3.200,00**

**Totale complessivo per il ripristino degli abusi non sanabili: € 8.750,00.**

**arrotondato in € 9.000,00**

Non sono stati pertanto stimati costi per procedure di sanatoria edilizia.

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

Allegata alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) prot. SUE n. 729495/2024 del 20.11.2024, è presente Attestato di Prestazione Energetica Protocollo n. 419479 del 27/09/2023, riferito all'intera unità immobiliare (piano terra, primo e secondo).

**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 quanto esposto al punto j) della presente relazione per la determinazione del valore di mercato degli immobili viene stimato tenendo conto del ripristino dei luoghi attraverso le metodologie di seguito illustrate:

## **METODO COMPARATIVO**

### **VALORE DI MERCATO COMMERCIALE CON MESSA IN RIPRISTINO DEGLI ABUSI**

Il valore di mercato degli immobili è stato determinato applicando il Metodo del Confronto di Mercato, basato sull'analisi dei valori di compravendita per immobili di simile tipologia e ubicazione.

Per la determinazione del valore base unitario si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia delle Entrate, tramite la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Il valore di mercato così determinato è stato assunto al netto delle irregolarità edilizie accertate, procedendo alla detrazione analitica dei costi stimati per la demolizione e il ripristino delle opere abusive non sanabili, come precedentemente quantificati, nonché applicando gli opportuni correttivi estimativi in relazione allo stato manutentivo, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I dati utilizzati sono relativi al **1° semestre 2025** per il Comune di **ROCCELLA IONICA (RC)**, Fascia/zona: **Semicentrale/VIA CARRERA - VIA GARIBALDI (LATO MONTE) - LUNGO VALLONE ZIRGONE (SX) - VIA ALVARO** zona omogenea **C2** - Microzona catastale n.: **0**  
Tipologia prevalente: **Abitazioni tipo economico** - Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORM	510	740	L	2,1	2,9	L
<b>Abit. di tipo economico</b>	<b>NORM</b>	<b>400</b>	<b>590</b>	<b>L</b>	<b>1,6</b>	<b>2,4</b>	<b>L</b>
Box	NORM	270	390	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORM	620	890	L	2,6	3,7	L

Il calco della superficie commerciale è stato determinato attraverso l'omogenizzazione delle superfici per come di seguito riportato:

- **Abitazione civile al Piano Terra** – le superfici considerate sono quelle tenuto conto del ripristino degli abusi (volumi aggiunti detratti dalla superficie)

Tipologia superficie	Descrizione	mq	coeff	mq tot
Vani principali e accessori diretti	Piano T	157	1,00	157
Corte esclusiva (per i primi 25mq)	Piano T	25	0,35	8,75
Corte esclusiva (oltre i primi 25mq)	Piano T	60	0,10	6,00
<b>TOTALE SUPERFICIE OMOGENIZZATA mq</b>				<b>171,75</b>

- **Abitazione civile al Piano Primo** – le superfici considerate sono quelle tenuto conto del ripristino degli abusi

Tipologia superficie	Descrizione	mq	coeff	mq tot
Vani principali e accessori diretti	Piano 1	225	1,00	225
Balconi terrazzi e sim. comunicanti (per i primi 25mq)	Piano 1	16,5	0,30	4,95
<b>TOTALE SUPERFICIE OMOGENIZZATA mq</b>				<b>229,95</b>

- **Abitazione civile al Piano Secondo** – le superfici considerate sono quelle tenuto conto del ripristino degli abusi (volumi aggiunti detratti dalla superficie)

Tipologia superficie	Descrizione	mq	coeff	mq tot
Vani principali e accessori diretti	Piano 2	100	1,00	100
Balconi terrazzi e sim. comunicanti (per i primi 25mq)	Piano 2	25	0,30	7,5
Balconi terrazzi e sim. comunicanti (oltre i primi 25mq)	Piano 2	60	0,10	6,00
<b>TOTALE SUPERFICIE OMOGENIZZATA mq</b>				<b>113,50</b>

## CALCOLO DEL VALORE NORMALE UNITARIO (VNU)

Il **Valore Normale Unitario** di ciascuna unità immobiliare è determinato affinando il range OMI attraverso il coefficiente correttivo **K**

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

Il coefficiente **K** è calcolato come media ponderata dei coefficienti **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano):

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove

Taglio superficie	K1
fino a 45 mq	1
da 45 mq fino a 70 mq	0,8
da 70 mq fino a 120 mq	0,5
120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

Livello di piano	K2
Seminterrato	0
Terreno	0,2
Piano Primo	0,4
Piano Intermedio	0,5
Piano Ultimo	0,8
Piano Attico	1

- Le unità con superficie oltre 150 mq (**PT e P1**) utilizzano **K1=0**.
- Le unità con superficie tra 70 mq e 120 mq (**P2**) utilizzano **K1=0,5**.
- Il Piano Terra utilizza **K2=0,2**.
- Il Piano Primo utilizza **K2=0,4**.
- Il Piano Ultimo/Secondo utilizza **K2=0,8**.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO (VNU)

UNITA' IMMOBILIARE	superf. mq	coeff. K1	coeff. K2	coeff. K (K1+3xK2)/4	Val. OMI min	Val. OMI min	Valore Norm. Unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K
Piano Terra	171,75	0	0,20	<b>0,15</b>	400,00 €	590,00 €	<b>428,50 €</b>
Piano Primo	229,95	0	0,40	<b>0,3</b>	400,00 €	590,00 €	<b>457,00 €</b>
Piano Secondo	113,5	0,5	0,80	<b>0,725</b>	400,00 €	590,00 €	<b>537,75 €</b>

## APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI E VALORE FINALE

Il valore commerciale è dato dal prodotto tra il VNU, la Superficie Commerciale e i

coefficienti correttivi specifici aggiuntivi.

#### Coefficienti correttivi aggiuntivi:

##### - Coefficienti di merito per

**Manutenzione:** coefficiente migliorativo del **1,15** (aumento 15%) al piano primo per la qualità delle finiture e del **1,05** (aumento 5%) al Piano secondo in buono stato.

**Vetustà:** coefficiente migliorativo del **1,10** (aumento 10%) a tutti i piani per l'ottimo stato di conservazione trattandosi di immobile con più di 40 anni.

**Impianti:** coefficiente migliorativo del **1,05** (aumento 5%) a tutti i piani per presenza impianto fotovoltaico.

##### - Coefficienti riduttivi per

**Esposizione:** coefficiente riduttivo del **0,90** (riduzione 10%) a tutti i piani per la scarsa esposizione priva di vedute.

**Assenza di Garanzia per Vizi:** È stato attribuito un coefficiente riduttivo del **0,90** (riduzione 10%) a tutti i piani, vista la carenza di informazioni dettagliate riguardo le fasi evolutive del fabbricato

#### VALORE DI MERCATO LORDO

Il Valore di Mercato dei beni all'attualità è determinato come segue:

	Valore Norm. Unitario	Sup. omog. mq	Coeff. miglior.	Coeff. miglior.	Coeff. miglior.	Coeff. Ridutt.	Coeff. Ridutt.	Valore Commerc.
PIANO TERRA	428,50 €	171,75	1,00	1,10	1,05	0,90	0,90	68.851,69 €
PIANO PRIMO	457,00 €	229,95	1,15	1,10	1,05	0,90	0,90	113.061,43 €
PIANO SECONDO	537,75 €	113,50	1,05	1,10	1,05	0,90	0,90	59.955,99 €
<b>TOTALE VALORE COMMERCIALE COMPENDIO</b>								<b>241.869,10 €</b>

**VALORE IMMOBILE LORDO = 242.000,00 € arrot.**

#### STIMA FINALE DEL BENE SECONDO IL VALORE COMMERCIALE CON RIPRISTINO

In definitiva la stima finale del compendio pignorato sarà ricavata da:

**VALORE IMMOBILE** = Valore immobile lordo – Costi di messa in ripristino (ved. punto j)

242.000,00 – 9.000,00 = **233.000,00 €**

(diconsi **duecentotrentatremila euro**)

## Parere sull'opportunità di vendita in Lotti

Alla luce delle risultanze emerse nel corso delle operazioni peritali, delle verifiche urbanistico-edilizie e catastali effettuate e delle valutazioni estimative condotte, il sottoscritto CTU ritiene **non opportuno procedere alla vendita frazionata dell'immobile**.

Il compendio pignorato risulta censito catastalmente come **un'unica unità immobiliare**, con subalterni graffati, ed è rappresentato nei titoli edilizi rintracciati e nella Segnalazione Certificata di Agibilità come **un organismo edilizio unitario**, in assenza di provvedimenti che ne legittimino la suddivisione in unità immobiliari autonome sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

La presenza, allo stato di fatto, di accessi indipendenti e di una parziale autonomia funzionale di alcune porzioni dell'immobile non risulta supportata da idonei titoli abilitativi né da una configurazione catastale conforme, configurandosi pertanto come una situazione meramente fattuale, suscettibile di ripristino e priva di autonoma rilevanza giuridica ai fini della vendita.

Si evidenzia inoltre che la presenza di difformità edilizie non sanabili, per le quali si rendono necessari interventi di demolizione e ripristino, nonché l'esistenza di ulteriori profili di legittimità urbanistico-edilizia non pienamente accertabili, rende non opportuna la suddivisione del compendio in più lotti, in quanto tale scelta comporterebbe un incremento delle criticità tecniche e procedurali, con particolare riferimento all'attribuzione degli oneri di ripristino e alle conseguenti ricadute estimative.

Sotto il profilo estimativo, non emergono elementi oggettivi tali da ritenere che la vendita in più lotti possa determinare un miglior realizzo rispetto alla vendita in unico lotto, che appare pertanto la soluzione più coerente con lo stato giuridico del bene e più idonea a garantire la regolarità e l'efficacia della procedura esecutiva.

**m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;**

Le planimetrie dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono presenti nel fascicolo degli allegati ([Allegato 10](#)).

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

I beni stimati qualora commerciabili non sono soggetti 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;

Non è stata formulata alcuna istanza di rinvio

**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 UNICO

Diritto reale posto in vendita **Quota di 1/1 della piena proprietà.**

Ubicazione **Comune di Roccella Ionica (RC), Via Zirgone nn. 13-15.**

### Descrizione

Fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto), con accessi da Via Zirgone n.13-15, comprensivo di corte esclusiva al piano terra e terrazzo praticabile al piano secondo, meglio descritto ai punti precedenti della presente relazione.

L'immobile risulta censito catastalmente come un'unica unità immobiliare, sebbene allo stato di fatto presenti una parziale autonomia funzionale di alcune porzioni, non formalizzata sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

### Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Roccella Ionica (RC)

Foglio 43, particelle 379 sub 4 – 380 sub 1 – 381 sub 3, graffate

Categoria A/3, classe 3, consistenza 17,5 vani

Superficie catastale totale 472 mq

Rendita catastale € 994,18

**Prezzo di stima 233.000,00 € (diconsi duecentotrentatremila euro)**

*valore di mercato dell'immobile al netto dei costi per la demolizione e il ripristino delle opere abusive non sanabili*

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

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato la bozza della propria relazione con allegati mezzo PEC, alla parte esecutrice rappresentata [REDACTED] e alla parte esecutata, rappresentata [REDACTED], in data 17.12.2025 (*Allegato 11*).

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

Il sottoscritto C.T.U. deposita con modalità telematiche la presente relazione con i relativi allegati in data 05.01.2026.

#### 4. Conclusioni

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

È incluso alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio il fascicolo dei seguenti allegati tecnici:

ALLEGATO 1.1 - Comunicazione inizio operazioni peritali

ALLEGATO 1.2 - Comunicazione parte esecutata

ALLEGATO 1.3 - Comunicazione rinvio operazioni peritali

ALLEGATO 2 - Verbale operazioni peritali del 21.07.2025

ALLEGATO 3- Estratto foglio di mappa n. 43 comune di Roccella Ionica

ALLEGATO 4 - Report Fotografico

ALLEGATO 5- Visura storica foglio 43 particella 380 sub 1- 379 sub4 - 381sub 3

ALLEGATO 6 - Estratto del foglio di mappa n 43 di impianto catastale

ALLEGATO 7 - Nulla osta esecuzione lavori

ALLEGATO 8 - Attestazione epoca realizzazione sottotetto

ALLEGATO 9 - Planimetria catastale

ALLEGATO 10 - Planimetrie immobile

ALLEGATO 11 - Ricevuta PEC avvenuta consegna bozza di relazione CTU

Locri, 05.01.2026

IL CTU

Arch. Giuseppe Marrapodi