

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare N° 29/2022 R.G.Es. promossa da XXXXXX XXXXXXXX  
contro XXXXXX XXXXXXXX

PERIZIA ESTIMATIVA

**Allegati:**

- 1) Relazione
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visure e mappe catastali
- 4) Planimetria catastale
- 5) Visure ipocatastali
- 6) Planimetria rilevata
- 7) Documentazione acquisita con accesso agli atti
- 8) Contratto di locazione particella 1090 foglio 25
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Riepilogo dei lotti di vendita

XXXXXXXX li 06/08/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. XXXXXX XXXXXXXX

## TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N° 29/2022 R.G.Es. promossa da  
XXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXXXX

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott.ssa Mariagrazia Galati, del Tribunale di Locri con ordinanza del 27.05.2024 nominava il sottoscritto Ing. XXXXXX XXXXXXX da XXXXXX, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 29/2022 R.G.Es. promossa da XXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXXXX.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in modalità telematica accettando di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'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 metri quadrati, 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;

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

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

h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

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

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e

del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

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

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii

copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo 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).

#### **RISPOSTA AI QUESITI:**

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

A seguito del controllo catastale le unità immobiliari site nel Comune di Locri ed identificate al foglio di mappa n. 27 particella 375 sub 1 e foglio di mappa 27 particella 1090 sono intestate a XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile al foglio di mappa n. 27 particella 375 sub 1 è un'unità residenziale sita in via I maggio n. 3-5 al piano terra e primo.

L'immobile al foglio di mappa n. 25 particella 1090 è un terreno sito in via Oliverio.

E' stato eseguito inoltre un controllo ipocatastale per l'unità immobiliari sopra

citare.

Per l'unità identificata al foglio di mappa n. 27 particella 375 sub 1 risultano le iscrizioni di seguito elencate:

1. Trascrizione del 02/12/2011 - Registro Particolare 15931 Registro Generale 21496 Pubblico ufficiale Federico Salvatore Repertorio 26812/13490 del 11/11/2011 Atto Tra Vivi – Compravendita
2. Iscrizione del 18/01/2021 - Registro Particolare 45 Registro Generale 675 Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 426 del 30/03/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
3. Trascrizione del 14/06/2022 - Registro Particolare 8185 Registro Generale 10005 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 110 del 03/05/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili
4. Trascrizione del 13/09/2022 - Registro Particolare 12871 Registro Generale 15675 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 234 del 02/09/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Per le unità identificate al foglio di mappa n. 25 particella 1090 risultano le iscrizioni di seguito elencate:

1. Trascrizione del 24/05/2007 - Registro Particolare 6428 Registro Generale 11546 Pubblico ufficiale Ieraci Franca Repertorio 26966/7567 del 15/05/2007 Atto Tra Vivi - Atto Di Integrazione Di Legittima
2. Trascrizione del 01/04/2015 - Registro Particolare 4420 Registro Generale 5329 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 199/9990 del 15/03/2010 Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione.

3. Trascrizione del 01/04/2015 - Registro Particolare 4431 Registro Generale 5340 Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 314/2007 del 17/05/2007 Atto Per Causa Di Morte - Certificato Di Denunciata Successione
4. Trascrizione del 11/01/2016 - Registro Particolare 296 Registro Generale 339 Pubblico ufficiale Federico Salvatore Repertorio 35905/19258 del 18/12/2015 Atto Tra Vivi – Compravendita
5. Trascrizione del 02/11/2016 - Registro Particolare 14064 Registro Generale 17334 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2761 del 15/04/2016 Domanda Giudiziale - Riduzione Disposizione Testamentaria
6. Iscrizione del 18/01/2021 - Registro Particolare 45 Registro Generale 675 Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 426 del 30/03/2020 Ipoteca Giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo
7. Iscrizione del 26/03/2021 - Registro Particolare 343 Registro Generale 4930 Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 877 del 08/07/2020 Ipoteca Giudiziale Derivante da Decreto Ingiuntivo
8. Trascrizione del 14/06/2022 - Registro Particolare 8185 Registro Generale 10005 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 110 del 03/05/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili
9. Trascrizione del 13/09/2022 - Registro Particolare 12871 Registro Generale 15675 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 234 del 02/09/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Si riportano in allegato le visure e le ispezioni ipotecarie reperite presso l’Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria.



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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono site nel comune di XXXXXX (XX) ed identificate catastalmente al foglio di mappa n. 27 particella 375 sub 1 e al foglio di mappa n. 25 particella 1090.

L'immobile identificato al foglio di mappa n. 27 particella 375 sub 1 è un'unità residenziale sito in via I maggio n. 3-5 al piano terra e primo.

L'unità oggetto di stima è il subalterno 1 che si sviluppa al piano terra ed al piano primo. Al piano terra si accede direttamente da via I maggio ed il piano terra ed il piano primo sono collegati mediante una scala interna.

Il fabbricato che ospita l'abitazione è un edificio in muratura costruito con probabilità a metà del novecento. Per tipologia costruttiva, proporzioni geometriche ed altezza dei piani e per caratteristiche delle finiture comuni all'intero fabbricato si tratta di una struttura, ben distinguibile, insieme ad altre simili nel centro di XXXXXX (XX).

L'unità immobiliare al piano terra è accessibile sia da via I Maggio che dal Corso Vittorio Emanuele, si compone di una cucina, un vano soggiorno diviso da una parete in cartongesso, una camera con affaccio su una corte interna, un disimpegno che porta sia all'entrata da corso Vittorio Emanuele che al bagno ed altre due camere di cui una con affaccio su un'altra corte interna dotata di un piccolo bagno esterno, una scala interna collega il piano terra al piano primo

dove si trovano un locale di sgombero ed un ampio terrazzo.

Il piano primo ha una superficie di 195,40 mq coperti e le due corti interne hanno superficie complessiva di 18,80 mq. Al piano primo il locale di sgombero ha una superficie coperta di 17,70 mq, la terrazza scoperta ha una superficie di 56,80 mq.

L'abitazione si presenta in scarse condizioni di manutenzione, si rendono necessari dei lavori di manutenzione straordinaria al fine di renderla idonea all'uso come abitazione. Sono visibili importanti infiltrazioni d'acqua proveniente dalla terrazza e soprattutto del tetto di copertura a due falde. L'infiltrazione d'acqua ha compromesso parte degli intonaci ed ha portato la presenza di umidità all'interno dell'unità abitativa. Allo stesso tempo è presente umidità da risalita. In conseguenza di ciò gli intonaci dovranno essere spicconati dove necessario e rasati con idoneo materiale ed infine tinteggiati.

La pavimentazione generalmente è in graniglia di marmo posata in epoche diverse, nel bagno è in ceramica, si trova in discrete condizioni e necessita di una buona lucidatura, possibile data la presenza di piastrelle in graniglia di marmo.

Gli infissi esterni sono presenti in diverse tipologie, sono presenti gli originali infissi in legno, nel bagno un infisso in acciaio ed alcuni infissi in alluminio di color bianco. La totalità degli infissi necessita di essere ripristinato, alcuni necessitano di verniciatura, altri della sostituzione dei vetri, altri ripristino degli scuretti.

L'abitazione è dotata di un impianto elettrico che appare molto datato, è del tipo fuori traccia in alcuni casi i fili elettrici sono protetti da canaline in alcuni

casi i fili sono direttamente esposti sul muro, si tratta di un impianto non a norma che necessita di una revisione con rifacimento pressochè totale.

Non è presente un impianto di riscaldamento o raffrescamento.

L'altezza del piano terra è di 4,20 metri, in alcune stanze è di 3,75 metri.

La scala che collega il piano terra al piano primo è in cemento armato non rivestito e con un parapetto in tavole di legno.

Al piano primo si trova un locale di sgombero non rifinito ed in passato utilizzato come camino, ha una copertura composta da coppi sostenuti da travi in legno. L'altezza è variabile da 2,10 a 3,10 metri.

La terrazza pavimentata con piastrelle in graniglia di marmo appare non correttamente impermeabilizzata e permette l'infiltrazione d'acqua al piano sottostante. Il tetto di copertura anch'esso composto da un manto di tegole in coppi sostenuto da travi in legno appare in più punti deformato per il cedimento delle travi in legno di supporto e ciò è causa delle infiltrazioni di acqua visibili al piano terra.

L'appezzamento di terreno al foglio di mappa n. 25 particella 1090, catastalmente di qualità seminativo è attualmente adibita a parcheggio. La superficie catastale è di 660,00 mq mentre la superficie reale, misurata nel corso del sopralluogo è di 492,00 mq in quando una porzione di particella è occupata dalla via Oliverio con marciapiede e strada e non è mai stata frazionata.

Si allega documentazione fotografica degli immobili.

Identificazione catastale:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Locri, via I Maggio n.3-5, piano terra e

primo, al foglio di mappa n. 27, particella 375, subalterno 1, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 219 mq, rendita 460,94 €, intestata a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Terreno sito nel Comune di Locri, via Oliverio, al foglio di mappa 25 particella 1090, qualità seminativo, classe I, superficie 660 mq, reddito dominicale 3,92 €, reddito agrario 1,53 €, intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'identificazione catastale corrisponde con quanto riportato negli atti di pignoramento.

Si riportano in allegato la mappa catastale, le visure degli immobili, l'elaborato planimetrico e le relative planimetrie.

*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;*

L'immobile identificato catastalmente nel Comune di Locri, via I Maggio n.3-5, piano terra e primo, al foglio di mappa n. 27, particella 375, subalterno 1, è intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

come da visura storica allegata.

In riferimento alla documentazione relativa alla costruzione dell'intero immobile mappa n. 27, particella 375, con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica, è stata reperita un'attestazione sull'idoneità alloggiativa, per 8 persone, emessa dal responsabile dell'Ufficio, allegata alla documentazione relativa alla pratica vi è una perizia asseverata che accerta che l'immobile è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della L.765/1967 (01/09/1967).

L'accesso agli atti urbanistici ha permesso di trovare la documentazione sopra citata e riguardante l'attestazione di idoneità alloggiativa per 8 persone, tale documento non è equiparabile ad un certificato di agibilità in quanto non prevede gli stessi allegati. Da quanto emerso nel corso del sopralluogo ad oggi l'immobile non è dotabile di tale certificato se non prima siano effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria con l'obiettivo di eliminare le infiltrazioni d'acqua e rinforzare il tetto, e per adeguare gli impianti alle norme vigenti.

L'immobile risulta correttamente censito al catasto urbano con planimetria coerente con lo stato dei luoghi.

L'immobile identificato catastalmente nel Comune di Locri via Oliverio, al foglio di mappa 25 particella 1090, è intestato a XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, come da visura storica allegata.

Si tratta di un terreno che nel Piano Strutturale Comunale è censito come ATU 3 – Ambito di rigenerazione Urbana (TU). La zona territoriale comprende le parti urbane del centro capoluogo e delle frazioni. Fatte salve le disposizioni contenute nello Studio Geomorfologico allegato al PSC, si applicano le

seguenti disposizioni:

- Edificabilità: IF = 0,65 mq/mq - IF max 0,70 mq/mq.
- Modalità di attuazione: Intervento diretto per lotti minori di 1000 mq. PAU o Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 1000 mq.
- Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.
- Usi ammessi: Mix funzionale 1° e 3° gruppo.
- H max: 12 m.
- Distanze: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 m.
- Ip: 25% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale se la modalità di intervento è diretta (lotti minori di 1.000 mq), 35% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale se la modalità di intervento è tramite PdC convenzionato o PAU.
- Standard: come prescritto all'art. 15.
- Parcheggi: secondo le prescrizioni di cui all'art. 41 sexis della L. 1150/1942 s.m.i.

2. Nella Modalità di intervento il PAU con convenzionamento perequativo è da intendersi obbligatorio per i lotti con superficie maggiore di 1000 mq. La superficie del lotto è da intendersi quella risultante da certificazione catastale alla data di adozione del PSC, da integrare alla documentazione per la presentazione del titolo abilitativo. Per i lotti con estensione fino a mq.1000 si opera con intervento diretto.

Attualmente la superficie catastale è di 660,00 mq mentre la superficie reale,

misurata nel corso del sopralluogo è di 492,00 mq in quanto una porzione di particella è occupata dalla via Oliverio con marciapiede e strada e non è mai stata frazionata.

Sulla particella, attualmente destinata a parcheggio, non insistono costruzioni.

*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;*

Al momento del sopralluogo, eseguito in modo congiunto con il custode giudiziario nominato avvocato XXXXXX XXXXXX, l'immobile identificato al foglio 27 particella 375 subalterno 1 non era abitato.

Il terreno identificato al foglio 25 particella 1090 al momento del sopralluogo era adibito a parcheggio a servizio di un esercizio commerciale posto nelle immediate vicinanze. La situazione è regolarizzata da un contratto di affitto tra il custode giudiziario avv. XXXXXX XXXXXX ed il sig. XXXXXX XXXXXX. Il custode giudiziario forniva una copia del contratto che si riporta in allegato.

Il contratto di locazione ha durata di quattro anni con decorrenza dal 27/02/2023, il canone di affitto è di 200,00 euro mensili. Il termine della locazione, secondo l'art. 3 del contratto, è correlato all'andamento della

procedura espropriativa, pertanto nel caso di aggiudicazione definitiva dell'immobile affittato ovvero di estinzione per qualsiasi causa della procedura in questione, il contratto si intenderà immediatamente e automaticamente risolto, con obbligo di restituzione del bene locato nel termine di trenta giorni dalla data di comunicazione del provvedimento suddetto.

*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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;*

Non sono presenti seguenti vincoli di natura condominiale.

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

L'immobile residenziale ricade nella zona ATU 1 – Ambito Identitario (TU) del PSC del comune di Locri, in tale zona il regolamento prevede che:

1. E' costituito dal nucleo antico di impianto ottocentesco perimetrato dal PSC secondo i criteri stabiliti dal Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza da patrimonio storico costruito di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011, nonché dalle parti urbane contigue funzionali alla valorizzazione del Centro stesso.

2. Per tale ambito, in cui l'obiettivo è la riqualificazione conservativa, è prevista la formazione di uno specifico Piano del Centro Storico di cui all'art. 48 della LUR n. 19/2002, da redigere secondo gli indirizzi fissati dal su citato



Disciplinare, in conformità alle disposizione normative del QTRP, art. 17  
comma 10. Usi consentiti: Mix funzionale gruppo 1° e gruppo 3°.

3. In tale ambito, fino all'approvazione del Piano di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non esistono per gli immobili vincoli storici, artistici o alberghieri, o derivanti dalla presenta 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;*

Non è stata rilevata l'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;*

Le unità immobiliari, non essendo parte di un condominio, non avevano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia.

Oltre la trascrizione del Trascrizione del 14/06/2022 - Registro Particolare 8185 Registro Generale 10005 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 110 del

03/05/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili, e la Trascrizione del 13/09/2022 - Registro Particolare 12871 Registro Generale 15675 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 234 del 02/09/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili” risultanti dagli atti ipocatastali non risultano in corso ulteriori procedimenti giudiziari.

*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 pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è mai stata affrancazione alcuna da tali pesi in quanto il diritto di proprietà dei proprietari sui beni pignorati non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

*j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in*

*sanatoria;*

*in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 27 particella 375 subalterno 1 risulta conforme agli elaborati catastali, l'immobile è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della L.765/1967 (01/09/1967) e non presenta ulteriori opere realizzate senza titoli.

Sul terreno identificato al foglio di mappa 25 particella 1090 non risultano realizzate opere.

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

L'unità immobiliare al foglio 27 particella 375 subalterno 1 al momento non è dotata di attestato di prestazione energetica, ma può esserne dotata con attestato redatto da tecnico qualificato.

*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);*

L'unità immobiliare al foglio 27, particella 375, subalterno 1 del comune di Locri è stata valutata sulla base di indagini conoscitive del mercato, in particolare si è deciso di utilizzare un metodo di stima diretto per comparazione. Pertanto il criterio di stima per determinare il valore di mercato in una libera vendita si basa sulla determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) che dovrà essere moltiplicata dal valore medio unitario attuale di mercato del bene. Il valore di mercato così ottenuto, attraverso l'applicazione di coefficienti parametrici si correggerà per adattarlo al meglio all'immobile oggetto di stima.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è stata determinata mediante il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate in particolare la SCV si ottiene correggendo le superfici originarie in base alla loro natura, l'area abitativa, gli uffici e di servizi si misurano al 100%, le verande all'80%, i balconi al 35%, la corte al 15%, il deposito al 50%.

Al fine di poter determinare il valore di mercato dei beni oggetto di perizia si è

fatto riferimento sia ai valori proposti della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2023 per la zona comprendente via I Maggio in Locri, sia ricercando il valore di vendita di bene assimilabili per caratteristiche e tipologia catastale, l'accesso alla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ha permesso di trovare 11 compravendite comparabili alla stima in oggetto ed avvenuti dal gennaio 2022 ad oggi.

Per un fabbricato di tipo economico, la banca dati OMI prevede un valore compreso tra 500 e 730 euro

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Città: LOCRI

Fascia/zona: Centrale/ZONA LUNGOMARE - DON VITTORIO - VIA ORFILA - VIA DUCA DELLA VITTORIA

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/100)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/100)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	810	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	730	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	290	560	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	620	920	L	2,4	3,5	L

Il valore di mercato risultante dall'indagine di mercato è di circa 628,73 euro.

	Bene di comparazione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo per mq (€/mq)
1	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B1	€ 98.000,00	160,00	€ 612,50
2	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B2	€ 105.000,00	133,00	€ 789,47
3	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B3	€ 155.000,00	226,00	€ 685,84
4	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B4	€ 38.000,00	92,00	€ 413,04
5	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B5	€ 30.000,00	99,00	€ 303,03
6	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B6	€ 85.500,00	100,00	€ 855,00
7	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B7	€ 28.000,00	45,00	€ 622,22
8	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B8	€ 85.000,00	153,00	€ 555,56
9	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B9	€ 48.500,00	47,00	€ 1.031,91
10	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B10	€ 30.000,00	46,00	€ 652,17
11	Fabbricato sito in Locri, zona OMI B11	€ 40.000,00	102,00	€ 392,16
			<b>Valore Medio</b>	<b>€ 628,45</b>

Ritenendo valido il valore ottenuto dall'indagine di mercato, in quanto

comparabile ai valori OMI, si procederà all'adattamento del valore rispetto all'immobile oggetto di valutazione. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie: coefficiente di destinazione, caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità – orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione. Il coefficiente di destinazione è riferito alla destinazione d'uso e si pone pari ad 1,00 per edifici residenziali, i caratteri ambientali si riferiscono alla zona e sono pari a 1,05 in quanto zona residenziale e con tutti i servizi vicini, l'età dell'immobile è pari ad 0,80 in quanto fabbricato di oltre 50 anni che non è stato oggetto di ristrutturazione, la tipologia è 1,25 in quanto si tratta di un'abitazione di tipo civile, la posizione è 1,40 in quanto si tratta di una zona centrale, panoramicità-orientamento ottima e pari ad 1,00, i caratteri tecnologici hanno coefficiente 0,80 in quanto mediocri così come lo stato di conservazione pari a 0,80.

<b>Foglio 27 particella 375 sub 1</b>	
Costo medio di mercato	628,45
Coeff. di destinazione	1,00
Caratteri ambientali	1,05
Età	0,80
Tipologia	1,25
Posizione	1,40
Panoramicità-Orientamento	1,00
Caratteri tecnologici	0,80
Stato di conservazione	0,80
	<b>591,25</b>

La superficie dell'unità immobiliare è:

Piano Terra: abitazione (A) 195,40 mq, corte (B) 18,80 mq

Piano Primo: deposito (C) 17,70 mq, terrazza (D) 56,80 mq

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è pari a:

Piano Terra:  $195,40 + 18,80 \times 0,15 = 195,40 + 2,82 = 198,22$  mq

Piano Primo:  $17,70 \times 0,50 + 56,80 \times 0,35 = 6,20 + 19,88 = 26,08$  mq

SCV =  $198,22 + 26,08 = 224,30$  mq

Il valore commerciale dell'unità immobiliare è:

$V = 224,30 \times 591,25 = 132.617,38$  €.

Il terreno al foglio 25, particella 1090 del comune di Locri è stato valutato sulla base di indagini conoscitive del mercato, in particolare si è deciso di utilizzare un metodo di stima diretto per comparazione. Pertanto il criterio di stima per determinare il valore di mercato in una libera vendita si basa sulla determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) che dovrà essere moltiplicata dal valore medio unitario attuale di mercato del bene.

E' stata effettuata una indagine di mercato alla ricerca di lotti di terreno edificabili e comparabili al terreno oggetto di stima si è giungendo ad ottenere un valore medio di 108,56 €/mq

	<b>Bene di comparazione</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Prezzo per mq (€/mq)</b>
1	Terreno edificabile via Angelo Cusmano	€ 150.000,00	1230,00	€ 121,95
3	Terreno edificabile via Giuseppe Garibaldi	€ 100.000,00	940,00	€ 106,38
4	Terreno edificabile contrada Cultura	€ 115.000,00	970,00	€ 118,56
5	Terreno edificabile via Giuseppe Garibaldi	€ 100.000,00	1020,00	€ 98,04
6	Terreno edificabile contrada Riposo	€ 90.000,00	1200,00	€ 75,00
7	Terreno edificabile via Dromo	€ 60.000,00	500,00	€ 120,00
8	Terreno edificabile via Teano	€ 120.000,00	1000,00	€ 120,00
			<b>Valore Medio</b>	<b>€ 108,56</b>

A conferma del valore medio di mercato ricavato dall'indagine di mercato si effettuerà ora una verifica utilizzando i parametri edilizi forniti dal regolamento attuativo del PSC in Ambito di rigenerazione Urbana (TU) - ATU 3, per ricercare il valore dell'immobile realizzabile sul lotto di terreno e da questo ottenere il valore di mercato del terreno calcolato come l'incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato:  $I_a = 13\%$ .

• Edificabilità:  $IF = 0,65$  mq/mq -  $IF$  max  $0,70$  mq/mq.

La superficie della particella non occupata da strada e marciapiede comunali è pari a 492 mq.

Si avrà una superficie edificabile pari a:

$$S_e = 492 \text{ mq} \times 0,65 \text{ mq/mq} = 319,80 \text{ mq}$$

Considerando un valore medio di vendita di fabbricati di nuova costruzione pari a 1.500,00 €/mq si potrà realizzare un fabbricato dal valore:

$$V = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 319,80 \text{ mq} = 479.700,00 \text{ €}$$

L'incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato è convenzionalmente stabilita in:  $I_a = 13\%$ ; pertanto il valore del terreno sarà:

$$V_t = (479.700,00 \times 0,13) / 492 = 62.361,00 / 492 = 126,75 \text{ €}$$

Il valore ottenuto è simile al valore ottenuto attraverso l'indagine di mercato quindi, mediando tra i due valori il valore commerciale del terreno in oggetto è:

$$V_c = 108,56 + 126,75 = 117,65.$$

Pertanto il valore commerciale stimato del terreno è:

$$V_c = 492,00 \text{ mq} \times 117,65 \text{ €/mq} = 57.883,80 \text{ €}$$

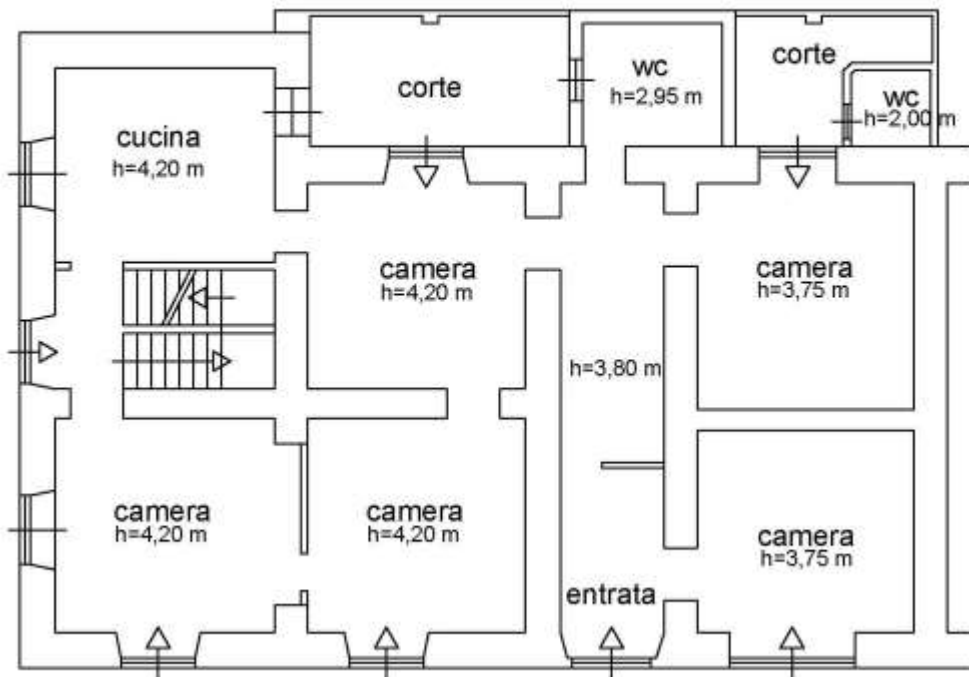
La vendita può essere eseguita in due lotti.

- *Lotto n. 1*: Unità immobiliare sita nel Comune di Locri, via I Maggio 3-5, piano terra e primo, al foglio di mappa n. 27, particella 375, subalterno 1, categoria catastale A/3 rendita 460,94 € intestata a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

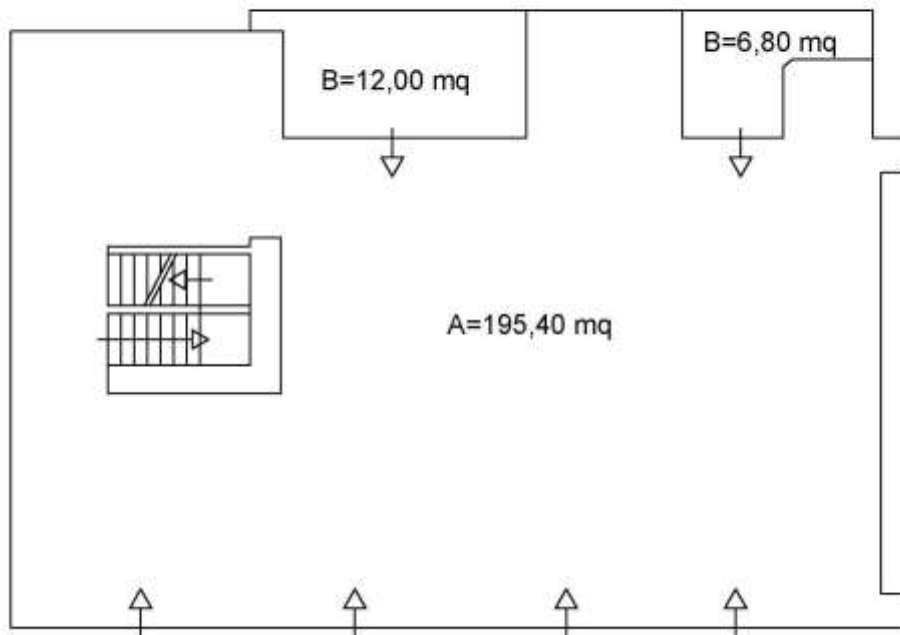
Valore: 132.617,38 €.



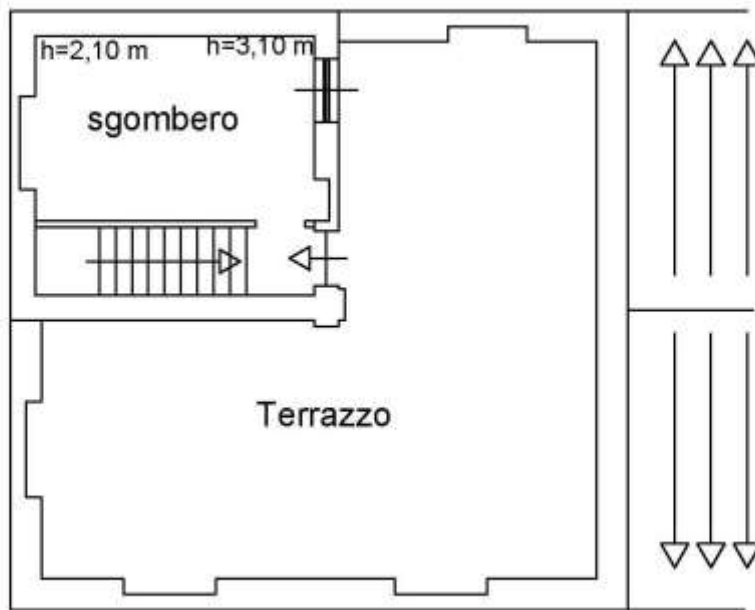
PIANO TERRA



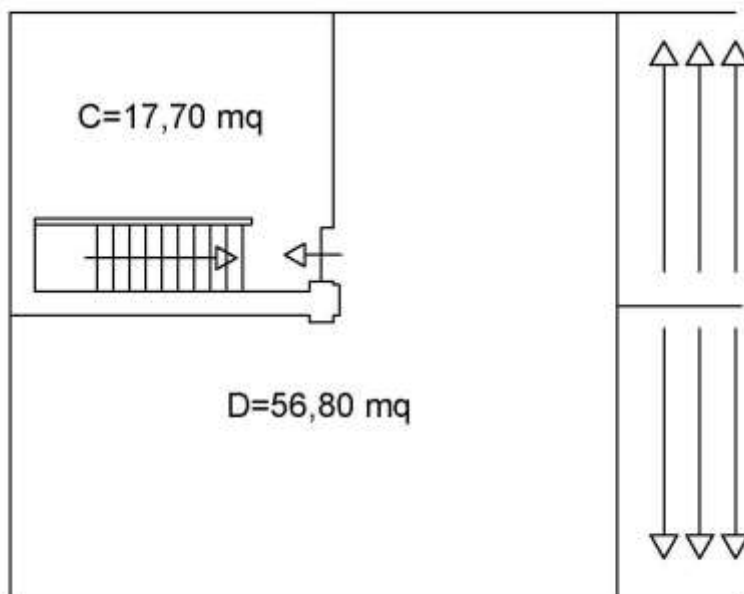
PIANO TERRA  
Superficie Commerciale Vendibile



## PIANO PRIMO



## PIANO PRIMO Superficie Commerciale Vendibile



- *Lotto n. 2*: Terreno edificabile sito nel Comune di Locri, via Oliverio, al foglio di mappa n. 25, particella 1090, qualità seminativo, classe I, superficie 660 mq (vendibile 492 mq), reddito dominicale 3,92 €, reddito agrario 1,53 €, intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX  
CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni  
Valore: 57.883,80 €



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

Le planimetrie catastali e rilevate si riportano tra gli allegati.

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

La vendita non è soggetta 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).*

Si chiude questa relazione, sperando di essere stati chiari nella esposizione e di aver fornito tutti gli argomenti necessari per la decisione del sig. Giudice, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

XXXXXXXX, li 06/08/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Dott. Ing. XXXXXX XXXXXX)

## RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

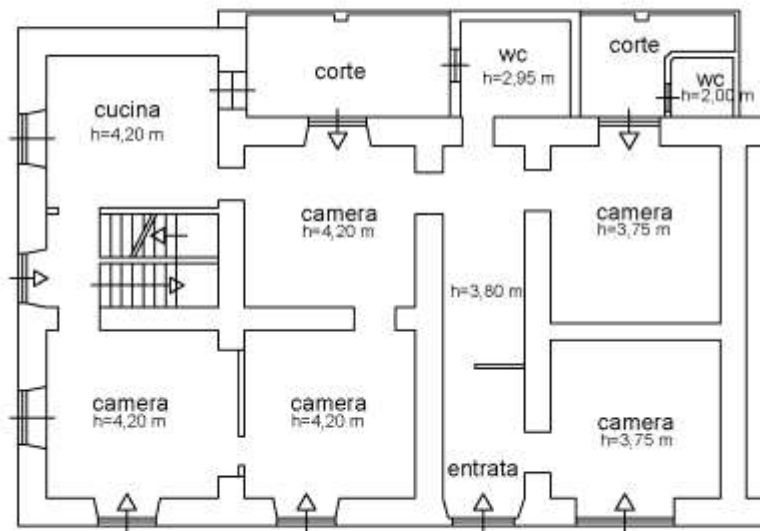
### Lotto n° 1 – XXXXXX (XX)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Locri, via I Maggio 3-5, piano terra e primo, al foglio di mappa n. 27, particella 375, subalterno 1, categoria catastale A/3 rendita 460,94 € intestata a XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

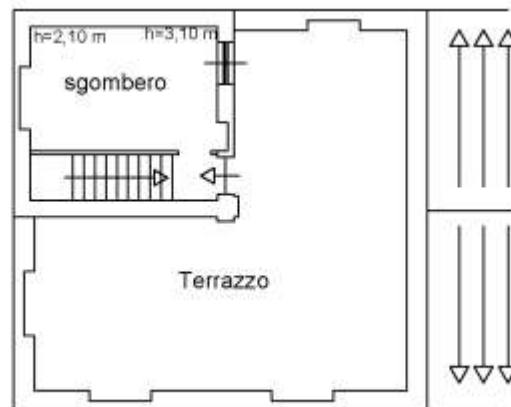
**Valore 132.617,38 €**

LOTTO N. 1  
Foglio 27 particella 375 subalterno 1  
Piano terra e primo  
Superficie commerciale 224,30 mq  
Valore commerciale 132.617,38 €

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



**Lotto n° 2 – XXXXXX (XX)**

- Terreno edificabile sito nel Comune di Locri, via Oliverio, al foglio di mappa n. 25, particella 1090, qualità seminativo, classe I, superficie 660 mq (vendibile 492 mq), reddito dominicale 3,92 €, reddito agrario 1,53 €, intestato a XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Valore: 57.883,80 €**

LOTTO N. 2

Foglio 25 particella 1090

Terreno

Superficie commerciale 224,30 mq

Valore commerciale 132.617,38 €

