TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione N.RG. 23/2025

_____

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Giudice dell'Esecuzione:

CREDITORE:

CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE:

- Udienza del 09.03.2026 (Provvedimento di proroga del 31.10.2025) -

Ubicazione beni pignorati: Comuni di **Locri (RC)**

Roccella Ionica, 30.01.2026

CTU incaricato

_____

Citta di Locri (RC)

Ubicazione dei beni

Via Mercurio

Via Duca della Vittoria

- ELABORATO PERITALE -

1. NARRATIVA

- Relativamente all'**esecuzione n. 23/2025**, con provvedimento del 09.06.2025, trasmesso a mezzo pec in data 10.06.2025, il Giudice dell'esecuzione nominava, in sostituzione, il sottoscritto quale esperto CTU per la stima dei beni pignorati.
- Con verbale di accettazione del **20.06.2025** e, pertanto, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione, il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti di causa, accettava l'incarico prestando giuramento telematico.
- Con comunicazione PEC del **30.06.2025**, il Custode giudiziario, , convocava le parti per dare inizio alle operazioni di sopralluogo sugli immobili pignorati, fissando la data del **14 luglio 2025** alle ore 15:30. Contestualmente, il sottoscritto procedeva alle visure catastali e ipocatastali e inoltrava richiesta di accesso agli atti il Responsabile Tecnico del Comune di Locri e il Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria.
- Con PEC del **14.07.2025** il Custode giudiziario rinviava le operazioni al **30 luglio 2025** alle ore 15:30, a seguito dell'impossibilità della debitrice a presenziare (richiesta trasmessa in data 13 luglio 2025).
- Con istanza del **24.07.2025**, chiedeva di "autorizzare i Professionisti nominati a rinviare l'accesso presso i beni pignorati fissato al 30/07/2025, essendo in corso proficui contatti con la debitrice esecutata ai fini della transazione della vertenza".
- Con provvedimento del **25.07.2025**, il Giudice dell'Esecuzione invitata i professionisti a rinviare le operazioni di sopralluogo fino a settembre. Pertanto, le operazioni venivano sospese in attesa del decorso del periodo indicato.
- Con PEC del **16.09.2025** e del **25.09.2025** , difensore del creditore , richiedeva informazioni in merito alla perizia, rappresentando che l'intendimento del Giudice fosse quello di sospendere le attività fino all'inizio di settembre e segnalando, inoltre, l'assenza di contatti con la debitrice per una possibile soluzione transattiva della controversia.
- In risposta, il sottoscritto CTU comunicava all' che, per poter procedere utilmente alle operazioni peritali, risultava opportuno attendere l'udienza di ottobre e che, in base al provvedimento del 25.07.2025, i tempi residui per effettuare sopralluoghi e redigere la relazione non sarebbero comunque risultati congrui.
- In data 27.09.2025, essendo ormai prossimo il termine del mese di settembre, i professionisti incaricati trasmettevano congiunta istanza al Giudice dell'Esecuzione, chiedendo istruzioni circa la ripresa delle attività.
- Con provvedimento del 29.09.2025, il Giudice disponeva il differimento dell'udienza già fissata per il 13.10.2025, rinviandola al **02.12.2025**, al fine di consentire ai professionisti di riprendere le attività peritali.
- Con PEC del **30.09.2025**, il sottoscritto CTU, previo accordo per le vie brevi con la e con l' convocava le parti per l'inizio alle operazioni di sopralluogo, fissando la data il **09 ottobre 2025** alle ore 15:30.

- Con PEC del **06.10.2025**, la chiedeva il rinvio delle operazioni peritali, dichiarando l'impossibilitata a presiedere e chiedendo che le stesse si tenessero in un giorno successivo al 15 ottobre. Nella stessa data, il CTU comunicava nuova fissazione, individuando quale data utile il **17.10.2025** alle ore 15:30.
- Con istanza del **20.10.2025** il sottoscritto CTU rappresentava al Giudice l'impossibilità di depositare la consulenza entro il termine assegnato e chiedeva, pertanto, la concessione di una proroga per lo svolgimento del proprio mandato.
- Con provvedimento del **31.10.2025**, il Giudice, riconosciute le motivazioni esposte, accoglieva la richiesta di proroga e disponeva il differimento dell'udienza già fissata per il 02.12.2025, rinviandola alla data del **09.03.2025**.

Sopralluogo del 17.10.2025

- In tale data veniva effettuato il primo sopralluogo, con accesso alle unità immobiliari ubicate in Via Mercurio n. 1, Comune di Locri, censite al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 357, subalterni 18-19-20-21-22. Non è stato possibile accedere alle unità immobiliari di cui ai subalterni 20 e 22 per l'irreperibilità delle chiavi da parte della . Per tale motivo si rinviava la possibilità di un nuovo incontro a data da concordare. Per le medesime ragioni non è stato possibile visionare l'unità immobiliare ubicata in Via Duca della Vittoria n. 33, censita al foglio 26, particella 40.

Sopralluogo del 28.11.2025

- In questa data si procedeva al secondo sopralluogo, con accesso alle unità immobiliari in Via Duca della Vittoria n. 33 (foglio 26, particella 40) e in Via Mercurio n. 1 (foglio n. 27, particella 357, sub 20). Non è stato possibile accedere al bene ubicato in Via Mercurio n. 1 (lastrico solare, foglio 27, particella 357, sub 22). Le motivazioni sono riportate nel verbale redatto e depositato dal Custode giudiziario.

Sopralluogo del 03.12.2025

- In tale data si svolgeva il terzo sopralluogo, nel corso del quale si procedeva:
  a. al primo accesso al bene di Via Mercurio n. 1 (lastrico solare, foglio 27, particella n. 357, sub 22);
  b. all'integrazione del rilievo relativo al fabbricato in Via Duca della Vittoria (foglio 26, particella 40).

2. 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****;*

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 cinque 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 – 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).*

3. <u>IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI</u>

Sulla base della documentazione depositata agli atti, si è provveduto alla verifica della situazione catastale e ipocatastale, acquisendo le visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale Direzione di Reggio Calabria, ciò al fine di procedere alla verifica delle eventuali variazioni intervenute relativamente ai beni oggetto dell'esecuzione.

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti, le indagini di rito espletate e i rilievi eseguiti in sito, hanno permesso di rispondere a tutti i quesiti formulati.

Si riportano in allegato alla presente relazione, elaborati e schemi grafici, fotografie e documentazione ritenuta utile ed integrante della stessa.

Con *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* datato 10/03/2025 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni gli immobili intestati alla .

1) Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra fabbricato, sito in Locri (RC) censito al Catasto Fabbricati:
   - **foglio n. 26, p.lla n. 40 Via Duca della Vittoria n. 33 – PT**
     Cat. A/5 – Classe 4 – Consistenza 2 vani – Rendita € 51,65
2) Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra fabbricato, sito in Locri (RC) censito al Catasto Fabbricati:
   - **foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 18 Via Mercurio n. 1 – P2**
     Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Dati di superficie Totale: 66 mq
     Totale escluse aree scoperte: 58 mq – Rendita: € 185,92
3) Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra fabbricato, sito in Locri (RC) censito al Catasto Fabbricati:
   - **foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 19 Via Mercurio n. 1 – P2**
     Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 4 vani – Dati di superficie Totale: 68 mq
     Totale escluse aree scoperte: 60 mq – Rendita: € 185,92
4) Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra fabbricato, sito in Locri (RC) censito al Catasto Fabbricati:
   - **foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 20 Via Mercurio n. 1 – P2**
     Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Dati di superficie Totale: 55 mq
     Totale escluse aree scoperte: 55 mq – Rendita: € 162,68
5) Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra fabbricato, sito in Locri (RC) censito al Catasto Fabbricati:
   - **foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 21 Via Mercurio n. 1 – P2**
     Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Dati di superficie Totale: 67 mq
     Totale escluse aree scoperte: 66 mq – Rendita: € 162,68
6) Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra fabbricato, sito in Locri (RC) censito al Catasto Fabbricati:
   - **foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 22 Via Mercurio n. 1 – P3**
     Cat. F/5 – Consistenza 45 mq

I suddetti beni sono ubicati nel Comune di Locri e, alla data di redazione della presente, risultano catastalmente intestati alla con Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni e censiti come segue:

› **foglio 26 p.lla n. 40 – Via Duca della Vittoria, 33 – PT –** Dati censuari catasto fabbricati:

CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Dati di superficie	RENDITA
A/5	4	2,0 vani	-	euro 51,65

ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE

› **foglio 27 p.lla n. 357 sub 18 – Via Mercurio, 1 – P2 –** Dati censuari catasto fabbricati:

CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Dati di superficie	RENDITA
A/3	2	4,0 vani	Tot. 66 mq Tot. escluse aree scoperte 58 mq	euro 185,92

ABITAZION DI TIPO ECONOMICO

› **foglio 27 p.lla n. 357 sub 19 – Via Mercurio, 1 – P2 –** Dati censuari catasto fabbricati:

CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Dati di superficie	RENDITA
A/3	2	4,0 vani	Tot. 68 mq Tot. escluse aree scoperte 60 mq	euro 185,92

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

〉 **foglio 27 p.lla n. 357 sub 20 – Via Mercurio, 1 – P2 –** Dati censuari catasto fabbricati:

CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Dati di superficie	RENDITA
A/3	2	3,5 vani	Tot. 55 mq Tot. escluse aree scoperte 55 mq	euro 162,68

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

〉 **foglio 27 p.lla n. 357 sub 21 – Via Mercurio, 1 – P2 –** Dati censuari catasto fabbricati:

CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Dati di superficie	RENDITA
A/3	2	3,5 vani	Tot. 67 mq Tot. escluse aree scoperte 66 mq	euro 162,68

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

〉 **foglio 27 p.lla n. 357 sub 22 – Via Mercurio, 1 – P3 –** Dati censuari catasto fabbricati:

CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Dati di superficie	RENDITA
F/5	-	45 mq	-	-

LASTRICO SOLARE

RISPOSTA AI QUESITI

4.A - Quesito 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****>>*

Dalla verifica degli atti che il creditore procedente ha depositato con il pignoramento, si è proceduto all'accertamento della documentazione ipo-catastale. Pertanto, in ottemperanza alle disposizioni del provvedimento, si comunica quanto segue:

- Completezza della documentazione. Sono stati esaminati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, unitamente all'estratto catastale dell'immobile in questione.
- Rilievi. La trascrizione dell'atto di pignoramento risulta riportata correttamente in relazione al soggetto debitore:
  - ISCRIZIONE CONTRO del 14.09.2018: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - iscrizione Registro Particolare 1574 Registro Generale 14947 - Immobili siti in LOCRI (RC).
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2025: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – iscrizione Registro Particolare 6472 Registro Generale 7984 - Immobili siti in LOCRI (RC)[1].

4.B - Quesito 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>>*

[1] Allegato 1: ispezione ipocatastale

4.B.1 - UNITÀ IMMOBILIARI IN VIA MERCURIO N. 1

I beni immobili in Via Mercurio n. 1 consistono in n. 4 unità abitative e n. 1 lastrico solare. Ai fini estimativi sono state considerate le consistenze risultanti dalle relative schede catastali. Durante le operazioni di sopralluogo è stata effettuata una verifica generale della corrispondenza tra dati catastali e lo stato di fatto, con particolare attenzione agli aspetti dimensionali e distributivi, nonché alle condizioni attuali degli immobili e delle relative dotazioni impiantistiche.

Gli immobili fanno parte di un più ampio fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica, a più piani fuori terra, con attività commerciali al piano terra e uffici/studi privati, abitazioni ai piani superiori.

angolo tra la Via Garibaldi e la Viale Margherita di Savoia – subb. 18, 19, 20

L'edificio presenta una corte interna configurata come un pozzo di luce, attorno alla quale si sviluppa un ballatoio che distribuisce le varie unità immobiliari poste al secondo piano, tra cui le cinque intestate alla . L'ultimo piano ospita ulteriori unità immobiliari, oltre ad alcuni lastrici solari, uno dei quali risulta parimenti intestato alla .

fronte su Via Garibaldi – subb. 19 e 20

Caratteristiche di zona: l'edificio è situato in una zona centrale della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale e commerciale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con disponibilità di parcheggi pubblici e privati. La zona è completamente servita da urbanizzazione primaria e secondaria.

angolo tra Corso Vittorio Emanuele e la Via Garibaldi – subb. 19, 20, 21

Il fabbricato è circondato per quattro lati da strade. Il prospetto principale affaccia su Corso Vittorio Emanuele, arteria centrale che attraversa l'intero centro abitato e che, agli estremi della città, coincide con la SS 106. Il lato opposto si affaccia su Viale Margherita di Savoia che delimita la piazza della stazione ferroviaria, il lato sud-ovest prospetta su via Garibaldi.

angolo tra Corso Vittorio Emanuele e la Via Mercurio – sub. 21

Il prospetto nord-est si affaccia su via Mercurio, sulla quale è situato l'ingresso principale. il portone, realizzato in alluminio e vetro, dotato di serratura e impianto citofonico, immette nell'atrio comune, costituito da un piccolo disimpegno che conduce direttamente al corpo scala. Non è presente l'ascensore, pertanto le scale distribuiscono i vari piani. Le rampe della scala sono rivestite con lastre di marmo sia nelle alzate che nelle pedate; i pianerottoli intermedi presentano una pavimentazione in marmette di graniglia. Le pareti e i solai sono rifiniti con intonaco rasante di tipo civile, mentre i parapetti sono in ferro battuto con corrimano in legno.

ingresso principale e atrio

La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria ed è costituita da setti portanti sia perimetrali che intermedi. I solai interpiano risultano di tipo misto, gettati in opera, mentre la copertura si sviluppa su più livelli ed è composta in parte da lastrici solari e terrazzi praticabili, in parte da falde inclinate con manto di tegole. Sono presenti balconi aggettanti lungo i prospetti dei primi due livelli. Presenta due accessi principali comuni, una su Via Mercurio, l'altra su Via Garibaldi. Il piano strada prospiciente il Corso Vittorio Emanuele è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali con altezze interne superiori agli standard residenziali, i lati del fabbricato prospicienti il Viale Margherita di Savoia e la Via Garibaldi risultano rialzati dal piano strada per la presenza di un piano seminterrato.

Nel complesso, le unità immobiliari presenti nel fabbricato risultano ultimate e utilizzate con destinazione prevalente residenziale, oltre che ad uffici, studi professionali, negozi e botteghe.

Il fabbricato, di impianto storico e già riportato nelle canapine dei primi del '900, è stato con ogni probabilità edificato nei primi decenni del secolo scorso. Nel tempo è stato oggetto di ulteriori soprelevazioni e di interventi di ammodernamento, in particolare sulle facciate e degli infissi esterni. I prospetti si presentano complessivamente in discreto stato di conservazione: gli intonaci esterni, pur integri, risultano migliorabili dal punto di vista estetico. L'edificio conserva ancora elementi architettonici caratteristici dell'epoca, quali fasce marcapiano e lesene angolari, sebbene gli interventi successivi ne abbiano parzialmente alterato il carattere originario.

prospetto su Viale Margherita di Savoia, fronte stazione ferroviaria – subb. 18 e 19

Il report fotografico dell'intero fabbricato, delle parti comuni e delle singole unità immobiliari è allegato alla presente relazione[2].

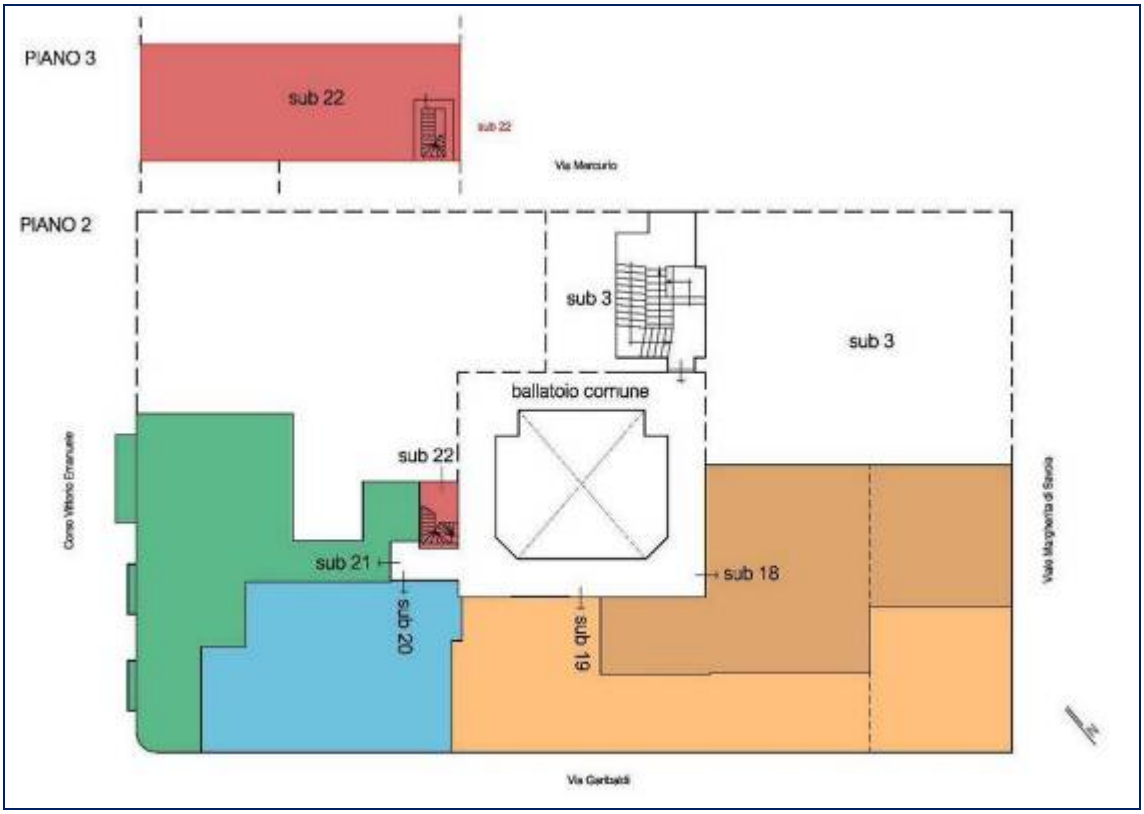
Contesto catastale ed urbanistico: la disciplina urbanistica della Città di Locri è regolata dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato nel 2021. Gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono all'interno dell'AMBITO A CARATTERE STORICO, zona "ATU 1 – Ambito Identitario".

stralcio del PSC e specifica degli ATU

I confini catastali sono meglio identificabili nell'allegato estratto di mappa[3]. I dati censuari identificativi e costitutivi dei beni confermano quanto già descritto nelle premesse: le unità immobiliari al secondo piano sono contraddistinte dai subalterni 18, 19, 20, 21 (appartamenti), mentre l'unità immobiliare al terzo piano è identificata al sub 22 (lastrico solare, con scala di accesso al piano secondo). Risultano tutte censite con la particella n. 357 del foglio di mappa n. 27[4].

[2] Allegato 2: report fotografico dello stato dei luoghi
[3] Allegato 3: estratto di mappa catastale, via mercurio
[4] Allegato 4: elaborato planimetrico e planimetrie catastali

estratto di mappa catastale: foglio n. 27 – particella n. 357

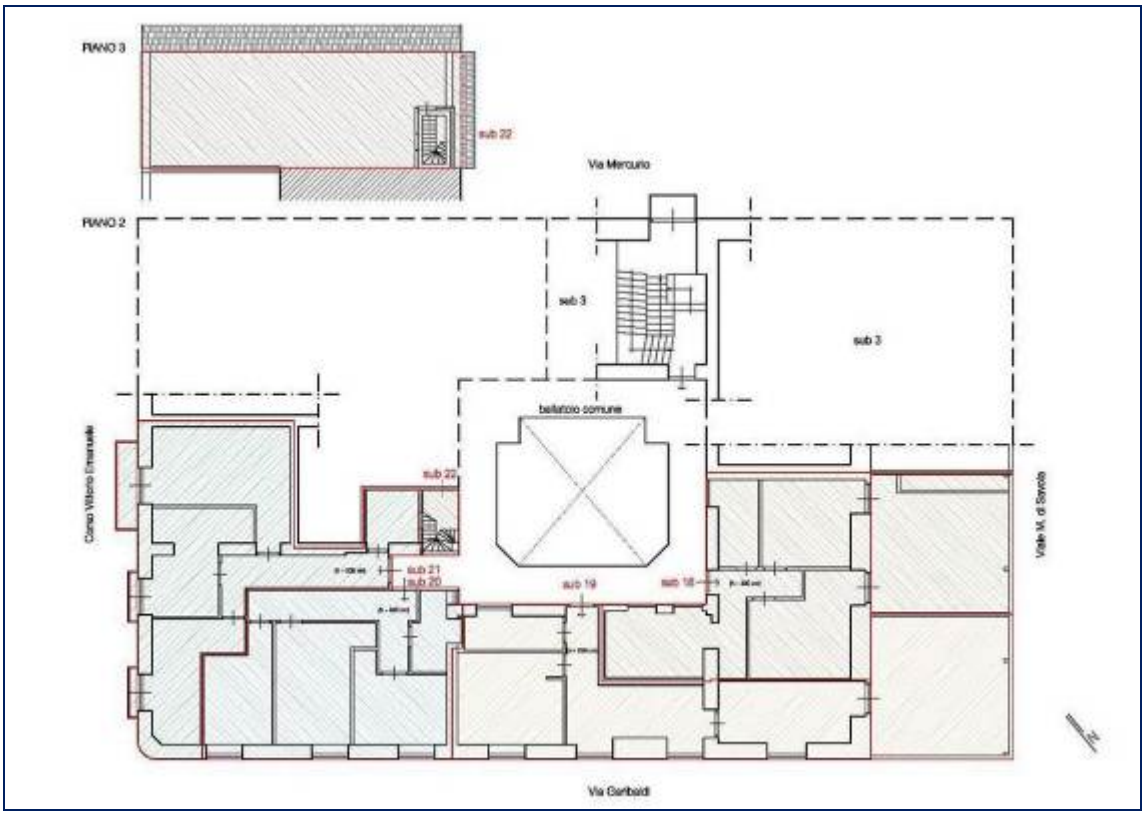


stralcio dell'elaborato planimetrico di rilievo: foglio n. 27 – particella n. 357 subb. 18, 19, 20, 21, 22

accesso dal vano scala al ballatoio comune

ballatoio comune

Le unità immobiliari del secondo piano sono distribuite perimetralmente lungo il ballatoio comune: su di esso si affacciano i relativi portoni di ingresso e alcune finestrature. Le unità immobiliari interessate sono distinte con i subalterni 18, 19, 20, 21, oltre al subalterno 22 (costituito dalla scala che conduce al lastrico solare posto al terzo piano) e ad altre unità immobiliari non di proprietà.

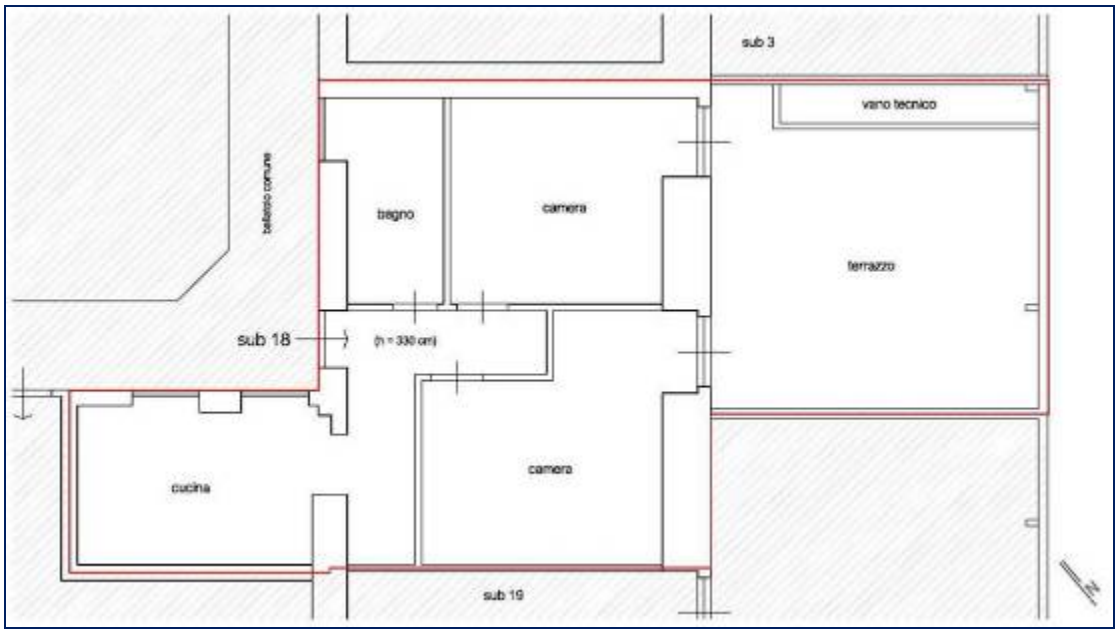


planimetria d'insieme delle unità immobiliari – f.s.

4.B.1.1 - Descrizione degli immobili:

〉 ***foglio 27 p.lla n. 357 sub 18*** *Superficie 58 mq + 25,50 mq di terrazzo*

L'unità immobiliare è esposta a sud-est e affaccia su Viale Margherita di Savoia. È catastalmente censita in Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico) e risulta finita e abitabile. Catastalmente confina con il sub. 3, con il ballatoio comune e con il sub 19. L'accesso avviene dal ballatoio comune tramite un portone blindato. Lo stato conservativo complessivo è buono, con finiture di pari livello: le pavimentazioni, i rivestimenti del bagno, gli intonaci di finitura, gli infissi interni, esterni e i sistemi oscuranti presentano caratteristiche qualitative apprezzabili. Tutti gli ambienti sono dotati di adeguate superfici aero-illuminanti e risultano climatizzati mediante apparecchi split. Sul fronte sud-est è presente un terrazzo che garantisce illuminazione naturale alle due camere, mentre la cucina e il bagno sono dotati di aperture prospicienti il ballatoio comune. La superficie commerciale rilevata è di circa 58 mq, mentre il terrazzo presenta una superficie di circa 25,50 mq. Quest'ultimo è coperto da una tettoia in legno con pilastri e travi in legno lamellare ed è separato dal sub. 3 tramite un muro divisorio, a ridosso del quale è stato ricavato un piccolo disimpegno mediante pannellatura in doghe di legno, adibito a locale tecnico per l'alloggiamento delle macchine dei climatizzatori. La separazione dal sub. 19 avviene mediante un muretto di circa 1 metro di altezza, sovrastato da una pannellatura in doghe di legno.



planimetria di rilievo – f.s.

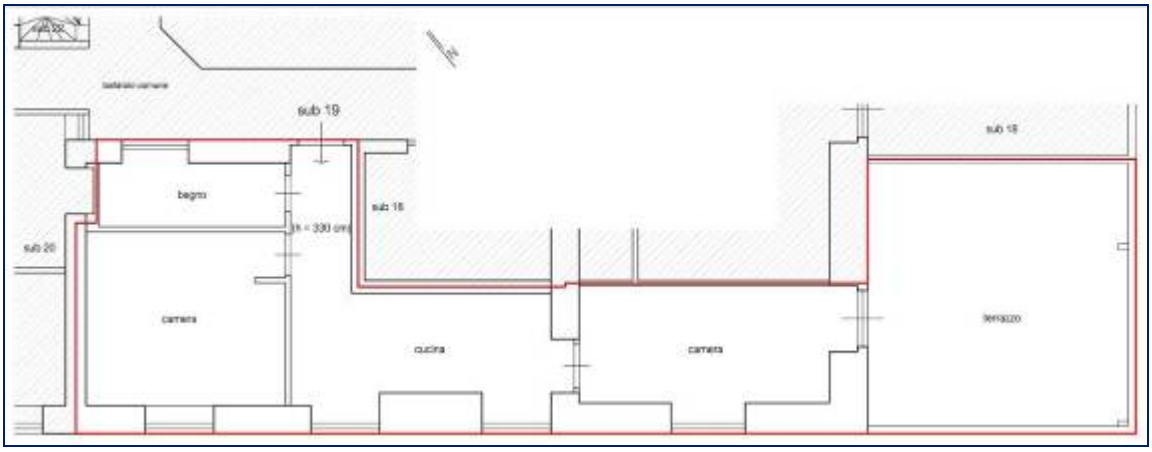
ingr., dis., bagno

terrazzo

cucina, camere

〉 ***foglio 27 p.lla n. 357 sub 19*** *Superficie 60 mq + 25,50 mq di terrazzo*

L'unità immobiliare affaccia a sud-est su Viale Margherita di Savoia e a sud-ovest su Via Garibaldi. È catastalmente censita in Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico) e risulta finita e abitabile. Catastalmente confina con il sub. 18, con il ballatoio comune e con il sub 20. L'accesso avviene dal ballatoio comune tramite un portone blindato. Lo stato conservativo complessivo è buono, con finiture di pari livello: le pavimentazioni, i rivestimenti del bagno, gli intonaci di finitura, gli infissi interni, esterni e i sistemi oscuranti presentano caratteristiche qualitative apprezzabili. Tutti gli ambienti sono dotati di adeguate superfici aero-illuminanti e risultano climatizzati mediante apparecchi split. Su entrambi i fronti (sud-est e sud-ovest) è presente un terrazzo che garantisce illuminazione naturale a una delle due camere da cui si accede dalla cucina; quest'ultima e l'altra camera sono dotate di aperture finestrate prospicienti Via Garibaldi, mentre il bagno è illuminato tramite apertura affacciata sul ballatoio comune. La superficie commerciale rilevata è di circa 60 mq, mentre il terrazzo presenta una superficie di circa 25,50 mq. Quest'ultimo è coperto da una tettoia in legno con pilastri e travi in legno lamellare ed è separato dal sub. 18 mediante un muretto di circa 1 metro di altezza, sovrastato da una pannellatura in doghe di legno.



plan. di rilievo – f.s.

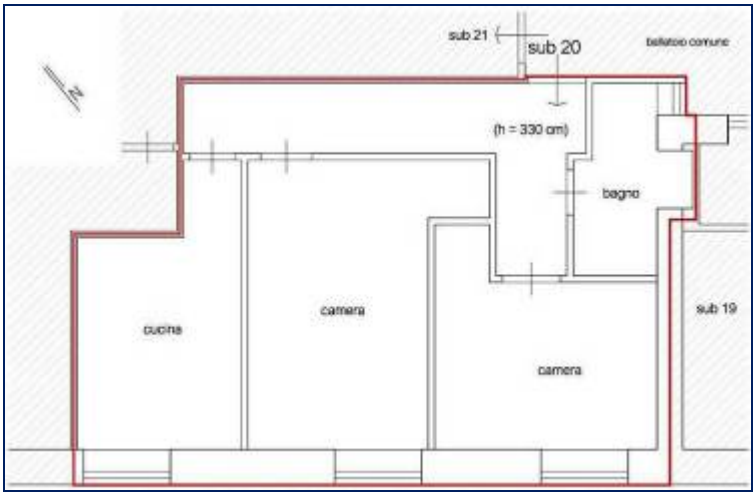
ingr., dis., cucina

terrazzo

cucina, camere

〉 ***foglio 27 p.lla n. 357 sub 20*** *Superficie 55 mq*

L'unità immobiliare affaccia a sud-est su Via Garibaldi. È catastalmente censita in Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico) e risulta finita e abitabile. Catastalmente confina con i subb. 19 e 21, oltre che con il ballatoio comune. L'accesso avviene dal ballatoio comune tramite un portone blindato. Lo stato conservativo complessivo è buono, con finiture di pari livello: le pavimentazioni, i rivestimenti del bagno, gli intonaci di finitura, gli infissi interni, esterni e i sistemi oscuranti presentano caratteristiche qualitative apprezzabili. Tutti gli ambienti sono dotati di adeguate superfici aero-illuminanti e risultano climatizzati mediante apparecchi split. Le due camere e la cucina sono servite di finestre prospicienti Via Garibaldi, mentre il bagno è illuminato tramite apertura affacciata sul ballatoio comune. La superficie commerciale rilevata è di circa 55 mq.



planimetria di rilievo – f.s.

ingr., dis.

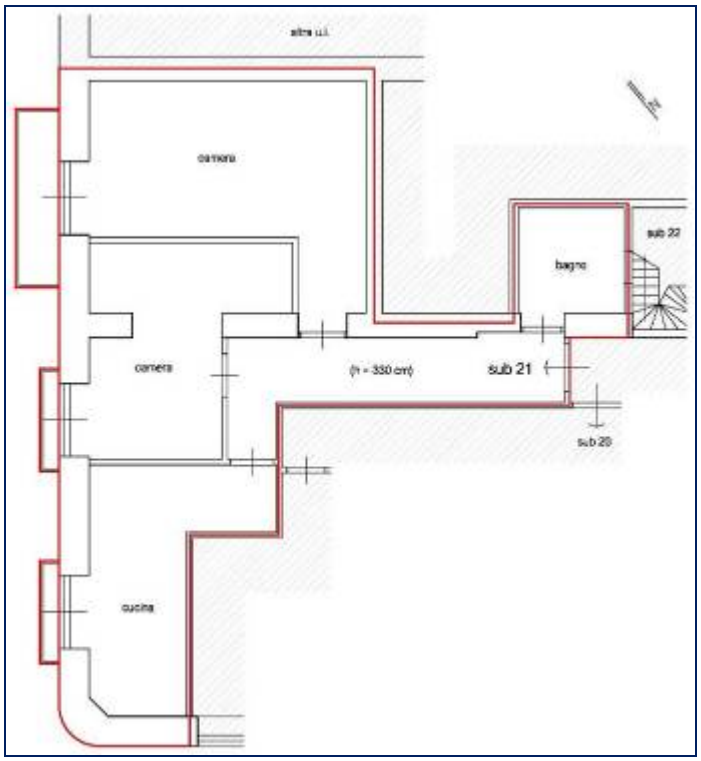
bagno

cucina

camere

〉 ***foglio 27 p.lla n. 357 sub 21*** *Superficie 66 mq + 4 mq di balconi*

L'unità immobiliare affaccia a nord-ovest su Corso Vittorio Emanuele. È catastalmente censita in Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico) e risulta finita e abitabile. Catastalmente confina con i subb. 20, 22 (scala di accesso al lastrico solare), altra u.i., oltre che con il ballatoio comune. L'accesso avviene dal ballatoio comune tramite un portone blindato. Lo stato conservativo complessivo è buono, con finiture di pari livello: le pavimentazioni, i rivestimenti del bagno, gli intonaci di finitura, gli infissi interni, esterni e i sistemi oscuranti presentano caratteristiche qualitative apprezzabili. Tutti gli ambienti sono dotati di adeguate superfici aero-illuminanti e risultano climatizzati mediante apparecchi split. Sul fronte nord-ovest sono presenti tre balconi (due dei di dimensioni ridotte) con porte-finestre che garantiscono illuminazione naturale alla cucina e alle due camere; il bagno, invece, è illuminato tramite un'apertura affacciata sulla scala di accesso al lastrico solare, la quale trae luce dal ballatoio comune. La superficie commerciale rilevata è di circa 66 mq, i balconi presentano una superficie complessiva di circa 4 mq.

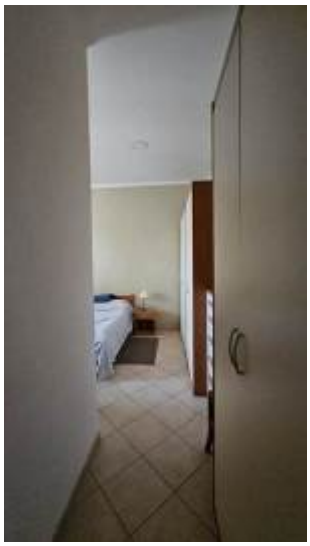
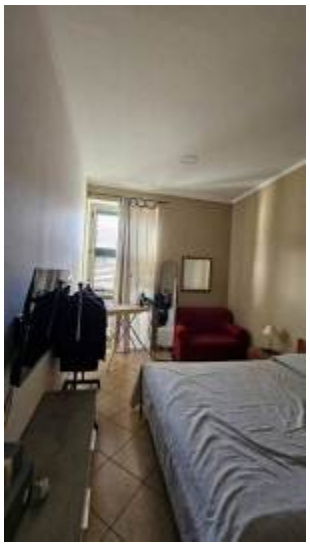


planimetria di rilievo – f.s.

ingr., dis.

bagno, cucina

cucina

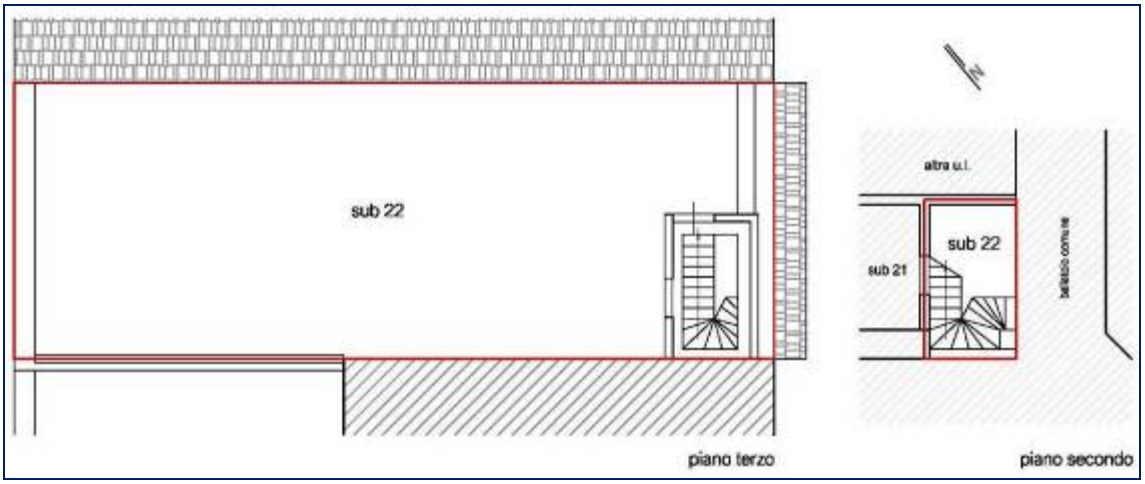



camere

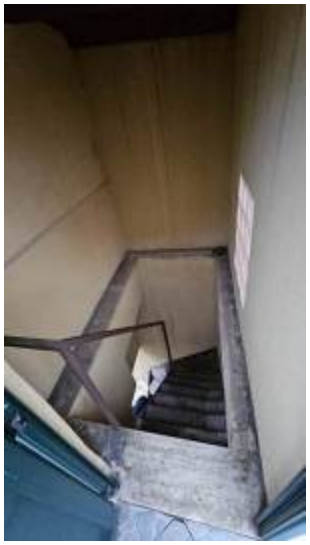
〉 ***foglio 27 p.lla n. 357 sub 22*** *Superficie 45 mq*

L'unità immobiliare affaccia a nord-ovest su Corso Vittorio Emanuele e a sud-est sul vuoto costituito dal pozzo-luce e dalla corte comune. È catastalmente censita in Cat. F/5 (lastrico solare) e si sviluppa su due livelli: al piano secondo si trova la scala in metallo prefabbricato, con corrimano costituito da profili lineari e di percorrenza non agevole, che conduce al piano terzo dove è presente la struttura perimetrale dell'abbaino e la porta di accesso al lastrico solare. Quest'ultimo è costituito da una superficie completamente aperta su due lati, ad eccezione dei parapetti di protezione, e confina per un lato con una falda inclinata di unità immobiliare e per l'altro lato con muro perimetrale e terrazzo di proprietà altrui.

L'accesso avviene dalla scala al piano secondo, aperta sul ballatoio comune, e prosegue attraverso la porta in alluminio. Il perimetro dell'abbaino è inoltre caratterizzato da una piccola superficie vetrata in vetro-cemento; la copertura è realizzata con listelli di legno ricoperti da tegole prefabbricate in alluminio. L'abbaino presenta finiture esterne in intonaco civile in discreto stato conservativo, mentre all'interno sono evidenti segni di infiltrazione piovane e condizioni di scarsa manutenzione. La superficie terrazzata risulta pavimentata, sebbene anch'essa mostri uno stato di conservazione carente. La superficie commerciale rilevata è di circa 45 mq.

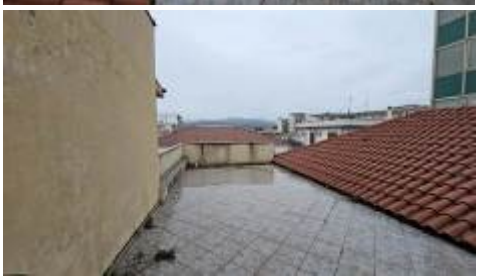


planimetrie di rilievo – f.s.



scala

abbaino



lastrico solare

lastrico solare

4.B.2 - UNITÀ IMMOBILIARE IN VIA DUCA DELLA VITTORIA N. 33

Il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare ad un solo piano fuori terra di un fabbricato sito in Via Duca della Vittoria n. 33. Ai fini estimativi sono state assunte le consistenze riportate nelle relative schede catastali. Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la generale corrispondenza tra i dati catastali e lo stato di fatto, con particolare attenzione agli aspetti dimensionali e distributivi, nonché alle condizioni attuali dell'immobile e delle dotazioni impiantistiche. L'edificio presenta una corte interna che funge da pozzo di luce per alcuni ambienti.

Caratteristiche di zona: l'immobile è collocato in una zona centrale della città, caratterizzata da un tessuto urbano denso a prevalente destinazione residenziale. L'area risulta ben servita da trasporti pubblici e servizi di quartiere, oltre che da adeguate dotazioni di parcheggi sia pubblici che privati. Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

affaccio su Via Duca della Vittoria

L'edificio dispone di un unico prospetto principale su Via Duca della Vittoria, arteria che collega la zona della Casa Circondariale con il Corso Vittorio Emanuele, mentre il lato opposto affaccia sulla corte interna privata. Gli altri due lati risultano in aderenza con edifici di proprietà limitrofe.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria, con setti sia perimetrali che interni. La copertura è a falde inclinate con manto di tegole in coppi; all'interno è presente un controsoffitto costituito da listellari legnei a correre. L'ingresso principale è costituito da un portone in legno, rialzato di due gradini rispetto al piano stradale, per un dislivello complessivo di circa 35 cm. Sul prospetto principale è presente un'unica finestra, anch'essa in legno, posta accanto al portone di ingresso.

Nel complesso, l'unità immobiliare non versa in condizioni tali da potersi considerare abitabile o funzionale. Il fabbricato, di impianto storico e già censito nelle canapine dei primi del '900, risulta con ogni probabilità edificato nei primi decenni del secolo scorso. Non si rilevano interventi recenti di ristrutturazione e ammodernamento, né all'interno né sulle facciate. I prospetti esterni si presentano complessivamente in cattivo stato di conservazione: gli intonaci, pur parzialmente integri, risultano deteriorati, benché siano ancora riconoscibili alcuni elementi architettonici dell'epoca, quali cornici, lesene e zoccolino di basamento.

Il report fotografico dell'intero fabbricato, delle parti comuni e delle singole Unità immobiliari è allegato alla presente relazione[5].

[5] Allegato 2: report fotografico dello stato dei luoghi

Contesto catastale ed urbanistico: la disciplina urbanistica della Città di Locri è regolata dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato nel 2021. Gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono all'interno dell'AMBITO A CARATTERE STORICO, zona "ATU 1 – Ambito Identitario".

stralcio del PSC e specifica degli ATU

I confini catastali dell'unità immobiliare risultano individuabili nell'estratto di mapa allegato alla presente relazione[6], che consente di collocare il bene all'interno del quadro particellare di riferimento.

estratto di mappa catastale: foglio n. 26 – particella n. 40

L'analisi dei dati censuari conferma che l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 26, particella n. 40, consistenza: 2 vani. Tuttavia, tale identificazione non risulta coerente con le risultanze del sopralluogo, poiché sono state rilevate discrasie tra la consistenza esterne effettivamente riscontrate e il perimetro riportato in mappa. Tale circostanza sarà oggetto di più puntuale trattazione in sede di risposta

[6] Allegato 5: estratto di mappa catastale, via duca della vittoria

al quesito 4.C.1 - sub-quesito c), cui si rimanda per un approfondimento specifico. Si evidenzia inoltre la mancata disponibilità della planimetria catastale in quanto non depositata presso gli archivi del Catasto. Tale assenza non consente di effettuare un confronto diretto tra la distribuzione interna dei locali e le risultanze catastali dichiarate. Eventuali verifiche di conformità e la necessità di procedere a un aggiornamento tramite dichiarazione catastale (DOCFA) saranno valutate sulla base delle analisi illustrate nel richiamato sub-quesito.

4.B.2.1 - Descrizione dell'immobile:

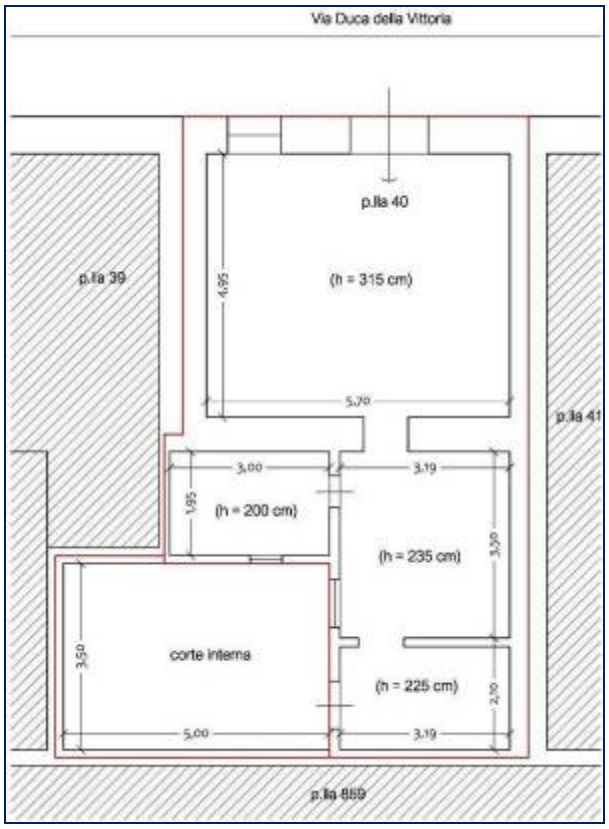
〉 ***foglio 26 p.lla n. 40*** *Superficie 69 mq + 19 mq di corte interna*

L'unità immobiliare è esposta a nord-est ed è censita catastalmente come Cat. A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare). Allo stato attuale si presenta in condizioni di marcato degrado, riconducibili al prolungato stato di abbandono. L'immobile conserva ancora parte della configurazione originaria, in particolare gli elementi portanti in muratura di pietrame, i muri interni di divisione e la copertura, sebbene tutti tali elementi manifestino evidenti criticità. Dal punto di vista strutturale, l'unità necessita di interventi di recupero e consolidamento, con particolare attenzione al ripristino delle murature portanti e alla messa in sicurezza della copertura, al fine di garantirne la stabilità e la fruibilità. In ogni caso, la configurazione attuale potrebbe consentire future ipotesi di utilizzo o interventi di riqualificazione, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche ed edilizie.

Gli ambienti interni risultano oggi adattati a deposito con accumuli di materiale che ostacolano la normale percorribilità. La distribuzione interna si compone di un ampio vano d'ingresso che conduce a due ambienti comunicanti, oltre ad un ulteriore vano di dimensioni ridotte, dotato di propria porta di accesso. L'ultimo vano consente l'accesso alla corte esterna tramite un'apertura dedicata. L'unità è priva di impianti tecnologici funzionanti: non è presente un impianto elettrico attivo (la fornitura risulta disattivata) e non sono materializzati servizi igienici.

Le finiture interne risultano ampiamente compromesse: gli intonaci sono in parte distaccati o sgretolati, con diffuse fessurazioni sulle murature; il pavimento in marmettoni, risalente presumibilmente all'epoca di costruzione, mostra evidenti segni di obsolescenza; gli infissi in legno, anch'essi originali, versano in stato di avanzato degrado. Due vani sono coperti esternamente con lamiera di tipo grecata.

La superficie commerciale coperta rilevata è di circa 69 mq, la superficie della corte è di circa 19 mq.



planimetria di rilievo – f.s.

4.C - Quesito 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****>>*

1) Comune di Locri (RC) – Via Mercurio n. 1

I beni risultano tutti censiti al Catasto Fabbricati al **foglio n. 27 - particella n. 357**

Come risulta dagli allegati catastali aggiornati, si riportano i seguenti dati:

〉 ***foglio n. 27 particella n. 357 subalterno 18***

Via Mercurio n. 1 Piano 2 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 2
Rendita: **€ 185,92** - Consistenza: **4 vani** - Dati di superficie: **totale 66 mq - escluse aree scoperte: 58 mq**
Intestazione catastale:
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

〉 ***foglio n. 27 particella n. 357 subalterno 19***

Via Mercurio n. 1 Piano 2 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 2
Rendita: **€ 185,92** - Consistenza: **4 vani** - Dati di superficie: **totale 68 mq - escluse aree scoperte: 60 mq**
Intestazione catastale:
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

〉 ***foglio n. 27 particella n. 357 subalterno 20***

Via Mercurio n. 1 Piano 2 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 2
Rendita: **€ 162,68** - Consistenza: **3,5 vani** - Dati di superficie: **totale 55 mq - escluse aree scoperte: 55 mq**
Intestazione catastale:
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

〉 ***foglio n. 27 particella n. 357 subalterno 21***

Via Mercurio n. 1 Piano 2 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 2
Rendita: **€ 162,68** - Consistenza: **3,5 vani -** Dati di superficie: **totale 67 mq - escluse aree scoperte: 66 mq**
Intestazione catastale:
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

〉 ***foglio n. 27 particella n. 357 subalterno 22***

Via Mercurio n. 1 Piano 3 Categoria F/5 (Lastrico solare) Consistenza: **45 mq**
Intestazione catastale:
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

2) Comune di Locri (RC) – Via Duca della Vittoria n. 33

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati al **foglio n. 26 - particella n. 40**

Come risulta dagli allegati catastali aggiornati, si riportano i seguenti dati:

〉 ***foglio n. 26 particella n. 40***

Via Duca della Vittoria n. 33 Piano T Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) classe 2
Rendita: **€ 51,65** - Consistenza: **2 vani**
Intestazione catastale:
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Allo stato attuale quest'ultima unità immobiliare risulta correttamente identificata sotto il profilo censuario, con consistenza espressa in numero di vani e priva dell'indicazione delle superfici. Si evidenzia, inoltre, la mancata disponibilità della planimetria catastale, non risultando la stessa depositata presso gli archivi del Catasto. Con riferimento al bene oggetto di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di un fabbricato realizzato in ampliamento rispetto all'area di sedime originaria. Tale identificazione non risulta coerente con le risultanze catastali: sono infatti emerse discrasie tra le consistenze esterne effettivamente riscontrate e il perimetro riportato in mappa. La problematica sarà oggetto di più puntuale analisi nella risposta al quesito 4.C.1 - sub-quesito c), cui si rimanda per l'approfondimento tecnico di dettaglio. L'assenza della planimetria catastale non consente di effettuare un confronto diretto tra lo stato di fatto degli ambienti interni e quanto dichiarato negli atti catastali. Eventuali verifiche di conformità nonché l'eventuale necessità di procedere a un aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCFA saranno valutate alla luce delle considerazioni riportate nel sub-quesito richiamato.

Per le specifiche catastali si rimanda al relativo allegato[7].

[7] Allegato 6: certificazione catastale

4.C.1 - Risposta al sub-quesito c): *[..] 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 [..].*

Sulla base delle informazioni acquisite e della documentazione reperita mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali e regionali competenti, nonché presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, è stato possibile ricostruire il quadro tecnico-amministrativo di riferimento, necessario ai fini della verifica dello Stato Legittimo degli immobili. Tra le fonti documentali esaminate, assumono particolare rilevanza i dati e gli atti catastali, oggi gestiti Agenzia dell'Entrate, in quanto utili alla ricostruzione storica della consistenza edilizia.

L'indagine catastale ha consentito di reperire le canapine di primo impianto del Catastale Urbano, risalenti all'epoca censuaria del 1939 e agli anni immediatamente successivi (fino al dopoguerra). Tali elaborati costituiscono la documentazione depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) per la prima iscrizione delle unità immobiliari urbane, in attuazione del R.D.L. 652/1939 e ss. mm., nonché del D.P.R. n. 1142/1949, recante il regolamento per la formazione e la conservazione del NCEU.

Il reperimento di detta documentazione riveste rilevanza estimativa in quanto consente di verificare la consistenza storica degli immobili, in particolare nei casi di:

- fabbricati ubicati all'interno dei centri, così come individuati dall'art. 31 L. 1150/1942;
- edifici di impianto storico diffusi sul territorio comunale, con riferimento agli immobili cosiddetti "ante '67", realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, 1 settembre 1967;
- immobili esistenti anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942.

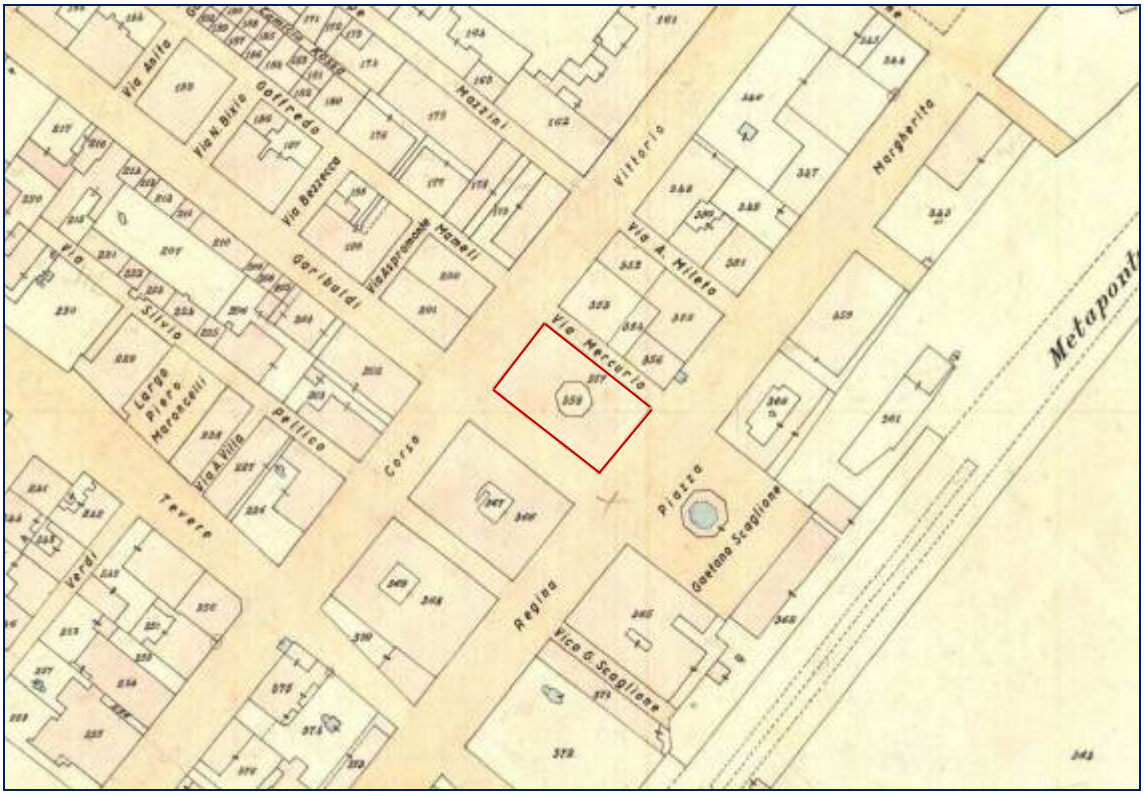
Si precisa che le planimetrie catastali, sia di impianto che successive, non costituiscono titolo edilizio abilitativo, né assumono valore autorizzativo in sostituzione degli atti rilasciati dall'Amministrazione comunale. Nell'ambito della presente perizia, esse assumono funzione integrativa e probatoria, in quanto idonee a documentare lo stato di fatto degli immobili alla data del deposito catastale, risultando particolarmente utili nei casi in cui i titoli edilizi non fossero richiesti all'epoca della costruzione o risultino oggi irreperibili.

La normativa vigente riconosce alle planimetrie catastali un valore probatorio qualificato, come previsto dall'art. 10 della L. n. 120/2020, attribuendo alle stesse rilevanza documentale ai fini della ricostruzione dello Stato Legittimo. In particolare, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, lo Stato Legittimo dell'immobile può essere desunto, per gli immobili realizzati in epoca antecedente all'obbligo del titolo edilizio, dalle informazioni catastali di primo impianto, nonché da altra documentazione probante, anche in presenza di un principio di prova del titolo originario non più disponibile.

Alla luce di quanto sopra, le informazioni catastali, che contengono una serie di informazioni rappresentate graficamente, assumono rilevanza ai fini estimativi, in quanto concorrono alla valutazione complessiva del bene sotto il profilo della legittimazione urbanistica, incidendo direttamente sulla determinazione del valore di mercato, soprattutto nei casi di immobili di impianto storico o privi di documentazione edilizia completa.

1) Comune di Locri (RC) – Via Mercurio n. 1

I beni risultano regolarmente censiti presso il Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 27 - particella n. 357, subalterni nn. 18, 19, 20,21, 22.** Il fabbricato è riconducibile a epoca remota; tuttavia, sulla base della documentazione attualmente disponibile e delle verifiche effettuate, non è stato possibile individuare con precisone l'anno di edificazione originaria. Dalla documentazione reperita emerge che la ha acquistato la proprietà delle uu.ii. mediante atto di compravendita del 19/06/2006, Rep. n. 4457. L'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Locri, unitamente all'esame delle visure catastali storiche riferite ai precedenti intestatari, ha consentito di svolgere approfondite ricerche in ordine all'eventuale esistenza di titoli edilizi abilitativi relativi al fabbricato. Tali ricerche non hanno restituito documentazione utile ai fini della ricostruzione del titolo originario.



estratto di mappa catastale di impianto: foglio n. 27 – particella n. 357

Alla luce di quanto sopra e in coerenza con le premesse formulate in ordine alla verifica dello Stato Legittimo degli immobili, viene assunto quale elemento probante la presenza del fabbricato nella mappa catastale di primo impianto, riconducibile a un periodo antecedente all'entrata in vigore della L. n. 1150/1942. Tale circostanza costituisce, ai fini estimativi, un valido riferimento per l'inquadramento storico-urbanistico dell'immobile in assenza di titoli edilizi reperibili.

Nel corso dell'indagine documentale è stata tuttavia rinvenuta una pratica edilizia successiva, consistente in Denuncia di Inizio Attività[8] (D.I.A.) del 3 agosto 2006 – prot. n. 14001, con la quale la ha comunicato l'avvio dei lavori per la "ristrutturazione dell'unità immobiliare di civile abitazione, sita in Locri che si affaccia sulla via Anita Garibaldi, corso V. Emanuele, via R. Margherita e con ingresso dalla via Mercurio, facente parte di un fabbricato costruito in epoca vetustà".

[8] Allegato 7: D.I.A. del 3 agosto 2006 – prot. n. 14001

All'epoca della presentazione della suddetta D.I.A., l'unità immobiliare risultava censita al foglio n. 27, particella n. 357, subalterno n. 203, come riportato nella planimetria catastale allegata all'atto notarile richiamato nella pratica edilizia. Da tale identificativo catastale ha successivamente avuto origine il frazionamento che ha condotto, nel tempo, alla costituzione degli attuali subalterni.

In merito alla verifica della presenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, si evidenzia che non risultano agli atti Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCA) relative alle unità immobiliari oggetto di stima. Tuttavia, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 (Testo Unico Edilizia) e sm. mm. ii., la sussistenza delle condizioni di igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato, è attestata mediante SCA, da presentarsi allo Sportello Unico competente corredata dalla documentazione prevista dalla normativa, in particolare, da:

a) attestazione del direttore dei lavori;
b) certificato di collaudo statico/dichiarazione di regolare esecuzione;
c) dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
d) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dall'impresa installatrice;
e-bis) attestazione di «edificio predisposto alla banda ultra larga».

La documentazione di cui ai pp. *a), c), d), e), e-bis)* può essere prodotta, ciascuna per le specifiche competenze. Per quanto concerne la documentazione di cui al punto b), lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso gli enti competenti al fine di accertare, tra l'altro, l'eventuale esistenza di pratiche sismiche depositate; tuttavia, dagli accertamenti eseguiti non sono emersi elementi documentali utili.

Parimenti, le ricerche svolte presso l'Archivio di Stato non hanno consentito di acquisire ulteriori dati o atti significativi, ad eccezione di alcuni documenti risalenti al 1927, relativi a "opere per la riparazione della casa civile della ditta – Comune di Gerace", corredati da elaborati grafici riconducibili al fabbricato in oggetto[9].

Alla luce delle verifiche effettuate, si può ragionevolmente ritenere che la Segnalazione Certificata per l'Agibilità delle singole unità immobiliari oggetto di stima possa comunque essere presentata, subordinatamente alla produzione della documentazione prevista dalla normativa vigente. Conseguentemente, le suddette unità potranno essere formalmente dichiarate agibili.

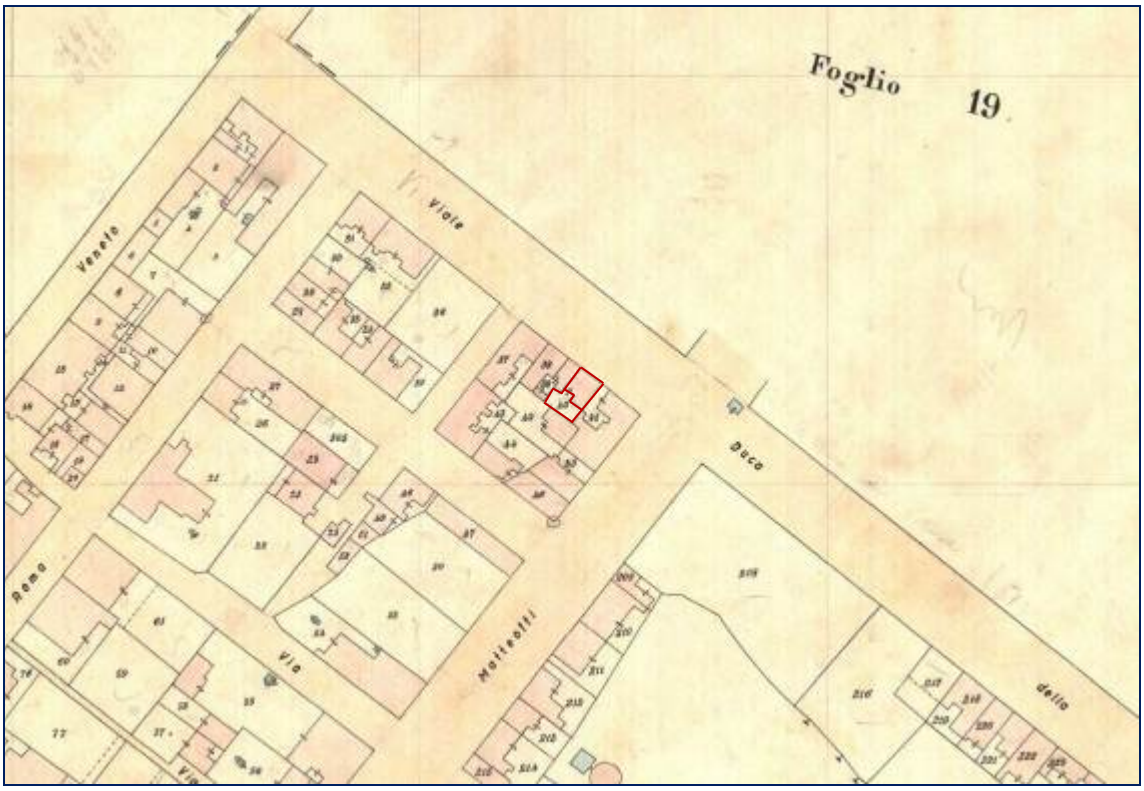
Si evidenzia, infine che, ai sensi del citato art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, l'utilizzo delle costruzioni può essere legittimamente avviato dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, purché la stessa sia corredata dalla documentazione di cui al c.5".

2) Comune di Locri (RC) – Via Duca della Vittoria n. 33

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati al **foglio n. 26 - particella n. 40.** Il fabbricato è di epoca remota; tuttavia, sulla base della documentazione disponibile e delle verifiche effettuate, non è stato possibile individuare con precisone l'anno di edificazione originaria. Dalle visure catastali storiche è emerso che la ha acquistato la proprietà dell'unità immobiliare con atto di compravendita del 28/09/2000, Rep. n.43787, Trascr.ne n.10195.1/2000 Reggio C. in atti dal 24/04/2001.

[9] Allegato 8: riscontro ufficio tecnico regionale e archivio di stato di reggio calabria

L'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Locri, gli Uffici tecnici Regionali, nonché presso l'Archivio di Stato, l'esame delle visure storiche riferite ai precedenti intestatari, hanno consentito di svolgere approfondite ricerche in ordine all'eventuale esistenza di titoli edilizi abilitativi relativi al fabbricato in oggetto. Le ricerche espletate non hanno consentito di reperire documentazione utile ai fini della ricostruzione del titolo originario né di eventuali successivi provvedimenti autorizzativi.

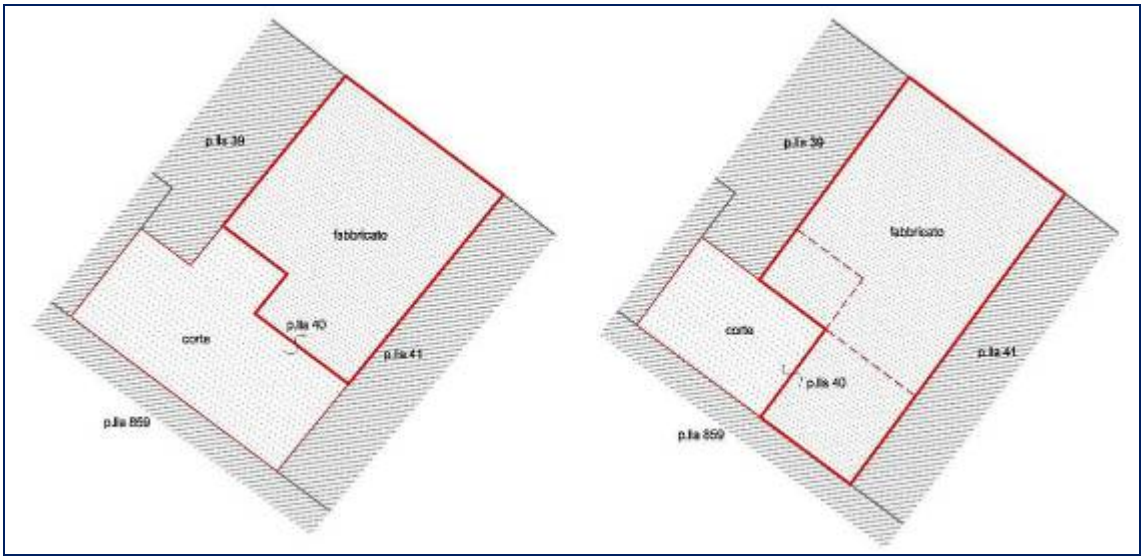


estratto di mappa catastale di impianto: foglio n. 26 – particella n. 40

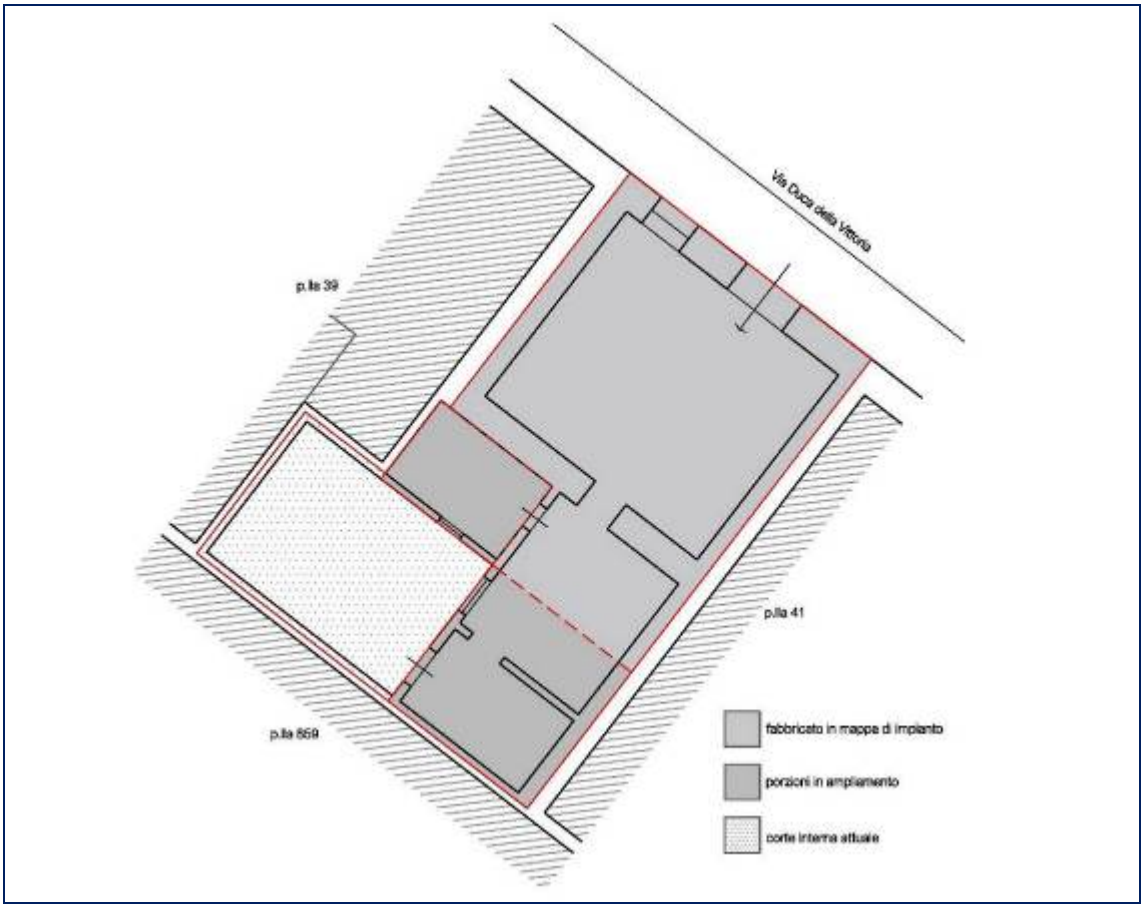
Alla luce di quanto sopra e in coerenza con le premesse relative alla verifica dello Stato Legittimo degli immobili, viene assunto quale elemento probante la presenza del fabbricato nella mappa catastale di primo impianto, riconducibile a un periodo antecedente all'entrata in vigore della L. n. 1150/1942. Tale circostanza costituisce, ai fini estimativi, un valido riferimento per l'inquadramento storico-urbanistico dell'immobile in assenza di titoli edilizi reperibili.

estratti di mappa catastale di impianto e mappa catastale attuale: foglio n. 26 – particella n. 40

Dalle risultanze del sopralluogo, tuttavia, è emerso che l'estensione reale del fabbricato risulta superiore al sedime dell'area coperta riportato in mappa catastale (coincidente con le porzioni ricoperte con lamiera di tipo grecata) evidenziando uno sconfinamento perimetrale che interessa parzialmente la porzione di corte interna di proprietà, come rappresentato negli elaborati grafici. La consistenza catastale risulta attualmente censita in n. 2 vani; di fatto, il fabbricato occupa una superficie coperta pari a circa 69 mq, oltre a una corte interna pertinenziale della superficie di circa 19 mq.



confronto schema planimetrico: sagoma fabbricato, da EDM e da rilievo



foglio n. 26 – particella n. 40 - confronto planimetrico: mappa di impianto-rilievo con porzione in ampliamento

In merito alla verifica della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, si evidenzia che non risultano agli atti Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCA) relative alle unità immobiliari oggetto di stima.

Il fabbricato, come già illustrato nei paragrafi precedenti, versa in uno stato di marcato degrado, riconducibile al prolungato abbandono. La struttura originaria risulta compromessa sotto il profilo estetico, funzionale e strutturale, rendendo necessari interventi di recupero e consolidamento strutturale, nell'ipotesi di un futuro ripristino delle condizioni di abitabilità.

Per quanto concerne la sussistenza di certificazione statiche (collaudo statico e/o certificato di idoneità statica), si precisa che tali documenti sono finalizzati ad attestare le condizioni di sicurezza delle strutture portanti di un fabbricato, in conformità alla normativa vigente all'epoca di realizzazione delle opere. In particolare, il certificato di idoneità statica è richiesto nei casi in cui non risulti disponibile il certificato di collaudo statico previsto dalla Legge 1086/71. Per gli immobili realizzati fuori dalla perimetrazione del centro abitato e in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967, o addirittura antecedente alla Legge urbanistica n. 1150/1942, tale certificazione non era originariamente prevista, in assenza di una specifica normativa strutturale. Essa può tuttavia rendersi necessaria qualora, in epoca successiva, siano stati eseguiti interventi edilizi o strutturali rientranti nell'ambito di applicazione della normativa vigente, come ad esempio opere oggetto di condoni edilizi. Lo scrivente ha pertanto provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti al fine di verificare l'eventuale esistenza di pratiche sismiche o certificazioni strutturali depositate presso gli uffici competenti; tuttavia, l'istruttoria non ha consentito di reperire alcuna documentazione tecnica, né certificazioni di idoneità statica riferibili alla struttura in esame. Alla luce delle verifiche effettuate, si può ragionevolmente ritenere che l'immobile, allo stato attuale, non risulti agibile; tuttavia, lo stesso potrà essere oggetto di recupero sotto il profilo urbanistico, previo accertamento delle difformità esistenti e loro eventuale regolarizzazione nei limiti consentiti dalla normativa vigente, nonché sotto il profilo strutturale, mediante l'esecuzione di idonei interventi di consolidamento. Solo all'esito di tali interventi e della produzione della documentazione tecnica prescritta sarà possibile procedere alla formale dichiarazione di agibilità dell'u.i.

4.D - <u>Quesito d)</u>

*<<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**>>*

In ottemperanza al quesito formulato, si dà atto che, sulla base delle indagini esperite e dei sopralluoghi effettuati, anche in coordinamento con il Custode Giudiziario, non è emersa alcuna evidenza in ordine alla sussistenza di contratti di locazione, affitto o di altro titolo di godimento in favore di terzi. Non è stato possibile, altresì, reperire o acquisire ulteriori elementi informativi diversi da quelli risultanti dalle visure catastali e dalla documentazione disponibile agli atti, né sono stati prodotti, da parte del debitore esecutato o di eventuali occupanti, titoli giuridici idonei a giustificare il possesso o la detenzione degli immobili.

Le verifiche complessivamente svolte consentono pertanto di ritenere, anche sulla base delle dichiarazioni rese dalla , che le unità si trovano nella piena disponibilità del debitore esecutato e siano attualmente occupate dalla stessa e dai propri figli. In particolare, la ha dichiarato di occupare direttamente l'u.i. in Via Mercurio n. 1 di cui al sub 21. Tali risultanze si riferiscono sia alle uu. ii. di cui al foglio 27, particella 357, subalterni nn. 18, 19, 20, 21, 22 sia al fabbricato in Via Duca della Vittoria n. 33, non occupato da terzi e adibito, allo stato dei luoghi, a magazzino di deposito.

4.E - Quesito 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>>*

In riscontro al quesito formulato, si evidenzia che, dalle verifiche eseguite, non risultano iscrizioni ipotecarie, servitù o altri gravami reali gravanti sul bene, ad eccezione dell'ipoteca giudiziale e del pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva, che sarà cancellato ai sensi di legge a seguito del trasferimento.

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli contrattuali incidenti sull'uso o sulla attitudine edificatoria del bene, non emergono contratti di locazione, affitto o altri rapporti di godimento opponibili alla procedura, come già dettagliatamente illustrato nei quesiti precedenti, cui si rimanda integralmente.

Con riferimento ai vincoli e agli oneri di natura urbanistico-edilizia, si richiamano le difformità e gli abusi edilizi già evidenziati nelle risposte ai quesiti precedenti, che costituiscono vincoli di fatto destinati a permanere in capo all'eventuale aggiudicatario. Tali elementi assumono particolare rilievo in quanto l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con conseguente assunzione, da parte dell'acquirente, degli oneri connessi alla gestione e risoluzione delle predette irregolarità.

Sulla base della documentazione esaminata e delle verifiche tecniche effettuate, si ritiene che gli oneri potenzialmente a carico dell'aggiudicatario, ai fini di una completa regolarizzazione urbanistica, siano riferibili al bene sito nel Comune di Locri, censito al Catasto al Foglio di mappa n. 26, particella n. 40. Tuttavia, alla luce della normativa urbanistica vigente e salvo eventuali futuri provvedimenti da parte dell'ente competente, le opere così come realizzate non appaiono suscettibili di sanatoria e potrebbero pertanto essere assoggettate a provvedimenti repressivi, quali l'adozione di un ordine di demolizione.

Tale evenienza comporta un vincolo sostanziale a carico dell'acquirente, in quanto l'eventuale emissione di un provvedimento di demolizione potrebbe precludere o limitare l'utilizzo del bene sino all'esecuzione delle opere prescritte.

Detta circostanza incide sulla valutazione economica dell'immobile, tenuto conto che il bene, per le proprie caratteristiche e per lo stato urbanistico-edilizio rilevato, sarà verosimilmente oggetto di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, da attuarsi nel rispetto della normativa vigente. Tali interventi, pur comportando oneri e adempimenti a carico dell'acquirente, non precludono in assoluto la possibilità di recupero funzionale del bene, che potrà essere valorizzato a seguito dell'esecuzione delle opere necessarie al ripristino dello stato legittimo.

4.F - Quesito f)

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

Come già precedentemente riportato, gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nell'Ambito a carattere storico, ATU 1 – "Ambito Identitario" del Piano Strutturale Comunale (PSC) di Locri approvato nel 2021. Il PSC ha effettuato una ricognizione sistematica dei vincoli presenti sul territorio comunale, raggruppandoli in distinti insiemi e definendo perimetrazioni specifiche, utili a individuare le aree sottoposte a vincolo tutorio. I vincoli tutori rappresentano strumenti di tutela e regolamentazione della trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, vincolando gli interventi al rispetto di condizioni specifiche o al rilascio di pareri preventivi da parte degli enti competenti. Tra essi si annoverano:

- fasce fluviali e fascia costiera (vincoli ex lege);
- beni paesaggistici e monumentali con vincolo specifico;
- altri beni tutelati senza vincolo formale specifico.

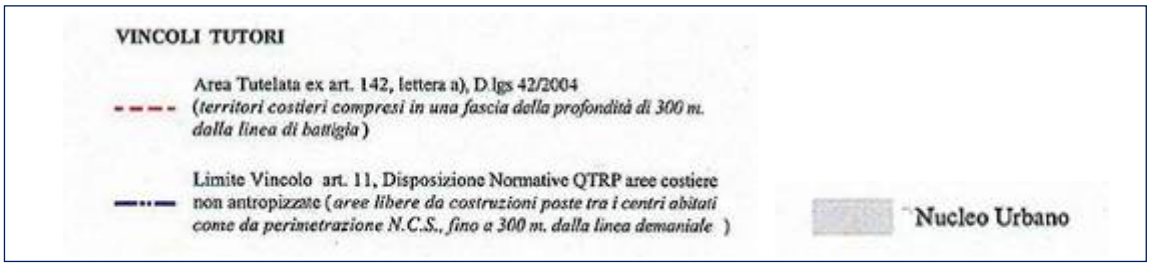
In particolare, le unità immobiliari ricadono nel Nucleo Urbano, nelle seguenti categorie:

- Aree Tutelate ex art. 142, comma 1, lett. a), D.Lgs. 42/2004, ovvero territori costieri compresi in una fascia di profondità pari a 300 m dalla linea di battigia;
- Limite Vincolo art. 11 QTRP, relativo alle aree costiere non antropizzate, che include aree libere da costruzioni tra centri abitati fino a 300 m dalla linea demaniale.

Dalla legenda allegata al Piano dei Vincoli e dallo stralcio di piano esaminato, non risultano gli immobili censiti tra quelli di Architettura Storico-Testimoniale, confermando l'assenza di vincoli diretti su elementi di rilevante interesse storico-artistico.

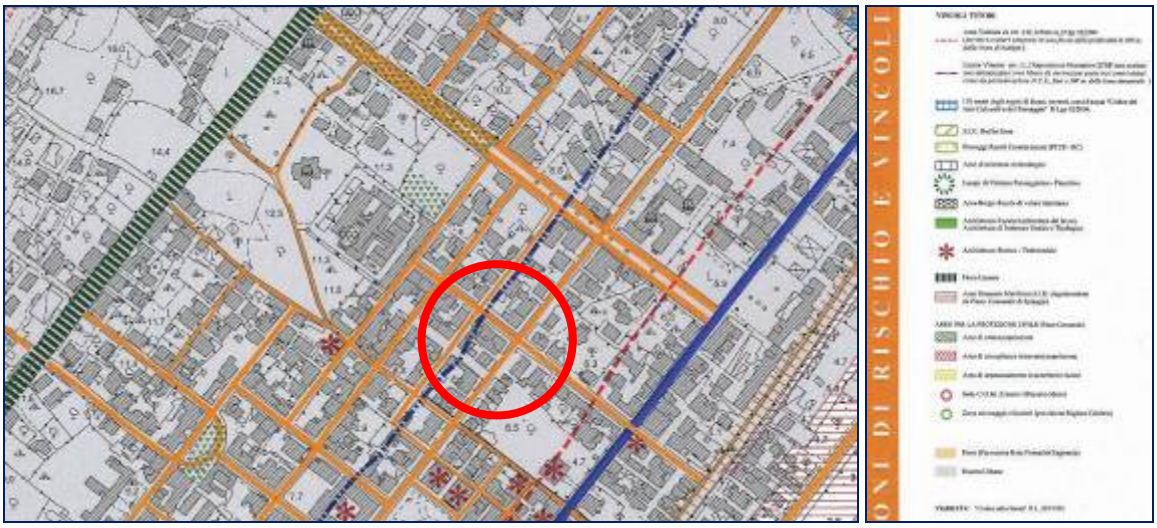
Tali vincoli incidono principalmente sul regime procedurale e di compatibilità degli interventi, richiedendo eventuali pareri e autorizzazioni, ma non precludono il recupero o la riqualificazione degli immobili. Gli interventi ammessi risultano prevalentemente di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione conservativa, con limitazioni su ampliamenti o sopraelevazioni.

Dal punto di vista architettonico, gli edifici conservano elementi riconducibili allo stile storico del nucleo urbano, quali fasce marcapiano e lesene angolari. Non sono state rilevate finiture artistiche di particolare pregio; tuttavia, gli elementi storici presenti contribuiscono all'identità e al valore intrinseco degli immobili. In sintesi, i vincoli presenti incidono soprattutto sul piano procedurale ed economico, orientando la valutazione verso interventi compatibili con la normativa vigente, preservando l'assetto storico-architettonico e senza precludere la futura valorizzazione e utilizzo del bene.



Legenda e cartografia: beni in Via Mercurio n. 1

Legenda e cartografia: beni in Via Duca della Vittoria n. 33



4.G - Quesito 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>>

In ottemperanza al quesito formulato, si dà atto che, sia con riferimento ai beni in Via Mercurio n. 1, sia al fabbricato in Via Duca della Vittoria n. 33, non risultano, sulla base delle verifiche effettuate e delle dichiarazioni rese dalla con comunicazione PEC del 29.01.2026[10], formalità, vincoli od oneri, di natura condominiale destinati a permanere a carico dell'acquirente, diversi da quelli già indicati negli atti ufficiali della procedura e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria.

Le formalità pregiudizievoli rilevate sono esclusivamente quelle connesse alla procedura esecutiva in corso e, pertanto, saranno cancellate ovvero risulteranno comunque non opponibili all'aggiudicatario a seguito del decreto di trasferimento.

[10] Allegato 9: scambio pec

Per quanto concerne eventuali vincoli di altra natura, si rinvia integralmente a quanto già illustrato nelle risposte ai quesiti precedenti, ove sono state fornite le relative specificazioni.

4.H - Quesito 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>>

In ottemperanza al quesito formulato, dalle verifiche effettuate e dalla documentazione acquisita non risulta, per i beni oggetto di pignoramento, la costituzione di condominio formalmente organizzato, né l'esistenza di un regolamento condominiale o di un'amministrazione condominiale incaricata della gestione e della ripartizione delle spese comuni. Conseguentemente, non emergono spese fisse annue di gestione o manutenzione di natura condominiale, né risultano spese straordinarie deliberate anche se non ancora scadute. Parimenti, non risultano spese condominiali insolute riferibili agli ultimi due anni antecedenti la data della presente perizia, attesa l'assenza di una contabilità comune e di un'amministrazione condominiale, come confermato anche dalla con comunicazione PEC.

Per quanto concerne l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, dall'esame della documentazione disponibile e per quanto è stato possibile accertare, non emergono procedimenti ulteriori rispetto a quelli già indicati negli atti della procedura esecutiva e già richiamati in risposta al Quesito g) – paragrafo 4G. Resta inteso che le suddette risultanze si fondano sulle informazioni reperibili alla data della perizia e sulle verifiche svolte nei limiti dell'incarico conferito allo scrivente CTU.

4.I - Quesito 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>>

In ottemperanza al quesito formulato, si dà atto che sia per i beni siti in Via Mercurio n. 1 (foglio n. 27, particella n. 357, subalterni nn. 18, 19, 20, 21, 22), sia per il fabbricato sito in Via Duca della Vittoria n. 33 (foglio n. 26, particella n. 40) non risultano, allo stato attuale, gravati da censo, livello o uso civico, né derivano da affrancazioni di tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è qualificato come diritto di proprietà.

4.J - Quesito 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)>>*

In relazione alla verifica della presenza di eventuali opere edilizie abusive e alla conseguente possibilità di regolarizzazione urbanistico–edilizia, il sottoscritto ha svolto le opportune verifiche mediante accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici competenti e confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione urbanistica e catastale disponibile. Dalle ricerche effettuate non è emersa la presenza di titoli edilizi originari riferibili alla costruzione dei fabbricati, circostanza riconducibile alla vetustà degli stessi e alla loro presumibile edificazione in epoca antecedente all'entrata in vigore della L. n. 1150/1942, come già illustrato nei paragrafi relativi allo stato legittimo. Per il fabbricato sito in Via Mercurio n. 1, con riferimento a interventi successivi, è stata rinvenuta esclusivamente la Denuncia di Inizio Attività del 03.08.2006, riferita a lavori di ristrutturazione, regolarmente presentata e coerente con lo stato dei luoghi rilevato.

Sia per l'immobile sito in Via Mercurio n. 1 che per l'immobile sito in Via Duca della Vittoria n. 33, non risultano istanze di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, né domande di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, della L. n. 724/1994 o della L. n. 326/2003; non emergono, altresì, procedimenti in corso né versamenti di oblazioni o oneri concessori a tali fini.

Limitatamente all'immobile sito in Via Duca della Vittoria n. 33, con riferimento alla possibilità di regolarizzazione di eventuali difformità edilizie, si evidenzia che l'ammissibilità della sanatoria ordinaria ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 risulterebbe subordinata alla verifica del requisito della doppia conformità urbanistica ed edilizia, che, allo stato delle conoscenze e della documentazione disponibile, non può ritenersi accertata. In tale ipotesi, dovranno essere considerati i relativi costi per il conseguimento del titolo in sanatoria ovvero, in alternativa, i costi di demolizione e ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Nel caso di specie, le difformità edilizie risultano limitate a porzioni del fabbricato, mentre le restanti superfici sono riconducibili a consistenze legittimamente esistenti. Pertanto, ai fini della presente stima e in conformità ai criteri comunemente adottati nella prassi estimativa e nelle procedure esecutive, la valutazione è stata condotta in modo prudenziale, assumendo come riferimento esclusivamente le superfici ritenute urbanisticamente regolari o comunque legittime.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto del valore economico d'uso delle porzioni legittime, seppur ridotto in considerazione delle condizioni manutentive e dell'assenza dei requisiti di abitabilità, nonché degli eventuali oneri economici connessi alla regolarizzazione urbanistica ovvero dei costi presunti di demolizione delle porzioni non sanabili, valutati in misura proporzionata alla loro incidenza. Resta fermo che, nell'ipotesi di abusi edilizi assolutamente non sanabili, limitatamente alle parti interessate, il relativo valore deve intendersi circoscritto al valore economico d'uso per il periodo strettamente necessario alla demolizione, stimabile in via prudenziale in anni cinque, oltre al residuo valore dell'area di sedime, al netto dei costi di demolizione. Ai fini della valutazione economica complessiva, il criterio adottato può essere sinteticamente espresso dalla seguente relazione:

$$V_{tot} = V_s + V_u - C_d$$

dove V_{tot} rappresenta il valore complessivo del bene, V_s il valore residuo del suolo, V_u il valore economico d'uso delle porzioni legittime e C_d il costo stimato per la demolizione delle parti difformi.

Tale impostazione consente di pervenire a un valore di stima coerente con lo stato dei luoghi e con la documentazione disponibile evitando sia sovrastime del compendio pignorato sia indebite penalizzazioni derivanti da difformità parziali, la cui incidenza economica è stata puntualmente ponderata.

4.K - Quesito k)

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

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento che certifica la prestazione energetica di un immobile, attribuendone la relativa classe di efficienza energetica, espressa su scala da A (A4 massima efficienza) a G (minima efficienza), in conformità alla normativa vigente. L'APE ha validità decennale dalla data di rilascio, salvo che intervengano modifiche edilizie o impiantistiche tali da incidere sulle prestazioni energetiche dell'edificio o dell'unità immobiliare (ristrutturazione importante, all'atto di chiusura dei lavori e/o prima del rilascio dell'agibilità). Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'APE è generalmente obbligatorio in caso di trasferimento a titolo oneroso o di locazione degli immobili. Tuttavia, il medesimo decreto, all'art. 3, c3, individua specifiche fattispecie di esclusione dall'obbligo di redazione, tra cui:

- edifici privi di impianti di climatizzazione e destinati a usi che non ne prevedono l'installazione;
- edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- locali accessori o tecnici (magazzini, depositi, locali di sgombero, cantine, autorimesse, lastrici solari, ecc.).

1) Immobili siti in Via Mercurio n. 1

Per le unità immobiliari residenziali identificate ai subalterni nn. 18, 19, 20 e 21, allo stato attuale non risultano prodotti o depositati Attestati di Prestazione Energetica. Tuttavia, considerata la destinazione d'uso abitativa, la presenza di dotazioni impiantistiche e le caratteristiche degli infissi, le suddette unità possono essere dotate di APE, previo sopralluogo e valutazione da parte di tecnico abilitato.

Il lastrico solare (sub. 22), per sua natura e destinazione, rientra tra le tipologie escluse dall'obbligo di certificazione energetica.

2) **Immobile sito in Via Duca della Vittoria n. 33**

Per il fabbricato in oggetto non risulta disponibile alcun Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile, allo stato dei luoghi, versa in condizioni di degrado e non risulta dotato di impianti energetici attivi tali da consentire la determinazione di una classe energetica. Pertanto, allo stato attuale, non sussistono le condizioni per il rilascio dell'APE. Nell'ipotesi di futuri interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, comprensivi dell'installazione di idonei impianti tecnologici, l'immobile potrà essere oggetto di certificazione energetica secondo la normativa vigente.

4.L - Quesito 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 – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**>>*

4.L.1 - Risposta al sub-quesito l): *[..] esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti [..].*

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle operazioni tecniche preliminari finalizzate alla ricognizione complessiva dei beni, nonché delle verifiche catastali eseguite, è stata presa in esame, in via meramente valutativa, la possibilità di procedere alla suddivisione della proprietà in più lotti distinti, al fine di individuare la modalità di vendita potenzialmente più idonea a una migliore collocazione sul mercato.

Dalle verifiche svolte, ivi comprese quelle catastali, è emerso che le unità immobiliari presentano una configurazione tale da poter essere considerate autonomamente identificabili, sotto il profilo censuario e funzionale. In linea generale, la formazione di più lotti potrebbe astrattamente favorire una maggiore appetibilità commerciale dei beni, consentendo una più ampia platea di potenziali interessati, in considerazione delle attuali condizioni del mercato immobiliare, caratterizzate da una maggiore attenzione verso immobili di dimensioni contenute e valori unitari più accessibili.

Resta comunque inteso che la concreta opportunità di procedere alla vendita frazionata dovrà essere valutata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, anche tenendo conto degli aspetti economici e procedurali.

4.L.2 - Criterio di stima:

Il quesito posto all'esperto concerne la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di procedura, finalizzata alla loro futura vendita all'asta. In relazione a tale finalità, il sottoscritto CTU ha proceduto alla risoluzione del quesito estimativo tenendo conto di tutte le circostanze oggettive e soggettive influenti sul valore dei beni, come analiticamente descritte nei paragrafi precedenti.

Per la determinazione del valore di mercato, inteso come rapporto intercorrente fra il bene immobile ed il suo controvalore monetario nell'ambito di un libero mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo adottare il metodo di stima sintetico-comparativa, fondato sul raffronto con beni immobili simili, ubicati nella medesima area o in contesti analoghi, oggetto di recenti contrattazioni di cui risultano noti i valori di mercato. Al fine di pervenire a una stima quanto più possibile aderente alla realtà di mercato, la valutazione è stata condotta sulla base del valore unitario a metro quadrato, opportunamente corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo: epoca di costruzione, grado di finitura, stato di conservazione, completezza o incompletezza delle opere edilizie e impiantistiche, presenza o assenza di certificazioni (agibilità, APE), situazione urbanistico-edilizia e catastale, nonché gli eventuali costi di regolarizzazione o di ripristino, laddove necessari. Nella determinazione dei valori si è altresì tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato, soprattutto a livello locale, da una persistente fase di contrazione dei valori di compravendita e da un generale allungamento dei tempi di assorbimento, fattori che incidono in modo significativo sulla determinazione del più probabile valore di mercato in sede di vendita forzata.

A supporto della valutazione sono state svolte indagini basate su:

1. Dati O.M.I. – Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Con riferimento all'anno 2025, I semestre, per il Comune di Locri, fascia/zona Centrale/Zona Lungomare/Don Vittorio/Via Capua/Via Duca della Vittoria, Codice di zona B1, Microzona catastale n. 1, per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, i valori di mercato risultano compresi tra €/mq 530 e €/mq 760, con un valore medio pari a €/mq 645, riferito a immobili abitabili.

2. Elaborazioni statistiche del Borsino Immobiliare. Dalle elaborazioni statistiche riferite alla zona centrale di Locri, emergono i seguenti valori indicativi:
   - abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media della zona), in buone condizioni: valori unitari compresi tra €/mq 705 e €/mq 1.045, con valore medio pari a €/mq 875, riferito a immobili abitabili.
   - abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media di zona), in condizioni fatiscenti: valori unitari compresi tra €/mq 200 e €/mq 280, con valore medio pari a €/mq 240, riferito ad immobili completamente da ristrutturare.
3. Indagine di mercato locale. È stata altresì condotta un'indagine diretta sul mercato immobiliare locale, mediante analisi di annunci pubblicati su canali immobiliari riferiti a immobili ubicati in zone centrali del Comune di Locri con caratteristiche tipologiche e destinazione d'uso analoghe. Per abitazioni in buono stato manutentivo, i valori unitari rilevati risultano compresi tra €/mq 760 e €/mq 920, con un valore medio ponderato pari a circa €/mq 840, riferito a immobili abitabili.

Considerazioni specifiche

Per quanto concerne il lastrico solare, costituito da corpo scala con abbaino e superficie terrazzata, nella stima si è tenuto conto della limitata appetibilità commerciale, trattandosi di bene non residenziale, isolato e privo di autonoma destinazione abitativa, con funzione prevalentemente accessoria e manutentiva del fabbricato, nonché non suscettibile di sopraelevazione.

Conclusioni estimative

Alla luce dei parametri sopra richiamati, delle condizioni oggettive dei beni, dello stato manutentivo, della loro collocazione urbana e dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, si ritiene ragionevolmente e prudentemente possibile procedere alla vendita dei singoli lotti, facendo riferimento alle attuali identificazioni catastali, ritenute idonee allo scopo estimativo e alla successiva alienazione nell'ambito della procedura esecutiva.

4.L.3 - Risposta al sub-quesito l): *[..] Determini il valore di mercato degli immobili [..].*

Ai fini della stima del valore di mercato degli immobili oggetto di procedura, si è proceduto alla determinazione delle superfici commerciali delle singole porzioni immobiliari, facendo riferimento ai criteri comunemente adottati nella prassi estimativa, nella consapevolezza che tali criteri presentano margini di variabilità in funzione delle specifiche caratteristiche dei beni. In particolare, per ciascuna unità immobiliare sono state considerate:

- la superficie lorda interna, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali, computata nella misura del 100%;
- lo spessore dei muri perimetrali in comunione, ove oggettivamente rilevabile, computato nella misura indicativa del 50%;
- le superfici accessorie scoperte, quali balconi, terrazze e lastrici solari, valutate nella misura convenzionale pari a 1/3 della superficie reale;
- le pertinenze esterne esclusive, quali corti o spazi scoperti, valutate nella misura del 10% fino a 25 mq e del 2% sulla parte eccedente;
- eventuali ulteriori pertinenze o superfici accessorie, valutate secondo i coefficienti di riduzione comunemente adottati in ambito estimativo.

Le superfici così determinate sono state assunte quale base orientativa per l'applicazione dei valori unitari di mercato, successivamente adeguati in senso prudenziale in relazione allo stato di fatto e di diritto dei beni, alle limitazioni urbanistiche già evidenziate e alle condizioni generali del mercato immobiliare locale. Il valore così ottenuto deve intendersi quale stima del più probabile valore di mercato, formulata con criteri cautelativi e finalizzata esclusivamente alla vendita in sede giudiziaria, restando impregiudicata la possibile variabilità del prezzo di aggiudicazione in funzione delle dinamiche competitive dell'asta.

Pur tenendo conto della collocazione degli immobili in un contesto urbano centrale e servito, tale elemento è stato considerato esclusivamente quale fattore potenzialmente favorevole nel medio-lungo periodo, senza incidere in senso incrementale sulla valutazione, che rimane ancorata alle attuali condizioni di mercato e allo stato effettivo dei beni.

〉 LOTTO 1: Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare ad uso abitativo, sito nel Comune di Locri in Via Mercurio n. 1, piano 2.
Composto da: ingresso, cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno, terrazzo coperto.
Dati catastali: ***foglio n. 27, particella n. 357, sub 18***

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
27	**357**	**18**	**A/3**	**2**	**4 vani**	**58mq + 8mq aree scoperte**	**€ 185,92**

Intestazione catastale:
c.f.: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Probabile valore di mercato

A) Superficie commerciale [58+(25,50*1/3)] ..... mq	66,00
B) Valore unitario ..... €/mq	790,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 66,00 mq * 790,00 €/mq = €	**52.140,00**

〉 LOTTO 2: Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Locri in Via Mercurio n. 1, piano 2.
Composto da: ingresso, cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno, terrazzo coperto.
Dati catastali: ***foglio n. 27, particella n. 357, sub 19***

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
27	**357**	**19**	**A/3**	**2**	**4 vani**	**60mq + 8mq aree scoperte**	**€ 185,92**

Intestazione catastale:
c.f.: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Probabile valore di mercato

A) Superficie commerciale [60+(25,50*1/3)] ..... mq	68,00
B) Valore unitario ..... €/mq	790,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 68,00 mq * 790,00 €/mq = €	**53.720,00**

〉 LOTTO 3: Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Locri in Via Mercurio n. 1, piano 2.
Composto da: ingresso, cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno.
Dati catastali: ***foglio n. 27, particella n. 357, sub 20***

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
27	**357**	**20**	**A/3**	**2**	**3,5 vani**	**55mq**	**€ 162,68**

Intestazione catastale:
c.f.: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Probabile valore di mercato

A) Superficie commerciale ..... mq	55,00
B) Valore unitario ..... €/mq	790,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 55,00 mq * 790,00 €/mq = €	**43.450,00**

〉 LOTTO 4: Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Locri in Via Mercurio n. 1, piano 2.
Composto da: ingresso, cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno, n. 3 balconi.
Dati catastali: ***foglio n. 27, particella n. 357, sub 21***

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
27	**357**	**21**	**A/3**	**2**	**3,5 vani**	**66mq + 1mq aree scoperte**	**€ 162,68**

Intestazione catastale:
c.f.: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Probabile valore di mercato

A) Superficie commerciale [66+(3,96*1/3)] ..... mq	67,00
B) Valore unitario ..... €/mq	790,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 67,00 mq * 790,00 €/mq = €	**52.930,00**

〉 LOTTO 5: Lastrico solare

Unità immobiliare adibita a lastrico solare, sita nel Comune di Locri in Via Mercurio n. 1, piani 2-3.
Composto da: scala di accesso e abbaino coperto, terrazzo completamento libero e non coperto dotato di protezioni perimetrali.
Dati catastali: ***foglio n. 27, particella n. 357, sub 22***

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
27	**357**	**22**	**F/5**	**-**	**45 mq**	**-**	**-**

Intestazione catastale:
c.f.: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Probabile valore di mercato

A) Superficie commerciale (45,00*1/3) ..... mq	15,00
B) Valore unitario ..... €/mq	500,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 15,00 mq * 500,00 €/mq = €	**7.500,00**

〉 LOTTO 6: Abitazione di tipo ultrapopolare

Unità immobiliare ad uso abitativo (di fatto adibita a locale di deposito), sita nel Comune di Locri in Via Duca della Vittoria n. 33, piano T.

Dati catastali: ***foglio n. 26, particella n. 40***

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
26	**40**	**-**	**A/5**	**2**	**2 vani**	**-**	**€ 51,65**

Intestazione catastale:
c.f.: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Probabile valore di mercato

A) Superficie commerciale [48,77+(25*0,10+14*0.02)] ..... mq	51,55
B) Valore unitario ..... €/mq	200,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 51,55 mq * 200,00 €/mq = €	**10.310,00**

Relativamente al bene sito in Via Duca della Vittoria n. 33, piano T., ai fini della determinazione delle superfici commerciali si è considerata esclusivamente la superficie ritenuta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Il riscontro della perimetrazione considerata è stato effettuato sulla base della documentazione urbanistica e catastale acquisita, delle risultanze delle visure e degli elaborati disponibili, nonché delle verifiche svolte in sede di sopralluogo, nei limiti di quanto oggettivamente riscontrabile.

Il calcolo è stato effettuato secondo i criteri comunemente adottati nella prassi estimativa, escludendo le porzioni la cui conformità urbanistica non risulti accertata comprendendo, per quanto applicabile, le superfici lorde interne e le pertinenze accessorie secondo i coefficienti usualmente utilizzati.

Nella determinazione del valore, si è tenuto conto, in via prudenziale, degli eventuali oneri e dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica o, in alternativa, per la demolizione delle parti difformi e il ripristino dello stato dei luoghi.

4.M - Quesito m)

<<per i fabbricati, rediga le piante planimetriche>>

Dai rilievi effettuati in sito, unitamente all'analisi delle planimetrie progettuali e catastali disponibili, è stato possibile redigere l'elaborato grafico planimetrico delle unità immobiliari site in Via Mercurio n. 1, facenti parte dell'intero fabbricato. Contestualmente, sono state predisposte planimetrie dettagliate dei singoli locali, necessarie ai fini della determinazione delle superfici commerciali, comprensive dell'indicazione dei muri perimetrali e in comunione, delle superfici accessorie scoperte (balconi e terrazze) e delle pertinenze esterne.

Per quanto riguarda il bene sito in Via Duca della Vittoria n. 33, non essendo disponibile alcuna planimetria catastale, si è proceduto alla redazione di una planimetria dello stato di fatto rilevata in sito, finalizzata alla misurazione delle superfici commerciali e alla valutazione della consistenza immobiliare[11].

[11] Allegato 10: planimetrie delle unità immobiliari, scala 1:100

4.N - Quesito n)

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

In relazione alla possibile applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) sui trasferimenti dei beni immobili oggetto di procedura, sulla base della normativa fiscale vigente e della prassi amministrativa si rileva che le cessioni di immobili costituiscono trasferimenti esenti dall'imposta, eccettuati i casi specificamente previsti dalla legge. In particolare:

- le vendite di immobili da parte di soggetti privati o di soggetti non esercenti attività d'impresa sono normalmente esenti da IVA, e la compravendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali secondo le disposizioni ordinarie.
- analogamente, le cessioni di fabbricati residenziali da parte di imprese costruttrici o di ristrutturatori sono esenti dall'IVA se sono trascorsi più di cinque anni dal completamento della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione, salvo che il soggetto venditore non opti espressamente per l'applicazione dell'IVA nel contratto di trasferimento.

Tale regime si applica anche nel caso di trasferimenti in sede di espropriazione o di vendita giudiziaria: la norma fiscale non prevede di regola l'applicazione dell'IVA per la mera cessione di immobili usati, con le relative imposte indirette disciplinate separatamente dall'imposta di registro.

I casi in cui un trasferimento immobiliare può invece risultare assoggettato ad IVA sono configurati esclusivamente nelle seguenti ipotesi:

1. quando il venditore sia una impresa costruttrice o di ristrutturazione e la vendita avvenga entro cinque anni dal completamento dei lavori;
2. quando, anche dopo tale periodo, lo stesso venditore opti per l'applicazione dell'IVA nel contratto di trasferimento;
3. quando il trasferimento riguardi immobili residenziali destinati a specifiche categorie (ad es. social housing) per le quali la normativa prevede espressamente l'imposizione IVA con possibilità di scelta della parte venditrice.

In tali ipotesi, l'IVA si applica con aliquote differenti a seconda della tipologia dell'immobile e della normativa di settore (ad es. aliquota ridotta sulle prime case o aliquote ordinarie per altri casi).

Alla data della presente perizia, non emergono elementi tali da far ritenere che i beni trasferiti nel quadro della procedura esecutiva rientrino nei casi di assoggettabilità obbligatoria ad IVA come sopra delineati. In particolare:

- non risultano informazioni che attestino che il venditore sia una impresa costruttrice o ristrutturatrice che abbia ultimato la costruzione o ristrutturazione di tali immobili da meno di cinque anni;
- non è stata manifestata alcuna opzione espressa per l'applicazione dell'IVA nel contratto di trasferimento;
- le unità immobiliari risultano costituite da beni usati, già censiti e utilizzati da tempo, senza elementi documentali che ne colleghino la cessione alla normativa IVA specifica.

Pertanto, in linea generale e salvo specifiche scelte volontarie del venditore, i beni trasferiti non possono essere assoggettati ad IVA ma soggetti alle ordinarie imposte indirette (imposta di registro, imposte ipotecarie/catastali) applicabili nei casi di esenzione IVA.

4.O - Quesito 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>>*

Dall'esame delle attività svolte risulta che lo svolgimento delle operazioni peritali ha subito plurimi rinvii e sospensioni, non imputabili al sottoscritto CTU e al Custode Giudiziario, dovuti sia a istanze delle parti sia a provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, nonché a oggettive difficoltà di natura operativa.

In particolare, dopo la nomina del sottoscritto CTU e la regolare accettazione dell'incarico, le operazioni di sopralluogo, inizialmente fissate per il mese di luglio 2025, sono state rinviate una prima volta su richiesta della debitrice esecutata e successivamente sospese su istanza del creditore procedente, in considerazione di tentativi di definizione transattiva, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 25.07.2025. A seguito del decorso del periodo di sospensione e in assenza di sviluppi transattivi, il CTU ha rappresentato l'impossibilità di procedere utilmente alle attività peritali nei tempi residui, determinando la necessità di attendere ulteriori indicazioni dell'Ufficio.

Con provvedimento del 29.09.2025 il Giudice disponeva pertanto il differimento dell'udienza al fine di consentire la ripresa delle operazioni. Le attività peritali sono quindi riprese nel mese di ottobre 2025; tuttavia, ulteriori rinvii dei sopralluoghi si sono resi necessari per indisponibilità della debitrice e per l'assenza delle chiavi di accesso ad alcune unità immobiliari, circostanze che hanno comportato l'effettuazione dei sopralluoghi in più date successive.

In considerazione dei ritardi accumulati e dell'impossibilità oggettiva di completare le operazioni entro il termine originariamente assegnato, il sottoscritto CTU ha tempestivamente presentato istanza di proroga, accolta dal Giudice con provvedimento del 31.10.2025, con contestuale differimento dell'udienza al 09.03.2026.

Le operazioni di sopralluogo si sono infine svolte in tre accessi distinti (17.10.2025, 28.11.2025 e 03.12.2025), consentendo il completamento progressivo delle verifiche necessarie alla redazione della presente consulenza.

4.P - Quesito 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 specifica dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati)>>

VALORE DEI BENI

LOCRI, VIA MERCURIO N. 1	
LOTTO N. 1 – ABITAZIONE ***foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 18*** **…….**	€ 52.140,00
Categoria Catastale A/3 – Consistenza 4 vani Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
LOTTO N. 2 – ABITAZIONE ***foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 19*** **…….**	€ 53.720,00
Categoria Catastale A/3 – Consistenza 4 vani Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
LOTTO N. 3 – ABITAZIONE ***foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 20*** **…….**	€ 43.450,00
Categoria Catastale A/3 – Consistenza 3,5 vani Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
LOTTO N. 4 – ABITAZIONE ***foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 21*** **…….**	€ 52.930,00
Categoria Catastale A/3 - Consistenza 3,5 vani Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
LOTTO N. 5 – LASTRICO SOLARE ***foglio n. 27, p.lla n. 357, sub 22*** **…….**	€ 7.500,00
Categoria Catastale F/5 – Consistenza 45 mq Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
VALORE DEI BENI IN VIA MERCURIO N. 1	**€ 209.740,00**
LOCRI, VIA DUCA DELLA VITTORIA N. 33	
LOTTO N. 6 – ABITAZIONE ***foglio n. 26, p.lla n. 40*** **…….**	€ 10.310,00
Categoria Catastale A/5 – Consistenza 2 vani Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
VALORE DEL BENE IN VIA DUCA DELLA VITTORIA N. 33	**€ 10.310,00**

TOTALE GENERALE DELLA VALUTAZIONE	**€ 220.050,00**

_____

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Rimane a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti e richieste di integrazioni.

Il CTU