

TRIBUNALE DI LOCRI



PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 37/2024 RG ES

promosso da

PRISMA SPV SRL

rappresentata dall'avv.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentati da

Avv. [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI CTU

Giudice Es.: Dr.ssa Martina CASTALDO

Udienza: 12.01.2026

Ardore, 10.12.2025

II C.T.U.

(ing. Salvatore G. COSENTINO)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 37/2024) promosso da **PRISMA SPV SRL** contro [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Locri.

Con Provvedimento deliberativo della SV (Nomina R.G. n. 37/2024 del 28.03.2025), io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, residente in Ardore (RC) alla Contrada Signora Giulia snc, venivo autorizzato a depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento Civile promosso da [REDACTED] contro i sigg. [REDACTED]

[REDACTED], finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta.

In data 03.04.2025, presso la Cancelleria Civile, io sottoscritto CTU, innanzi al Cancelliere, ho prestato il giuramento di rito con contestuale accettazione dell'incarico di CTU (Cron. n. 151/2025) ed ho preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nel Provvedimento R.G. n.37/2024 del 29.108.2024.

Venivo, quindi, autorizzato a redigere una CTU nella quale rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di cui sopra, e precisamente:

- a) *prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario, nominato con il presente provvedimento, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 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 o 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) ...
- h) ...
- i) ...
- j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante 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'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1095, n. 47, ovvero, dell'art. 46, comma quinto del DPR 06.06.2001, 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 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;

m) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;

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

o) ...

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita, distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati).

Nel Provvedimento, afferente alla stessa Procedura esecutiva immobiliare (R.G. n. 37/2024), viene contestualmente nominato Custode Giudiziario il dott. Marco STARVAGGI con studio in Locri (RC).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Consultati i documenti presenti nel portale telematico *REGINDE* del PST Giustizia, ho dato corso alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di RC, finalizzate a verificare i riferimenti catastali dell'immobile interessato, nonché ad acquisire la documentazione catastale con particolare riferimento alla mappa, ove ricade l'immobile in perizia, nonché la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico degli stessi immobili pignorati.

Avendo ritenuto preliminarmente necessario un sopralluogo, presso l'immobile oggetto di stima, al fine di poter svolgere il mandato affidato, è stato concordato, unitamente con il Custode giudiziario nominato dal Giudice, nella persona del dott. Marco STARVAGGI, un sopralluogo per il 23.04.2025, alle ore 10.00, per dare inizio alle operazioni peritali.

Con i dati raccolti, è stato dato avvio alle operazioni peritali, effettuando la visita di sopralluogo e, contestualmente, si è proceduto all'accesso all'immobile, alla data prefissata del 23.04.2025, alle ore 10.00. Quivi furono individuate le due unità immobiliari, oggetto di pignoramento, consistenti in due alloggi residenziali, rispettivamente, ubicati al PT ed al PI° di un maggiore fabbricato in c.a. Nel corso del predetto "accesso" agli immobili, fu concordato un nuovo sopralluogo per il 05.05.2025, alle ore 10.00, presso lo stesso immobile, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grotteria (RC) con il F. n. 32, p.lla 577, subalterno 2 (PT) e subalterno 5 (PI°), cat. A/3, sito alla Contrada Bombaconi, snc, come risulta dai Verbali di sopralluogo redatti in pari data.

Tale avviso di accesso all'immobile è stato trasmesso, alle Parti interessate, dal Custode Giudiziario, dott. Marco STARVAGGI, previo formale preavviso.

Nell'immobile oggetto di perizia ho trovato i soggetti eseguiti per il pignoramento ed ho constatato che gli immobili oggetto di perizia, sono abitati dalla famiglia [REDACTED] (P. I°) e dalla madre della stessa sig.ra [REDACTED] (P.T.).

Effettuai, quindi, alla presenza degli intervenuti, i necessari rilievi, nonché le riprese fotografiche, richiesti dal Giudice.

Ho, inoltre, preso preliminari contatti con il Comune di [REDACTED] (RC) inviando una formale richiesta di documentazione che ho trasmesso, via PEC, il 10.05.2025 (v. istanza allegata), finalizzata ad acquisire informazioni circa la documentazione autorizzativa relativa agli immobili in perizia, la loro destinazione, le persone che ne detengono la proprietà ed il possesso, nonché ogni altro dato ritenuto utile per il prosieguo del mandato ricevuto.

In data 10.06.2025 mi sono portato all'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] (RC) dove ho preso contatti diretti con il Funzionario Tecnico Responsabile, incaricato dal Comune, nella persona della Sig.ra [REDACTED], al fine di attingere ogni informazione riguardante le UI pignorate ed, in particolare, la documentazione autorizzativa ed urbanistica del fabbricato ove ricadono gli stessi immobili pignorati, meglio articolata nella lettera precedentemente trasmessa. A tale riguardo, la Responsabile mi invitava a recarmi presso il Comune, per il 12.06.2025, per avere disponibilità della documentazione richiesta, presente negli archivi del Comune. In quella sede, la stessa Responsabile mi faceva presente che la documentazione pregressa al

1980, depositata presso gli archivi del Comune di Grotteria, era andata distrutta da un incendio.

Prima di procedere all'attività di cui al mandato affidatomi, ho controllato la Certificazione notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari (art. 567, comma 2, C.P.C.) del Notaio, dott. Niccolò Tiecco, in data 22.10.2024, relativa agli immobili gravati da pignoramento, confrontandola con la documentazione catastale aggiornata al 30.04.2025, al fine di accertarne la corrispondenza.

Gli immobili pignorati, pertanto, sono classificati con i dati catastali aggiornati alla data attuale e sono così censiti:

1. *appartamento per civile abitazione in Comune di [REDACTED] (RC), [REDACTED], posto al PT, di cui al F. n. 32, P.lla n. 577 Sub 2, Cat. A/3, Classe 2[^], Consistenza n. 5 vani, Sup. cat.le 113 mq di cui mq 6 (area esterna), Rendita € 232,41;*
2. *appartamento per civile abitazione in Comune di [REDACTED] (RC), [REDACTED], posto al PT-I^o, di cui al F. n. 32, P.lla n. 577 Sub 5, Cat. A/3, Classe 3[^], Consistenza n. 7 vani, Sup. cat.le 173 mq di cui mq 9 (area esterna), Rendita € 379,60.*

E' stata inoltre acquisita la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/98, che si allega alla presente, avente per oggetto il pignoramento immobiliare trascritto il 18.10.2024 al n. 15282 di formalità, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] In tale documento, redatto dal Notaio dott. Niccolò Tiecco, in Perugia, è stata accertata la provenienza ventennale dell'immobile oggetto di pignoramento, inoltre, il Notaio rogante ha dichiarato, sotto la propria responsabilità, che *gli immobili pignorati risultano di proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno.*

Ad integrazione della documentazione disponibile negli atti processuali, ho, inoltre, acquisito copia della Nota per trascrizione dell'Atto di Compravendita del terreno sul quale è stato realizzato l'immobile pignorato (Atto rogato dal Notaio [REDACTED] – V. Nota di trascrizione allegata), nonché copia della Licenza Edilizia Prot. n. 3542 del 15.05.1074, relativa ai lavori per la costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. in m.o.

Sono stati prodotti, e si allegano alla presente, nei paragrafi successivi, le visure e gli altri documenti catastali afferenti ai beni pignorati.

In data 05.11.2025 è stata trasmessa, via PEC, alle Parti, la Relazione di CTU, per le eventuali loro osservazioni, così come richiesto dal Giudice. Alla data odierna non sono stati ricevuti osservazioni e/o commenti, pertanto, si

conferma il contenuto della presente Relazione di CTU che viene redatta in emissione definitiva.

3. Indagini esperite nel corso di svolgimento della CTU

Sulla scorta degli elementi in possesso, individuai e verificai la qualità e la consistenza dei beni immobili oggetto di perizia che si riconducono a due unità immobiliari a destinazione residenziale che ricadono in un edificio composto da due corpi di fabbrica, posti in aderenza, costruiti con tipologie e fasi temporali differenti (parte originaria in m.o. e parte successiva in c.a.), a n. 2 piani f.t., oltre tetto di copertura, prospettante sulla [REDACTED], frazione del Comune di [REDACTED] (RC) ed aventi accesso dal cortile retrostante lo stesso fabbricato.

Inizialmente, infatti, l'edificio era stato originariamente costruito con regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di [REDACTED] (Prot. n. 3542 del 15.05.1974), in relazione al Progetto dei lavori per la costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. in m.o.

Nel suddetto fabbricato, costituito da un solo piano terra, ricade l'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di pignoramento, di cui al F. n. 32, P.lla n. 577 Sub 2, Cat. A3 Cl. 2^a, Cons. 5 vani, Sup. cat.le mq 113 incluse aree scoperte (mq 6), Rendita € 232,41. Tale immobile è intestato a [REDACTED].

In epoca successiva, è stato ampliato il PT del suddetto edificio, mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica in c.a. a n. due piani f.t., in aderenza al fabbricato originario, in assenza di autorizzazione edilizia, dando luogo ad un aumento di superficie del lastrico solare sul quale è stata edificata la sopraelevazione del Piano I° dell'edificio, dove trova ubicazione l'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di pignoramento, di cui al F. n. 32, P.lla n. 577 Sub 5, Cat. A3 Cl. 3^a, Cons. 7 vani, Sup. cat.le mq 173 incluse aree scoperte (mq 9), Rendita € 379,60. Tale immobile è intestato a [REDACTED].

La suddetta sopraelevazione, costruita in assenza di autorizzazione edilizia, ha consentito la realizzazione della unità residenziale posta al PI° del fabbricato alla quale si accede mediante un corpo scale, di pertinenza, il cui accesso si trova sul cortile retrostante, come si evince dalle foto e dagli elaborati grafici.

Al di sopra del solaio del Piano I° vi è un tetto di copertura a falde inclinate con manto in tegole.

Si riporta, qui di seguito, lo schema delle fasi realizzative del fabbricato in perizia, secondo gli step sopra evidenziati.

FASI COSTRUTTIVE

**Fase 1 - Costruzione
fabbr. in m.o.**

Ul Piano T
(F. 32, P.577 sub 2)

**Fase 2 - Costruzione
corpo fabbr. in c.a.
aumento sup. lastr. sol.**

Porticato
al rustico

Ul Piano T
(F. 32, P.577 sub 2)

**Fase 3 - Sopraelevazione
corpo fabbr. in c.a.
intero lastrico solare**

(F. 32, P.577 sub 5)

Porticato
al rustico

Ul Piano T
(F. 32, P.577 sub 2)

**Fase 4 - Realizzazione tetto
copertura**

(F. 32, P.577 sub 5)

Porticato
al rustico

Ul Piano T
(F. 32, P.577 sub 2)

Opere edificate

Opere assentite

Opere abusive

Sul terreno attiguo al fabbricato di cui sopra, è stata realizzata una rampa di accesso (pedonale e carrabile) che conduce, in parte, ad un locale a PT adibito a garage, funzionale alle UI pignorate, ed, in parte, ad un cancello posto a confine con altre ditte proprietarie (v. foto).

La suddetta rampa di accesso è censita al Catasto Terreni di [REDACTED] al F. n. 32, P. n. 499. Essa presenta una superficie catastale di mq 144 ed è stata originata a seguito Frazionamento del 26.09.1994 (n. 12829.1/1994), come da visura sotto riportata.

Nelle predetta visura è riportato l'elenco dei soggetti intestatari di tale particella che si riporta qui di seguito.

Si nota che, tra i nominativi elencati, non figurano i soggetti eseguiti ([REDACTED]), cointestatari delle due UI pignorate.

Si riportano, qui di seguito, gli elementi catastali, cartografici e fotografici che danno evidenza della suddetta rampa di accesso (F. n. 32, P.lla n. 499).

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/07/2025

Dati identificativi: Comune di GROTTIERA (E212) (RC)

Foglio 32 Particella 499

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,08 Lire 2.098

agrario Euro 0,48 Lire 936

Particella con qualità: OLIVETO di classe 1

Superficie: 144 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/09/1994 in atti dal 10/10/1994 (n. 12829/1994)

> Dati identificativi

Comune di GROTTIERA (E212) (RC)

Foglio 32 Particella 499

Partita: 6654

FRAZIONAMENTO del 26/09/1994 in atti dal 10/10/1994 (n. 12829/1994)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,08 Lire 2.098

agrario Euro 0,48 Lire 936

Particella con qualità: OLIVETO di classe 1

Superficie: 144 m²

FRAZIONAMENTO del 26/09/1994 in atti dal 10/10/1994 (n. 12829/1994)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 11

1. [REDACTED]
nato a TEGRA (AV) il 03/07/1948
Diritto di Proprietà per 1/45 (deriva dall'atto 1)

1. [REDACTED] ex LEGE
[REDACTED] Sede P...
Registrazione numero 189 n. 43851 registrato in data
31/01/2023 - Trascrizione n. 1893 3/2023 Reparto P...
REGGIO CALABRIA in atti del 09/02/2023

2. [REDACTED]
nato a SACILE (PN) il 25/03/1961
Diritto di Proprietà per 2/45 (deriva dall'atto 1)

3. [REDACTED]
nato a AVELLINO (AV) il 24/04/1975
Diritto di Proprietà per 2/45 (deriva dall'atto 1)

4. [REDACTED]
nato a SACILE (PN) il 22/11/1976
Diritto di Proprietà per 2/45 (deriva dall'atto 1)

5. [REDACTED]
nato a AUGUSTA (SR) il 25/05/1949
Diritto di Usufrutto con diritto di accrescimento per
1/10 in regime di comunione dei beni con
MISOGANO CRISTO PASQUALE (deriva dall'atto
2)

2. V...
Ufficio [REDACTED]
Reparto P...
n. 14295/2/2022 - Pratica n. RC0106879 in atti del
31/03/2022

6. [REDACTED]
nato a GROTTIERA (RC) il 03/02/1935
Diritto di Proprietà per 1/5 (deriva dall'atto 2)

7. [REDACTED]
nato a LOCRI (RC) il 23/01/1981
Diritto di Nuda proprietà per 1/10 (deriva dall'atto
2)

8. [REDACTED]
nato a LOCRI (RC) il 03/07/1976
Diritto di Nuda proprietà per 9/10. Regime: bene
personale (deriva dall'atto 2)

9. [REDACTED]
nato a GROTTIERA (RC) il 14/02/1945
Diritto di Usufrutto con diritto di accrescimento per
1/10 in regime di comunione dei beni con
MARFAPPOLOA (deriva dall'atto 2)

10. [REDACTED]
nato a GROTTIERA (RC) il 14/02/1945
Diritto di Proprietà per 1/5 (deriva dall'atto 2)

Entrate

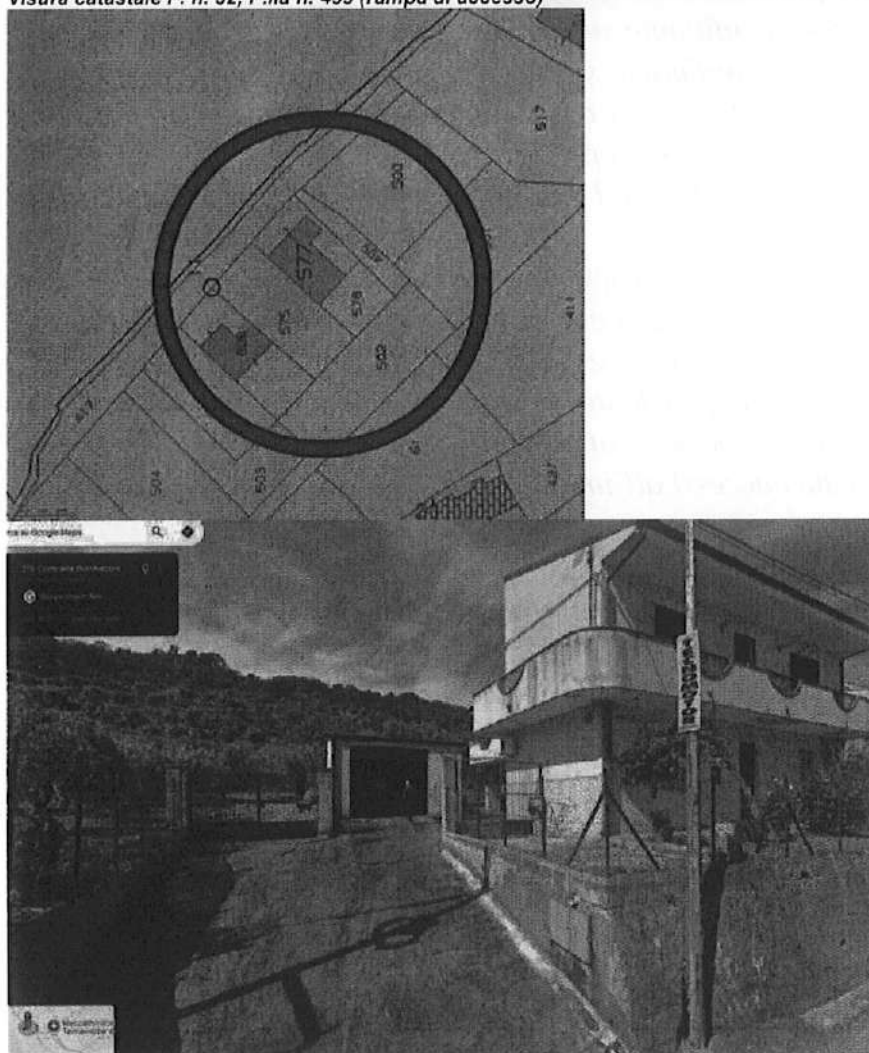
Divisione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2025
Ora: 11:28:11
Numero Pratica: T117263/2025
Pag: 3 - Fine

TESTAMENTARI
Sede LOCRI (RC) Registrazione
n. 13 registrato in data 29/03/2025 -
Trascrizione n. 5162/2025. Reparto PI di REGGIO
CALABRIA in atti dal 07/04/2025

Visura catastale

Visura catastale F. n. 32, P.IIa n. 499 (rampa di accesso)



Inquadramento catastale e Particolare fotografico rampa di accesso alle Ul pignorate, al locale garage ed al cancello posto a confine con altre ditte proprietarie

Dopo aver reso partecipe il Giudice, circa le risultanze emerse nel corso delle indagini esperite nella presente CTU, mediante apposita *Relazione Esplicativa*, trasmessa tramite Piattaforma telematica "PST Giustizia" in data 31.07.2025, ho ricevuto, a riscontro,

da parte dello stesso Giudice, le indicazioni riportate nell'Ordinanza RG n. 37/2024 del 31.07.2025, ~~che riporto testualmente~~, qui di seguito.

- *considerato che, con riferimento al locale garage, non oggetto di pignoramento, lo stesso ricade in parte sulla rampa (P.lla n. 499) e in parte sulla P.lla n. 577 (oggetto di pignoramento);*

- *rilevato, quindi, che in questo caso una parte del bene ricade sulla particella oggetto del pignoramento (ma il resto del bene no);*

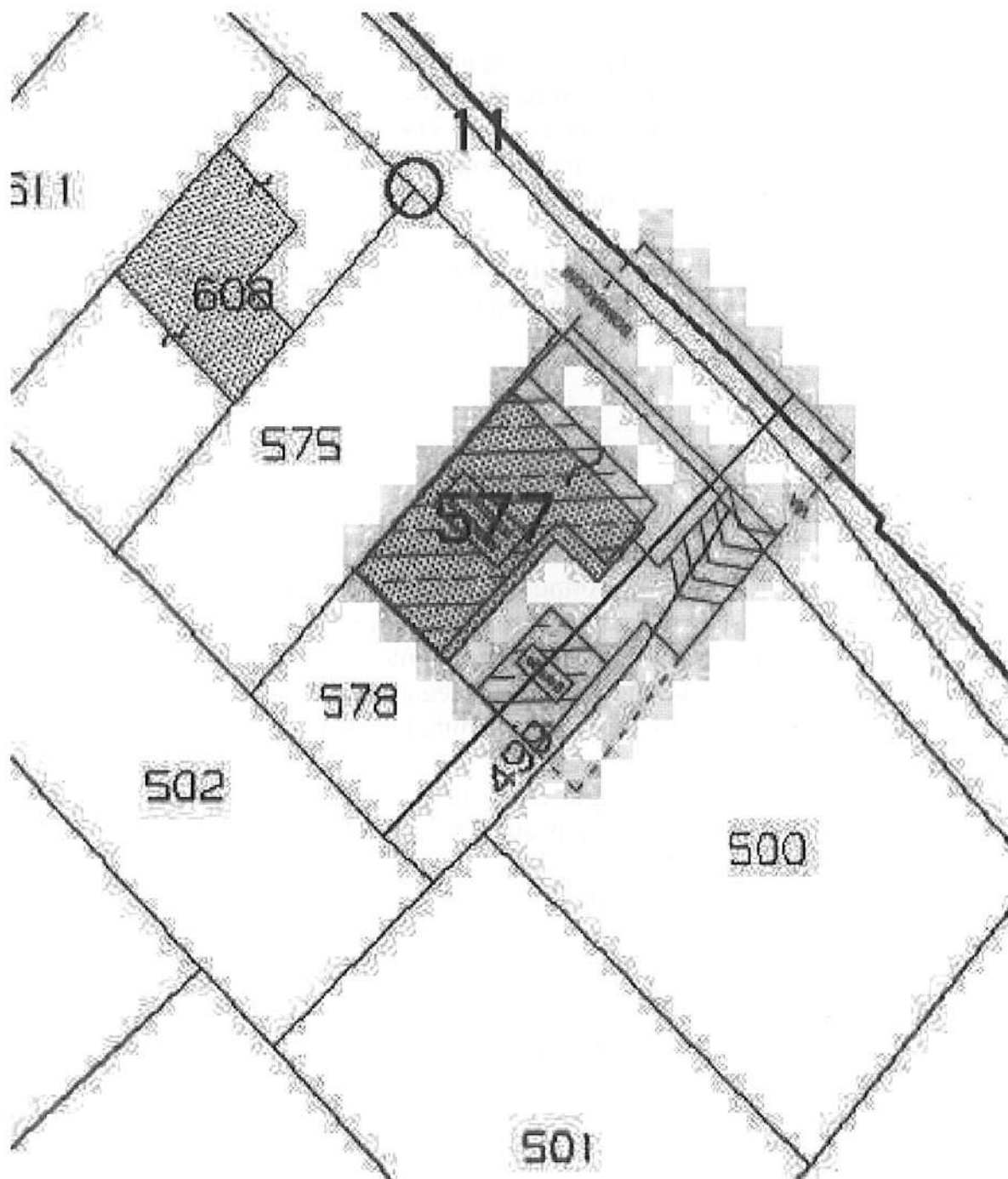
- *ritenuto che si deve procedere ad una qualche stima del locale garage ma nei limiti della parte non sconfinante su particelle altrui (o prevedendo i costi di demolizione della parte sconfinante su terreno altrui o, qualora ciò non sia possibile per mantenere l'utilità della costruzione e la statica del fabbricato, prevedendo il costo dell'acquisto della porzione del bene in capo ai proprietari delle altre particelle e decurtandolo dal valore complessivo).*

Oltre ad ottemperare alle suddette disposizioni del Giudice, venivo invitato a *procedere alla stima del locale garage nei limiti previsti in parte motiva e a precisare, nella relazione di stima (e quindi anche nel valore attribuibile all'immobile), la questione riguardante la rampa di accesso non oggetto di pignoramento e non idonea ad una attività di estensione del pignoramento, precisando se ci sono altri accessi all'immobile.*

Con successiva Ordinanza del Giudice, RG n. 37/2024, trasmessa sulla Piattaforma telematica il 04.08.2025, venivo autorizzato ad eseguire le ulteriori indagini con l'ausilio di un Tecnico rilevatore e veniva assegnato il nuovo termine per il deposito della CTU entro la data di Udienza del 12.01.2026.

Per quanto riguarda il locale esterno adibito a garage (non compreso tra i beni pignorati e non censito in catasto), è stato verificato, mediante un primo esame cartografico e successivamente da un rilievo geometrico in situ, che esso ricade, in parte, sulla Particella n. 577 ed, in parte, sulla predetta rampa (F. n. 32, P. n. 499).

Il rilievo in situ, avvenuto nel corso del sopralluogo del 04.09.2025, ha consentito la restituzione cartografica sotto riportata.



Restituzione cartografica locale garage e rampa di accesso

4. Descrizione e caratteristiche degli immobili

Per quanto riguarda le due UI oggetto di pignoramento, ricadenti nel maggiore fabbricato di cui alla P.lla n. 577, è stato accertato in sede di sopralluogo che esse sono ultimate ed abitate.

Il prospetto esterno risulta completato e tinteggiato. Il PT presenta spazi aperti (cortile di ingresso lato strada e cortile di accesso retrostante), il PI° presenta balconi (lato strada e lato cortile interno), come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Si notano, nella facciata e nei balconi, pezzi di scrostatura della tinteggiatura e tracce di umidità.

Come sopra riportato, l'unità immobiliare al PT, in perizia, è costituito da un alloggio residenziale caratterizzato dai seguenti ambienti (*v. disegni planimetrici*):

- cucina/soggiorno
- camera da letto
- camera
- bagno
- ripostiglio.

Internamente, l'alloggio si presenta rifinito, arredato ed abitato dalla sig.ra Valolao, madre della sig.ra Totino Stefania, soggetto esecutato. Esso si presenta in buono stato di conservazione, gli ambienti risultano rifiniti e tinteggiati, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e corredati di tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno, il pavimento in elementi in ceramica e graniglia, gli impianti idraulici, sanitari, ed elettrici sono sottotraccia.

Il portone di ingresso dell'alloggio è ubicato nel cortile retrostante ed accede direttamente alla unità residenziale posta al PT del fabbricato.

La superficie commerciale, di cui si compone l'alloggio residenziale a PT, è così distribuita (*v. disegni planimetrici*):

- superficie alloggio mq 105,53
- superficie cortile accesso (lato strada) mq 33,25.

L'immobile posto al PT-I°, in perizia, è adibito ad alloggio residenziale e risulta abitato dalla famiglia [REDACTED]. E' costituito da un alloggio residenziale, con vano scale di pertinenza, caratterizzato dai seguenti ambienti (*v. disegni planimetrici*):

- soggiorno/cucina
- camera da letto
- camera da letto

- camera
- camera
- bagno
- wc
- ripostiglio

Internamente, l'alloggio si presenta ben rifinito, arredato e dotato di impianti di condizionamento, come si evince dalla documentazione fotografica. Esso si presenta in buono stato di conservazione, gli ambienti risultano tinteggiati, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e corredati di persiane, le porte interne sono in legno, il pavimento in elementi in ceramica e gres, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono sottotraccia.

Il portone di ingresso dell'alloggio è ubicato nel cortile retrostante ed accede direttamente al vano scale, di pertinenza, e conduce alla unità residenziale posta al PI° del fabbricato.

La superficie commerciale, di cui si compone l'alloggio residenziale a PI°, è così distribuita (v. *disegni planimetrici*):

- superficie alloggio mq 152,56
- superficie balconi mq 37,99.

Il locale garage, avente una superficie complessiva di circa mq 39,38, è stato realizzato in muratura con copertura ad unica falda costituita da tegoloni metallici ed apertura di accesso (lato rampa) con serranda metallica.

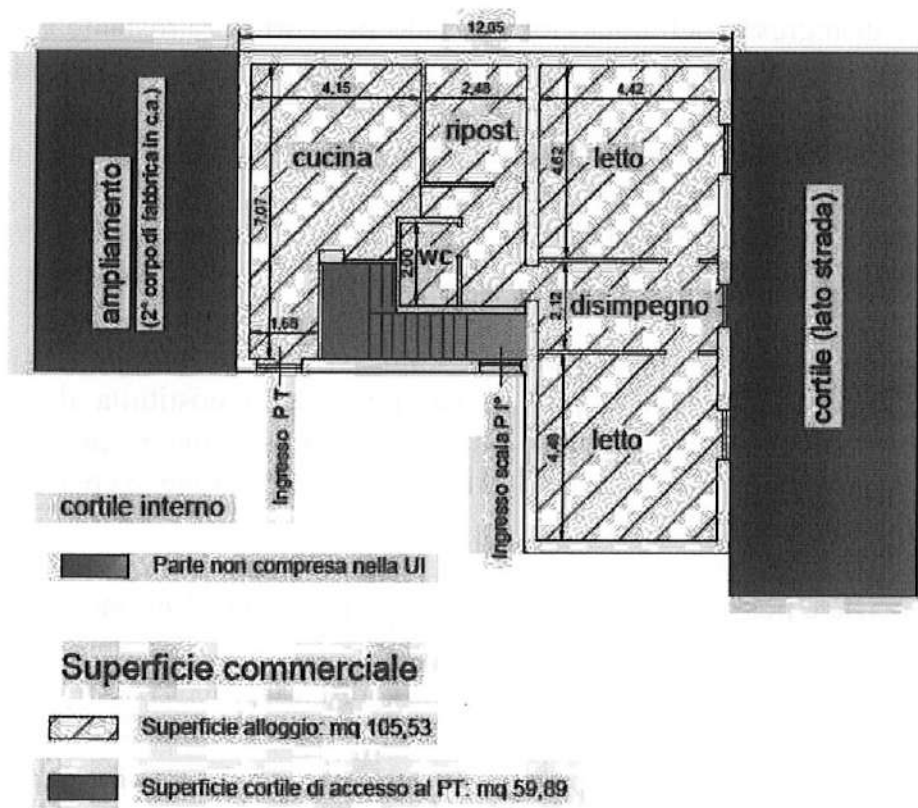
La superficie commerciale, di cui si compone il locale garage, è così distribuita (v. *disegni planimetrici*):

- superficie porzione di garage ricadente sulla P.lla n. 577: mq 16,13
- superficie porzione di garage ricadente sulla P.lla n. 499: mq 23,25.

Occorre precisare che il locale garage di cui sopra, possiede un unico accesso costituito dalla rampa carrabile, di cui alla P.lla n. 499, che non rientra tra i beni pignorati.

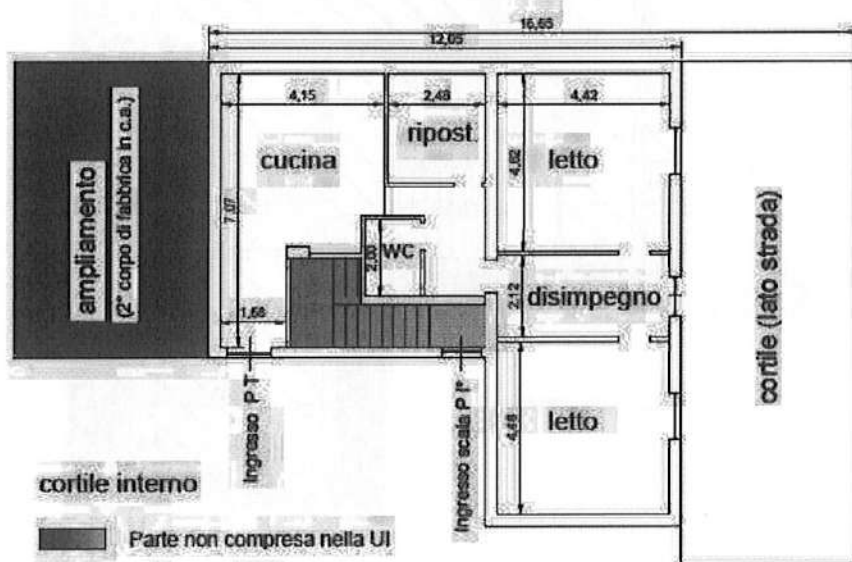
Per gli immobili in perizia, non risultano attestati di prestazione energetica. Per ogni altro dettaglio circa le caratteristiche planimetriche e dimensionali degli immobili pignorati, si rimanda alle planimetrie allegate alla presente relazione, sotto riportate.

Planimetria Piano T
(alloggio resid.le - sup. comm.le)
Scala 1:100



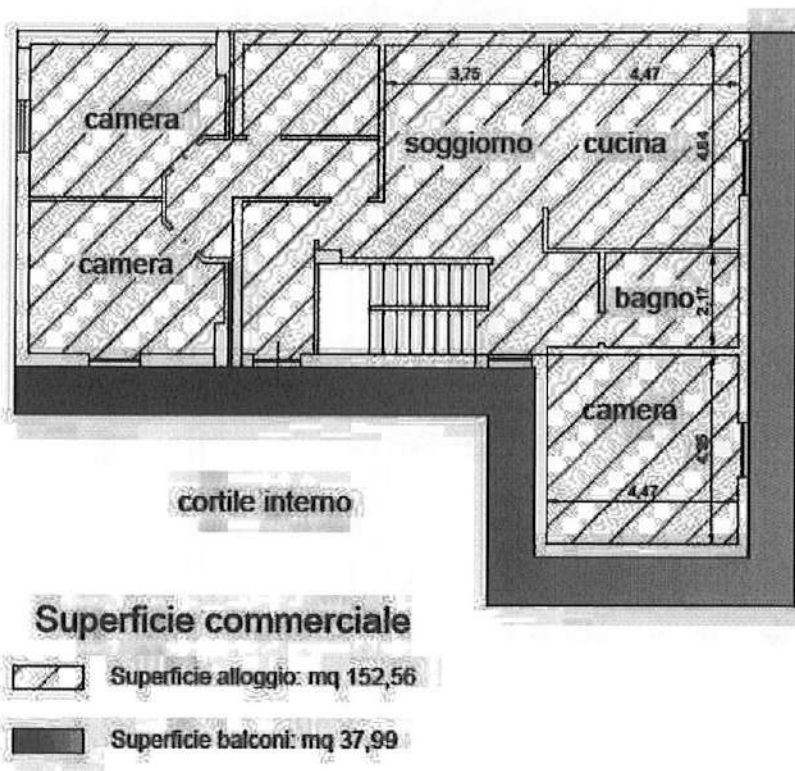
*Disegni planimetrici della unità immobiliare a PT (F. n. 32, P.lla n. 577, sub 2) –
Superficie commerciale*

Planimetria Piano T
(alloggio resid.le - dimensioni)
Scala 1:100



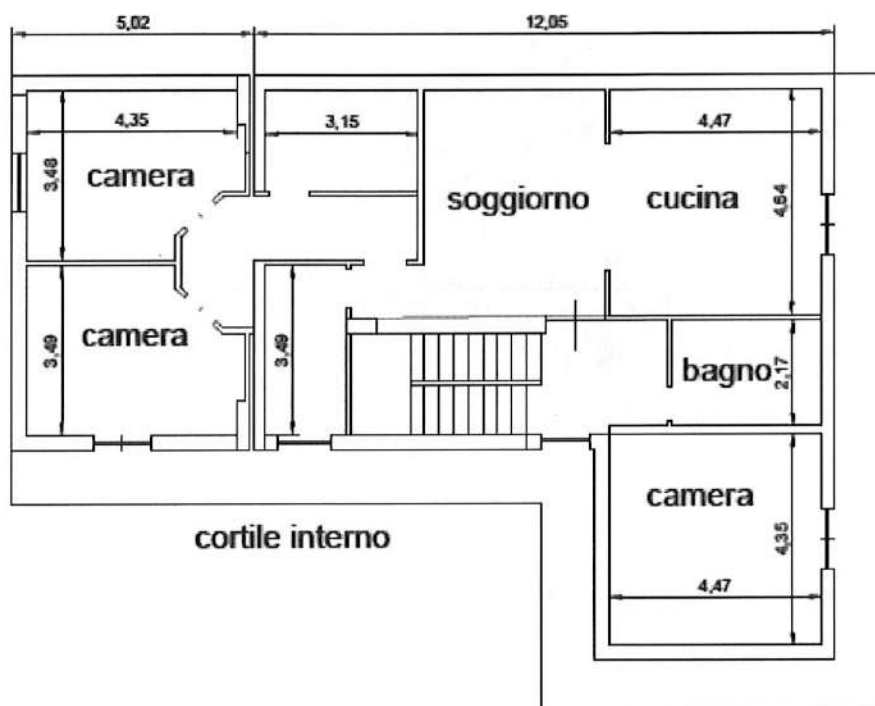
*Disegni planimetrici della unità immobiliare a PT (F. n. 32, P.lla n. 577, sub 2) –
Dimensioni*

Planimetria Piano I°
(alloggio resid.le - sup. comm.le)
Scala 1:100



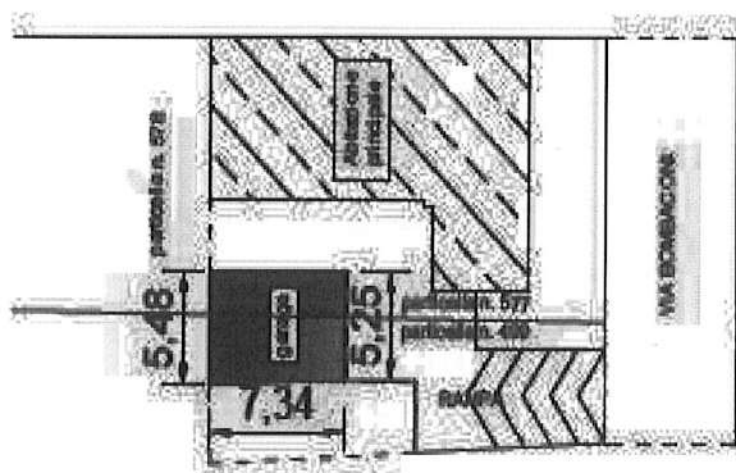
*Disegni planimetrici della unità immobiliare a PT-I° (F. n. 32, P.lla n. 577, sub 5) –
 Superficie commerciale*

Planimetria Piano I°
(alloggio resid.le - dimensioni)
Scala 1:100



*Disegni planimetrici della unità immobiliare a PT-I° (F. n. 32, P.lla n. 577, sub 5) –
 Dimensioni*

PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA LOCALE GARAGE



SUPERFICIE GARAGE

- S.p. complessiva garage mq 39,38
- S.p. porzione garage ricadente sulla P.le 577 mq 15,13
- S.p. porzione garage ricadente sulla P.le 489 (rampa) mq 23,25

5. Dati autorizzativi , urbanistici , catastali e Titoli di Proprietà

Dai documenti acquisiti, nel corso delle indagini esperite, risulta che il fabbricato in perizia è stato inizialmente autorizzato, dal Comune di [REDACTED] (RC), a seguito Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 19.02.1974, e Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di RC del 20.04.1974, con Licenza Edilizia rilasciata in data 15.05.1974, Prot. n. 3542, in riferimento al **"Progetto dei lavori di costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. in muratura ordinaria"**, intestato al sig. [REDACTED].

Successivamente, è stato ampliato il PT del suddetto edificio, con conseguente aumento di superficie del lastrico solare, sul quale è stata edificata la sopraelevazione del Piano Terra dell'edificio, dove trova ubicazione l'unità immobiliare a destinazione residenziale a PI°.

Per l'accesso al PI° è stata realizzato un corpo scala in c.a. come si evince dalla Planimetria allegata.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grotteria, per detti lavori di sopraelevazione non risultano essere state rilasciate autorizzazioni di alcun genere, né risulta la presentazione di istanze di condono, pertanto, si registra la loro natura abusiva.

Il terreno, sul quale sorge l'immobile, è stato acquistato dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] come si evince dalla Nota per Trascrizione dell'Atto di vendita rogato dal Notaio di Locri (RC), dr [REDACTED], in data 14.03.1975, registrato a Locri (RC) il 26.03.1975 al n. 654 Mod. I°, Vol. 162 (v. allegato).

Dagli accertamenti effettuati presso lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Grotteria, si è riscontrato che non è stato mai rilasciato alcun certificato abitabilità/agibilità.

Si riporta, qui di seguito, la seguente documentazione:

[REDACTED] Licenza Edilizia rilasciata in data 15.05.1974, Prot. n. 3542, in riferimento al **"Progetto dei lavori di costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. in muratura ordinaria"**, intestato al sig. [REDACTED]

- Nota per Trascrizione **dell'Atto di vendita rogato dal Notaio di Locri (RC)**, [REDACTED], in data 14.03.1975, registrato a Locri (RC) il 26.03.1975 al n. 654 Mod. I°, Vol. 162.

8542 P. 100

COMUNE DI COMUNE DI GROTTERIA
PROVINCIA DI VIESTE

LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

Visto la domanda del Sig. [redacted] per ottenere la licenza per (1) costruire in questa Comune nell'area designata al Comune a P. 32 sul mappali

Visto i disegni di progetto allegati alla domanda stessa.

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali.

Visto il T. U. della Legge Sanitaria 27 luglio 1934, n. 1555.

Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 4-9-67 n. 349.

Vista la sentenza del Tribunale di Vieste in data 10/10/1967 n. 1000.

Vista la sentenza del Tribunale di Vieste in data 10/10/1967 n. 1000.

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927 n. 610.

CONCHIEDE il S. VALOLAO ROCCO SALVATORE

LICENZA

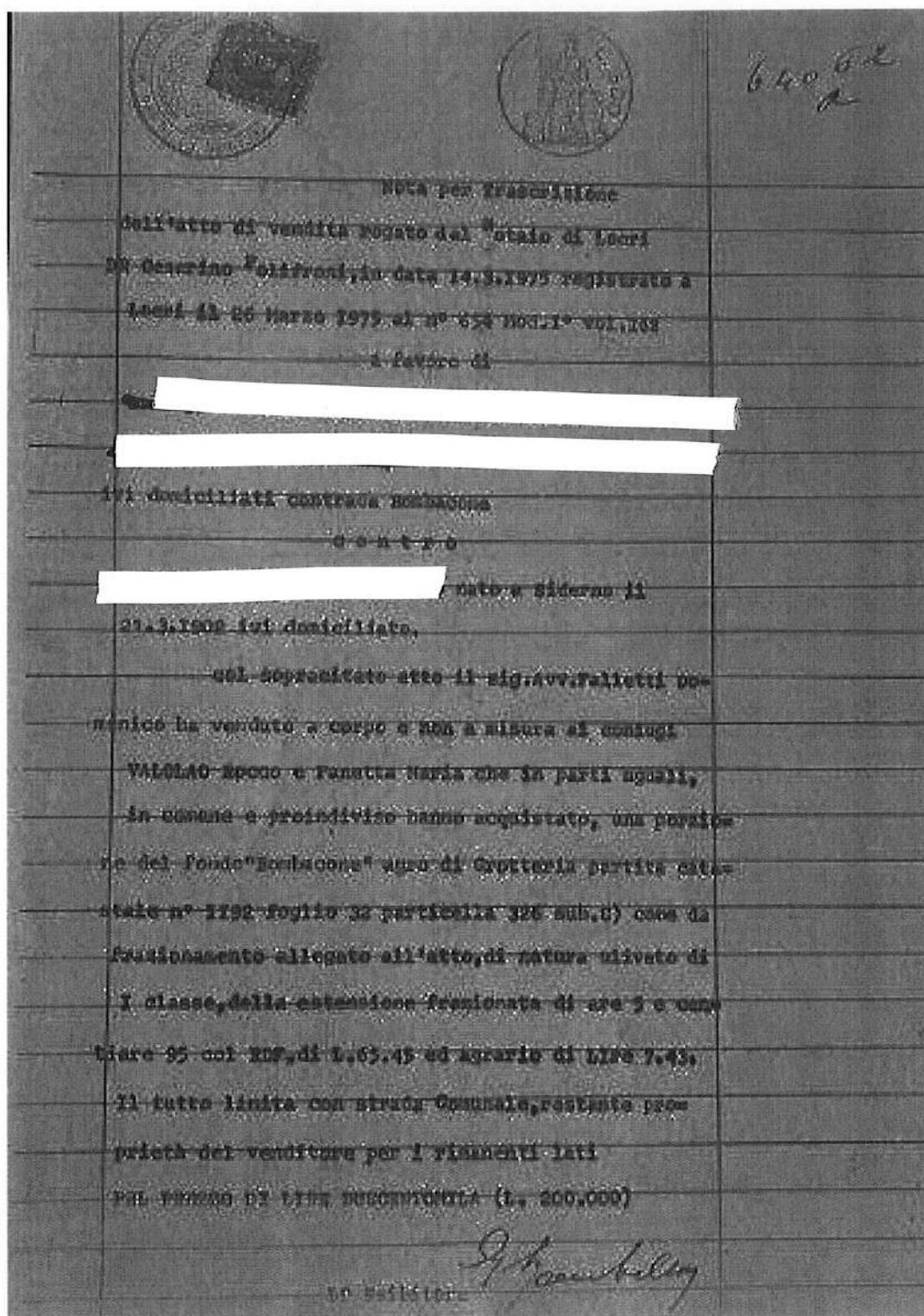
per (1) costruire un fabbricato ad un P. 32 in S.O. di cui la licenza sola e riservata i diritti di uso e tutto l'esercizio delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale (2) ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera risulti solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Il proprietario o costruttore e l'esecutore dei lavori sono tenuti a dare tempestiva notizia dell'inizio dei lavori (2) e chiuderla la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune.

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire e cedere opere di urbanizzazione ed opere (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

(2) Di cui, escluso nel caso di tratti di lunghezza di costruzione ridotti.



- 2) Il costruttore deve assicurare l'osservanza delle norme di sicurezza durante l'esecuzione dei lavori e l'osservanza delle norme di sicurezza durante l'esecuzione dei lavori.
- 3) Durante l'esecuzione dei lavori, deve essere istituito l'apposito cantiere all'Ufficio Tecnico del Comune.
- 4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con muretto lungo i lati prospicienti la via e gli spazi pubblici.
- 5) Se nel manufatto esiste il servizio pubblico, l'impresa incaricata di servizi pubblici, deve essere posta ogni cautela per non danneggiare e vana data subita avvia per i provvedimenti del caso.
- 6) Gli arredi di cui al paragrafo 4 ed altri arredi devono essere installati agli angoli esterni a terra allineati, devono essere muniti pure di angoli di sicurezza a venti radi da mantenuti accesi del tramonto al levar del sole, secondo l'istituto orario della illuminazione stradale. Questa luminaria deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui è collocata.
- 7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori a sensi della legge 18 novembre 1930, n. 2257.

Il proprietario committente e l'esecutore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale interruzione alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive sempre nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'opera venga iniziata ed eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazione i provvedimenti previsti dall'art. 41 della Legge 17-8-1948 n. 1150 modificato dall'art. 15 della Legge 6-8-1967 n. 765 e dall'art. 41 rec. di cui all'art. 15 della Legge 6-8-1967 (2).

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro un anno.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Presidenza Municipale, il 15 MAG, 1974 19



IL SINDACO
[Signature]

(2) Art. 41 della Legge 17-8-1948 n. 1150 modificato dall'art. 15 della Legge 6-8-1967 n. 765 e dall'art. 41 rec. di cui all'art. 15 della Legge 6-8-1967 (2).

La licenza di costruzione è valida per l'inizio dei lavori entro un anno.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Presidenza Municipale, il 15 MAG, 1974 19

Il costruttore deve assicurare l'osservanza delle norme di sicurezza durante l'esecuzione dei lavori e l'osservanza delle norme di sicurezza durante l'esecuzione dei lavori.

Durante l'esecuzione dei lavori, deve essere istituito l'apposito cantiere all'Ufficio Tecnico del Comune.

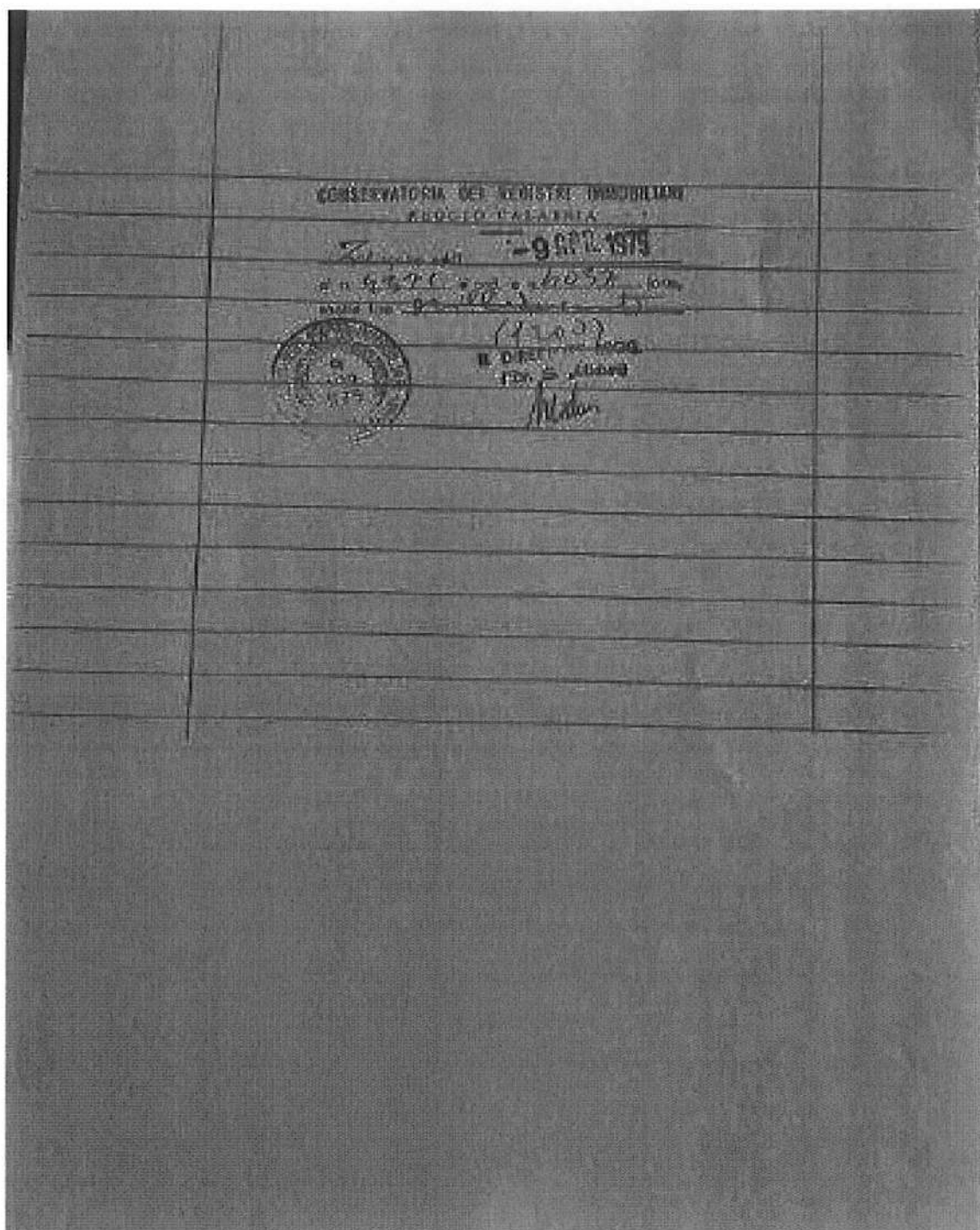
Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con muretto lungo i lati prospicienti la via e gli spazi pubblici.

Se nel manufatto esiste il servizio pubblico, l'impresa incaricata di servizi pubblici, deve essere posta ogni cautela per non danneggiare e vana data subita avvia per i provvedimenti del caso.

Gli arredi di cui al paragrafo 4 ed altri arredi devono essere installati agli angoli esterni a terra allineati, devono essere muniti pure di angoli di sicurezza a venti radi da mantenuti accesi del tramonto al levar del sole, secondo l'istituto orario della illuminazione stradale. Questa luminaria deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui è collocata.

Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori a sensi della legge 18 novembre 1930, n. 2257.

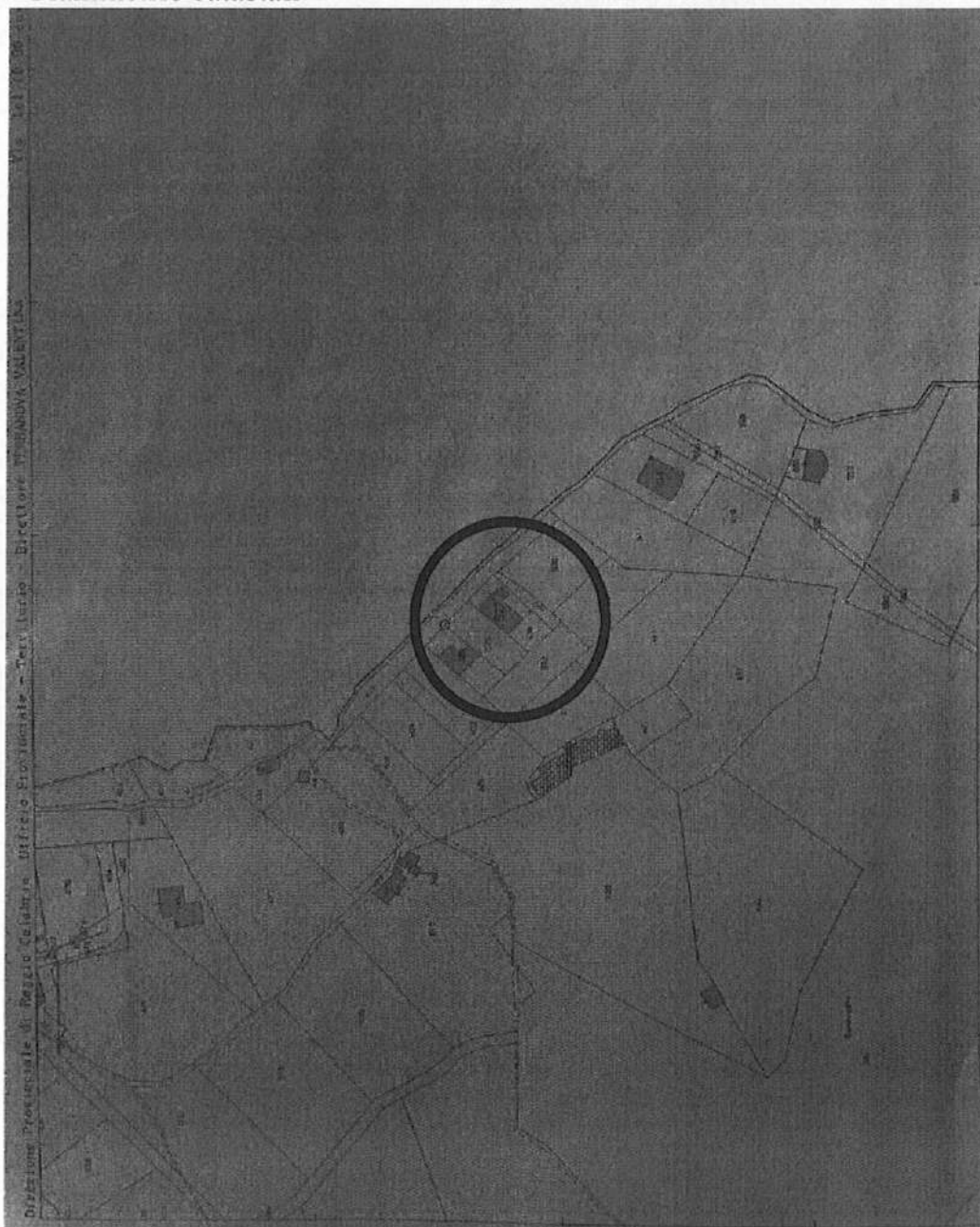
Licenza Edilizia Prot. n. 3542 del 15.05.1974 relativa alla costruzione di un fabbricato ad un piano ft in mo, intestata a [Redacted]



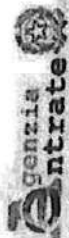
Nota per Trascrizione dell'Atto di vendita rogato dal Notaio di Locri (RC), dr
[redacted] *in data 14.03.1975*

Si riportano, qui di seguito, i seguenti documenti catastali:

- Mappa catastale
- Visure catastali
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali



Mappa catastale



Dirigenza Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/04/2025 Ora: 20.20.01 pag.

Visura n.: T542668/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1.	2.	3.	(1) Proprietà	se dei beni con
1				(1) Proprietà	nessi con
2				(1) Proprietà	nessi con

DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/06/2009 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Sole ROCCELIA IONICA (RC) Repertorio n. 20170 - CONTRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7209.1/2009 Reperto PI di REGGIO CALABRIA n. 126/2009

3. Immobili siti nel Comune di GROTTIERA (Codice E212) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		32	577	5/3			A/5	3	7 p val	Totale: 179 m² Totale valore area: 379,60 m²	Euro 379,60	CONTRADA BOMBACONI n. SNC Piano T-1 Variazione del 05/11/2015 - Immettimento in visione dei dati di superficie	Notifica/Assegnazione

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. RCO040000 del 11/02/2010

Assunzione: di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Totale: vani 7 Rendita: Euro 379,60

Intestazione degli immobili indicati al n.3

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1.	2.	3.	(1) Proprietà	(1) Proprietà	di con	di con
1				(1) Proprietà	(1) Proprietà	1/2 in nome di esenzione dei beni con	
2				(1) Proprietà	(1) Proprietà	1/2 in nome di esenzione dei beni con	

DATI DERIVANTI DA: Del 24/06/2009 Predis n. RCO241233 in atti del 24/06/2009 UNITA APPERTENTI EDIFICATE SU L'ASTRICO SULARE (n. 10741.1/2009)

Totale Generale: vani 12 Rendita: Euro 612,01

Visura catastale F. n.

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2025

Visura catastale F. n.

Fabbricanti siti nel comune di GROTTERRA (CZ)2, provincia REGGIO DI CALABRIA

1. Immobili sita nel Comune di GROTTERIA (Codice E212) Catarto dei Fabbricanti

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Sce. Urbana	Foglio	Misure	Sub.	Zona Cmt.	Categoria	Classe	Composizione	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utilizzatori	Ancientario
1		23	577	4		PUB					CONTRA BOMBACONI n. SNC Piane T. VIA STABIONE del 28/09/2017 P. n. 1 RICHIESTA del 28/09/2017 n. 1 STATO ATTUALE U. l. n. 34629 / 221		

di rinvio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 298263 del 23/10/2012

Conclusions:

ntestazione degli immobili indicati al n. 1

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	TIRATURE E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/2
2				(1) Proprietà 1/2
3				

TESTAMENTO OLGA RAPAO DEL 1906/2013 Pubblicato all'Ufficio di Locati (RC) Repertorio n. 48916 - UT Sede LOCATELLO Repubblica Italiana, Volume 9980 u. 81
Estratto in data 07/02/2014 - SUCC. TEST. IN MORTE DI VALDO ROCCO S. Volumi n. 3375 27014 - Pratica n. RCMDA4860 in atti dal 1/03/2013

ATT. ORDINE/NOME DA

2. Immobili sitii nel Comune di GROTTERIA (Codice E212) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSEMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cont.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		32	577	2			A/3	2	5,8 vani	Totale: 113 m² Totale catted. aree scoperte*: 107 m²	Barro 232,41	CONTRADA BOMBACONI n. SNC Piano T Verificato del 09/11/2015 - Invernicciola	Assenzione

Immobile 1: Ammortazione: -classamento e rendita validati

Total: vol 5 ReadNo: Euro 232.41

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2025

Dati identificativi: Comune di GROTTERIA (E212) (RC)

Foglio 32 Particella 577 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GROTTERIA (E212) (RC)

Foglio 32 Particella 577

Classamento:

Rendita: Euro 232,41

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5 vani

Foglio 32 Particella 577 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA BOMBACONI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte m²: 107 m²

> Intestatari catastali

Stato di

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi

dal 14/05/2009

Immobile attuale

Comune di GROTTERIA (E212) (RC)

Foglio 32 Particella 577 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 14/05/2009 Pratica n. RC0179763
In atti dal 14/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1312.1/2009)

Visura storica catastale F.

> Indirizzo

dal 14/05/2009
Immobile attuale
Comune di GROTTERIA (E212) (RC)
Foglio 32 Particella 577 Subalterno 2
CONTRADA BOMBACONI n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 14/05/2009 Pratica n. RC0179763
in atti dal 14/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1312.1/2009)

> Dati di classamento

dal 14/05/2009 al 30/11/2009
Immobile attuale
Comune di GROTTERIA (E212) (RC)
Foglio 32 Particella 577 Subalterno 2
Rendita: Euro 232,41
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

COSTITUZIONE del 14/05/2009 Pratica n. RC0179763
in atti dal 14/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1312.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 30/11/2009
Immobile attuale
Comune di GROTTERIA (E212) (RC)
Foglio 32 Particella 577 Subalterno 2
Rendita: Euro 232,41
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2009
Pratica n. RC0426171 in atti dal 30/11/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44249.1/2009)

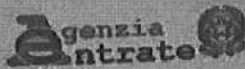
Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di GROTTERIA (E212) (RC)
Foglio 32 Particella 577 Subalterno 2
Totale: 113 m²
Totale escluse aree scoperte: 107 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/05/2009, prof. n. RC0179763

Visura storica catastale F.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/05/2025
Ora: 16:36:52
Numero Pratica: T311010/2025
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GROTTERIA (E212)(RC) Foglio 32 Particella 577 Sub. 2

1. nata a GROTTERIA (RC)
dal 14/05/2009 al 09/06/2009
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 14/05/2009 Pratica n. RC0179763 in atti dal 14/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1312.1/2009)

2. nato a GROTTERIA (RC) il 28/01/1924
dal 14/05/2009 al 09/06/2009
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 09/08/2009 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 20170 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7209.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti del 12/06/2009

3. nato a TORINO (TO) il 19/04/1972
dal 09/06/2009
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

4. nata a LOCRI (RC) il 28/12/1978
dal 09/06/2009
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Legenda

a) A/3, Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico
d) Codice fiscale non valido

Visura storica catastale F.

Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 32
Particella: 577
Subalterno: 2

Compilata da:
Massaferro Vincenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 1692

Foglio n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

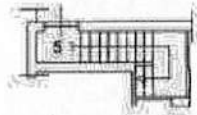
SUB 2
ALTEZZA ML 2,90



es planimetria in atti

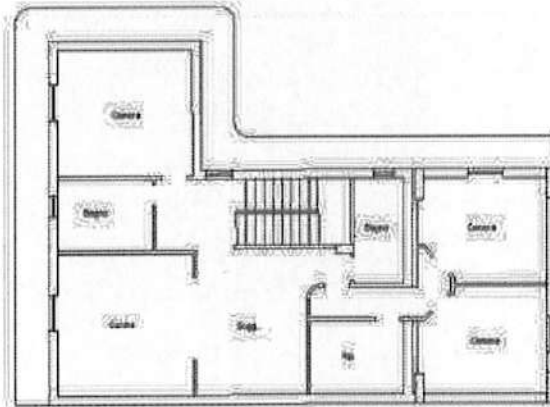
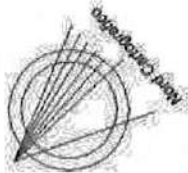
Planimetria catastale U.I. F. n. [REDACTED]

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO

1:1
11/10/2025



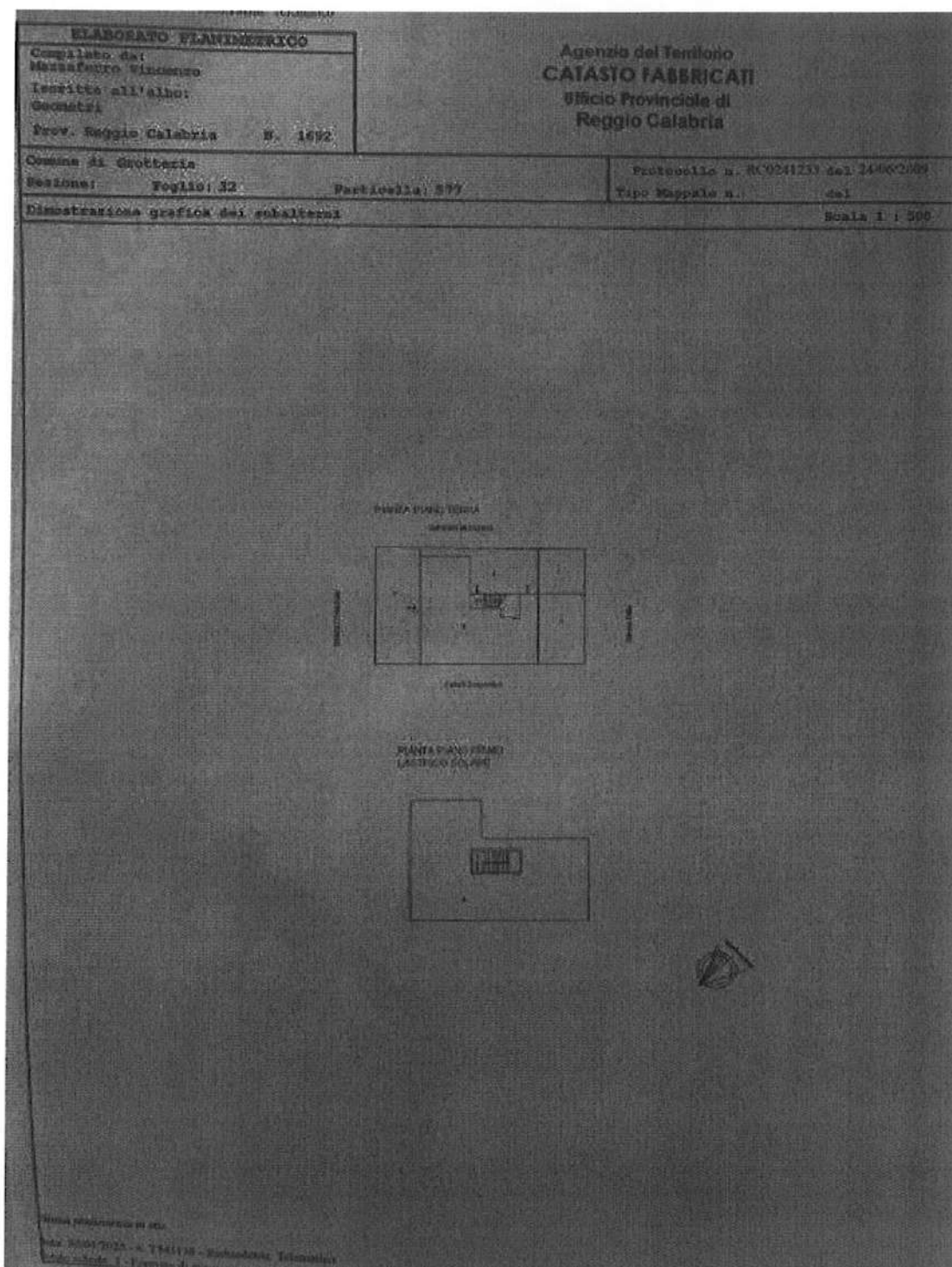
na planimetria in atti

: 02/05/2025 - n. T43224 - Richiedente: MZZVCN65A03F537P

le scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

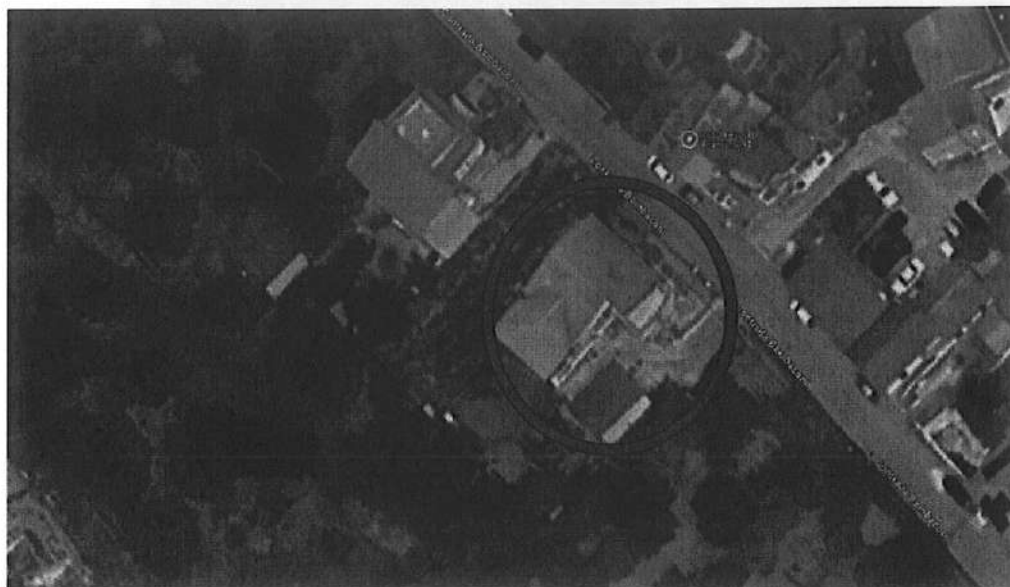
Planimetria catastale U.I. F. n.





Elaborato Planimetrico F. n. [REDACTED]

6. Rappresentazione fotografica e satellitare



Inquadramento cartografico satellitare – Comune [redacted]



Inquadramento satellitare (Google Maps) – Comune [redacted]

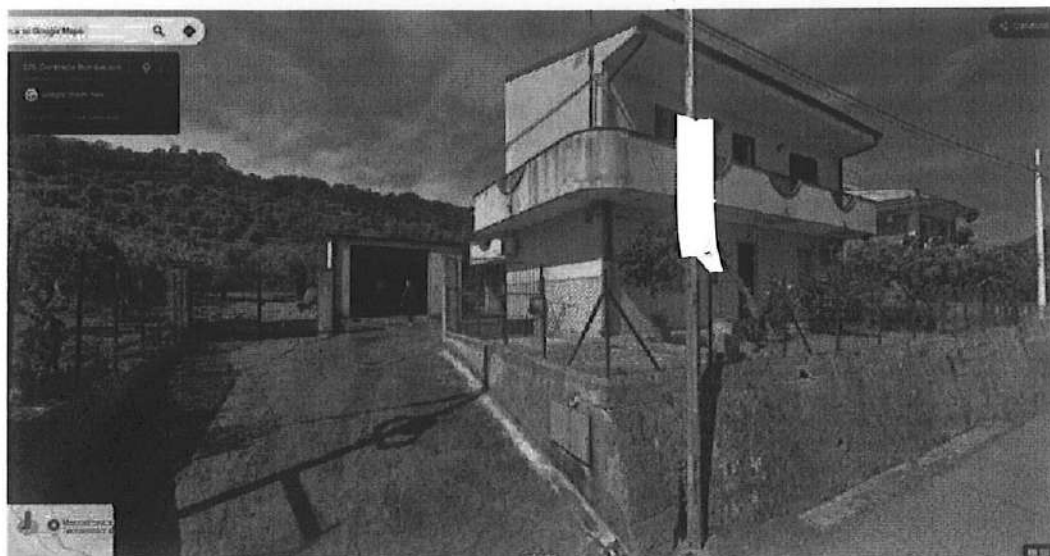
+



Inquadramento satellitare (Google Maps) – Comune [REDACTED]



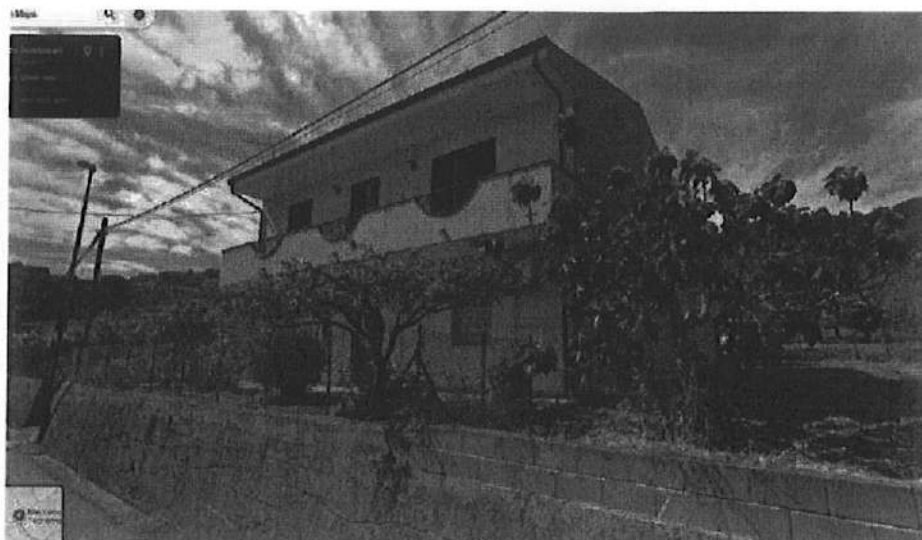
Veduta fotografica prospettica (Google Maps) - Comune [REDACTED]



Veduta fotografica prospettica angolare (Google Maps) - Comune [REDACTED]



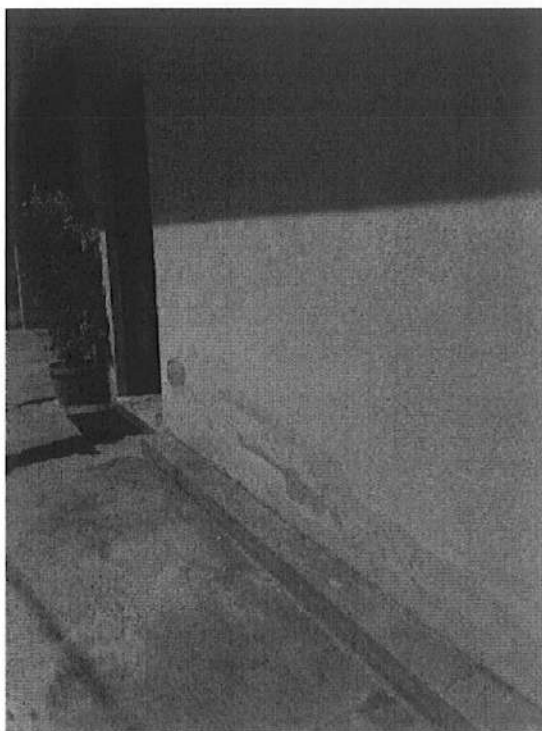
Veduta fotografica prospettica angolare (Google Maps) - Comune [REDACTED]



Veduta fotografica prospettica (Google Maps) - Comune [REDACTED]



Veduta fotografica prospettica - Comune [REDACTED]



Particolare fotografico immobile a PT – Ingresso



Particolare fotografico immobile a PT – Ingresso PT



Particolare fotografico immobile a PT – Ingresso

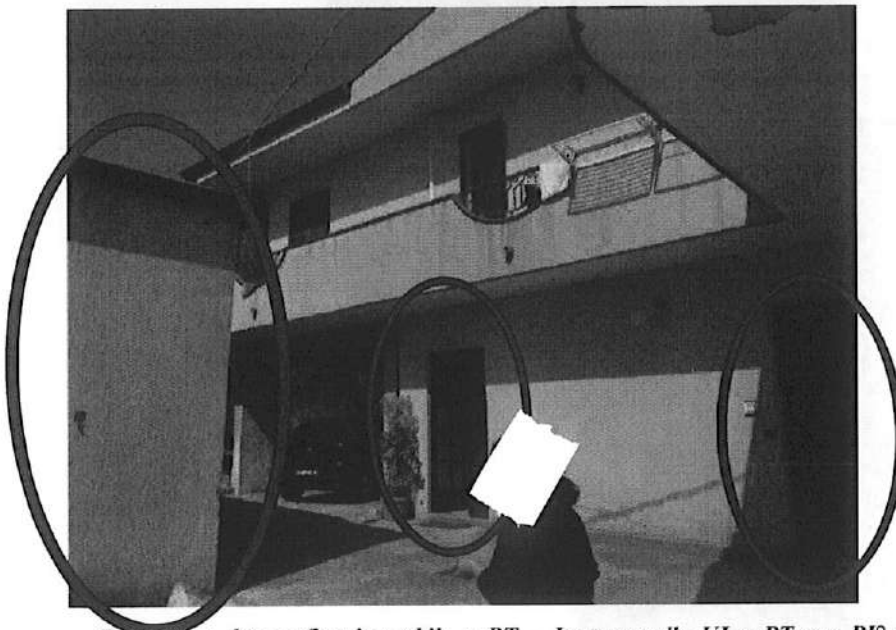


Vista fotografica prospetto immobile (lato strada) con ingresso a PT

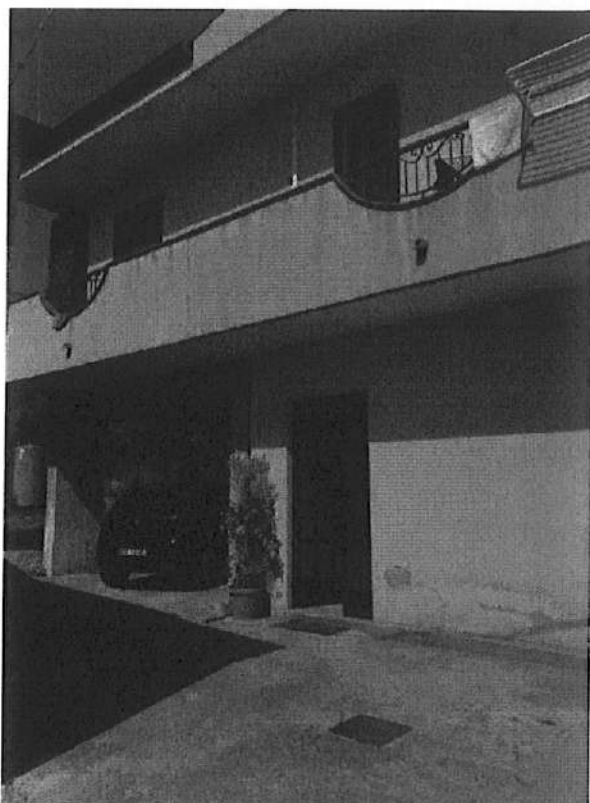


Particolare fotografico immobile a PT – Rampa di accesso all'immobile dalla strada

██████████



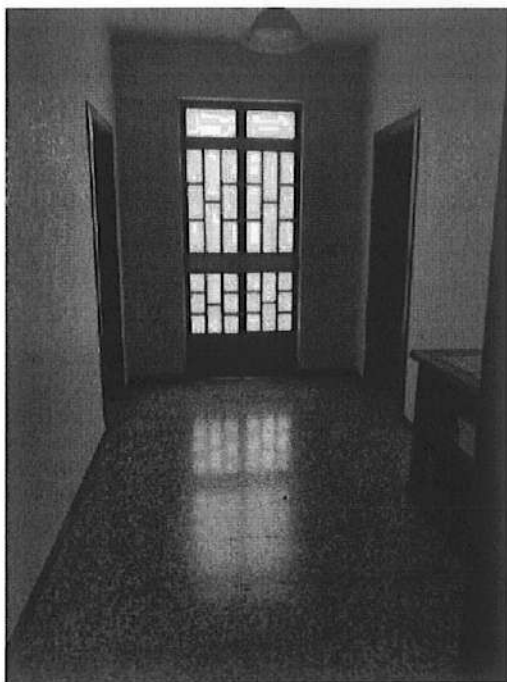
Particolare fotografico immobile a PT – Ingresso alle UI a PT e a PI° e locale garage



Particolare fotografico immobile a PT – Ingresso



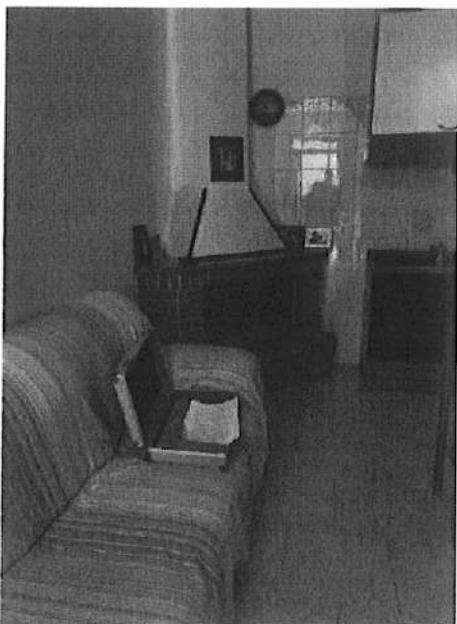
Particolare fotografico interno immobile a PT – Ingresso-soggiorno



Particolare fotografico interno immobile a PT - Disimpegno



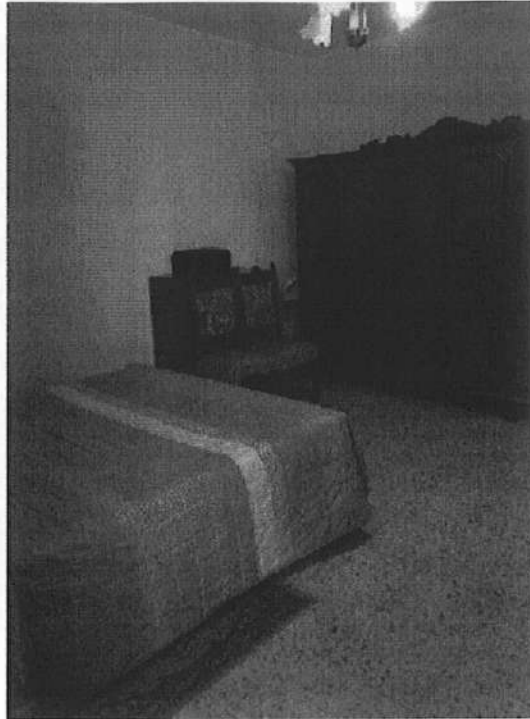
Particolare fotografico interno immobile a PT - Corridoio



Particolare fotografico interno immobile a PT – Ingresso-cucina-soggiorno



Particolare fotografico interno immobile a PT – Ingresso-cucina-soggiorno



Particolare fotografico interno immobile a PT – Letto



Particolare fotografico interno immobile a PT – Letto



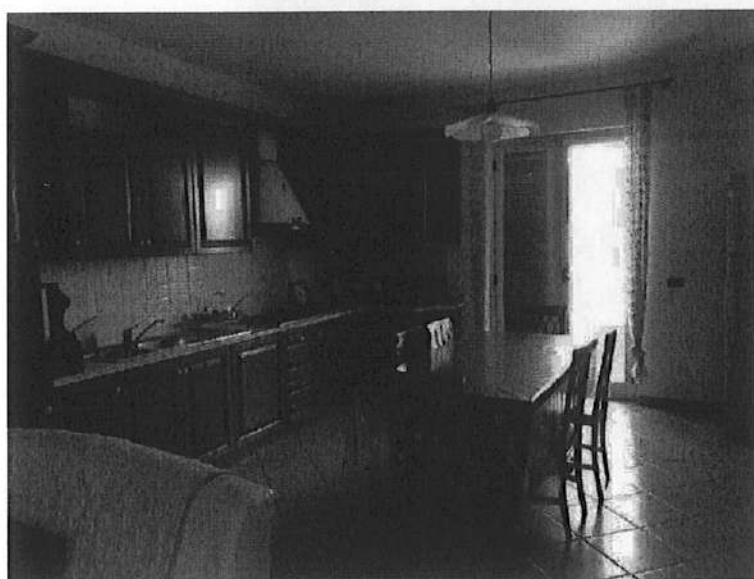
Particolare fotografico portone ingresso e scala accesso all'immobile a Piano I°



Particolare fotografico scala accesso all'immobile a Piano I°



Particolare fotografico portone ingresso all'immobile a Piano I° e ambiente interno soggiorno



Particolare fotografico interno immobile a PI° – Cucina

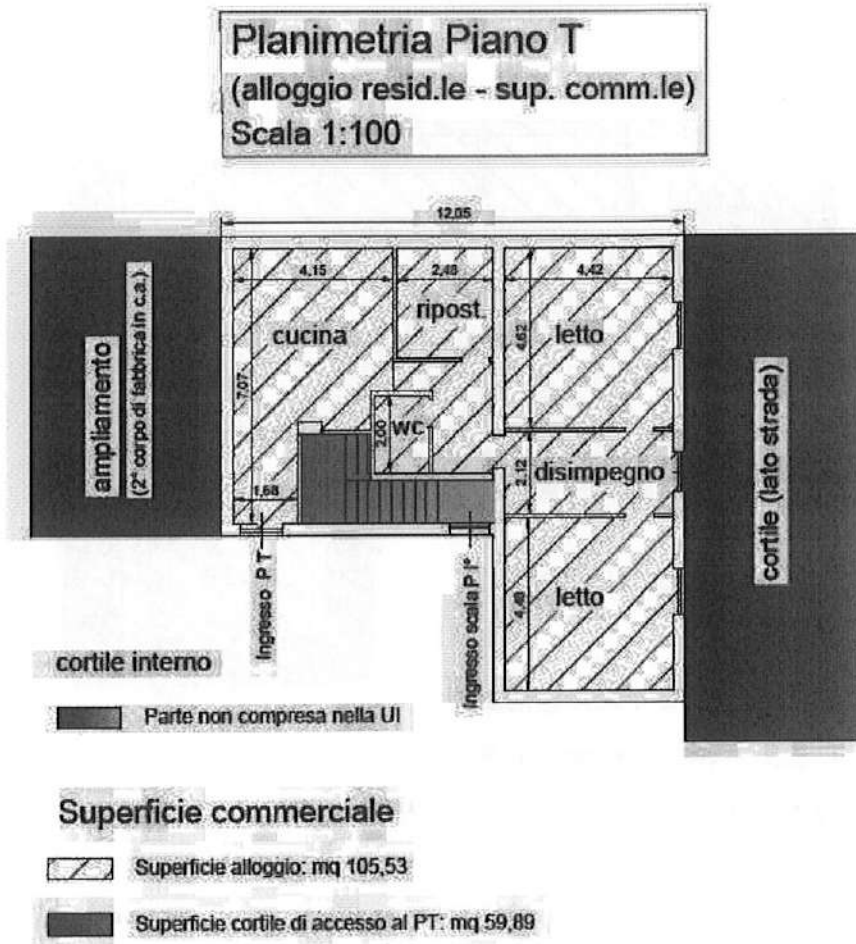


Particolare fotografico interno immobile a PI° – Cucina

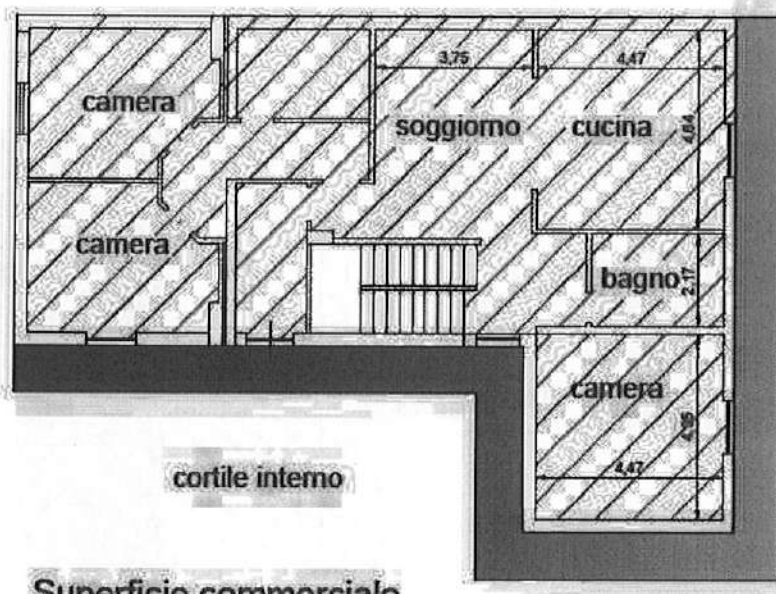


Particolare fotografico interno immobile a PI° – Disimpegno

7. Elaborati grafici (planimetrie con sup. comm.le)



Planimetria Piano 1°
(alloggio resid.le - sup. comm.le)
Scala 1:100

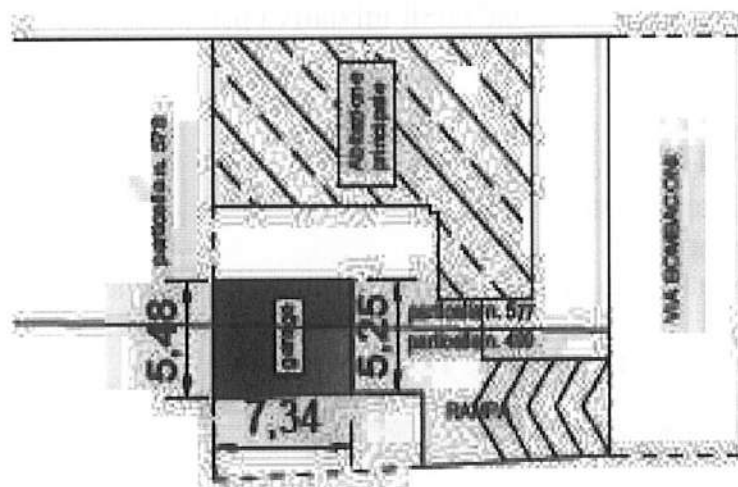


Superficie commerciale

 Superficie alloggio: mq 152,56

 Superficie balconi: mq 37,99

PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA LOCALE GARAGE



SUPERFICIE GARAGE

- Sup. complessiva garage mq 30,38
- Sup. porzione garage ricadente sulla P.lla 577 mq 15,13
- Sup. porzione garage ricadente sulla P.lla 499 (rampa) mq 23,25

8. Compatibilità urbanistica del terreno sul quale insistono gli immobili

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED], i riferimenti urbanistici relativi alla zona ove ricadono gli immobili pignorati, sulla base dello Strumento urbanistico vigente (v. stralcio PRG allegato), attestano che l'immobile ricade in "Zona territoriale omogenea di tipo C – Sottozona C1 – ammessa – P.P. (Piani Particolareggiati) – P.L (Piani di Lottizzazione).

Nelle zone territoriali omogenee di tipo C, le attività di insediamento saranno organizzate attraverso strumenti urbanistici di tipo preventivo, di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati) o di iniziativa privata (Piani di lottizzazione). Gli indici nella sottozona C1 sono:

- Ift (indice fabbr. terr.le) = 0,5 mc/mq
- Rc (rapporto copertura) = 30%
- Larghezza stradale = 10 ml
- H = 7,50 m
- Pk (sup. parcheggi) = 10 mq ogni 100 mc di volume costruito.

La particella di terreno ove ricade l'immobile in perizia, oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni con il F. [REDACTED]

Tale superficie è esigua per poter allestire Piani Particolareggiati e/o Piani di Lottizzazione, inoltre, gli indici urbanistici della sottozona C1, sopra articolati, non consentono l'approvazione di qualsivoglia progettazione ai fini edificatori. Tale circostanza non consente di poter redigere un progetto in sanatoria finalizzato a regolarizzare i lavori, abusivamente eseguiti, che si riconducono ai seguenti interventi edilizi:

- Ampliamento a PT non oggetto di pignoramento (2° corpo di fabbrica) con conseguente aumento di superficie del lastrico solare;
- Sopraelevazione dell'intero lastrico solare (1° e 2° corpo di fabbrica) e realizzazione del corpo scala in c.a.;
- Tetto di copertura a falde inclinate con manto in tegole;
- Locale garage ricadente parzialmente sulla P.lla n. 577, oggetto di pignoramento, e parzialmente sulla P.lla n. 499, non interessata al pignoramento.

Inoltre, vi è da precisare che, il corpo di fabbrica, edificato in epoca successiva, oltre ad essere abusivamente costruito, non risponde ai requisiti dettati dalla buone regole costruttive, in quanto è stato costruito in aderenza al fabbricato

esistente, non prevedendo il necessario spazio di isolamento antisismico tra i due organismi strutturali in aderenza (giunto tecnico), così come disposto dalla legge.

Oltre alla incompatibilità urbanistica, ricorre, nel caso in specie, anche una irregolarità strutturale.

Il locale garage, peraltro, è stato costruito in massima parte su suolo afferente alla P.lla n. 449 intestata ad altre ditte proprietarie, come risulta dalla visura sopra riportata. Esso, infatti, è stato edificato, in piccola parte, sulla P.lla n. 577, oggetto di pignoramento, con una superficie di occupazione di circa mq 16,13 ed, in gran parte, sulla P.lla n. 499, intestata ad altre ditte, non interessata al pignoramento, con una superficie di occupazione di circa mq 23,25.

9. Determinazione del valore di mercato degli immobili

Stima del valore di mercato dei beni immobili pignorati

Come riportato nella presente relazione di CTU, l'edificio a PT era stato originariamente costruito con regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di [REDACTED], in relazione al Progetto dei lavori per la costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. in m.o.

Nel suddetto fabbricato, costituito da un solo piano terra, ricade l'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di pignoramento, di cui al F. n. 32, P.lla n. 577 Sub 2, Cat. A3 Cl. 2[^], Cons. 5 vani, Sup. cat.le mq 113.

In epoca successiva, è stato ampliato il PT del suddetto edificio, mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica in c.a. a n. due piani f.t., in aderenza al fabbricato originario, in assenza di autorizzazione edilizia, dando luogo ad un aumento di superficie del lastrico solare sul quale è stata edificata la sopraelevazione del Piano I° dell'edificio, dove trova ubicazione l'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di pignoramento, di cui al F. n. 32, P.lla n. 577 Sub 5, Cat. A3 Cl. 3[^], Cons. 7 vani, Sup. cat.le mq 173.

Anche per il locale garage non risultano rilasciate dal Comune di Grotteria autorizzazioni edilizie, pertanto, è stata accertata la sua natura abusiva.

Si ritiene che per le opere abusivamente eseguite, di cui alla presente perizia, non sia assentibile la regolarizzazione urbanistica mediante l'allestimento di un eventuale progetto in sanatoria.

Nel paragrafo precedente è stata evidenziata nel dettaglio l'incompatibilità urbanistica di una parte degli immobili pignorati, nonché, del locale garage.

Per le considerazioni sopra descritte, giustificate da una sommaria analisi costi/benefici, si ritiene che i predetti manufatti, successivi alla edificazione originaria del fabbricato a PT (autorizzato con Licenza Edilizia, rilasciata in data 15.05.1974, Prot. n. 3542), debbano essere demoliti, pertanto, la stima del loro valore di mercato si riconduce al cosiddetto "valore economico d'uso", sino alla demolizione, considerando lo stesso "valore d'uso" per un periodo di cinque anni, depurato dagli oneri di demolizione, oltre al valore residuo del terreno reso libero.

Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati

Per definire il valore di mercato degli immobili, si fa riferimento alla tabella delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate al II° semestre 2024, relativamente agli immobili di tipologia residenziale siti nel Comune di Grotteria, in zona prossima alla Frazione Bombaconi, che si riportano qui di seguito.

I suddetti valori unitari devono essere correlati alle effettive condizioni dell'immobile interessato alla stima, mediante coefficienti correttivi che tengono conto della ubicazione/posizione, della vetustà, della esposizione, degli oneri per la manutenzione/sistemazione, del livello di finiture, degli impianti, dei servizi, degli accessori, etc., desunti dalla letteratura tecnica in materia di estimo civile.

Essendo questi ultimi valori, definiti per tipologia e per stato conservativo, si avrà cura di individuare il valore che più si adatta all'effettiva condizione degli immobili.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: GROTTERIA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI RICCIARDO, SANTO STEFANO, ASPALMO, AGLIANA, MARCINA' E RIMANENTE TERRITORIO AGRICOLO A VALLE DELLA FIUMARA TORBIDO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	385	520	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	485	710	L	1,6	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Per la determinazione della superficie commerciale (al lordo dei muri e dei vani porta), è stato effettuato, oltre al rilievo interno, un rilievo esterno, nonché un attento esame fotografico ed aerofotogrammetrico. Si considera, per la muratura perimetrale esterna, uno spessore medio di m 0,30 e, per la tramezzatura interna (in mattoni forati), uno spessore medio di m 0,10.

Per gli immobili in perizia, si stima il seguente valore di mercato:

- Valore di mercato €/mq 520,00
- Valore del terreno €/mq 80,00

La superficie, così determinata, al lordo dei tamponamenti esterni, delle suddivisioni perimetrali e delle divisioni interne è risultata essere per gli immobili interessati, la seguente:

A. Immobile a PT

(autorizzato, dal Comune di Grotteria (RC), a seguito Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 19.02.1974, e Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di RC del 20.04.1974, con Licenza Edilizia rilasciata in data 15.05.1974, Prot. n. 3542, in riferimento al "*Progetto dei lavori di costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. in muratura ordinaria*", intestato al sig. VALOLAO Rocco Salvatore).

Superficie immobile residenziale a PT

Superficie residenziale (al lordo dei muri) abitazione a PT: mq 105,53

Superficie non residenziale (cortile di accesso lato strada): mq 59,89

Valore di mercato unitario

➤ Valore di mercato €/mq 520,00

➤ Valore del terreno €/mq 80,00

Valore di mercato immobile residenziale a PT

abitazione a PT: mq 105,53x€/mq 520,00 = € 54.876,00

cortile di accesso lato strada): mq 59,89x€/mq 80,00 = € 4.791,00

Valore di mercato € 59.667,00

B. Immobile a PI°

(immobile realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie)

Superficie immobile residenziale a PI°

La superficie commerciale, di cui si compone l'alloggio residenziale a PI°, è così distribuita (v. *disegni planimetrici*):

- superficie alloggio mq 152,56
- superficie balconi mq 38,00.

Superficie convenzionale abitazione a PI°: mq 152,56 + mq (38x0,25) = **mq 162,05.**

Come sopra descritto, l'immobile a PI°, oggetto di pignoramento, ricade nella fattispecie di "Abuso non sanabile".

Occorre, pertanto, determinare 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Stima del valore di mercato del terreno sul quale insiste l'immobile da demolire

Il terreno occupato dal manufatto, (sedime) insistente sulla porzione di Particella n. 577, del F. n. 32 del Catasto Terreni, risulta identificato secondo i parametri urbanistici sopra riportati nella presente CTU.

Ai fini della vendita del suddetto immobile, per le considerazioni sopra riportate e per le condizioni intrinseche ed estrinseche, si stima un valore unitario a mq del terreno libero, pari a **€/mq 80,00**.

La porzione della particella di terreno n. 577, del F. n. 32, sulla quale insiste il corpo di fabbrica aggiunto (Sup. mq 38,00), avrà pertanto un valore di mercato afferente alla superficie di terreno occupata dal manufatto.

Valore residuo del suolo

Il valore residuo del suolo è, pertanto: $\text{mq } 38,00 \times \text{€/mq } 80,00 = \text{€ } 3.040,00$.

Oneri per la demolizione

Gli oneri per la demolizione e trasporto a discarica del manufatto possono essere ricondotti ad una stima a corpo così articolata:

- circa mq 38 (solaio 2° corpo di fabbrica)
- circa mq 162 (intero PI°)
- circa mq 162 (tetto di copertura)

Sommano $\text{mq } (162+162+38) = \text{mq } 362$.

Gli oneri per la demolizione e trasporto a discarica sono, pertanto $\text{mq } 362 \times \text{€ } 30/\text{mq} = \text{€ } 10.860,00$.

Gli oneri di cui sopra dovranno, ovviamente, essere considerati nelle operazioni di stima del valore di mercato dell'immobile pignorato, più avanti perseguite nella presente relazione, così come richiesto dal Giudice.

A detto valore dovrà aggiungersi il c.d. “*valore d'uso*” che viene, qui di seguito, determinato.

Valore d'uso per una durata di cinque anni degli immobili da demolire

Come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati e dalle rappresentazioni fotografiche, l'immobile potrebbe essere utilizzato all'uso per il quale è destinato.

Per le considerazioni sopra esposte, si prendono a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall'Agenzia del Territorio di RC.

Valore della locazione (€/mqxmese)

✓ (€/mqxmese) = 1.6 (valore massimo) x alloggio

✓ (€/mqxmese) = 1.6x0,30 x locale garage

Valore d'uso U.I. (per 5 anni)

€ = 1,6x12x5x162 = € **15.552,00.**

Valore d'uso corpo di fabbrica a PT (il porticato utilizzato come garage per 5 anni)

€ = 1,6x0,30x12x5x38 = € **1.094,00**

Valore degli immobili da demolire

= Valore del suolo libero – Oneri di demolizione + Valore d'uso UI a PI° +
Valore d'uso porticato a PT = € 3.040,00 - € 10.860,00 + € 15.552,00 + €
1.094,00 = € 8.826,00.

C. Locale garage (quota parte insistente sulla P.lla n. 577)

Come sopra descritto, il locale garage ricade parzialmente sulla P.lla n. 577, oggetto di pignoramento, e parzialmente sulla P.lla n. 499, non interessata al pignoramento.

Ricadendo nella fattispecie di “*Abuso non sanabile*”, occorre determinare 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Valore d'uso per una durata di cinque anni del locale garage da demolire

Come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati e dalle rappresentazioni fotografiche, l'immobile potrebbe essere utilizzato all'uso per il quale è destinato.

Per le considerazioni sopra esposte, si prendono a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall'Agenzia del Territorio di RC.

Valore della locazione (€/mqxmese)

$$\checkmark \text{ (€/mqxmese)} = 1.6 \times 0,30 \times \text{locale garage}$$

Valore d'uso locale garage per 5 anni)

$$\text{€} = 1,6 \times 0,30 \times 12 \times 5 \times 39,38 = \text{€ } 1.134,00$$

Oneri per la demolizione

Gli oneri per la demolizione e trasporto a discarica del manufatto possono essere ricondotti ad una stima a corpo così articolata:

- circa mq 39,38 (locale garage)

Gli oneri per la demolizione e trasporto a discarica sono, pertanto mq 39,38 x € 30/mq = **€ 1.181,00.**

Valore residuo del suolo

La porzione della particella di terreno n. 577, del F. n. 32, sulla quale insiste il garage (Sup. mq 16,13), avrà pertanto un valore di mercato afferente alla superficie di terreno occupata dal manufatto e precisamente: mq 16,13.

Il valore residuo del suolo è, pertanto: mq 16,13 x €/mq 80,00 = **€ 1.290,00.**

Valore dell'immobile da demolire (garage)

$$= \text{Valore del suolo libero} - \text{Oneri di demolizione} + \text{Valore d'uso locale garage} \\ = \text{€ } 1.290,00 - \text{€ } 1.181,00 + \text{€ } 1.134,00 = \text{€ } 1.025,00.$$

D. Terreno libero dai fabbricati (ricadente sulla P.lla n. 577)

Superficie libera del terreno del terreno, relativo alla P.lla n. 577 non occupato dal sedime del fabbricato a PT compreso la superficie del cortile lato strada Sup. mq (105,53 + 59,89), dal sedime del corpo di fabbrica aggiunto (Sup. mq 38,00) e dal sedime del locale garage (Sup. mq 16,13).

Sup. libera restante = mq 360,00 – mq (105,53+59,89+38,00+39,38) = mq 360 – 242,80) = mq 117,00
Il valore del suolo libero residuo è, pertanto: mq 117,00 x €/mq 80,00 = € **9.376,00.**

Valore complessivo immobili pignorati

Valore dell'immobile a PT =	€ 59.667,00
Valore dell'immobile a PT-I° da demolire	€ 8.826,00
Valore del locale garage da demolire	€ 1.025,00
Valore del suolo libero residuo	€ 9.376,00

Valore complessivo =
€ **78.894,00**

Valore complessivo immobili pignorati € 78.894,00 (diconsi euro settantottomilaottocentonovantaquattro/00)

10. Immobili pignorati e composizione Lotti di vendita

Nella sottostante tabella, vengono articolati gli immobili ricadenti nel pignoramento.

Ai fini della vendita occorre precisare che gli immobili in perizia, di cui all'elenco sotto riportato, non possono essere suddivisi in lotti distinti e separati, ma compongono un unico lotto di vendita.

Tabella degli immobili

Immobile n.	Immobile oggetto di pignoramento sviluppato su due livelli (P. II° e P. III°)	Superficie Commerciale (convenzionale)	Valore Commerciale Immobile	Valore quota pignorata (*)
01 (F. n. 32, P.lla n. 577 sub 2, Cat. A/3)	Appartamento per civile abitazione nel Comune di [REDACTED], posto al PT, Consistenza n. 5 vani, Sup. cat.le 113 mq di cui mq 6 (area esterna), Rendita € 232,41	Superficie abitazione a PT mq 105,53 Superficie non residenziale (cortile di accesso lato strada): mq 59,89	€ 59.068,00	(*) (1/2) € 29.534,00
02 (F. n. 32, P.lla n. 577 sub 5, Cat. A/3)	Appartamento per civile abitazione nel Comune di [REDACTED], posto al PT-I°, Consistenza n. 7 vani, Sup. cat.le 173 mq di cui mq 9 (area esterna), Rendita € 379,60.	Superficie alloggio a PT-I° mq 152,56 Superficie balconi mq 38,00	Valore dell'immobile da demolire (PT-I°) Tot. € 8.826,00	(*) (1/2) € 4.413,00
03 Locale garage ricadente, in quota parte sulla P.lla n. 577	Locale garage non accatastato, non compreso tra gli immobili pignorati ma ricadente, in quota parte (mq 16,13), sulla P.lla di terreno oggetto di pignoramento n. 577	Superficie garage a PT mq 39,38 di cui mq 16,13 ricadente sulla P.lla n. 577	Valore dell'immobile da demolire (garage) Tot. € 1.025,00	(*) (1/2) € 512,50
04 Terreno libero dai fabbricati	Terreno libero dai fabbricati	Superficie terreno libero dai fabbricati mq 117	Valore del terreno libero dai fabbricati Tot. € 9.376,00	(*) (1/2) € 4.688,00
		TOTALE	€ 78.295,00	(*) (1/2) € 39.147,50

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al singolo intestatario esecutato

Lotto di vendita unico

Immobile n. 01, n. 02, n. 03 e n. 04	Immobili oggetto di pignoramento a PT e PT-I°	Superficie Commerciale (convenzionale)	Valore Commerciale Immobile	Valore quota pignorata (*)
(F. n. 32, P.lla n. 577 sub 2, Cat. A/3)	Appartamento per civile abitazione nel Comune di [REDACTED], snc, posto al PT, Consistenza n. 5 vani, Sup. cat.le 113 mq di cui mq 6 (area esterna), Rendita € 232,41	Superficie abitazione a PT mq 105,53 Superficie non residenziale (cortile di accesso lato strada): mq 59,89	€ 59.068,00	(*) (1/2) € 29.534,00
(F. n. 32, P.lla n. 577 sub 5, Cat. A/3)	Appartamento per civile abitazione nel Comune di [REDACTED], snc, posto al PT-I°, Consistenza n. 7 vani, Sup. cat.le 173 mq di cui mq 9 (area esterna), Rendita € 379,60.	Superficie alloggio a PT-I° mq 152,56 Superficie balconi mq 38,00	Valore dell'immobile da demolire (PT-I°) Tot. € 8.826,00	(*) (1/2) € 4.413,00
Locale garage ricadente, in quota parte sulla P.lla n. 577	Locale garage non accatastato, non compreso tra gli immobili pignorati ma ricadente, in quota parte (mq 16,13), sulla P.lla di terreno oggetto di pignoramento n. 577	Superficie garage a PT mq 39,38 di cui mq 16,13 ricadente sulla P.lla n. 577	Valore dell'immobile da demolire (garage) Tot. € 1.025,00	(*) (1/2) € 512,50
Terreno libero dai fabbricati	Terreno libero dai fabbricati	Superficie terreno libero dai fabbricati mq 117	Valore del terreno libero dai fabbricati Tot. € 9.376,00	(*) (1/2) € 4.688,00
		TOTALE	€ 78.295,00	(*) (1/2) € 39.147,50

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al singolo intestatario esecutato

Con la presente relazione io sottoscritto C.T.U. ritengo di aver adempiuto al proprio mandato e, nel ringraziare la SV per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Riporto in allegato i seguenti documenti:

01. Copia Ordinanza di Nomina
02. Copia Verbale di Giuramento
03. Copia Verbale di sopralluogo
04. Documentazione catastale (visure, planimetrie, ecc.)
05. Elaborati grafici
06. Planimetrie immobili in perizia
07. Documentazione varia
08. Proposta di Parcella e Nota Spese.

Ardore, 10.12.2025

Il CTU
Ing. Salvatore G. Cosentino