

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – Ufficio esecuzioni

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 38/2022

G.d.E. Dr. *Giuseppe Cardona*,

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CTU

Architetto Giuseppe Marrapodi



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – Ufficio esecuzioni

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 38/2022

G.d.E. Dr. Giuseppe Cardona,

promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 13.03.2023 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, nominava il sottoscritto, arch. Giuseppe Marrapodi, domiciliato [REDACTED] in ed iscritto all'albo degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Reggio Calabria al n. 3116, sez. A sett. a, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra formulando i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in 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, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori precedenti 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).



1. PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. prima di procedere con le operazioni peritali, ha esaminato la documentazione in atti. In data 03.04.2023 comunicava alle parti in causa, mezzo PEC alla parte esecutrice rappresentata [REDACTED] e raccomandata A.R. n. 154654148719 alla parte esecutata, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio presso i luoghi per cui è causa in data 14.04.2023 alle ore 16:00. Alla data e all'ora indicati non erano presenti nessuna delle parti presso l'immobile oggetto di pignoramento ed inoltre l'avviso inoltrato mezzo raccomandata A.R., non risultava ritirato.

Successivamente accertato il ritiro della raccomandata, per mezzo servizio "cerca spedizione" sul sito poste.it, avvenuto in data 20.04.2023, lo scrivente si recava senza preavviso giorno 27.04.2023 presso l'immobile della parte esecutata trovandola reperibile e di comune accordo come da verbale allegato, si fissava appuntamento per inizio operazioni peritali alla data del 03.05.2023 alle ore 15.30.

Alla data concordata la parte esecutata ha permesso l'accesso ai luoghi per cui è causa e alla presenza continua della stessa, si sono svolte le opportune rilevazioni metriche e fotografiche.

Si sono resi necessari ulteriori sopralluoghi presso l'immobile, uno concordato telefonicamente con la parte esecutata in data 31.05.2023 e uno finale comunicato alle parti in causa in data 20.07.2023, mezzo PEC alla parte esecutrice e raccomandata A.R. n. 154654148708 alla parte esecutata, ed eseguito in data 01.08.2023.

Di tutti gli accessi effettuati si vedano verbali allegati (**ALLEGATO 1**).

2. RISPOSTE AI QUESITI

a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

Per l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 08.03.2023.



Dalla documentazione esaminata risultano dettagliatamente specificati l'immobile oggetto di pignoramento e la sua storia ipotecaria pertanto la documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., presentata dal Creditore, risulta completa.

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

PREMESSA

Dal confronto tra l'estratto di mappa catastale n. 27, già presente nel fascicolo telematico, e lo stato di fatto si evince che la particella sul quale insiste il fabbricato, risulta di fatto frazionata e delimitata fisicamente da un muro di cinta che la divide dalla porzione di particella che affaccia su via Agesidamo, sulla quale insiste il fabbricato identificato con il sub 3 (ex particella 627). Lo scrivente con istanza n. RC0115592/2023 del 27.06.2023 e istanza n. RC0117141/2023 del 01.09.2023 inoltrate al competente ufficio Agenzia del Territorio di REGGIO CALABRIA, ha chiesto e ottenuto aggiornamento del foglio di mappa n. 27 con l'inserimento del fabbricato identificato con la particella 327 sub 3 (già particella 627).

Tale aggiornamento si è reputato necessario per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi (**ALLEGATO 2**).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'immobile oggetto della presente è situato in zona centrale del comune di Locri in Vico Cosenza n. 10, in prossimità di Piazza Fortugno sede del Tribunale di Locri, e consiste in una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato in muratura portante a due elevazioni, oltre al lastrico solare, censita in catasto urbano con i seguenti riferimenti:

– **foglio di mappa n. 27, mappale 327, subalterno 1 del comune di Locri - cat. A/3 classe 1 consistenza 5 vani rendita cat. € 198,84**, corrispondente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Confina oltre che con la via Vico Cosenza con le proprietà distinte dalle particelle 783, 324, 747, 563, 326 e 327 sub 3 (altro fabbricato) e 327 sub 4 (piano T-1).



L'appartamento in ottimo stato di conservazione è composto da una cucina/pranzo, un soggiorno, una camera da letto, un disimpegno/corridoio, un piccolo vano/ripostiglio e due servizi igienici. Tutti gli ambienti hanno altezza utile pari a 3,30 m circa. Il livello di finitura riscontrato è medio/alto: tutte le pareti sono asciutte, intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti e i battiscopa di tutti gli ambienti sono in granito del tipo rosso multicolor, ad esclusione di uno dei due servizi igienici in gres, i rivestimenti dei servizi igienici sono piastrelle ceramiche, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne, le porte interne sono di legno massello. L'immobile è privo di generatore per il riscaldamento/raffrescamento ma in tutti gli ambienti sono presenti predisposizioni sottotraccia per allaccio di termosifoni a parete.

Sono inoltre presenti due corti comuni alle unità immobiliari che compongono l'edificio, una di circa 25 mq alla quale si accede dalla camera da letto tramite portafinestra o dal vano scale del piano primo, e una corte comune di circa 55 mq con accesso da cancello su Vico Cosenza o da portafinestra del soggiorno. In sede di sopralluogo la parte esecutata ha indicato le corti come esclusive del primo piano, ma di quanto asserito non si trova riscontro nella documentazione ricercata.

In sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti superfici:

- Superficie Lorda: **125 mq circa**;
- Superficie utile abitabile: **91 mq circa** così suddivise:
 - Cucina/pranzo **36,40 mq**
 - Soggiorno **17 mq**
 - Camera da letto **17,60 mq**
 - Ripostiglio **5 mq**
 - Disimpegno/corridoio **5,80 mq**
 - WC1 - **5,60 mq**
 - WC2 - **3,60 mq**
- Corte comune con accesso dall'esterno: **55 mq circa**;
- Corte comune interna: **25 mq circa**.

L'inquadramento territoriale e il rilievo fotografico sono allegati alla presente relazione **(ALLEGATO 3)**.



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;

I seguenti dati catastali sono ricavati per quanto riguarda il subalterno 1 dalla Visura storica per immobile n. T98385 del 21/03/2023 (**ALLEGATO 4**):

Catasto: **Fabbricati** Comune: **LOCRI** Codice: **D976**

Foglio: **27** Particella: **327** Subalterno: **1**

Categoria **A/3** Classe **1** Consistenza **5 vani** Rendita **Euro 198,84**

Indirizzo **Vico Cosenza n 10 – Piano T**

Situazione degli intestati dal 24/05/2006

DATI ANAGRAFICI: [REDACTED]

CODICE FISCALE: [REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI: **Proprieta' 1/1**

DATI DERIVANTI DA: **Atto del 24/05/2006 Pubblico ufficiale MALTESE ALESSANDRA Sede BRANCALEONE (RC)** [REDACTED]

Con istanza inoltrata all'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dr. Giuseppe Cardona in data 13.07.2023, lo scrivente segnalava che l'immobile, pur censito catastalmente, presenta una sagoma differente rispetto allo stato dei luoghi e risultava sprovvisto di planimetria catastale chiedendo di essere autorizzato a redigere tutti gli atti necessari per l'aggiornamento catastale. In data 14.07.2023 l'Ill.mo Sig. Giudice rigettava l'istanza con la seguente motivazione:

“considerato che, se l'immobile è accatastato, non vi sono problemi per la vendita e che le attività indicate dall'esperto potrebbero semmai migliorarne l'appetibilità per il mercato, tuttavia con costi immediati (e certi) a carico della procedura”.

Pertanto l'immobile pignorato pur essendo accatastato, non dispone di una planimetria nella banca dati del catasto.



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

In data **21.03.2023** attraverso il portale SISTER si richiedeva telematicamente all'Ufficio Provinciale Territorio di REGGIO DI CALABRIA - Servizi catastali, **visura planimetrica attuale e storica** (tra le planimetrie disponibili risultava "Data presentazione: 01/01/1985 - Protocollo 1985 / 1227 - ultima planimetria in atti") per l'immobile subalterno 1 mappale 327 foglio 27. Entrambe le richieste non erano evadibili con motivazione: "Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata. Pertanto, veniva inoltrata richiesta di informatizzazione della planimetria in atti, tramite Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate, numero identificativo 23097352 del **24.05.2023**, alla quale perveniva la seguente risposta: "l'istanza è stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto. Planimetria mancante, uiu superata con accertamento d'ufficio, esiste abbozzo di schizzo.". Si procedeva perciò ad inoltrare richiesta di accesso in presenza per visionare la documentazione in atti, mezzo PEC in data 06.06.2023 e protocollata in data 07.06.2023 sul registro ufficiale con il numero 80686. Veniva fissato appuntamento in presenza in data 27.06.2023, presso all'Ufficio Provinciale Territorio di REGGIO DI CALABRIA.

In data **22.03.2023** con nota prot. 7881, il sottoscritto C.T.U. ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, al fine di recuperare documentazione utile per l'espletamento dell'incarico. Da tale ricerca ne scaturisce che per l'immobile di che trattasi non risultano in atti titoli abilitativi e/o concessioni edilizie rilasciate per l'immobile. Risulta invece un Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1479 del 05.10.2022, ai sensi dell'art. 31 della L. 28.02.1985 n. 47, in ditta [REDACTED] (proprietaria dell'unità immobiliare sub 1 part. 327, fino alla data del 24.05.2006), che interessa il piano primo, soprastante l'immobile oggetto di pignoramento.

NB: L'immobile è situato all'interno del centro storico del comune di Locri e di fatto eventuali licenze e/o concessioni edilizie non erano obbligatorie se l'edificazione dello stesso è avvenuta in data antecedente **31 ottobre 1942** ovvero prima dell'entrata in vigore della legge quadro urbanistica n. 1150/42 con la quale si imponeva uniformemente a livello nazionale **l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto nei centri abitati:**

- in tutti i comuni d'Italia sprovvisti di strumenti urbanistici;
- dentro le zone di espansione, ove esistesse il piano regolatore comunale.



In data **23.05.2023** si inoltrava mezzo email richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio di stato di Reggio Calabria, sede di Locri, per visionare il foglio d'impianto catastale al fine di individuare la presenza del fabbricato sulla cartografia catastale storica, venendo autorizzato all'accesso in data **26.05.2023**. L'unità immobiliare risulta presente sul foglio di impianto catastale n. 27, **riproduzione anno 1952 dalla levata dell'anno 1936**, del comune di Locri e identifica un fabbricato a maggior consistenza, comprendente una porzione dell'attuale mappale 747 (**ALLEGATO 5**).

In data **01.06.2023** veniva acquisita dal portale online dell'Istituto Geografico Militare, Cartografia Storica 1:25.000 del 1942 sul quale si evince la presenza di costruzioni sul sedime dell'attuale immobile oggetto di pignoramento, ma vista la scala di rappresentazione non è possibile definire i contorni (**ALLEGATO 6**).

In data **05.06.2023** veniva richiesta presa visione al Notaio Alessandra Maltese, dell'atto di compravendita Repertorio [REDACTED] con il quale l'immobile veniva acquisito dalla parte esecutata, per esaminare la descrizione della compravendita e cercare di rilevare maggiori informazioni circa l'unità immobiliare, che veniva così descritta:

*"[...] Appartamento a pianterreno, composto da **tre vani ed accessori, con annessa corte**, sito in Locri (RC), vicolo Cosenza, n. 10, costituente nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano la particella 327, sub. 1, del foglio 27 di mappa, Categ. A/3, classe 1, vani 5, rendita catastale Euro 198,84, vicolo Cosenza, n. 10, Piano T [...]"*

"[...] Sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

La venditrice dichiara che il suddetto immobile le è pervenuto per donazione dal padre [REDACTED], con atto ricevuto dal Notaio Gennaro Giusti il 9 gennaio 1965 [REDACTED]

La venditrice dichiara [...] davanti a me Notaio, in sostituzione dell'atto di notorietà, sotto la sua personale responsabilità, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in ordine all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, che l'unità immobiliare, oggetto del presente atto, è stata costruita in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e che per essa non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori. [...]"



In data **20.06.2023** mi recavo presso l'archivio notarile di Palmi per visionare l'atto di donazione (*Notaio Gennaro Giusti del 9 gennaio 1965*, [REDACTED] con il quale l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare veniva in origine trasferito alla proprietà precedente l'attuale, al fine di rintracciare maggiori informazioni circa la descrizione dell'immobile che nell'atto veniva così descritto:

"[...] quella parte comprendente quattro vani a piano terreno con accessori e parte di cortile annesso, [...]. Riportati in catasto edilizio urbano del comune di Locri alla partita n.921, mappa 27, da volturare il subalterno b) della particella 327, giusta planimetria redatta da Ing. Gaetano Galli che verrà allegata alla domanda di voltura. [...]"

In data **27.06.2023** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi catastali di REGGIO DI CALABRIA, a seguito di appuntamento concordato in precedenza, veniva acquisita la seguente documentazione:

- Planimetria del **11.12.1964** a firma dell'ing. Gaetano Galli (probabile planimetria allegata alla domanda di voltura a seguito della donazione *Notaio G. Giusti del 9 gennaio 1965*) (**ALLEGATO 7**);
- Visura storica foglio 27 ptc 327 sub 2 graff 511;
- Microfilm;
- Successivamente tramite pec del 30.06.2023 veniva inoltrato allo scrivente la documentazione "mod.5 di classamento" riguardante l'uiu censita nel comune di Locri foglio n. 27 part. 327 sub.2 graffata alla part.lla 511 (corrispondente all'attuale part 327 sub 1), nella quale è presente un abbozzo di schizzo del **25.10.1984** eseguito in occasione di accertamento catastale d'ufficio (**ALLEGATO 8**).

In data **29.06.2023** veniva acquisita dal portale online dell'Istituto Geografico Militare, riproduzione digitale autenticata della fotografia aerea eseguita sul comune di Locri in data **10.06.1941** nel quale è stato possibile individuare la presenza di un fabbricato sul sedime dell'attuale immobile oggetto di esecuzione immobiliare, di cui **non è possibile individuare con esattezza la sagoma** per la bassa scala di ripresa e per la presenza di altri fabbricati confinanti (**ALLEGATO 9**).



Dalla disamina di tutta la documentazione sopra indicata e dal confronto con il rilievo dell'unità immobiliare effettuato dal sottoscritto C.T.U. è emerso quanto segue:

- Il mappale 327 che identifica l'immobile in mappa, foglio catastale n. 27, presenta una sagoma differente rispetto allo stato dei luoghi rilevati. Il mappale 327, che originariamente comprendeva anche una porzione dell'attuale 747, **corrisponde a quello riportato nel foglio di impianto catastale** (riproduzione anno 1952 da levata del 1936);
- La planimetria catastale originaria acquisita risalente al **11.12.1964**, differisce per sagoma sia rispetto al mappale catastale, sia rispetto allo stato attuale dei luoghi.
- **Non è dato stabilire**, per mancanza di documentazione utile, **se l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare avesse una conformazione differente in origine rispetto a quanto accertato con la planimetria catastale del 11.12.1964. Da quanto riscontrato sulla fotografia area IGM del 1941, nell'attuale sedime dell'immobile oggetto di esecuzione era presente un immobile.**
- Dai sopralluoghi effettuati, risulta che l'immobile sia stato oggetto di modesti ampliamenti e modifiche rispetto all'ultimo documento grafico catastale reperito (**ALLEGATO 10**), del **25.10.1984**, e trattasi di **modifiche interne e piccoli ampliamenti** per la formazione di un vano WC di **superficie utile di circa 3,50 mq (4,0 mq lordi)** e l'ampliamento del vano WC esistente **pari a circa 4,35 mq di superficie utile (5,60 mq lordi)**.
- è stato riscontrato anche un ulteriore ampliamento rispetto alle ultime planimetrie catastali disponibili (**ALLEGATO 10**), di superficie utile di circa 3,25 mq (5,90 mq lordi) che interessa lo spostamento di un muro portante. *A parere dello scrivente tale difformità potrebbe trattarsi di errore di rappresentazione grafica, considerata la tipologia costruttiva (muratura portante) e l'entità esigua della modifica, oltre la possibile compromissione statica per la struttura che gli effetti di tale modifica avrebbero potuto produrre, vista la presenza del piano soprastante.*

In conclusione, il sottoscritto non ha potuto accertare con esattezza lo stato legittimo dell'immobile per mancanza di documentazione utile, ma può riferire circa la presenza di un immobile in data antecedente il 31.10.1942 sul sedime dell'attuale, di cui non si riescono a definire i contorni, e che la prima planimetria catastale disponibile rintracciata risulta essere quella del 11.12.1964. Rispetto a questa ultima e all'accertamento d'ufficio del catasto del 25.10.1984 sono state riscontrate le difformità sopra descritte, **pari a circa 9,60 mq lordi – 31, 68 mc lordi.**



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;

L'unità immobiliare censita al subalterno 1 della particella 327 foglio 27, risulta in possesso dell'Esecutata [REDACTED] (come risulta in visura catastale) e utilizzata dalla stessa come abitazione.

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Dalle indagini effettuate non si è riscontrata la costituzione di condominio sul fabbricato sul quale insiste il bene oggetto della presente (trattasi di edificio bifamiliare), in quanto c'è una gestione familiare del bene.

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

Non sono presenti particolari vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'immobile oggetto della presente insiste sull'Ambito Territoriale Unitario identificato dal vigente Piano Strutturale Comunale con **ATU1 - AMBITO IDENTITARIO**.

Per tale ambito, che si identifica con il centro storico cittadino, l'art 28 del REU comunale disciplina gli interventi previsti attraverso i seguenti commi:

1. È costituito dal nucleo antico di impianto ottocentesco perimetrato dal PSC secondo i criteri stabiliti dal Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in



sicurezza da patrimonio storico costruito di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011, nonché dalle parti urbane contigue funzionali alla valorizzazione del Centro stesso.

2. Per tale ambito, in cui l'obiettivo è la **riqualificazione conservativa**, è prevista la formazione di uno **specifico Piano del Centro Storico** di cui all'art. 48 della LUR n. 19/2002, da redigere secondo gli indirizzi fissati dal su citato Disciplinare, in conformità alle disposizioni normative del QTRP, art. 17 comma 10. Usi consentiti: Mix funzionale gruppo 1° e gruppo 3°.

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

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;

Trattandosi di edificio bifamiliare a gestione familiare non costituito in condominio saranno non opponibili da parte dell'acquirente le spese fisse di gestione o di manutenzione riguardanti esclusivamente le parti comuni dell'edificio.

Non sono presenti particolari vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Poiché l'immobile oggetto della presente insiste sull'Ambito Territoriale Unitario identificato dal vigente Piano Strutturale Comunale con **ATU1 - AMBITO IDENTITARIO**, fino all'approvazione del Piano del Centro Storico, in tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.**

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

Trattandosi di edificio bifamiliare a gestione familiare non costituito in condominio le spese fisse di gestione o di manutenzione riguarderanno esclusivamente le parti comuni dell'edificio, non quantificabili attualmente.



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;

Il bene oggetto della presente risulta di proprietà dell'Esecutato ed il diritto dell'Esecutato su tale bene deriva dalla proprietà e non dipende da vincoli o contratti di altro genere

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Per come meglio analizzato in risposta al quesito **c)** non è stato possibile accertare con esattezza quale sia lo stato legittimo dell'immobile.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione rintracciata non sono sanabili in quanto non conformi contemporaneamente alle normative vigenti all'epoca presunta di realizzazione e al vigente Piano Strutturale Comunale (cosiddetta doppia conformità). La mancata doppia conformità non consente di regolarizzare l'abuso con una sanatoria "ordinaria" come da articoli 36 o 37 del D.P.R. 380/2001.

Non sono applicabili nemmeno le condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.



Inoltre, l'unità immobiliare di che trattasi è sottostante al piano primo per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n.1479 del 05.10.2022 e il ripristino dell'abuso non è perseguibile attraverso opere di demolizione senza **pregiudicare la restante parte legittima**.

Pertanto trovandosi nella situazione di **abuso non sanabile** l'unica strada percorribile è quella della "fiscalizzazione" dell'abuso, ovvero pagare una sanzione pecuniaria sostitutiva della mancata demolizione. La procedura di fiscalizzazione, la cui richiesta deve essere effettuata dal soggetto interessato, ha valore eccezionale e derogatorio e comporta il mantenimento di un'opera illecita, mai regolarizzabile: il pagamento della sanzione alternativa alla demolizione non produce alcun effetto sanante sull'intervento e, quindi, sullo stato "illegittimo" degli abusi dell'immobile.

Al fine di rispondere al presente quesito, i costi da sostenere per il mantenimento degli abusi non sanabili, per come appreso con nota prot.27150/2023 del 06.10.2023 dallo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Locri (**ALLEGATO 13**), possono essere così determinati:

COSTI COSTRUZIONE: 248,30 € X MQ da sanare X 7% (elevati al doppio)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: € 1,10 X 0,65 X 0,80 X MC da sanare (elevati al doppio)

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: € 0,89 X 0,65 X 0,80 X MC da sanare (elevati al doppio)

Ne consegue

COSTI COSTRUZIONE = 248,30 X 10mq X 0,07 X 2 = **347,62 €**

URBANIZZAZIONE PRIMARIA = € 1,10 X 0,65 X 0,80 X 30mc X 2 = **34,32 €**

URBANIZZAZIONE SECONDARIA = € 0,89 X 0,65 X 0,80 X 30mc x 2 = **27,76 €**

A cui andranno a sommarsi

DIRITTI DI SEGRETERIA: 300,00 €

SANZIONE: 516,00 € soggetta a eventuale conguaglio in fase di istruttoria edilizia.

Pertanto i costi presunti per la fiscalizzazione degli abusi non sanabili ammontano a **€ 1225,70**.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate internamente invece, sarà sufficiente inoltrare una SCIA in sanatoria per interventi già realizzati (*diversa distribuzione degli spazi interni compresa l'apertura o chiusura di vani porta*) con pagamento di sanzione pari a **€ 516,00** (soggetta a eventuale conguaglio in fase di istruttoria edilizia). I costi presunti per la regolarizzazione delle modifiche interne ammontano a circa **€ 6.000,00** comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria, verifiche idoneità sismica, aggiornamento catastale e spese professionali.



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

In data **09.06.2023** è stata inoltrata mezzo PEC istanza di accesso agli atti al Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive, Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica presso Cittadella regionale per verifica eventuale presenza di attestati di prestazione energetica, riferiti all'immobile per cui è causa, negli archivi regionali del CATASTO degli Attestati di Prestazione Energetica (APE). Con nota Prot. N. **272494** del **15.06.2023** veniva comunicato mezzo PEC allo scrivente che la ricerca nei data base di archiviazione informatica riferiti al periodo 2019-2023 del Portale APE CALABRIA e 2015-2019 dell'Ufficio competente, ha dato **esito negativo (ALLEGATO 12)**.

Tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93 (nel caso in esame: **E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili**) possono essere dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

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

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile sono stati applicati due metodi di valutazione e come valore finale verrà assunto la media dei valori ottenuti.



METODO DI VALUTAZIONE TRAMITE QUOTAZIONI OMI

Si è fatto riferimento alle quotazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nelle tabelle della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative al 2° semestre 2022, riferiti alla zona B1 del comune di Locri che comprende la fascia di territorio su cui insiste l'immobile.

Pertanto sono stati acquisiti i valori per la tipologia di immobile interessato in condizioni di normale stato conservativo, espressi per mq di superficie lorda.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **REGGIO CALABRIA** Comune: **LOCRI**

Fascia/zona: **Centrale/ZONA LUNGOMARE - DON VITTORIO - VIA CAPUA - VIA DUCA DELLA VITTORIA.**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	790	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	720	L
Box	NORMALE	380	550	L
Ville e Villini	NORMALE	610	900	L

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il **valore normale unitario** e la **superficie** espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il **valore normale unitario** degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

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



- **Val OMI min e Val OMI max** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato (vedi tab. di pag 12 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO).
- **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

Dove

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

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

CALCOLO **VALORE NORMALE UNITARIO** PER LA STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE:

Superficie commerciale= 125 mq

K1 (taglio di superficie) = **0,3**

K2 (livello di piano) = **0,2**

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = \mathbf{0,225}$$

Val OMI min = **495 €/mq**

Val OMI max = **720 €/mq**

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = 495 + (720-495) \times 0,225 = 545,63\ €/mq}$$

Al suddetto valore normale unitario calcolato, sono stati attribuiti coefficienti correttivi percentuali delle caratteristiche intrinseche (vetustà, stato conservativo della proprietà e dell'edificio complessivo, esposizione) determinando il valore commerciale come segue:



VAL. NORM. UNITARIO €/MQ	Vetustà > 45 anni Buono stato	Stato conserv. Ristrutturato	Espos./vista Solo Interna	VALORE COMMERCIALE €/MQ
545,63 €/mq	1,10	1,05	0,90	567,20 €/mq

Pertanto la stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ammonta a complessivi **€ 70.900,00 (euro settantamilanovecento/00)**.

METODO DI VALUTAZIONE IN FUNZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per stabilire il valore del canone di locazione, si è fatto riferimento alle quotazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nelle tabelle della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative al 2° semestre 2022, riferiti alla zona B1 del comune di Locri che comprende la fascia di territorio su cui insiste l'immobile.

Pertanto sono stati acquisiti i valori per la tipologia di immobile interessato in condizioni di normale stato conservativo, espressi per mq di superficie lorda.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **REGGIO CALABRIA** Comune: **LOCRI**

Fascia/zona: **Centrale/ZONA LUNGOMARE - DON VITTORIO - VIA CAPUA - VIA DUCA DELLA VITTORIA.**

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORM	570	790	L	2,1	2,9	L
Abit. di tipo economico	NORM	495	720	L	1,9	2,7	L
Box	NORM	380	550	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORM	610	900	L	2,3	3,4	L



Il valore assunto sarà la media dei valori di locazione sopra indicati ovvero

$$\text{VALORE LOCAZIONE} = (1,9 + 2,7)/2 = 2,3 \text{ €/mq}$$

$$\text{CANONE MENSILE} = 2,3 \times 125 = 287,5 \text{ arrotond. } 300 \text{ €/mese}$$

$$\text{CANONE ANNUO LORDO} = 300 \times 12 = 3.600 \text{ €/anno}$$

Da tale importo saranno detratte il 20% di spese annuali ordinarie e imposte tipo IMU

$$\text{CANONE ANNUO NETTO} = 3600 - 20\% = 2.880 \text{ €/anno}$$

Il valore dell'immobile sarà il risultato della capitalizzazione del canone annuo netto, assumendo come saggio di capitalizzazione quello corrente desunto dai valori OMI sopra riportati attraverso la seguente formula:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = (\text{Valore locazione} \times 12 \text{ mesi}) / \text{Valore Mercato}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione necessario per la stima corrente saranno tenuti in considerazione i valori medi di locazione e mercato, tra quelli indicati nella tabella OMI

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = (2,3 \times 12) / 607,5 = 4,50 \%$$

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà determinato dalla seguente formula

$$\text{Valore di mercato immobile} = \text{CANONE ANNUO NETTO} / \text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE}$$

$$\text{VALORE IMMOBILE} = 2880 / 0,045 = 64.000 \text{ €}$$

Al suddetto valore di mercato calcolato, saranno attribuiti gli stessi coefficienti correttivi percentuali delle caratteristiche intrinseche (vetustà, stato conservativo della proprietà e dell'edificio complessivo, esposizione), considerati per il metodo di valutazione precedente determinando il valore commerciale come segue:

VALORE IMMOBILE	Vetustà > 45 anni Buono stato	Stato conserv. Ristrutturato	Espos./vista Solo Interna	VALORE COMMERCIALE
64.000,00 €	1,10	1,05	0,90	66.500,00 €

Pertanto la stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare



ammonta a complessivi € 66.500 (euro sessantaseimilacinquecento/00).

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

VALUTAZIONE TRAMITE QUOTAZIONI OMI = € 70.900,00

VALUTAZIONE IN FUNZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE = € 66.500

VALUTAZIONE FINALE (media delle valutazioni calcolate)

$$(70900 + 66500) / 2 = \mathbf{€ 68.700,00}$$

Dal valore sopra indicato andranno detratte le spese per la regolarizzazione delle modifiche interne e fiscalizzazione degli abusi non sanabili pari a

- € 6.000,00 per sanare le modifiche interne;
- € 1.225,70 per la fiscalizzazione degli abusi non sanabili

giungendo pertanto alla valutazione finale per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare a

€ 61.475,00 (euro sessantaunomilaquattrocentosettantacinque/00)

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

La planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è presente nell'**allegato 12**.

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

I beni stimati, trattandosi di abitazione non 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;

Non è stata formulata alcuna istanza di rinvio.



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

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

LOTTO UNICO:

Diritto di piena proprietà di una unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Vico Cosenza n. 10 del comune di Locri (RC), distinta al N.C.E.U. del comune di Locri al foglio di mappa n. 27, mappale 327, subalterno 1 - Piano Terra- cat. A/3 classe 1 consist. 5 vani rendita cat. € 198,84

VALUTAZIONE: € 61.475,00 (euro sessantaunomilaquattrocentosettantacinque/00)

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

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato la bozza della propria relazione con allegati alle parti in causa, mezzo PEC alla parte esecutrice rappresentata [REDACTED] e raccomandata A.R. n. 154654133642 alla parte eseguita, in data 22.09.2023.

3. CONCLUSIONI

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

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

- ALLEGATO 1
 - Verbale di sopralluogo del 27.04.2023
 - Verbale di sopralluogo del 03.05.2023



- Verbale di sopralluogo del 31.05.2023
- Verbale di sopralluogo del 01.08.2023
- ALLEGATO 2 – Aggiornamento Estratto di mappa del foglio 27 Comune di Locri
- ALLEGATO 3 – Inquadramento territoriale e report fotografico
- ALLEGATO 4 – Visura Storica del sub 1 part. 327 foglio 27 del 21.03.2023
- ALLEGATO 5 – Stralcio del foglio di mappa 27 di impianto catastale (ripr.1952)
- ALLEGATO 6 – Cartografia IGM 1:25.000 del 1942
- ALLEGATO 7 – Planimetria catastale storica del 11.12.1964
- ALLEGATO 8 – Mod 5 di accertamento e classamento con schizzo grafico del 25.10.1984
- ALLEGATO 9 – Fotografia aerea IGM – Volo del 10.06.1941
- ALLEGATO 10 – Elaborato grafico: Difformità tra stato di fatto e accertamento del 1984
- ALLEGATO 11 - Nota Prot. N. 272494 del 15.06.2023 – Settore 5 Regione Calabria
- ALLEGATO 12 – Elaborato grafico: Planimetria stato di fatto_Scala 1:100
- ALLEGATO 13 – Nota prot.27150/2023 del 06.10.2023 - Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Locri

Locri, 06.10.2023

IL CTU
Arch. Giuseppe Marrapodi

