

**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]

---

**FASCICOLO ALLEGATI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**IL CTU**

*Architetto Giuseppe Marrapodi*



<b>ALLEGATO 1</b>	Verbale di sopralluogo del 27.04.2023	<b>PAG 3</b>
	Verbale di sopralluogo del 03.05.2023	<b>PAG 5</b>
	Verbale di sopralluogo del 31.05.2023	<b>PAG 7</b>
	Verbale di sopralluogo del 01.08.2023	<b>PAG 9</b>
<b>ALLEGATO 2</b>	Aggiornamento Estratto di mappa del foglio 27 Comune di Locri	<b>PAG 10</b>
<b>ALLEGATO 3</b>	Inquadramento territoriale e report fotografico	<b>PAG 11</b>
<b>ALLEGATO 4</b>	Visura Storica del sub 1 part. 327 foglio 27 del 21.03.2023	<b>PAG 18</b>
<b>ALLEGATO 5</b>	Stralcio del foglio di mappa 27 di impianto catastale (ripr.1952)	<b>PAG 20</b>
<b>ALLEGATO 6</b>	Cartografia IGM 1:25.000 del 1942	<b>PAG 21</b>
<b>ALLEGATO 7</b>	Planimetria catastale storica del 11.12.1964	<b>PAG 22</b>
<b>ALLEGATO 8</b>	Mod 5 di accertamento e classamento con schizzo grafico del 25.10.1984	<b>PAG 23</b>
<b>ALLEGATO 9</b>	Fotografia aerea IGM – Volo del 10.06.1941	<b>PAG 24</b>
<b>ALLEGATO 10</b>	Elaborato grafico: Difformità tra stato di fatto e accertamento del 1984	<b>PAG 25</b>
<b>ALLEGATO 11</b>	Nota Prot. N. 272494 del 15.06.2023 – Settore 5 Regione Calabria	<b>PAG 26</b>
<b>ALLEGATO 12</b>	Elaborato grafico: Planimetria stato di fatto_Scala 1:100	<b>PAG 27</b>
<b>ALLEGATO 13</b>	Nota prot.27150/2023 del 06.10.2023	<b>PAG 28</b>
	Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Locri	



VERBALE ACCESSO AI LUOGHI  
DEL 27.04.2023

Oggetto: CAUSA R.G. Es n. 38/2022

contro

FACENDO SEGUITO ALLA COMUNICAZIONE  
INOLTATA ALLE PARTI IN DATA 03.04.2023  
MEZZO PEC E RACCOMANDATA A.R.

IL GIORNO 14.04.2023 LO SCRIVENTE  
CTU SI È RECATO PRESSO I LUOGHI  
NON TROVANDO REPERIBILE LA

LA SUDDETTA  
COMUNICAZIONE, ALLA DATA DEL SOPRALUOGO  
NON RISULTAVA RITIRATA.

IN DATA 27.04.2023 IL SOTTOSCRITTO  
ARCH. GIUSEPPE MARRAPODI ALLE ORE  
10:30 SI È RECATO SENZA COMUNICAZIONE  
PRESSO L'ABITAZIONE DELLA  
TROVANDOLA DISPONIBILE.

DI COMUNE ACCORDO SI  
FISSA APPUNTAMENTO PER INIZIO DELLE  
OPERAZIONI PERITALI ALLA DATA  
DEL 03.05.2023 ALLE ORE 15:30.

LA FORNISCE IL SUO



NUMERO TELEFONICO, [REDACTED], PER  
FACILITARE LO SCAMBIO DI COMUNICAZIONI  
LE OPERAZIONI SONO CONCLUSE ALLE ORE 10:45.  
27.04.2023, Locri

Letto e sottoscritto

[REDACTED]

IL CTU

*Giuseppe Marrapodi*



VERBALE DI ACCESSO DEL 03.05.2023

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZ. CIVILE - UFF. ESECUZIONI

G.d.E. DR. GIUSEPPE MARRAPODI

CAUSA R.G.ES 38/2022 - [REDACTED] CONTRO  
[REDACTED]

PREMESSO CHE

- CON RACCOMANDATA A.R. e PEC del 03.04.2023

VENIVA COMUNICATO ALLE PARTI INTERESSATE NELLA  
PROCEDURA IN EPIGRAFE, CHE IN DATA 14.04.2023  
SI SAREBBE DATO INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI;

- ALLA DATA STABILITA PER IL SOPRALUOGO,  
SUDETTA COMUNICAZIONE, NON RISULTAVA CONSEGNATA  
ALLA [REDACTED] IL SOTTOSCRITTO CTU  
SI RECAVA UGUALMENTE ALL'ORA STABILITA  
PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VICO COSENZA N 10  
DEL COMUNE DI LOCRI NON TROVANDO REPERIBILE  
NESSUNO;

- IN DATA 27.04.2023, IL SOTTOSCRITTO CTU  
SI RECAVA NUOVAMENTE SENZA COMUNICAZIONE  
PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO  
ALLE ORE 10:30. SUL POSTO HA TROVATO  
LA SIGNORA [REDACTED] E DI COMUNE ACCORTO,  
COME DA VERBALE PRECEDENTE, LE OPERAZIONI





PERITALI SONO STATE CONCORDATE PER IL GIORNO 03.05.2023 ALLE ORE 15:30 ; TUTTO CIÒ PREMESSO IL GIORNO TRE DEL MESE DI MAGGIO ALLE ORE 15:15 IL SOTTOSCRITTO ARCH. GIUSEPPE MARRAPODI SI È RECATO NEL COMUNE DI LOCRI ALLA VIA VICO COSENZA PRESSO L'IMMOBILE PER CUI È CAUSA PER DARE INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI - SUL POSTO È PRESENTE [REDACTED]

[REDACTED] CHE HA PERMESSO L'ACCESSO AI LUOGHI OGGETTO DEL CONTENDERE.

IL SOPRALUOGO HA INIZIO CON LA LETTURA DEI QUESITI, QUINDI VIENE ESEGUITA RICOGNIZIONE DEI LUOGHI TRAZENDO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E RILEVAZIONE METRICA ALLA PRENZA CONTINUA DELLA [REDACTED]

LE OPERAZIONI SI CONCLUDONO ALLE ORE 16:10 - LO SCRIVENTE SI RISERVA DI ACCEDERE NOVAMENTE AI LUOGHI PREVIA COMUNICAZIONE TELEFONICA [REDACTED]

LOCRI, 03. MAGGIO 2023

LETTO E SOTTOSCRITTO [REDACTED]

IL CTU  
[Signature]

VERBALE DI ACCESSO AI LUOGHI - 31.05.2023  
TRIBUNALE DI LOCRI - SEZ. CIVILE - UFF. ESECUZIONI  
C.d.E. DOTT. GIUSEPPE CARDONA  
CAUSA REGES 38/2022 - [REDACTED] CONTRO  
[REDACTED]

FACENDO SEGUITO AD APPUNTAMENTO TELEFONICO  
CONCORDATO CON LA [REDACTED], DOVENDO  
APPROFONDIRE E VERIFICARE ALCUNE RILEVAZIONI  
EFFETTUATE IN PRECEDENZA IN DATA 03.05.2023,  
IL GIORNO 31 DEL MESE DI MAGGIO ANNO 2023  
ALLE ORE 18:00 IL SOTTOSCRITTO ARCH.  
GIUSEPPE MARRAPODI SI E' RECATO PRESSO  
L'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA, NEL COMUNE  
DI LOCRI IN VICO COSENZA, 10 PER  
PROSEGUIRE LE OPERAZIONI PERITALI.  
SONO STATE EFFETTUATE NUOVE RILEVAZIONI  
METRICHE E FOTOGRAFICHE ALLA PRESENZA  
CONTINUA DELLA [REDACTED]  
IN SEDE DI SOPRALUOGO [REDACTED]  
DICHIARA CHE LE CORTI PRIVATE, SU CUI IL  
RABBRICATO PER CUI E' CAUSA APPACCIANO, NON  
SONO DI PERTINENZA DEL PIANO TERRA MA  
ESCLUSIVE DEL PIANO PRIMO - LE OPERAZIONI  
SI SONO CONCLUSE ALLE ORE 18:25,

COME PRECEDENTEMENTE INDICATO  
LO SCRIVENTE SI RISERVA DI EFFETTUARE  
NUOVI SOPRALUOGHI CONCORDATI  
TELEFONICAMENTE

31-05-2023 LETTO E SOTTOSCRITTO

[REDACTED]

IL CTU

*[Handwritten signature]*





VERBALE ACCESSO AI LUOGHI DEL 01.08.2023  
OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. n. 38/2022  
[REDACTED] CONTRO [REDACTED]

FACENDO SEGUITO ALLA COMUNICAZIONE VOLTRATA  
ALLE PARTI MEZZO PEC E RACCOMANDATA A.P.  
IN DATA 20.07.2023, IL SOTTOSCRITTO CTU  
IL GIORNO 1 AGOSTO 2023 ALLE ORE 18:00  
SI E' RECATO NUOVAMENTE PRESSO L'IMMOBILE  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PER  
APPROFONDIRE ALCUNE RILEVAZIONI EFFETTUATE IN  
PRECEDENZA. SUL POSTO HA TROVATO [REDACTED]  
[REDACTED] CHE HA PERMESSO L'ACCESSO AI  
LUOGHI SITI IN VIA VICO COSENZA NUMERO 10  
DEL COMUNE DI LOCRI. NON E' PRESENTE  
NESSUNO PER QUANTO RIGUARDA LA PARTE  
ATTICE.

SONO STATE EFFETTUATE NUOVE RILEVAZIONI  
METRICHE E FOTOGRAFICHE ALLA PRESENZA  
CONTINUA DELLA PARTE ESECUTIVA.  
LE OPERAZIONI SI SONO CONCLUSE ALL'ORE  
18:30.

LETTO E SOTTOSCRITTO

01/08/2023, Locri

[REDACTED]

IL CTU

[Signature]



**ALLEGATO 2**  
**AGGIORNAMENTO FOGLIO DI MAPPA N 27**  
**CON INSERIMENTO FABBRICATO PTC 327 SUB 3 (già ptc 627)**

4-Set-2023 16:21:7  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 X 189.000 metri  
 protocollo pratica T252154/2023

Comune: (RC) LOCRI  
 Foglio: 27

1 Particella: 327



**INQUADRAMENTO ORTOFOTO\_ in verde part. 327 del foglio di mappa 27**



**INQUADRAMENTO CATASTALE\_ in verde part. 327 del foglio di mappa 27**

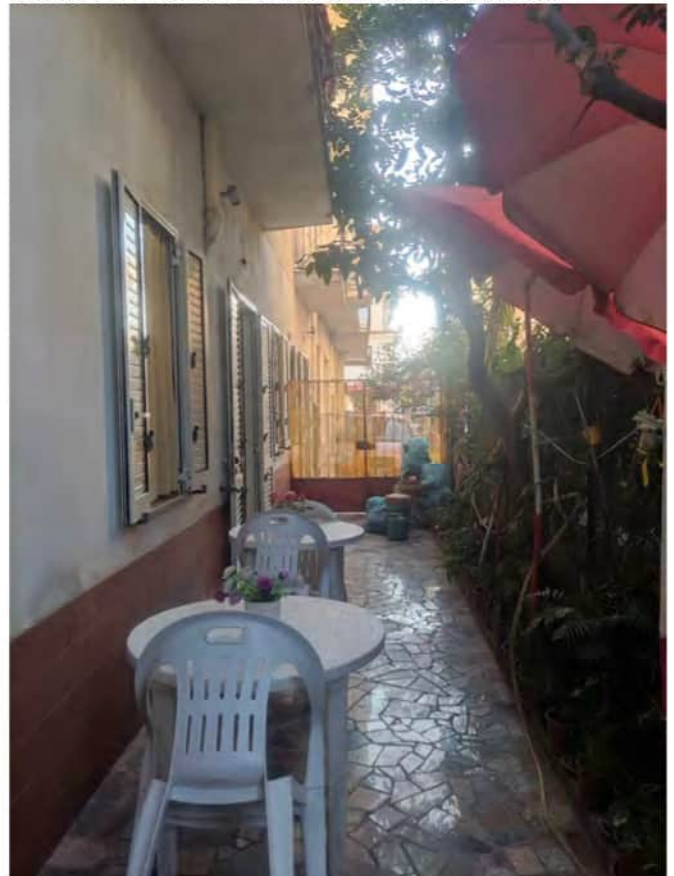




**VICO COSENZA**



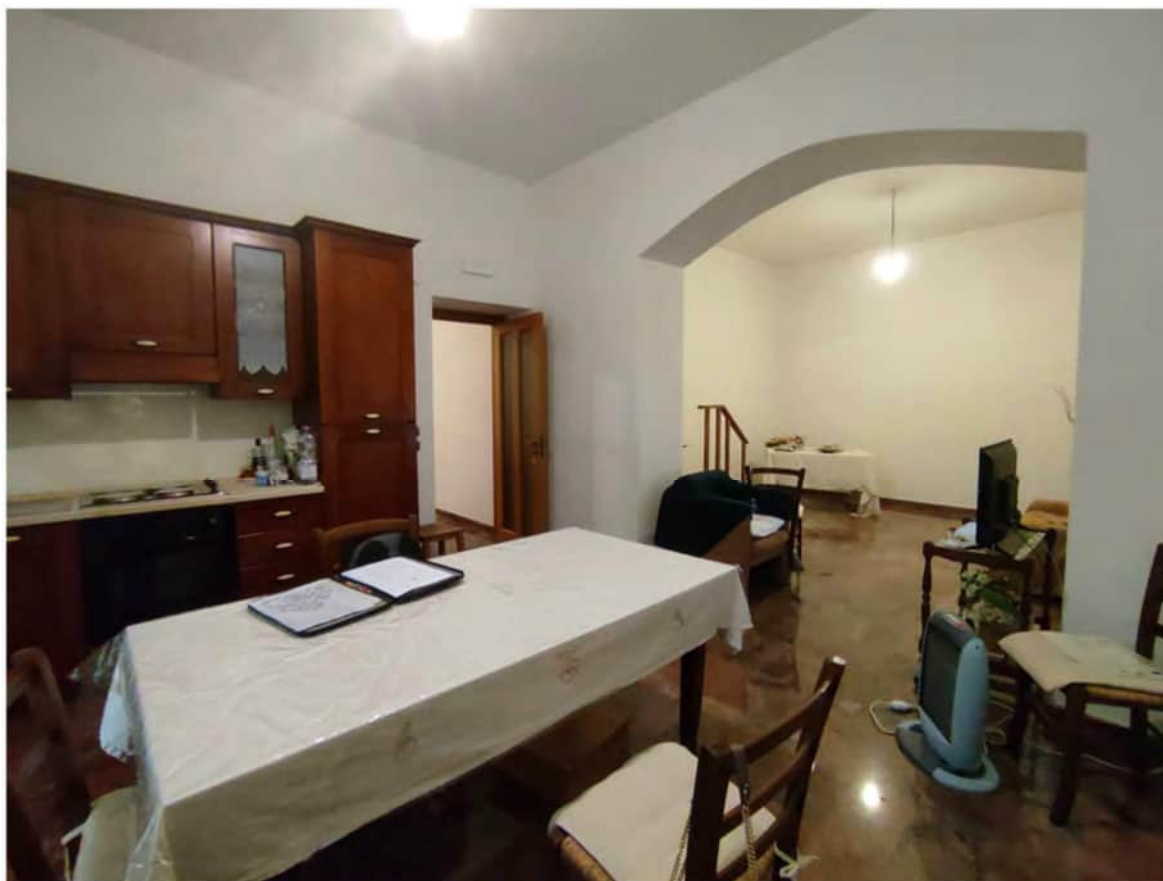
**CORTE COMUNE AI SUB 1 e 4 \_55 mq circa  
con accesso da vico Cosenza e ambienti interni**

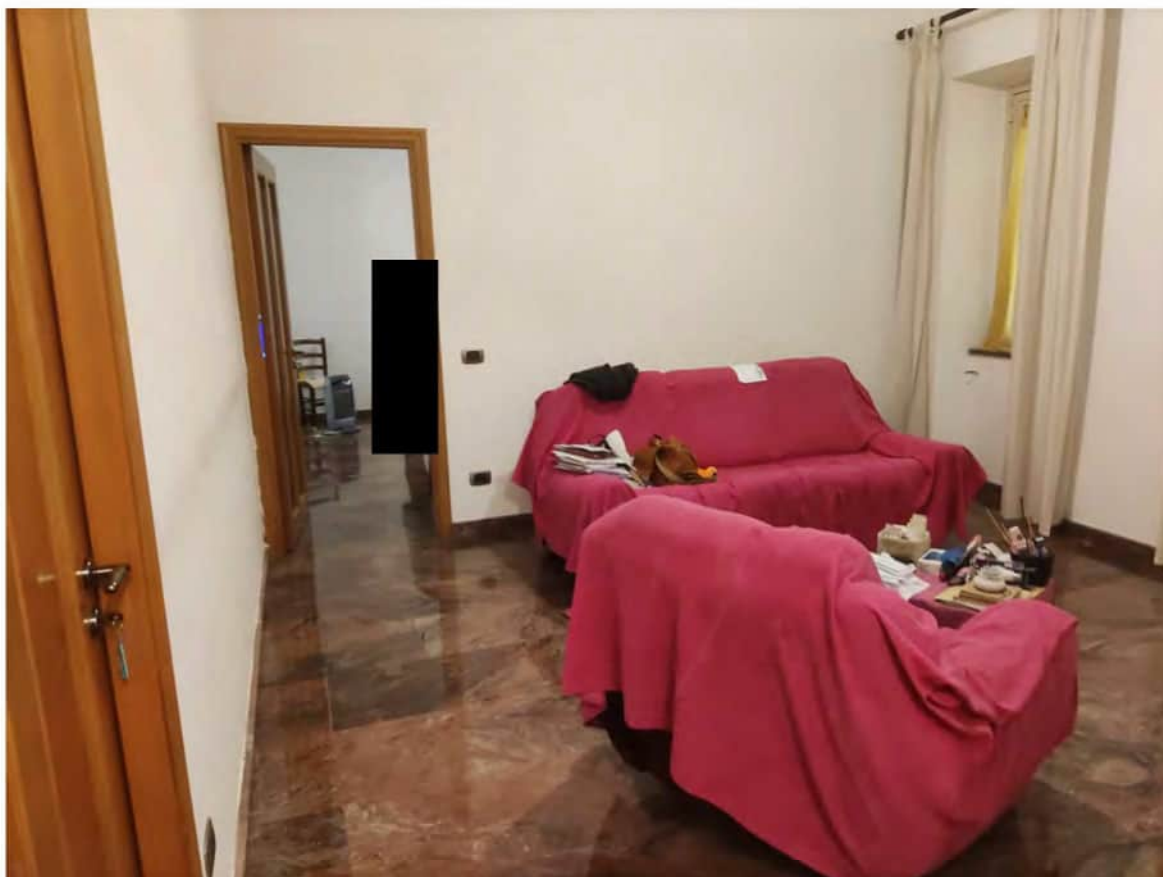


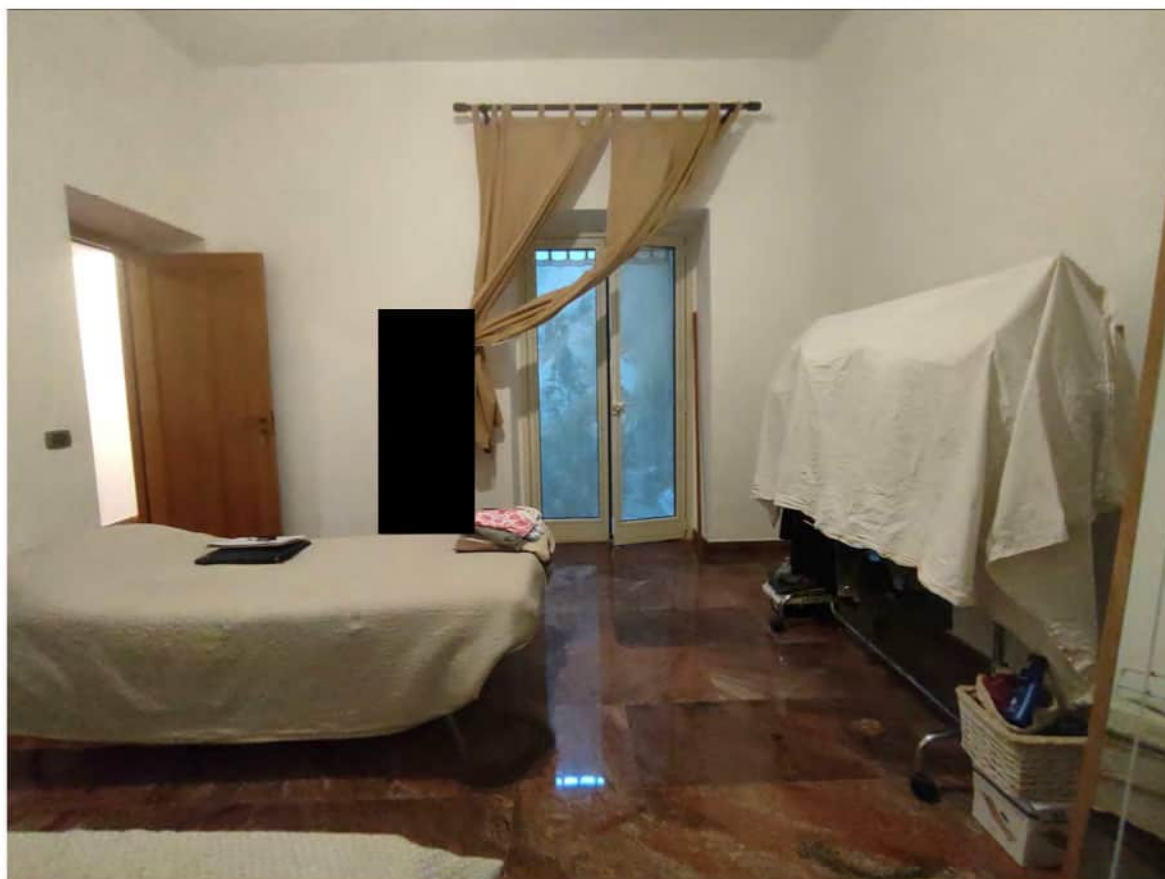
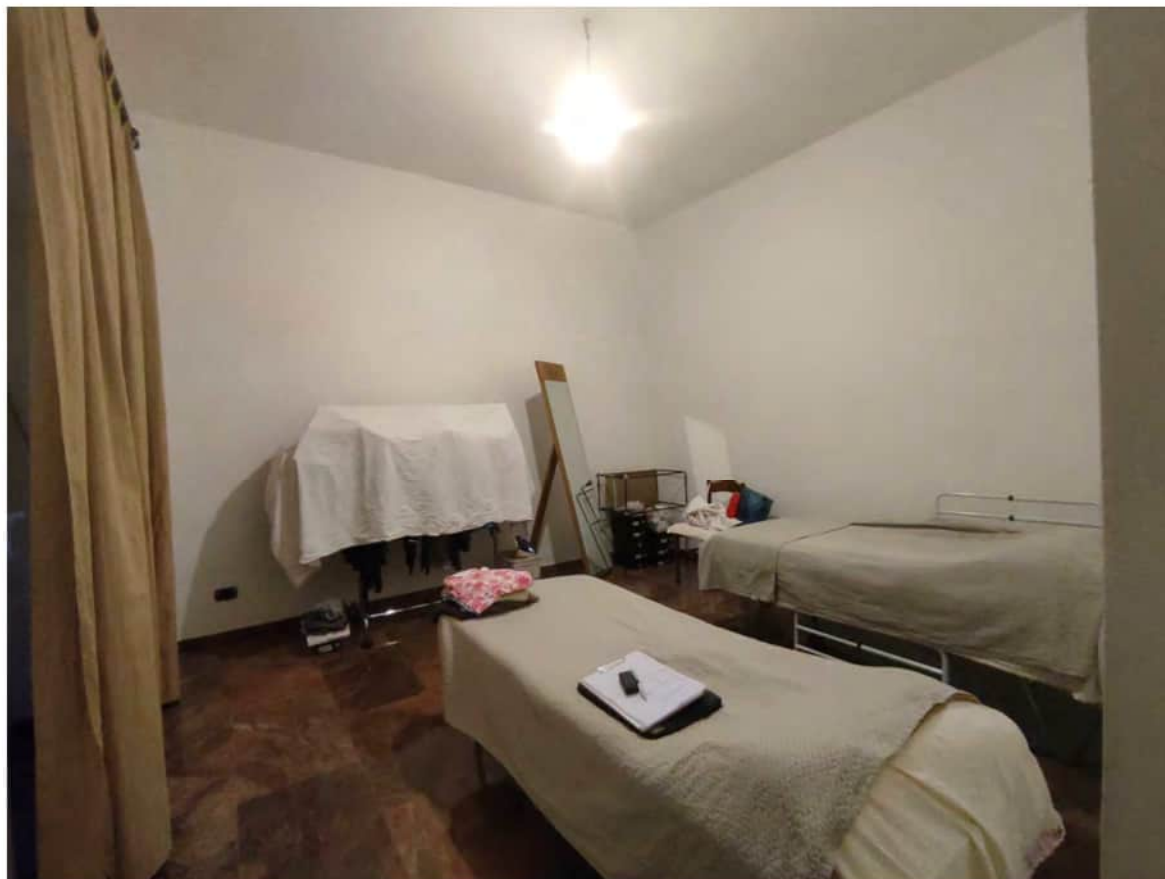
**CORTE COMUNE AI SUB 1 e 4 \_55mq circa - accesso da Vico Cosenza e ambienti interni**













**RIPOSTIGLIO\_5 mq**



**WC 2\_3,60 mq**



**WC 1\_5,60 mq**





**CORTE COMUNE AI SUB 1 e 4\_25mq circa - accesso da Camera Letto e Vano scala sub 4**



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LOCRI (Codice: D976) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 27 Particella: 327 Sub.: 1

<b>INTESTATO</b>	(1) Proprietà 1/1
------------------	-------------------

#### Unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	327	1			A/3	1	5 vani		Euro 198,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. RC0279883 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 49/467.1/2011)
<b>Indirizzo</b>												
VICO COSENZA n. 10 Piano T												
<b>Notifica</b>												
Partita												
Mod.58												

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D976 - Foglio 27 - Particella 327

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	327	1			A/3	1	5 vani		L. 385.000	VARIAZIONE de 101/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>												
VICOLO COSENZA n. 10 Piano T												
<b>Notifica</b>												
Partita												
1879												
Mod.58												



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/1985

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	327	1			A/3	1	5 vani		Euro 0,35 L. 070	DEMOLIZIONE del 25/10/1985 in atti dal 23/09/1989 VARIAZIONE DEL MAPPALE VAR. (n. 1227/1985)
Indirizzo: VICOLO COSENZA n. 10 Piano T												
Notifica: Partita: 1879 Mod.58 -												

L'intestazione e alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
Atto del 24/05/2006 Pubblico ufficiale MALTESE ALESSANDRA Sede BRANCALEONE (RC)			
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 25/10/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 24/05/2006
DEMOLIZIONE del 25/10/1985 in atti dal 23/09/1989 VARIAZIONE DEL MAPPALE VAR. (n. 1227/1985)			
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]			

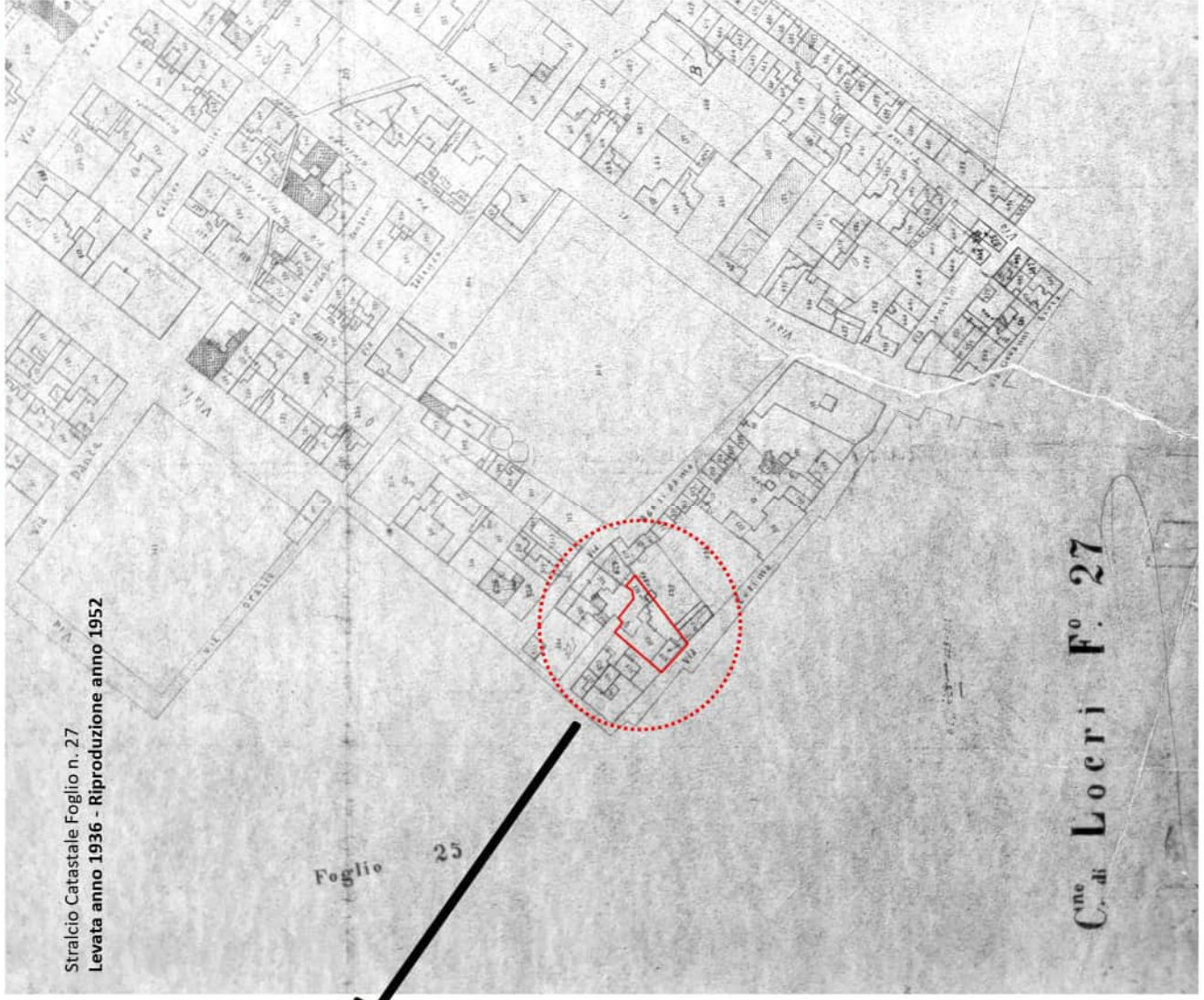
Per ulteriori variazioni relative alle visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 27 Particella 327 Subalterno 2, Foglio 27 Particella 511, Foglio 27 Particella 511, Foglio 27 Particella 511.

Visura telematica

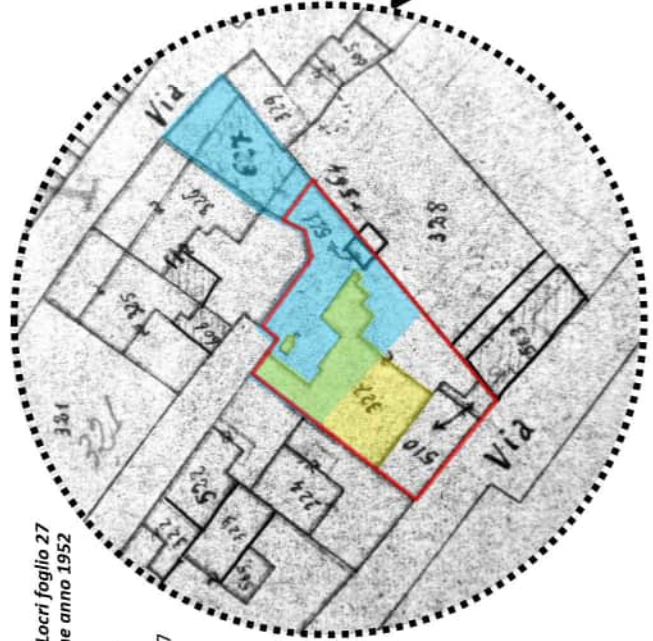
Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



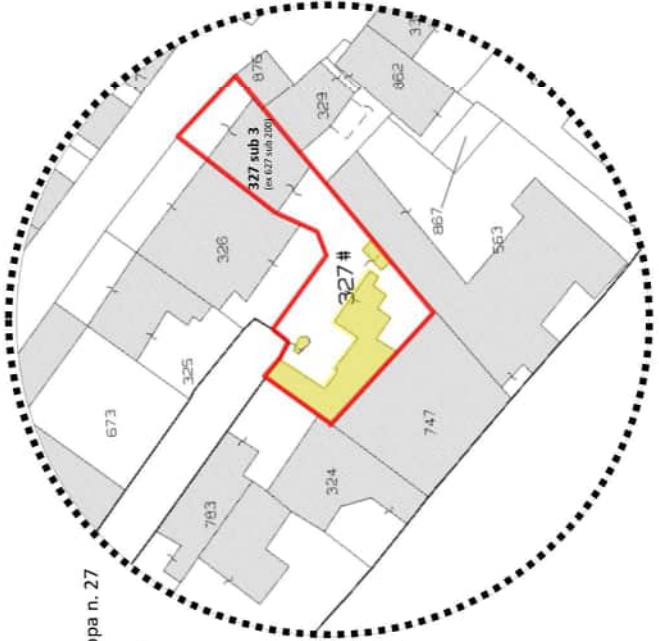
**Mapa di impianto Comune di Locri foglio 27**  
**Levata anno 1936 - Riproduzione anno 1952**

In ROSSO confini particella 327  
In GIALLO sagoma fabbricato  
In AZZURRO attuale part. 327

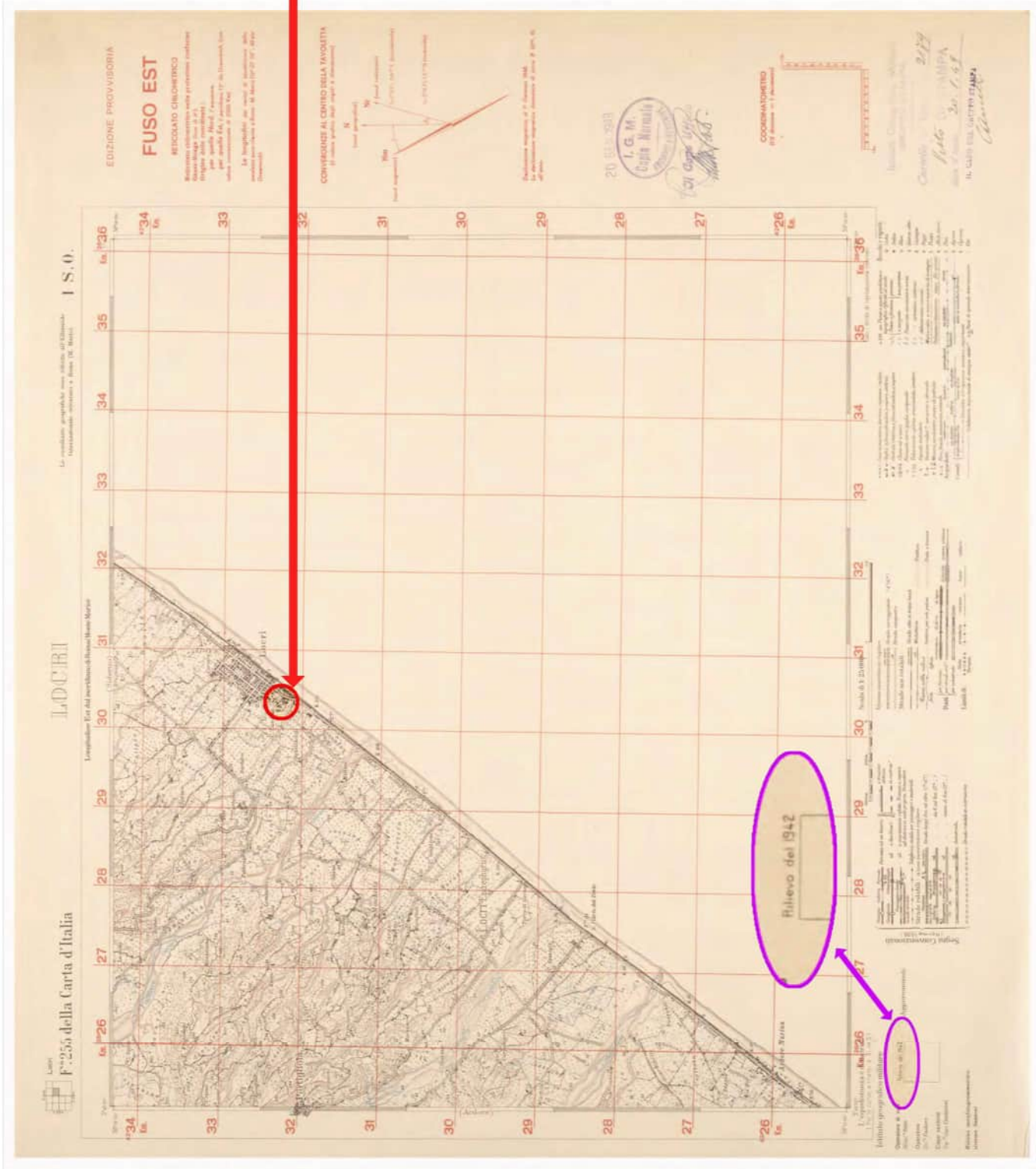


**Stralcio catastale ATTUALE**  
**Comune di Locri - Foglio di mappa n. 27**

In ROSSO confini particella 327  
In GIALLO sagoma fabbricato







**Ingrandimento della cartografia:**

Nel **cerchio verde** è individuata l'area su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare la cui impronta non è ben definita per la bassa scala di rappresentazione.

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

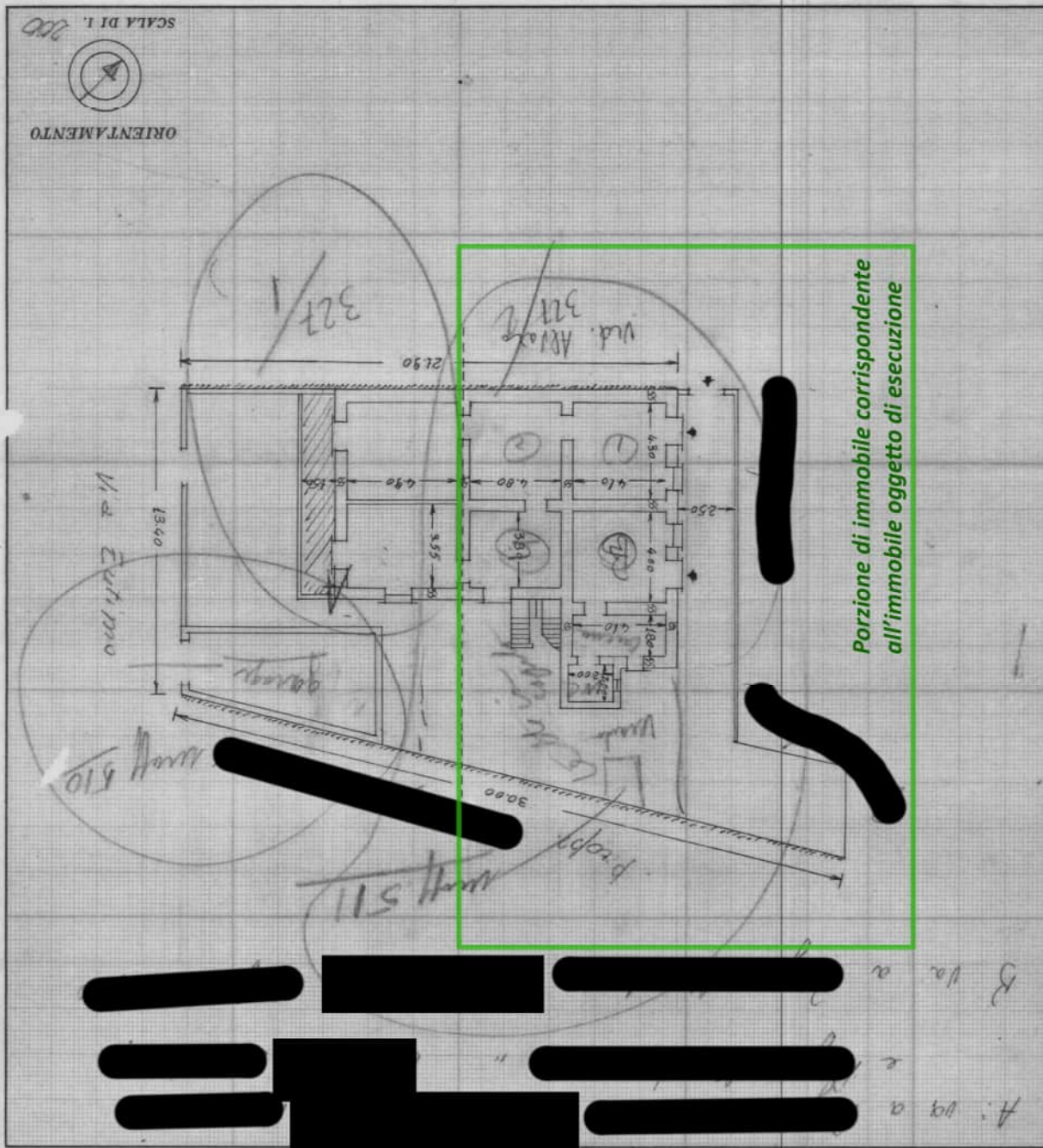
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MINISTERO DELLE FINANZE



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di  
Via Eufrino LOCRI  
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LOCRI



Porzione di immobile corrispondente  
all'immobile oggetto di esecuzione

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Firma:

DATA

Iscritto all'Albo dei  
della Provincia di  
12.11.1964  
12.11.1964

CAPO AREA SERVIZI  
CATASTALI E CARTOGRAFICI  
GIUSEPPE VADALA  
Valentino Terranova  
Firma su delega del Direttore Provinciale





Ingrandimento foto aerea  
con indicazione part. 327



ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE  
Riproduzione da originale  
custodito presso l'Archivio Fotografico  
(tutti i diritti di riproduzione anche parziale riservati)

Pratica n° 4872/23  
F° 255 Volo 10/06/1941  
Serie 22 Fotogramma 107MU

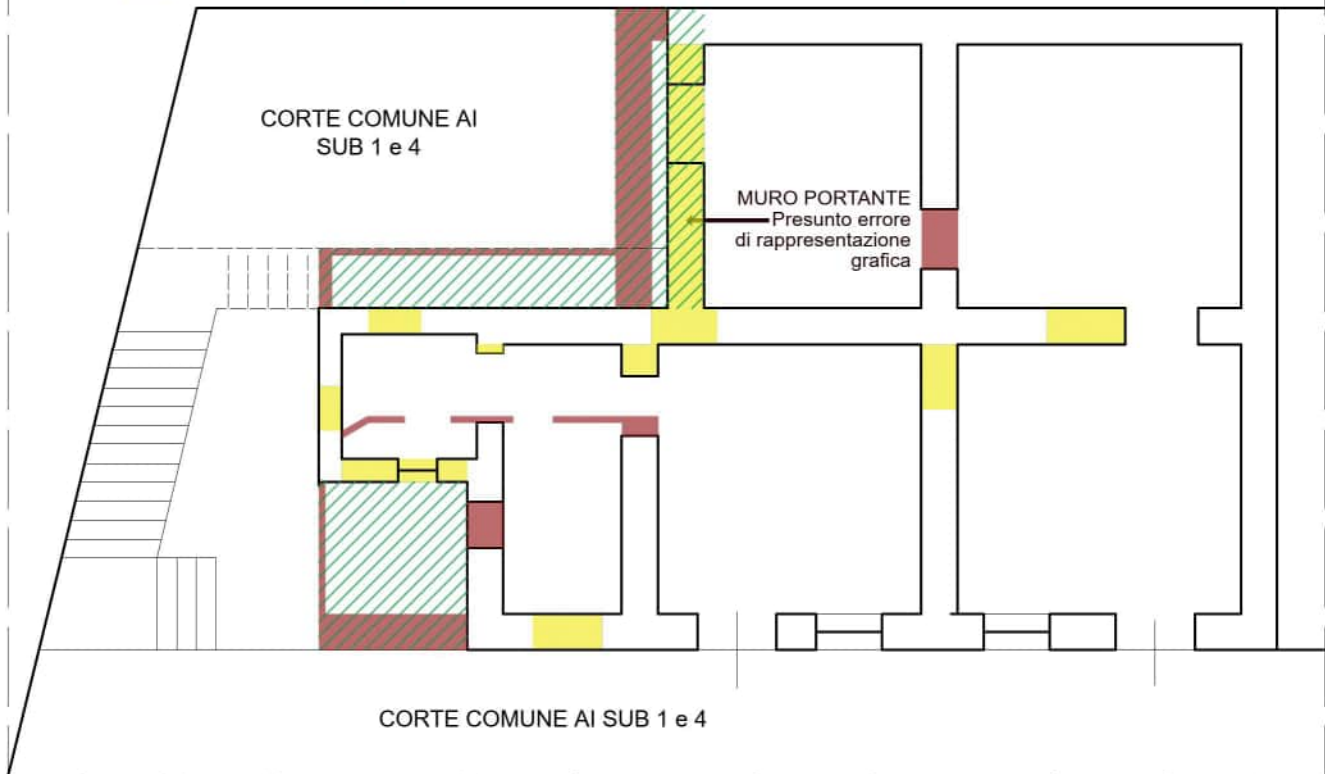
MAURIZIO SPERTI  
2023.07.05 16:21:20  
+02'00'

107



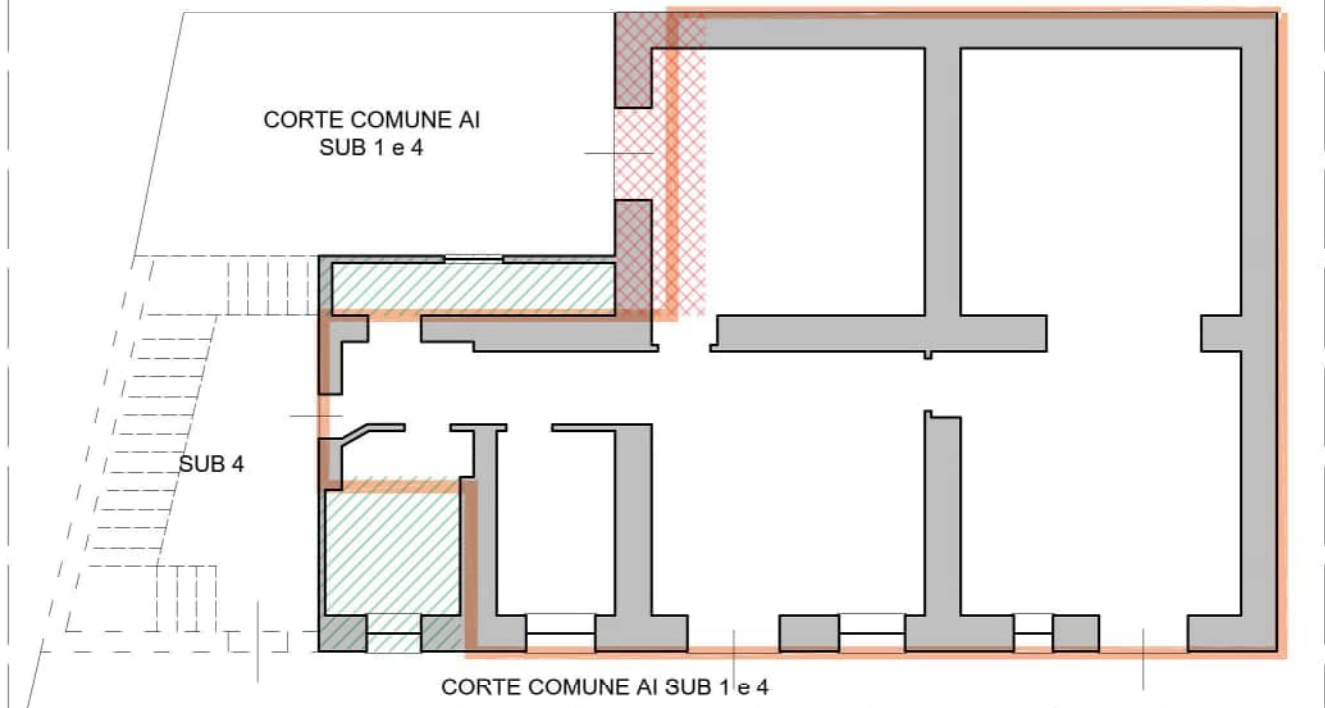
AMPLIAMENTI, DEMOLIZIONI E MODIFICHE INTERNE ACCERTATI  
RISPETTO ALLA PLANIMETRIA D'ACCERTAMENTO D'UFFICIO DEL 25.10.1984

DEMOLIZIONI
  NUOVE COSTRUZIONI
  AMPLIAMENTI



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

- SAGOMA IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE al 11.12.1964 e 25.10.1984
- AMPLIAMENTI RISPETTO AL 25.10.1984: Superf. lorde 9,60 mq\_h ambienti 3,30 m\_31,68 mc
- AMPLIAMENTO - Presunto errore di rappr. grafica - Superf. lorde 5,90 mq\_h ambienti 3,30 m\_19,47 mc



**REGIONE CALABRIA**

Dipartimento Sviluppo economico e Attrattori culturali  
SETTORE 5 - "Infrastrutture energetiche, fonti rinnovabili e non rinnovabili"

Catanzaro, lì

Spett.le CTU Arch. Giuseppe MARRAPODI

Via Archimede, 3

89044 LOCRI (RC)

[gmarrapodi@oapne-rc.it](mailto:gmarrapodi@oapne-rc.it)[arch.giuseppemarrapodi@gmail.com](mailto:arch.giuseppemarrapodi@gmail.com)

**Oggetto:** Es. Immobiliare n. 38/2022. Riscontro Vs. nota prot. SIAR n°262013 del 09/06/2023 -  
Richiesta accesso atti APE immobile in Locri. Fg.27, part.lla. 327, sub 1.

In relazione all'istanza di cui all'oggetto, con la quale si richiede a questo Ufficio la presa visione e il rilascio di copia degli APE afferenti all'unità immobiliare sita nel Comune di Locri, Vico Cosenza, n. 10, indicata censita al N.C.E.U.:

- Fg. 27, part.lla. 327, sub 1, in ditta [REDACTED]

si rappresenta che relativamente agli atti oggetto d'interesse, la ricerca nei data-base di archiviazione informatica esclusivamente afferenti al periodo 2019/2023 del Portale APE CALABRIA e 2015/2019 dell'Ufficio competente, ha dato esito negativo.

L'Istruttore tecnico

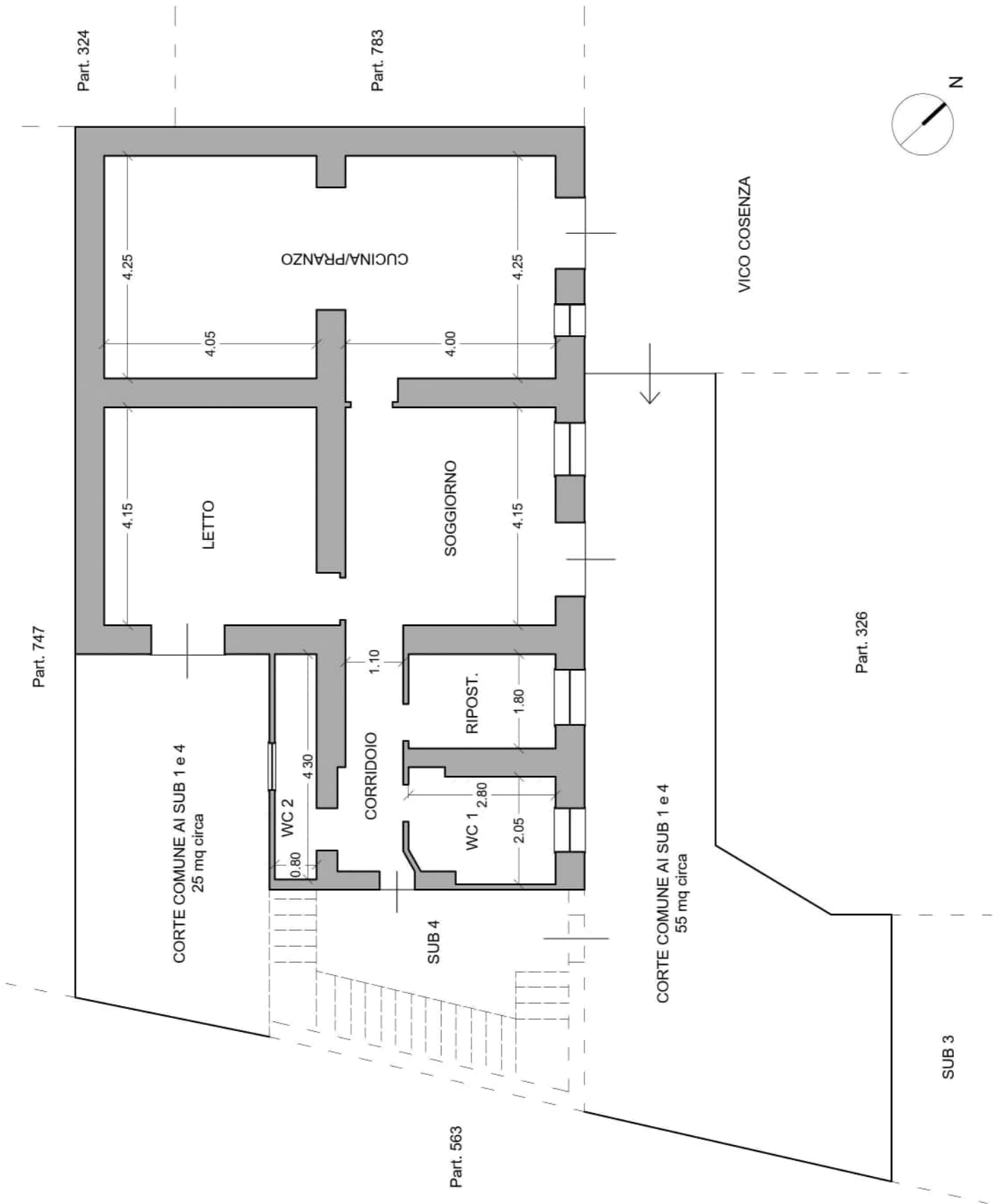
Arch. C. Maurizio Diano

Il Dirigente Reggente di Settore





**ALLEGATO 12**  
**PLANIMETRIA STATO DI FATTO \_SCALA 1:100**





# **CITTÀ DI LOCRI**

89044 Città Metropolitana di Reggio Calabria

Codice Fiscale 81000410803 - Partita IVA 00138500806

## **SETTORE 3**

**URBANISTICA - AMBIENTE - DEMANIO**

[www.comune.locri.rc.it](http://www.comune.locri.rc.it)

mail: [settore3@comunedilocri.it](mailto:settore3@comunedilocri.it) Pec: [settorette@pec.comunedilocri.it](mailto:settorette@pec.comunedilocri.it)

### **Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia**

**Vista** la richiesta di Parere di Conformità Urbanistica protocollo n. 222068 del 10/08/2023;

**Visto** il riscontro prot. nr. 24280 del 08.09.2023

**Visto** il P.S.C. vigente;

**Visto** il R.E.U. vigente

**Vista** la L.R. 19/2002 e s.m.i.;

Ove, nell'istruttoria della richiesta dovessero risultare profili di sanabilità dell'immobile in parola attuando i dettami del D.P.R. 380/2001.

I costi di costruzioni e gli oneri di urbanizzazione elevati ai sensi degli artt. 33, 36, 37 e 42 del D.P.R. 380/2001 sono calcolati per come segue:

#### **COSTI COSTRUZIONE**

€. 248.30 X MQ da sanare X 7%

#### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

€. 1.10 X 0.65 X 0.80 X MC da sanare

#### **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

€. 0.89 X 0.65 X 0.80 X MC da sanare

Il Responsabile del Settore 3  
Arch. Nicola Tucci

*Documento firmato digitalmente  
in conformità al DPCM 30.03.2009 e Delib. CNIPA 45/2009*