

BEATRICE BRUZZI' - ARCHITETTO -

via Matteotti, 189 – LOCRI (RC)

P. IVA 02801660800

Tel./fax 096422284 – mobile 3283478193 – e. mail: [beatricebruzzi@studioproarch.it](mailto:beatricebruzzi@studioproarch.it) – p. e. c.: [bbruzzo@oappc-rc.it](mailto:bbruzzo@oappc-rc.it)

---

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/2023 R.G.**

*Infra*

**XXXXX XXX XXXX**

**C/**

**YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY**

---

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Giudice: **Dot. MARIAGRAZIA GALATI**

Procedente: **XXXXX XXX XXXX.**

Debitore: **YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY**

**C.T.U. Arch. Beatrice Bruzzi**

La C.T.U.

Arch. Beatrice Bruzzi



## TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Ruolo generale: 33/2023

XXXXX XXX XXXX c/ YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott.ssa Mariagrazia GALATI, nominata la sottoscritta Architetto Beatrice Bruzzi come C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, giorno 07 settembre 2023 le conferiva l'incarico di eseguire consulenza tecnica, onde rispondere ai 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; chiedi 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.

---

### **ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

La documentazione agli atti che è stata messa a disposizione della sottoscritta C.T.U. è costituita dalla copia del **fascicolo telematico delle parti in causa**.

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre acquisito presso gli Uffici Competenti la seguente documentazione aggiuntiva:

#### **1. INDAGINE URBANISTICA:**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Locri, con istanza di accesso agli atti del 15/09/2023 prot. **2023/25024** relativa ai seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI: **foglio 26, mappale 121, sub. 1**, VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 170, Piano T; Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 28 m2
- Catasto FABBRICATI: **foglio 26, mappale 121, sub. 9**, VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 170, Piano 2; Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

**immobili intestati a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY) nato a LOCRI (RC) il [REDACTED] \_ Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**





### **3. INDAGINE CATASTALE:**

Presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- **Copia della documentazione catastale:** visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale, relative agli immobili oggetto della presente procedura come di seguito censiti: **sub 1 e sub 9, particella n.121 del foglio n.26 del Comune di Locri.**

Per completezza di informazioni e al fine della ricostruzione planimetrica dell'unità immobiliare posta al piano secondo dell'immobile e precisamente del sub 9, è stato necessario richiedere la planimetria catastale anche del subalterno 10, posto sullo stesso livello del sub 9.

### **4. INDAGINE IPOCATASTALE:**

**ISPEZIONE IPOTECARIA dal 16/09/2003 al 16/09/2023 PER I SEGUENTI IMMOBILI:**

Immobile : Comune di LOCRI (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

**Foglio : 26 - Particella 121 - Subalterno 1**

**Foglio : 26 - Particella 121 - Subalterno 9**

### **5. INDAGINE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE:**

Presso L'Agenzia delle Entrate, con richiesta di accesso agli atti prot. 123382 del 14\_09\_2023 relativa ai seguenti immobili.

Immobile : Comune di LOCRI (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

**Foglio : 26 - Particella 121 - Subalterno 1**

**Foglio : 26 - Particella 121 - Subalterno 9**

**L'Agenzia delle Entrate ha trasmesso la risposta per la particella 121 del foglio 26, sub 1 e 9 che verrà di seguito approfondita nella risposta allo specifico quesito.**

---

**vedi allegati alla relazione:**

#### **ALLEGATI\_1:**

**1\_1) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE dal 16/09/2003 al 16/09/2023 \_ subalterno 1\_9 particella n.121 del foglio n.26 del Comune di Locri.**





## INDAGINE TECNICA

### LE OPERAZIONI PERITALI

In data **29.09.2023 e 24.10.2023** previa convocazione a mezzo pec al custode nominato, avv. **Alessandra Cardia** e al Procuratore della parte procedente avv. **Nicoletta Boccanera**, la sottoscritta C.T.U. si è recata presso le unità immobiliari oggetto della presente procedura site alla Via Matteotti del Comune di Locri (RC), censite al N.C.E.U. al foglio di mappa n.26, particella n.121, subalterni 1\_9, per dare inizio alle operazioni peritali.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono dislocate, all'interno di un immobile di maggiore consistenza, rispettivamente **il subalterno 1, a destinazione commerciale al piano terra ed il subalterno 9, a destinazione residenziale, al piano secondo.**

La sottoscritta CTU ha provveduto, in sede di sopralluogo a effettuare il rilievo fotografico e metrico delle unità immobiliari per poter procedere alla restituzione planimetrica delle stesse.

---

**vedi allegati alla relazione:**

#### **ALLEGATI\_6: DOCUMENTAZIONE SOPRALLUOGHI**

- 6\_1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SOPRALLUOGO DEL 29.09.2023\_24.10.2023)**
- 6\_2) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 29.09.2023**
- 6\_3) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 24.10.2023**

#### **ALLEGATI\_7: RILIEVI PLANIMETRICI**

- 7\_1) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 1**
  - 7\_2) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 9**
- 





## RISPOSTE AI QUESITI

**QUESITO 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;**

### **a.1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE:**

**Si riporta il testo dell'art. 567 del codice di procedura civile nuovo testo**

**Art. 567. (Istanza di vendita).**

*Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.*

*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento: tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]*

Per verificare la situazione ipocatastale dei beni oggetto della presente procedura, la sottoscritta C.T.U. ha effettuato, in data 16.09.2023, **una ispezione ipotecaria nel periodo dal 16.09.2003 al 16.09.2023 (ispezione ventennale)** presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria per verificare la completezza della documentazione già prodotta dal legale rappresentante della parte procedente, mediante deposito della **dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta in data 07/08/2023 dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, iscritto nel Collegio notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, ai sensi dell'art.567 c.p.c., co.2;**

Dalle formalità sotto riportate e allegate alla presente relazione si evince che le formalità risultanti all'attualità e nella ispezione nel periodo **dal 16.09.2003 al 16.09.2023** sono riportate agli atti di causa all'interno della certificazione notarile sopra citata depositata all'interno del fascicolo telematico e risultano essere le seguenti:



## Dati della richiesta

**Immobile : Comune di LOCRI (RC)**

**Tipo catasto : Fabbricati**

**Foglio : 26 - Particella 121 - Subalterno 1**

**Periodo da ispezionare: dal 16/09/2003 al 16/09/2023**

1. TRASCRIZIONE del 17/01/2005 - Registro Particolare 527 Registro Generale 933  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 26038 del 13/01/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  
2. ISCRIZIONE del 17/01/2005 - Registro Particolare 339 Registro Generale 935  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 26040 del 13/01/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
3. TRASCRIZIONE del 11/09/2014 - Registro Particolare 13830 Registro Generale 16550  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1052 del 13/08/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1381 del 03/04/2023 (CANCELLAZIONE)
  
4. TRASCRIZIONE del 19/07/2023 - Registro Particolare 10560 Registro Generale 14513  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 814 del 26/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile : Comune di LOCRI (RC)**

**Tipo catasto : Fabbricati**

**Foglio : 26 - Particella 121 - Subalterno 9**

**Periodo da ispezionare: dal 16/09/2003 al 16/09/2023**

1. TRASCRIZIONE del 17/01/2005 - Registro Particolare 527 Registro Generale 933  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 26038 del 13/01/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  
2. ISCRIZIONE del 17/01/2005 - Registro Particolare 339 Registro Generale 935  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 26040 del 13/01/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico



3. TRASCRIZIONE del 11/09/2014 - Registro Particolare 13830 Registro Generale 16550  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1052 del 13/08/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1381 del 03/04/2023 (CANCELLAZIONE)
  
4. TRASCRIZIONE del 19/07/2023 - Registro Particolare 10560 Registro Generale 14513  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 814 del 26/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**La certificazione notarile riporta le formalità presenti nella ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta CTU, ad eccezione della trascrizione riportata al punto 3 poichè cancellata con annotazione n.1381 del 03/04/2023, per cui la documentazione ipocatastale risulta completa.**

---

**vedi allegati alla relazione:**

**ALLEGATI\_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE dal 16/09/2003 al 16/09/2023 \_ subalterno 1\_9**  
particella n.121 del foglio n.26 del Comune di Locri.

---

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

#### **b\_1 - UBICAZIONE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO E PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

Il fabbricato all'interno del quale si trovano il subalterno 1 ed il subalterno 9 della particella n.121 del foglio di mappa 26 del Comune di Locri, dati catastali con i quali si identificano i beni oggetto della presente procedura, di proprietà del sig. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY, si trova all'interno del tessuto urbano del Comune di LOCRI (RC), e precisamente sulla centrale via Matteotti. L'ambito all'interno del quale ricade il fabbricato è il centro storico del Comune di Locri, aggregato del primo impianto della Città, sorto tra fine '800 e i primi decenni del '900.

La particella 121 ricade, relativamente alla zonizzazione del vigente Piano Strutturale Comunale, in ATU 1 – Ambito identitario (TU) come di seguito definito dall'art. 28 del Regolamento Edilizio Urbano:



1. E' costituito dal nucleo antico di impianto ottocentesco perimetrato dal PSC secondo i criteri stabiliti dal Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza da patrimonio storico costruito di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011, nonché dalle parti urbane contigue funzionali alla valorizzazione del Centro stesso.
2. Per tale ambito, in cui l'obiettivo è la riqualificazione conservativa, è prevista la formazione di uno specifico Piano del Centro Storico di cui all'art. 48 della LUR n. 19/2002, da redigere secondo gli indirizzi fissati dal su citato Disciplinare, in conformità alle disposizione normative del QTRP, art. 17 comma 10.
3. Usi consentiti: Mix funzionale gruppo 1° e gruppo 3°.
4. 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.

**La sottoscritta CTU ha verificato la presenza del fabbricato nelle cartografie del Comune di Locri per poter risalire alla presunta data di realizzazione, considerando l'assenza di documentazione riscontrata presso gli uffici Comunali, riscontrando che la sagoma del fabbricato, sebbene differente rispetto all'attuale ingombro dello stesso (vedasi planimetrie allegate con l'indicazione delle porzioni difformi) è riportata come esistente sia nella cartografia dell'abitato di [REDACTED] [REDACTED] (antico nome dell'attuale Locri) dei primi anni del '900, sia nella cartografia di perimetrazione dell'abitato di Locri effettuata nell'anno 1967.**

Dall'indagine conoscitiva della tecnica costruttiva riscontrata in sede di sopralluogo si evince che la conformazione originaria del fabbricato era di due piani fuori terra in muratura, mentre il secondo piano con relativi ampliamenti risulta essere di più recente realizzazione e privo di titolo abilitativo.

## **b\_2 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Durante i sopralluoghi, avvenuti in data 29.09.2023 e 24.10.2023 la sottoscritta CTU ha effettuato il rilievo fotografico e metrico delle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato al fine di restituire graficamente le planimetrie dei subalterni così come nello stato di fatto al momento del sopralluogo.

I subalterni oggetto di pignoramento si trovano all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a tre piani fuori terra costruito con diverse tecniche costruttive susseguitesi nel tempo tramite sopraelevazioni e ampliamenti.

I subalterni si trovano rispettivamente, **il sub 1 al piano terra** e consiste in un locale a destinazione commerciale, **il sub 9 al piano secondo** e consiste in un'unità a destinazione residenziale.





**che amplia notevolmente l'unità immobiliare.** Per risalire alla consistenza catastale e alla proprietà, nonché alla data di possibile realizzazione di tale ampliamento, la sottoscritta CTU ha effettuato una più ampia ricerca catastale coinvolgendo anche le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, trovando, allo stesso livello del sub 9, il sub 10, che però si trova scollegato dal subalterno 9, per cui si rileva che non esiste alcuna planimetria né alcun riferimento relativi alla porzione di fabbricato che si trova tra il sub 9 e il sub 10, porzione in ampliamento del sub 9. **(Per maggiore chiarezza si veda la restituzione planimetrica del sub 9 in allegato alla presente relazione).**

Per risalire alla possibile datazione dell'ampliamento sopra descritto si è effettuata una ricerca dei voli aerei effettuati negli anni passati con Google Earth, riscontrando che al 07\_2018 ancora tale ampliamento non era stato realizzato, come si evince dalle immagini allegate alla presente relazione alla sezione ALLEGATI 3 ESTRATTI ORTOFOTO GOOGLE. Dall'indagine sulle immagini aeree risulta che l'ampliamento è stato realizzato tra il 2019 e il 2020, infatti nell'allegata ortofoto del 05\_2020 risulta già l'ampliamento dell'unità immobiliare.

L'ampliamento, come sopra già descritto, essendo di recente realizzazione e non essendoci alcun riscontro documentale presso i competenti Uffici Comunali, risulta abusivamente realizzato.

L'unità immobiliare allo stato di fatto riscontrato risulta essere così suddivisa:

- \_ **un corridoio di ingresso di superficie utile di mq 6,47**
- \_ **un soggiorno/pranzo di superficie utile di mq 36,60**
- \_ **una lavanderia di superficie utile di mq 6,00**
- \_ **una camera di superficie utile di mq 16,55**
- \_ **una camera di superficie utile di mq 15,50**
- \_ **una camera di superficie utile di mq 13,40**
- \_ **un corridoio di superficie utile di mq 4,90**
- \_ **un bagno di superficie utile di mq 10,00**
- \_ **un ripostiglio di superficie utile di mq 3,66**
- \_ **un balcone di superficie utile di mq 2,60**
- \_ **una terrazza coperta di superficie utile di mq 19,20**

**La superficie utile totale è di mq 113,08.**

**La superficie delle parti scoperte è di mq 21,80.**

- **La superficie commerciale omogeneizzata è di**  
**[mq 136,32 + (21,80 x 0,30 = mq 6,54)] = mq 142,86.**
- **La superficie commerciale della porzione**  
**dichiarata catastalmente come subalterno 9 è di mq 76,00.**



L'unità immobiliare si presenta rifinita in modo discontinuo e frammentario, i pavimenti sono in ceramica del tipo comune e risultano diversi in ogni stanza, probabilmente perchè realizzati in fasi diverse. il bagno si presenta di recente realizzazione e rifinito con piano in marmo, rivestimenti in gres porcellanato e ampia cabina doccia. Gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana, le porte interne sono in legno impiallacciato di media qualità. Le camere, sia nella zona giorno che nella zona notte, sono dotate di condizionatori per la climatizzazione. L'unità immobiliare presenta diverse patologie quali fessurazioni in alcuni muri perimetrali, infiltrazioni dal solaio di copertura e distacchi dei rivestimenti della lavanderia di cui si disconosce la causa.

Complessivamente è evidente che la realizzazione dell'unità non sia avvenuta contemporaneamente per tutta l'unità ma è stata ampliata in più fasi, poichè alcuni muri divisorii dei vani, come si può notare dal rilievo planimetrico allegato, risultano di spessore maggiorato, per cui è riscontrabile che tali muri fossero originariamente murature perimetrali, che sono state modificate per realizzare l'ampliamento.

---

**vedi allegati alla relazione:**

**ALLEGATI\_3:**

**3\_3) ESTRATTI CARTOGRAFICI DEL COMUNE DI LOCRI DEI PRIMI ANNI DEL '900**

- 3\_3\_a) PLANIMETRIA [REDACTED] PRIMI ANNI DEL '900**
- 3\_3\_b) PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO DI LOCRI DEL 1967**
- 3\_3\_c) IMMAGINE DI REPERTORIO LOCRI 1953**
- 3\_3\_d) IMMAGINE DI REPERTORIO LOCRI 1967**

**3\_4) ESTRATTI ORTOFOTO GOOGLE**

- 3\_4\_a) ORTOFOTO 07\_2018**
- 3\_4\_b) ORTOFOTO 05\_2020**
- 3\_4\_c) ORTOFOTO 09\_2021**

**ALLEGATI\_6: DOCUMENTAZIONE SOPRALLUOGHI**

- 6\_1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SOPRALLUOGO DEL 29.09.2023\_24.10.2023)**
- 6\_2) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 29.09.2023**
- 6\_3) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 24.10.2023**

**ALLEGATI\_7: RILIEVI PLANIMETRICI**

- 7\_1) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 1**
- 7\_2) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 9**



## **b\_3 – SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE E CONFINI**

### **SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL 14/09/2023**

- Dati identificativi: Comune di LOCRI (D976) (RC)

#### **FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 1**

Classamento:

Rendita: Euro 571,20

Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 28 m2

Foglio 26 Particella 121 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 170 Piano T

Dati di superficie: Totale: 47 m2

- Dati identificativi: Comune di LOCRI (D976) (RC)

#### **FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 9**

Classamento:

Rendita: Euro 121,11

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Foglio 26 Particella 121 Subalterno 9

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 172 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 74 m2

Intestati catastali

1. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF YYYYYYYYYYYYYYYYYY)

nato a LOCRI (RC) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### **L'INTESTAZIONE CATASTALE DEI BENI ALL'ATUALITA' RISULTA CONGRUENTE CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

#### **CONFINI CATASTALI**

CONFINI CATASTALI ATTUALI DELLA PARTICELLA N.121 DEL FOGLIO 26 DEL COMUNE DI LOCRI:

- CONFINE SUD: P.LLA 122 FG 26
- CONFINE NORD: PLLA 118\_FG 26
- CONFINE OVEST: PLLA 119\_e 207 FG 26
- CONFINE EST: STRADA PUBBLICA VIA MATTEOTTI





vedi allegati alla relazione:

**ALLEGATI\_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

- 2\_1) EDM P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI
- 2\_2) VISURA STORICA CATASTALE SUB 1\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI
- 2\_3) VISURA STORICA CATASTALE SUB 9\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI
- 2\_4) PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI
- 2\_5) PLANIMETRIA CATASTALE SUB 9\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI
- 2\_6) ELENCO IMMOBILI\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI

**ALLEGATI\_7: RILIEVI PLANIMETRICI**

- 7\_1) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 1
- 7\_2) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 9

---

**QUESITO c)** indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.**

**c\_1 – SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL 14/09/2023**

**FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 1**

Rendita: Euro 571,20 Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 28 m2

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 170 Piano T

Dati di superficie: Totale: 47 m2

Intestati catastali

1. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF YYYYYYYYYYYYYYYYYY)nato a LOCRI (RC) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

**FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 9**

Rendita: Euro 121,11 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 172 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 74 m2

Intestati catastali

1. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF YYYYYYYYYYYYYYYYYY)

nato a LOCRI (RC) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni



**L'INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE CORRISPONDE CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

---

**c\_2 – VERIFICA DI CONFORMITA' AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI**

La sottoscritta CTU con richiesta prot 2023/25024 del 15.09.2023, ha chiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, accesso agli atti relativi al seguente immobile:

**immobile intestato a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY (CF YYYYYYYYYYYYYYYYYY)**

**nato a LOCRI (RC) il [REDACTED]**

**Catasto FABBRICATI:**

- **FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 1**
- **FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 9**

L'UFFICIO TECNICO HA TRASMESSO LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE PER IL SOLO SUB 1:

Copia della **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER AGIBILITA' prot.18094 del 03/07/2023 a nome [REDACTED](comodatario del subalterno)** contenente la seguente documentazione allegata al modello di S.C.A.:

- **Contratto di comodato d'uso gratuito tra il Comodante YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY e il comodatario [REDACTED](contratto privo di registrazione);**
- Documenti di identità del comodante e del comodatario;
- Pianta del locale (SUB 1) in scala 1:100;
- Relazione tecnico descrittiva allegata alla notifica di inizio attività di enoteca e vineria annessa all'attività del ristorante "[REDACTED]";
- Visura dell'immobile sub 1, particella 121 del foglio 26;
- Attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Locri relativo alla iscrizione dell'immobile nei ruoli dell'Ufficio Tributi;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**LA SUDETTA DOCUMENTAZIONE VIENE INTEGRALMENTE ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE**

**L'UFFICIO TECNICO NON HA TRASMESSO NESSUNA DOCUMENTAZIONE PER IL SUB 9.**

Dal rilievo effettuato dalla sottoscritta CTU in data 29.09.2023\_24.10.2023 e dalle cartografie del Comune di Locri, la prima datata primi anni del '900 e la seconda relativa alla



perimetrazione del centro urbano avvenuta nel 1967, si evince che **già dai primi anni del '900 era presente nella cartografia L'INGOMBRO DEL FABBRICATO censito alla particella 121 del foglio 26, SEBBENE DIFFERENTE RISPETTO ALL'ATTUALE INGOMBRO, CHE RIPORTA ANCHE PORZIONI ABUSIVAMENTE REALIZZATE.** Tale cartografia attesterebbe l'esistenza del fabbricato, e quindi la vetusta costruzione dello stesso.

L'Ufficio Tecnico non ha trasmesso altra documentazione che quella sopra riportata per il solo sub 1, **per cui si può asserire che IL SUBALTERNO 1, essendo collocato al piano terreno, essendo riscontrabile in cartografia la sagoma del fabbricato, risulta di vetusta costruzione (come dichiarato dal tecnico redattore della Segnalazione Certificata di Agibilità), e cioè realizzato in data antecedente rispetto alla Legge Urbanistica 1150/1942 che sanciva la necessità di licenza edilizia all'interno del centro abitato del comune dal 1942 in poi.**

**IL SUBALTERNO 9, per il quale nessuna documentazione è stata riscontrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, risulta privo di titolo edilizio, considerando che si configura come sopraelevazione del fabbricato originario, per la quale era necessario un titolo abilitativo.**

**Dalle indagini effettuate anche su immagini di repertorio (si vedano allegato alla presente relazione alla sezione 3.3) si riscontra che nel 1953 il fabbricato era consistente in una costruzione in muratura ad un piano fuori terra con tetto a falde, mentre nel 1967 si riscontra un fabbricato di maggiore consistenza, a due piani fuori terra e porzione del piano secondo. La porzione del piano secondo, comunque, non contemplava ancora la porzione sulla quale insiste il subalterno 9, nè tantomeno il consistente ampliamento realizzato molti anni dopo, tra il 2019 e il 2020, come verrà appresso descritto.**

**L'unità immobiliare censita al sub 9 si presenta di consistenza diversa rispetto alla planimetria depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, infatti la planimetria catastale riporta una unità immobiliare composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un bagno ed una camera da letto, in realtà è stato aperto un varco che dal soggiorno/pranzo porta ad una porzione di unità immobiliare, di recente realizzazione, che amplia notevolmente l'unità immobiliare stessa su una porzione di fabbricato che, dalle indagini cartografiche, nel 2018 era ancora terrazzo scoperto.**

Per risalire alla possibile datazione dell'ampliamento sopra descritto, considerata la mancanza totale di documentazione, si è effettuata una ricerca dei voli aerei effettuati negli anni passati con Google Earth, riscontrando che **al 07\_2018 ancora tale ampliamento non era stato realizzato**, come si evince dalle immagini allegate alla presente relazione alla sezione ALLEGATI 3\_ESTRATTI ORTOFOTO GOOGLE.







## **ALLEGATI\_5: INDAGINE AGENZIA DELLE ENTRATE:**

**5\_1)** ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PROT. 123382 del 14/09/2023.

**5\_2)** Elenco dei contratti relativi agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

---

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

**ASSENTI**

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

**ASSENTI**

**QUESITO i)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**Il fabbricato, dalle indagini urbanistiche effettuate non risulta inserito in zone vincolate, per quanto concerne la natura e le finiture del fabbricato non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

**I subalterni oggetto della presente relazione non risultano inoltre gravati da pesi, servitù o da vincoli di altra natura. Il diritto dell'esecutato su tali beni deriva dalla proprietà e non dipende da vincoli o contratti di altro genere.**

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

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

La sottoscritta C.T.U. ha presentato **istanza di accesso agli atti prot 2023/25019 del 15/09/2023 presso L'UFFICIO TRIBUTI del Comune di LOCRI**, relativa al seguente immobile.





• **SUBALTERNO 9 \_ SITUAZIONE DEBITORIA IN CAPO ALLA SIG. RA  
YYYYYYYYYYYYYYYY(OCCUPANTE DEL BENE):**

**\_ SERVIZIO TARI**

Non pagato \_\_\_\_\_ € 3.839,00  
Scaduto \_\_\_\_\_ € 3.839,00

**\_ SERVIZIO IDRICO**

Pagato \_\_\_\_\_ € 101,31  
Non pagato \_\_\_\_\_ € 5.539,70  
Scaduto \_\_\_\_\_ € 2.315,15

**\_ SOGERT**

Non pagato \_\_\_\_\_ € 3.165,29

**vedi allegati alla relazione:**

**ALLEGATI\_4: INDAGINE UFFICIO TRIBUTI:**

- 4\_1)** ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI del 15\_09\_2023
- 4\_2)** posizione debitoria IL ZZZZZZZZZZZZZZZZZZ \_ IDRICO \_ SUB 1  
posizione debitoria IL ZZZZZZZZZZZZZZZZZZ \_ TARI \_ SUB 1
- 4\_3)** posizione debitoria YYYYYYYYYYYYYYYY \_ TARI \_ SUB 9  
posizione debitoria YYYYYYYYYYYYYYYY \_ IDRICO \_ SUB 9  
posizione debitoria YYYYYYYYYYYYYYYY \_ SOGERT \_ SUB 9

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

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





Come precedentemente descritto il fabbricato all'interno del quale si trovano il subalterno 1 ed il subalterno 9 della particella n.121 del foglio di mappa 26 del Comune di Locri, dati catastali con i quali si identificano i beni oggetto della presente procedura, di proprietà del sig. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY, si trova all'interno del tessuto urbano del Comune di LOCRI (RC), **e precisamente sulla centrale via Matteotti. L'ambito all'interno del quale ricade il fabbricato è il centro storico** del Comune di Locri, aggregato del primo impianto della Città, sorto tra fine '800 e i primi decenni del '900.

**La particella 121 ricade, relativamente alla zonizzazione del vigente Piano Strutturale Comunale, in ATU 1 – Ambito identitario (TU) come di seguito definito dall'art. 28 del Regolamento Edilizio Urbano:**

### **28. ATU 1 – Ambito identitario (TU)**

1. E' costituito dal nucleo antico di impianto ottocentesco perimetrato dal PSC secondo i criteri stabiliti dal *Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza da patrimonio storico costruito* di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011, nonché dalle parti urbane contigue funzionali alla valorizzazione del Centro stesso.
2. Per tale ambito, in cui l'obiettivo è la riqualificazione conservativa, è prevista la formazione di uno specifico Piano del Centro Storico di cui all'art. 48 della LUR n. 19/2002, da redigere secondo gli indirizzi fissati dal su citato *Disciplinare*, in conformità alle disposizioni normative del QTRP, art. 17 comma 10.
3. *Usi consentiti*: Mix funzionale gruppo 1° e gruppo 3°.
4. **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.**

I subalterni oggetto di pignoramento si trovano all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza **a tre piani fuori terra** costruito con diverse tecniche costruttive susseguitesi nel tempo tramite ampliamenti e sopraelevazioni.

I subalterni si trovano rispettivamente, **il sub 1 al piano terra e consiste in un locale a destinazione commerciale, il sub 9 al piano secondo e consiste in un'unità a destinazione residenziale.**

**All'istanza di accesso agli atti della sottoscritta CTU, l'Ufficio Tecnico Comunale ha dato risposta trasmettendo solo una Segnalazione Certificata di Agibilità dei locali del SUBALTERNO 1** redatta da un tecnico, all'interno della quale, lo stesso tecnico, dichiara la vetustà dell'immobile. **Nessuna ulteriore integrativa documentazione è stata consegnata**



**che possa accertare la regolarità urbanistica del fabbricato o la possibile data di realizzazione degli interventi che lo hanno interessato.**

Per i motivi sopra esposti la sottoscritta CTU, per poter risalire alla situazione urbanistica dell'immobile ha verificato la presenza dello stesso all'interno delle cartografie di primo impianto dell'abitato di Locri e sia nella cartografia dei primi del '900 che nella perimetrazione del 1967, allegate alla presente relazione, si evince la presenza della sagoma del fabbricato stesso.

Tale condizione permette di asserire che il fabbricato di antica fattura era già stato costruito nei primi anni del '900.

**Dalle indagini effettuate anche su immagini di repertorio (si vedano allegato alla presente relazione alla sezione 3.3) si riscontra che nel 1953 il fabbricato era consistente in una costruzione in muratura ad un piano fuori terra con tetto a falde, mentre nel 1967 si riscontra un fabbricato di maggiore consistenza, a due piani fuori terra e porzione del piano secondo. La porzione del piano secondo, comunque, non contemplava ancora la porzione sulla quale insiste il subalterno 9, nè tantomeno il consistente ampliamento realizzato molti anni dopo, tra il 2019 e il 2020, che modifica notevolmente la superficie e la consistenza dell'unità immobiliare su una porzione di fabbricato che era destinata a terrazzo scoperto.**

Per risalire alla possibile datazione dell'ampliamento sopra descritto, considerata la mancanza totale di documentazione, si è effettuata una ricerca dei voli aerei effettuati negli anni passati, (si vedano immagini allegate alla presente relazione alla sezione ALLEGATI 3\_ESTRATTI ORTOFOTO GOOGLE). **Dall'indagine sulle immagini aeree con Google Earth risulta che al 07\_2018 ancora tale ampliamento non era stato realizzato mentre risulta essere stato realizzato tra il 2019 e il 2020, infatti nell'allegata foto aerea del 05\_2020 risulta già l'ampliamento dell'unità immobiliare.**

**L'ampliamento, come sopra già descritto, essendo di recente realizzazione e non essendoci alcun riscontro documentale presso i competenti Uffici Comunali, risulta abusivamente realizzato, come anche lo stesso sub 9, realizzato dopo il 1967 in successive fasi e privo di titolo autorizzativo, considerato che presso gli Uffici Comunali non esiste alcuna documentazione in merito.**

**In conclusione l'indagine urbanistica riporta che:**



\_IL SUBALTERNO 1, trovandosi al piano terra, quindi all'interno della parte di fabbricato più antica e presente nelle cartografie originarie, risulta di vetusta costruzione e quindi, essendo antecedente al 1942, può considerarsi regolarmente realizzato poichè esistente prima che la Legge Urbanistica 1150/1942 sancisse la necessità di dotare i fabbricati all'interno del centro abitato di licenza edilizia.

\_IL SUBALTERNO 9 , trovandosi al secondo piano, terzo livello fuori terra, risulta privo di titolo abilitativo, sia per la parte accatastata con deposito di planimetria catastale, sia per la parte in ampliamento che non risulta censita neanche catastalmente e realizzata a più riprese negli anni, per cui necessitava di titolo abilitativo per la realizzazione.

Per quanto riguarda la possibile sanatoria del subalterno 9, si può affermare che non è possibile sanare la volumetria realizzata perchè all'interno dell'ambito identitario che identifica il centro storico, non esiste la possibilità di nuova costruzione, per tale motivo non esiste un riferimento per i parametri urbanistici (es. altezza, superficie, volumetria consentita) da poter utilizzare per una eventuale sanatoria dell'abuso.

L'articolo 28, sopra riportato, infatti recita:

*"4. 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."*

All'attualità, non essendo stato redatto nè il Piano per il Centro Storico, nè una indicazione sui parametri edilizi utilizzabili, non è possibile sanare gli abusi realizzati. **IL SUBALTERNO 9 RISULTA, IN RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUALI, ASSOLUTAMENTE NON SANABILE.**

---

**vedi allegati alla relazione:**

**ALLEGATI\_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

- 2\_1) EDM P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI**
- 2\_2) VISURA STORICA CATASTALE SUB 1\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI**
- 2\_3) VISURA STORICA CATASTALE SUB 9\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI**
- 2\_4) PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI**
- 2\_5) PLANIMETRIA CATASTALE SUB 9\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI**
- 2\_6) ELENCO IMMOBILI\_P.LLA 121\_fg 26 COMUNE DI LOCRI**

**ALLEGATI\_3: INDAGINE URBANISTICA:**

- 3\_1) ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI del 15\_09\_2023**





- per edificio si intende **“un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti”**;

- per unità immobiliare si intende la **“parte, piano o appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente”**.

L'art. 6, c. 4. d.lgs. 192/2005 consente di riferire l'attestato di prestazione energetica a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio.

L'attestato di prestazione energetica, peraltro, può essere riferito a più unità immobiliari solo se sussistono le seguenti condizioni:

i) che le unità certificate abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione di contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria;

ii) che le unità certificate siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

Diversi sono i presupposti fissati dall'art. 6, commi 1 e 2, d.lgs. 192/2005 per il sorgere dell'obbligo di dotazione. Si può distinguere tra:

- presupposto di carattere oggettivo (legato a specifiche caratteristiche degli edifici inerenti l'epoca di costruzione o ristrutturazione, la natura “pubblica” del soggetto proprietario o detentore dell'immobile, ecc.)

- presupposto di carattere contrattuale (legato al trasferimento a titolo oneroso e/o gratuito dell'edificio o alla sua locazione).

L'immobile **deve essere dotato** di attestato di prestazione energetica nei seguenti casi:

1. edifici di **nuova costruzione** o edifici sottoposti a ristrutturazione importante (intervento su più del 50% dell'involucro edilizio della casa e sull'impianto), all'atto di chiusura dei lavori e/o al rilascio dell'agibilità;
2. **compravendita** di edifici, appartamenti o quote degli stessi. In questo caso deve essere allegato al contratto notarile;
3. **locazione** (affitto) di intero immobile o singole unità immobiliari. Anche in questo caso va allegata al contratto di fitto;
4. edificio pubblico esistente ed utilizzato dalla pubblica amministrazione con Superficie utile >250 mq;
5. contratti di gestione calore presso la pubblica amministrazione;



6. annunci immobiliari (compravendita e locazione).

La certificazione energetica è **obbligatoria** nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del **DPR 412/93** :

- **E.1** Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- **E.2** Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- **E.3** Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- **E.4** Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- **E.5** Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- **E.6** Edifici adibiti ad attività sportive;
- **E.7** Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- **E.8** Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione rientra nelle categoria:

- **E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;**

**di conseguenza, possono e devono essere dotate di Attestato di Prestazione Energetica.**

---

**QUESITO 1)** 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).**

- Dati identificativi: Comune di LOCRI (D976) (RC)

**FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 1**

Classamento:





L'unità si presenta rifinita con materiali di qualità medio bassa, pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura e rivestimenti del WC anch'essi in ceramica comune. La porta del servizio igienico è in legno tamburato di bassa qualità e l'infisso di ingresso è in alluminio. Il deposito possiede un piccola luce con infisso in ferro. L'ambiente dedicato alla vendita è dotato di impianto di climatizzazione con condizionatore tradizionale a parete.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE IN BASE ALLA DESTINAZIONE DEL BENE**

### **Negozi tradizionali ed assimilabili**

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

### **La superficie commerciale si determina misurando:**

- **la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.**

**Locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;**

- **al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;**
- **al 25% qualora non comunicanti.**





Per la definizione del valore di mercato del bene pignorato si farà riferimento alla pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che di seguito viene riportato, per la microzona di riferimento e l'ultimo periodo di rilevazione disponibile:

## VALORI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

**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:** Commerciale

---

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	480	670	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	820	1200	L	5,6	8,7	L

---

### SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 47,20

- SUPERFICIE COMMERCIALE VANO PRINCIPALE PER LA VENDITA MQ 27,62
- SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALI RETROSTANTI ACCESSORI MQ 19,58

CONSIDERATO LO STATO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IL RISULTATO DELL'INDAGINE URBANISTICA, LA POSIZIONE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI LOCRI, LE RIFINITURE E GLI AFFACCI DEL LOCALE, LA DESTINAZIONE D'USO, SI APPLICHERA' UN VALORE €/MQ 1000,00

\_ VANO PRINCIPALE PER LA VENDITA MQ 27,62 X €/MQ 1000,00 = € 27.620,00

\_ LOCALI RETROSTANTI ACCESSORI MQ 19,58 X €/MQ 500,00 = € 9.790,00



**IL SUBALTERNO 1**  
**DELLA PARTICELLA 121 DEL FOGLIO 26 DEL COMUNE DI LOCRI**  
**HA UN VALORE COMMERCIALE TOTALE**  
**DI € 37.410,00**  
**(diconsi € trentasettemilaquattrocentodieci/00)**

• **SUBALTERNO 9**

Il subalterno 9 è collocato al piano secondo dell'immobile, vi si accede da una piccola corte con ingresso prospiciente la Via Matteotti. Dalla corte si accede ad un corpo scala che porta al pianerottolo di disimpegno di tre unità immobiliari, l'ingresso del sub 9 si trova sulla sinistra. Si deve fare presente in primo luogo che l'unità immobiliare si presenta di consistenza diversa rispetto alla planimetria depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, infatti la planimetria catastale riporta una unità immobiliare composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un bagno ed una camera da letto, in realtà è stata collegata all'unità immobiliare una terrazza coperta ed è stato aperto un varco che dal soggiorno/pranzo porta ad una porzione di unità immobiliare, di recente realizzazione, che amplia notevolmente l'unità immobiliare. Per risalire alla consistenza catastale e alla proprietà, nonché alla data di possibile realizzazione di tale ampliamento, la sottoscritta CTU ha effettuato una più ampia ricerca catastale coinvolgendo anche le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, trovando, allo stesso livello del sub 9, il sub 10, che però si trova scollegato dal subalterno 9, per cui si rileva che non esiste alcuna planimetria nè alcun riferimento relativi alla porzione di fabbricato che si trova tra il sub 9 e il sub 10, porzione in ampliamento del sub 9. **(Per maggiore chiarezza si veda la restituzione planimetrica del sub 9 in allegato alla presente relazione).**

Per risalire alla possibile datazione dell'ampliamento sopra descritto si è effettuata una ricerca dei voli aerei effettuati negli anni passati con Google Earth, riscontrando che al 07\_2018 ancora tale ampliamento non era stato realizzato, come si evince dalle immagini allegate alla presente relazione alla sezione ALLEGATI 3\_ESTRATTI ORTOFOTO GOOGLE. Dall'indagine sulle immagini aeree risulta che l'ampliamento è stato realizzato tra il 2019 e il 2020, infatti nell'allegata ortofoto del 05\_2020 risulta già l'ampliamento dell'unità immobiliare.

L'ampliamento, come sopra già descritto, essendo di recente realizzazione e non essendoci alcun riscontro documentale presso i competenti Uffici Comunali, risulta abusivamente realizzato.

L'unità immobiliare allo stato di fatto riscontrato risulta essere così suddivisa:



- \_ un corridoio di ingresso di superficie utile di mq 6,47
- \_ un soggiorno/pranzo di superficie utile di mq 36,60
- \_ una lavanderia di superficie utile di mq 6,00
- \_ una camera di superficie utile di mq 16,55
- \_ una camera di superficie utile di mq 15,50
- \_ una camera di superficie utile di mq 13,40
- \_ un corridoio di superficie utile di mq 4,90
- \_ un bagno di superficie utile di mq 10,00
- \_ un ripostiglio di superficie utile di mq 3,66
- \_ un balcone di superficie utile di mq 2,60
- \_ una terrazza coperta di superficie utile di mq 19,20

**La superficie utile totale è di mq 113,08.**

**La superficie delle parti scoperte è di mq 21,80.**

**La superficie commerciale omogeneizzata è di**

**[mq 136,32 + (21,80 x 0,30 = mq 6,54)] = mq 142,86.**

**La superficie commerciale della porzione dichiarata catastalmente come subalterno 9 è di mq 76,00.**

L'unità immobiliare si presenta rifinita in modo discontinuo e frammentario, i pavimenti sono in ceramica del tipo comune e risultano diversi in ogni stanza, probabilmente perchè realizzati in fasi diverse. Il bagno si presenta di recente realizzazione e rifinito con piano in marmo, rivestimenti in gres porcellanato e ampia cabina doccia. Gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana, le porte interne sono in legno impiallacciato di media qualità. Le camere, sia nella zona giorno che nella zona notte, sono dotate di condizionatori per la climatizzazione. L'unità immobiliare presenta diverse patologie quali fessurazioni in alcuni muri perimetrali, infiltrazioni dal solaio di copertura e distacchi dei rivestimenti della lavanderia di cui si disconosce la causa.

Complessivamente è evidente che la realizzazione dell'unità non sia avvenuta contemporaneamente per tutta l'unità ma è stata ampliata in più fasi, poichè alcuni muri divisorii dei vani, come si può notare dal rilievo planimetrico allegato, risultano di spessore maggiorato, per cui è riscontrabile che tali muri fossero originariamente murature perimetrali, che sono state modificate per realizzare l'ampliamento.



## CRITERI DI VALUTAZIONE IN BASE ALLA DESTINAZIONE DEL BENE

### UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

#### Superficie commerciale

##### La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - \_ di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - \_ di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### Superficie omogeneizzata

##### Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

##### Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

**Per la definizione del valore di mercato del bene pignorato si farà riferimento alla pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che di seguito viene riportato, per la microzona di riferimento e l'ultimo periodo di rilevazione disponibile:**



## VALORI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

**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 x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	810	L	2,1	3	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>500</b>	<b>730</b>	<b>L</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>	<b>L</b>
Box	NORMALE	390	560	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	620	920	L	2,4	3,5	L

**considerando quanto richiesto dal Giudice al QUESITO J:**

**"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);"

**Si procederà a determinare il valore della locazione del bene censito al subalterno 9 per i cinque anni, nessun valore può essere attribuito al suolo, detratto il costo della demolizione, poichè il bene si trova al secondo piano di un immobile di maggiore consistenza non coinvolto nella procedura esecutiva.**

**La superficie commerciale omogeneizzata REALMENTE REALIZZATA DEL SUBALTERNO 9 è di [mq 136,32 + (21,80 x 0,30 = mq 6,54)] = mq 142,86.**



La superficie commerciale omogeneizzata DICHIARATA IN PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUBALTERNO 9 è di mq 76,00.

CONSIDERATO LO STATO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IL RISULTATO DELL'INDAGINE URBANISTICA, LA POSIZIONE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI LOCRI, LE RIFINITURE E GLI AFFACCI DEL LOCALE, LA DESTINAZIONE D'USO, SI APPLICHERA' UN VALORE PER LA LOCAZIONE €/MQ 2,00 equivalenti a € 285,72 MENSILI

SUPERFICIE REALMENTE REALIZZATA DEL SUBALTERNO  
mq 142,86 X €/MQ 2,00 = € 285,72 MENSILI

€ 285,72 X MESI 60 (cinque anni) = 17.143,20

IL SUBALTERNO 9  
DELLA PARTICELLA 121 DEL FOGLIO 26 DEL COMUNE DI LOCRI  
HA UN VALORE ECONOMICO D'USO PER 5 ANNI  
DI € 17.143,20  
(diconsi € diciassettemilacentotrentaquattro/20)

---

**QUESITO m)** per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

PER LA RESTITUZIONE PLANIMETRICA DEL FABBRICATO FARE RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

**ALLEGATI\_7: RILIEVI PLANIMETRICI**

**7\_1) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 1**

**7\_2) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 9**

---

**vedi allegati alla relazione:**

**ALLEGATI\_7: RILIEVI PLANIMETRICI**

**7\_1) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 1**

**7\_2) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 9**



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

### **Trattamento fiscale Iva delle cessioni e acquisti di immobili**

Le cessioni e gli acquisti di fabbricati ed immobili situate nel territorio dello Stato è generalmente soggetto ad Iva. Per delimitare l'ambito oggettivo dell'applicazione dell'IVA alle cessioni di immobili, assumeremo che per cessioni si ritengono essere tali tutti quegli atti che a titolo oneroso comportano il pagamento di un prezzo.

I parametri da tenere a mente per capire il trattamento fiscale Iva e ai fini dell'imposta di registro è sempre la tipologia catastale dell'immobile se abitativo o strumentale e la qualificazione del soggetto che vende se titolare di partita Iva che agisce come imprenditore o come persona fisica. Nel caso di titolare di partita Iva e quindi di società potrebbe esserci poi il caso in cui sia un soggetto esente Iva o con percentuale di detraibilità ridotta il che potrebbe modificare il trattamento ma sono fattispecie più residuali (esempio banche o assicurazioni).

### **Nuova tassazione sulle cessioni e acquisti immobiliari**

Nel caso di immobili strumentali si farà riferimento al solito alla data di ultimazione dei lavori. Se l'immobile strumentale viene ceduto prima dei cinque anni da parte del costruttore o dell'impresa di ristrutturazione il regime Iva sarà imponibile e l'aliquota dipenderà dalle caratteristiche dell'immobile e del soggetto acquirente, mentre l'imposta di registro sarà fissa di 200 euro mentre le imposte ipotecarie e catastali saranno complessivamente pari al 4% di cui il 3% per imposta ipotecaria e 1% per la catastale.

#### Vendita di immobili abitativi: case

**Nel caso di Immobili abitativi** anche ci si comporterà come visto sopra prendendo come data di riferimento lo spartiacque dei cinque anni al di sotto di cui il regime Iva sarà quello di imponibilità mentre oltre i cinque anni sarà esente. Stesso discorso visto sopra nel caso di cessione di soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione. In questo caso le imposte ipotecarie e catastali varranno ciascuna 200 euro.

**Ricordo anche che nel concetto di vendita o cessione si associa nel diritto tributario a seconda dei casi anche** l'autoconsumo, la permuta e l'assegnazione o conferimento di immobili a capitale sociale/patrimonio o viceversa come anche la costituzione o il



trasferimento di diritti reali di godimento. I **diritti di godimento sugli immobili** che rientrano in tale fattispecie sono il diritto di superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione (che trovate riepilogati e descritti dagli articoli 952 a 1022 del codice civile). Per quello che concerne invece i diritti reali di garanzia come il pegno e l'ipoteca non andranno ad Iva ma ad imposta di registro.

**Stesso discorso visto sopra vale anche nel caso delle ditte che ristrutturano l'immobile o il fabbricato eseguendo lavori di manutenzione straordinaria individuati all'art. 3 lettera c), d), ed f del DPR 380 del 2001.**

**Per quanto riguarda la tipologia di fabbricato** avete più volte avuto modo di rilevare che la classificazione ai fini Iva fa riferimento agli immobili strumentali per natura classificati nelle Categorie catastali A/10, B, C, D ed E e che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di un utilizzo diversa a meno di radicali trasformazioni che ne alterino le caratteristiche: essi mantengono la caratteristica di strumentalità anche nel caso in cui non vengano utilizzati, o vengano concessi a terzi in uso o comodato. poi vi sono quelli abitativi che rientrano nelle categorie da A/1 ad A/11 esclusi come detto gli A/10. A questo si aggiunge un'altra categoria non fissata catastalmente ma in relazione alla destinazione a cui un immobile è volto: parlo dei cosiddetti immobili strumentali per destinazione il cui esempio più tipico è quello di una abitazione parzialmente o totalmente destinata ad uso studio o ufficio e di fatto assimilata nel trattamento Iva ad un **fabbricato strumentale**.

### **Il Reverse charge nelle compravendite immobiliari**

Il regime del reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA ogni qual volta ci si trovi di fronte a casi di cessioni immobiliari con opzione IVA.

### **La tassazione della plusvalenza ai fini Irpef prima o dopo i cinque anni**

Relativamente alla tassazione dell'eventuale plusvalenza derivante dalla vendita dell'immobile che graverà sul venditore cessionario potete leggere l'articolo dedicato alla tassazione della plusvalenza sulla vendita di casa. Vi ricordo che seppur la vendita sarà prima dei cinque anni ma avrete destinato la casa alla vostra abitazione principale





principale per la maggior parte del periodo di imposta, ossia tra acquisto e vendita, non subirete la tassazione della plusvalenza.

**Ai fini dell'imposta di registro** invece, qualora abbiate optato per le agevolazioni prima casa dovrete procedere al riacquisto entro l'anno altrimenti perderete i benefici e dovrete riversare la maggiore imposta comprensiva di sanzioni ed interessi.

## LA TABELLA DI SINTESI DEL TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE DI IMMOBILI

TIPOLOGIA IMMOBILE	VENDITORE	ACQUIRENTE	QUANDO	IVA	IMPOSTA		IMPOSTA CATASTALE
					REGISTRO	IPOTECARIA	
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	2%	200	200
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	9%	50	50
Vendita di Fabbricati abitativi	Impresa di costruzione	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	4%	200	200	200
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	esente Iva	2%	50	50
Vendita di Fabbricati abitativi	Soggetto titolare di partita Iva (No Impresa di costruzione)	con agevolazioni prima casa		esente Iva	2%	50	50
Vendita di Fabbricati strumentali	Privato da senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa			9%	50%	50%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con legge tupini		10%	200%	3%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con interventi di recupero		10%	200%	3%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente		22%	200	3%



Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con legge tupini	10%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con interventi di recupero costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	10%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	22%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	esente Iva	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	senza opzione per imponibilità Iva	esente Iva	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	con opzione per imponibilità Iva	22%	200	3%	1%

Se la cessione avviene dopo cinque anni nulla cambia rispetto all'esempio visto sopra ai fini del registro e delle ipocatastali, ma il regime Iva diventerà quello di esenzione salvo opzione come anche nel caso in cui il venditore è un soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore.

**Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.**

In Locri , 29/11/2023

**La C.T.U.  
Arch. Beatrice Bruzzi**

**ALLA PRESENTE SI ALLEGA:**





## ALLEGATI\_6: DOCUMENTAZIONE SOPRALLUOGHI

- 6\_1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SOPRALLUOGO DEL 29.09.2023\_24.10.2023)
- 6\_2) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 29.09.2023
- 6\_3) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 24.10.2023

## ALLEGATI\_7: RILIEVI PLANIMETRICI

- 7\_1) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 1
- 7\_2) RILIEVO PLANIMETRICO SUB 9

## ALLEGATI\_8: RICEVUTE CONSEGNA ALLE PARTI

- 8\_1) RICEVUTA AVVENUTA CONSEGNA PARTE PROCEDENTE
- 8\_2) RICEVUTA AVVENUTA CONSEGNA PARTE ESECUTATA
- 8\_3) RICEVUTA AVVENUTA CONSEGNA CUSTODE

## CONCLUSIONI

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

- **SUBALTERNO 1**

Dati identificativi: Comune di LOCRI (D976) (RC)

**FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 1**

Classamento:

Rendita: Euro 571,20

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 28 m2

Foglio 26 Particella 121 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 170 Piano T

Dati di superficie: Totale: 47 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare consiste in un locale ad uso commerciale di modeste dimensioni posto al piano terra, prospiciente la via Matteotti. Il locale, attualmente adibito ad ENOTECA e VINERIA con contratto di comodato d'uso a favore del sig. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY,



contratto a tempo indeterminato e privo di regolare registrazione, stipulato tra le parti in data 20.06.2023.

L'unità si presenta rifinita con materiali di qualità medio bassa, pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura e rivestimenti del WC anch'essi in ceramica comune. La porta del servizio igienico è in legno tamburato di bassa qualità e l'infisso di ingresso è in alluminio. Il deposito possiede un piccola luce con infisso in ferro. L'ambiente dedicato alla vendita è dotato di impianto di climatizzazione con condizionatore tradizionale a parete. L'ambiente non possiede particolari caratteristiche, si compone come di seguito:

- \_ un vano principale per la vendita di superficie utile di mq 19,36
- \_ un vano retrostante adibito a deposito di superficie utile di mq 3,60
- \_ un disimpegno di superficie utile di mq 10,00
- \_ un WC di superficie utile di mq 2,17

**La superficie utile totale è di mq 35,13.**

**La superficie commerciale è di mq 47,20.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 47,20**

- SUPERFICIE COMMERCIALE VANO PRINCIPALE PER LA VENDITA MQ 27,62
- SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALI RETROSTANTI ACCESSORI MQ 19,58

**CONSIDERATO LO STATO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IL RISULTATO DELL'INDAGINE URBANISTICA, LA POSIZIONE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI LOCRI, LE RIFINITURE E GLI AFFACCI DEL LOCALE, LA DESTINAZIONE D'USO, SI APPLICHERA' UN VALORE €/MQ 1000,00**

\_ VANO PRINCIPALE PER LA VENDITA MQ 27,62 X €/MQ 1000,00 = € 27.620,00

\_ LOCALI RETROSTANTI ACCESSORI MQ 19,58 X €/MQ 500,00 = € 9.790,00

**IL SUBALTERNO 1  
DELLA PARTICELLA 121 DEL FOGLIO 26 DEL COMUNE DI LOCRI  
HA UN VALORE COMMERCIALE TOTALE  
DI € 37.410,00**

**(diconsi € trentasettemilaquattrocentodieci/00)**



• **SUBALTERNO 9**

Dati identificativi: Comune di LOCRI (D976) (RC)

**FOGLIO 26 PARTICELLA 121 SUBALTERNO 9**

Classamento:

Rendita: Euro 121,11

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Foglio 26 Particella 121 Subalterno 9

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 172 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 74 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a LXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, attualmente occupata dall'esecutato e dalla madre dello stesso come abitazione principale, si presenta di diversa consistenza rispetto alla planimetria catastale depositata, come già descritto precedentemente.

L'unità si presenta rifinita in modo discontinuo e frammentario, i pavimenti sono in ceramica del tipo comune e risultano diversi in ogni stanza, probabilmente perchè realizzati in fasi diverse. il bagno si presenta di recente realizzazione e rifinito con piano in marmo, rivestimenti in gres porcellanato e ampia cabina doccia. Gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a persiana, le porte interne sono in legno impiallacciato di media qualità. Le camere, sia nella zona giorno che nella zona notte, sono dotate di condizionatori per la climatizzazione. L'unità immobiliare presenta diverse patologie quali fessurazioni in alcuni muri perimetrali, infiltrazioni dal solaio di copertura e distacchi dei rivestimenti della lavanderia di cui si disconosce la causa.

Complessivamente è evidente che la realizzazione dell'unità non sia avvenuta contemporaneamente per tutta l'unità ma è stata ampliata in più fasi, poichè alcuni muri divisorii dei vani, come si può notare dal rilievo planimetrico allegato, risultano di spessore maggiorato, per cui è riscontrabile che tali muri fossero originariamente murature perimetrali, che sono state modificate per realizzare l'ampliamento.

L'unità immobiliare allo stato di fatto riscontrato risulta essere così suddivisa:

- \_ **un corridoio di ingresso di superficie utile di mq 6,47**
- \_ **un soggiorno/pranzo di superficie utile di mq 36,60**
- \_ **una lavanderia di superficie utile di mq 6,00**



- \_ una camera di superficie utile di mq 16,55
- \_ una camera di superficie utile di mq 15,50
- \_ una camera di superficie utile di mq 13,40
- \_ un corridoio di superficie utile di mq 4,90
- \_ un bagno di superficie utile di mq 10,00
- \_ un ripostiglio di superficie utile di mq 3,66
- \_ un balcone di superficie utile di mq 2,60
- \_ una terrazza coperta di superficie utile di mq 19,20

La superficie utile totale è di mq 113,08.

La superficie delle parti scoperte è di mq 21,80.

La superficie commerciale omogeneizzata è di

[mq 136,32 + (21,80 x 0,30 = mq 6,54)] = mq 142,86.

La superficie commerciale della porzione dichiarata catastalmente come subalterno 9 è di mq 76,00.

Si procederà a determinare il valore della locazione del bene censito al subalterno 9 per i cinque anni, nessun valore può essere attribuito al suolo, detratto il costo della demolizione, poichè il bene si trova al secondo piano di un immobile di maggiore consistenza non coinvolto nella procedura esecutiva.

La superficie commerciale omogeneizzata REALMENTE REALIZZATA DEL SUBALTERNO 9 è di

[mq 136,32 + (21,80 x 0,30 = mq 6,54)] = mq 142,86.

La superficie commerciale omogeneizzata DICHIARATA IN PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUBALTERNO 9 è di mq 76,00.

CONSIDERATO LO STATO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IL RISULTATO DELL'INDAGINE URBANISTICA, LA POSIZIONE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI LOCRI, LE RIFINITURE E GLI AFFACCI DEL LOCALE, LA DESTINAZIONE D'USO, SI APPLICHERA' UN VALORE PER LA LOCAZIONE €/MQ 2,00 equivalenti a € 285,72 MENSILI

SUPERFICIE REALMENTE REALIZZATA DEL SUBALTERNO

mq 142,86 X €/MQ 2,00 = € 285,72 MENSILI



**€ 285,72 X MESI 60 (cinque anni) = 17.143,20**

**IL SUBALTERNO 9  
DELLA PARTICELLA 121 DEL FOGLIO 26 DEL COMUNE DI LOCRI  
HA UN VALORE ECONOMICO D'USO PER 5 ANNI  
DI € 17.143,20  
(diconsi € diciassettemilacentoquarantatre/20)**

In Locri , 29/11/2023

**La C.T.U.  
Arch. Beatrice Bruzzi**

