

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**PROCEDIMENTO N. R.G. 44/2015**  
**PARTE ESECUTRICE S.P.A.**  
**CONTRO**  
**PARTE ESECUTATA**

---

**Giudice. Dott. GIUDICE**  
**Parte Procedente: PARTE ESECUTRICE S.P.A.**  
**Parte Esecutata: PARTE ESECUTATA**  
**C.T.U. Arch. CTU**

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

Il C.T.U.  
Arch. CTU



PARTE ESECUTRICE S.P.A.

CONTRO

PARTE ESECUTATA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Giudice Dott. GIUDICE, nominato il sottoscritto Architetto CTU come C.T.U. nel Procedimento in epigrafe giorno 14 maggio 2022, in data 17 maggio 2022 gli conferiva l'incarico di eseguire Consulenza Tecnica d'Ufficio, disponendo come segue:

[...] "*dispone che il nuovo esperto risponda ai quesiti di cui all'ordinanza del 29 aprile 2016, tenendo conto anche delle richieste di cui all'ordinanza del 27 aprile 2022, attenendosi quanto ai tempi e alle modalità di assunzione e di completamento dell'incarico alle indicazioni di cui all'ordinanza del 29 aprile 2016 (in particolare l'esperto dovrà prestare l'apposito giuramento);*"  
[...]

**QUESITI DI CUI ALL'ORDINANZA DEL 29 APRILE 2016:**

- 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 quelli mancanti o inidonei;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in metri quadrati, 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;



- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d.) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- r) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

#### **QUESITI DI CUI ALL'ORDINANZA DEL 27 APRILE 2022:**

- a) chiarire se la corte esclusiva estesa circa 150 mq, oggetto di donazione in favore di PARTE ESECUTATA, sia l'attuale sub. 10;
- b) redigere le planimetrie di tutti i beni pignorati (appartamento, vano cantinato, fabbricati insistenti sulla corte, benché interamente abusivi e pertanto da demolire);
- c) depositare delle fotografie anche dei fabbricati creati al di sopra della corte;
- d) descrivere l'attuale stato di "possesso" o comunque di occupazione dei soli immobili pignorati;
- e) aggiornare la propria stima tenendo conto delle circostanze indicate in parte motiva;
- f) inviare alle parti la propria relazione aggiornata **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- g) comparire **alla predetta udienza**, nel solo caso in cui egli debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima dell'udienza;
- h) **depositare il proprio elaborato entro dieci giorni prima della prossima udienza;**

#### **RISPOSTA DEL GIUDICE DEL 17 AGOSTO 2022 IN MERITO AL QUESITO POSTO DAL C.T.U.:**

- [in riferimento al sub 3]: **invita** l'esperto a stimare l'unità immobiliare secondo i criteri indicati nei quesiti, evidenziando in aggiunta il costo della sanzione amministrativa prevista dal T.U.E.;
- [in riferimento al sub 9]: **invita** l'architetto Stalteri a stimare pure tale edificio, prevedendo altresì il costo per la demolizione, nonché il valore del terreno più il valore d'uso dell'immobile per cinque anni.



## ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

La documentazione agli atti che è stata messa a disposizione del sottoscritto C.T.U. è costituita dalla documentazione inserita nel **Fascicolo Telematico**.

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

- Copia della documentazione catastale: visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, relativa alle Unità Immobiliari oggetto della presente procedura;
- Copia della documentazione ipocatastale: ispezione ipotecaria relativa alle Unità Immobiliari oggetto della presente procedura;
- Certificazione rilasciata dal Responsabile del Settore 3 -Ufficio Urbanistica - del Comune di Locri;
- Note del Responsabile del Servizio Finanziario e Tributi del Comune di Locri.

(Tutta la documentazione sopra descritta è riportata in copia tra gli Allegati alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.)

### INDAGINE IPOCATASTALE

Il sottoscritto C.T.U., prima di procedere con le operazioni peritali, giorno 20 maggio 2022 ha effettuato un'indagine ipocatastale sull'Unità Immobiliare oggetto del Procedimento, Unità Immobiliare censita all'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria al Foglio di Mappa n.19 del Comune di Siderno Particella 1518 subalterno 3, e nell'arco temporale che intercorre tra la data del 20/05/2002 e il 20/05/2022 (venti anni) sono state riscontrate le seguenti iscrizioni:

#### **ELENCO DELLE FORMALITA'**

(L' ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' SONO RIPORTATE TRA GLI ALLEGATI TECNICI DELLA PRESENTE):

1. ISCRIZIONE del 04/10/2012 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 17914 Pubblico ufficiale EQUITAAAAAAAAAAAAA SUD S.P.A. Repertorio 354/9412 del 26/09/2012  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 30/09/2015 - Registro Particolare 13256 Registro Generale 15942 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1204 del 14/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Note disponibili in formato elettronico Immobili attuali



## LE OPERAZIONI PERITALI

Come da verbale riportato tra gli Allegati della presente Perizia, in data **11 giugno 2022** il sottoscritto C.T.U. si è recato presso il fabbricato sul quale insiste l'Unità Immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio per dare inizio alle operazioni peritali, nel Comune di Locri Contrada Calvi.

In tale data in sede di sopralluogo ha effettuato il rilievo fotografico ed il rilievo metrico del bene oggetto della presente procedura (vedasi il verbale di sopralluogo allegato alla presente).

## LE PARTI IN CAUSA

### **CREDITORE PROCEDENTE:**

- **PARTE ESECUTRICE S.P.A.**, con sede in Roma alla Via Mario Carucci 131, codice fiscale e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 003995750587, R.E.A. di Roma n. 30794, partita iva 00880671003

### **DEBITORE/PARTE ESECUTATA:**

- **PARTE ESECUTATA**, nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. PARTE ESECUTATA) intestatario:

- dell'Unità Immobiliare ubicata in Locri (RC), Contrada Calvi, censita all'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria al foglio di mappa n.19 del comune di Locri, particella 1518, sub 3. (ex particella 1462).

## 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 quelli mancanti o inidonei***

Per controllare la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. civ., relativa ai beni oggetto del presente Procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, in data 20 maggio 2022, una ispezione ipocatastale, relativa al bene oggetto del presente Procedimento, nei vent'anni anteriori alla data della ricerca, attraverso il portale "SISTER" relativamente agli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria. A seguire, lo stesso C.T.U.



ha confrontato i dati scaturiti dalla predetta ricerca con la documentazione depositata dal Creditore nel fascicolo telematico del Procedimento.

**Da questa indagine preliminare la documentazione ipocatastale presentata dal Creditore risulta completa.**

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

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:**

Il bene oggetto della presente è una Unità Immobiliare sita nel Comune di Locri sulla Contrada Calvi ed è censita con i seguenti riferimenti:

- **Subalterno 3** della particella 1518 del Foglio di Mappa 19 del Comune di Locri, accatastata in Categoria A/3: *Abitazione di Tipo economico*;

**N.B.:** Dall'analisi della documentazione catastale e da un confronto con lo stato di fatto si evince che una porzione che costituiva il bene al momento del pignoramento e che veniva definita come "Corte Esclusiva" del bene stesso, sita al piano terra per una consistenza di circa mq 150,00, in data 7 maggio 2012 veniva frazionata dal bene originario (Sub 3) costituendo un nuovo subalterno che al momento viene censito con il **subalterno 9**.

**SI SPECIFICA CHE SUL SUBALTERNO 9 INSISTE UN MANUFATTO AD UN LIVELLO FUORI TERRA URBANISTICAMENTE ABUSIVO (come si evincerà nei prossimi punti) ED UTILIZZATO DALL'ESECUTATO COME DEPOSITO/CAPANNONE.**

- **Subalterno 9** della particella 1518 del Foglio di Mappa 19 del Comune di Locri, accatastata in Categoria F/3: *In corso di costruzione*;

Il rilievo fotografico è riportato negli Allegati Tecnici da pag. 38 a pag. 64.

Nello specifico le foto che rilevano il subalterno 9 sono riportate da pagina 39 a pagina 41 mentre la planimetria dello specifico subalterno redatta dal sottoscritto è riportata a pagina 36 degli Allegati Tecnici mentre le planimetrie del subalterno 3 sono riportate da pag. 34 a pag. 35.



Le superfici rilevate sono le seguenti:

SUPERFICIE LORDA QUOTA RESIDENZIALE (Piano Primo): **mq 148,60**

SUPERFICIE LORDA QUOTA DEPOSITO (Seminterrato): **mq 32,60**

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE (Balconi): TOTALE **mq 68,75**

SUPERFICIE LORDA DEPOSITO ABUSIVO INSISTENTE SUL SUBALTERNO 9 (ex corte esclusiva): TOTALE **mq 143,80**

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle incongruenze relative alla distribuzione interna del bene oggetto della presente rispetto alla planimetria catastale presente presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione del bene e la descrizione dello stesso, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente si può asserire quanto segue:

- **il subalterno 3:** l'Unità Immobiliare insiste sul Piano Primo (secondo fuori terra) di un fabbricato a quattro livelli fuori terra di forma regolare (rettangolare) insistente su un lotto aperto perimetrato da una corte insistente in Contrada Calvi alla quale si accede da via Foggia del comune di Locri, inoltre l'Unità Immobiliare ha una pertinenza ad uso deposito nel piano seminterrato, infine si conferma che l'assetto del bene attualmente è diverso rispetto a quello originario oggetto del pignoramento a causa del frazionamento della corte esclusiva insistente al piano terra ed attualmente censita con il subalterno 9 sul quale insiste un manufatto ad uso deposito/capannone. L'intero fabbricato, come si evince anche dal rilievo fotografico allegato alla presente, esternamente si presenta non rifinito nella sua interezza.

L'Unità Immobiliare per la quota prevalente, che è quella residenziale, insiste al piano primo ed ha un unico accesso dal vano scala comune anche alle altre Unità Immobiliari che costituiscono l'intera particella mentre nel piano seminterrato insiste una piccola porzione pertinenziale ad uso deposito/cantina.

Dal rilievo effettuato in data 11 giugno 2022 l'intero piano primo (secondo fuori terra), che costituisce il sub 3, ha delle difformità distributive rispetto alla planimetria catastale presente presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

Il livello di finitura riscontrata per quanto riguarda l'Unità Immobiliare è di livello medio/basso con uno stato conservativo usurato in quanto **l'Unità Immobiliare è abitata dall' Esecutato**, i pavimenti ed i rivestimenti sono di media qualità, gli infissi sono in alluminio e le porte sono di legno tamburato. Per quanto concerne la climatizzazione degli ambienti, per il riscaldamento si riscontra l'installazione di radiatori a muro per ogni ambiente della casa mentre per il raffreddamento i vani sono dotati di split con macchina esterna.





## DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

### Situazione aggiornata al : 20/05/2022

- Catasto: **Fabbricati** Comune: **LOCRI** Codice: **D976**  
Foglio: **19** Particella: **1518** Subalterno: **3**  
Categoria **A/3**  
Indirizzo CONTRADA CALVI n. SNC Piano S1-1

Elenco Intestati

**Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati**

**PARTE ESECUTATA** nato a [REDACTED] il [REDACTED]

**PARTE ESECUTATA**

Proprietà per **1000/1000** bene personale

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/09/2011 Pratica n. RC0240515 in atti dal 06/09/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20159.1/2011)

### Situazione aggiornata al : 09/06/2022

- Catasto: **Fabbricati** Comune: **LOCRI** Codice: **D976**  
Foglio: **19** Particella: **1518** Subalterno: **9**  
Categoria **F/3**  
Indirizzo CONTRADA CALVI n. SNC Piano T

Elenco Intestati

**Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati**

**PARTE ESECUTATA** nato a [REDACTED] il [REDACTED]

**PARTE ESECUTATA**

Proprietà per **1000/1000** bene personale

VARIAZIONE del 07/05/2012 Pratica n. RC0103596 in atti dal 07/05/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 9871.1/2012)

## CONFINI CATASTALI:

**Il subalterno 3 insiste sulla Particella 1518:**

**Confini Particella 1518 del Foglio di Mappa 19 (LOCRI):**

LATO NORD-EST: **Particella 1607** (Foglio di Mappa 19);

LATO SUD-EST: **Particelle 1607** (Foglio di Mappa 19);

LATO SUD-OVEST: **Particelle 2221 e 765** (Foglio di Mappa 19);

LATO NORD-OVEST: **Particella 1680** (Foglio di Mappa 19).



**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***

I seguenti dati catastali sono ricavati per quanto riguarda il subalterno 3 dalla Visura storica per immobile n. **T5372/2022** del 20 maggio 2022, e per quanto riguarda il subalterno 9 (ex corte esclusiva del sub 3) dalla Visura storica per immobile n. **T503412/2022** del 9 giugno 2022, visure inserite tra gli allegati della presente:

#### **DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:**

##### **Situazione aggiornata al : 20/05/2022**

- Catasto: **Fabbricati** Comune: **LOCRI** Codice: **D976**  
Foglio: **19** Particella: **1518** Subalterno: **3**  
Categoria **A/3**  
Indirizzo CONTRADA CALVI n. SNC Piano S1-1

Elenco Intestati

**Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati**

**PARTE ESECUTATA** nato a [REDACTED] il [REDACTED]

**PARTE ESECUTATA**

Proprietà per **1000/1000** bene personale

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/09/2011 Pratica n. RC0240515 in atti dal 06/09/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20159.1/2011)

##### **Situazione aggiornata al : 09/06/2022**

- Catasto: **Fabbricati** Comune: **LOCRI** Codice: **D976**  
Foglio: **19** Particella: **1518** Subalterno: **9**  
Categoria **F/3**  
Indirizzo CONTRADA CALVI n. SNC Piano T

Elenco Intestati

**Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati**

**PARTE ESECUTATA** nato a [REDACTED] il [REDACTED]

**PARTE ESECUTATA**

Proprietà per **1000/1000** bene personale

VARIAZIONE del 07/05/2012 Pratica n. RC0103596 in atti dal 07/05/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 9871.1/2012)



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

Il sottoscritto C.T.U. per verificare la conformità urbanistica dell'Unità Immobiliare oggetto della presente, giorno 20 maggio 2022 a mezzo p.e.c. (istanza allegata alla presente), ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri. A seguito di diversi solleciti, a tale istanza in data 22 luglio 2022 l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri ha risposto con nota di Riscontro prot. 17440/2022 allegando la seguente documentazione (documentazione presente tra gli Allegati Tecnici della Consulenza Tecnica d'Ufficio):

- **Certificato di Destinazione Urbanistica;**
- **Stralcio dell'elaborato planimetrico** allegato al Permesso di esecuzione lavori edili n. 9801 del 29/09/1969;
- **Stralcio della scheda urbanistica** allegata al Permesso di esecuzione lavori edili n. 9801 del 29/09/1969.

Dalla disamina della documentazione ricevuta dal Comune di Locri e dal confronto con il rilievo dell'Unità Immobiliare effettuato dal sottoscritto C.T.U. è emerso quanto segue:

**I beni oggetto della presente insistono sull'Ambito Urbanistico identificato come ATU3 - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA, come individuato dal vigente Piano Strutturale Comunale.**

**Non esiste un atto autorizzativo con il quale è stato realizzato il fabbricato sul quale insiste l'Unità Immobiliare oggetto della presente e la sua realizzazione risulterebbe non conforme alle documentazioni presente agli Atti.**

**Di sicuro si può affermare che il manufatto insistente sul subalterno 9 (ex corte esclusiva del sub 3) è stato realizzato senza la presentazione di alcuna pratica urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri.**

Per quanto concerne il fabbricato sul quale insiste il subalterno oggetto della presente, dallo studio della documentazione presente agli Atti, si evince che esisteva un nucleo originario antecedentemente alla data del 29 settembre 1969. La data del 29 settembre 1969 è stata stigmatizzata dalla presentazione di un progetto utile ad ampliare il fabbricato esistente: Permesso di esecuzione lavori edili n. 9801 del 29/09/1969. Nonostante sia stato riscontrato il parere favorevole della commissione edilizia **NON E' MAI STATA RILASCIATA LA LICENZA EDILIZIA** relativa all'istanza, di conseguenza l'eventuale realizzazione dell'opera sarebbe stata abusiva. La questione si complica nel confrontare lo stato di fatto con gli elaborati presenti nella pratica depositata presso l'archivio del Comune di Locri, infatti la sagoma del fabbricato esistente non corrisponde con lo stato di fatto e l'eventuale ampliamento richiesto comunque è difforme rispetto a



quanto realizzato, di conseguenza, anche considerando che ci fosse un fabbricato originario ante 29 settembre 1969, lo stato di fatto si riscontra difforme rispetto ad eventuale documentazione presente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri, di conseguenza il manufatto si può dichiarare non conforme alla documentazione presente agli Atti. Ulteriore anomalia riscontrata è riportata nell'Atto di Donazione stipulato dal Notaio FFFFFFFFFFFFFFFF di Bianco (RC) N. 4703 RACCOLTA N. 1193 dell'anno 1991, Atto col quale la Sig.ra AAAAAAAAAAAAAA dona al figlio PARTE ESECUTATA, tra diversi beni, anche il bene oggetto della presente, e nello stesso Atto la Sig.ra AAAAAAAAAAAAAA in merito al bene oggetto dell'Esecuzione dichiara la presenza del **Mod. D per dichiarazione nuova costruzione in data 9 ottobre 1991 prot. n. 3790**, l'anomalia riscontrata è la seguente: tale documento non è presente nell'archivio del Comune di Locri e non risulta l'esistenza neanche nell'elenco delle Pratiche Urbanistiche come riportato dalla Nota di risposta del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri allegato alla presente. Questa situazione conferma le incongruenze che caratterizzano il manufatto in esame ed evidenzia la gestione dello stesso senza alcun controllo Urbanistico e Regolamentare. Tra l'altro, lo stesso responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Locri, nella nota di riscontro prot. 17440 del 22/07/2022, riporta quanto segue: [...] *"- all'epoca della presentazione della una richiesta di "permesso di esecuzione lavori edili" ovvero 29.09.1969 era vigente, sul territorio comunale, la perimetrazione effettuata ai sensi dell'art. 17 della Legge nr. 765/1967 approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 92 del 29.11.1967. L'immobile in parola risulta al di fuori della perimetrazione identificante il centro urbano, pertanto ai sensi dell'art. 17, lettera a) "il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura.....di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio" pertanto il volume disponibile rispetto all'originaria superficie di 3.000,00 mq era pari a mc 300,00 e non come indicato nella "Relazione Tecnica" di mc 4.100,00. Inoltre per la parte di fabbricato di cui alla richiesta prot. nr. 9801 del 29.09.1969 il volume dichiarato nella "relazione Tecnica" era pari a mc 560,00 quindi oltre al volume consentito; alla luce di dette considerazioni il fabbricato non appare suscettibile di conformità urbanistica" [...].*

A completamento di questa situazione di non conformità si aggiunge la non corrispondenza tra la distribuzione interna dello stato di fatto e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria, difformità rappresentate dal sottoscritto nell'elaborato allegato a pag. 37 degli Allegati Tecnici della presente.

**QUESITO 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di*



*locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica***

Comune: **LOCRI** Foglio: **19** Particella: **1518** Subalterno: **3**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in data 11/06/2022, l'unità immobiliare censita al subalterno 3 della particella 1518, Unità Immobiliare A/3, **risulta in possesso dell'Esecutato PARTE ESECUTATA** (come risulta in visura catastale ed ipocatastale allegata) e **risulta utilizzata dallo stesso come abitazione come si evince anche dalle dichiarazioni dell'Esecutato, dichiarazioni riportate nel verbale di sopralluogo.**

N.B. si specifica che anche il subalterno 9 (ex corte esclusiva del sub 3) risulta intestato ed utilizzato dallo stesso Esecutato.

Il sottoscritto C.T.U., in data 20/05/2022 a mezzo p.e.c., ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, per avere riscontro su eventuali contratti di locazione relativi alle unità immobiliari oggetto della presente, a tale istanza l'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Calabria, in data 24/05/2022 a mezzo p.e.c., trasmetteva alla Direzione Provinciale di Reggio Calabria (e per conoscenza al sottoscritto) la seguente risposta:

*[...]"Si fa presente che questa Direzione Regionale è competente in materia di accesso alle informazioni delle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, ivi compreso l'Archivio dei rapporti finanziari, limitatamente alle istanze presentate ai sensi degli articoli 492-bis c.p.c. e 155-quinquies disp. att. c.p.c., per le quali è necessaria l'autorizzazione del Presidente del Tribunale o di un giudice da quest'ultimo delegato. Si invita, pertanto, codesta Direzione Provinciale a trasmettere, ai fini dell'istruttoria, l'istanza alle strutture che detengono la documentazione e le informazioni richieste." [...]*

Purtroppo sino alla data di definizione della presente, la Direzione Provinciale di Reggio Calabria non ha rilasciato alcuna risposta all'istanza del sottoscritto.



**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 sull'attitudine edificatoria dello stesso

Dalle indagini effettuate non si riesce a riscontrare se sia mai stato costituito un condominio sul fabbricato sul quale insiste il bene oggetto della presente, quindi non si riesce a verificare se esistano vincoli e/o oneri di natura condominiale sullo stesso.

Per quanto concerne eventuali oneri relativi ai tributi comunali, il sottoscritto C.T.U., in data 20/05/2022 a mezzo p.e.c. ha presentato istanza di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Locri, a tale istanza **l'Ufficio Tributi del Comune di Locri ha risposto** a mezzo p.e.c. del 20/06/2022 **trasmettendo l'estratto della posizione debitoria del Signor PARTE ESECUTATA in riferimento all'Unità Immobiliare oggetto della presente riportando quanto segue (risposta allegata alla presente):**

Il riepilogo della posizione debitoria nei confronti del Comune di Locri del Signor PARTE ESECUTATA relativamente all'Unità Immobiliare oggetto della presente riporta quanto segue:

**[...] "si comunica che risultano, alla data attuale, non pagati per ICI/IMU/TASI, gli anni dal 2003 al 2007 (Ici) per un Totale di € 1.353,00 che sono stati inviati a ruolo coattivo presso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Reggio Calabria; gli anni 2012 e 2013 (Imu) per un totale di € 130,00 gli anni 2014 e 2015 (Tasi) per un totale di € 399,00 che sono stati inviati a ruolo coattivo presso la società di riscossione XXXXXX S.p.a. di Napoli; "[...]**

**[...] "Visti gli atti d'ufficio, si comunica che alla data attuale, risultano non pagate le fatture come da prospetto qui sotto riportato:**

**TARI:**

<b>ANNO</b>	<b>DOVUTO</b>	<b>VERSATO</b>	<b>DIFFERENZA</b>
2013	€ 152,00	0	€ 152,00
2014	€ 300,00	0	€ 300,00
2015	€ 314,00	€ 79,00	€ 235,00
2016	€ 314,00	0	€ 314,00
2017	€ 323,00	0	€ 323,00
2018	€ 416,00	0	€ 416,00
2019	€ 416,00	0	€ 416,00
2020	€ 417,00	0	€ 417,00
2021	€ 416,00	0	€ 416,00



**Pertanto si informa che i ruoli Tari fino all'anno 2017 sono di competenza dell'Organo Straordinario di Liquidazione inviati all'utente sopra citato, con ruolo coattivo, mediante la società di riscossione XXXXXX S.p.a. di Napoli. "[...]**

**[...] "A seguito di richiesta di cui in oggetto, si comunica che a nome del contribuente:**

**PARTE ESECUTATA CF: PARTE ESECUTATA,**

**non risultano iscrizioni nei ruoli idrici di questo Ente o tributi in sospeso riconducibili allo stesso servizio idrico integrato"[...]**

DALL'ESAME DEI DATI DICHIARATI DAL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI LOCRI SCATURISCONO LE SEGUENTI CIFRE:

- RIEPILOGO ICI: € 1.353,00
- RIEPILOGO IMU: € 130,00
- RIEPILOGO TASI: € 399,00
- RIEPILOGO TARI: € 2.989,00
- RIEPILOGO IDRICO: NON RISULTANO ISCRIZIONI NEI RUOLI IDRICI DEL COMUNE DI LOCRI O TRIBUTI IN SOSPESO RICONDUCIBILI ALLO STESSO SERVIZIO IDRICO INTEGRATO.

Di conseguenza si riscontra una posizione debitoria nei confronti del Comune di Locri del Signor PARTE ESECUTATA relativamente all'Unità Immobiliare oggetto della presente che ammonta ad un totale di € 4.871,00

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

Il sottoscritto C.T.U. per verificare l'esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri sulla Unità Immobiliare oggetto della presente, giorno 20 maggio 2022 a mezzo p.e.c. ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri. A tale istanza in data 22/07/2022 l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri ha risposto a mezzo p.e.c. trasmettendo il Riscontro nota del 20/05/2022 inoltrata via PEC (allegato alla presente), riscontro nel quale viene dichiarato **che il manufatto sul quale insiste l'Unità Immobiliare oggetto della presente ricade in ATU 3 - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA del vigente Piano Comunale Strutturale del Comune di Locri, e che l'immobile sul quale insiste l'Unità Immobiliare oggetto della presente ricade in un'area non sottoposta a vincoli storici, artistici o alberghieri. Non si riscontrano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**



**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.

Si veda risposta al quesito "e" ed "f"

**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.

Dalle indagini effettuate non si riesce a riscontrare se sia mai stato costituito un condominio sul fabbricato sul quale insiste il bene oggetto della presente, quindi non si riesce a verificare se esistano vincoli e/o oneri di natura condominiale sullo stesso, tra l'altro tra le dichiarazioni effettuate da parte dell'Esecutato durante le operazioni di sopralluogo effettuate in data 11/06/2022 lo stesso dichiara che non è stato costituito in condominio in quanto c'è una gestione familiare del bene (si veda il verbale di sopralluogo allegato alla presente).

Per quanto concerne eventuali oneri relativi ai tributi comunali, il sottoscritto C.T.U., in data 20/05/2022 a mezzo p.e.c. ha presentato istanza di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Locri, a tale istanza **l'Ufficio Tributi del Comune di Locri ha risposto** a mezzo p.e.c. del 20/06/2022 **trasmettendo l'estratto della posizione debitoria del Signor PARTE ESECUTATA in riferimento all'Unità Immobiliare oggetto della presente riportando quanto segue (risposta allegata alla presente):**

Il riepilogo della posizione debitoria nei confronti del Comune di Locri del Signor PARTE ESECUTATA relativamente all'Unità Immobiliare oggetto della presente riporta quanto segue:

**[...] "si comunica che risultano, alla data attuale, non pagati per ICI/IMU/TASI, gli anni dal 2003 al 2007 (Ici) per un Totale di € 1.353,00 che sono stati inviati a ruolo coattivo presso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Reggio Calabria;**

**gli anni 2012 e 2013 (Imu) per un totale di € 130,00**

**gli anni 2014 e 2015 (Tasi) per un totale di € 399,00**

**che sono stati inviati a ruolo coattivo presso la società di riscossione XXXXXX S.p.a. di Napoli; "[...]**

**[...] "Visti gli atti d'ufficio, si comunica che alla data attuale, risultano non pagate le fatture come da prospetto qui sotto riportato:**





**TARI:**

<b>ANNO</b>	<b>DOVUTO</b>	<b>VERSATO</b>	<b>DIFFERENZA</b>
2013	€ 152,00	0	€ 152,00
2014	€ 300,00	0	€ 300,00
2015	€ 314,00	€ 79,00	€ 235,00
2016	€ 314,00	0	€ 314,00
2017	€ 323,00	0	€ 323,00
2018	€ 416,00	0	€ 416,00
2019	€ 416,00	0	€ 416,00
2020	€ 417,00	0	€ 417,00
2021	€ 416,00	0	€ 416,00

**Pertanto si informa che i ruoli Tari fino all'anno 2017 sono di competenza dell'Organo Straordinario di Liquidazione inviati all'utente sopra citato, con ruolo coattivo, mediante la società di riscossione XXXXXX S.p.a. di Napoli. "[...]**

**[...] "A seguito di richiesta di cui in oggetto, si comunica che a nome del contribuente:**

**PARTE ESECUTATA CF: PARTE ESECUTATA,**

**non risultano iscrizioni nei ruoli idrici di questo Ente o tributi in sospeso riconducibili allo stesso servizio idrico integrato"[...]**

DALL'ESAME DEI DATI DICHIARATI DAL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI LOCRI SCATURISCONO LE SEGUENTI CIFRE:

- RIEPILOGO ICI: € 1.353,00
- RIEPILOGO IMU: € 130,00
- RIEPILOGO TASI: € 399,00
- RIEPILOGO TARI: € 2.989,00
- RIEPILOGO IDRICO: NON RISULTANO ISCRIZIONI NEI RUOLI IDRICI DEL COMUNE DI LOCRI O TRIBUTI IN SOSPESO RICONDUCIBILI ALLO STESSO SERVIZIO IDRICO INTEGRATO.

Di conseguenza si riscontra una posizione debitoria nei confronti del Comune di Locri del Signor PARTE ESECUTATA relativamente all'Unità Immobiliare oggetto della presente che ammonta ad un totale di € 4.871,00



**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.*

Dall'esame delle documentazioni recuperate e prese in esame per la presente e relative al bene oggetto della presente lo stesso bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico, come certificato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri inserito tra gli Allegati Tecnici della presente.

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

**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).*

Rispetto alle considerazioni già esposte nel Quesito "c" bisogna integrare quanto riportato nella Nota di riscontro prot. 17449/2022 del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri:

- [...] **"- all'epoca della presentazione della una richiesta di "permesso di esecuzione lavori edili" ovvero 29.09.1969 era vigente, sul territorio comunale, la perimetrazione effettuata ai sensi dell'art. 17 della Legge nr. 765/1967 approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 92 del 29.11.1967. L'immobile in parola risulta al di fuori della perimetrazione identificante il centro urbano, pertanto ai sensi dell'art. 17, lettera a) "il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura.....di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio" pertanto il volume disponibile rispetto all'originaria superficie di 3.000,00 mq era pari a mc 300,00 e non**



**come indicato nella "Relazione Tecnica" di mc 4.100,00. Inoltre per la parte di fabbricato di cui alla richiesta prot. nr. 9801 del 29.09.1969 il volume dichiarato nella "relazione Tecnica" era pari a mc 560,00 quindi oltre al volume consentito; alla luce di dette considerazioni il fabbricato non appare suscettibile di conformità urbanistica"; [...]**

Quanto appena riportato (dichiarazione inclusa nella documentazione presente tra gli allegati alla presente) ribadisce la non conformità urbanistica del fabbricato già dalla data antecedente il 29/09/1969 rendendo il bene non sanabile visto l'eccessiva realizzazione del manufatto oltre la volumetria consentita, di conseguenza quindi anche il manufatto di recente costruzione insistente sul subalterno 9 non ha le condizioni affinché possa essere sanato.

Alla luce di quanto dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri e dai rilievi e ricerche effettuate dal sottoscritto si può dichiarare che i beni coinvolti nel Procedimento oggetto della presente non hanno conformità urbanistica e che non possono essere sanati.

**QUESITO k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.**

**Tutti gli edifici che comportino un "consumo energetico" (esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante) debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.**

Così infatti dispone l'art. 6, c. 1 d.lgs. 192/2005 ("[...] l'attestato di certificazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6 [...])" **L'obbligo di dotazione riguarda sia gli interi edifici che le singole unità immobiliari** che li compongono.

Da segnalare che secondo le definizioni riportate nell'art. 2, c. 1, d.lgs. 192/2005:

- 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 nella categoria:

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

di conseguenza, può e deve essere dotata 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**).*

INTEGRAZIONE AL QUESITO CON RISPOSTA DEL GIUDICE AL C.T.U.:

[in riferimento al sub 3]: **invita** *l'esperto a stimare l'unità immobiliare secondo i criteri indicati nei quesiti, evidenziando in aggiunta il costo della sanzione amministrativa prevista dal T.U.E.;*

[in riferimento al sub 9]: **invita** *l'architetto Stalteri a stimare pure tale edificio, prevedendo altresì il costo per la demolizione, nonché il valore del terreno più il valore d'uso dell'immobile per cinque anni.*

#### VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA 1518 SUB 3 e 9

Le Unità Immobiliari oggetto della presente procedura sono accatastate come di seguito riportate:

- Foglio 19 del Comune di Locri Particella 1518 subalterno 3: "Abitazione di tipo economico" Categoria Catastale A/3 ed è costituita dalle seguenti superfici:



**SUPERFICIE COMMERCIALE:**

**SUPERFICIE LORDA QUOTA RESIDENZIALE:** mq 148,60

**SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE:**

**BALCONE: TOTALE** mq 68,75

**SEMINTERRATO:** mq 32,60

**SUPERFICIE OMOGENIZZATA DELLE PERTINENZE:**

**BALCONE 25% per 25 mq e l'eccedenza è al 10%:** mq 10,62 (25% di mq 25,00 + il 10% dell'eccedenza)

**SEMINTERRATO 50%:** mq 16,30

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:** mq 148,60 + mq 10,62 + mq 16,30 = mq 175,52

- Foglio 19 del Comune di Locri Particella 1518 subalterno 9: "In corso di costruzione"  
Categoria Catastale F/3 ed è costituita dalle seguenti superfici:

**SUPERFICIE COMMERCIALE:**

**SUPERFICIE LORDA:** mq 143,80

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:** mq 143,80

**SUBALTERNO 3**

**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 e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

(terrazze, balconi, patii e giardini).

**Misurazione:** La superficie di vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** LOCRI

**Fascia/zona:** Semicentrale/CAMPO SPORTIVO - S. STEFANO - CARCERE - VIA DROMO LATO MARE - LOC. S. MARGHERITA - CANCELLO - BASILEA.

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 2

**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	520	770	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	700	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	380	550	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	610	900	L	2	3	L

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

Prendendo in considerazione **le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riguardanti il Comune di Locri, l'ubicazione dell'immobile all'interno del tessuto urbano, **la tipologia dell'unità immobiliare "Abitazione di tipo economico"** e **il livello di conservazione usurato**, si procede alla stima dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura considerando il valore minimo dell'Abitazione di tipo economico (€ 490,00/mq).

- **Stato conservativo** **USURATO**
- **Superficie Commerciale** **mq 175,52**
- **Valore di mercato**  
**(applicato in base ai valori O.M.I. di riferimento)** **€ 490,00/mq**

- **Valutazione del SUB 3**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE mq 175,52 x €/mq 490,00 = € 86.004,80\***

**IL VALORE COMMERCIALE DEL SUBALTERNO 3 SAREBBE € 86.004,80\***  
**(dicansi Euro ottantaseimilaquattro/80)**

\* VALORE DEL BENE NEL CASO DI CONGRUITA' URBANISTICA

Inoltre, secondo quanto indicato dal Sig. Giudice con la risposta al quesito del C.T.U., si applicherà in aggiunta il costo della sanzione amministrativa prevista dal T.U.E.

In considerazione di quanto riportato nel comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001:



[...] "4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente." [...]

Spettando all'autorità competente il calcolo dell'importo relativo alla sanzione amministrativa che può variare da un minimo di € 2.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00, si terrà in considerazione il massimo della sanzione applicabile e quindi alla valutazione sopra riportata verrà applicata l'integrazione della sanzione di € 20.000,00 di conseguenza i valori relativi al subalterno 3 sono i seguenti:

- **IL VALORE COMMERCIALE DEL SUBALTERNO 3 SAREBBE € 86.004,80\***  
(diconsi Euro ottantaseimilaquattro/80)
- **SANZIONE AMMINISTRATIVA E' EQUIVALENTE AD € 20.000,00**  
(diconsi Euro ventimila/00)

\* VALORE DEL BENE NEL CASO DI CONGRUITA' URBANISTICA

#### SUBALTERNO 9

Per quanto concerne il subalterno 9 "ex corte esclusiva" del subalterno 3 la valutazione e' la seguente prendendo in considerazione **le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riguardanti il Comune di Locri, l'ubicazione dell'immobile all'interno del tessuto urbano, **la tipologia dell'unità immobiliare "In corso di costruzione"** e **il livello di conservazione non completo**, si procede alla stima dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura considerando il valore minimo di Box (€ 380,00/mq) al quale si aggiunge un'aliquota di demerito per lo stato conservativo che equivale al 25% di svalutazione:

- **Stato conservativo** **NON COMPLETO**
- **Superficie Commerciale** **mq 143,80**
- **Valore di mercato**  
(applicato in base ai valori O.M.I: di riferimento) **€ 380,00/mq - 25% = € 285,00/mq**

➤ **Valutazione del SUB 9**

**SUPERFICIE COMMERCIALE mq 143,80 x €/mq 285,00 = € 40.983,00\***

**IL VALORE COMMERCIALE DEL SUBALTERNO 9 SAREBBE DI € 40.983,00\***

(diconsi Euro quarantamilanovecentoottantatre/00)

\* VALORE DEL BENE NEL CASO DI CONGRUITA' URBANISTICA





Inoltre, secondo quanto indicato dal Sig. Giudice con la risposta al quesito del C.T.U., di seguito verranno riportati:

- Il costo di demolizione del bene;
- Il valore del terreno più il valore d'uso dell'immobile per cinque anni.

Il costo di demolizione del bene insistente il subalterno 9 è il seguente secondo il Prezzario della Regione Calabria 2021:

**1. COSTO DEMOLIZIONE: PREZZO UNITARIO SU MC**

TARIFFA	Descrizione Estesa	Unità Misura	Prezzo €
21CL.PR.R.00210.010.a	Demolizione totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno	mc	13,40

**2. COSTO SMALTIMENTO MATERIALE: PREZZO UNITARIO SU KG**

TARIFFA	Descrizione Estesa	Unità Misura	Prezzo €
21CL.PR.E.00160.010.I	CONFERIMENTO AD IMPIANTO DI RECUPERO Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04.	kg	0,19

**3. SPESE TECNICHE PER REDAZIONE PRATICHE URBANISTICHE E CATASTALI:**

In riferimento alle procedure esposte, la quantificazione dell'onorario del tecnico abilitato non può essere valutata considerando che le prestazioni si svolgono attualmente in regime di liberalizzazione delle parcelle professionali, quindi senza riferimenti tariffari oggettivi per la quantificazione delle spettanze relative alla prestazione tecnica.



**1. COSTI DI DEMOLIZIONE:**

MC (VUOTO PER PIENO) RELATIVI AL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE:

SUPERFICIE LORDA: mq 143,80

ALTEZZA MANUFATTO: m 4,25

VOLUMETRIA TOTALE DEL MANUFATTO: mc 611,15

**COSTO DI DEMOLIZIONE DEL BENE INSISTENTE SUL SUBALTERNO 9 = € 8.189,41**

(mc 611,15 x € 13,40)

**2. COSTI DI SMALTIMENTO:**

**PESO PANNELLI IN COIBENTATO: circa 14,70 KG/MQ**

**PESO BLOCCHI IN CEMENTO: circa 3.000,00 KG/MC**

SUPERFICIE COPERTURA: superficie 143,80 mq

VOLUMETRIA PARETI: superficie 15,20 mq x 4,25 m = 64,60 mc

**PESO DEI MATERIALI COSTITUENTI IL MANUFATTO:**

**PESO COPERTURA PANNELLI IN COIBENTATO: 143,80 mq x 14,70 kg = 2.113,86 KG**

**PESO PARETI IN BLOCCHI DI CEMENTO: 64,60 mc x 3.000,00 kg = 193.800,00 KG**

**COSTO DI SMALTIMENTO DEI MATERIALI COSTITUENTI IL BENE INSISTENTE SUL SUBALTERNO 9 = € 37.223,63**

(kg 195.913,86 x € 0,19)

Di conseguenza la demolizione e lo smaltimento del manufatto abusivo insistente sul subalterno 9, secondo il Prezzario Regionale della Regione Calabria ha il seguente valore: **€ 45.413,04**

**IL COSTO DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO MATERIALI DEL SUBALTERNO 9 E'**

**DI € 45.413,04**

**(diconsi Euro quarantacinquemilaquattrocentotredici/04)**

**IL VALORE DEL TERRENO RELATIVO AL SUBALTERNO 9 PIÙ IL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE PER CINQUE ANNI È IL SEGUENTE:**

Estensione del terreno: mq 152,00

Valore del terreno non edificabile in quanto pertinenza di edifici residenziali: **€ 15,00/mq**

**VALORE DEL TERRENO RELATIVO AL SUBALTERNO 9 HA LA SEGUENTE VALUTAZIONE:**

mq 152,00 x € 15,00 = **€ 2.280,00**



**VALORE D'USO DEL BENE INSISTENTE SUL SUBALTERNO 9 PER CINQUE ANNI E' IL SEGUENTE:**

**1,9 €/mq per mese secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria secondo i valori minimi del Secondo Semestre dell'anno 2021**

LOCAZIONE MENSILE: 143,80 mq x 1.9 € = **273,22 € / mese**

LOCAZIONE ANNUALE: 273,22 € x 12 = **3.278,64 € / anno**

LOCAZIONE QUINQUENNUALE: **3.278,64 € x 5 = 16.393,20 €**

Di conseguenza, in riferimento al subalterno 9, il valore del terreno più il valore d'uso del bene per cinque anni ha il seguente valore:

**IL VALORE TERRENO + VALORE D'USO (5 anni) SUBALTERNO 9 E' DI € 18.673,20**

**(diconsi Euro diciottomilaseicentotrentatré/20)**

Infine, il subalterno 3 considerando il suo sviluppo distributivo, valutando la conformazione e la natura dell'Unità Immobiliare oggetto della presente, senza eseguire opere non può essere diviso in due lotti, di conseguenza si ritiene che il subalterno senza opere non possa essere frazionato ulteriormente in differenti lotti.

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

Il bene oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 11 giugno 2022 alla presenza della Parte Esecutata. **Le restituzioni grafiche del rilievo sono riportate nella Parte 1 (da pag. 34 a pag. 37) degli Allegati Tecnici della presente C.T.U.**

***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 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 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.

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. 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** 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: i 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.

### **Vendita di immobili strumentali: uffici, negozi, opifici, ecc**

Viceversa gli **immobili definibili come strumentali per natura** sono quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di un utilizzo diverso a meno di radicali trasformazioni che ne stravolgano 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. L'Amministrazione finanziaria ha individuato gli immobili strumentali per natura in quelli che fanno parte dei gruppi catastali B, C, D ed E, nonché nelle unità immobiliari classabili in A/10 (uffici). Va da sé che tale classificazione ( riferimento agli immobili A/10) deve risultare dalla concessione edilizia, anche se ottenuta in sanatoria (così come stabilisce la Risoluzione Ministeriale 3 marzo 1989, n. 3/330). Vanno infine considerati come strumentali quegli immobili che vengono indicati all'articolo 95, comma 2, ultimo periodo del DPR 917/1986: si tratta dei fabbricati che vengono concessi in uso ai dipendenti che, per esigenze di natura lavorativa, abbiano trasferito la propria residenza nel territorio comunale ove svolgono la propria prestazione.

Dal 26 giugno 2013 il DL 83 2012 ha introdotto particolari novità nel trattamento Iva sia delle locazioni sia delle vendite e cessioni di immobili (art. 9).

Nel caso della vendita di Fabbricati strumentali da soggetti titolari di partita Iva a soggetti privati si applica l'aliquota Iva in misura ordinaria a meno di per rispettare i casi previsti per l'applicazione dell'aliquota ridotta di cui al numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III del DPR 633 del 1972.

### **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 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	REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA CATASTALE
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 da	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 da 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 da	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con legge Tupini	10%	200%	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione da	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con interventi di recupero	10%	200%	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione da	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente	22%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione da	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con legge Tupini	10%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione da	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con	10%	200	3%	1%



Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	interventi di recupero 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%
<b>Vendita di Fabbricati strumentali</b>	<b>Soggetto con partita Iva</b>	<b>senza agevolazioni prima casa</b>	<b>senza opzione per imponibilità Iva</b>	<b>esente Iva</b>	<b>200</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>
<b>Vendita di Fabbricati strumentali</b>	<b>Soggetto con partita Iva</b>	<b>senza agevolazioni prima casa</b>	<b>con opzione per imponibilità Iva</b>	<b>22%</b>	<b>200</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>

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.



## CONCLUSIONI

Le risposte sono riportate nei paragrafi precedenti ed alla luce di quanto sopra esposto per quanto riguarda l'Unità Immobiliare oggetto della presente si può dichiarare quanto segue:

I beni coinvolti nel Procedimento oggetto della presente non hanno conformità urbanistica e non possono essere sanati.

Secondo i quesiti e le indicazioni posti dal Sig. Giudice per i beni coinvolti nel Procedimento oggetto della presente si possono fare le seguenti valutazioni:

Il subalterno che identifica l'ex corte esclusiva del bene oggetto della presente è censita con il subalterno 9 e sulla stessa insiste un manufatto abusivo ad un livello fuori terra ad uso capannone/deposito.

I beni esaminati hanno i seguenti identificativi e rispettive valutazioni:

### SUBALTERNO 3

- **DATI CATASTALI:**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **LOCRI** Codice: **D976**  
Foglio: **19** Particella: **1518** Subalterno: **3**  
Categoria **A/3**  
Indirizzo **CONTRADA CALVI n. SNC Piano S1-1**

- **Stato conservativo** **USURATO**
- **Superficie Commerciale** **mq 175,52**
- **Valore di mercato**  
**(applicato in base ai valori O.M.I. di riferimento)** **€ 490,00/mq**
- **Valutazione del SUB 3**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE mq 175,52 x €/mq 490,00 = € 86.004,80\***

### SECONDO QUANTO RICHIESTO DAL SIG. GIUDICE AD INTEGRAZIONE:

- **IL VALORE COMMERCIALE DEL SUBALTERNO 3 SAREBBE € 86.004,80\***  
**(diconsi Euro ottantaseimilaquattro/80)**
- **SANZIONE AMMINISTRATIVA PER MANCATA DEMOLIZIONE E'**  
**EQUIVALENTE AD € 20.000,00**  
**(diconsi Euro ventimila/00)**

\* VALORE DEL BENE NEL CASO DI CONGRUITA' URBANISTICA





## SUBALTERNO 9

- **DATI CATASTALI:**

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

Foglio: **19** Particella: **1518** Subalterno: **9**

Categoria **F/3**

Indirizzo **CONTRADA CALVI n. SNC Piano T**

- **Stato conservativo** **NON COMPLETO**
- **Superficie Commerciale** **mq 143,80**
- **Valore di mercato**  
**(applicato in base ai valori O.M.I. di riferimento) € 380,00/mq - 25% = € 285,00/mq**
- **Valutazione del SUB 9**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE mq 143,80 x €/mq 285,00 = € 40.983,00\***

### SECONDO QUANTO RICHIESTO DAL SIG. GIUDICE AD INTEGRAZIONE:

- **IL VALORE COMMERCIALE DEL SUBALTERNO 9 SAREBBE € 40.983,00\***  
**(diconsi Euro quarantamilanovecentottantatre/00)**
- **IL COSTO DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO MATERIALI DEL SUBALTERNO 9 E' DI € 45.413,04**  
**(diconsi Euro quarantacinquemilaquattrocentotredici/04)**
- **IL VALORE TERRENO + VALORE D'USO (5 anni) SUBALTERNO 9 E' DI € 18.673,20**  
**(diconsi Euro diciottomilaseicentosettantatre/20)**

\* VALORE DEL BENE NEL CASO DI CONGRUITA' URBANISTICA

Da quanto accertato dalle comunicazioni dell'Ufficio Tributi del Comune di Locri, si riscontra una posizione debitoria nei confronti del Comune di Locri del Signor PARTE ESECUTATA relativamente all'Unità Immobiliare oggetto della presente che ammonta ad un totale di € 4.871,00.

Infine, il subalterno 3 considerando il suo sviluppo su un unico livello, valutando la conformazione e la natura dell'Unità Immobiliare oggetto della presente, senza eseguire opere non può essere diviso in due lotti, di conseguenza si ritiene che il subalterno senza opere non possa essere frazionato ulteriormente in differenti lotti.

**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.**

Sono allegati alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti Allegati Tecnici:



• **ALLEGATI TECNICI:**

- Convocazione delle Parti per il sopralluogo del 11/06/2022;
- Ricevuta invio Convocazione Parte Procedente;
- Ricevuta invio Convocazione Parte Esecutata;
- Ispezione Ipotecaria n. T1 6352 del 20/05/2022 della Particella 1518 sub 3 foglio 19, Comune di Locri;
- Estratto di mappa del foglio 19 del Comune di Locri, particella 1518;
- Visura Storica del sub 3 della Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri;
- Visura Storica del sub 9 della Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri;
- Elaborato Planimetrico della Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri del 25/10/2011;
- Elaborato Planimetrico della Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri del 07/05/2012;
- Elaborato Planimetrico della Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri del 07/05/2012;
- Elaborato Planimetrico della Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri del 13/05/2014;
- Elaborato Planimetrico della Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri del 25/11/2019;
- Planimetria catastale sub 3 Particella 1518 foglio 19, Comune di Locri;
- Verbale di sopralluogo del 11/06/2022;
- Rilievo planimetrico del 11/06/2022;
- Elaborato grafico: RICONTRIO DIFFORMITÀ DISTRIBUTIVE dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria;
- Rilievo fotografico;
- Istanza di Accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate del 21/05/2022;
- Risposta dell'Agenzia delle Entrate del 24/05/2022;
- Istanza di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Locri del 21/05/2022;
- Risposta dell'Ufficio Tributi del Comune di Locri del 10/06/2022;
- Istanza di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri del 21/05/2022;
- Sollecito trasmesso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri del 13/07/2022 relativo all'istanza di Accesso agli Atti;
- Istanza integrativa all' Accesso agli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri del 20/07/2022;
- Risposta del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri del 22/07/2022
- Istanza del 26/07/2022 posta al Giudice da parte del C.T.U.;
- Risposta del 17/08/2022 del Giudice al C.T.U.

Locri, 14/10/2022

**Il C.T.U.**  
**Arch. CTU**

