

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ES. IMM. R.G.ES. **N°40/2025**

GIURAMENTO **09/09/2025**

PROSSIMA UDIENZA **16/04/2026**

CREDITORE PROCEDENTE: _____

DEBITORE: _____

Il Giudice Es.

Dottor Giuseppe CARDONA

Il CTU

Ing. Marilena SOLLAZZO

SEDE:

BOVALINO (RC)
Via BOSCO S. IPPOLITO TRAV. II, 21

P.IVA: 02675730804
CF: SLLMLN73H47D976E
Cell 335/5868650
E-mail: ing.msollazzo@gmail.com
Pec: marilena.sollazzo@ingpec.eu



TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE R.G. Es. N° 40/2025

GIUDICE ESECUTIVO: **DOTTOR GIUSEPPE CARDONA**

PROMOSSA DA: _____

CONTRO: _____

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

NOMINA

Con ordinanza in data 04/09/2025, il G. E. Dottor Giuseppe CARDONA ha nominato la scrivente *Ingegnere Sollazzo Marilena*, con studio professionale in *Bovalino in Via Bosco S. Ippolito trav. II, 21* - iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n°2457 ed iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Locri, quale esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G. N°40/2025 _____ C/ _____.

QUESITI

I quesiti formulati dal giudice di seguito riportati richiedevano:

- a) **Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 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 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'art. 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'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 dieci anni, ipotizzabile 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 commerciale 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 CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata) **ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

La sottoscritta, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito per via telematica in data 09/09/2025.



PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico sono state eseguite le seguenti operazioni: verifica dei certificati e della documentazione presente in atti; ricerche effettuate presso i pubblici uffici; accesso ai luoghi per effettuare rilievi metrico-fotografici; predisposizione di elaborati grafici; elaborazione della perizia; invio copia alle parti e deposito.

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo giorno 08/11/2025 a partire dalle ore 09:30 (*Allegato 1_Verbale inizio operazioni peritali*).

Quesito a)

Nel verificare la completezza della documentazione ipocatastale in atti, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, ha constatato che la stessa è sostituita da un Certificato notarile del 23/07/2025 – Notaio Frediani Viviana in Alba, Cuneo - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Benestare (RC) in C/da Bruca, 13 e precisamente sono:

- *Abitazione in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 1, piano T e 1, cat A/3, classe 3, vani 9..*
- *Magazzino in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 3, piano T, cat C/2, classe 1, piano T, mq 46.*
- *Abitazione in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 6, piano T, cat A/3, classe 2, vani 2.*

L'intera proprietà dei beni è della _____ nata a Benestare il _____ (_____).

Nel ventennio risultano iscritte le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria – Iscrizione nn. 1844/17635 del 08/11/2016**

Concessione a garanzia di Mutuo fondiario rogito Notaio Achille Giannitti in Siderno in data 04/11/2016 numero 53442/19750 i repertorio per complessivi € 189.625,38 di cui euro 94812,69 per capitale, durata 15 anni:

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma CF 09339391006, domicilio ipotecario eletto a Roma presso la propria sede di via Vittorio Veneto, 119.



Contro: _____ nata a _____ il _____,
codice fiscale _____.

Debitore non datore:

- _____ nato a _____ () il _____ codice
fiscale _____.
- _____ nata a _____ () il _____
codice fiscale _____.

Grava il diritto di intera piena proprietà sul seguente bene:

Abitazione in Benestare (RC) in C/da Bruca, 13, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 1, piano T e 1, cat A/3, classe 3, vani 9, piano T-1.

• **Ipoteca giudiziale – Iscrizione nn.1114/12603 del 09/08/2019**

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Locri in data 23/11/2018, num 447 di repertorio per complessivi € 48.000,00 di cui € 38.500,00 per capitale.

A favore di: _____ con sede in Roma CF [REDACTED]
Domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED]
Reggio Calabria.

Contro: _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti beni:

- *Abitazione in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 1, piano T e 1, cat A/3, classe 3, vani 9..*
- *Magazzino in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 3, piano T, cat C/2, classe 1, piano T, mq 46.*
- *Abitazione in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 6, piano T, cat A/3, classe 2, vani 2.*

• **Pignoramento immobiliare n. 10818/13481 del 22/07/2025**

A favore di _____ con sede in Roma CF [REDACTED],
conto _____ nata a _____ (RC) il _____,
Pubblico Ufficiale: Unep C/o il Tribunale di Locri, in data 09/06/2025
rep 955.



A favore di: _____ con sede in Roma CF _____

Domicilio ipotecario eletto presso Avv. _____

Reggio Calabria.

Contro: _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti beni:

- *Abitazione in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 1, piano T e 1, cat A/3, classe 3, vani 9..*
- *Magazzino in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 3, piano T, cat C/2, classe 1, piano T, mq 46.*
- *Abitazione in Benestare (RC), distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21 particella 332 sub 6, piano T, cat A/3, classe 2, vani 2.*

Quesito b)

Le unità immobiliari censite al NCEU al Foglio 21 particella 332 del Comune di Benestare (RC) sono ubicate in Contrada Bruca, n. 16 (negli atti catastali è riportato il numero civico 13, sul cancello di ingresso è riportato il civico 16), si riporta l'ortofoto e la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale sull'ortofoto (Vedi Fig. 1 e 2). Agli immobili si accede dalla Strada Bosco-Belloro attraverso una corte comune identificata catastalmente con il sub 5.

Fig. 1 Ortofoto google



Fig. 2_Sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale sull'ortofoto (Fonte: Stimatrix forMaps)



Si riportano di seguito l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico.

Fig. 3_Elenco subalterni p.lla 332 Fg 21 Benestare (RC)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/09/2025
Ora: 16:14:47
Numero Pratica: T247603
Pag: 1 - Fine

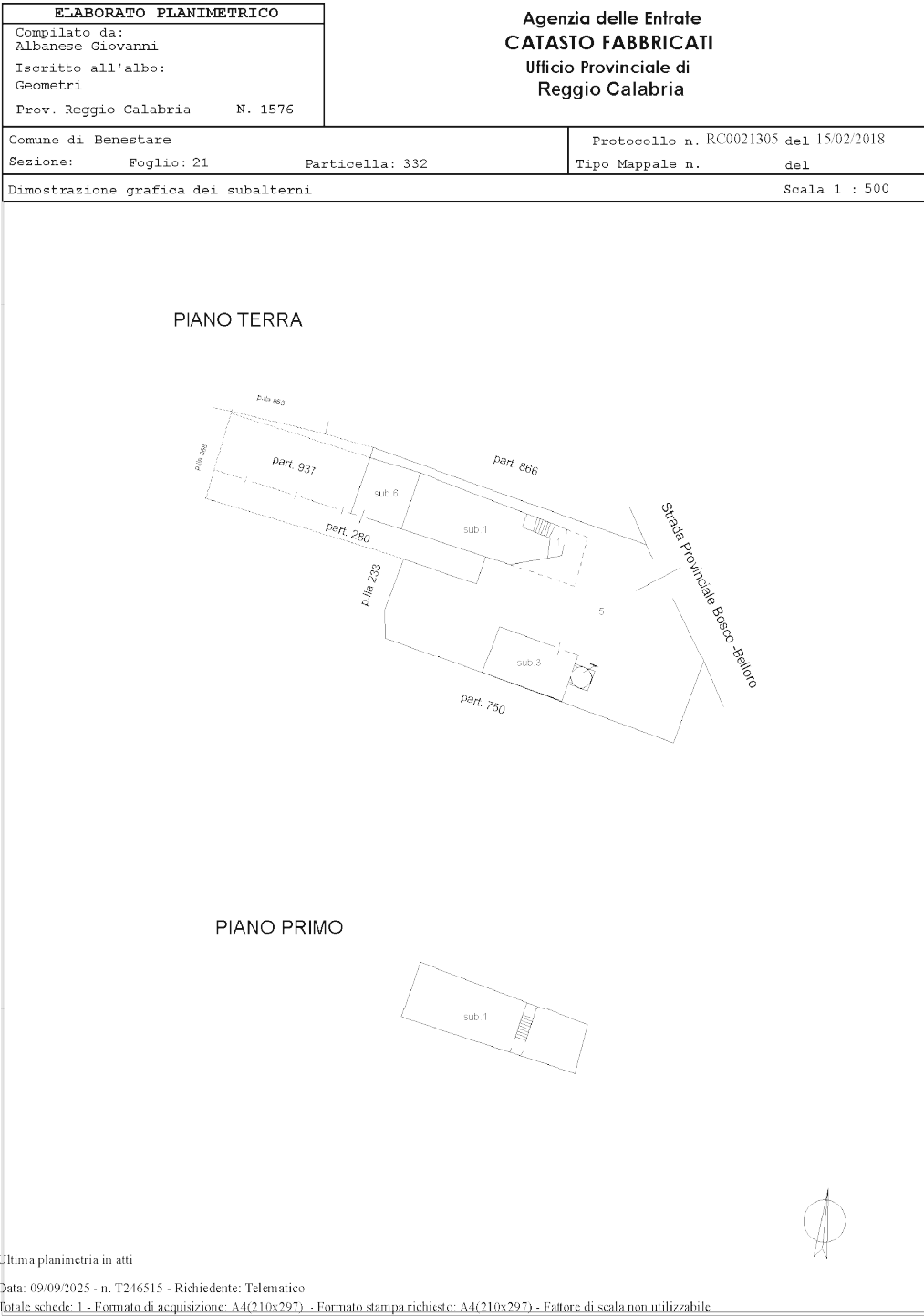
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune BENESTARE		Sezione	Foglio 21	Particella 332	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						Immobile Soppresso
1	CONTRADA BRU CA	13	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
2						Immobile Soppresso
3	CONTRADA BRU CA	13	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
4						Immobile Soppresso
5	CONTRADA BRU CA	13	T			Bene comune non censibile
6	CONTRADA BRU CA	13	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO



Fig. 4 Elaborato planimetrico catastale p.lla 332 Fg 21 Benestare (RC)

Data: 09/09/2025 - n. T246515 - Richiedente: Telematico



La particella 332 sulla quale sorge l'immobile, confina con la strada Bosco-Belloro, con le particelle 866, 937, 233 e 750 (*Allegato 2_Estratto di mappa catastale*).

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 1 ha struttura in cemento armato e si sviluppa su due piani (superficie lorda piano terra pari a 92,96 m², superficie lorda piano primo pari a 113,57 m² oltre ad una superficie complessiva di 179,67m² tra portico, balcone e terrazza).

Si riportano alcune foto dell'immobile.

Foto 1_Vista ingresso ai subb. 1, 3 e 6



Foto 2_Vista dell'immobile identificato con il sub 1 dall'esterno e porta di accesso al P1



Foto 3_Vista dell'immobile identificato con il sub 1 dall'esterno e porta di accesso al PT



Foto 4_Vista dell'immobile identificato con il sub 1 dall'esterno e porta di accesso al PT



L'unità immobiliare identificata catastalmente con la particella 332 sub 1 del foglio 21 comprende sia il piano terra che il piano primo dell'immobile: il piano terra si compone di un piccolo ingresso, di un bagno, di una camera da letto e di un salone; il salone è collegato con il subalterno 6 (anch'esso un bene pignorato) attraverso una porta. Al piano terra del sub 1 vi è anche un ripostiglio la cui porta



di accesso è dall'esterno, ricavato sotto la scala di accesso al piano primo dell'immobile.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 6, è composta da due vani (con superficie lorda pari a 35,74 m²), costituisce la cucina del piano terra dell'unità immobiliare identificata con il sub 1, alla quale è collegata attraverso una porta; non ha accesso dall'esterno ed è collegata, attraverso un'apertura di 3,85 m, anche con l'unità immobiliare identificata con la particella 937 (non oggetto di pignoramento, di proprietà di _____, figlio della Signora _____. Tale apertura dovrà essere chiusa.

Foto 5_Vista esterno del sub 6 e sub 1



Foto 6_Vista esterno del sub 1 e sub 6



Si riporta il rilievo dello stato di fatto del piano terra del sub 1 e del sub 6.

Fig. 5_Piano terra sub 1 e sub 6 - p.la 332 Fg 21 Benestare (RC)

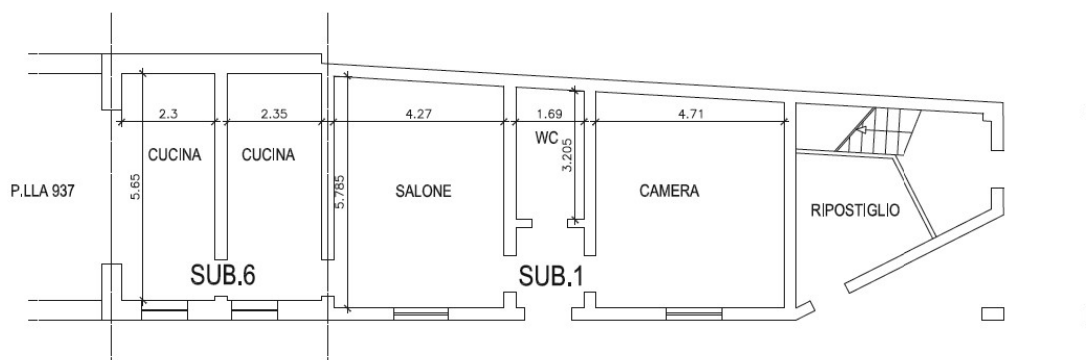


Foto 7_ Vista interna del salone al piano terra del sub1 verso il sub



Porta tra il sub 1 ed il sub 6

Foto 8_ Vista interna di un vano dell'UI sub 6



Porta di accesso al sub 1

Porta tra i due vani del sub 6

Foto 9_ Vista dell'altro vano dell'UI sub 6



Porta tra i due vani del sub 6

Foto 10_ Vista apertura che separa il vano dell'UI sub 6 con la p.lla 937 (non oggetto di pignoramento)



Apertura di separazione tra il sub 6 e la p.la 937 di altra ditta

Il piano primo dell'unità immobiliare identificata con la particella 332 sub 1 è composto da una cucina, un salone, una camera dal letto ed un bagno. I pavimenti sono in gres ed in marmo, gli infissi esterni sono in alluminio.

Fig. 6_Piano primo sub 1 - p.la 332 Fg 21 Benestare (RC)

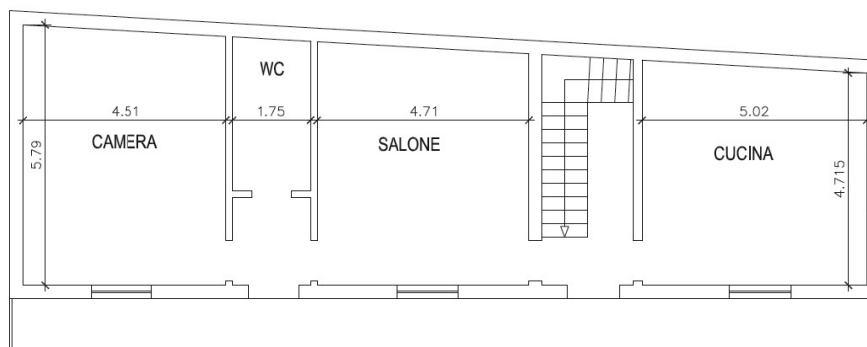


Foto. 11_Scala di accesso all'alloggio P1 sub 1



Foto 12_Vista interna alloggio P1 sub 1



Foto 13_Vista interna alloggio P1 sub 1



Foto 14_Vista interna alloggio P1 sub 1



Foto 15_Vista interna alloggio P1 sub 1



Foto 16_Vista interna alloggio P1 sub 1



L'immobile oggetto di pignoramento identificato con il subalterno 3 è adibito a deposito e ad esso è annesso un forno a legna; la struttura è in muratura con blocchi di cemento, la superficie lorda è pari a 52,23 m².

Si riporta la pianta dell'immobile ed alcune foto.

Fig. 7_Piano terra sub 3 - p.Ila 332 Fg 21 Benestare (RC)

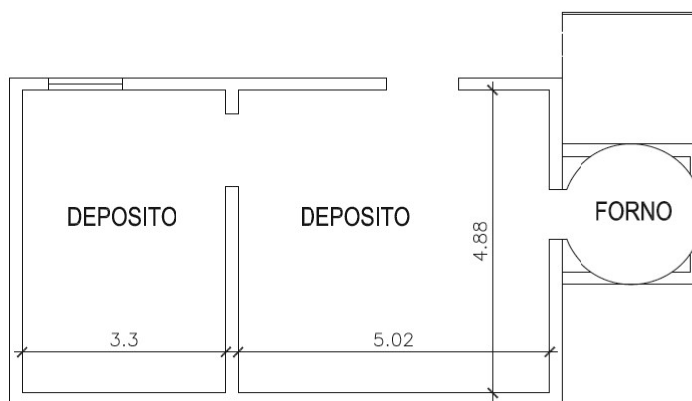


Foto. 15 Vista esterna dell'UI sub 3



Foto 16 Vista ingresso dell'UI sub 3



Foto. 17 Vista della bocca del forno sub 3



Foto 18 Vista interna dell'UI sub 3



I dati catastali delle tre unità immobiliari corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.



Quesito c)

La sottoscritta CTU ha provveduto, in virtù dell'autorizzazione del Giudice, a richiedere presso i pubblici uffici la documentazione che ha ritenuto necessaria al fine di espletare l'incarico conferitoLe.

*La particella 332 **sub 1** del foglio 21 del Comune di Benestare* risulta al catasto intestata a _____ nata a _____ il _____ CF: _____ (*proprietà per 1000/1000*) con categoria A/3_Abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 205 m², rendita euro 450,87, contrada Bruca, n.13, piano T-1.

*La particella 332 **sub 6** del foglio 21 del Comune di Benestare* risulta al catasto intestata a _____ nata a _____ il _____ CF: _____ (*proprietà per 1000/1000*) con categoria A/3_Abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 36 m², rendita euro 85,73, contrada Bruca, n.13, piano T.

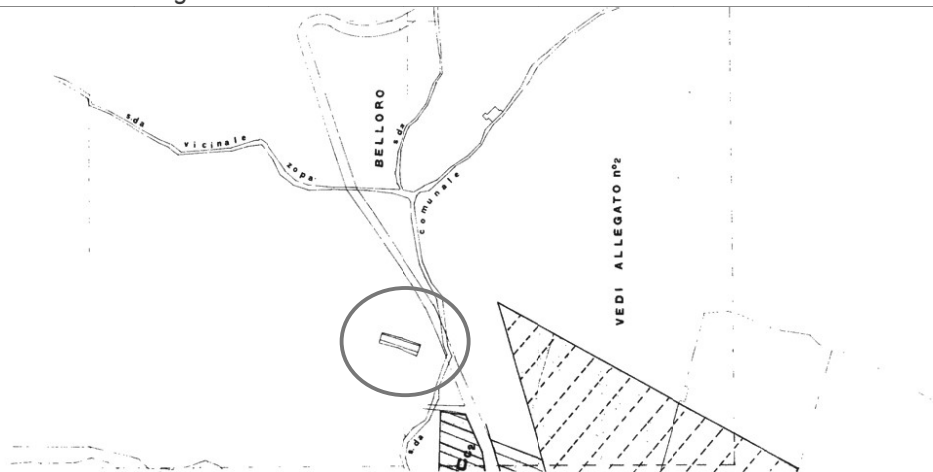
*La particella 332 **sub 3** del foglio 21 del Comune di Benestare* risulta al catasto intestata a _____ nata a _____ il _____ CF: _____ (*proprietà per 1000/1000*) con categoria C/2_Magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 46 m², superficie catastale 52 m², rendita euro 59,39, contrada Bruca, n.13, piano T.

*La particella 332 **sub 5** del foglio 21 del Comune di Benestare* è bene comune non censibile, costituisce la corte dei subalterni 1, 3, 6.

Si allegano le visure storiche (*Allegato 3_Visure storiche Catastali*).

Gli immobili ricadono nella Zona Agricola del Piano Regolatore Generale del Comune di Benestare.

Fig. 8_ Stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Benestare



L'unità immobiliare identificata con la particella 332 subalterno 1 è stata costruita nel 1975 abusivamente; successivamente è stata rilasciata, alla signora _____, la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 31 (Legge 47 del 28/02/1985) Prot. N. 1924 del 10 maggio 2016 in seguito alla domanda di Condonò Edilizio presentata dalla Signora _____ in data 17/03/1985 prot. 985 (*Allegato 4_ Concessione Edilizia in Sanatoria*).

Di detta unità immobiliare non sussiste però il Certificato di Agibilità.

Al catasto è presente la planimetria con data 03/06/1995; al piano terra del sub 1 non è riportata la porta di collegamento con il sub 6 che però è riportata nella planimetria del sub 6.

L'unità immobiliare identificata con la particella 332 subalterno 6 è porzione di un vecchio fabbricato, risalente al periodo antecedente il 1950 (ex particella 232), porzione del quale è stato demolito per costruire l'attuale sub 1; al catasto è presente la planimetria con data 15/02/2018.

Per l'unità immobiliare identificata con la particella 332 subalterno 3 all'ufficio tecnico del Comune non è stato reperito alcun documento autorizzativo, pertanto è da ritenersi abusiva. Al catasto per il subalterno 3 è presente la planimetria con data 12/12/2016.

Si allegano le planimetrie catastali di tutti i subalterni che risultano conformi allo stato di fatto (*Allegato 5_Planimetrie catastali*).

Quesito d

Il piano terra del sub 1 (camera, bagno e salone) ed il sub 6 (cucina) costituiscono la casa di abitazione della signora _____ che ci abita con il marito.

Il piano primo del sub 1 attualmente non è abitato da nessuno, è stata per un periodo l'abitazione della figlia della signora _____.

Il sub 3 è utilizzato come magazzino/deposito dalla signora _____.

Quesito e

Non vi sono formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.



Quesito f

Gli immobili non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale e su di essi non esistono vincoli storico-artistici o alberghieri.

Quesito g

Al momento della vendita saranno cancellate le formalità inerenti la procedura in oggetto.

Quesito h

Non si è venuti a conoscenza di debiti gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Quesito i

I beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico; il diritto sui beni del debitore è di proprietà.

Quesito j

La realizzazione dell'unità immobiliare identificata con la particella 332 del foglio 21 subalterno 3 non è stata autorizzata dall'Ufficio tecnico del Comune, la stessa pertanto è da ritenersi abusiva.

L'abuso commesso non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Pertanto nel quesito l) il valore dell'unità immobiliare, identificata con il sub 3 si determinerà, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso sino alla demolizione (si ipotizza un periodo di dieci anni) e del residuo valore dei beni detraendo il costo per la demolizione.

Quesito k

Al fine di verificare se le unità immobiliari (sub 1 e 6) oggetto di pignoramento fossero dotate di Attestato di Prestazione Energetica la sottoscritta ha presentato formale richiesta di accesso agli atti al Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica della Regione Calabria. In riscontro alla mia nota prot. SIAR n°888530 del 19/11/2025 (*Allegato 6_Richiesta accesso atti APE*), l'Ufficio rispondeva che la ricerca nei loro database di archiviazione dava esito negativo (*Allegato 7_Riscontro accesso agli atti APE*). L'immobile essendo adibito a residenza, potrà essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.



L'unità immobiliare identificato con il sub 3, essendo un magazzino, non dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito I

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari identificate con il subalterno 1 e 6, è stato assunto come metodo di stima quello "sintetico comparativo", cioè quello basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili. Si è assunto quale parametro tecnico quello della "superficie commerciale", cioè quella superficie che ingloba in sé tutti gli spazi di cui è composta l'unità, ponderati in funzione della loro utilità economica relativa.

La superficie commerciale è la somma della superficie dei locali principali e delle superfici di tutti gli altri spazi individuati, queste ultime omogeneizzate con appropriati coefficienti di ragguaglio che rappresentano i pesi delle loro utilità economica.

Sono state utilizzate le indicazioni OMI che hanno recepito lo standard catastale definito nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", contenute nell'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998.

Prospetto 1 – Criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari residenziali

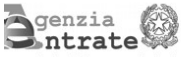
Tipologia di superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	
Locali con funzione principale	1,00	
Locali accessori diretti	1,00	
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50	
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25	
Balconi, terrazzi e simili comunicanti, anche attraverso scale, pertinenze esclusive della unità immobiliare	0,30	si applica fino alla superficie di 25 m ²
	0,10	si applica per la superficie eccedente i 25 m ²
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti, pertinenze esclusive dell'unità immobiliare	0,15	si applica fino alla superficie di 25 m ²
	0,05	si applica per la superficie eccedente i 25 m ²
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare*	0,10	si applica fino alla superficie dei locali principali e accessori diretti**
	0,02	si applica per la superficie eccedente dei locali principali e accessori diretti***



La banca dati delle quotazioni immobiliari, del primo semestre del 2025, per la zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima e per la tipologia "abitazioni di tipo economico", riporta un valore di mercato minimo di 325 €/m² ed un valore massimo di 450 €/m².

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BENESTARE

Descrizione zona: Extraurbana/LOC.%20PERRONE,%20PIRARELLI,%20SOCCORSO,%20VALLE
%20PERMANENTE%20TERRITORIO%20IN%20ZONA%20URALE

Indirizzo zona: RI

Microzona: 1

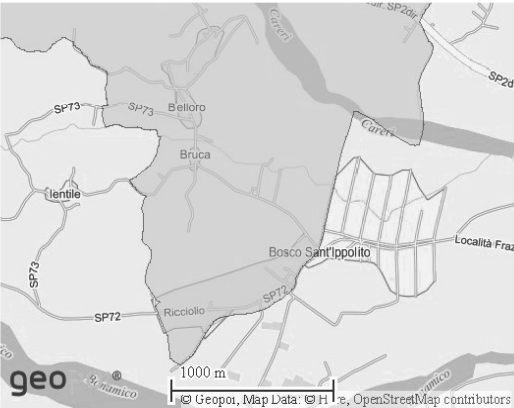
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	450	L	1,1	1,6	L

Stampa

Legenda



Per la stima si è tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura interno ed esterno, dello stato di conservazione e manutenzione, degli impianti, della vetustà e della destinazione d'uso.

Si assume quale valore di mercato 350,00 €/m².

P.LLA 332 SUB 1 - FOGLIO 21 COMUNE DI BENESTARE – CONTRADA BRUCA, 16 (EX 13) PROPRIETÀ 1000/1000 - CAT. A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO							
	superficie		coeff.	Sup. Equiv.		€/m ²	valore €
Superficie lorda PT	m ²	92,96	1	m ²	92,96	350,00	32.536,00
Superficie lorda P1	m ²	113,57	1	m ²	113,57	350,00	39.749,50
Balcone, terrazza, portico	m ²	179,67	0,1	m ²	17,97	350,00	6.288,45
Totale							78.573,95

P.LLA 332 SUB 6 - FOGLIO 21 COMUNE DI BENESTARE – CONTRADA BRUCA, 16 (EX 13) PROPRIETÀ 1000/1000 - CAT. A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO						
	superficie	coeff.	Sup. Equiv.	€/m ²	valore €	
Superficie lorda	m ²	35,74	1	m ²	35,74	350,00
Costo per lavori di realizzazione parete divisoria tra il sub 6 e la particella 937 comprese spese tecniche e diritti comunali						- 3.000,00
TOTALE						9.509,00

Per l'unità immobiliare identificata con il sub 3, essendo abusiva e non sanabile, non si determinerà il valore commerciale ma il valore economico d'uso dello stesso sino alla demolizione e del residuo valore del terreno detraendo il costo per la demolizione.

Si determina inizialmente il valore d'uso locativo dell'unità immobiliare, fino alla demolizione dell'abuso (10 anni), attraverso il seguente calcolo:

Fg. 21 Benestare plla 332 sub 3	Superficie	coeff	Sup. Comm.	€/m ² x mese	Valore locazione mese €
Magazzino	m ²	52,23	1	m ²	52,23
				1,3	67,90

VALORE DI LOCAZIONE SINO ALLA DEMOLIZIONE DELL'ABUSO = 67,90 * 12 * 10	€ 8.148,00
---	-------------------

Il valore di locazione (€/m² x mese) utilizzato per la stima è scaturito dalla comparazione tra i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed i valori emersi da indagini di mercato di immobili simili ubicati nella stessa zona.

Si calcola ora la spesa necessaria per la demolizione dell'abuso applicando un prezzo parametrico pari a 30 €/m³ di volume da demolire (valutato vuoto per pieno). Nel prezzo sono considerati le voci di costo necessarie per la demolizione, per il trasporto e gli oneri di conferimento presso impianti autorizzati per il recupero dei rifiuti nonché i costi per la sicurezza.

Il volume da demolire è dato da:

	Superficie lorda	Altezza media	Volume lordo da demolire
Volume da demolire	52,23 m ²	2,86 m	149,38 m ³

COSTO PER LA DEMOLIZIONE = 149,38 * 30=	4.481,4 €
--	------------------



Si calcola ora il valore commerciale del terreno una volta demolito l'abuso:

	Superficie	Valore di mercato	Valore commerciale terreno
Terreno	m ² 52,23	2,50 €/m ²	€ 130,57

Si determina infine il valore dell'immobile.

P.LLA 332 SUB 3 - FOGLIO 21 COMUNE DI BENESTARE – CONTRADA BRUCA, 16 (EX 13) PROPRIETÀ 1000/1000 - CAT. C/2 _ MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
	valore €
Valore di locazione sino alla demolizione dell'abuso	8.148,00
Costo per la demolizione	-4.481,4
Valore commerciale terreno	130,57
Spese tecniche per: autorizzazione demolizione e successiva regolarizzazione catastale. Oneri e diritti comunali	-1.500,00
TOTALE	€ 2.297,17

Si può procedere alla vendita in un unico lotto.

Quesito m

Sono state redatte in opportuna scala le piante delle tre unità immobiliari (*Allegato 8_Piante immobili*).

Quesito n

Nel trasferimento i beni non saranno assoggettabili ad I.V.A..

Quesito o

E' stato necessario formulare istanza di proroga del termine concesso per il deposito della relazione. Il Giudice ha concesso una proroga di 30 giorni.

Quesito p

LOTTO UNICO: Quota di 1000/1000 sul diritto di piena proprietà, relativo ai beni:

- Unità Immobiliare sita in Benestare (RC) Contrada Bruca, 16 (ex 13) edificio a due piani fuori terra; superficie utile piano terra pari a 67,47 m², superficie utile piano primo pari a 95,17 m² più balcone e terrazza. In catasto riportato al **foglio 21, particella 332 sub. 1** categoria A/3_Abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 9 vani, rendita euro 450,87. **Prezzo di stima unità immobiliare pari a € 78.573,95.**
- Unità Immobiliare sita in Benestare (RC) Contrada Bruca, 16 (ex 13) edificio ad un piano fuori terra; superficie utile pari a 26,57 m². In catasto riportato al



foglio 21, particella 332 sub 6 categoria A/3_Abitazione di tipo economico classe 2, consistenza 2 vani, rendita euro 85,73. **Prezzo di stima unità immobiliare pari a € 9.509,00.**

- Unità Immobiliare sita in Benestare (RC) Contrada Bruca, 16 (ex 13) edificio ad un piano fuori terra con superficie utile pari a 40,84 m². In catasto il bene è riportato al **foglio 21, particella 332 sub. 3** categoria C/2_Magazzini e locali di deposito, classe 1, rendita euro 59,39. **Valore economico d'uso fino alla demolizione dell'unità immobiliare pari a € 2.297,17.**

Quesito q

Terminata la relazione, la sottoscritta CTU ha inviato copia alle parti.

Quesito r

La scrivente CTU provvederà a depositare la relazione per come richiesto entro il termine concesso.

Quesito s

La sottoscritta CTU, se necessario, comparirà all'udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a Lei trasmesse almeno quindici giorni prima dell'udienza.

Allegati alla perizia

Allegato 1_Verbale di sopralluogo

Allegato 2_Estratto di mappa catastale

Allegato 3_Visure storiche catastali

Allegato 4_Concessione Edilizia in Sanatoria

Allegato 5_Planimetrie catastali

Allegato 6_Richiesta accesso atti APE

Allegato 7_Riscontro accesso agli atti APE

Allegato 8_Piante immobili

In fede per quanto richiesto dall'incarico.

Bovalino, li 11/03/2026

Il consulente
Ing. Marilena SOLLAZZO



Allegato 1_Verbale di sopralluogo



Tribunale di Lodi

Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. N° 40/2015 - [redacted]

Verbale inizio operazioni peritali

Il giorno 08 del mese di Novembre dell'anno 2015 alle ore 9.30, obbligo regolare avviso alle parti, presso l'immobile, sito in Cda Brera 13 nel Comune di Benetrate (LC) - Genasio al catasto al foglio 21 plla 332 subb 1,3,6,5, si sono trovati i signori:

- [redacted] in qualità di figlio della Signora Teresa Romano debitore esecutato;

- l'Avv. Antonio Caminardi in qualità di Curatore Giudiziario;

- che alla sottoscrizione CPU Ing. Barbara Sellaizzo ed al suo collaboratore Arch. [redacted] -

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle opere di non peritali contenenti imputazione di non merito foto grafiche, schizzi e appunti.

Infine poiché la sottoscritta non ha nulla più da esaminare o mutare, né altri ha modo di offrire dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle 10:45.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dal presente

[redacted]


Ing. Barbara Sellaizzo



Allegato 2_Estratto di mappa catastale





Allegato 3_Visure storiche catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Dati della richiesta	Comune di BENESTARE (Codice:A780)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 21 Particella: 332 Sub.: 1

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	1			A/3	3	9 vani	Totale: 205 m² Totale: escluse aree scoperte***: 195 m²	Euro 450,87	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T - 1												
Notifica												
Notifica n. RC0041433/2004												
Annotazioni												
di immobile: class. del 04.11.2003												
Partita												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A780 - Foglio 21 - Particella 332

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	1			A/3	3	9 vani		Euro 450,87	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/11/2011 Pratica n. RC0346103 in atti dal 24/11/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 63104.1/2011)
Indirizzo												
CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T - 1												



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/09/2025 Ora: 16.10.44

Segue

Visura n.: T245193 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Notifica	Notifica n. RC0041433/2004	Partita		Mod.58	
Annotazioni	di immobile: class. del 04.11.2003				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A780 - Foglio 21 - Particella 332

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

Situazione degli intestati dal 24/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 24/11/2011 Pratica n. RC0346103 in atti dal 24/11/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 63104.1/2011)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332				A/3	3	9 vani		Euro 450,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/1985 Pratica n. RC0265346 in atti dal 01/12/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5845/B.1/1985)
Indirizzo CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T - 1												
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RC0041433 del 01/03/2004					Partita				Mod.58	-	
Annotazioni	di immobile: class. del 04.11.2003											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332				A/3	2	8 vani		Euro 342,93 L. 664.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T - 1												





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Data: 09/09/2025 Ora: 16.10.44

Fine

Visura n.: T245193 Pag: 3

Notifica		Partita	1197	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332				A/3	2	8 vani		Euro 0,30 L. 576	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/10/1985 in atti dal 24/09/1990 (n. 5845B/1985)

Indirizzo CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T - 1

Notifica		Partita	1197	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332									Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T - 1

Notifica		Partita	1197	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/11/2011
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: SOLLAZZO MARILENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2019d9d68ad502b5d6cbad8a2cad8ba





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Data: 09/09/2025 Ora: 16.11.07

Segue

Visura n.: T245392 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BENESTARE (Codice:A780)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 21 Particella: 332 Sub.: 3

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 10/11/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2017 Pratica n. RC0165072 in atti dal 10/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17617.1/2017)	
1		21	332	3			C/2	1	46 m²	Totale: 52 m²	Euro 59,39		
Indirizzo			CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A780 - Foglio 21 - Particella 332

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	3			C/2	1	46 m ²	Totale: 52 m ²	Euro 59,39	VARIAZIONE del 11/12/2016 Pratica n. RC0183896 in atti dal 12/12/2016 DICH. UIU ART.19 DL 78/2010 (n. 46975.1/2016)
Indirizzo		CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58

Firmato Da: SOLLAZZO MARILENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2019d9d68ad502b5d6cbad8a2cad8ba



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Data: 09/09/2025 Ora: 16.11.07

Fine

Visura n.: T245392 Pag: 2

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

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

Situazione degli intestati dal 11/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 11/12/2016 Pratica n. RC0183896 in atti dal 12/12/2016 DICH. UIU ART.19 DL 78/2010 (n. 46975.1/2016)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	2			C/2	2	50 m²		Euro 77,47	(ALTRE) del 24/11/2011 Pratica n. RC0346104 in atti dal 24/11/2011 (n. 16505.1/2011)
Indirizzo			CONTRADA BRUCA Piano T									
Notifica		Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. RC0066790 del 2012)					Partita				Mod.58	
Annotazioni			di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010									

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

Situazione degli intestati dal 24/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/12/2016
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 24/11/2011 Pratica n. RC0346104 in atti dal 24/11/2011 (n. 16505.1/2011)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Dati della richiesta	Comune di BENESTARE (Codice:A780)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 21 Particella: 332 Sub.: 6

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 14/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		21	332	6			A/3	2	2 vani	Totale: 36 m² Totale: escluse aree scoperte**: 36 m²	Euro 85,73	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2018 Pratica n. RC0226220 in atti dal 14/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69381.1/2018)	
Indirizzo			CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RC0226689 del 17/12/2018					Partita				Mod.58		
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A780 - Foglio 21 - Particella 332

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	6			A/4	1	1,5 vani	Totale: 36 m² Totale: escluse aree scoperte***: 36 m²	Euro 40,28	VARIAZIONE del 22/02/2018 Pratica n. RC0025995 in atti dal 22/02/2018 INTRODUZIONE ANNOTAZIONE (n. 2424.1/2018)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Data: 09/09/2025 Ora: 16.11.33

Segue

Visura n.: T245672 Pag: 2

Indirizzo	CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di stadio: porzione di uiu unita di fatto con la part. 937 del fg. 21 rendita dichiarata ai soli fini fiscali -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	6			A/4	1	1,5 vani	Totale: 36 m² Totale: escluse aree scoperte***: 36 m²	Euro 40,28	VARIAZIONE del 14/02/2018 Pratica n. RC0021305 in atti dal 15/02/2018 DICH. DI PORZIONE DI U.I. (n. 2041.1/2018)
Indirizzo												
CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 14/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 14/02/2018 Pratica n. RC0021305 in atti dal 15/02/2018 DICH. DI PORZIONE DI U.I. (n. 2041.1/2018)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/12/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	4			A/4	2	2,5 vani	Totale: 36 m² Totale: escluse aree scoperte***: 36 m²	Euro 78,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2017 Pratica n. RC0182860 in atti dal 12/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19252.1/2017)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Data: 09/09/2025 Ora: 16.11.33

Fine

Visura n.: T245672 Pag: 3

Indirizzo	CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	4			A/4	2	2,5 vani	Totale: 36 m² Totale: escluse aree scoperte***: 36 m²	Euro 78,76	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/12/2016 Pratica n. RC0184686 in atti dal 12/12/2016 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1877.1/2016)
Indirizzo												
CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 12/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/02/2018
DATI DERIVANTI DA			
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/12/2016 Pratica n. RC0184686 in atti dal 12/12/2016 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1877.1/2016)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2025

Dati della richiesta	Comune di BENESTARE (Codice:A780)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 21 Particella: 332 Sub.: 5

Bene comune non censibile dal 12/12/2016

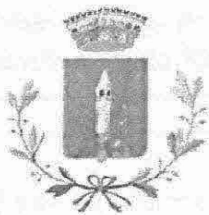
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	332	5								UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/12/2016 Pratica n. RC0184686 in atti dal 12/12/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1877.1/2016)
Indirizzo												
CONTRADA BRUCA n. 13 Piano T												
Notifica												
Partita												
A												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A780 - Foglio 21 - Particella 332

Visura telematica

Allegato 4_ Concessione Edilizia in Sanatoria





COMUNE DI BENESTARE

89030 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

- AREA TECNICO MANUTENTIVA -

(0964) 68032 - (0964) 68274 - P. IVA: 00731330809 - C.C.P. 12449898

web: www.comune.benestare.rc.it

e-mail: uff.tecnico.benestare@asmepec.it

Prot. n. 1924

LI 10 MAG 2016

CONCESSIONE

EDILIZIA IN SANATORIA n.31

AUTORIZZAZIONE Legge n. 47 del 28.02.1985

L'UFFICIO TECNICO

Vista la Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione ;

Vista la domanda n. 31 dell'apposito registro, prodotta in data 17.03.1986, prot.n. 985 da [redacted]
nata a [redacted] e residente a Benestare Contrada Bruca ;

Codice Fiscale : [redacted]

Posizione I.V.A. _____

nella sua qualifica di : Titolare di domanda di Condono Edilizio _____

tendente ad ottenere : Il Condono di un fabbricato a due piani fuori terra in c.l.s. ed armato. _____

-su area distinta in Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, Particella n. 332 - sub. 1 (pt. e 1°p.) _____;

di mq. _____, e/o su area in N.C.T. Foglio n. _____ Particella n. _____ di mq. _____;

Superficie coperta : mq 113,49 ;

-Piani : due ; Vani : cinque ; Utili : cinque ; Accessori : sei _____;

-Destinato : Civile Abitazione _____;

-Ubicato in Contrada "Bruca". _____;

Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ;

accertato che l'opera rientra, con riferimento alla tabella allegata alla Legge n. 47/1985, nella Tipologia n. 3 e 1 e nell'epoca di esecuzione - Anno di ultimazione : 1975 e 1976. _____;

Visto che come emerge dal parere del dipendente : Ufficio tecnico l'opera è ammissibile alla sanatoria in quanto : sono ammessi dalla Legge 28.02.1985, n. 47 _____;

Dato atto che il richiedente ha :

---versato, come risulta dalla ricevuta di c / c postale prodotte e dall'ultima n. 369 del 02.09.1986 il saldo dell'oblazione dovuta allo Stato, di complessive Lire 1.062.000 (€ 548,47) oltre al conguaglio accertato in sede di verifica, richiesto con notifica n. 1638 del 19.04.2016 di Euro 134,60 come da ricevute di c / c postale n. 38704 e 38707 del 03.05.2016 _____;

---versato oneri concessori di cui all'art. 5 e 6 della Legge n. 10/1977, alla Tesoreria Comunale con ricevuta n. --- del --- nella somma di Euro --- a titolo di acconto il cui conguaglio ammontante a Euro 99,78 è stato versato con ricevuta postale n. 38705 del 03.05.2016 come da calcolo prot.n. 1638 U.T. del 19.04.2016 a suo tempo notificato

-Visto che l'opera è stata completata ai sensi dell'art. 35/8 della Legge n. 47/1985 _____;

-Visto l'atto di concordamento al rilascio del presente titolo n. --- del --- rimesso al Ministero delle Finanze (art. 36/5 Legge n. 47 /1985) e all'autorità Giudiziaria (qualora sia stato iniziato procedimento penale) ;

-Visto il parere del Responsabile del Procedimento emesso in data 19.04.2016 (qualora pur non essendo dovuto sia stato richiesto - Circ.Min.LL.PP. n. 3357/25 del 30.07.1985 par.n.9/3-6) -----;

RILASCIA

Salvi i diritti dei terzi :

a [REDACTED] nella sua qualità di proprietario
per come risulta dall'Atto di Donazione dal Notaio Giuseppe Marulli Siderno (RC) in data 03.12.1974,
repertorio n. 33312, registrato a Locri (RC) il 16.12.1974 al n. 2602, mod. 1° - vol. 161 ;-----

Concessione Edilizia in Sanatoria dell'opera e/o dei lavori relativi ad un fabbricato in c.l.s. ed armato a due piani fuori terra, sito nella Contrada "Bruca" quantificato sito e distinto in catasto come in premessa analiticamente indicato.-----

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

- Geom. Domenico Armeni -



Allegato 5_ Planimetrie catastali



MODULARIO
F. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

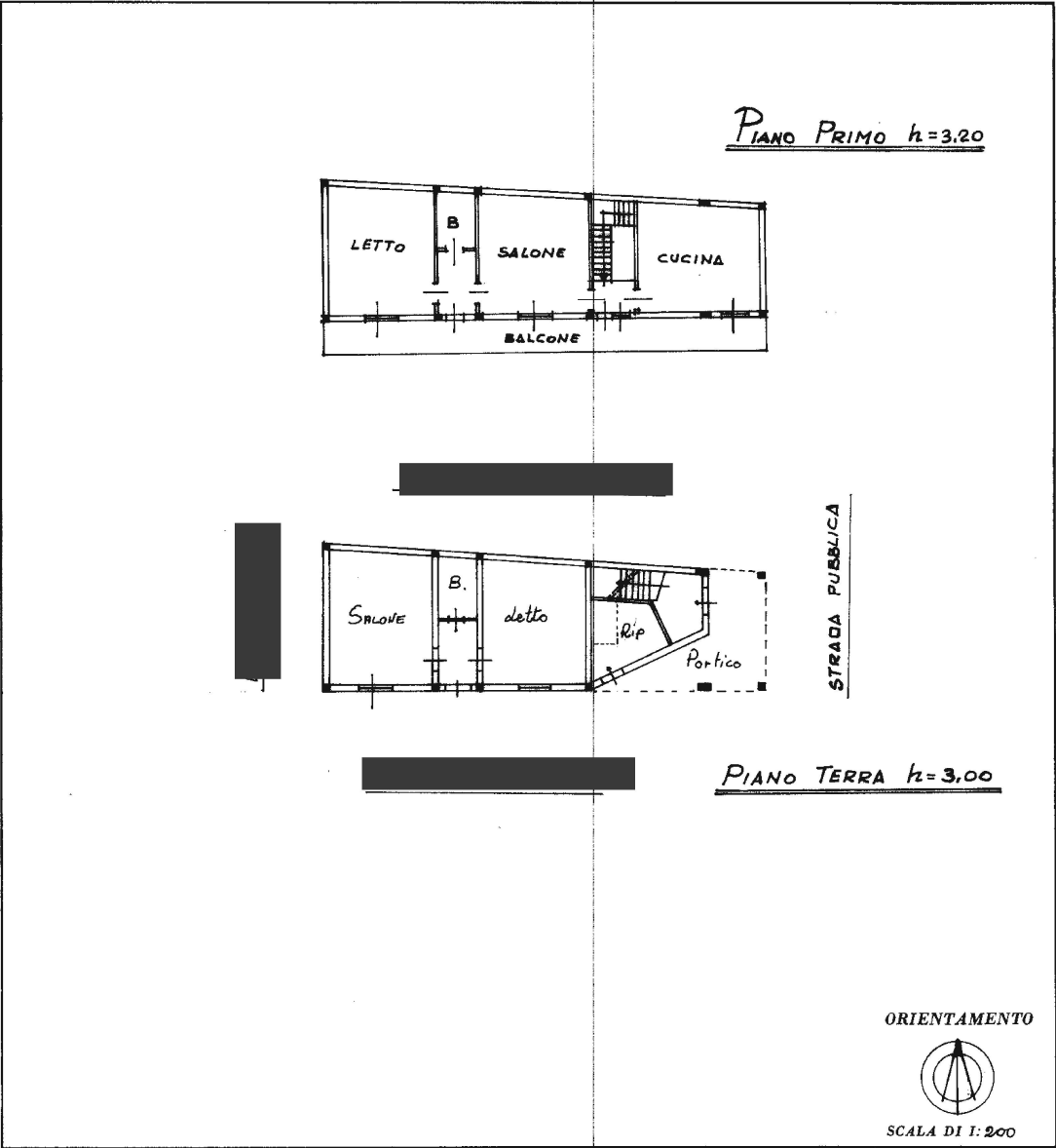
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bemestore Via C. de Bruca
Ditta [REDACTED] in residenza
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio CALABRIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	21/332/-

Compilata dal Arca
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CHILIKARI ERNESTO
Iscritto all'Albo dei APRILE
della Provincia di Reggio Calabria
DATA 03.06.2025
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

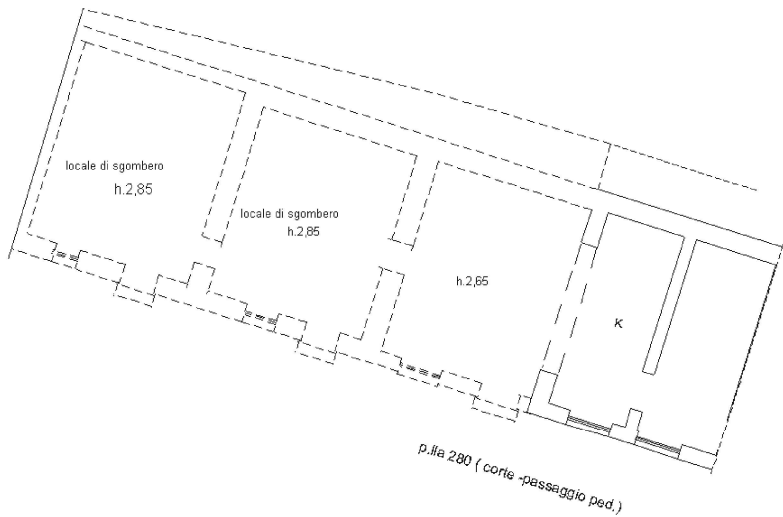


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0021305 del 15/02/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Benestare	
Contrada Bruca	civ. 13
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Albanese Giovanni
Foglio: 21	Iscritto all'albo:
Particella: 332	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Reggio Calabria N. 1576

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
h.2,70

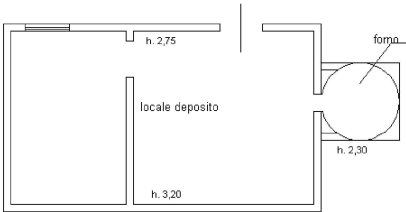


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0183896 del 12/12/2016	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Benestare	
Contrada Bruca	civ. 13
Identificativi Catastali:	Compilata da: Albanese Giovanni
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 21	
Particella: 332	
Subalterno: 3	Prov. Reggio Calabria N. 1576

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Allegato 6_ Richiesta accesso atti APE





Regione Calabria

Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive
Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica
 presso Cittadella regionale
 Viale Europa snc 88100 Germaneto di Catanzaro

Oggetto: Richiesta di accesso agli A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica).

(L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii., l.r. n. 19/2001 e ss.mm.ii.)

Il Sottoscritto/a ..ING. MARILENA SOLLAZZO..... nato/a a ...LOCRI (RC).....

il 07/06/1973, residente in SIDERNO (RC)..... CAP 89048. Via/Piazza

CIRCONVALLAZIONE NORD..... n. 70 , tel. 3355868650....., indirizzo e-mail

.....ing.msollazzo@gmail.com....., documento identificativo (allegare doc.)

.....n. del

- ☐ Diretto interessato, in qualità di: ☐ Proprietario ☐ Certificatore predisponente ☐ Notaio
- ☒ CTU/ETP ☐ Vigile Urbano ☐ Altro (specificare:.....)
- ☐ Legale rappresentante (allegare doc.)
- ☐ Soggetto munito di procura da parte del rappresentante del soggetto collettivo (associazione, comitato o altro) di seguito indicato (allegare doc.):

.....

CHIEDE

di sapere se l'immobile sito in Benestare (RC) in contrada Bruca, 13 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica
 (prendere visione, prendere visione con rilascio di copia semplice/autenticata)

dell' A.P.E riferito al seguente edificio e/o immobile:

proprietà immobile:

ubicato nel Comune di:

indirizzo:CONTRADA BRUCA, 13.....

dati catastali:FOGLIO 21 - PARTICELLA 332 - Subb. 1 e 6.....

presentato secondo le seguenti modalità:

☐ raccomandata A/R
 (è necessario indicare la data di accettazione da parte della Regione Calabria)

☐ posta elettronica certificata.....
 (è necessario indicare l'oggetto, il nome del tecnico certificatore e la data di trasmissione della PEC)

☐ ufficio protocollo della regione Calabria.....
 (è necessario indicare la data di deposito ed il protocollo)

☐ attraverso il sistema APE Calabria.....
 (è necessario indicare la stringa identificativa dell'APE e/o del certificatore abilitato e/o numero di protocollo regionale)





Regione Calabria

per i seguenti motivi (art. 25 L. n. 241/90 e ss. mm. e ii):

IN QUALITA' DI CTU DEL GIUDICE GIUSEPPE CARDONA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N 40/2025 PRESSO IL TRIBUNALE DI LOCRI (Si allega nomina CTU e Verbale di Giuramento nonchè copia Carta di identità)

Struttura che detiene i documenti:

Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive, Settore Politiche Energetiche ed Efficienza Energetica.

Catanzaro, li 19/11/2025

(firma)

Informativa Privacy (Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679)

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ed in relazione ai dati personali che la riguardano e che formeranno oggetto di trattamento, la informiamo di quanto segue:

- il trattamento è indispensabile ai soli fini del procedimento di accesso;
- il trattamento è effettuato da personale del Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive, Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica;
- il titolare del trattamento dei dati è il Presidente della Giunta Regionale;
- il responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente Generale del Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive;
- il responsabile della protezione dei dati (DPO) è l'Avv. Angela Stellato, nominata con D.P.G.R. n. 40 del 01/06/2018, indirizzo e-mail: angela.stellato@regione.calabria.it, pec: datlavprivacy.personale@pec.regione.calabria.it.

Preso atto dell'informativa di cui sopra il/la sottoscritto/a acconsente al trattamento dei dati personali che lo/la riguardano, funzionale agli scopi per i quali è posto in essere.

Catanzaro, li 19/11/2025

(firma)





RICEVUTA TELEMATICA PAGAMENTO

Stampata in data: 19/11/2025 15:58:54



IMPORTO TOTALE PAGATO:	5,00	ESITO:	Pagamento eseguito
CODICE CONTESTO	953a0c50565743feb69fed8fdb8ff10a	DATA RICHIESTA:	19/11/2025 15:57:26
ID UNIVOCO VERSAMENTO:	00000000011004125	DATA RICEVUTA:	19/11/2025 15:57:26
DOMINIO ENTE:	02205340793	IDENTIFICATIVO RICEVUTA:	953a0c50565743feb69fed8fdb8ff10a
RIFERIMENTO RICHIESTA:	953a0c50565743feb69fed8fdb8ff10a	DATA APPLICATIVA:	19/11/2025

ENTE BENEFICIARIO

DENOMINAZIONE: Regione Calabria
TIPO: G
CODICE UNIVOCO: 02205340793
NAZIONE: IT PROVINCIA: CZ
LOCALITÀ: CATANZARO
INDIRIZZO: Cittadella Regionale - Località
CIVICO: snc CAP: 88100
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:
CODICE UNITÀ OPERATIVA:

SOGGETTO INTESTATARIO

ANAGRAFICA: Marilena Sollazzo
TIPO: F
CODICE UNIVOCO: SLLMLN73H47D976E
EMAIL: ing.msollazzo@gmail.com
NAZIONE: PROVINCIA:
LOCALITÀ:
INDIRIZZO:
CIVICO: CAP:

ISTITUTO ATTESTANTE

DENOMINAZIONE: Banca Mediolanum SpA
TIPO: B
CODICE UNIVOCO: ABI03062
NAZIONE: PROVINCIA:
LOCALITÀ:
INDIRIZZO:
CIVICO: CAP:
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:
CODICE UNITÀ OPERATIVA:

DOVUTI PAGATI

Id Univoco Dovuto	000a3e304f2d91c453eb16b5473fca758e3	Id Univoco Riscossione	953a0c50565743feb69fed8fdb8ff10a
Importo pagato	€ 5,00	Data pagamento	19/11/2025
Tipo dovuto	Tariffe per il rilascio di copie di documenti amministrativi ai sensi della legge 241/1990 e della L.R. 19/2001 smi	Commissioni	---
Dati Specifici Riscossione	9/0301120AP/		
Causale versamento	Ingegnere Marilena Sollazzo#0#SLLMLN73H47D976E#0#ing.msollazzo@gmail.com#RC#REGIONE CALABRIA - CERTIFICAZIONE ENERGETICA#5,00#0#0#0##		



Allegato 6_ Riscontro accesso agli atti APE





REGIONE CALABRIA

Dipartimento Sviluppo economico e Attrattori culturali

SETTORE 5 - "Infrastrutture energetiche, fonti rinnovabili e non rinnovabili"

Ing. Marilena SOLLAZZO

Via Circonvallazione Nord, n.70

89048 SIDERNO (RC)

ing.sollazzo@gmail.com

marilena.sollazzo@ingpec.eu

Oggetto: *Riscontro Vs. nota prot. SIAR n°888530 del 19/11/2025 - Richiesta accesso atti APE immobili in Benestare (RC), Foglio 21, part.IIa 332, sub 1 e 6.*

In relazione all'istanza di cui all'oggetto, con la quale si richiede a questo Ufficio la presa visione e il rilascio di copia degli APE afferenti le unità immobiliari site nel Comune di Benestare (RC), c.da Bruca, n. 13, indicate censite al N.C.E.U.:

- **Foglio 21 part.IIa 332 sub 1 e 6, in ditta** [REDACTED]

si rappresenta che relativamente agli atti oggetto d'interesse, la ricerca nei data-base di archiviazione informatica esclusivamente afferenti al periodo 2015/2019 dell'Ufficio competente e 2019/2025 del Portale APE CALABRIA, ha dato **esito negativo**.

Il Responsabile U.O._4.6 Efficienza Energetica

Arch. C. Maurizio Diano

U.O._4.6 Efficienza Energetica

Operatore Esperto Tecnico

P.I. Francesco Aggioro



Allegato 7_Piante immobili



Cat. A/3 Piano T, 1

Architectural floor plan of a house with a total area of 4.715. The plan includes a CAMERA (4.51), WC (1.75), SALONE (4.71), CUCINA (5.02), and a staircase. The overall dimensions are 5.79 by 4.715.

P.LL.A 937

PIANO TERRA

2.3 2.35

5.65

CUCINA CUCINA

4.27

SALONE

1.69

WC

3.205

4.71

CAMERA

5.785

SUB.6

SUB.1

RIPOSTIGLIO

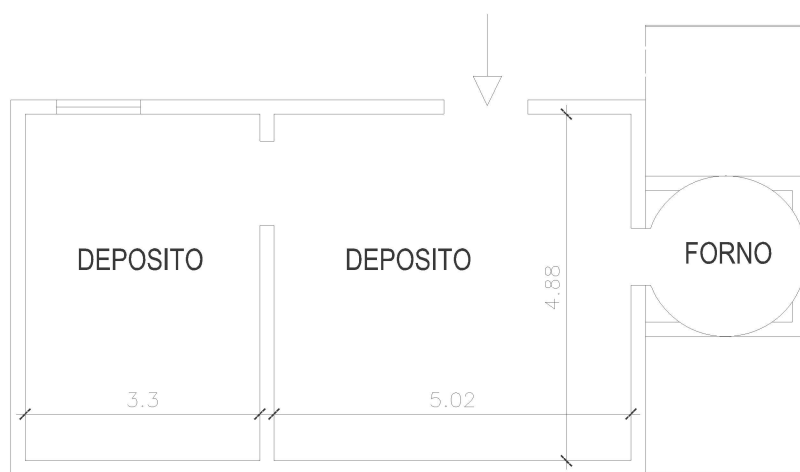
2.19

P.LL.A 937

Comune di BENESTARE (RC)
Contrada Bruca, 16 (ex 13)

UI Fg. 21 P.IIa 332 sub. 3
Cat. C/2

PIANO TERRA



SCALA 1:100