

TIBUNALE CIVILE
DI
LOCRI

UFFICIO ESECUZIONI
N. xx/2023 RG
G.Es. Dr. Giuseppe Cardona

Relazione tecnica

Oggetto: relazione di stima immobili siti nel Comune di Locri alla Contrada Mandorleto frazione di Moschetta



Tecnico



PREMESSA

Con incarico del giudice Dott Giuseppe Cardona, il sottoscritto Tecnico Ing. [REDACTED], iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria, al numero A 2293, procede all'espletamento dei seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un



- periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
 - l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
 - m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
 - n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
 - o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
 - p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
 - q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
 - r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
 - s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

Assegna all'esperto la somma di **€ 400,00** a titolo di acconto, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente e lo invita a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione al momento del ritiro di copia degli atti, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.

Il deposito della stima dovrà avvenire entro **10 gg prima** la data di udienza fissata al 7.12.2023.



CONTEGGI DI STIMA

Per quanto concerne la "Casa del Custode" unità immobiliare di pertinenza all'edificio industriale, l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, indica come valore di mercato minimo 500 €/mq, massimo 740 €/mq.

In base a indagini di mercato, per la zona d'interesse, il più probabile valore di mercato stimato in 1000 €/mq

Il sottoscritto CTU a ricavato il più probabile valore di stima, facendo la media tra € 740* e € 1000 pari a € 870

*Nota: rilevando che l'immobile è di pregio, è stato considerato il valore massimo.

CASA DEL CUSTODE

Superficie coperta netta $155 \text{ m}^2 \times € 870,00^* \times 1 = € 134'850$

Superficie pareti interi e perimetrali $30,84 \text{ m}^2 \times € 870 \times 1 = € 30'300$

Superficie Veranda $43 \text{ m}^2 \times € \times 0.25 = € 9'350$

**Totale arrotondato a € 174'500
(centosettantaquattromila)**

OLEIFICIO

Per quanto concerne l'oleificio, trattandosi di un edificio industriale, costruito di recente, con struttura in cemento Armato prefabbricato, non vi sono riportati valori di mercato nella banca dati dell'agenzia delle entrate e, da indagini di mercato non sono emersi transizioni recenti.

Per la stimare il valore economico di questo edificio, è stato utilizzato il metodo del costo di costruzione. Tale costo è stato così articolato:

- 1) costo di costruzione della struttura 1600 €/mq
- 2) costo di costruzione degli impianti termici 100 €/mq
- 3) costo di costruzione degli impianti elettrici 150,00 €/mq
- 4) costo di costruzione degli impianti idrici 45 €/mq
- 5) costo impianto fotovoltaico (20-30 KW) € 30'000
- 6) costo di urbanizzazione arrotondato a € 13'600 (tredicimilaseicento)
- 7) costo di progettazione e direzione lavori € 110'000 (centodiecimila)



Superficie coperta netta $1230^{**} \text{ m}^2 \times \text{€ } 1600 \times 1 = \text{€ } 1'968.000$
 (unmilionenovecentosessantottomila)
 Superficie pareti interi e perimetrali $44 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1600 \times 1 = \text{€ } 70'400$
 (sessantamilaquattrocento)
 Superficie Portico $248 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1600 \times 0.25 = \text{€ } 99'200$ (novantanovemiladuecent)
 Vani Tecnici $108 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1600 \times 0.25 = \text{€ } 43'200$ (quarantatremiladuecent)
 Impianti termici $300 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/mq} = \text{€ } 45'000$ (quarantacinquemila)
 Impianti elettrici $1230 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 123'000$ (centoventitremila)
 Impianti idrici $430 \text{ mq} \times 45 \text{ €/mq} = 19'350$ (diciannovemilatrecentocinquanta)
 Impianto fotovoltaico $\text{€ } 30'000$ (trentamila)
 costo di urbanizzazione $\text{€ } 13'600$ (tredicimilaseicento)
 costo di progettazione e direzione lavori $\text{€ } 110'000$ (centodiecimila)

Totale arrotondato a € 2'521'750
(duemilionicinquecentoventunomilasettecentocinquanta)

***La superficie coperta netta, è stata calcolata dalla superficie lorda 1071 mq piano terra + 203 mq piano soppalco, avendo conteggiato di quest'ultimo la sola area netta in quanto i muri perimetrali già inclusi nei 1071 mq di base. 44 mq sono stati stimati un muri.*

AREA VERDE E PARCHEGGI

Superficie complessiva $\text{m}^2 3451 \times \text{€ } 1'235^{***} \times 0,1 = \text{€ } 426'200$

****Il valore economico dell'area verde e parcheggi, è stato calcolato considerando il valore medio al metro quadro dell'edificio industriale e quello dell'edificio civile.*

Totale arrotondato a € 426'200
(quattrocentoveniseimiladuecento)

TOTALE COMPLESSIVO STIMATO DEI BENI PIGNORATI

€ 3'122'450/00

(TREMILIONICENTOVENTIDUEMILAQUATTROCENTOCINQUANTA)



RELAZIONE TECNICA

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

In riferimento al presente quesito sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento;
- istanza di vendita;
- iscrizioni Ipotecarie;
- certificazione notarile sostitutiva;
- nota deposito documenti;
- altri documenti legali.

Quesito b) - descrive 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.

[REDACTED]

contro

[REDACTED] debitori ipotecari [REDACTED]

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati in contrada Mandorleto frazione Moschetta nel Comune di Locri.

[REDACTED]

[REDACTED] censita al catasto TERRENI con una consistenza di 5000 mq

L'immobile sub 2 è denominato "CASA DEL CUSTODE" con destinazione d'uso



RESIDENZIALE

L'immobile sub 3 è denominato "OLEIFICIO" con annessi vani tecnici con destinazione d'uso INDUSTRIALE/PRODUTTIVO

I vani tecnici a servizio dell'attività industriale "Oleificio" non risultano accatastati.

CASA DEL CUSTODE

Trattasi di un fabbricato in cemento armato su due livelli. Il tetto di copertura e a falda con tegole. E' presente una ampia veranda coperta e aperta sui lati affiancata all'edificio. Il fabbricato risulta rifinito. I serramenti sono in legno. Il Portone d'ingresso è in legno. La pavimentazione interna è in ceramica, la pavimentazione della veranda è in cotto.

L'immobile risulta arredato ed occupato dallo stesso [REDACTED]

L'intero edificio è all'interno di un'ampia corte quest'ultima parte zona verde e parte zona carrabile e inquadrato in con contesto industriale, recintato e accessibile da un cancello scorrevole motorizzato, prospiciente la strada comunale con direzione SS 106 – Frazione Moschetta

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento/raffrescamento, con sistema idronico a pompa di calore e fanc-oil. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldino elettrico.

L'impianto elettrico è da verificare, tuttavia i dispositivi di protezione minimi sono presenti.

ASSENTE CERTIFICATO DI CONFORMITA' di tutti gli impianti.

ASSENTE PRESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

L'appartamento è arredato.



PIANO TERRA – elenco superficie netta

Cucina 15,93 mq

Vano scale 13,00 mq

Ingresso – pranzo 27,65 mq

Bagno 5.5 mq

Veranda 43,0 mq

Superficie netta 62,08 mq (escluso veranda)Superficie Lorda 77,50 mq (escluso veranda)**PIANO PRIMO – superficie netta**

Letto 1 13,68 m2

Letto 2 14,0 mq

Letto 3 11,62 mq

Bagno 5,35 mq

Vano scale 15,00 mq

Disimpegno 2,43 mq

Superficie netta 62,08 mqSuperficie coperta Lorda 77,50 mq**SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI CALCOLO COMMERCIALE CASA****155 mq**

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CALCOLO COMMERCIALE VERANDA**43 mq****OLEIFICIO**

Trattasi di un fabbricato in cemento armato prefabbricato su due livelli.

Al piano terra sono ricavate delle aree produttive/depositi, delle aree uffici con servizi e vano scale per accesso al piano superiore così composto:

- Oleificio 412,00 mq
- Deposito 210,7 mq
- Imbottigliamento 203,90 mq
- Uffici, servizi, WC e vani 215,00 mq
- Portico 248 mq

Superficie coperta Lorda di calcolo commerciale 1071 mq

Superficie coperta portico di calcolo commerciale 248 mq

Al piano primo è presente un'area uffici e servizi così composta:

- ufficio 1 – 52,47 mq
- ufficio 2 – 20,24 mq
- ufficio 3 – 20,24 mq
- ufficio 4 – 13,54 mq
- ufficio 5 – 13,77 mq
- sala riunione – 51,00 mq
- bagni – 7,69 mq
- vano scale – 26,00 mq

Superficie coperta Lorda di calcolo commerciale 219,45 mq

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI CALCOLO COMMERCIALE**1274 mq**

VANI TECNICI – SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI CALCOLO COMMERCIALE**108 mq****PORTICO Superficie di calcolo commerciale****248 mq****AREA VERDE E PARCHEGGI – SUPERFICI 3452 mq**

I serramenti sono in alluminio. Il Portone d'ingresso è blindato.

L'immobile risulta industrializzato con macchinari per la lavorazione di olive e, gli uffici sono arredati e vi sono degli spazi adibiti ad esposizione di prodotti tipici locali.

L'intero complesso è occupato dalla azienda [REDACTED]

L'edificio è munito di: impianti di climatizzazione estate/inverno, impianti idrici e impianti elettrici.

E' installato inoltre sul tetto un impianto fotovoltaico per l'autoproduzione di energia elettrica, composta da 84 pannelli. Non è stato possibile appurare la reale potenza di ciascun modulo. Si stima una potenza installata variabile tra 21 e 30 KW.

L'intero edificio è all'interno di un'ampia corte quest'ultima parte zona verde e parte zona carrabile e inquadrato in con contesto industriale, recintato e accessibile da un cancello scorrevole motorizzato, prospiciente la strada comunale con direzione SS 106 – Moschetta

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.

[REDACTED]



[REDACTED]

Gli immobili sono stati costruiti con regolare concessioni edilizie delle quali ve ne sono due: una prima e una seconda in quanto richiesta variazione strutturale. Presso gli uffici tecnici del comune di Locri, sezione urbanistica sono stati riscontrate le seguenti autorizzazioni:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono occupati/utilizzati [REDACTED]

[REDACTED]

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

Trattandosi di fabbricati privati e isolati non vi sono vincoli e/o oneri di natura condominiale.

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

ASSENTI



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;

ASSENTI

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;

ASSENTI

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

In riferimento all'unità immobiliare in esame non risulta sia gravata da censo, livello o uso civico. Il bene è di proprietà del debitore [REDACTED]

[REDACTED]

Dalle visure catastali storiche estratte, non si evince nessuno degli istituti giuridici sopra indicati.

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);

Il complesso industriale con annessa "casa del custode" è stato realizzato con regolare progetto e concessione edilizia. (Vedasi allegati)

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

Gli immobili sono privi di Certificato di Prestazione Energetica (APE). Può essere elaborato il suddetto certificato per l'edificio denominato "Casa del Custode" L'edificio industriale è esente al suddetto attestato.

Quesito 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);**

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato, per la determinazione della superficie commerciale sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

le superfici coperte sono state computate al:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



Le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini;

10% corti e cortili.

RISULTATI RIPORTATI A PAGINA 4

Quesito m) - per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Si allega pianto planimetrica.

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

L'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di fabbricati strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria (impresa costruttrice o ristrutturatrice nei cinque anni), o facoltativa, su opzione (se l'impresa costruttrice o ristrutturatrice cede oltre i cinque anni). In ogni caso rimane ferma la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

Tuttavia la vendita è soggetta alle imposte di registrazione: imposta di registro; imposta di bollo; imposta ipotecaria; imposta catastale; e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

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

Allegati:

1. Inizio operazioni peritale
2. Fotografie



3. Disegni Planimetrici
4. Planimetria generale
5. Concessioni edilizie
6. Certificato di agibilità
7. Estratto di Mappe
8. Visure catastali
9. Atto di pignoramento
10. Ispezioni ipotecarie
11. Trascrizione
12. Estratto Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate

Ultimato l'onorevole incarico e riservandomi di integrare la relazione con eventuali aggiornamenti o integrazioni, il sottoscritto rassegna la presente.

Locri 26.11.2023

il Tecnico
[REDACTED]

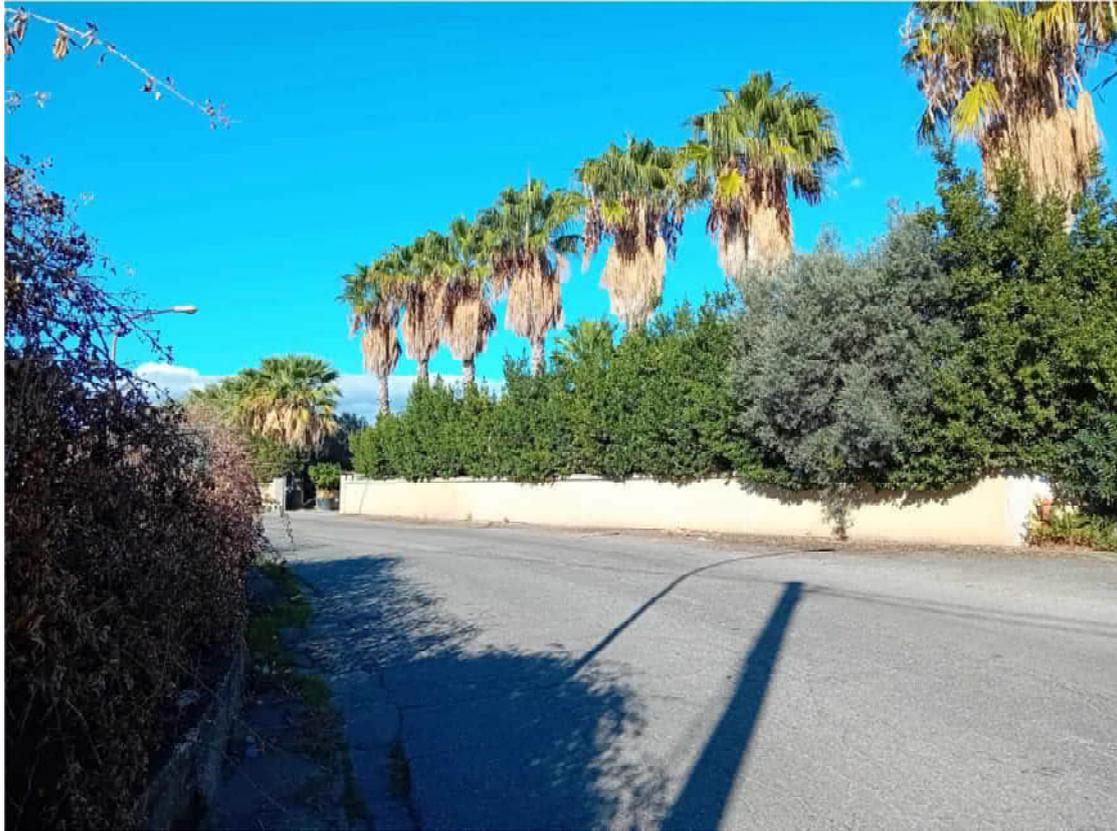
Firmato digitalmente da: [REDACTED]

Data: 26/11/2023 21:55:16





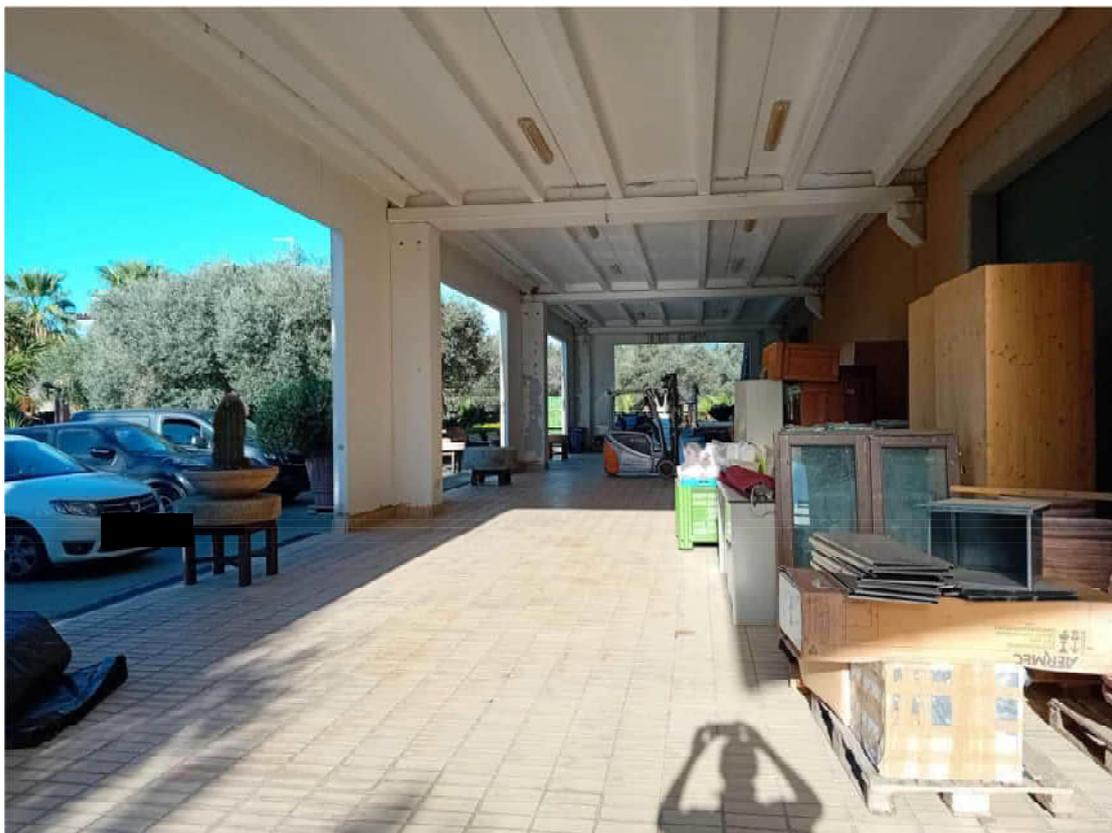
ESTERNO





PIAZZALE



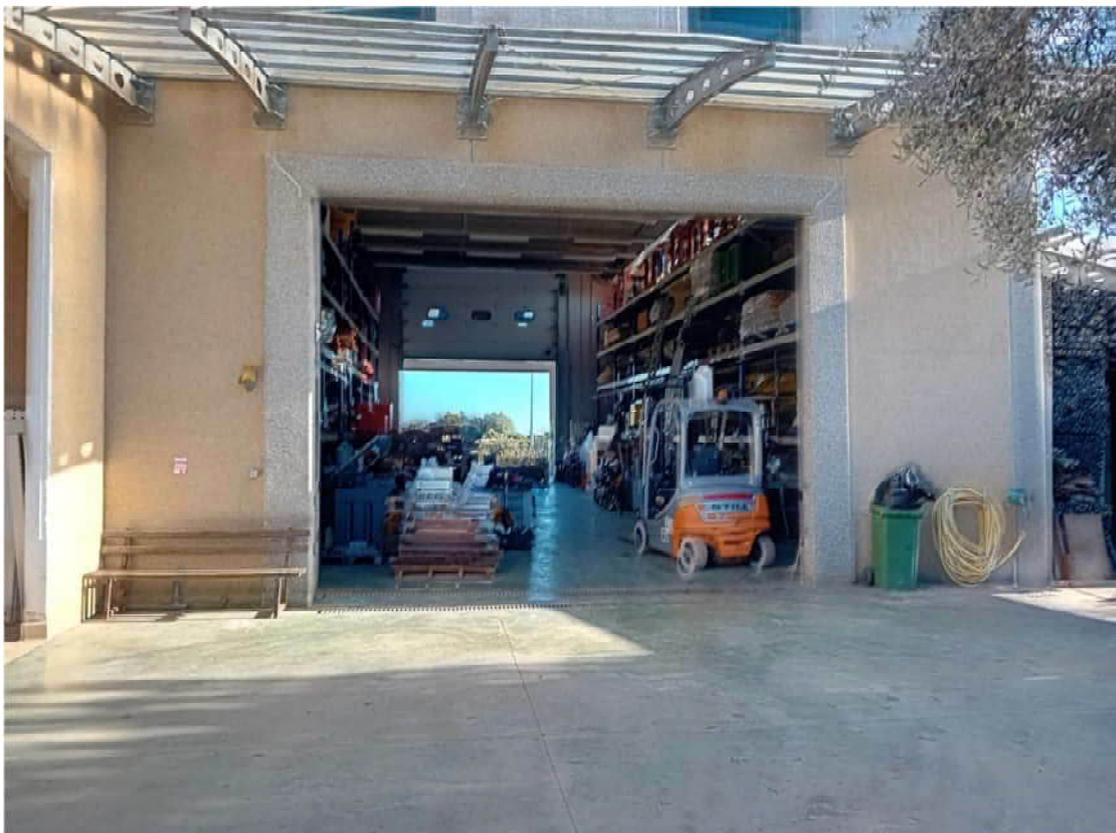


PORTICO





SCALA ANTINCENDIO AL PIANO PRIMO



DEPOSITO LATO DX





ESTERNO POSTERIORE



VANI TECNICI





UFFICI PIANO PRIMO





RECEPION PIANO PRIMO





ESPOSIZIONE PIANO TERRA OLEIFICIO





VANO SCALE OLEIFICIO

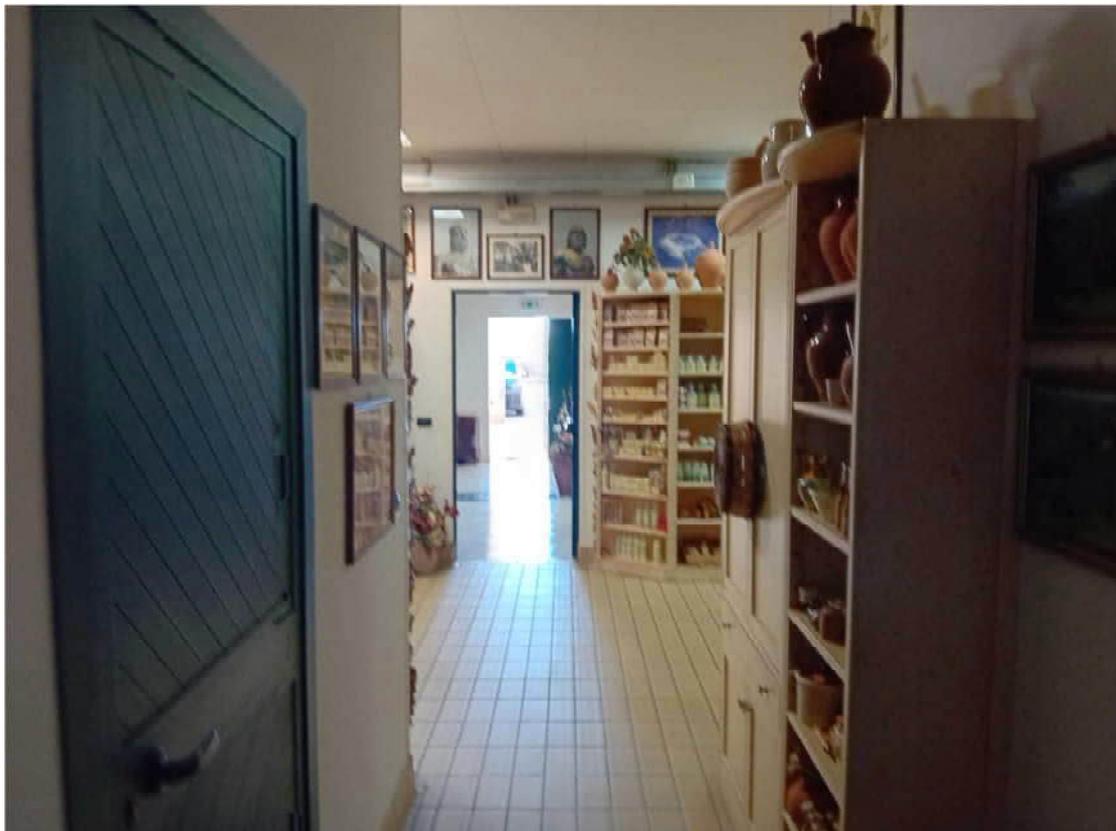


DEPOSITO OLIO





MENSA





RECEPTION PIANO TERRA





LAVORAZIONE OLIVE



ESTERNO RETRO





ESTERNO CORTE

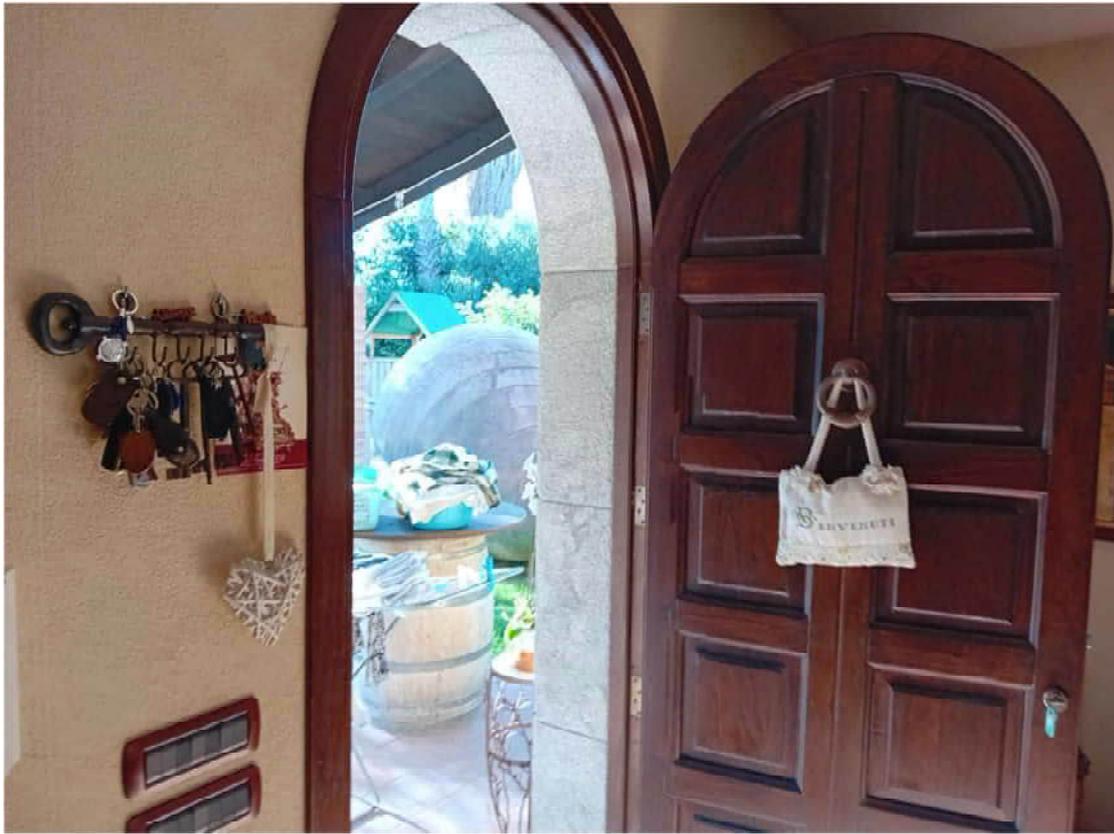




CASA DEL CUSTODE



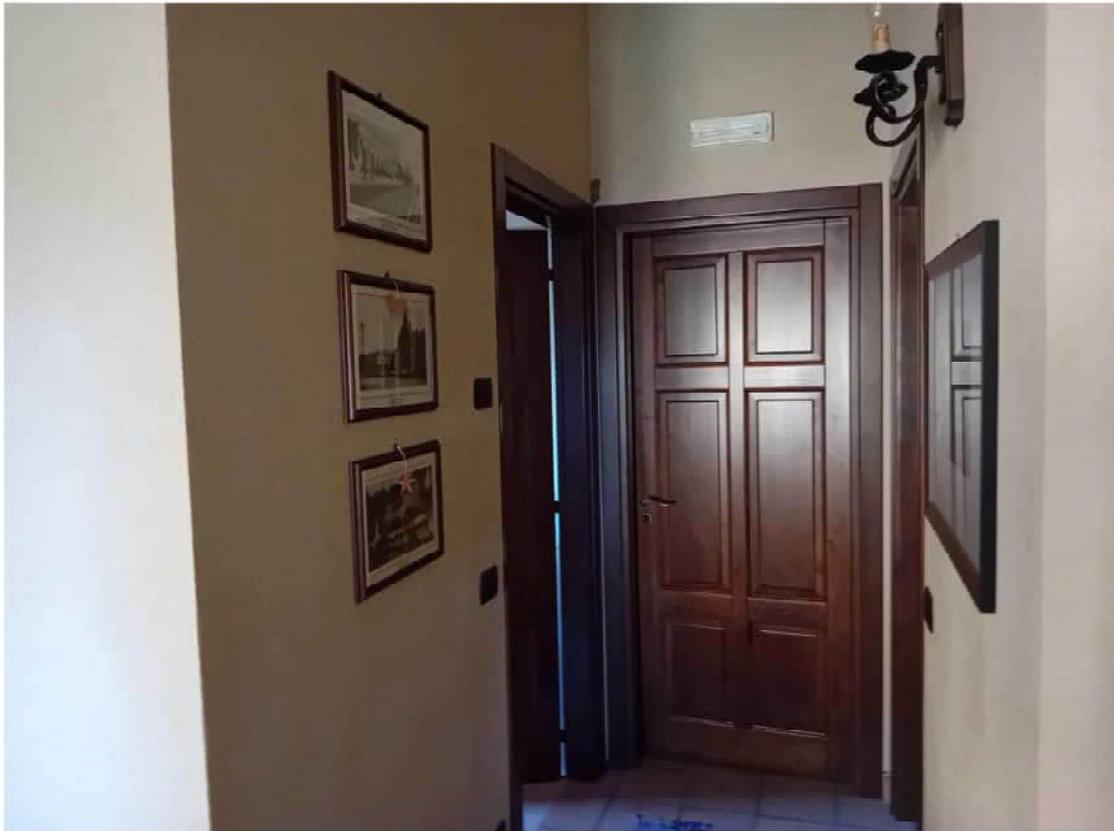




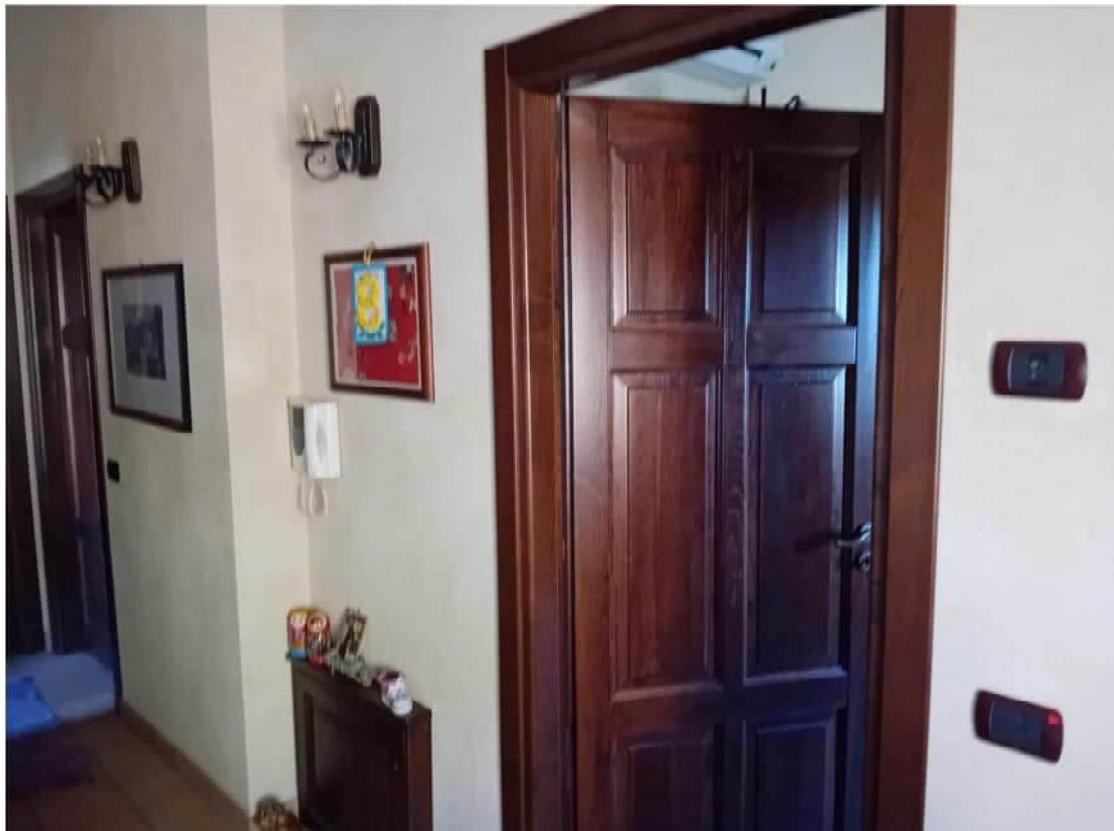
CASA DEL CUSTODE – INGRESSO/SOGGIORNO







DISIMPEGNO PAINO PRIMO





VANO SCALE



VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Oggetto: Esecuzioni immobiliari Tribunale di Locri R.G. n. 12/2023 – REVO
INSURANCE S.p.a. [REDACTED]
Inizio operazioni peritali.

REVO INSURANCE S.P.A. (attore)

[REDACTED] (convenuto)

oggi 15 novembre 2023 alle ore 8,00 presso l'immobile oggetto di esecuzione, ubicato in Contrada Mandorleto nella frazione Moschetta di Locri (RC), il sottoscritto CTU a dato inizio all'apertura delle operazioni peritali.

E' presente i sig. [REDACTED] il quale ha esibito: documento di

riconoscimento VARIA IDENTITA'

n° [REDACTED]

Sono stati eseguiti: il sopralluogo con rilevazione fotografica dell'immobile e rilievi metrici.

Alle ore 9 il sottoscritto CTU termina le operazioni peritali e si riserva di depositare entro i termini stabiliti, salvo eventuale richiesta di proroga, la propria relazione tecnica.

Il presente verbale è composto da una pagina.

Le parti

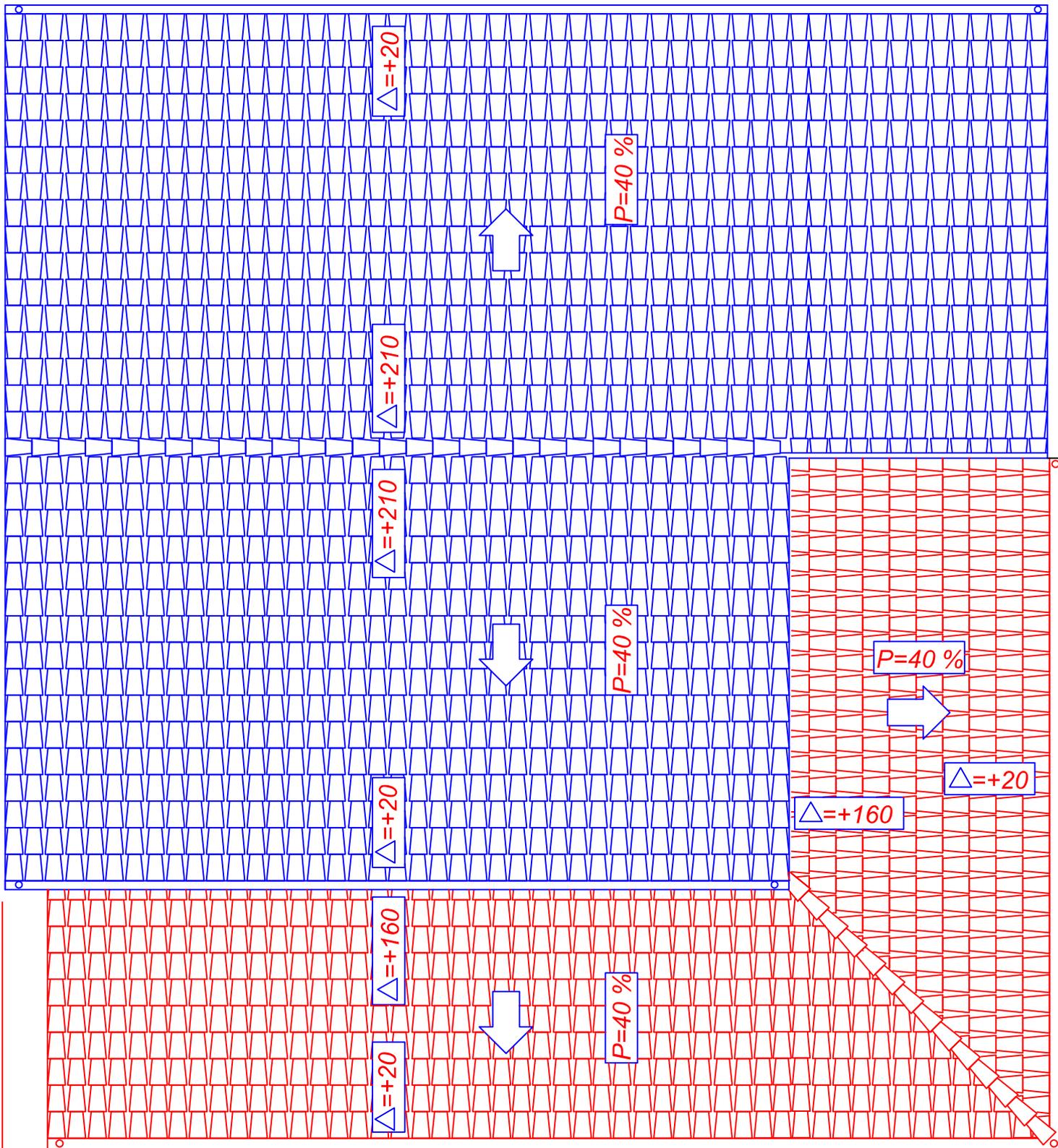
[REDACTED]

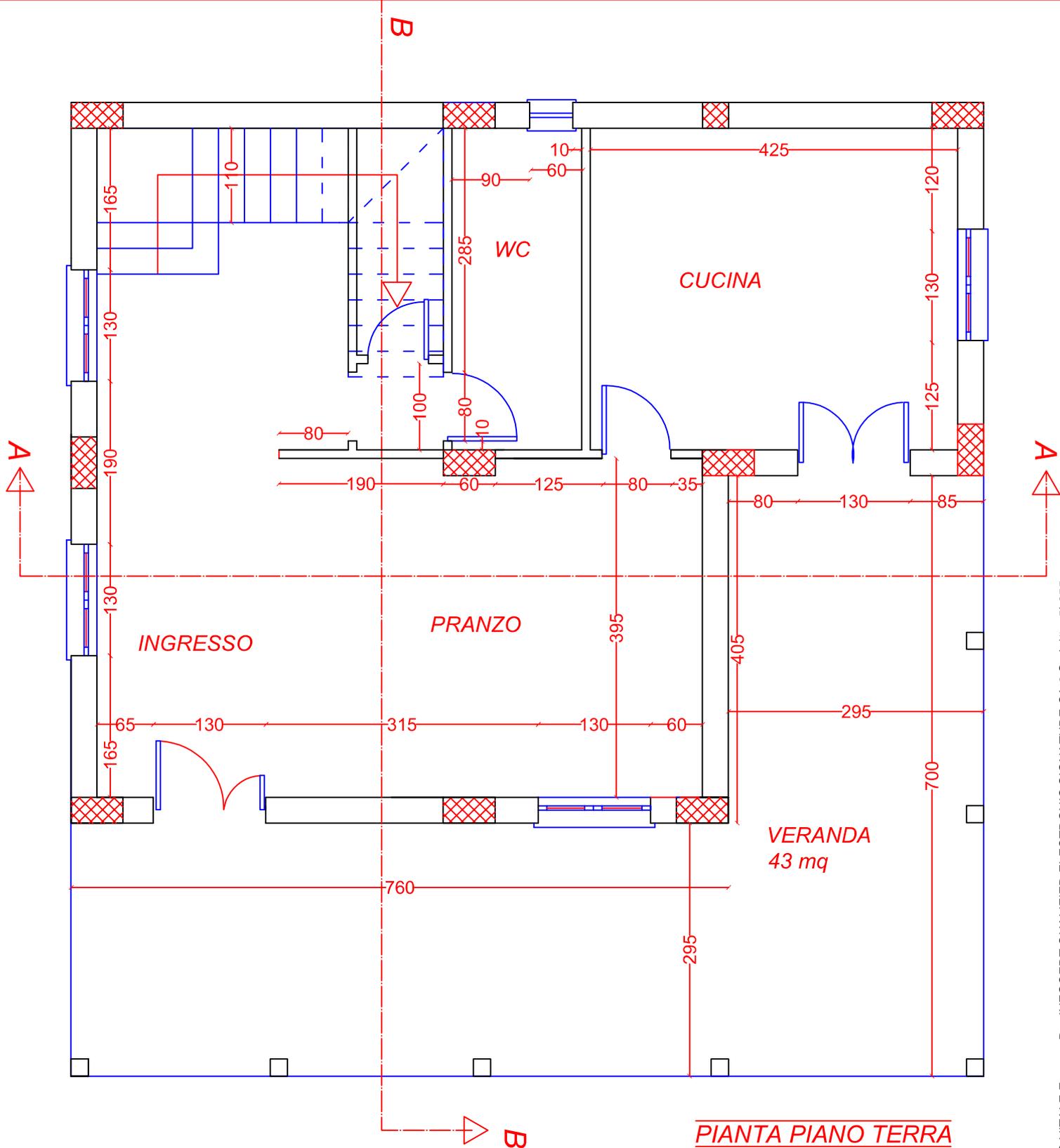
Il consulente tecnico

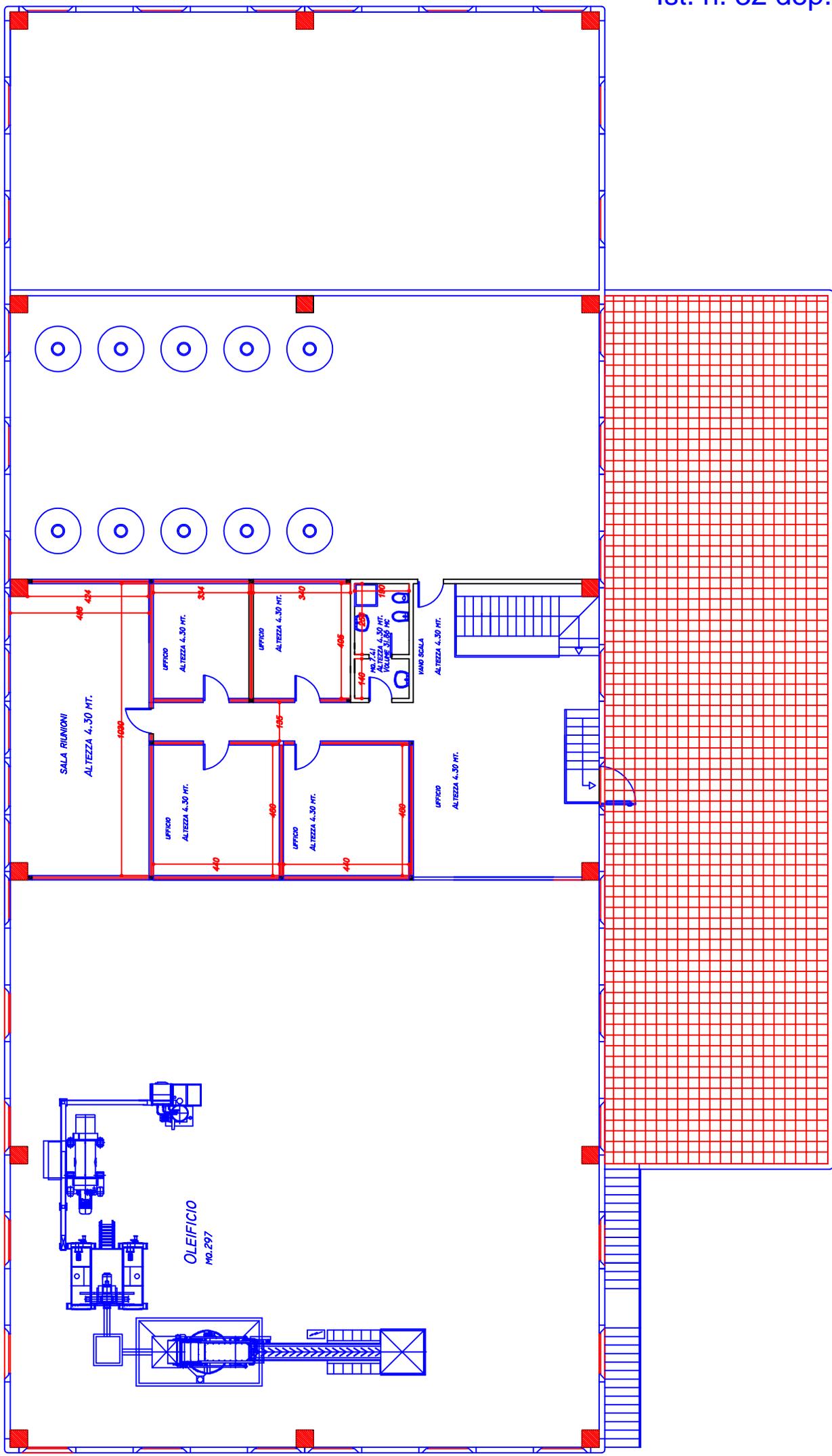




PIANTA COPERTURA

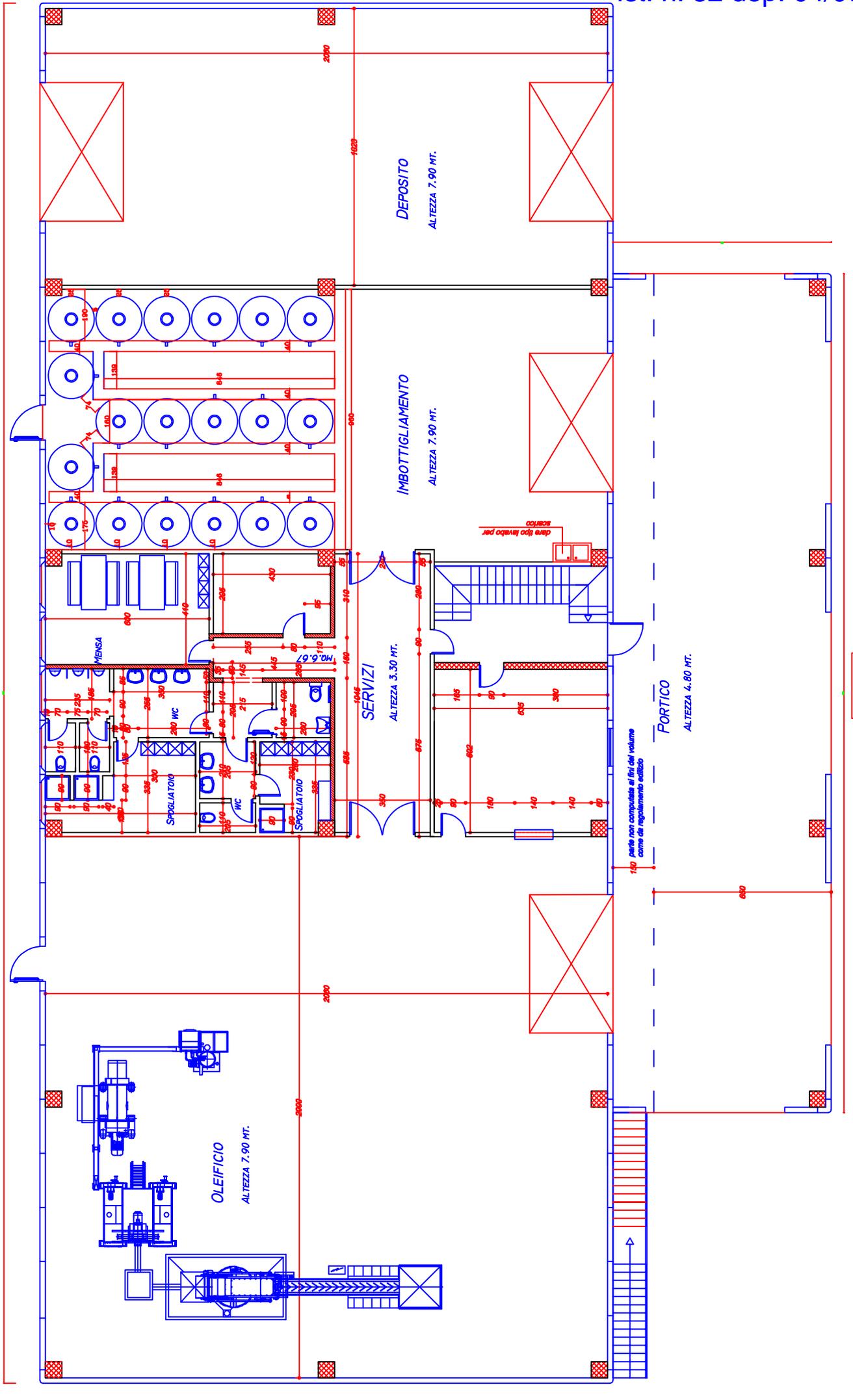




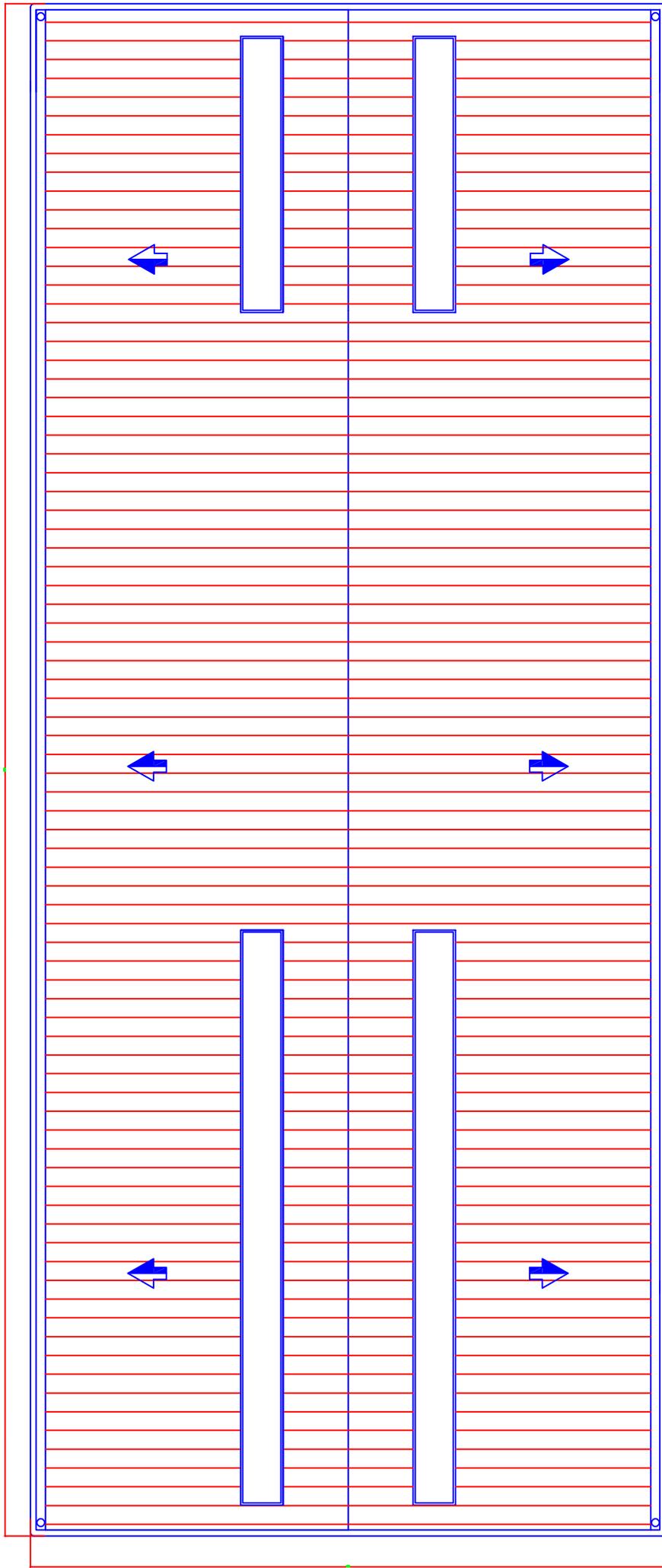


PIANTA SOPPALCO

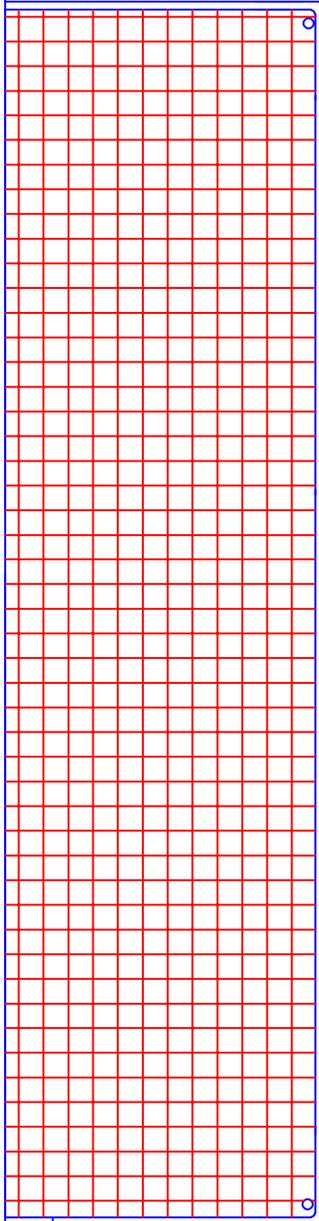


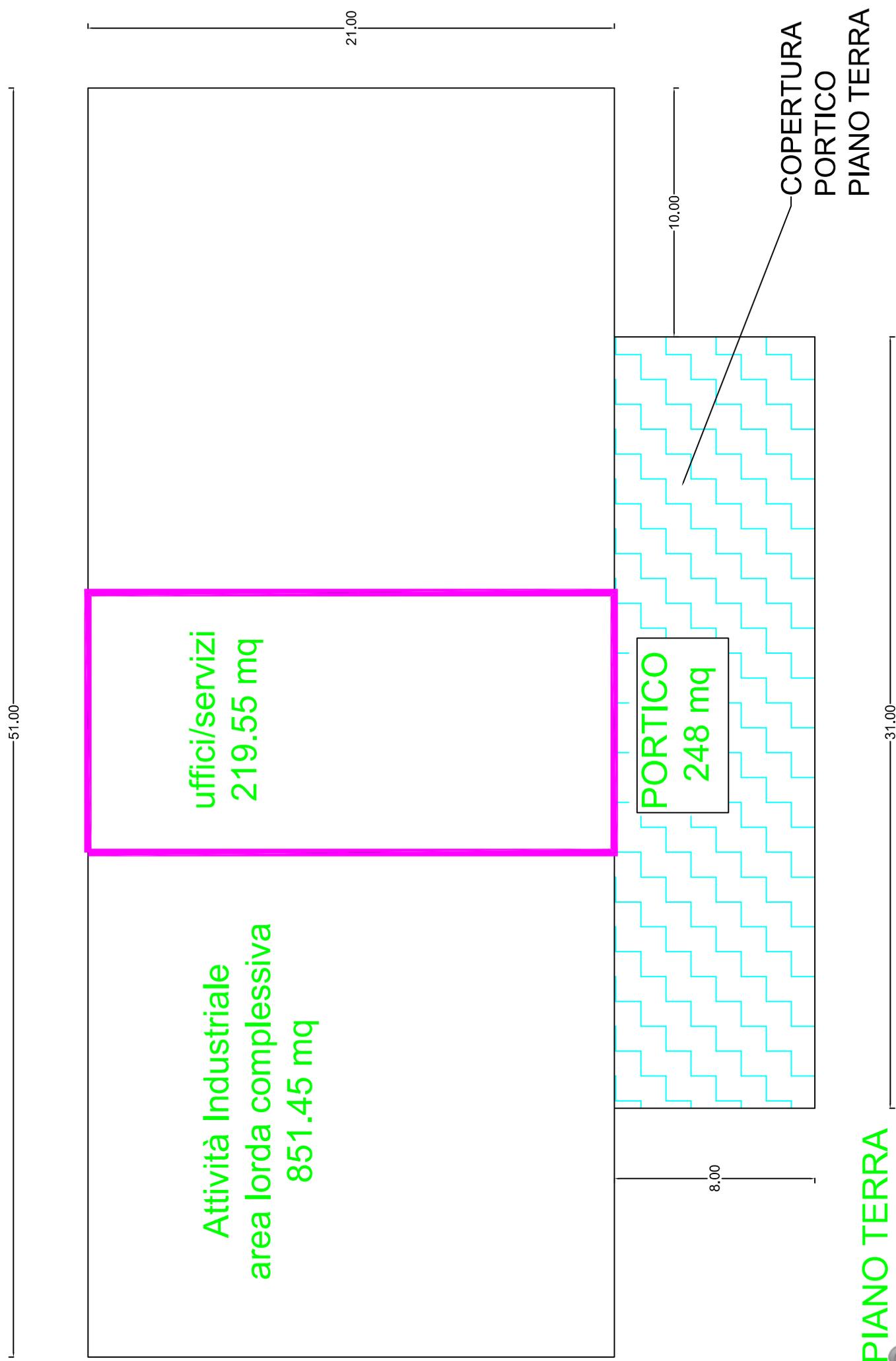


PIANTA FONDAZIONE

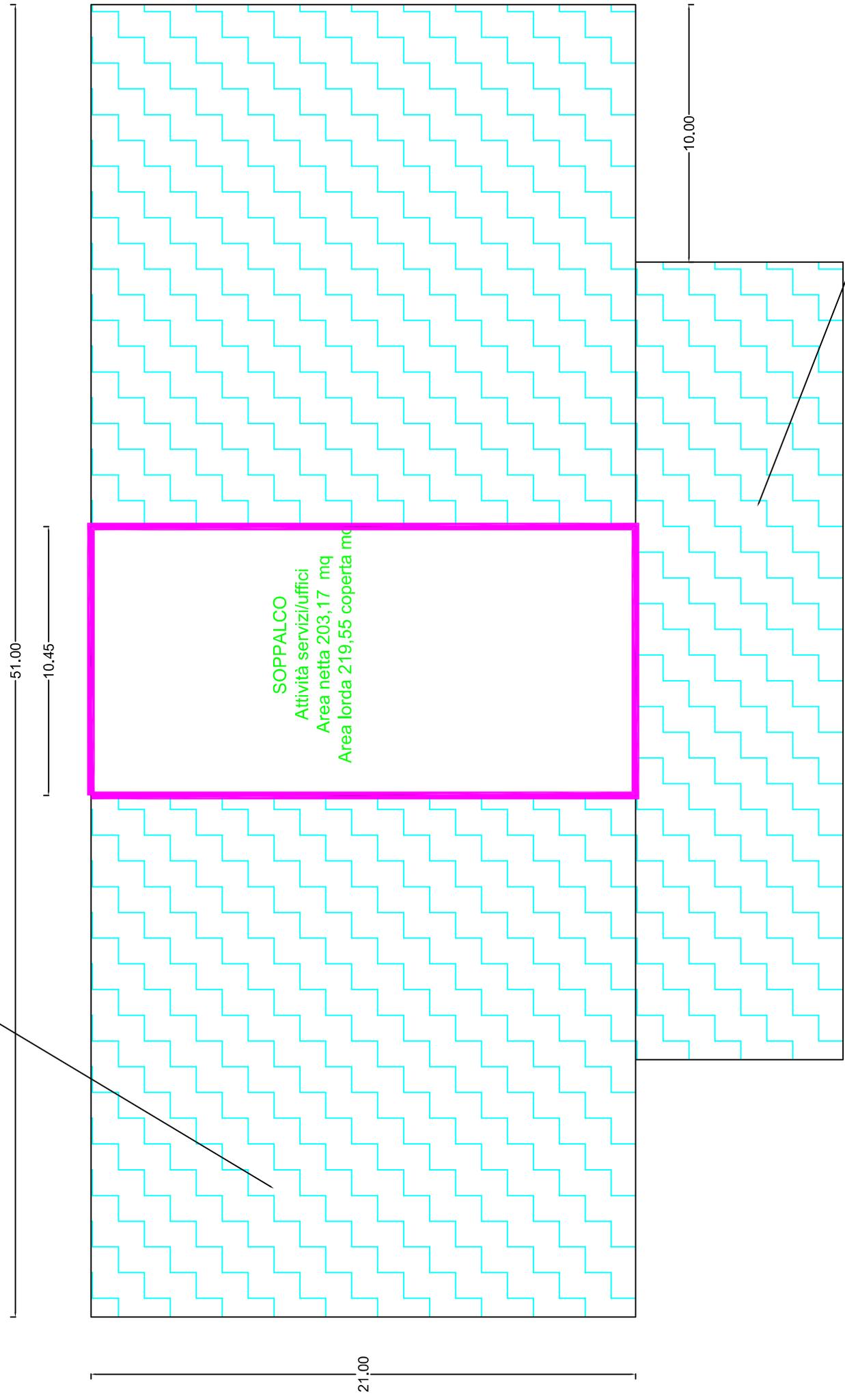


PIANTA COPERTURA





COPERTURA
AREA INDUSTRIALE
PIANO TERRA

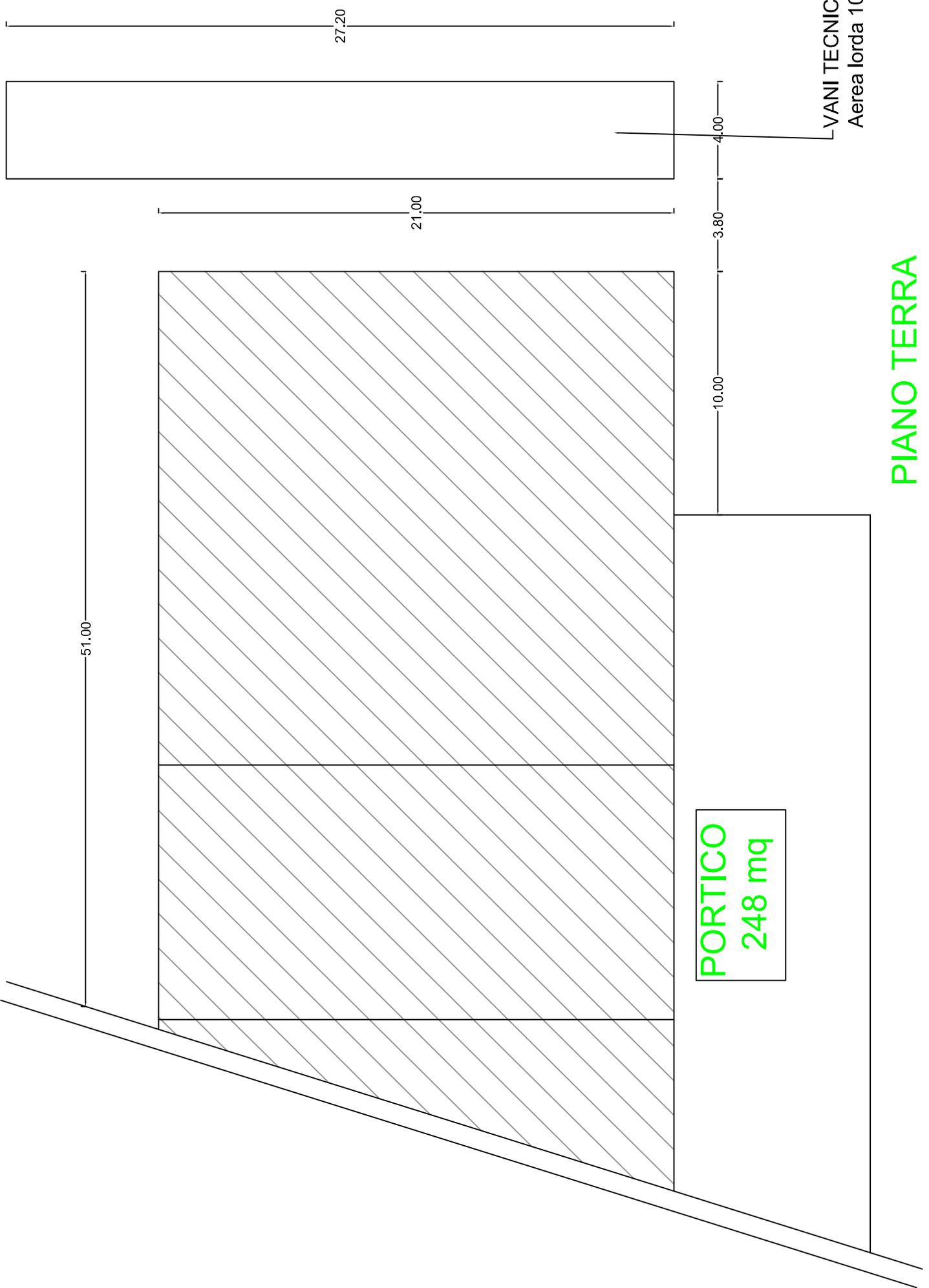


SOPPALCO
Attività servizi/uffici
Area netta 203,17 mq
Area lorda 219,55 coperta mq

COPERTURA
PORTICO
PIANO TERRA

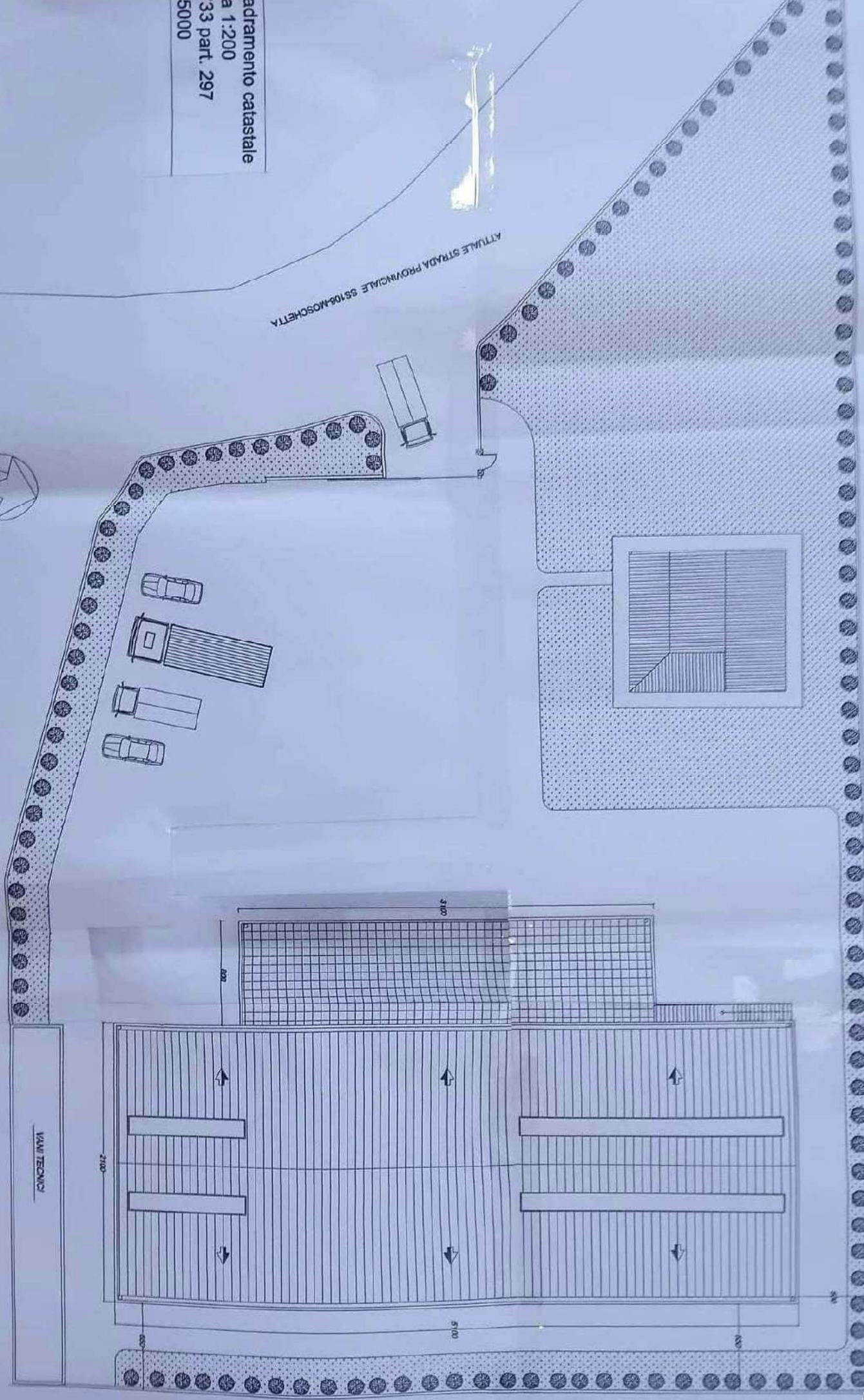
SOPPALCO PIANO PRIMO





Inquadramento catastale
Scala 1:200
F. n. 33 part. 297
mq. 5000

ATTUALE STRADA PROVINCIALE SS108-MOSCHETTA



VANI TECNICI





Coordinate 38.2182

16.2440





CITTA' DI LOCRI

(Provincia di Reggio Calabria)

AREA URBANISTICA

Prot. n° 20048/2002

Pratica n° 111/2002

CONCESSIONE EDILIZIA N° 26/2004

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

CONSIDERATO che la Ditta [REDACTED] ha inoltrato presso lo Sportello Unico di Locride Sviluppo, convenzionato con questa Amministrazione, progetto per la variante al P.R.G. per la realizzazione di un frantoio industriale con annessa casa del custode in località Mandorleto;

VISTA la richiesta di Concessione Edilizia inoltrata in data 20.12.2002 prot. 20048 dalla Ditta [REDACTED] (RC) [REDACTED] ed ivi residente alla contrada Moschetta n° 175, con allegati tecnico - grafici a firma dell'Arch. Rocco Alessio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n° 1420, **relativamente alla costruzione di un Frantoio industriale con annessa casa del custode e sistemazione esterna, da realizzare in variante al P.R.G., in località Mandorleto, (identificato in Catasto al foglio di mappa n° 33 particella n° 234);**

PRESO atto delle procedure di cui all'art. 14 della Legge Urbanistica Regionale 19/2002;

ACCERTATO che la Ditta ha titolo a richiedere la suddetta concessione, così come risulta dalla documentazione esibita;

VISTO il Verbale di Conferenza Servizi in seduta deliberante del 04.07.2003;

VISTI i pareri favorevoli espressi dagli Enti preposti, ognuno per la propria competenza, nella seduta di Conferenza Servizi del 04.07.2003;

VISTO l'avvenuto deposito del progetto presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria prat. G.C./ES/848/2003 prot. 1010 del 09.05.2003;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 05.09.2003 con la quale veniva approvato il progetto oggetto di richiesta Concessione Edilizia;



VISTO il completamento dell' intero iter procedurale come previsto dalla normativa vigente

VISTI:

- Il Regolamento Edilizio Comunale;
- Lo Strumento Urbanistico Comunale in atto vigente – P.R.G. approvato con D.P.G.R. n° 667 del 01.12.1998;
- La legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- La legge n. 10 del 28.01.1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
- La legge n. 127/97;
- Le leggi regionali vigenti;

VISTO il dispositivo di Giunta Municipale del 27.10.2003 prot. 17746;

CONSIDERATO che il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 è stato determinato in € 13.617,12;

Ai sensi dell'art. 6, comma 2 della Legge 15 maggio 1977, n. 127;

CONCEDE

Fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ed altri Organi o Enti in ordine all'esecuzione dei lavori in argomento;

Alla Ditta

(RC) [redacted] ed ivi residente alla contrada Moschetta n° 175,

- 1) di eseguire le opere di **costruzione di un Frantoio industriale con annessa casa del custode e sistemazione esterna, da realizzare in variante al P.R.G., in località Mandorketo, (identificato in Catasto al foglio di mappa n° 33 particella n° 234), per come rappresentato negli elaborati grafici, di cui in premessa, alle condizioni seguenti:**
 - a) inizio lavori: entro un anno dalla data di notifica della presente;
 - b) ultimazione dei lavori: entro tre anni dalla data di notifica della presente;
- 2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune.
- 3) Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1086 del 5.11.1971, Legge n. 64 del 02.02.1974, successive Circolari Ministeriali, Legge Regionale n.17 dell'11.7.1994 e regolamento di attuazione n. 1 del 12.11.94 è fatto obbligo:
 - a) di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere di cui al progetto approvato;
- 4) Di presentare a lavori ultimati, domanda per ottenere l'abitabilità o l'agibilità del fabbricato o parti di esso, ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;



CONDIZIONI

1) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità al progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alla esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati per le finiture e le tinteggiature.

Al fine di migliorare il decoro urbano occorre dare priorità ai lavori di completamento dei prospetti esterni.

2) Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione dovrà:

- a) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità e ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- b) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli Enti di competenza;
- c) il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese al tramonto del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- d) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e l'impresa esecutrice;

PRESCRIZIONI

La presente concessione edilizia, è subordinata:

- 1) La Ditta è obbligata a smaltire presso discariche autorizzate gli inerti ai sensi dell'Ordinanza Commissariale n° 1495 del 03.07.2001;
- 2) La Ditta dovrà presentare certificazione dell'avvenuto smaltimento degli inerti presso impianto autorizzato;
- 3) al deposito, prima dell'inizio dei lavori di completamento, del progetto di cui alla Legge n° 10/91;

AVVERTENZE

- In caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione segnalando i nuovi nominativi.
- In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.
- Qualora i lavori non sono stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

- Scaduto il termine stabilito per l'inizio dei lavori, il concessionario, qualora intendesse eseguire i lavori, deve presentare istanza per ottenere una nuova concessione.
- Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.
- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc...) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni del Concessionario con estremi della Concessione, Progettista, Direttore dei Lavori, Responsabile di Cantiere, numero e destinazione d'uso delle unità immobiliari assentite ed estremi del deposito progetto del Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n. 17/94.
- L'inosservanza al progetto approvato ed alle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- La presente viene notificata ad ogni effetto di legge, e pubblicata all'Albo Comunale per quindici giorni consecutivi.

Locri, li 28.04.2004

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA
 arch. Alessandro Tallarida

VERSAMENTI:

Dritti di Segreteria pagati
 Con boll. ccp. n° 537 del 26.03.2004
 € 520,00
 Oneri di urbanizzazione primaria: € 3.862,65
 eseguito con boll. ccp n° 534 del 26.03.2004
 Oneri di urbanizzazione secondaria: € 1.883,01
 eseguito con boll. ccp n° 535 del 26.03.2004
 Costi di costruzione € 7.871,46
 eseguito con boll. ccp. n° 536 del 26.03.2004

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto Messo comunale di avere oggi _____ del mese di _____ dell'anno _____ notificato la presente Concessione Edilizia in sanatoria al Signor _____ consegnando copia originale a mani di _____ il ricevente _____ il Messo comunale _____ Pubblicato all'Albo comunale il _____ e per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale



CITTA' DI LOCRI

(Provincia di Reggio Calabria)

AREA URBANISTICA

Prot. n° 12894/2004

Pratica n° 72/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 72/2004

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

VISTA l'istanza inoltrata in data 10.08.2004 al n° 12894 di protocollo dalla
 [REDACTED]
 [REDACTED] ed ivi residente alla contrada Moschetta n° 175, con allegati tecnico -
 grafici a firma dell'Arch. Rocco Alessio, iscritto all'Ordine degli Architetti della
 Provincia di Reggio Calabria al [REDACTED]
 iscritto al Collegio provinciale dei Periti Agrari della provincia di Reggio
 Calabria al n° 298, relativamente alla variante strutturale, da realizzare in
 variante al P.R.G., di un Frantoio industriale con annessa casa del custode e
 sistemazione esterna, in località Mandorleto, autorizzata con Concessione
 Edilizia n° 26 del 28.04.2004, (identificato in Catasto al foglio di mappa n° 33
 particella n° 234);

ACCERTATO che la Ditta ha titolo a richiedere il suddetto Permesso di
 Costruire, così come risulta dalla documentazione esibita;

VISTO l'avvenuto deposito del progetto presso il Settore Tecnico di Reggio
 Calabria Servizio Edilizia Asismica, prat. G.C./ES/2003/848 prot. 2042 del
 06.08.2004;



VISTI:

- Il Regolamento Edilizio Comunale;
- Lo Strumento Urbanistico Comunale in atto vigente - P.R.G. approvato con D.P.G.R. n° 667 del 01.12.1998;
- La legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- La legge n° 10 del 28.01.1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
- La legge n° 127/97;
- Il D.P.R. n° 380/2001;
- Le Leggi Regionali vigenti;

CONSIDERATO che il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 è stato determinato in € **2.543,84**;

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380;

Rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

Fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ed altri Organi o Enti in ordine all'esecuzione dei lavori in argomento;

Alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente alla contrada Moschetta n° 175,

- 1) **Relativamente alla variante strutturale, da realizzare in variante al P.R.G., di un Frantoio industriale con annessa casa del custode e sistemazione esterna, in località Mandorleto, autorizzata con Concessione Edilizia n° 26 del 28.04.2004, (identificato in Catasto al foglio di mappa n° 33 particella n° 234), per come rappresentato negli elaborati grafici, di cui in premessa, alle seguenti condizioni:**
 - a) inizio lavori: entro un anno dalla data di notifica della presente;
 - c) ultimazione dei lavori: entro tre anni dalla data di comunicazione di inizio lavori;
- 2) **Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune.**
- 3) **Ai sensi e per gli effetti della Legge n° 1086 del 05.11.1971, Legge n° 64 del 02.02.1974, successive Circolari Ministeriali, Legge Regionale n° 17 dell'11.07.1994 e Regolamento di Attuazione n° 1 del 12.11.1994 è fatto obbligo:**
 - a) **Di osservare tutte le prescrizioni per le opere edilizie costruite in zona sismica relativamente alla natura del presente permesso di costruire;**

- 4) Di presentare a lavori ultimati, domanda per ottenere l'agibilità del fabbricato o parti di esso, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n.° 380 del 06.06.2001;

CONDIZIONI

- 1) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità al progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alla esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati, sia per le finiture e le tinteggiature.

Al fine di migliorare il decoro urbano occorre dare priorità ai lavori di completamento dei prospetti esterni.

- 2) Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso di costruire dovrà:

- a) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità e ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- b) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli Enti di competenza;
- c) il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese al tramonto del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- d) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e l'impresa esecutrice;

PRESCRIZIONI

Il presente Permesso di Costruire è subordinato:

- 1) La Ditta è obbligata a smaltire presso discariche autorizzate gli inerti ai sensi dell'Ordinanza Commissariale n° 1495 del 03.07.2001;
- 2) La Ditta dovrà presentare certificazione dell'avvenuto smaltimento degli inerti presso impianto autorizzato;
- 3) Al deposito, prima dell'inizio dei lavori di completamento, del progetto di cui alla Legge n° 10/91;

AVVERTENZE

- In caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve darne immediata comunicazione segnalando i nuovi nominativi.
- In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.
- Qualora i lavori non sono stati ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso per la parte non ultimata.

- Scaduto il termine stabilito per l'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire, qualora intendesse eseguire i lavori, deve presentare istanza per ottenere un nuovo permesso.
- Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente permesso di costruire.
- Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che lo stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc...) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni del titolare del permesso di costruire con gli estremi del Permesso di Costruire, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Responsabile di Cantiere, il numero e la destinazione d'uso delle unità immobiliari assentite ed estremi del deposito del progetto presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 17/94.
- L'inosservanza al progetto approvato ed alle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- La presente viene notificata ad ogni effetto di legge, e pubblicata all'Albo Comunale per quindici giorni consecutivi.

Locri, lì 11.11.2004

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

- arch. Alessandro Tallarida

VERSAMENTI

Diritti di Segreteria pagati
Con boll. ccp. n° 652 del 11.11.2004
€ 265,00

Oneri di urbanizzazione primaria € 519,57
eseguito con boll. ccp n° 653 del 11.11.2004
Oneri di urbanizzazione secondaria € 233,81
eseguito con boll. ccp n° 654 del 11.11.2004
Costi di costruzione € 1.790,46
eseguito con boll. ccp. n° 655 del 11.11.2004

IL RAGIONIERE

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto Messo comunale di avere oggi 16 del mese di NOVEMBRE dell'anno 2004

notificato il presente Permesso di Costruire al Signor [REDACTED]

[REDACTED] consegnando copia originale a mani di [REDACTED]
il ricevente [REDACTED] il Messo Comunale [REDACTED]

Pubblicato all'Albo comunale il [REDACTED] e per 15 giorni consecutivi.

il giorno 16-11-04

al giorno 31-11-04



CITTA' DI LOCRI

(Provincia di Reggio Calabria)

AREA URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

IL RESPONSABILE

- Vista la richiesta inoltrata in data 20.10.2006 prot. 18773 dalla Ditta [REDACTED] ed ivi residente alla contrada Moschetta n° 175, nella qualità di proprietario di un frantoio industriale con annessa casa del custode, sito in contrada Mandorleto, realizzato con Concessione Edilizia n° 26 del 28.04.2004 e con Permesso di Costruire in variante strutturale in 72 dell'11.11.2004, identificato catastalmente al foglio di mappa n° 33 particella n° 297 sub. 2 e 3, al fine di ottenere l'agibilità;
- Visto l'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
- Vista la certificazione rilasciata dal competente Ufficio dell'U.T.E. di Reggio Calabria;
- Vista la dichiarazione di conformità al progetto approvato e l'avvenuta prosciugatura dei muri, di salubrità degli ambienti a firma di tecnico abilitato;
- Vista la dichiarazione di abbattimento barriere architettoniche, a firma di tecnico abilitato, così come previsto dal D.M. n° 236/89 e D.P.R. n° 503 /96;
- Visto il certificato che l'immobile è allacciato alla rete idrica comunale;
- Vista la dichiarazione di conformità del tecnico sullo smaltimento delle acque fognarie;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico eseguito a regola d'arte ai sensi della L.46/90;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ai sensi della L. 10/91;
- Visto il Certificato di Collaudo Statico e di Conformità dell'Opera, depositato presso la Regione Calabria - Dipartimento LL.PP ed Acque - Servizio Tecnico Decentrato di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile) - prat. n° 848/03 - prot. n° 623 del 05.05.2006, eseguito dall'arch. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria al n° 1420;
- Visto il parere favorevole rilasciato dal responsabile dell'U.O. di Igiene Pubblica dell'USL n° 9 di Locri, n° 2638/IP in data 27.10.2006;

CERTIFICA

- **AGIBILE il frantoio industriale con annessa casa del custode**, sito in località Mandorleto, identificato catastalmente al foglio di mappa n° 33 particelle n° 297 sub 2 e 3.

Locri, li 30.06.2006

IL RESPONSABILE

arch. Giovanni Macri -



Diritti di Segreteria
Pagati con boll. n° 391 del 30.10.2006
€ 15,00

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Dati della richiesta	Comune di LOCRI (Codice: D976)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 33 Particella: 234

Numero di mappa soppresso dal 24/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddit		Dominicale	Agrario
1	33	234		-	SOPRESSO	00 00					Tipo Mappale del 24/09/2005 Pratica n. RC0150120 in atti dal 24/09/2005 (n. 150120, 1/2005)
Notifica Annotazioni di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESMINARE Riserve 2 - Errori elementi catastali in atto											

La soppressione ha originato cio variato i seguenti immobili

Foglio 33 Particella 297 :

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddit		Dominicale	Agrario
1	33	234		-	ULIVETO	50 00			Euro 42,61	Euro 16,78	FRAZIONAMENTO del 08/03/2002 Pratica n. 50646 in atti dal 08/03/2002 (n. 50646, 1/2002)
Notifica Annotazioni di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESMINARE Riserve 2 - Errori elementi catastali in atto											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 33 Particella 229 :

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 33 Particella 233 ; Foglio 33 Particella 235 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 18/12/2001 Pratica n. 297064 in atti dal 18/12/2001 (n. 297064.1/2001)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/01/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	D=duz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	33	221		-	ULIVETO 1	13 04 96		L. 2.153.184	L. 848.224	FRAZIONAMENTO del 20/01/1998 in atti dal 19/02/1998 (n. 647.1/1998)
Riserve 2 - Errori elementi catastali in atto Partita 608032										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:4 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:222 ; Foglio:33 Particella:223 ; Foglio:33 Particella:224 ;

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

Situazione degli intestati dal 20/01/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 18/12/2001
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 20/01/1998 in atti dal 19/02/1998 (n. 647.1/1998)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	33	4		-	ULIVETO 1	13 70 36		L. 2.261.094	L. 890.734	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 in atti dal 30/06/1993 (n. 242.1/1993)
Riserve 2 - Errori elementi catastali in atto Partita 608032										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:9 ; Foglio:33 Particella:129 ;



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Data: 09/11/2023 Ora: 9.53.05

Visura n.: T68066

Pag: 4

Segue

Firmato Da: LUIGI ROCCO VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e69b3655

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito Domicile	Agrario	FRAZIONAMENTO del 29/08/1978 in atti dal 16/06/1993 (n. 60.1/1978)	
1	33	4		-	ULIVETO 1	13 70 36			L. 2.261.094	L. 890.734	
Notifica											
					Partita		2619				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:107 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/07/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito Domicile	Agrario	FRAZIONAMENTO del 07/07/1971 in atti dal 16/06/1993 (n. 72. F01/1986)	
1	33	4		-	ULIVETO 1	13 70 90			L. 2.261.985	L. 891.085	
Notifica											
					Partita		2619				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:97 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito Domicile	Agrario	FRAZIONAMENTO del 09/07/1988 in atti dal 11/06/1993 (n. 30.1/1988)	
1	33	4		-	ULIVETO 1	13 73 70			L. 2.266.605	L. 892.905	
Notifica											
					Partita		2619				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:129 ; Foglio:33 Particella:130 ; Foglio:33 Particella:131 ; Foglio:33 Particella:132 ; Foglio:33 Particella:133 ; Foglio:33 Particella:134 ;



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Data: 09/11/2023 Ora: 9:53:05
Visura n.: T680066 Page: 5

Fine

Firmato Da: LUIGI ROCCO VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e6b365

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Partz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz	Redditio Dominicale	Agrario	
1	33	4		-	UE IVETO I	14 96 30		1.2468,895	1.972,595	Impianto meccanografico del 15/02/1976
Notifica										
Riserve										
2 - Errori elementi catastali in atto										

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

Situazione degli intestati dal 30/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 20/01/1998
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 30/12/1991 Pubblico ufficiale PELLIZZERI M Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 9857 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 513 registrato in data 17/01/1992 - Voltura n. 242/1/1993 in atti dal 30/06/1993			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 30/12/1991
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 15/02/1976			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Dati della richiesta	Comune di LOCRI (Codice:D976) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 297 Sub.: 2

INTESTATO

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		33	297	2			A/2	1	7 vani	Totale: 162 m ² Totale: esuse aree scoperte: 153 m ²	Euro 379,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo										CONTRADA MANDORLETO n. SNC Piano T-1		
Notifica										Notifica in corso con protocollo n. RC0088561 del 31/05/2006		Mod.58
Annotazioni										di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		Partita

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D976 - Foglio 33 - Particella 297

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2006

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		33	297	2			A/2	1	7 vani		Euro 379,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/02/2006 Pratica n. RC0031055 in atti dal 24/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2164.1/2006)
Indirizzo										CONTRADA MANDORLETO n. SNC Piano T-1		
Notifica										Notifica in corso con protocollo n. RC0088561 del 31/05/2006		Mod.58
										Partita		



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Data: 09/11/2023 Ora: 9.49.44
 Visura n.: T65478 Page: 2

Fine

Annotazioni di stato: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune D976 - Foglio 33 - Particella 297

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2005

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		33	297	2			A/3	1	6 vani		Euro 238,60	COSTITUZIONE del 14/10/2005 Pratica r. RC0163737 in atti dal 14/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2528/12005)
Indirizzo: CONTRADA MANDORLETO n. SNC Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

Situazione degli intestati dal 14/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Nome	Cognome	Partita	Mod.58		
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/10/2005 Pratica n. RC0163737 in atti dal 14/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2528/12005)						

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Data: 09/11/2023 Ora: 9.51.10
Visura n.: T66557 Pag: 1
Segue

Dati della richiesta Comune di **LOCRI** (Codice: D976)
Provincia di **REGGIO DI CALABRIA**
Catasto **Fabbricati** Foglio: 33 Particella: 297 Sub.: 3

INTESTATO

Unità immobiliare dal 17/12/2007

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	297	3			D/7				Euro 5.094,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2007 Partica n. RC0488110 in atti dal 17/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25278.1/2007)
Indirizzo: CONTRADA MANDORLETO n. SN Piano T												
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni: di immobile: n.i.n. verificata in sopralluogo -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D976 - Foglio 33 - Particella 297

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2007

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	297	3			D/7				Euro 5.094,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/06/2007 Pratica n. RC0268519 in atti dal 18/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8759.1/2007)	
Indirizzo: CONTRADA MANDORLETO n. SN Piano T													
Notifica						Partita		Mod.58					

(1) Proprietà 1000/1000





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Data: 09/11/2023 Ora: 9.51.10
Visura n.: T66557 Page 2

Fine

Firmato Da: LUIGI ROCCO VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e9b9b9e

Ammortamenti di immobile: n.r.l. verificata in sopralluogo -classamento e rendita proposti (c.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2006

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		33	297	3			D/7				Euro 8.340,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO de 24/02/2006 Pratica n. RC0031055 in atti dal 24/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2164.1/2006)
Indirizzo											CONTRADA MANDORLETO n. SNC Piano T	
Notifica											Notifica in corso con protocollo n. RC0088561 del 31/05/2006	
Ammortamenti											di immobile: n.r.l. verificata in sopralluogo	

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2005

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		33	297	3			D/7				Euro 4.616,00	COSTITUZIONE del 14/10/2005 Pratica n. RC0163737 in atti dal 14/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2528.1/2005)
Indirizzo											CONTRADA MANDORLETO n. SNC Piano T	
Notifica												
Ammortamenti											-classamento e rendita proposti (c.m. 701/94)	

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

Situazione degli intestati dal 14/10/2005

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/10/2005 Pratica n. RC0163737 in atti dal 14/10/2005 COSTITUZIONE (n. 2528.1/2005)				

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria.

197±
DP

AVV. ALESSANDRO Ghibellini
AVV. STEFANO Ghibellini
VIA R. CUCIARDI 1/15
16121 GENOVA
TEL. 010/546505-491791
546245 - FAX: 5521853
E-Mail: info@ghibellini.it

TRIBUNALE ORDINARIO di LOCRI - Esecuzioni Immobiliari

URGENTE

Atto di pignoramento immobiliare

ORIGINALE

di [redacted] di Assicurazioni
e [redacted] con sede legale in

Verona, via dell'Agricoltura 7 e sede amministrativa in Milano, Via Me-
cenate 90, in persona del suo procuratore speciale e legale rappresentante,

dott.ssa [redacted] in forza di procura speciale a rogito
notaio Giuseppe Gasparrini in data 4.4.2022, rappresentata e difesa, in

forza di mandato in calce al presente atto, dagli avv.ti Alessandro Ghibel-
lini [redacted], Stefano Ghibellini (C.F. [redacted]

[redacted] e Cinzia Oliveri (C.F. [redacted]) presso
la quale ultima è elettivamente domiciliata in Reggio Calabria, [redacted]

[redacted], con richiesta di ricevere le comunicazioni di cui all'art. 136,
c.p.c., al fax n. 0105531853 ovvero al seguente indirizzo PEC *stefa-
no.ghibellini@ordineavvgenova.it* - creditore procedente.

MOD. E
MOD. C n. Ott. N. 232
MOD. F 1497
Importo € 20100
Locri, 11 FEB 2023

Premesso che

1. Con decreto ingiuntivo telematico n. 149/2020, il Tribunale di Locri, su
richiesta di Elba Assicurazioni S.p.A., ha ingiunto a [redacted]

[redacted] di pagare all'esponente, entro quaranta
giorni dalla notifica del decreto, la somma di Euro 105.539,40, oltre inte-

ressi legali dalla data di ricezione della messa in mora (14.12.2018) sino
al saldo effettivo, ed oltre alle spese del procedimento, liquidate in com-

plessivi Euro 2.379,50, di cui Euro 379,50 per spese ed Euro 2.000,00 per
onorari, oltre IVA e CPA come per legge e spese generali nella misura

del 15%.

232
Dur. 10,07
Tassa 24,10
Rimbo 24,27
Tot. 24,27
10% 2,42
Tot. 25,58



2. Copia conforme all'originale del predetto decreto ingiuntivo è stata regolarmente notificata, in data 13.5.2020, al signor [REDACTED] all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata [REDACTED] quale tratto dall'INI-PEC - Indice Nazionale degli Indirizzi di Posta Elettronica Certificata istituito dal Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'art. 6-bis del D. Lgs. n. 82/2005.

3. Stante la mancata opposizione del decreto ingiuntivo, il Tribunale di Locri, in data 12.12.2020, ha emesso provvedimento di esecutorietà del decreto ingiuntivo di cui si tratta, apponendo la formula esecutiva in data 22.12.2020.

4. In data 18.11.2022, è stato notificato al signor [REDACTED] atto di precetto, che, tuttavia, non ha sortito effetto alcuno.

5. Stante la condotta del signor [REDACTED] già Elba Assicurazioni S.p.A., come sopra rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili (unitamente ai frutti, accessori e pertinenze degli stessi) di cui il signor [REDACTED] ed ivi residente in Contrada Moschetta 176, ha la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, segnatamente:

- Fabbricato sito in Locri, Contrada Mandorleto Sn, piano T, categoria D/7, Foglio 33, particella 297, sub. 3;

- Fabbricato sito in Locri, Contrada Mandorleto Sn, piano T-1, categoria A/2, Foglio 33, particella 297, sub 2.

Genova - Reggio Calabria, 23 gennaio 2023
[REDACTED]



Mandato

Io sottoscritto [REDACTED] procuratore speciale e Legale rappresentante, in forza di procura speciale a rogito notaio Giuseppe Gasparrini in data 4.4.2022, di [REDACTED] con sede legale in Verona, via dell'Agricoltura 7 e sede amministrativa in Milano, Via Mecenate 90, Partita Iva 05850710962, informata, ai sensi dell'art. 4, Il comma, del D. Lgs. n. 28/2010, della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, nonché della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita disciplinata dagli artt. 2 e seguenti del D.L. n. 132/2014, delego a rappresentare e difendere la predetta società nel presente giudizio di esecuzione nei confronti di [REDACTED], in ogni sua fase e grado, sia di impugnazione che di esecuzione, con ogni più ampia facoltà di legge, ivi compresa quella di chiamare in causa terzi, proporre domanda riconvenzionale, farsi sostituire, nominare altri avvocati e/o domiciliatari, conciliare, transigere e/o rinunciare agli atti del giudizio ed alle domande, accettare tali rinunce, ricevere pagamenti, quietanzare nonché comparire in sostituzione della mandante in tutte le ipotesi di comparizione personale consentite dalla legge, gli avvocati Alessandro Ghibellini, Stefano Ghibellini e Cinzia Oliveri presso l'ultima dei quali eleggo anche domicilio in Reggio Calabria, Via Nicolò da Reggio. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs n. 196/2003, dichiaro di essere stato reso edotto che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico dando pertanto il consenso al loro trattamento.

Genova – Reggio Calabria, 23 gennaio 2023



Tutto ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio

Notifiche presso il Tribunale di Locri, visti:

- il titolo esecutivo rappresentato dal decreto ingiuntivo n. 149/2020 del Tribunale di Locri notificato in data 13.5.2020 ed al quale è stata apposta la formula esecutiva in data 22.12.2020;

- l'atto di precetto notificato in data 18.11.2022;

- constatato che è decorso il termine di dieci giorni indicato nel precetto ai sensi dell'art. 480, c.p.c.;

ho sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili (frutti, accessori e pertinenze compresi) di cui il signor [REDACTED], nato a Locri il [REDACTED] ed ivi residente in Contrada Moschetta 176, ha la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, segnatamente:

- Fabbricato sito in Locri, Contrada Mandorleto Sn, piano T, categoria D/7, Foglio 33, particella 297, sub. 3;

- Fabbricato sito in Locri, Contrada Mandorleto Sn, piano T-1, categoria A/2, Foglio 33, particella 297, sub 2.

Per l'effetto, ho ingiunto al signor [REDACTED] di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito di [REDACTED] S.p.A., per cui si procede, i beni sopradescritti, i frutti, gli accessori e le pertinenze di essi.

Contestualmente, ho invitato formalmente, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., il signor [REDACTED] ad effettuare presso la Cancelleria del



Giudice dell'esecuzione, la prescritta dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di impossibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notificazioni o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice dell'esecuzione.

Ho rivolto, inoltre, formale avvertimento, ai sensi dell'art. 492, comma 3, c.p.c., al signor [REDACTED], che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può richiedere di sostituire al bene ed ai diritti immobiliari pignorati una somma pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, depositando in cancelleria, a pena di inammissibilità, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569, specifica istanza, unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

Ho avvertito, altresì, che, a norma dell'art. 615, comma 2, c.p.c., l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione ai sensi degli artt. 530, 552 e 569, c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile: [REDACTED]

Conseguentemente, ho notificato copia conforme del suesteso atto di pignoramento immobiliare al signor [REDACTED] e tale notifica ho così eseguito:



UNEP - LOCRI

Cr. C/0/232 F/0/197 Dep. € 20,00

AVERE € 5,58

URGENTE

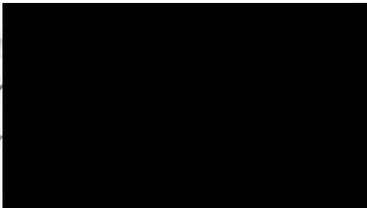
Dritti	€ 10,07
Trasferite	€ 14,10
Spese	€ 1,41
Spese Postali	€ 0,00
Trasf. Avvisi	€ 0,00
10% Avvisi	€ 0,00
Spese Avvisi	€ 0,00
Bolli	€ 0,00
varie	€ 0,00
TOTALE	€ 25,58

Il sottoscritto



di aver consegnato in persona il presente processo
verbale di pignoramento in esecuzione dell'ordine precedente
in quanto si tratta di un caso urgente.

16 FEB 2023





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5480
 Registro particolare n. 4065
 Presentazione n. 95 del 21/03/2023

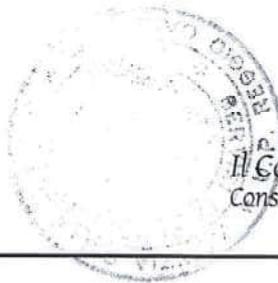
Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4366
 Protocollo di richiesta RC 19612/1 del 2023



Il Conservatore
 Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	232
Data	13/02/2023	Codice fiscale	[REDACTED]
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	LOCRI (RC)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. STEFANO GHIBELLINI PER

Codice fiscale [REDACTED]
 Indirizzo VIA VIA FONTANA, 2 MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	D976 - LOCRI (RC)
Catasto	FABBRICATI

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5480
 Registro particolare n. 4065
 Presentazione n. 95 del 21/03/2023

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana	-	Foglio 33	Particella	297	Subalterno	3
Natura		D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI CONTRADA MANDORLETO	Consistenza	-		
Indirizzo					N. civico	-
Immobile n.	2					
Comune		D976 - LOCRI (RC)				
Catasto		FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 33	Particella	297	Subalterno	2
Natura		A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		
Indirizzo		CONTRADA MANDORLETO			N. civico	-

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
 Sede [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro RC 19904 anno 2023
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.**Nota di Trascrizione Registro particolare 4065 del 21/03/2023
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 21/03/2003 - 21/03/2023, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	21/03/2023	5480	4065

Certificazione notarile sostitutiva

Ai sensi dell' art. 567, comma 2 c. p. c.
(esente da bollo ex art.18 D.P.R n.115/2002)

A seguito della trascrizione del verbale di pignoramento n.232 effettuata presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/3/23 ai nn. 5480/4065

a favore di

Revo Insurance spa con sede in Verona
Codice Fiscale [REDACTED]

contro

Io sottoscritto **Dott. Nicolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, attesto quanto segue

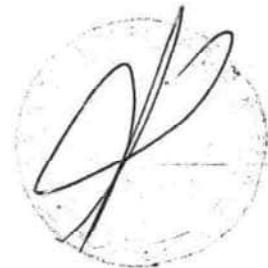
Descrizione del bene immobile oggetto dell'esecuzione

a) contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento

In Locri, Contrada Mandorleto
Fabbricato industriale
Foglio 33 mappale 297 subalterno 3
Appartamento
Foglio 33 mappale 297 subalterno 2

b) secondo le attuali risultanze dei registri catastali

In Locri, Contrada Mandorleto
Fabbricato industriale
Foglio 33 mappale 297 subalterno 3 categoria D/7
Appartamento di vani 7
Foglio 33 mappale 297 subalterno 2 categoria A/2
NCT foglio 33 mappale 297 già mappale 234 are 50.00



c) eventuali osservazioni o discrepanze con la nota di trascrizione del pignoramento

Nulla

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

A tutto il 21/3/23 l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED] come meglio si evince dalla seguente cronistoria :



- con atto a rogito Notaio Federico Maria di Reggio Calabria in data 30/4/02 repertorio 50717, trascritto il 22/5/02 ai nn. 712/6189 la società [REDACTED] con sede in Napoli ha venduto a [REDACTED] in Locri, terreno identificato con il foglio 33 mappale 234 di are 50.00. Prezzo pagato.

Formalità pregiudizievoli

- ipoteca giudiziale iscritta in data 18/1/21 ai nn. 675/45 in base a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Locri in data 30/3/20 cronologico 426. A favore di Elba Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni spa con sede in Milano ed a carico di [REDACTED]. € 130.539,40 di cui € 105.539,40 di capitale. Beni in Locri al foglio 33 mappa.297 subalterni 2 - 3, unitamente ad altri beni. La parte creditrice ha eletto domicilio presso l'Avvocato Cinzia Oliveri, via Nicolò da Reggio, Reggio Calabria,
- ipoteca giudiziale iscritta in data 26/3/21 ai nn. 4930/343 in base a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Locri in data 8/7/20 ai nn. 877. A favore di [REDACTED] srl con sede in Siderno, codice fiscale [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] € 30.000,00 di cui € 15.367,00 di capitale. Beni in Locri al foglio 33 mappa.297 subalterni 2 - 3, unitamente ad altri beni. Il creditore ha eletto domicilio in Siderno, via Palermo, presso [REDACTED]
- pignoramento trascritto il 21/3/23 ai nn. 5480/4065 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Locri in data 13/2/23 cronologico 232. A favore di Revo Insurance spa con sede in Verona ed a carico di [REDACTED]. Beni in Locri al foglio 33 mappale 297 subalterni 3 - 2.

Osservazioni

Nulla

La relazione e' aggiornata al 29 marzo 2023 .

Perugia, 30 Marzo 2023

Dott. Niccolò Tiecco, Notaio



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: LOCRI

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE MOSCHETTA; LOCALITA` CITTADELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	475	680	L	1,6	2,2	L



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	440	590	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	320	475	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	500	740	L	1,9	2,8	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

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



TIBUNALE CIVILE
DI
LOCRI

UFFICIO ESECUZIONI
N. 12/2023 RG
G.Es. Dr. Giuseppe Cardona

INTEGRAZIONE

Oggetto: integrazione e risposta quesito

Immobili siti nel Comune di Locri alla Contrada Mandorleto
frazione di Moschetta



Tecnico

[REDACTED]
Reggio Calabria A 2293

[REDACTED] Responsabile Tecnico



In riferimento al quesito posto al sottoscritto CTU:

a) se egli ritiene che gli immobili possano essere venduti in uno o più lotti e se la vendita in due lotti sia giuridicamente possibile (beninteso, allo scopo di ottenere il maggior ricavo possibile dalla vendita e, con riguardo alla "possibilità in senso giuridico" della vendita separata, per evitare il rischio della declaratoria di nullità della vendita);

SI RISPONDE:

Premesso che i due edifici, residenziale e industriale, sono stati realizzati con regolare concessione edilizia:

- 1) Concessione edilizia 26/2004 del 28.04.2004, protocollo 20048/2002
- 2) Concessione edilizia 72/2004 del 11.11.2004, protocollo 12894/2004
- 3) Certificato di agibilità del 206

Oggetto: **COSTRUZIONE DI UN FRANTOIO INDUSTRIALE CON ANNESSA CASA DEL CUSTODE.....**

2

Nella fattispecie, i due edifici se pur indipendenti di fatto insistono in un'unica corte avente consistenza 5000 mq complessivi. La casa del custode è di pertinenza dello stabilimento denominato "FRANTOIO".

Il sottoscritto CTU ritiene che la vendita debba riguardare l'intero appezzamento composto dai due lotti incluso corte destinata ad area verde con parcheggi, in quanto trattasi di un complesso industriale per la lavorazione e trasformazione di prodotti dell'agricoltura e concepito per tale scopo.

Inoltre, il sottoscritto CTU ritiene a giudizio personale che la vendita separata di uno dei due edifici non sia interessante dal punto di vista commerciale da nessun acquirente per via del fatto che essi stessi sono all'interno di una corte avente unico accesso carraio e pedonale.

[REDACTED]
Responsabile Tecnico
[REDACTED]



INTEGRAZIONE

Alla presente relazione il sottoscritto CTU integra la relazione precedentemente elaborata e depositata, al fine di riportare informazioni circa lo stato debitorio dell'esecutato nei confronti del COMUNE DI LOCRI come richiesto al quesito e) - g) e non opponibile all'acquirente.

Nella fattispecie debiti relativi a :

- 1) IMU;
- 2) TASI;
- 3) TARI.

ALLEGATI

- 1) Documento 20286930s: quesito del Giudice
- 2) TARI / IMU Comune di Locri



n. 12/2023 R.G.Es.



TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*,
a seguito della scadenza del termine di cui all'articolo 127 – *ter* c.p.c.,
decorso in data 7 dicembre 2023;

rilevato che i due subalterni sorgono all'interno del medesimo terreno
acquistato dal debitore esecutato e che il progetto approvato dall'ente
competente riguarda un "oleificio con annessa casa del custode";

ritenuta la necessità di chiarire se l'oleificio e la "casa del custode"
possano essere venduti separatamente e, più in particolare, la necessità che
l'esperto, rispondendo al quesito 1), specifichi

a) se egli ritiene che gli immobili possano essere venduti in uno o più lotti
e se la vendita in due lotti sia giuridicamente possibile (beninteso, allo
scopo di ottenere il maggior ricavo possibile dalla vendita e, con riguardo
alla "possibilità in senso giuridico" della vendita separata, per evitare il
rischio della declaratoria di nullità della vendita);

b) la descrizione del lotto o dei lotti secondo l'esempio riportato nel
quesito;

considerato poi che uno degli edifici è un immobile di natura
commerciale, verosimilmente produttivo di frutti, di talché – in mancanza
del rendiconto da parte del debitore esecutato in qualità di custode
giudiziario *ex lege* – è necessario nominare un custode "professionale";

P.Q.M.

1) assegna all'esperto il termine di trenta giorni, decorrenti dalla
comunicazione del presente provvedimento, per rispondere alla richiesta
di chiarimento di cui in parte motiva, mediante il deposito nel fascicolo
telematico di una relazione integrativa;

2) nomina custode giudiziario, in sostituzione del debitore esecutato,
l'avv. **Antonia Fabiola CHIRICO**;

3) invita il custode giudiziario a compiere senza ritardo il primo
sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate, verificando se una delle
due unità sia l'abitazione del debitore esecutato, informando fin da ora il
debitore che, con riguardo agli immobili che non siano l'abitazione
dell'esecutato, il g.e. potrebbe emettere ai sensi dell'articolo 560 c.p.c. un
ordine di liberazione, anche prima della vendita, salvo che sia possibile



concludere un contratto di locazione oppure concordare il pagamento di un'indennità di occupazione;

4) rinvia per l'esame del chiarimento che sarà depositato dall'esperto, nonché per la valutazione sull'istanza di vendita, al 15 febbraio 2024;

visto infine l'articolo 127 – *ter* c.p.c., ritenuto applicabile anche al processo esecutivo perché posto tra i principi generali del processo civile; considerato che alla prossima udienza non è (allo stato) richiesta la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice;

DISPONE

che l'udienza **sia sostituita** dal deposito telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni in relazione agli adempimenti processuali previsti, da denominarsi “note di trattazione scritta” (o dicitura simile), redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio alle istanze e conclusioni formulate in atto già depositato;

ASSEGNA

alle parti termine **perentorio** fino al giorno **15 febbraio 2024, ore 10:00**, per il deposito telematico delle predette note scritte;

AVVERTE

- che, se nessuna delle parti depositerà le note entro il termine assegnato dal giudice, saranno adottati i provvedimenti previsti dall'articolo 127 – *ter* c. IV c.p.c.;
- che ciascuna delle parti può opporsi al presente decreto entro cinque giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Manda alla cancelleria per la comunicazione **alle parti, all'esperto e al custode giudiziario** del presente provvedimento, nonché per l'inserimento nello storico del fascicolo dell'annotazione “trattazione scritta *ex art. 127 – ter* c.p.c.” o dicitura simile.

Provvedimento redatto e inviato tramite “consolle del magistrato” il giorno 11 dicembre 2023.

Il giudice dell'esecuzione
dott. Giuseppe Cardona



**Città di Locri**

Città Metropolitana di Reggio Calabria

SETTORE 2 BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

TRIBUTI-PERSONALE

UFFICIO IMU

Tel 0964/391426-72

Oggetto: Risposta accesso agli Atti - [REDACTED]

In riferimento a quanto in oggetto, con la presente trasmettiamo la posizione debitoria richiesta dal sig. [REDACTED] riferita agli immobili di seguito elencati:

Foglio 33, particella 297, sub 2 - Foglio 33, particella 297, sub 3.

Visti gli atti D'ufficio

Si comunica che, alla data attuale, risultano i seguenti omessi versamenti per ICI/IMU/TASI.

Atti inviati a ruolo coattivo presso Sogert SpA

Foglio 33, particella 297, sub 2

ANNO TRIBUTO	IMPORTO A DEBITO
2012	PAGATO
2013	€ 676,00
2014	PAGATO
2015	PAGATO
2016	€ 676,00
2017	PAGATO
TOTALE	€ 1352,00

Foglio 33, particella 297, sub 3

ANNO TRIBUTO	IMPORTO A DEBITO
2012	PAGATO
2013	€ 2514,00
2014	PAGATO
2015	PAGATO
2016	€ 3685,25
2017	PAGATO
TOTALE	€ 6199,25



Si precisa che i ruoli di cui sopra elencati, sono di competenza dell'Organo Straordinario di Liquidazione, che cura la riscossione delle situazioni creditorie maturate prima del 2017.

Atti inviati a ruolo coattivo presso Equitalia

Foglio 33, particella 297, sub 2

ANNO TRIBUTO	IMPORTO A DEBITO
2018	€ 676,00
TOTALE	€ 676,00

Foglio 33, particella 297, sub 3

ANNO TRIBUTO	IMPORTO A DEBITO
2018	€ 3685,25
TOTALE	€ 3685,25

Omessi versamenti Imu alla data odierna

Foglio 33, particella 297, sub 2

ANNO TRIBUTO	IMPORTO A DEBITO
2019	€ 676,00
2020	€ 676,00
2021	€ 676,00
2022	€ 676,00
2023	€ 676,00
TOTALE	€ 3.380,00

Foglio 33, particella 297, sub 3

ANNO TRIBUTO	IMPORTO A DEBITO
2019	€ 3.685,25
2020	€ 3.685,25
2021	€ 3.685,25
2022	€ 3.685,25
2023	€ 3.685,25
TOTALE	€ 18.426,25

Locri, li 23/01/2024

Distinti Saluti



Responsabile del Servizio
Finanziario e Tributi
Dott.ssa Lauretana Scarfò





CITTA' DI LOCRI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
SETTORE 2 – PROGRAMMAZIONE E BILANCIO, TRIBUTI, PERSONALE
UFFICIO TARI

Tribunale di Locri
[REDACTED]

Oggetto: Risposta a nota del [REDACTED]

In riferimento alla nota di cui in oggetto e dopo aver effettuato i dovuti controlli, si comunica che il sig. C. [REDACTED] in relazione agli immobili – fg. 33 part. 297 sub 2 e sub 3, ha una posizione debitoria nei confronti dell'Ente per come di seguito riportata:

- Anno 2018 €. 765,00 per il quale è stato già emesso avviso di accertamento n° 2494 del 16/11/2021 con prot. 4203, notificata in data 23/04/2022
- Anno 2019 €. 588,00 per il quale è stato già emesso avviso di accertamento n° 38 del 04/12/2023 con prot. 33357
- Anno 2020 €. 580,00
- Anno 2021 €. 580,00
- Anno 2022 €. 580,00
- Anno 2023 €. 744,00 per un **totale di €. 3.837,00**

Cordiali saluti

La Responsabile del Procedimento Servizio TARI
[REDACTED]



La Responsabile del Servizio Finanziario e Tributi
[REDACTED]

