

**TRIBUNALE DI LOCRI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO N. 28/2024**

Promosso da  
**SIENA NPL 2018 SRL**

**Contro**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a xxxxx il xx/xx/yyyy e residente in C/  
da Parapezzi, Locri (RC)

## Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
  1. -*Verbale di sopralluogo*
  2. -*Documentazione Ipocatastale Sub1 – Sub.6 - Nota di iscrizione Sub.1*
  3. -*Documentazione Fotografica*
  4. -*Visure Catastali*
  5. -*Planimetrie Catastali*
  6. -*Concessione a Costruire, Autorizzazione Genio Civile*
  7. -*Dichiarazione Soprintendenza Archeologica*
  8. -*Elaborati grafici –Zonizzazione - Pianta Planimetria Stato di fatto*

## Premessa

---

Io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino via Superstrada 106 n°. 57, ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Giuseppe Cadorna nell'**Esecuzione Immobiliare n. 28/2024** promossa da **Siena NPL 2018 S.r.l.** con sede in Roma, via Curtatore n.3, iscritta al Registro delle Imprese di Roma (numero 14535321005) e rappresentata da DoValue S.p.a. con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n.7, (Partita Iva 02659940239), in virtù di procura rilasciata dal Sig. Franco Marini nella sua qualità di Amministratore Unico e successivamente legittimato con giusta procura speciale al Dott. Alessio Marchese in qualità di Procuratore speciale di DoValue S.p.a. che delega e conferisce mandato all'Avv. Giovanni Mazzitelli, con domicilio presso il suo studio in via Spagnolo 14/a di Reggio Calabria, a rappresentarla nel presente procedimento

**CONTRO i Signori: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Prestato giuramento il 7/11/2024, venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento 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 m.q., 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, affini; 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, a. 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); 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);
  - q) terminata la relazione(da depositare 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 prosegoo, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a messo telefax o a mezzo 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 la modalità di cui sopra.

## BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Porzioni immobiliari facente parte di un maggior fabbricato nel comune di Locri (RC), in Località Parapezzi (Località Mastrofelice Dir. SS.106 Ionica) n° 30, riportato al Catasto Fabbricati Foglio 34, particella 98, Sub 1 (Piano Terra) Categoria C/2, consistenza 283 mq., dati di superficie 310 mq. e Sub 6 (Piano Seminterrato) Categoria C/3, Classe 1, consistenza 291 mq., dati di superficie 316 mq.

### Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 28 novembre 2024, unitamente al Custode Giudiziario Dott. Fausto Pugliese. In questo primo sopralluogo abbiamo identificato e preso visione degli immobili oggetto di stima. Sono stati effettuati i primi rilievi fotografici e analitici.

Le due porzioni immobiliari, fanno parte di un maggior fabbricato a tre piani fuori terra più piano mansardato e piano seminterrato. Il primo immobile viene identificato catastalmente al Foglio 34, p.la 98, sub 6, categoria C/3 (laboratorio per arte e mestieri), si trova al piano seminterrato ed è adibito a officina meccanica. Il secondo immobile si trova al piano terra dello stabile ed è identificato catastalmente al Foglio 34, p.la 98, Sub 1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). Da una prima indagine si evince che la struttura è in discreto stato di conservazione e non necessita di alcuna manutenzione urgente.

Il secondo sopralluogo è avvenuto giorno 23 aprile 2025, dopo la visione di tutta la documentazione acquisita e dopo regolare invito delle parti in causa. Anche in quest'occasione era presente il Dott. Fausto Pugliese. In questa fase sono stati effettuati rilievi metrici dei due subalterni oggetto di stima. L'immobile identificato con il sub 6 è servito da una rampa, di pertinenza del fabbricato, che dal livello strada porta al piano seminterrato. All'interno troviamo un ampio spazio adibito ad officina meccanica (come si evince dalle foto *Allegato 3*), vi sono due servizi e un vano scala che porta al piano superiore (piano terra). La pavimentazione è realizzata con piccole piastrelle del tipo cotto, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in ferro e alle finestre sono presenti delle grade anch'esse in ferro. Il vano scala è rustico ed è di sola pertinenza dei due sub (sub.1 e sub.6). L'illuminazione è al soffitto con lampade del tipo a neon. Al piano terra (sub 1) troviamo un unico vano, molto ampio, arredato con scaffali metallici, vi è inoltre una stanza adibita ad ufficio, anch'essa arredata e un servizio. Al piano terra si arriva sia dal vano scala del sub 6, sia dalle tre porte-finestra sulla facciata principale dell'immobile. La pavimentazione è in marmo, l'ufficio è pavimentato in ceramica. Il servizio è rivestito con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio. Le porte-finestre sono chiuse con serrande avvolgibili in ferro. L'illuminazione al piano terra è sempre del tipo a neon ma a sospensione.

Le porzioni immobiliari oggetto di stima, appaiono in discreto stato di conservazione. Esternamente

si evidenzia nei solai un deterioramento con parti mancanti di calcestruzzo dovute a infiltrazioni d'acqua.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei Signori:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in C/da Parapezzi, n°30 in Locri (RC);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in C/da Parapezzi, n°30 in Locri (RC).

Dalle indagini effettuate la documentazione catastale risulta completa.

*Allegato 1: Verbale di Sopralluogo*

### ***Risposte ai quesiti***

#### **Quesito a.**

*Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

#### **ISCRIZIONI - (FOGLIO 34, P.LLA 98, SUB 6)**

ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 2005 Registro Generale 12763  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 12127/4016 del 16/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

#### **TRASCRIZIONI**

TRASCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 4433 Registro Generale 6201  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 581/2004 del 20/10/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.

TRASCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 75 Registro Generale 87  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18876/8255 del 09/12/2008  
ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI  
ADEMPIMENTO CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE.

TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 108 Registro Generale 147  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 24238/11799 del 14/12/2010  
ATTO TRA VIVI – ATTO DI RETTIFICA E INTEGRAZIONE DI CONTRATTO DI  
PRELIMINARE.

TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 9417 Registro Generale 11349  
Pubblico ufficiale PADERNI FRANCESCO Repertorio 3007/1823 del 27/05/2014  
ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI

**ADEMPIMENTO CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE**

TRASCRIZIONE del 02/11/2015 - Registro Particolare 14749 Registro Generale 17843  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1273 del 06/10/2015  
**ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 2413  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18625/8098 del 07/11/2008  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA’**

TRASCRIZIONE del 21/10/2024 - Registro Particolare 15389 Registro Generale 18433  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1278  
del 26/08/2024  
**ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**ISCRIZIONI - (FOGLIO 34, P.LLA 98, SUB 1)**

ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 2005 Registro Generale 12763  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 12127/4016 del 16/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 1680 Registro Generale 22404  
Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 132022/2552 del 12/12/2022  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE  
ART.36 COMMA 2, DL N.248, 2007.

ISCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 712 Registro Generale 9757  
Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 22024/304 del 13/05/2024  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE  
ART.36 COMMA 2, DL N.248, 2007. **(IN ALLEGATO NOTA DI ISCRIZIONE)**

**TRASCRIZIONI**

TRASCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 4433 Registro Generale 6201  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 581/2004 del 20/10/2004  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.**

TRASCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 75 Registro Generale 87  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18876/8255 del 09/12/2008  
**ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI  
ADEMPIMENTO CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE.**

TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 108 Registro Generale 147  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 24238/11799 del 14/12/2010  
**ATTO TRA VIVI – ATTO DI RETTIFICA E INTEGRAZIONE DI CONTRATTO DI  
PRELIMINARE.**

TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 9417 Registro Generale 11349

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architaly@libero.it](mailto:architaly@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

Pubblico ufficiale PADERNI FRANCESCO Repertorio 3007/1823 del 27/05/2014  
 ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI  
 ADEMPIMENTO CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE

TRASCRIZIONE del 02/11/2015 - Registro Particolare 14749 Registro Generale 17843  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1273 del 06/10/2015  
 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 2413  
 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18625/8098 del 07/11/2008  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITÀ’

TRASCRIZIONE del 21/10/2024 - Registro Particolare 15389 Registro Generale 18433  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1278  
 del 26/08/2024  
 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Allegato 2: Documentazione Ipocatastale Sub 1*

*Documentazione Ipocatastale Sub 6*

*Nota di Iscrizione Sub 1*

### **Quesito b.**

***Descrivere 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;***

I beni oggetto di pignoramento riguardano due porzioni immobiliari (sub. 1 e sub. 6), facenti parte di un maggior fabbricato composto da tre piani fuori terre più un piano mansardato e seminterrato. L’immobile, oggetto di stima, identificato come **Sub.1** si trova al piano terra e viene identificato come un magazzino/deposito. È servito da un ingresso indipendente con tre porte-finestra in alluminio e vetro chiuse con serrande avvolgibili in ferro. All’interno vi è un ampio spazio arredato con degli scaffali metallici, un wc, un ufficio di m.3.50 x m.4.10 circa, in parte arredato e un vano scala rustico, di sola pertinenza dei sub oggetto di stima, che porta al seminterrato (sub. 6). La pavimentazione è in marmo escluso l’ufficio dove vi è un pavimento tipo cotto. Il bagno è in ceramica sia il pavimento che il rivestimento. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio. L’illuminazione è del tipo a neon con plafoniere di colore nero a sospensione. Lo spazio interno corrisponde con le misure e le planimetrie catastali. L’altra porzione immobiliare corrisponde al **Sub.6**. Si trova al piano seminterrato e si accede da

una rampa di pertinenza dello stesso immobile. La rampa è inserita nella planimetria catastale ma non viene quantificata nella consistenza dell'immobile (superficie calpestabile) né nella superficie totale, tuttavia è un accessorio necessario per il bene sottoposto a stima immobiliare (sub 6) in quanto si tratta di una rampa che permette l'ingresso delle auto all'officina. All'interno troviamo un ampio spazio adibito ad officina meccanica (come si evince dalle foto - *Allegato 3*), vi sono due servizi e un vano scala che porta al piano superiore (piano terra – sub 1). La pavimentazione è realizzata con piccole piastrelle del tipo cotto, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in ferro e alle finestre sono presenti delle grade anch'esse in ferro. Il vano scala che porta al sub.1 è rustico, non è rifinito con alcuna pavimentazione o passamano ed è di sola pertinenza dei due sub in esame. L'impianto elettrico è a canalina esterna. L'illuminazione è con lampade del tipo a neon, con plafoniere di colore nero a soffitto.

Gli immobili confinano con stessa ditta su due lati e ai piani superiori, mentre sul lato Nord-Est e Nord-Ovest delimitano con suolo destinato a strada comunale.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono nel Piano Strutturale del Comune di Locri nell'Ambito di Rigenerazione Urbana (zona "C" area di espansione).

Dalle indagini effettuate i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali attuali.

***Allegato 3: Documentazione Fotografica***

### **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;***

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato idoneo sopralluogo e verifica, presso i beni oggetto di pignoramento, nonché presso gli uffici pubblici interessati rintracciando i dati e le notizie qui riportate.

Entrambi gli immobili risultano di proprietà dei Signori:

XXXXXXXXXXXXXX residente in C/da Parapezzi, n°30 in Locri (RC);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente in C/da Parapezzi, n°30 in Locri (RC).

Gli immobili oggetto di stima vengono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Locri al FOGLIO 34, P.LLA 98, SUB 1 e SUB 6.

Il **Sub 1** è situato al piano terra, Categoria C/2 (Negozio/Magazzino), ha una consistenza di mq. 283 con dati di superficie pari a 310 mq.

Il **Sub 6** si trova al piano seminterrato, Categoria C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) è adibito a officina meccanica, ha una consistenza di mq. 291 con dati di superficie pari a 316 mq. Viene servito da una rampa che permette all'officina l'accesso alle auto. Tale rampa viene identificata

nella planimetria catastale ma non viene quantificata nella superficie totale.

Le due porzioni immobiliari fanno parte di un maggior fabbricato composto da tre piani fuori terre più un piano mansardato e seminterrato, ricadono nel Piano Strutturale del Comune di Locri nell'Ambito di Rigenerazione Urbana. (Il comune di Locri non avendo un P.R.G. si serve del Piano Strutturale per l'identificazione delle aree comunali. L'ambito di "Rigenerazione urbana" può essere paragonato alla zona "C" area di espansione del PRG).

Dopo regolare richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, riguardanti i suddetti beni sono stati identificati i seguenti documenti:

- Concessione a Costruire Prot. n. 6254 del 20 giugno 1977;
- Autorizzazione Genio Civile Prot. 7068 del 31 maggio 1978;
- Dichiarazione Soprintendenza Archeologica Prot. N. 3058 del 04/06/1997;

Quest'ultima dichiarazione svincola la p.la 98, in quanto al momento della costruzione il fabbricato ricadeva nella zona destinata a Parco Archeologico.

Non risulta nessuna certificazione di abitabilità e/o usabilità anche perché questa tipologia di beni non sono soggetti a tale certificazione. Non risulta inoltre nei fascicoli né agibilità, né tantomeno alcun collaudo statico, né totale, né parziale del fabbricato.

Nella Visura Catastale del **Sub.1** risulta una variazione di destinazione d'uso del 24.07.2000, da abitazione a negozio/magazzino; mentre al **Sub.6** vi è una variazione per aggiornamento planimetrico del 09.08.2016.

.

**Allegato 4: Visure Catastali**

**Allegato 5: Planimetrie Catastali**

**Allegato 6: Concessione a Costruire, Autorizzazione Genio Civile**

**Allegato 7: Dichiarazione Soprintendenza Archeologica**

#### **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, affini; 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;*

L'immobile alla data del sopralluogo risulta intestato ai Sig.ri:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Non risultano contratti d'affitto su entrambi gli immobili oggetto di stima.

**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;**

Sul bene individuato al FOGLIO 34, P.LLA 98, Sub 6, non gravano vincoli o oneri neanche di natura condominiale.

Sul bene individuato al FOGLIO 34, P.LLA 98, Sub 1, vi è un'ipoteca. Sullo stesso bene (sub1) non vi sono oneri di natura condominiale. (*IN ALLEGATO 2 - NOTA DI ISCRIZIONE*).

**Quesito f.**

**Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

Non esistono sui beni oggetto di pignoramento vincoli storici, alberghieri, di finiture di pregio o di carattere ornamentale.

**Quesito g.**

**Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Sui beni non esistono vincoli o oneri neanche di natura condominiale.

**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;**

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un immobile composto da 3 piani fuori terra più piano mansardato e seminterrato. Tali beni sono indipendenti rispetto al resto del fabbricato, a quest'ultimo, infatti si accede da un ingresso situato sulla facciata Nord, che serve solo i piani superiori. Non vige di conseguenza alcun regolamento condominiale. Le spese di gestione riguardano solo le spese vive per la gestione delle attività. Alla data del sopralluogo i presenti e attuali possessori del bene dichiarano che al momento non ci sono spese di gestione del bene.

Sul bene individuato al FOGLIO 34, P.LLA 98, SUB 1, vi è un'ipoteca:

- ISCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 1680 Registro Generale 22404  
Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 132022/2552 del 12/12/2022  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA INGIUNZIONE  
FISCALE ART.36 COMMA 2, DL N.248, 2007.
- ISCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 712 Registro Generale 9757  
Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 22024/304 del 13/05/2024

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA INGIUNZIONE  
FISCALE ART.36 COMMA 2, DL N.248, 2007. (*ALLEGATO 2 - NOTA DI ISCRIZIONE*)

**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;*

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico o altre formalità.

**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, a. 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);*

Entrambi gli immobili oggetto di pignoramento non risultano abusivi. Nei fascicoli comunali sono stati identificati sia il Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Locri, che l'autorizzazione del Genio Civile. Non vi è nessuna presentazione di istanza di condono per gli immobili che riguardano il sub.1 e il sub. 6, ma per altri subalterni che fanno parte del fabbricato. Inoltre nel fascicolo è presente una "dichiarazione" con Prot. 3058 del 4/06/1997 della Soprintendenza Archeologica dove dichiara che la p.la 98 del Foglio 34 del comune di Locri non risulta più sottoposta a vincolo archeologico (*Allegato 7*).

**Quesito k.**

*dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica*

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architaly@libero.it](mailto:architaly@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

Per le unità immobiliari in esame non è stato rintracciato nessun attestato di prestazione energetica, pertanto non si è in grado di riferire a quale delle classificazioni previste dalla normativa vigente siano essi ascrivibili e conseguentemente quale potrebbe essere il loro rendimento energetico. Considerando comunque la consistenza dell'immobile, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che abbia costi di gestione energetica nella norma con indice di discreta qualità energetica.

### **Quesito 1.**

*determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 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);*

### **Criteri di stima**

Porzioni immobiliari facente parte di un maggior fabbricato nel comune di Locri (RC), in Località Parapezzi (Località Mastofelice Dir. SS.106 Ionica) n° 30, riportati al **Catasto Fabbricati Foglio 34, particella 98 e nello specifico:**

- **Sub 1**, Categoria C/2, Classe 1, situato al piano terra, di consistenza (sup. calpestabile) mq. 283 e Superficie Totale (sup. calpestabile + muri perimetrali) mq. 310, identificato al catasto come magazzino/deposito.
- **Sub 6**, Categoria C/3, Classe 1, situato al piano seminterrato, di consistenza (sup. calpestabile) mq. 291 e Superficie Totale (sup. calpestabile + muri perimetrali) mq. 316, identificato al catasto come laboratorio di arti e mestieri.

Il criterio estimativo che si reputa più idoneo visto il tipo di immobile è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, riferita al secondo semestre del 2024.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** LOCRI

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

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 3

**Destinazione:** Commerciale

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>		<b>Superficie (L/N)</b>	<b>Valori Locazione (€/mq x mese)</b>		<b>Superficie (L/N)</b>
		<b>Min</b>	<b>Max</b>		<b>Min</b>	<b>Max</b>	
Magazzini	NORMALE	380	550	L	2	2,7	L
Negozi	NORMALE	680	1000	L	4,6	6,8	L

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto delle caratteristiche degli immobili ed in particolare l'ubicazione, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche architettoniche e funzionali, il grado delle rifiniture e l'urbanizzazione della zona. Si è poi considerata la possibilità di collocare sul mercato gli immobili oggetto di perizia, considerando le quotazioni correnti in loco per immobili della stessa tipologia esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni. Dalla situazione congiunturale del mercato immobiliare si è giunti alla determinazione del valore unitario dell'immobile come sotto specificato.

### Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

- Le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:  
100% delle superfici calpestabili;  
100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);  
100% delle superfici pareti portanti perimetrali.
- Le superficie scoperte sono state computate pari al 50%

## **PREZZO UNITARIO DI MERCATO**

### **Premessa**

Per gli immobili oggetto di pignoramento si ritiene vantaggiosa la possibilità di procedere con la valutazione di ciascun lotto, sia per facilitare l'eventuale vendita, ma anche per offrire una valutazione più precisa, visto che si tratta di immobili utilizzati per uso diverso, così da indirizzare l'offerta a target specifici. Tali beni vantano la possibilità di ingressi separati e distinti: al sub.1 si può accedere dalla facciata fronte strada, dove sono situate tre porte/finestra che servono oltre che per vetrina anche come ingresso all'immobile, il sub.6 ha accesso dalla rampa laterale al fabbricato. La rampa non è quantificata nella superficie totale dell'immobile ma è un accessorio necessario al bene sottoposto a stima in quanto permette l'ingresso delle auto all'officina meccanica, si ritiene utile quantificarla per potenziare tale sub.

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.) Da indagini effettuate in loco su beni analoghi a quelli oggetto di stima e considerando la quotazione media OMI riferita al secondo semestre del 2024 si procede come segue:

- **SUB.1** accatastato come magazzino/deposito per la vendita all'ingrosso di prodotti, manufatti e merci. L'immobile internamente è in buono stato di conservazione anche se non rifinito in tutte le sue parti. All'esterno vi sono delle criticità sull'intonaco dovute ad infiltrazioni d'acqua. Il valore di mercato risulta essere pari a **€ 500,00 al mq.;**
- **SUB.6** accatastato come laboratorio di arti e mestieri (officina meccanica). Si trova al piano seminterrato e si accede da una rampa di pertinenza dello stesso immobile, considerando la sua utilità e l'impatto positivo sull'utilizzo dell'immobile si ritiene necessario inserirla come accessorio del sub in esame e aggiungerne il valore alla valutazione dello stesso. Il valore di mercato risulta essere pari a **€ 380,00 al mq.** L'immobile in oggetto ha bisogno di manutenzione straordinaria soprattutto all'esterno dove si evidenziano criticità nei parapetti con distaccamento di grandi parti di intonaco dovute a infiltrazioni d'acqua.

### **STIMA DEI BENI**

Porzioni immobiliari facente parte di un maggior fabbricato nel comune di Locri (RC), in Località Parapezzi (Località Mastofelice Dir. SS.106 Ionica) n° 30, riportati al **Catasto Fabbricati Foglio 34, particella 98 distinti in:**

- **Sub 1**, Categoria C/2 (magazzino), Classe 1, situato al piano terra, di Consistenza mq. 283 e Superficie Totale mq.310 prezzo al mq. € 500,00  
**Superficie Coperta : mq. 310 \* 500 €/mq = € 155.000,00**  
**Totale Prezzo Sub. 1 € 155.000,00**
- **Sub 6**, Categoria C/3 (laboratorio di arti e mestieri) Classe 1, situata al piano seminterrato, di Consistenza mq. 291 e Superficie Totale mq. 316, prezzo al mq. € 380

**Superficie Coperta : mq. 316 \* 400 €/mq = € 126.400,00**

**Superficie Scoperta : mq. 45 \* 200 €/mq = € 9.000,00 (valutazione rampa)**

**Superficie Coperta + Superficie Scoperta (pari al 50% di € 400,00)**

**Totale Prezzo € 126.400,00 + € 9.000,00 = € 135.400,00**

**Totale valore di stima sommando i due lotti :**

**(Sub. 1 + Sub. 6) € 155.000,00 + € 135.400,00 = €290.400,00**

**Quesito m.**

*per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

***Allegato 8: Elaborati grafici –Zonizzazione - Pianta Planimetria Stato di fatto***

**Quesito n.**

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni esecutivi sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipoteca – catastale – tributi speciali e tutto ciò che è previsto dalla legge vigente, tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

**Conclusioni**

In riferimento a quanto esposto sopra è possibile concludere quanto segue:

la presente relazione di stima è riferita a due Porzioni immobiliari facente parte di un maggior fabbricato nel comune di Locri (RC), in Località Parapezzi (Località Mastrofelice Dir. SS.106 Ionica) n° 30, riportato al Catasto Fabbricati Foglio 34, particella 98, Sub 1 (Piano Terra) Categoria C/2, magazzino/deposito, consistenza 283 mq., dati di superficie 310 mq. e Sub 6 (Piano Seminterrato) Categoria C/3, laboratorio arti e mestieri (officina meccanica), Classe 1, consistenza 291 mq., dati di superficie 316 mq.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei Signori:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente in C/da Parapezzi, n°30 in Locri (RC);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente in C/da Parapezzi, n°30 in Locri (RC).

Dalle indagini effettuate la documentazione catastale risulta completa.

Gli immobili confinano con stessa ditta su due lati e ai piani superiori, mentre sul lato Nord-Est e Nord-Ovest delimitano con suolo destinato a strada comunale.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono nel Piano Strutturale del Comune di Locri nell'Ambito di Rigenerazione Urbana (zona "C" area di espansione).

Dopo regolare richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, riguardanti i suddetti beni sono stati identificati i seguenti documenti:

- Concessione a Costruire Prot. n. 6254 del 20 giugno 1977;
- Autorizzazione Genio Civile Prot. 7068 del 31 maggio 1978;
- Dichiarazione Soprintendenza Archeologica Prot. N. 3058 del 04/06/1997;

Quest'ultima dichiarazione svincola la p.la 98, in quanto al momento della costruzione il fabbricato ricadeva nella zona destinata a Parco Archeologico.

Sul bene individuato al FOGLIO 34, P.LLA 98, Sub 1, vi è un'ipoteca riportata in *allegato 2*.

Non risulta nessuna certificazione di abitabilità e/o usabilità anche perché questa tipologia di beni non sono soggetti a tale certificazione. Non risulta inoltre nei fascicoli né agibilità, né tantomeno alcun collaudo statico, né totale, né parziale del fabbricato.

Su entrambi gli immobili non gravano vincoli o oneri di natura condominiale.

Per le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si ritiene vantaggiosa la possibilità di procedere con la valutazione di ciascun lotto: Sub.1 e Sub.6.

**Per il Sub.1** il valore di mercato risulta essere pari a **€ 500,00 al mq.**;

**Per il Sub.6** il valore di mercato risulta essere pari a **€ 400,00 al mq.** Inoltre per tale sub. si ritiene opportuno quantificare la rampa presente nella planimetria catastale ma non inserita nella superficie totale visto che è un accessorio necessario per il bene sottoposto a stima in quanto permette l'ingresso alle auto all'officina meccanica.

Il criterio estimativo utilizzato, visto il tipo di immobile, è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, riferita al secondo semestre del 2024. Chiaramente si è tenuto conto delle caratteristiche degli immobili ed in particolare l'ubicazione, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche architettoniche e funzionali, il grado delle rifiniture e l'urbanizzazione della zona.

Per il **Sub.1** il valore stimato è **€ 155.000,00**

Per il **Sub 6** il valore stimato è **€ 135.400,00**

**Totale valore Sub 1 e Sub 6    €290.400,00**

**Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.**



## **ALLEGATO 1**

### **VERBALE DI SOPRALLUOGO**

#### **Primo Accesso**

**Procedura Esecutiva immobiliare n. 28/2024**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Cardona

Custode Giudiziario: Dott. Fausto Pugliese

**VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 28 del mese di novembre, alle ore 16:05, sottoscritto dott. Fausto Pugliese, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n28/24 R. G. Es. del Tribunale di Locri, promossa da Siena NPL 2018 srl creditore procedente contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con provvedimento del G.E. dott. Giuseppe Cardona, mi sono recato in Locri (RC), in contrada Parapezzi per effettuare il primo accesso, con l'esperto CTU arch. Maria Carmela Alvaro, nel compendio immobiliare pignorato.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

del debitore esecutato Sig. \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_  
a Locri il 29/06/1972, residente  
in Locri, alla Via PARAPEZZI,  
identificato a mezzo: CARTA D'IDENTITÀ n. CA XXXX A I, rilasciata da  
CITTÀ DI LOCRI il 25/08/2017, nonché  
dell'Avv. \_\_\_\_\_ che lo assiste;

del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
residente in \_\_\_\_\_, alla  
Via \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n.  
rilasciata da \_\_\_\_\_ il  
nonché dell'Avv. \_\_\_\_\_ che lo assiste;

Ho reso edotto 1 Sig. xxxxx A dei poteri e delle funzioni

conferitimi, consegnando inoltre alcune note di sintesi esplicative relative agli obblighi del debitore esecutato, nonché contenenti alcune informazioni utili.

Ho altresì, reso edotto 1 Sig. XXXXXXXXXX che l'udienza in cui verrà disposta la vendita dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.* si terrà in data 19/06/2025, facendogli presente:

2

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Locri;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

**I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.**

Ho, quindi, richiesto al/alla Sig. XXXXXXXXXX chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel

possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da

LIBERO DA ~~DEBITI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE~~

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DA ARREDI ED UTENSILI DELLA PROCEDURA PAGAMENTARE ENTRY CAR SRL.

possesso e/o detenzione del Sig. \_\_\_\_\_ nato a

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in

\_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_ recapito

telefonico n. \_\_\_\_\_ in forza di contratto di

redatto in data \_\_\_\_\_ registrato a

\_\_\_\_\_, con scadenza al

\_\_\_\_\_;

possesso e/o detenzione del Sig. \_\_\_\_\_ nato a

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in

alla Via \_\_\_\_\_

recapito

telefonico n. \_\_\_\_\_ il quale non esibisce alcun contratto giustificativo

della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho reso edotto l'occupante sine titulo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro sei giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e

che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

## II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto al/alla Sig. XXXXXXXXXXXXXX se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

NON VI SONO NECESSARIE OPERE URGENTE DI MANUTENZIONE.

Ho ammonito il Sig.XXXXXXXXXXXXXX sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Si è proceduto, con l'Arch. Alvaro, a ispezionare il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali, ed è stato rilevato:

- STRUCTURALMENTE È IN DISCARIE CONDIZIONI, INTERNALEMENTE NON VI SONO PROBLEMI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, ESTERNALEMENTE IN VOCE NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

-

Il/La Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX spontaneamente dichiara:

NULLA DA DICHIARARE. FA PRESENTE CHE VIVERE CONSEGNAVA LA CHIAVE DELL'IMMOBILE, P.T E SEMPRE RISPARMI.

Essendo le ore 16:40 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate sei, oltre a n. allegati ugualmente sottoscritti dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Il debitore esecutato Domenico Coccopane  
XXXXXX XXXXXXXXXXXXXX

l'Esperto CTU  
Maicolangelo

Il Custode Giudiziario  
Fabio Augu

6

## **ALLEGATO 1**

### **VERBALE DI SOPRALLUOGO**

**Secondo Accesso**

VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno 2025, il giorno 23 del mese di aprile alle ore 10.00, dopo regolare comunicazione alle parti in data 08/04/2025, io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.28/2024 del Tribunale di Locri, promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. creditore precedente contro XXXXXXXXXXXX +2, con provvedimento del G.E. Dott. GIUSEPPE CARDONA, mi sono recata in Locri (RC), C/dA PARAPEZZI, S.S. 106 Ionica, per effettuare il secondo sopralluogo all'immobile identificato in N.C.E.U. al foglio 34, p.lla 98, sub 1 e 6, con il Dott. Fausto Pugliese nominato custode giudiziario della procedura esecutiva.

Sono presenti presso l'immobile oggetto di stima i signori:

sig. XXXXXXXX, nato a Locri il 29/05/1972

identificato a mezzo CA 30829 AF rilasciata da 25/08/2017 il 7

residente in Locri (RC) alla via C/Da PARAPEZZI n° 22  
sig. DOTT. FAUSTO PUGLIESE, nato a COSTODE

residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_

identificato a mezzo \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

oltre all'Avv. \_\_\_\_\_

Alla continua presenza degli intervenuti si procede a visionare l'immobile.

LE UNITE IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA FAANNO PARTE  
DI UN MAGGIOR FABBRICATO A 3 PIANI FUORI TERRA + 1 SCI  
ALSI (SUB 1) SI ENTRA PERCORRENDO UNA RAMPA  
DI PERTINENZA DEL FABBRICATO DELI MITATA DA UN CANEKKO  
INTERNAEMENTE VI E' UN AMPIO SPAZIO CON DOPPIO SERVIZIO  
E UN VANO SCALA CHE PORTA AL SUB 6 (1<sup>o</sup> PIANO F.T.)  
IL PAVIMENTO E' REALIZZATO CON PICCOLE PLASTRELLE TIPO  
COTTO. GLI INFISI INTERNI SONO IN LEGNO TAMBURATO  
MENTRE QUELLI ESTERNI INFERRO CON GRADE ANCH'ESSE  
INFERRO. LA TIPOLOGIA DI ILLUMINAZIONE E' CON LAMPADE

A SOFFITTO DEL TIPO NEON - AL PIANO SUPERIORE,  
OVVERO AL 1<sup>o</sup> PIANO FUORI TERRA (SUB6), TROVIAMO  
UN AMPIO SPAZIO ARREDATO CON SCAFFI METALLICI,  
UN UFFICIO ANCH'ESSO ARREDATO E UN SERVIZIO.  
IL PAVIMENTO E' IN MARMO E IN ALCUNE PARTI, COME  
UFFICIO E SERVIZIO IL PAVIMENTO E' IN CERAMICA.  
GLI INFISI INTERNI SONO IN LEGNO TAMBURATO  
E QUELLI ESTERNI IN ALLUMINIO CON SERRANDE  
ARVOLGIBILI IN FERRO. L'ILLUMINAZIONE E' DEL  
TIPO A NEON CON LAMPADA A SOSPENSIONE.  
L'IMMOBILE APPARE IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.  
TUTTAVIA SI EVIDENZIANO PARTI MANCATI DI  
CALCESTRUZZO SOPRATTUTTO NEI BALCONI E PARAPETTI.

Viene chiesto ai presenti se hanno qualcosa da dichiarare:

Nelle de dichiarare

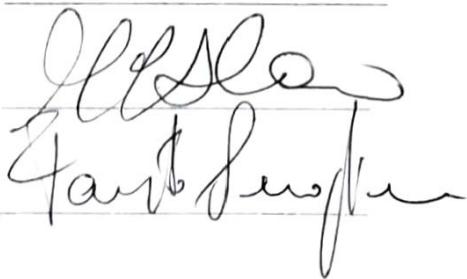
Alle ore 10:25 non avendo le parti null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto.

Il debitore esecutato

  
XXXXXXXXXXXXXX

L'Esperto C.T.U.

Il Custode Giudiziario



## **ALLEGATO 2**

### **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

FOGLIO 34, PARTICELLA 98, SUB 1

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96266 del 29/04/2025

per immobile

Richiedente SPDMSM

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LOCRI (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 34 - Particella 98 - Subalterno 1  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 28/04/2025

---

**Elenco immobili**

Comune di LOCRI (RC) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0034 Particella 00098 Subalterno 0001

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 4433 Registro Generale 6201  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 581/2004 del 20/10/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
2. ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 2005 Registro Generale 12763  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 12127/4016 del 16/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
3. TRASCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 74 Registro Generale 87  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18876/8255 del 09/12/2008  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON  
TRASFERIMENTO IMMOBILIARE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 108 del 07/01/2011
  
4. TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 108 Registro Generale 147  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 24238/11799 del 14/12/2010  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA E INTEGRAZIONE DI CONTRATTO DI PRELIMINARE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 74 del 2009

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96266 del 29/04/2025

per immobile

Richiedente SPDMSM

- 
5. TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 9417 Registro Generale 11349  
Pubblico ufficiale PADERNI FRANCESCO Repertorio 3007/1823 del 27/05/2014  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON  
TRASFERIMENTO IMMOBILIARE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  6. TRASCRIZIONE del 02/11/2015 - Registro Particolare 14749 Registro Generale 17843  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1273 del 06/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  7. TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 2413  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18625/8098 del 07/11/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  8. ISCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 1680 Registro Generale 22404  
Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 132022/2552 del 12/12/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 COMMA 2,  
DL N.248  
Nota disponibile in formato elettronico
  9. ISCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 712 Registro Generale 9757  
Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 22024/304 del 13/05/2024  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 COMMA 2,  
DL N.248 2007  
Nota disponibile in formato elettronico
  10. TRASCRIZIONE del 21/10/2024 - Registro Particolare 15389 Registro Generale 18433  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1278 del 26/08/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **ALLEGATO 2**

### **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

FOGLIO 34, PARTICELLA 98, SUB 6

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96535 del 29/04/2025

per immobile

Richiedente SPDMSM

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LOCRI (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 34 - Particella 98 - Subalterno 6  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 28/04/2025

---

**Elenco immobili**

Comune di LOCRI (RC) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0034 Particella 00098 Subalterno 0006

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 4433 Registro Generale 6201  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 581/2004 del 20/10/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
2. ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 2005 Registro Generale 12763  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 12127/4016 del 16/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
3. TRASCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 74 Registro Generale 87  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18876/8255 del 09/12/2008  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON  
TRASFERIMENTO IMMOBILIARE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 108 del 07/01/2011
  
4. TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 108 Registro Generale 147  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 24238/11799 del 14/12/2010  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA E INTEGRAZIONE DI CONTRATTO DI PRELIMINARE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 74 del 2009

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96535 del 29/04/2025

per immobile

Richiedente SPDMSM

---

5. TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 9417 Registro Generale 11349  
Pubblico ufficiale PADERNI FRANCESCO Repertorio 3007/1823 del 27/05/2014  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON  
TRASFERIMENTO IMMOBILIARE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 02/11/2015 - Registro Particolare 14749 Registro Generale 17843  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1273 del 06/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 2413  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 18625/8098 del 07/11/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 21/10/2024 - Registro Particolare 15389 Registro Generale 18433  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1278 del 26/08/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **ALLEGATO 2**

### **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

FOGLIO 34, PARTICELLA 98, SUB 1 NOTA DI ISCRIZIONE

**Ispezione telematica**

n. T1 24206 del 05/05/2025

Inizio ispezione 05/05/2025 08:44:57

Richiedente SPDMSM

Tassa versata € 4,00

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 9757

Registro particolare n. 712

Presentazione n. 43 del 29/05/2024

**Sezione A - Generalità***Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO  
Data 13/05/2024  
Altro soggetto SOGERT SPA  
Sede GRUMO NEVANO (NA)

Numero di repertorio 22024/00304  
Codice fiscale 054 919 00634

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
Derivante da 0400 INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 COMMA 2, DL N.248 2007  
Capitale € 36.909,11 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 73.818,00  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente SOGERT SPA  
Codice fiscale 054 919 00634  
Indirizzo PIAZZA DOMENICO CIRILLO N. 05- 80028 GRUMO NEVANO

*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			
Sezione urbana	- Foglio 34	Particella 98	Subalterno 8	
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza -		

Immobile n. 2

Comune	D976 - LOCRI (RC)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 34	Particella 98	Subalterno 1	
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI			

## **Ispezione telematica**

n. T1 24206 del 05/05/2025

Inizio ispezione 05/05/2025 08:44:57

Tassa versata € 4,00

## Richiedente SPDMSM

## Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 9757  
*Registro particolare n.* 712

Presentazione n. 43 del 29/05/2024

## DEPOSITO

### *Consistenza*

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale SOGERT SPA  
Sede GRUMO NEVANO (NA)  
Codice fiscale 05491900634 Domi  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 4/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome IXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nata il ~~19/03/1991~~ XX/XX/XXXX (XX)  
Sesso F Codice fiscale ~~XXXXXX~~ XXXXXXXXXX  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Pe  
Per la quota di 4/6

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

PREAVVISO NOTIFICATO IL 06/02/2024 LA SO.GE.R.T. SPA ISCRITTA AI SE NSI DELL'ART.4 COMMA 1 DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE FINANZE IN DATA 11.09.2000 AL N. 289 ALLA PRIMA SEZIONE N. 55 DELL'ALBO DEI SOGGETTI ABILITATI ALLE ATTIVITA' DI LIQUIDAZIONE, ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE DEI TRIBUTI E DELLE ENTRATE DEGLI ENTI LOCALI, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE DR.FELICE COPPOLA, RICHIENDE LA PRESENTE IS CRIZIONE IPOTECARIA TRAMITE INGIUNZIONE FISCALE EX RD 639/1910 E/O ACCERTAMENTO ESECUTIVO, IN ESENZIONE DI OGNI TRIBUTO/DIRITTO AI SENSI DEL L'ART. 47 DPR 602/73, GIUSTA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N. . 149/E DEL 12.12.2017 DOTT. FELICE COPPOLA

## **ALLEGATO 3**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

## Documentazione fotografica

*Immobile identificato al Catasto Fabbricati Foglio 34, particella 98, Sub 6 (Piano Seminterrato)*





Rampa di accesso con ingresso Sub.6 (officina meccanica)





*Solaio esterno piano seminterrato*





Immobile identificato al Catasto Fabbricati Foglio 34, particella 98, Sub 1 (Piano Terra)



Sub 1 – Esterno

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architaly@libero.it](mailto:architaly@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

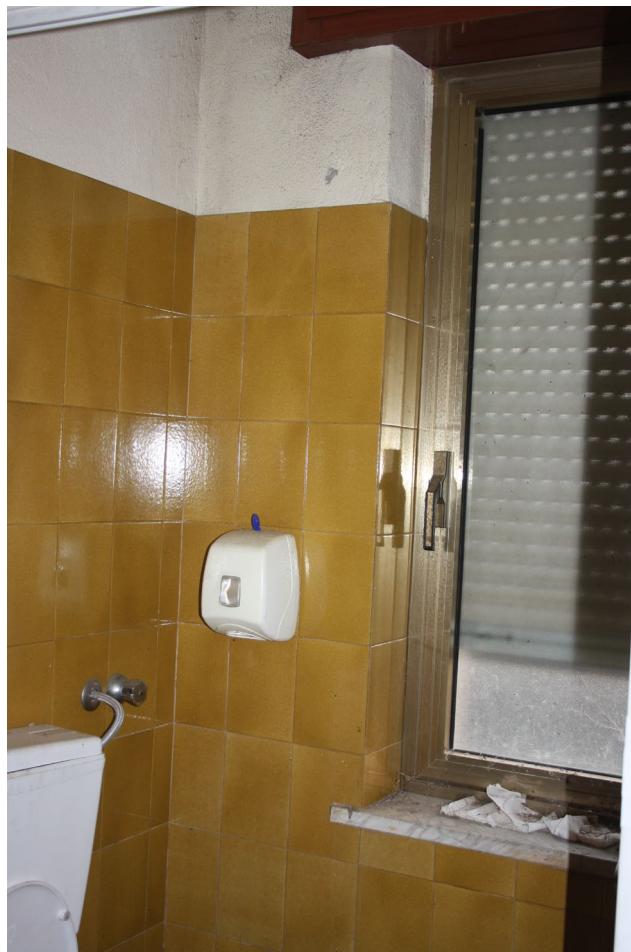
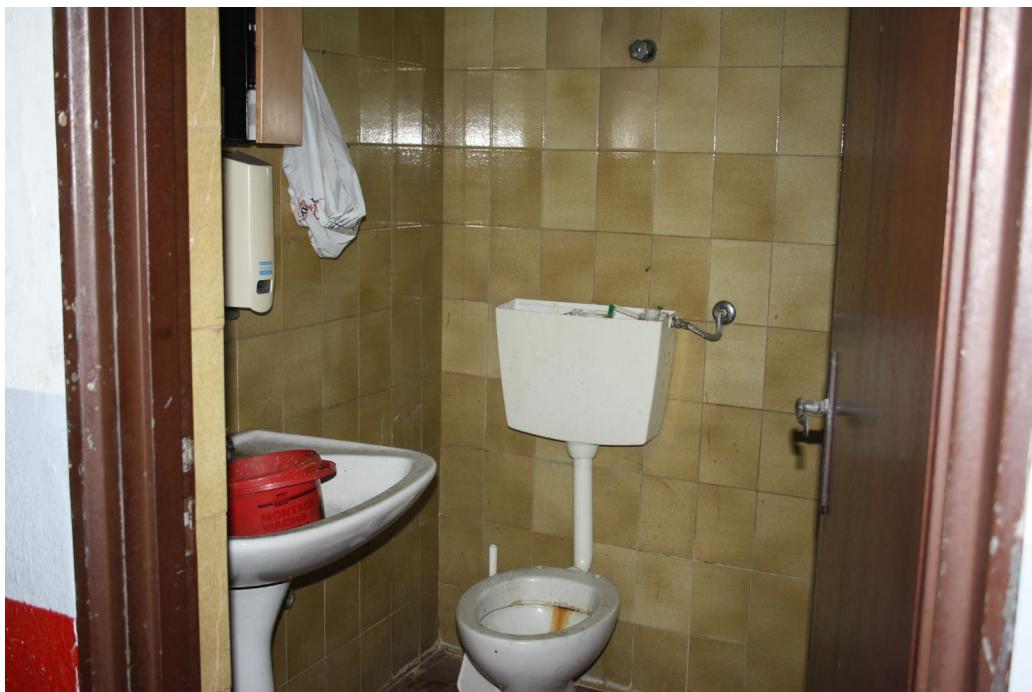


arch. Maria Carmela Alvaro

via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architaly@libero.it](mailto:architaly@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



## **ALLEGATO 4**

**Visure Catastali Sub.1**

## Catasto fabbricati

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/11/2024

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

Foglio 34 Particella 98 Subalterno 1

**Classamento:**

Rendita: Euro 745,40

Rendita: Lire 1.443.300

Categoria C/2<sup>a</sup>), Classe 1, Consistenza 283 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** STRADA STATALE 106 IONICA Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 310 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/07/2000 Pratica n. 141261 in atti dal 24/07/2000 NEGOZIO-MAGAZZINO (n. 14813.1/2000)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

---

#### > Dati identificativi

Comune di LOCRI (D976) (RC)

Foglio 34 Particella 98 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 24/02/1983 in atti dal 18/03/1993

ACCERTAM.DEL 9.4.86 (n. 109.1/1983)

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LOCRI (D976 ) (RC)

Foglio 34 Particella 98

---

#### > Indirizzo

STRADA STATALE 106 IONICA Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/07/2000  
Pratica n. 141261 in atti dal 24/07/2000 NEGOZIO-  
MAGAZZINO (n. 14813.1/2000)

---

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 745,40  
Rendita: Lire 1.443.300  
Categoria C/2<sup>a)</sup>, Classe 1, Consistenza 283 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/07/2000  
Pratica n. 141261 in atti dal 24/07/2000 NEGOZIO-MAGAZZINO (n. 14813.1/2000)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

#### > Dati di superficie

Totale: 310 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
24/07/2000, prot. n. 141261

#### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

##### > 1. CXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX (CF 6761)  
nato a LOCRI (RC) il  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/10/2003 - UU Sede LOCRI (RC)  
Registrazione Volume 2004 n. 581 registrato in data 20/10/2004 - Voltura n. 16870.1/2008 - Pratica n. RC0419142 in atti dal 22/12/2008

##### > 2. CXXXXXXXXXXXXCCC

(CF 6XXXXX91B9555555) BBBBBBB  
nato a LOCRI (RC) il  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

##### 3. XX

XXXXXXXXXX (CF 829H)  
nata a () il xx/xx/yyyy  
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

#### Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

## **ALLEGATO 4**

**Visure Catastali Sub.6**

Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/11/2024

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

Foglio 34 Particella 98 Subalterno 6

**Classamento:**

Rendita: Euro 706,36

Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 291 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** STRADA STATALE 106 IONICA Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 316 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 09/08/2016 Pratica n. RC0119346 in atti dal 09/08/2016  
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34617.1/2016)

**Annotazioni:** CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE  
PLANIMETRICA N.108/1983

---

### > Dati identificativi

Comune di LOCRI (D976) (RC)

Foglio 34 Particella 98 Subalterno 6

COSTITUZIONE del 24/02/1983 in atti dal 18/03/1993  
ACCERTAM.DEL 9.4.86 (n. 108.1/1983)

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LOCRI (D976 ) (RC)

Foglio 34 Particella 98

---

### > Indirizzo

STRADA STATALE 106 IONICA Piano S1

VARIAZIONE del 16/05/2014 Pratica n. RC0149118 in  
atti dal 16/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO  
INCOERENTE (n. 80697.1/2014)

---

## > Dati di classamento

Rendita: **Euro 706,36**  
Categoria **C/3<sup>a)</sup>**, Classe 1, Consistenza **291 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

## > Dati di superficie

Totale: **316 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 09/08/2016 Pratica n. RC0119346 in atti dal 09/08/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34617.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/02/1983, prot. n. 108

**Annotazioni:** CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.108/1983

## > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

### > A.Cannone

XXXXXXXXXX )  
nato a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/10/2003 - UU Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 2004 n. 581 registrato in data 20/10/2004 - Voltura n. 16870.1/2008 - Pratica n. RC0419142 in atti dal 22/12/2008

### > 2. XXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX  
nato a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
Diritto di: Proprieta' per 1/6  
(deriva dall'atto 1)

### > 3. XXXXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX  
nato a () il xx/xx/yyyy  
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

## **ALLEGATO 5**

**Planimetrie Catastali Sub.1**

MODULARIO  
F. rig. rend. 487MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

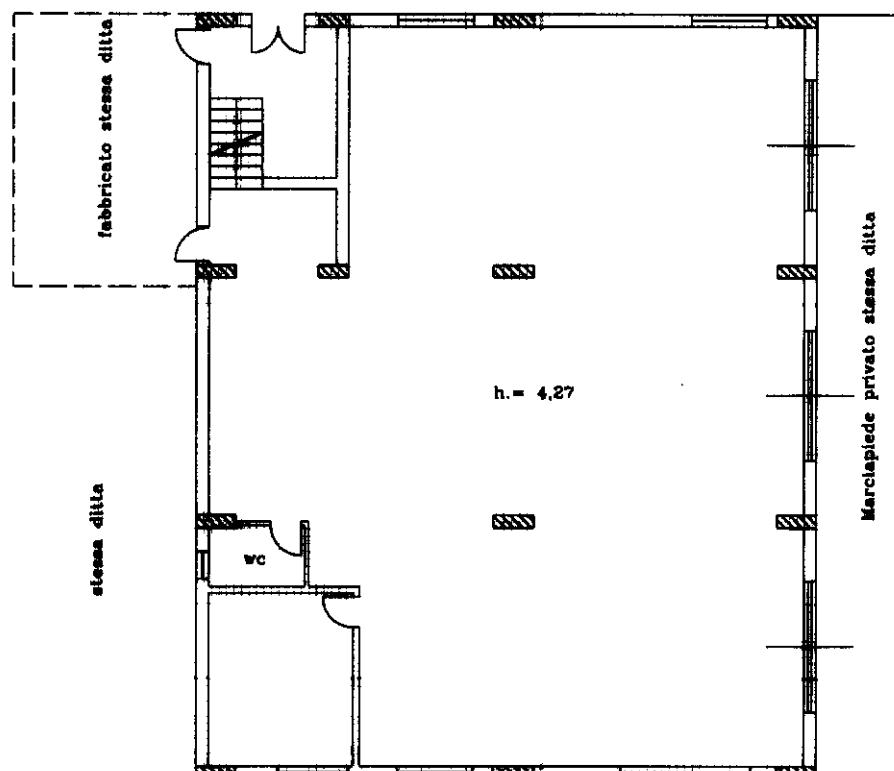
MOD BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di LOCRI ..... via LOCALITA MASTRO FELICE DIR SS 106 IONICA civ.....

**Piano Terra**

Suolo destinato a strada altra ditta



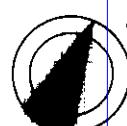
Suolo destinato a strada altra ditta

Inquadri 01

26/11/2024 - Comune di LOCRI(D976) - &lt; Foglio 34 - Particella 98 - Subalterno 1 &gt;

I: 200

Catasto dei fabbricati - Situazione 26/11/2024 - Comune di LOCRI Piano T

**ORIENTAMENTO**

SCALA DI I: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Compilata dal GEOF. RODINO ANTONIO  
 (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei geometri

della provincia di Reggio Calabria

data ..... Firma .....

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 24/07/2000 - Data: 26/11/2024 - n. T35997 - Richiedente: RMNGPP75T24B098L

Totale schede: 98 Forma tabella di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## **ALLEGATO 5**

**Planimetrie Catastali Sub.6**

**MODULARIO**  
**F. - rig. rend - 497**



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

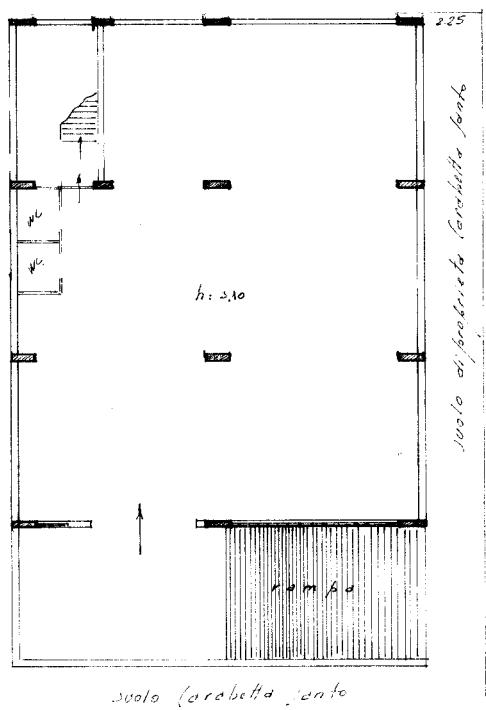
**MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)**

Lire  
50

Via loc. Parapesci N° 28

*vole de ligate a strada alla ditta*

piano continuato



<  
10 metr

ORIENTAMENTO



*SCALA DI 1.200*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>geom. Elio Marando</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA		
PROT. N°	186 / 1962	Iscritto all'Albo dei <u>geometri</u> della Provincia di <u>R.C.</u> Lotti 5-1-1983

## Ultima planimetria in atti

## **ALLEGATO 6**

Concessione a Costruire, Autorizzazione Genio Civile

COMUNE DI L O C R I  
Provincia di Reggio Calabria  
Prot. N. 6254/77 Pratica N. 9088

### CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Visto la domanda presentata in data 20.6.1977 al n. 6254-  
di prot. del Sig. \_\_\_\_\_ il n. 9088  
il giorno 2 novembre 1980

a) Locri  
l') proprietario

Intesa ad emanare l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (i):  
di costruzione di un fabbricato a 2 p.f.t. in c.a.  
da erigere in località "Parapassi" da adibire a  
"complesso produttivo"

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda;

Visto il parere dell'ufficio sanitario sul progetto, espresso in data

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella  
seduta del 31/5/1978, verbale n. 5

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1924, n. 1286,  
e successive modificazioni;

Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1153 e successive modi-  
ficazioni;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia  
municipale nonché il vigente Piano regolatore generale;

### C O N C E D E

La cravatta concessione per la costruzione dei lavori sopradescritti ai sensi  
dell'art. 4 della legge 20 gennaio 1977, n. 15, sotto l'asservita delle so-  
gliesti condizioni e prescrizioni:

— Il termine di inizio dei lavori è 21 Giugno 1979;

— Il termine di ultimazione dei lavori 21 Giugno 1981;

## DETERMINA

il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il lire  
(.....).).

## NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi od Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alle esigenze del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati che le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

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

a) chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;

b) 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;

c) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;

d) chiedere al Comune l'allacciamento degli scarichi fognanti alla fognatura stradale comunale;

e) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge 5-11-1971, n. 1086;

f) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori.

4) Lo scarico delle acque luride nella fognatura comunale dovrà essere assicurato mediante adeguata fossa biologica da sottoporre a collaudo dell'Ufficiale sanitario.

5) Prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato dovrà essere chiesto un sopralluogo di controllo da parte del Comune. Analogi sopralluogo dovrà essere chiesto all'atto della copertura del fabbricato.

6) Dovranno essere inoltre osservate le seguenti

PRESCRIZIONI SPECIALI

- A) Si fanno salvi i diritti del Comune derivanti dalla applicazione degli artt. della Legge 28.1.1977 n°10  
B) Si prescrive come condizione vincolante, che il proprietario comunichi tempestivamente alla Soprintendenza alle Antichità di Reggio Calabria, la data di inizio dei lavori per le fondazioni, in modo che il personale della Soprintendenza possa presenziarvi.

## AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascierà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

Dalla Residenza municipale, li 22 Giugno 1978



IL SINDACO

*Rattis*

### RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi Ventidue  
del mese di Sugosto dell'anno mille novecento 78  
notificato la presente concessione edilizia al Signor Giovanni Rattis  
consegnandone l'originale a mani di lui stesso.

Il Messo Comunale

*Rattis*

Pubblicata all'Albo comunale il .....  
e per 15 gg. consecutivi.

Il Segretario Comunale

Addl .....



## **ALLEGATO 7**

Dichiarazione Soprintendenza Archeologica



Ministero per i Beni Culturali  
e Ambientali  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA  
DI CALABRIA

REGGIO CALABRIA

6/6/1997

Al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
c/da Parapezza 28  
89044 LOCRI (RC)

Prot. N° 13058 Allegati

Risposta al Foglio del  
Dir. Sez. N°

OGGETTO: LOCRI. (RC) - Fg. di mappa 34 part.98.

In riscontro alla Sua richiesta in data 30/5/97, visti gli atti d'ufficio, si comunica che la part.lla in oggetto indicata non risulta sottoposta a vincolo archeologico ai sensi della L.1089/39.

Si ricorda tuttavia che, all'epoca della realizzazione del fabbricato, la particella in questione ricadeva nella zona destinata a parco archeologico nel programma di fabbricazione del Comune di Locri, come da regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria dell'1/10/80 (D.P.G.R. 18/7/80 n.1469).

Nella zona suddetta venivano escluse nuove costruzioni di qualunque destinazione e cubatura ad eccezione di":

- a) edifici a destinazione museale
- b) limitate opere necessarie alla ordinaria conduzione agricola dei fondi.

IL SOPRENTENDENTE ARCHEOLOGICO  
DIRIGENTE SUPERIORE  
(Dott.ssa Elena LATTANZI)

FS/ff

## **ALLEGATO 8**

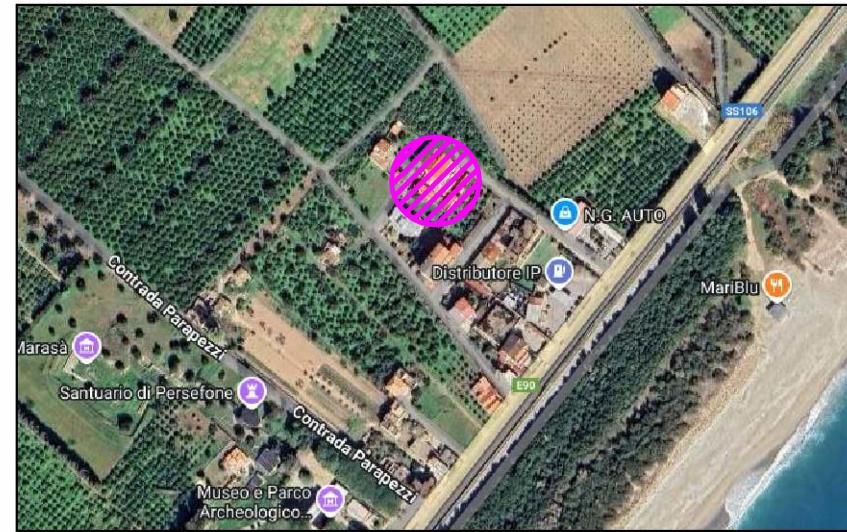
Elaborati grafici –Zonizzazione - Pianta Planimetria Stato di fatto

## SIENA NPL 2018 SRL CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +2

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 34 - P.LLA 98 - SUB 1 (PIANO TERRA- CATEGORIA C2 - CLASSE 1 ) E SUB 6 (PIANO SEMINTERRATO - CATEGORIA C3 - CLASSE 1 )  
C/DA PARAPEZZI N. 30 LOCRI (RC)



ORTOFOTO: Identificazione del fabbricato sito in C/da Parapezzi al n. 30



Vista aerea del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento (Sub. 1, Sub 6) riconosciuto al Catasto Fabbricati al Foglio 34, p.la 98, del Comune di Locri (RC).



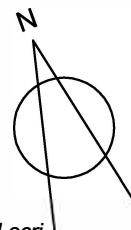
Stralcio del Piano Strutturale del Comune di Locri - Ambito di Rigenerazione Urbana



individuazione fabbricato C/da Parapezzi, n. 30 Locri

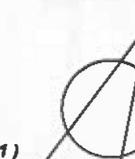
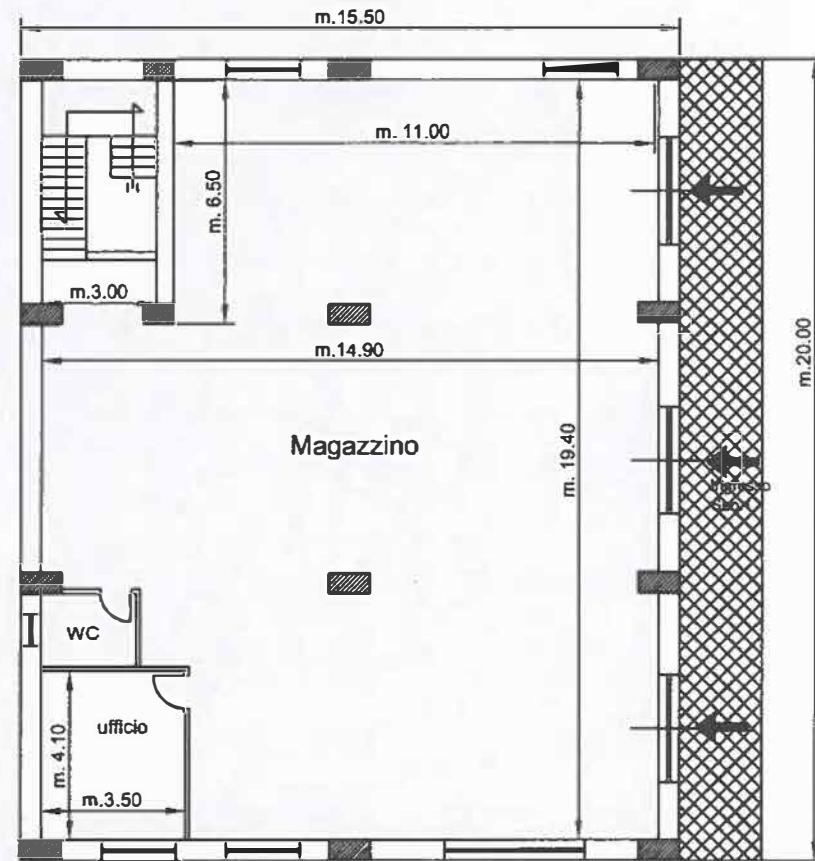


Ambito di Rigenerazione urbana - Piano Strutture Comune di Locri



SIENA NPL 2018 SRL CONTRO SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX+2

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 34 - P.LLA 98 C/DA PARAPEZZI N. 30 LOCRI (RC)



Scala 1:100

Pianta planimetria Sub 6 - Sub 1 - stato di fatto

C.T.U. arch. Maria Carmela Mazzola Avv.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
MATRICOLA N. 10000 - SER. A - SETT. A  
REGISTRAZIONE N. 10000 - SER. A - SETT. A  
CONCESSIONE N. 10000 - SER. A - SETT. A