

## RELAZIONE PERIODICA DEL CUSTODE GUDIZIARIO AL GIORNO 30 SETTEMBRE 2024

Ill.mo Signor Giudice delle esecuzioni, Proc. Esec. 64/97, BNL contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]  
residenti a [REDACTED]

Tribunale di Locri

La scrivente n. q., con riferimento alla procedura in premessa, espone quanto segue:

### Stato degli immobili

Gli immobili in vendita, identificati rispettivamente dalle particelle 465 e 466, foglio 20, del comune di Bianco, si presentano in cattivo stato di conservazione e danneggiati in molte parti. Le due unità immobiliari, a tre piano fuori terra, non sono mai state ultimate sin dalla loro realizzazione; soprattutto, la mancanza di alcuni serramenti esterni (porte dei terrazzi poste alla sommità del vano scale), ha contribuito in maniera decisiva al degrado della struttura. Inoltre, non sono state effettuate le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie causando per le parti esterne il distacco di considerevoli parti di intonaco soprattutto nei balconi.

Gli immobili posti in vendita ubicati sulle partite 100533 e 100534 (lotti 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11) presentano un sottostante piano comune in parte interrato occupato da cumuli di materiale indistinto e da beni obsoleti e inutilizzati da lungo tempo che costituiscono un notevole deterrente per la vendita dei cespiti.

Inoltre, risulta comunicante con le palazzine anche il manufatto di cui al lotto 12, anche quest'ultimo circondato da materiali vecchi di ogni genere (residui di blocchi in cemento, scatoloni di piastrelle, materiale in disuso ecc.).

Il lotto 13, costituito da un fabbricato a due piani fuori terra ubicato in altra via, è occupato da [REDACTED] [REDACTED] che asserisce di essere proprietaria pur in assenza del titolo (compravendita, donazione ecc.).

Circa l'utilizzazione dei cespiti per quanto riguarda gli immobili alle particelle 465 e 466 del foglio 20, Comune di Bianco, un appartamento è nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED] [REDACTED] ed un altro risulta locato dalle figlie [REDACTED]

L'immobile di cui al lotto 13 è occupato totalmente dalla famiglia [REDACTED] che pur avendo stipulato un contratto di affitto non ha mai versato i relativi canoni di locazione.

### Vendite effettuate

con riferimento alla delega del 12.07.2021, sono state effettuate soltanto due vendita rispettivamente il 26.01.2022 ed il 14.12.2022 ed è stato venduto, durante la seconda vendita, solo il lotto n. 14 costituito da un appezzamento di terreno, sito in Bianco, contrada Marasà.

### Ricavi dalla locazione dei beni

Sono stati conclusi due contratti, il primo con [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] locatarie che pagano i canoni di affitto, il secondo concluso con [REDACTED] [REDACTED] che non ha mai pagato alcun canone di locazione.

### Prossima attività

Pur considerando gli alti costi da sostenere per ciascuna vendita e in assenza di soggetti interessati all'acquisto dei cespiti, sono auspicabili altre vendite che tengano conto delle effettive condizioni degli



immobili prevedendo progressive riduzioni del prezzo di vendita. Partendo dai prezzi di vendita dell'ultimo esperimento potrebbe prevedersi una riduzione e i lotti potrebbero essere venduti a seguenti valori:

**LOTTO n. 2**

Unità immobiliare per civile abitazione posta al primo piano e porzione del piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100533, NCT F. 20 p.lla 243 e al NCEU F. 20, p.lla 466 sub 3, cat. A/2 classe 2<sup>^</sup>, vani 8, r.€ 495,80 in ditta.... proprietario ½, e proprietaria per ½ ....

PREZZO BASE d'Asta Euro 91.738,80

OFFERTA MINIMA Euro 68.804,10

DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 3**

Unità immobiliare per civile abitazione posta al secondo piano e porzione del piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100533, NCT F. 20 p.lla 243, e al NCEU F. 20, p.lla 466 sub 4, cat. A/2 classe 2<sup>^</sup>, vani 8, r.€ 495,80, in ditta... proprietario ½, e proprietaria per ½ ...

PREZZO BASE d'Asta Euro 93.636,00

OFFERTA MINIMA Euro 70.227,00

DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 4**

Unità immobiliare costituita da un vano annesso al lastrico solare di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100533, NCT F.20 p.lla 243, e al NCEU F. 20, p.lla 466 sub 5, categoria lastrico solare in ditta... proprietario ½, e proprietaria per ½ ...

PREZZO BASE d'Asta Euro 35.292,00

OFFERTA MINIMA Euro 26.469,00

DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 5**

Unità immobiliare costituita da un garage posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100533, NCT F. 20 p.lla 243 a al NCEU F. 20, p.lla 466 sub 6 cat. C/6 classe 2<sup>^</sup>, consistenza 50 mq, r. € 92,96 in ditta proprietario ½, e proprietaria per ½ in ditta... proprietaria per ½ e proprietario per ½...

PREZZO BASE d'Asta Euro 13.500,00

OFFERTA MINIMA Euro 10.125,00

DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 6**

Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100534, NCT F. 20 p.lla 243, e al NCEU F. 20, p.lla 465 sub 2 cat. C/1 classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq 175, in ditta proprietario ½, e proprietaria per ½, in ditta...

PREZZO BASE d'Asta Euro 132.480,00

OFFERTA MINIMA Euro 99.360,00

DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 7**

Unità immobiliare per civile abitazione posta al primo piano e porzione del piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100534, NCT F. 20 p.lla 243 e al NCEU F. 20, p.lla 465 sub 3 in corso di costruzione in ditta... proprietario ½, e proprietaria per ½ ...

PREZZO BASE d'Asta Euro 93.636,00



OFFERTA MINIMA Euro 70.227,00  
DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 8**

Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100534, NCT F. 20 p.IIa 243 e al NCEU F. 20, p.IIa 465 sub 4, categoria in corso di costruzione in ditta... proprietario ½, e proprietaria per ½ ...

PREZZO BASE d'Asta Euro 61.965,00  
OFFERTA MINIMA Euro 46.473,75  
DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 9**

Unità immobiliare costituita da un vano annesso al lastrico solare di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100534, NCT F. 20 p.IIa 243, e al NCEU F. 20, p.IIa 465 sub 5, categoria lastrico solare in ditta... proprietario ½, e proprietaria per ½ ...

PREZZO BASE d'Asta Euro 35.292,00  
OFFERTA MINIMA Euro 26.469,00  
DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 10**

Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 100534, NCT F. 20 p.IIa 243, e al NCEU F. 20, p.IIa 465 in corso di costruzione in ditta... proprietario ½, e proprietaria per ½ ...

PREZZO BASE d'Asta Euro 56.700,00  
OFFERTA MINIMA Euro 42.525,00  
DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 11**

Unità immobiliare garage posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 243, p.IIa 465 sub 6, categoria in corso di costruzione

PREZZO BASE d'Asta Euro 12.690,00  
OFFERTA MINIMA Euro 9.517,50  
DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 12**

Unità immobiliare ad un piano fuori terra costituita da un manufatto di due vani in blocchi di cemento con tetto in tegole adibito a deposito e cucina sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, che sorge su porzione di terreno catastalmente riportato alla partita 5372, F. 20, p.IIa 467 – 470, qualità uliveto classe 1 superficie 345 mq, rendita dom. € 3,47 rendita agr. € 1,25, qualità uliveto classe 1 superficie mq 90, rendita dom. € 0,91 rendita agr. € 0,33

PREZZO BASE d'Asta Euro 8.946,00  
OFFERTA MINIMA Euro 6.709,50  
DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

**LOTTO n. 13**

Unità immobiliare costituita da un fabbricato a due piani fuori terra con sovrastante tettoia in ferro sito nel Comune di Bianco, alla via Garibaldi, riportato alla partita 1486, NCT F. 13, p.IIa 186 – 795 e al NCEU F13 p.IIa 192 e sub 1, cat.C/2 mq 45 r. 118,53 e sub 2 cat. A/4 classe 4<sup>^</sup>, vani 5, r. € 211,75 in ditta proprietario ½, e proprietaria per ½

PREZZO BASE d'Asta Euro 102.576,00  
OFFERTA MINIMA Euro 76.932,00



DEPOSITO PER CAUZIONE *10% del prezzo offerto*

Per i lotti 5, 11 e 12 si ritiene che i valori sono, seppur inferiori a euro 10.000 (il lotto 12 offerta minima € 6.709,50), sono rispondenti, in considerazione di quanto detto, al concreto valore degli immobili.

Con deferenti ossequi

Il C.G.

Dott.ssa Teresa Candido

