

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 35/2024

Promosso da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
 - o N° 1 Documentazione Ipocatastale
 - o N° 2 Foto
 - o N° 3 Visura Storica
 - o N° 4 Planimetrie Catastali
 - o N°5 Attestazione Ufficio Tecnico Comune di Siderno (RC)
 - o N°6 Contratto di locazione
 - o N°7 Planimetrie Stato di Fatto
 - o N°8 Verbale di sopralluogo

Premessa

Io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino via Degli Ulivi n°2, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Martina Castaldo nell'**Esecuzione Immobiliare n. 35/2024 promossa dall'XXXXXXXXXX** (creditore procedente), con studio in Ardore Marina (RC) alla via Don Luigi Sturzo n.4, che si rappresenta e difende da se medesimo (ex art. 86 c.p.c.) e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di cui art. 136 c.p.c. a mezzo posta elettronica all'indirizzo p.e.c.: sergio.mercatello@avvocatilocri.legalmail.it, contro la Sig.ra XX. Prestato giuramento il 15 ottobre 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*

arch. Maria Carmela Alvaro

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

e-mail architalv@libero.it - PEC mcalvaro@oaprc-rc.it

- 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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo 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

Immobile destinato ad uso commerciale è situato al piano terra di un maggior fabbricato, nel Comune di Siderno (RC), alla via Savonarola, s.n.c., riportato in Catasto al Foglio 34, p.la 192, sub. 12, Categoria C/1, Classe 9, rendita €1.194,25. Confina con fabbricato (di cui fa parte ma con ingresso esclusivo) e altro fabbricato di altra ditta con affaccio sulla via Savonarola.

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dopo la visione di tutta la documentazione acquisita. Il sopralluogo è avvenuto giorno 30 del mese di Novembre 2024, dopo regolare invito delle parti in causa, insieme alla Dott.ssa Annalisa Certomà, Custode Giudiziario della procedura esecutiva. In quell'occasione sono stati effettuati appositi rilievi analitici, metrici e fotografici. Era presente al sopralluogo l'Avv. XXXXXXXXX in qualità di creditore procedente, mentre la Sig.ra XXXXX era assente. Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente il Sig. XXXX in qualità di dipendente della Società XXXX XXXXsrl, società che ha un contratto di locazione sul bene.

L'immobile oggetto di stima viene identificato al NCEU al Foglio 34, p.la 192, subalterno 12, Categoria C/1, Classe 9, rendita €1.194,25, al piano terra di un fabbricato, di cui fa parte. L'immobile è situato nel Comune di Siderno (RC) in via Savonarola, s.n.c.

Dalle indagini effettuate si è potuto stabilire che immobile è in buono stato di conservazione. Risulta composto da un ampio vano e un bagno con antibagno, per un totale di mq. 47, calpestabili.

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXXXXX e residente a Siderno (RC) alla via

XXXXXX. La documentazione catastale risulta completa e corretta per quanto riguarda i dati riportati nell'atto di pignoramento. Vi è comunque un'incongruenza, nella planimetria catastale dell'immobile, in quanto viene riportato nel suddetto documento il vano scala (altro sub). La stima immobiliare della sottoscritta riguarderà solo il sub. 12, pari a mq. 47 (così come da indagine effettuata), e superficie totale (inclusi i muri perimetrali) di mq.73. Inoltre nella suddetta planimetria vi è un tramezzo al centro del locale che durante le operazioni peritali non è stato riscontrato.

Percorrendo la Via Savonarola verso Ovest, si arriva all'ingresso dell'immobile oggetto di stima. L'immobile è un magazzino, difatti rientra catastalmente nella Categoria C/1^a (negozio/bottega).

Si entra attraversando una porta in alluminio e vetro con vetrina e saracinesca, anch'essa in alluminio. All'interno vi è un ambiente unico, attualmente adibito a deposito di abbigliamento. Attraversando il locale, alla fine vi è un bagno con antibagno. Gli infissi esistenti nella planimetria, ad esclusione della porta d'ingresso con vetrina, sono coperti da scaffali, come si evince dalle foto (allegato 2). Il pavimento è stato realizzato con listoni in laminato, color legno. Nella zona centrale del locale, si rileva una striscia mancante di pavimentazione di circa 10 cm. per tutto il lato corto della superficie (circa ml.6), striscia occupata originariamente da un tramezzo riportato nella planimetria catastale, oggi rimosso. Le pareti sono chiare e il solaio è realizzato a voltini e laterizzi vuoti (putrelle e foratoni), tipiche delle costruzioni degli anni '30. Il bagno è in ceramica, composto da solo water e lavabo. Sulla porta/vetrina all'interno vi è un condizionatore, sulla facciata all'esterno sono posizionati due unità esterne.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale del comune di Siderno, in zona "B₁" (zona omogenea urbana densa a prevalente uso residenziale).

Risposte ai quesiti

Quesito 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;

TRASCRIZIONI:

Registro Generale n. 11848 – Registro Particolare 9479 del 25.07.2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE

Pubblico Ufficiale LOCRI Repertorio 484/9990 del 29.06.2016

Registro Generale n. 2020 – Registro Particolare 1724 del 02.02.2024

ATTO GIUDIZIARIO – TRASCRIZIONE PARZIALE DI SENTENZA DI
DIVISIONE

Pubblico Ufficiale Tribunale di LOCRI Repertorio 274 del 04.05.2023

Registro Generale n. 17388 – Registro Particolare 14498 del 02.10.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Notificato dal Tribunale di Locri Repertorio 1325 del 05.08.2024

A favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe residente a Siderno (RC)

alla via XXXXXXXXXXXXX

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - Allegato 1

Quesito 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;

Il bene oggetto di pignoramento riguarda:

Immobile destinato ad uso commerciale e facente parte di un maggior fabbricato (con ingresso indipendente), sito nel Comune di Siderno (RC) via Savonarola, s.n.c. al piano terra, individuato catastalmente al foglio 34, p.lla 192, subalterno 12, Categoria C/1, Classe 9, rendita €1.194,25, composto da un unico ambiente più wc., della consistenza di mq. 47 e superficie totale di mq.73.

Confina con fabbricato (di cui fa parte ma con ingresso esclusivo) e altro fabbricato di altra ditta con affaccio sulla via Savonarola.

I dati sopra citati corrispondono con i dati riportati nell'atto del pignoramento.

Descrizione degli immobili

Percorrendo la Via Savonarola verso Ovest, si arriva all'ingresso dell'immobile oggetto di stima. L'entrata è unica e indipendente dal fabbricato di cui fa parte. L'immobile è un magazzino, difatti rientra catastalmente nella Categoria C/1^a (negozio/bottega).

Si entra attraversando una porta/vetrina in alluminio e vetro con saracinesca, anch'essa in alluminio. All'interno vi è un ambiente unico attualmente adibito a deposito di abbigliamento. Percorrendo tutto il locale alla fine vi è un bagno con antibagno. Non è possibile vedere lo stato di conservazione degli infissi, ad eccezione della porta/vetrina già citata, in quanto coperti da scaffali in alluminio. La pavimentazione è stata realizzata con listoni in laminato, color legno. Le pareti

sono in buono stato di conservazione, di colore chiaro e il solaio è realizzato con voltini e laterizzi vuoti (putrelle e foratoni), tipiche delle costruzioni degli anni '30. Il Bagno con antibagno è in ceramica, composto dal solo water e lavabo. Sulla porta/vetrina in alluminio vi è un condizionatore. Nella zona centrale del locale, si rileva una striscia mancante di pavimentazione di circa 10 cm. per tutto il lato corto della superficie (circa m.6). Visionando la planimetria catastale, si suppone che ci fosse un tramezzo, oggi rimosso. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale del comune di Siderno, in zona "B₁" (zona omogenea urbana densa a prevalente uso residenziale).

FOTO - Allegato 2

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.

Dopo regolare richiesta di accesso agli atti riguardanti l'unità immobiliare individuata al Foglio 34, p.lla 192, subalterno 12, Categoria C/1 nel comune di Siderno, l'ufficio tecnico con prot. N° 0000033/2025, attesta che negli archivi dello stesso non risultano documentazioni tecnico-amministrative riconducibili all'immobile censito in Catasto al Foglio di Mappa n°34, p.lla 192, sub 12. **L'ufficio Tecnico inoltre attesta che l'immobile fa parte di un fabbricato di remota costruzione. (Allegato 5)**

VISURA CATASTALE STORICA – Allegato 3

PLANIMETRIE CATASTALI – Allegato 4

ATTESTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNE DI SIDERNO (RC) - Allegato 5

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 è intestato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe residente a Siderno (RC) alla via XXXXXXXXXXXXXXX

Sul bene risulta un contratto di locazione alla Società XXXX XX S.r.l. Codice Fiscale 0XXXXXX con sede in Siderno, XXXXXXXXXXXXX in persona del suo legale rappresentante SXXXXXXXXXX a Siderno (RC). Tale contratto è stato sottoscritto 16.09.2020. Il locatore risulta il XXXX, nato a Locri il XXXXXXT, residente in Via XXXXXX Siderno (RC).

CONTRATTO DI LOCAZIONE – Allegato 6

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;

Non esistono vincoli di natura condominiale gravanti sul beni.

Quesito f.

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

Sui beni pignorati non esiste alcun vincolo storico o di altro carattere.

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;

Non vige nessun regolamento 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;

Sul bene oggetto di pignoramento vi è un contratto di locazione dove al punto 8 viene specificato che le spese utenze (luce, gas, acqua e rifiuti) e le manutenzioni ordinarie, sono a carico esclusivo del conduttore, mentre le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

Alla data del sopralluogo non vi sono spese di manutenzione straordinaria in corso, non sussistono inoltre oneri di natura condominiale nè altri procedimenti giudiziari.

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;

Non esistono sul bene pignorato nessun gravame da censo o uso civico.

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);

Non possiamo dire che il fabbricato è abusivo in quanto costruito in data antecedente il 1942. Per tale motivo, la costruzione non necessita di titolo edilizio. L'obbligo di titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942).

L'immobile come dichiarato dall'ufficio Tecnico del Comune di Siderno è da ritenersi di epoca remota

Quesito k.

Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

Considerando comunque la consistenza dell'immobile, le finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che abbia costi di gestione energetica nella norma con indice di discreta qualità energetica.

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);

Criteri di stima

Immobile destinato ad uso commerciale, facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Siderno (RC) alla via Savonarola, snc, al piano terra, composto da un ampio locale più servizio.

Viene individuato catastalmente al foglio 34, particella 192 sub. 12, categoria C/1, Classe 9, composta da:

- **Superficie totale calpestabile mq. 47**
- **Superficie Totale (calpestabile + muri perimetrali) mq. 73**

Il criterio estimativo che si reputa più idoneo visto il tipo di immobile è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, che riferita al primo semestre del 2024 arriva ad un max di € 730,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Centrale/C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE II,V. SORRENTINO,COLOMBO,I

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	730	L
Negozi	NORMALE	920	1400	L

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile 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 quindi considerata la possibilità di collocare sul mercato l'immobile oggetto della perizia, considerando le quotazioni correnti in loco per immobili commerciali 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 delle pareti divisorie interne;
50% delle superfici delle pareti portanti perimetrali;

PREZZO UNITARIO DI MERCATO**Premessa**

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.) Il valore, da indagini effettuate in loco su beni analoghi a quelli oggetto di stima e considerando la quotazione **media** OMI riferita al primo semestre del 2024, risulta essere pari a **€ 650,00 al mq.**

STIMA DEL BENE

Immobile ad uso commerciale sito nel comune di Siderno (RC) alla via Savonarola, s.n.c., al piano terra, individuato catastalmente al foglio 34, particella 192 sub. 12, categoria C/1, Classe 9, Consistenza mq. 47 **prezzo al mq. € 650,00**

Sup. Coperta Calpestabile = mq 47 * 650 €/mq = **€ 30.550,00**

Sup. Coperta non calpestabile mq.26 (muri perimetrali) pari al 50%

mq.26 * € 325,00/mq = **€ 8.450,00**

Totale Prezzo € 30.550,00 + € 8.450,00 = € 39.000,00

Quesito n.

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

ZONIZZAZIONE E PLANIMETRIE STATO DI FATTO – Allegato 7**Quesito o.**

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 relativa ad un immobile ad uso commerciale ubicato nel Comune di Siderno(RC), in via Savonarola, snc, al piano terra di un maggior fabbricato di cui fa parte, ma con ingresso indipendente. Identificato al NCEU al Foglio 34, p.lla 192, subalterno 12, Categoria C/1, Classe 9, rendita €1.194,25, di mq. 47 calpestabili e una superficie totale di mq 73. Dalle indagini effettuate si è potuto stabilire che l'immobile è in buono stato di conservazione, risulta composto da un ampio vano e un bagno con antibagno. Ricade in Zona Territoriale "B1" (zona omogenea urbana densa a prevalente uso residenziale).

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e residente a Siderno (RC) alla via XXXXXX. Dalle indagini effettuate, la documentazione catastale risulta completa e corretta per quanto riguarda i dati riportati nell'atto di pignoramento. Non possiamo dire che il fabbricato è abusivo in quanto costruito in data antecedente il 1942. Per tale motivo, la costruzione non necessita di titolo edilizio. L'obbligo di titolo edilizio è stato

introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942). L'immobile come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno è da ritenersi di epoca remota. Non risulta nessuna certificazione di abitabilità/usabilità o agibilità, né tantomeno attestazione energetica. Risulta un contratto di locazione alla Società XXXXXX S.r.l., ma il locatore risulta il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale sul bene, né tantomeno vincoli storici o artistici o finiture di pregio. Alla data del sopralluogo non vi sono spese di manutenzione straordinaria in corso né altri procedimenti giudiziari.

Il criterio di stima utilizzato è sommario, prendendo come punto di riferimento le quotazioni medie OMI ed effettuando indagini in loco con caratteristiche dell'immobile simili.

- **il valore di mercato considerato risulta pari a €/mq 650,00.**
- **la Superficie Totale rilevata = mq 73,00 (di cui mq.47 di sup. calpestabile + mq. 26 di muri perimetrali considerati al 50%)**
- **Totale Valore Stima: € 39.000,00**

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

Il Consulente tecnico d'Ufficio

(arch. Maria Carmela Alvaro)

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

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

Data 30/12/2024 Ora 09:31:17
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T23636 del 30/12/2024

per immobile

Richiedente SPDMSM

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIDERNO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 34 - Particella 192 - Subalterno 12
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 27/12/2024

Elenco immobili

Comune di SIDERNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0034 Particella 00192 Subalterno 0012

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 9479 Registro Generale 11848
Pubblico ufficiale LOCRI Repertorio 484/9990 del 29/06/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 2. TRASCRIZIONE del 02/02/2024 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 2020
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 274 del 04/05/2023
ATTO GIUDIZIARIO - TRASCRIZIONE PARZIALE DI SENTENZA DI DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 02/10/2024 - Registro Particolare 14498 Registro Generale 17388
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1325 del 05/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO 2

Foto



Foto 1 – 2 – Facciata esterna con porta/vetrina d'ingresso su via Savonarola

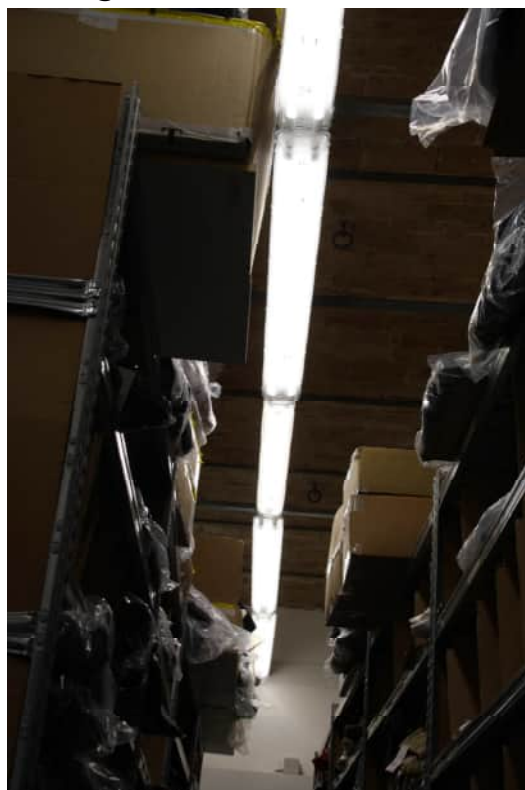


Foto 2 -3 – Interno del locale



Foto 4- antibagno con lavabo



Foto5 – water



Foto 6 – particolare solaio (voltini e laterizi)

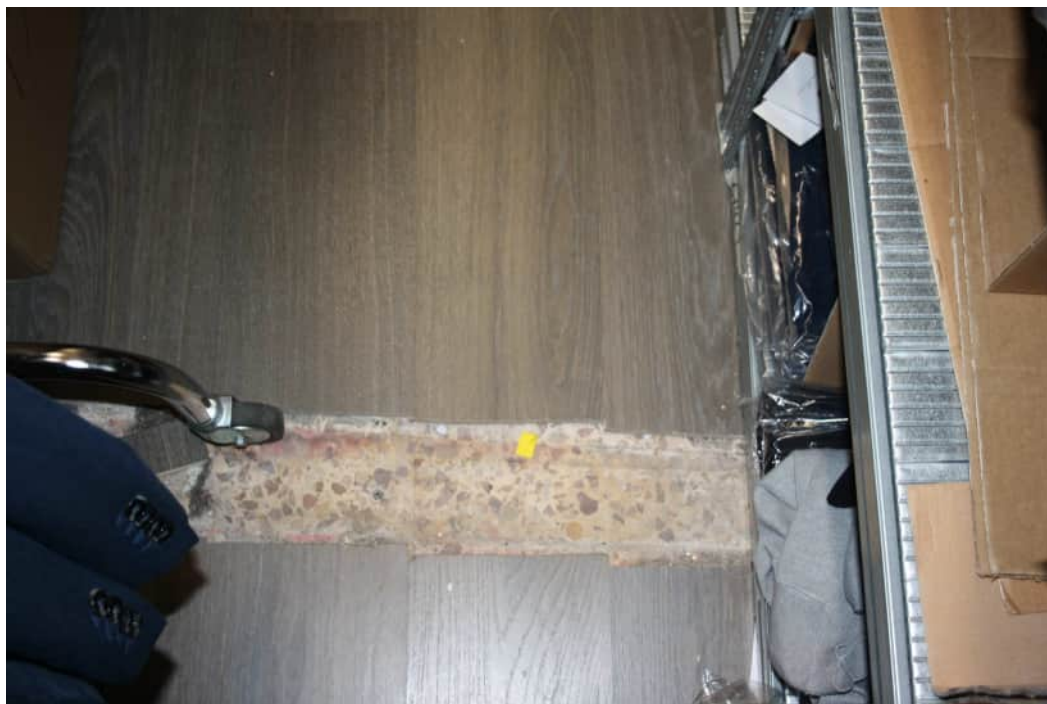


Foto 7 – particolare striscia pavimentazione mancante



Foto 8 – Macchina condizionatore

ALLEGATO 3

VISURA CATASTALE

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2024

Dati identificativi: Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**

Foglio **34** Particella **192** Subalterno **12**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.194,25**

Categoria **C/1^a**, Classe **9**, Consistenza **47 m²**

Indirizzo: VIA SAVONAROLA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **73 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2007 Pratica n. RC0324462 in atti dal 18/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13166.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**

Foglio **34** Particella **192** Subalterno **12**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/03/2007
Pratica n. RC0130218 in atti dal 12/03/2007
ABITAZIONE-MAGAZZINO (n. 2284.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**

Foglio **34** Particella **192**

> **Indirizzo**

VIA SAVONAROLA n. SNC Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/03/2007
Pratica n. RC0130218 in atti dal 12/03/2007
ABITAZIONE-MAGAZZINO (n. 2284.1/2007)

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/11/2024
Ora: 12:11:26
Numero Pratica: T168208/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.194,25**
Categoria **C/1^a**, Classe **9**, Consistenza **47 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2007
Pratica n. RC0324462 in atti dal 18/08/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13166.1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **73 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/03/2007, prot. n. RC0130218

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2023 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n.
274 - TRASCRIZIONE PARZIALE DI SENTENZA DI
DIVISIONE Voltura n. 3690.1/2024 Reparto PI di
REGGIO CALABRIA - Pratica n. RC0014484 in atti dal
09/02/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO

Isoritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 2463

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Siderno

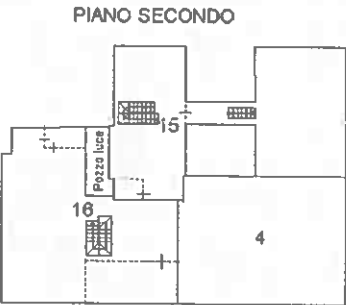
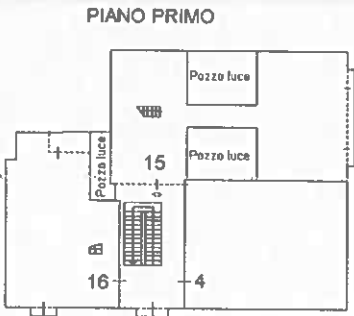
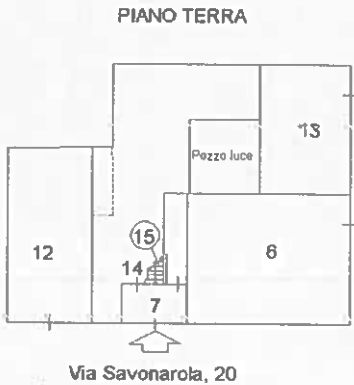
Sezione: Foglio: 34 Particella: 192

Protocollo n. RC0148618 del 02/11/2017

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

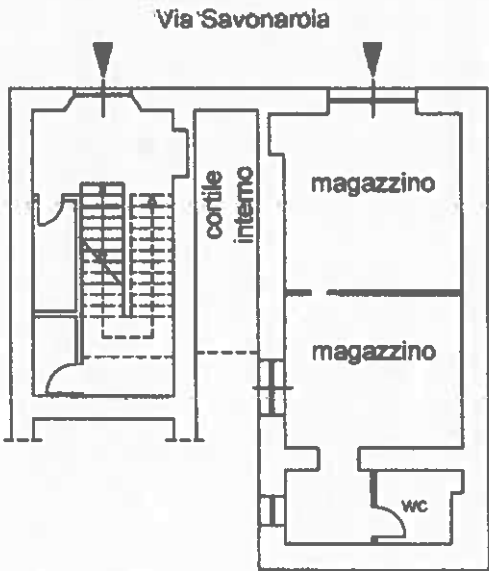


Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	Dichiarazione protocollo n. RC0130218 del 12/03/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
	Via Savonarola	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	[redacted]
	Foglio: 34	Iscritto all'albo:
	Particella: 192	Architetti
	Subalterno: 10	Prov. Reggio Calabria N. 1738

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H = 4,30 m



IL TECNICO



orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 25/11/2024 - n. T173375 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO 5

ATTESTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNE DI SIDERNO (RC)



CITTÀ DI SIDERNO

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

Piazza Vittorio Veneto – 89048 Tel. (+39) 0964 345111
PEC: comune.siderno@asimepec.it - E-MAIL: protocollo@comune.siderno.rc.it

AREA 3 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI AL TERRITORIO SETTORE URBANISTICA

ATTESTAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta di accesso atti per documentazione tecnico amministrativa riferita all'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla Savonarola n. 22, censito in catasto al foglio di mappa n. 34 p.lla n. 192 sub. 12, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inoltrata dall'Arch. Maria Carmela ALVARO, nella qualità di C.T.U. prot. n. 40313 del 31.12.2024;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il D.lgs 18 Agosto 2000, n. 267;

ATTESTA

che, alla data odierna, non risultano documentazioni tecnico-amministrative (Pratiche Edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A., Condoni Edilizi) riconducibili all'immobile sopra identificato.
Si attesta altresì che l'immobile in trattazione fa parte di un fabbricato di remota costruzione.

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.

Siderno 02 Gennaio 2025



Il Resp. di Settore



Il Dirigente

Ing. Lorenzo SURACE



ALLEGATO 6

CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente a S [REDACTED]
C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di seguito denominato locatore

Concede in locazione

Alla Società xxxxx S.r.l. Codice Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante sig.
xxxxxxxxxnata il xxxxxxxx a Siderno (RC) ed ivi residente in via [REDACTED]
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, di seguito denominato conduttore o locatario

ai seguenti patti e condizioni:

1. Il locatore concede in locazione alla [REDACTED] che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Siderno alla via Savonarola n. 20 riportato in catasto al foglio 34, particella 192, sub 12, cat. C1, rendita catastale €. 1194,25.
2. La locazione ha durata di anni 6(sei) con inizio dal 16/09/2020 e termina al 15/09/2026. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge 392/1978. Il contratto, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato per lo stesso periodo ed alle medesime condizioni se ciascuna delle parti non comunicherà all'altra disdetta, mediante raccomandata A/R, entro 6 (sei) mesi dalla data di scadenza naturale. Alla prima scadenza il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 L. 392/78, comunicando tale intenzione al locatario, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
3. Il prezzo di locazione è stabilito in €. 6.000,00 (seimila/00) annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €. 500,00 (cinquecento/00) cadauna, non oltre il giorno 21 di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo le modalità successivamente da questi comunicate per iscritto.
Ai sensi dell'art. 32 della L.392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalla vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione e/o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. In ipotesi di ritardo del pagamento del canone, qualunque ne risulta la causa, verranno conteggiati, senza necessità di messa in mora, interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di 5 (cinque) punti.

- 4 Il conduttore verserà al locatore l'importo di €. 1.500,00 (millecinquecento/00), pari a n. 3 mensilità a titolo di deposito cauzionale, non imputabili in conto pigioni e non produttivi d'interessi legali. Il locatore si impegnerà a restituire la suddetta somma alla scadenza del presente contratto previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.
- 5 Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 L. 392/78, che egli si impegna a corrispondere (con rate mensili anticipate al locatore) e che non potranno superare il consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio a fine gestione condominiale.
- 6 I locali si concedono per uso **deposito** con il divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli art. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, fatti salvi i casi previsti dalla legge e, in particolare, dall'art. 36 L. 392/78. Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico. A tal fine il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il conduttore si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza, nello stesso stato in cui li ha accettati.
- 7 Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire, nei locali, lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla Pubblica Amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate,

rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

- 8 Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro) e smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. Saranno a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria il cui sostenimento attribuirà, allo stesso, il diritto di adeguare il canone di locazione pattuito in proporzione alle spese supportate, senza alcun preavviso. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 9 Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, previo appuntamento da concordare con il conduttore.
- 10 Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 6 (divieto del cambio di destinazione e sublocazione) e 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.
- 11 I locali sono consegnati comprensivi della presente attrezzatura che, alla scadenza e comunque in ogni caso di interruzione del presente contratto, dovrà essere restituita:
 - N. 2 condizionatori d'aria
- 12 E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. L'inadempienza da parte del conduttore o del locatore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 13 Il conduttore non autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.31/12/1996 n. 675).
- 14 Il conduttore si impegna a stipulare, con decorrenza odierna, idonea polizza assicurativa contro i rischi di incendio, danni fortuiti e responsabilità verso

terzi, con vincolo a favore del proprietario/locatore, con obbligo per il conduttore, sin dalla data di decorrenza del presente atto, a produrre copia del contratto assicurativo unitamente alle quietanze comprovanti la regolarità dei rispettivi pagamenti.

15 Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate e modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

16 Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

17 Per qualsiasi controversia si conviene la competenza del Foro di Locri

Letto, approvato e sottoscritto

Siderno li 16-09-2020

Il Locatore

Pa

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 6 (divieto del cambio di destinazione e sublocazione) la n. 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto) la n. 8 (adeguamento canoni per lavori straordinari) la n. 10 (risoluzione di diritto) e la n. 17 (devoluzione delle controversie ad arbitri).

Il Locatore

ALLEGATO 7

ZONIZZAZIONE E PLANIMETRIE STATO DI FATTO

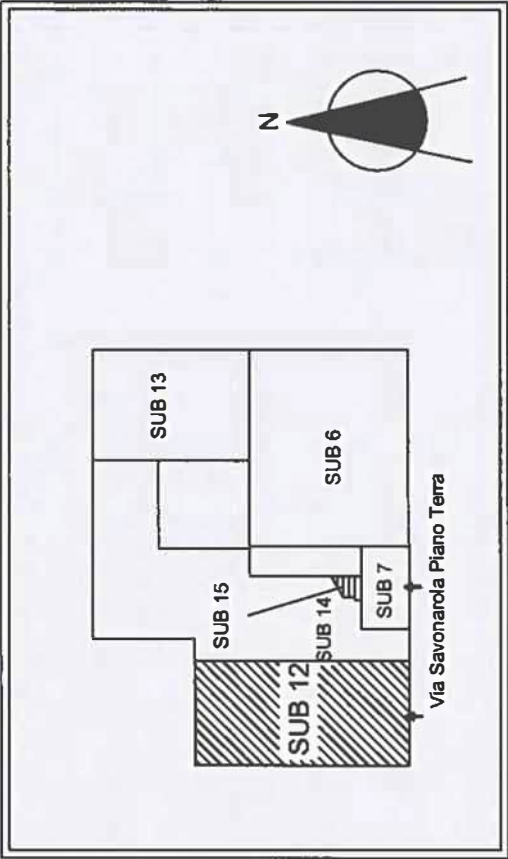
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 34 - P.LLA 192 - SUB 12 - PIANO TERRA - CATEGORIA C/1 - CLASSE 9 - TOTALE MQ 47 - VIA SAVONAROLA S.N.C. - SIDERNO RC



ORTOFOTO: Individuazione Fabbricato



Elaborato Planimetrico con individuazione del subaltemo 12 oggetto di stima



Stralcio P.R.G. - zonizzazione del Fabbricato B1 (zona Omogenea Urbana densa a prevalente uso residenziale)

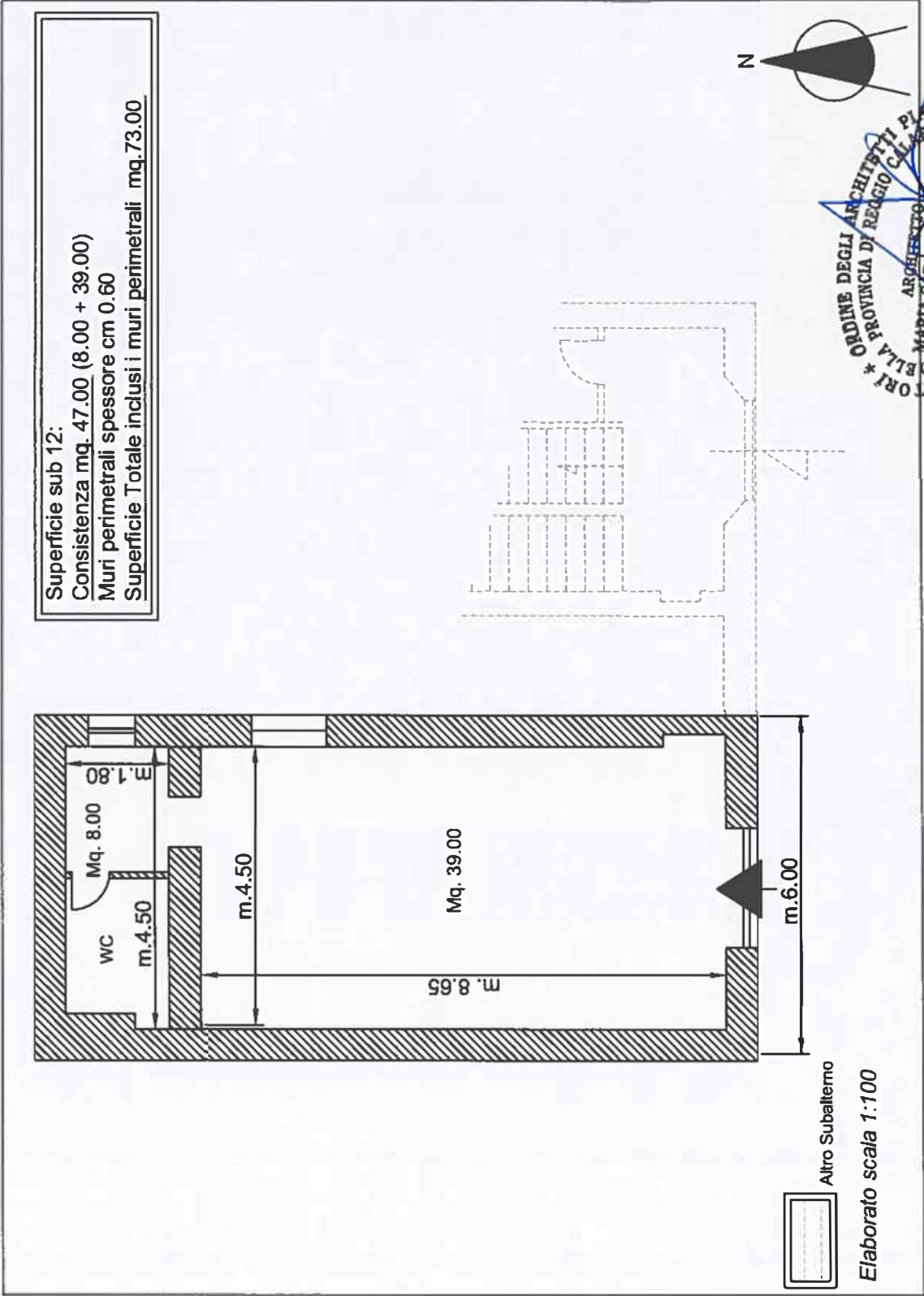
Zonizzazione

C.T.U. arch. Maria Cannella Alvaro

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
MARIA CANNELLA ALVARO
C.T.U. arch. Maria Cannella Alvaro
SEGREARIO
SERVIZIO DEI PERITI E INGEGNERI
E GEOMETRI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 34 - P.LLA 192 - SUB 12 - PIANO TERRA - CATEGORIA C/1 - CLASSE 9 - TOTALE MQ 47 - VIA SAVONAROLA S.N.C. - SIDERNO RC



ALLEGATO 8

VERBALE DI SOPRALLUOGO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2024, il giorno 30 del mese di novembre alle ore 15.40 dopo regolare comunicazione alle parti in data 14/11/2024, io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.35/2024 del Tribunale di Locri, promossa da xxxxxxxxxxxxxxxcreditore procedente contro xxxxxxxxxxxx, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Castaldo Martina, mi sono recata in Siderno (RC), in via Savonarola per effettuare il primo sopralluogo all'immobile identificato in N.C.E.U. al foglio 34, p.lla 192, sub 12, con la dott.ssa Certomà Annalisa nominata custode giudiziario della procedura esecutiva.

Sono presenti presso l'immobile oggetto di stima i signori:
sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Loch

sig. xxxxxxxxxxxxxx, nato a Lock il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

residente in S. DERNÒ alla via _____

identificato a mezzo

14. qual XXXXXXXXXX ente della società
XXXXXXXXXX '0, nato a _____ il _____

Residente in _____ alla via _____

identificato a mezzo _____ rilasciata da _____ il _____

oltre all' Ayy.

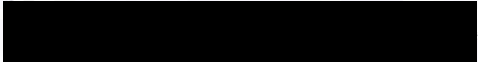
Il custode rammenta ai sig.ri in sintesi gli obblighi del debitore esecutato e fa presente che l'udienza in cui verrà disposta la vendita dell'immobile si terrà in data 10/02/2025.

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

L'immobile oggetto di stima è un unico ambiente con un servizio. Al momento risulta in deposito con regolare contratto di affitto. Il locale risulta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione. Il soloio è del tipo a botte realizzato in mattoni vuoti. Il pavimento

è con infissi Tipo legno che riveste
un pavimento preesistente.
Gli infissi sono in alluminio con u-
guine in pino.

Viene chiesto ai presenti se hanno qualcosa da dichiarare:

IL SIG. xxxxxxxx DICHIARA CHE DETIENE L'IMMOBILE
LA FOREA DI REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE
RIBADISCE DI ESSERE DIPENDE DELLA SOCIETÀ


Alle ore 16:33 non avendo le parti null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale che
viene letto, confermato e sottoscritto.

~~Il debitore esecutato~~

L'Esperto C.T.U.

Il Custode Giudiziario