

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: architettofavano@gmail.com

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI
REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 1/2023

promossa da:

XX

contro

XX

Giudice dell'Esecuzione **dott. Francesco Maria Antonio BUGGE'**

Custode giudiziario **avv. Sergio LABOZZETTA**

Esperto stimatore **arch. Michele FAVANO**

Il Consulente tecnico d'ufficio
(arch. Michele Favano)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 1/2023 R.G.E. - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

INDICE

1. Premessa e quesiti	pag. 3
2. Immobile pignorato	pag. 6
3. Sopralluoghi	pag. 7
4. Ispezioni documentali ed accertamenti tecnici	pag. 8
5. Risposta ai quesiti	pag. 9
Quesito n.1	pag. 9
Quesito n.2	pag. 13
Quesito n.3	pag. 16
Quesito n.4	pag. 16
Quesito n.5	pag. 17
Quesito n.6	pag. 17
Quesito n.7	pag. 18
Quesito n.8	pag. 18
Quesito n.9	pag. 19
Quesito n.10	pag. 19
Quesito n.11	pag. 19
Quesito n.12	pag. 20
Quesito n.13	pag. 20
Quesito n.14	pag. 20
6. Lotto di vendita	pag. 25
Allegati	pag. 26

1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 05/06/2023 (**all.1**), il G.E. ha nominato il sottoscritto arch. Michele Favano esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 1/2023, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Il G.E. ha inoltre disposto che l'esperto:

- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita),

nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

- invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. IMMOBILE PIGNORATO

Con atto del 12.10.2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 20.01.2023 ai nn. 1149 R.G. e 973 R.P. la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha sottoposto a pignoramento, nei confronti dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (RC) il xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (RC) il xxxxxxxxxxxxxx, il seguente bene immobile:

- Piena proprietà del fabbricato per speciali esigenze industriali sito nel Comune di Motta San Giovanni (RC), Via Giuseppe Cesare Abba, censito nel NCEU di detto comune al foglio xx particella xxx sub x, categoria xxxx, Piani T-1.

3. SOPRALLUOGHI

Prima di effettuare i sopralluoghi di rito presso l'immobile pignorato, lo scrivente perito, al fine di accertare la conformità tra lo stato attuale dei beni e la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, ha richiesto e ritirato presso gli uffici competenti - l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - le visure catastali, sia univoche, che storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali.

In data 26.06.2023, è stato eseguito, unitamente al custode Avv. Sergio Labozzetta, il primo sopralluogo (**all. 2**), durante il quale sono stati verificati la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e di occupazione e sono state eseguite le riproduzioni fotografiche (**all.3**). Successivamente, giorno 29.08.2023 il sottoscritto esperto, assieme ai propri collaboratori di studio, ha eseguito un ulteriore accesso nel corso del quale ha effettuato una ricognizione circostanziata dell'immobile pignorato, previ rilievi strumentali tecnico-metrici, anche al fine di predisporre l'elaborato di stima del canone di locazione appositamente richiesta dal custode (**all.4**).

Si precisa che a seguito delle criticità emerse in sede di controllo della documentazione ipocatastale e delle difformità catastali riscontrate in sede di sopralluogo, lo scrivente in data 28.08.2023 ha chiesto la proroga per il deposito della relazione di stima, concessa dal GE con provvedimento del 09.01.2024.

I fatti penali intervenuti nel corso del processo esecutivo (sequestro probatorio su una porzione d'immobile) hanno di fatto impedito il

tempestivo deposito, entro i termini di proroga, del presente elaborato peritale.

4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 09.06.2023 lo scrivente perito ha richiesto e ritirato presso l'**Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizi Catastali** - le visure catastali, sia univoche, che storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali del bene pignorato (*all. 5*).

Il sottoscritto perito ha inoltre eseguito presso l'**Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare**-, le ricerche utili e necessarie per rispondere al quesito n.1, nella parte in cui dispone il controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma II c.p.c., nonché al fine di verificare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

Le risultanze della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso gli uffici comunali e catastali sopra indicati sono esplicitate con la risposta al quesito n.6.

In data 26.06.2022 lo scrivente ha depositato presso il **Comune di Motta San Giovanni - Ufficio Edilizia e Urbanistica** - richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti il fabbricato oggetto di esecuzione ubicato in Motta San Giovanni Via Giuseppe Cesare Abba (già via Torrente Fucilari) (*all.6*).

L'istanza protocollata dal Comune al n. 5845 del 27.6.2023 è rimasta inevasa; pertanto lo scrivente ha inoltrato sollecito in data 21.08.2023, protocollata dall'ente comunale al n. 7508 del 22.8.2023 (*all.7*).

Le richieste indirizzate al comune di Motta San Giovanni sono state riscontrate in data 06.09.2023 con l'invio della seguente documentazione autorizzativa urbanistica concernente l'immobile pignorato (*all.8*):

- Concessione edilizia n.6 dell'01.03.1999;
- Agibilità n.10/2013.
- Elaborati Tecnici e Grafici assentiti.

5. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta”.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, dal cui esame è risultato che essa risale all’atto di acquisto derivativo dell’immobile pignorato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Di seguito l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli prodotte ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, che trovano conferma nelle ricerche eseguite dallo scrivente:

1. TRASCRIZIONE del 27.02.1992 – Reg. Part. 3541 – Reg. Gen. 3970 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Rep. 75728 del 05.02.1992 –
DONAZIONE ACCETTATA - avente ad oggetto l’immobile pignorato
(foglio 31 particella 953, soppressa, che ha originato la particella 1097) –
in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
2. TRASCRIZIONE del 25.11.2004 – Reg. Part. 13635 – Reg. Gen. 21860 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Rep. 73113 del 29.10.2004 –
VERBALE PUBBLICAZIONE TESTAMENTO, avente ad oggetto (tra gli
altri) l’immobile pignorato – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i
diritti di $\frac{1}{2}$ e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di $\frac{1}{2}$ - contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il 17.10.2004.

3. TRASCRIZIONE del 21.11.2005 – Reg. Part. 21311 – Reg. Gen. 33836 –
Pubblico ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO REGGIO CALABRIA – Rep.
39/115 del 13.04.2005 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,
avente ad oggetto (tra gli altri) l'immobile pignorato – in favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di ½ e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i
diritti di ½ - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4. ISCRIZIONE del 23.12.2005 - Reg. Part. 12386 – Reg. Gen. 40950 -
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Rep. n. 76875 del 20.12.2005 – ATTO NOTARILE
PUBBLICO- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia
di finanziamento iscritta per l'importo totale di euro 400.000,00 - in
favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – contro
XXX – gravante sull' immobile
pignorato:

5. TRASCRIZIONE del 20.01.2023 – Reg. Part. 973 – Reg. Gen. 1149 –
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C,A. RC – Rep. 2383 del
27.12.2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI, avente ad oggetto l'immobile pignorato.

In particolare, l'atto di provenienza derivativo ultra ventennale è costituito
dalla donazione accettata per XXXXX del 05.02.1992 Rep. n. 75728, trascritto
in data 27.02.1992 ai nn. 3970 RG e 3541 RP, meglio descritta sub 1).

**Con relazione del 28.08.2023 indirizzata al GE (all.9), lo scrivente ha
tuttavia rilevato che ai fini della presente procedura, le trascrizioni in
favore dei debitori eseguiti eseguite il 2004 ed il 2005 (sopra descritte
sub 2 e sub 3), successive all'atto originario derivativo del 1992, hanno
solo una funzione di pubblicità-notizia, non idonee pertanto alle**

finalità tipiche delle trascrizioni degli acquisti a causa di morte di cui

all'art. 2648 c.c.

Manca infatti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in capo ai debitori esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, necessaria anche ai fini della continuità delle trascrizioni.

La conferma di quanto rilevato si trova nella stessa certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, dove è evidenziata la seguente ulteriore trascrizione:

TRASCRIZIONE del 21.04.2010 Reg. Part. 5246 – Reg. Gen. 7523 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Rep. 78946 del 28.06.2006 – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', avente ad oggetto immobile diverso da quello pignorato ma derivante dalla successione testamentaria di cui alle trascrizioni amministrative del 2004 e del 2005 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalle indagini svolte dallo scrivente perito è risultato che nel 2010 è stato trascritta con valore di accettazione tacita dell'eredità di XXXXXXXXX in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la permuta con la quale in data 28.6.2006 i germani Polimeno, odierni debitori, hanno disposto di uno dei beni facenti parte della successione testamentaria della loro madre (XXXXXXXXXX), precisamente dell'immobile sito in XXXXXXXXXXXxxxx, in favore di tale Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La trascrizione appena descritta non vale ai fini della procedura in esame, perché è relativa ad uno degli immobili devoluti per testamento, precisamente sito in XXXXXXXXXXXxxxx, non oggetto di pignoramento.

Da tanto consegue che per la continuità delle trascrizioni nella presente procedura, necessaria ai fini della stabilità della vendita, è necessario procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità individuando un atto con il quale i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Saverio hanno disposto

favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro
XX

QUESITO 2

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;”

Fabbricato industriale di mq. 498.87 circa, ad un piano piano fuori terra e parziale secondo ft. con annessi corte esterna di esclusiva pertinenza e garage, sito Motta San Giovanni, località Lazzaro, alla via Giuseppe Cesare Abba XXX, già Via Torrente Fucilari, riportato nel NCEU al foglio di mappa XX particella XXX (ex X) sub X categoria D/7 e X categoria F/3.

L’unità immobiliare oggetto di stima, è composta da un fabbricato industriale a due piani fuori terra destinato alla lavorazione e trasformazione delle mandorle e di altra frutta secca.

L’accesso all’immobile, completamente recintato, è garantito da un cancello che dalla via pubblica consente l’ingresso alla corte di pertinenza.

Il piano terra presenta due ampi locali adibiti a laboratorio dove vengono effettuate tutte le lavorazioni della frutta secca, dalla raccolta fino al loro imballaggio; un vano deposito refrigerato per l’alloggiamento e la

conservazione dei prodotti imbustati e imballati e un locale ad uso ufficio per lo svolgimento delle funzioni amministrative e dirigenziali dell'azienda, con annessi servizi igienici e ripostiglio.

Detti locali al piano terra risultano completamente rifiniti, caratterizzati da pavimentazione in graniglia di marmo, pareti intonacate e rivestite con piastrelle ceramiche di colore bianco fino ad un'altezza di 2,00 m del tipo lavabili e sanificabili, e tinteggiate di color bianco fino al soffitto. I locali del primo piano risultano rifiniti e caratterizzati da pavimento in piastrelle di ceramica color marrone e le pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco. Gli infissi esterni dal lato del laboratorio sono in alluminio di colore nero con vetro singolo del tipo satinato o in alcuni casi con bachelite, mentre dalla parte degli uffici gli infissi esterni sono muniti di persiane di colore verde.

Dotato di impianto di illuminazione, di condizionamento, di videosorveglianza e antincendio con annessa segnaletica di emergenza.

Il primo piano risulta completamente rustico come anche il vano scala e il lastrico solare, privo di infissi interni ed esterni ad eccezione delle sole persiane che sono installate al fine di rendere omogenea la facciata.

	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente [%]	A commerciale [mq]	
Piano terra	Laboratorio 1	192,87	203,47	0	203,47
	Laboratorio 2	115,63	126,76	0	126,76
	Ufficio	13,61	16,56	0	16,56
	Ingresso Lab.1	31,36	34,00	10	3,40
	Ingresso Lab.2	16,64	20,33	10	2,03
	Ripostiglio	6,92	8,00	10	0,80
	WC	6,10	7,36	10	0,74
	Deposito	69,34	79,40	50	39,70
	Disimpegno	15,68	17,45	10	1,75
	Corte di pertinenza	350,52	356,62	10	35,66
	Vano Scala	14,44	16,10	0	16,10
	Totale PT [mq]	833,11	886,05		446,97

		Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente [%]	Acommerciale [mq]
Piano primo	Deposito	44,03	52,75	50	26,38
	Terrazza	215,24	215,24	30 (fino a 25 mq) 10 (per quota eccedente i 25 mq)	26,52
	Totale P1 [mq]	259,27	267,99		51,90

Pertanto, la superficie commerciale totale sarà pari a:

$$\text{Area commerciale totale} = 446,97 + 51,90 = \mathbf{498,87 \text{ mq}}$$

Si allega planimetrie dello stato dei luoghi (**all.11**).

-Confini-

L'immobile individuato con la particella il sub 49 confina:

- A nord con altra ditta particella 1416
- a sud con altra ditta particella 1130
- a est con altra ditta particella 1134
- ad ovest con altra ditta particelle 155 e 730

-Attestazione Prestazione Energetica-

Lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica. Dall'esame dello stesso si rileva che l'immobile si trova in classe energetica "G" (**all.12**).

-Inquadramento Territoriale

L'immobile è sito nel comune di Motta San Giovanni, precisamente in frazione Lazzaro, posta sulla fascia ionica della città di Reggio Calabria. Trattasi di una località a vocazione turistica, densamente popolata ed urbanizzata. È attraversata dalla direttrice ionica per la sua posizione sul mare. Ciò ha storicamente influito sullo sviluppo del paese, rendendolo più grande del comune stesso di Motta San Giovanni. È attraversata dalla Strada statale 106 Jonica (Reggio Calabria-Taranto) e dal Servizio ferroviario

suburbano di Reggio Calabria (Villa San Giovanni-Melito di Porto Salvo). Il fabbricato pignorato è ubicato in zona collinare, in aperta campagna, con accesso diretto dalla Via Giuseppe Cesare Abba. L'area di edificazione in cui è sito l'immobile è caratterizzata da scarsa urbanizzazione con edifici del tipo civile.

QUESITO 3

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”

I dati catastali emergenti dal pignoramento sono tutti idonei per la corretta identificazione dell'immobile pignorato.

Tuttavia nel corso dei sopralluoghi è stata riscontrata la difformità tra lo stato attuale dell'immobile con quanto riportato sia in mappa che in planimetria catastale. Risultava infatti presente un garage realizzato sulla corte, in ampliamento del fabbricato, tale da comportare variazioni in aggiornamento catastale di cui meglio è detto infra (ved. risposta al quesito n.4).

QUESITO 4

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 28.6.2023 è stata riscontrata la difformità (chiaramente visibile dalle riproduzioni allegate) (**all.13**) tra lo stato attuale dell'immobile con quanto riportato sia in mappa che in planimetria catastale. Risultava infatti presente un garage realizzato sulla corte di pertinenza, in ampliamento del fabbricato ed una difformità interna

all'edificio stesso nell'area deposito. Per ciò che concerne il primo piano (2ft.) catastalmente è censito come ultimato a destinazione ufficio, mentre all'atto del sopralluogo risultava ancora allo stato rustico. A tal fine è stata inoltrata istanza al G.E. per l'autorizzazione alla presentazione delle seguenti pratiche catastali: pratica TIPO MAPPALE per l'inserimento in mappa dell'ampliamento riscontrato; pratica DOCFA per il successivo aggiornamento planimetrico al catasto fabbricati.

Gli aggiornamenti sono stati tempestivamente eseguiti ed evasi dall'Agenzia del Territorio in data 16.07.2023 come si evince dalle visure catastali allegate (**all.14**).

QUESITO 5

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, l'immobile pignorato ricade in ZONA AGRICOLA E1 punto C così come anche indicato sugli atti autorizzativi. L'immobile è pertanto conforme sia allo strumento urbanistico che alla destinazione d'uso.

QUESITO 6

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

In base agli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'ufficio competente del Comune di Reggio Calabria è emerso che sono presenti i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n.6 dell'01.03.1999;
- Agibilità n.10/2013.
- Elaborati Tecnici e Grafici assentiti.

Esaminati gli atti urbanistici assentiti (progetto ed elaborati), l'immobile è risultato difforme rispetto agli atti autorizzativi esistenti.

Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- **Piano terra** - Rispetto all'edificio realizzato con il progetto assentito, è stata realizzato un ampliamento avente forma ad L ricadente parte sul lato più corto e parte sul lato più lungo del predetto manufatto originario. Tale opera è stata realizzata con una struttura metallica e copertura in lamiera coibentate.

- **Piano primo** - All'atto del sopralluogo risulta ancora allo stato rustico.

Le difformità di che trattasi sono evidenziate nell' allegata tavola di raffronto opportunamente elaborata (**all.15**).

Al fine di recuperare gli abusi descritti, occorre presentare un:

- permesso in sanatoria in art. 36 DPR 380/01 e Legge 105/24 previo rilascio dei relativi nulla osta per l'ampliamento realizzato al piano terra;

- una SCIA edilizia in art. 22 per il completamento del primo piano attualmente allo stato rustico.

L'oblazione ed i diritti di segreteria saranno calcolati dall'ente competente.

QUESITO 7

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

Non è stata rilevata la sussistenza di alcuno dei gravami indicati nel quesito in esame.

QUESITO 8

"specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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”.

Non è stata rilevata la sussistenza di spese di gestione e/o straordinarie, né di oneri condominiali.

QUESITO 9

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l’esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

Il bene oggetto di esecuzione costituisce un lotto unico e come tale deve essere posto in vendita.

QUESITO 10

“dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell’operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;”

L’immobile in esame non risulta pignorato pro quota.

QUESITO 11

“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene esso;”

L'immobile risulta occupato da beni mobili di proprietà della soc. XXXXXXXXXXXX che ha inoltrato al custode istanza di locazione transitoria dell'immobile; a tal fine lo scrivente ha tempestivamente redatto la stima del canone di locazione più congruo (ved. all. 4).

Nel corso del processo esecutivo una porzione del bene pignorato ha formato oggetto di sequestro penale, nello specifico di sequestro probatorio ex art. 354 c.p.p. disposto dalla locale Procura della repubblica in data 09.10.2023 con convalida del GIP del 10.08.2023 nell'ambito del proc. 4543/2023 RGNR. Con provvedimento del 29.03.2024, il G.E. ha autorizzato la locazione transitoria in favore della soc. Marisa Srl della porzione di immobile pignorato non attinta dal sequestro, al canone mensile di euro 650,00.

QUESITO 12

"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO 13

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

Non è stata rilevata la sussistenza di alcuno dei vincoli indicati nel quesito in esame.

QUESITO 14

"determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: architettofavano@gmail.com

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene ”

Metodi di stima e stima

Trattandosi di beni soggetti, al momento, ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, si è preferito, utilizzare almeno due tra i vari metodi di stima conosciuti, così da avere due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato. Trattasi del metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e quello sintetico per comparazione.

1° metodo di stima: procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto ordinario ha il significato di più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, ecc.

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 1/2023 R.G.E. - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Questo procedimento si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, si è preferito, anche per semplicità, ridurre al metro quadro di superficie commerciale. Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

Fabbricato industriale di mq. 498,87 circa, ad un piano piano fuori terra e parziale secondo ft. con annessi corte esterna di esclusiva pertinenza e garage, sito Motta San Giovanni, località Lazzaro, alla Via Giuseppe Cesare Abba n.XXX, già Via Torrente Fucilari, riportato nel NCEU al foglio di mappa XXX particella XXXX (ex XX) sub XX categoria D/7 e XXX categoria F/3.

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione artigianale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$\text{€/mq} \cdot \text{mese } 3,75 \times \text{mq } 498,87 = 1.870,76 \text{ €/mensili}$$

$$\text{RI} = \text{€ } 1.870,76 \times 12 \text{ mesi}$$

$$\text{RI} = \text{€ } 22.449,12$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso ARTIGIANALE, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,70 \times RI = \text{€ } 15.714,39$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$V_{m1} = \underline{\underline{\text{€ } 15.714,39 / 0,0350 = \text{€ } 448.982,57}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI - secondo semestre 2023 (Suburbana/FRAZIONE LAZZARO, FERRINA, FUCILARI, CANDELORA, SS JONICA, SAETTA, S. VINCENZO, GIANMARIA LORDI - Codice zona: E3), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso Artigianale, categoria D/7 si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$440,00 \text{ e } 620,00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V_{m2} = \text{€/mq } 530,00 \times 498,87 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 264.401,10}}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$

$$\underline{\underline{(\text{€ } 448.982,57 + \text{€ } 264.401,10) / 2 = \text{€ } 356.691,83}}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Motta San Giovanni mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti

(meglio descritti in risposta al quesito n. 6), con una pratica di Permesso in sanatoria ed un'altra di SCIA per completamento pari ad € 15.000,00, ed applicando un coefficiente *k* pari al 20% di deprezzamento all'immobile.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

Va= **356.691,83** - 20% (k) = € 285.353,46

€ 285.353,46 - 15.000,00 = € 270.353,46

in conto tondo, sarà pari a:

Va = € 270.500,00

6. LOTTO DI VENDITA

La natura e le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione del seguente unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO	
<u>Fabbricato industriale di mq. Commerciali 498,87 circa, ad un piano piano fuori terra e parziale secondo ft, con annessi corte esterna di esclusiva pertinenza e garage, sito Motta San Giovanni, località Lazzaro, alla via Giuseppe Cesare Abba n.XXXX, già Via Torrente Fucilari, riportato nel NCEU al foglio di mappa XX particella XX (ex X) sub X categoria D/7 e X categoria F/3.</u>	
Prezzo di vendita	euro 270.500,00

La presente relazione che si compone di n.25 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec.

Reggio Calabria, 30.8.2024

L'esperto Estimatore

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: architettofavano@gmail.com

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Elenco Allegati

All.1 - Ordinanza di nomina del 05/06/2023

All.2 - Verbale di Sopralluogo

All.3 - Elaborato Fotografico

All.4 - Stima del Canone di Locazione

All.5 - visure catastali, sia univoche, che storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali del bene pignorato

All.6 - Istanza Atti Autorizzativi Comunali

All.7 - Protocollo e solleciti rilascio Atti Autorizzativi

All.8 -Copia Atti Autorizzativi

All.9 - relazione del 28.08.2023 indirizzata al GE

All.10 - Elenco trascrizioni aggiornata al 2024

All.11 - Planimetrie dello stato dei luoghi

All.12 - APE

All.13 - Planimetrie dello stato dei luoghi con sovrapposizione catastale

All.14 - Visure Catastali, Mappa Catastale e Planimetria Aggiornati

All.15 - Planimetrie dello stato dei luoghi con sovrapposizione progetto
assentito

Reggio Calabria, 30.8.2024

L'esperto Estimatore

ARCHITETTO MICHELE FAVANO
N. Iscr. 1447 - Sez. A - Sett. a