

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 43/2025

Promosso da

██████████ SPV S.r.l.

Contro

XXXXXXXXXXXX con sede legale in XXXXXXX, 13 - Siderno (RC)



Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
 1. *Verbale di sopralluogo*
 2. *Documentazione Ipotecaria Sub7 – Sub.8 – Sub 9*
 3. *Documentazione Fotografica*
 4. *Visure Catastali -Planimetrie Catastali*
 5. *Concessione Edilizia – Collaudo Statico – Certificazione di Agibilità*
 6. *Certificazione Ufficio Prevenzione Incendi*
 7. *Delibera variante strumento urbanistico*
 8. *Contratto di locazione*
 9. *Identificazione degli immobili - Pianta Planimetriche -Stato di fatto*



Premessa

Io sottoscritta Arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino, via Superstrada 106 n°. 57, ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal G. Es. Dott.ssa Martina Castaldo nell'**Esecuzione Immobiliare n. 43/2025** promossa da █████ SPV S.r.l. con sede in Milano, Corso █████, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi (codice fiscale █████) e rappresentata dall'Avv. █████ (C.F. █████) del Foro di Milano, con studio in via █████ e dall'Avv. █████ (C.F. █████) del Foro di Roma, con studio in Roma Via █████, domiciliati presso lo studio dell'Avv. █████, sito in Reggio Calabria, █████, **CONTRO** la società **XXXXXXX S.r.l.** (C.F. XXXXXXXX) Società Unipersonale con sede legale in XXXXXXXX al n° 13 in Siderno (RC), rappresentata dalla Sig.ra XXXXXXX (C.F. XXXXXXXX).

Prestato giuramento il 21/07/2025, 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;

arch. Maria Carmela Alvaro

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

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

P. I.V.A.02061500803



- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, a. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;



- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- 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

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Siderno (RC), in C/da XXXXXXXXX (Via XXXXX, s.n.c.), riportati al Catasto Fabbricati al Foglio XX, particella XXX, Sub. X Cat. D/7, rendita € 13.200,00, Sub. X Cat. D/7, rendita € 3.610,00 e Sub. X considerato (B.C.N.C.) Attualmente risultano di proprietà della XXXXX S.r.l. Società Unipersonale (C.F. XXXXX) nella quota di 1/1. La società risulta rappresentata dalla Sig.ra XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nata a Melito di Portosalvo (RC) il XXXXX e residente ad XXXX (RC), Via XXXXXX.

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dopo la visione di tutta la documentazione acquisita. Il sopralluogo è avvenuto giorno 15 settembre 2025, dopo regolare invito delle parti in causa, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Agnese Pelle. All'incontro era presente il Sig. XXXXXXX in rappresentanza della XXXXX S.r.l.. In quest'occasione sono stati visionati i subalterni oggetto di stima ed effettuati appositi rilievi metrici e fotografici.

Gli immobili sono costituiti da un primo subalterno (**Foglio XX, p.lla XXX, Sub.7**) su due livelli (circa 200 mq a piano), dove troviamo gli uffici direzionali (direzione amministrativa, sala riunioni, ufficio commerciale ecc.). Fa parte del sub 7 anche una struttura industriale (capannone), situata al piano terra, lato Ovest di circa 1.250 mq. utilizzata come area lavoro e deposito.

Il secondo subalterno (**Foglio XX, p.lla XX, Sub. 8**) è anch'essa una struttura industriale (adiacente alla prima) di circa 450 mq. adibita a deposito e ufficio commerciale.

L'area individuata come sub. 9 è un BCNC (bene comune non censibile) pertanto non possedendo autonoma capacità reddituale è di uso comune a più immobili e **non può essere quantificata**. I beni oggetto di stima sono in buono stato di conservazione, non necessitano di alcuna manutenzione. Attualmente risultano di proprietà della XXXXX S.r.l. Società Unipersonale (C.F. XXXXX) nella quota di 1/1.

Dalle indagini effettuate la documentazione catastale risulta completa.

Allegato 1: Verbale di Sopralluogo



Risposte ai quesiti**Quesito a.**

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

ISCRIZIONI - (FOGLIO XX, P.LLA XXXX, SUB 7)

ISCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 144 Registro Generale 1846
Pubblico ufficiale AGENZIE DELLE ENTRATE E RISCOSSIONE Repertorio 6068/9425 del 30/01/2025
IPOTECA COC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONI - (FOGLIO XX, P.LLA XXXX, SUB 7)

TRASCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 10183 Registro Generale 12704
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1059 del 24/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONI - (FOGLIO XX, P.LLA XXX, SUB 8)

TRASCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 10183 Registro Generale 12704
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1059 del 24/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONI - (FOGLIO XX, P.LLA XXX, SUB 9)

TRASCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 10183 Registro Generale 12704
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1059 del 24/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Allegato 2: Documentazione Ipocatastale Sub 7

Documentazione Ipocatastale Sub 8

Documentazione Ipocatastale Sub 9



Quesito b.

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

I beni oggetto di pignoramento riguardano due subalterni (sub. 7 e sub. 8, nonché il sub 9 che risulta come bene comune non censibile).

Il sub 7 è rappresentato da un fabbricato su due livelli, adibito ad uffici. Il primo livello è un piano rialzato a cui si accede salendo 5 gradini. All'interno troviamo un vano scala, che porta al piano superiore e al lastrico solare. A destra vi è un ufficio con annessa sala demo ed esposizione e a sinistra vi sono uffici commerciali e i servizi igienici, con bagno e antibagno e bagno per disabili. La pavimentazione è in pietra lavica mentre i servizi sono pavimentati e piastrellati in ceramica. Gli infissi esterni sono di buona fattura ad ante scorrevoli, in alluminio di colore chiaro. Gli infissi interni sono in tamburato di legno color noce.

Dalle scale si arriva al secondo piano fuori terra. In questo secondo livello vi sono uffici amministrativi e direzionali e servizi igienici. La pavimentazione è in grès porcellanato di colore chiaro. Anche qui gli infissi esterni sono in alluminio chiaro, mentre gli infissi interni sono in tamburato di legno colore noce, alcuni a battente alti scorrevoli. I balconi sono pavimentati in ceramica chiara e le ringhiere sono in metallo zincato con pannelli in vetro satinato. Tutti gli uffici sono arredati. Nell'ufficio direzionale è presente un condizionatore d'aria. Le aree comuni sono dotate di controsoffitto con illuminazione ad incasso. I servizi igienici rispettano i requisiti igienico-sanitari. A seguire al piano superiore vi è il lastrico solare.

Le scale interne sono rifinite in marmo chiaro con corrimano in metallo. Gli spazi sono molto ampi (vi sono circa mq 200 per piano) e ben illuminati. La struttura è in buono stato di conservazione.

Dal vano scala è possibile arrivare al locale adibito ad area lavoro e deposito (fabbricato industriale) facente parte sempre del sub 7. La struttura del locale è composta da pannelli in prefabbricato armato in calcestruzzo e acciaio rifiniti esternamente in graniglia. Anche la copertura è in cemento armato prefabbricato. La divisione delle aree lavoro è realizzata con pannelli coibentati e grandi porte scorrevoli. L'illuminazione è stata realizzata con plafoniere del tipo a neon sospese e continue. All'interno vi sono servizi igienici e spogliatoi. Nella parte alta della struttura vi sono finestre a nastro in alluminio. L'area è di mq.1.250 circa e si accede sia dal vano scala suddetto che da 4 porte scorrevoli di grandi dimensioni a cui si arriva dal sub.9, come si evince dagli elaborati grafici in allegato (*Allegato 8*)

Il Sub 8 è anch'esso realizzato con pannelli in prefabbricato armato rifinite esternamente in graniglia. Anche la copertura è realizzata con pannelli prefabbricati. L'illuminazione è del tipo a plafoniera con neon. L'immobile è adibito a deposito con un'area destinata a ufficio commerciale e servizi igienici. Si accede all'immobile sia dal Sub. 7 che dal sub 9 attraverso una grande porta scorrevole. L'area è di circa 450 mq. Attualmente sul subalterno 8 è presente un contratto di locazione commerciale alla società ██████████ S.r.l. come attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio di prodotti per l'edilizia.



Esternamente vi è una struttura individuata come centrale termica.

Gli immobili confinano con stessa ditta su tutti i lati.

Dal punto di vista urbanistico oggi i beni ricadono nel Piano Strutturale del Comune di Siderno nell'area G2 (aree finalizzate al mantenimento di impianti artigiani o industriali esistenti e avente destinazione produttiva). All'epoca della costruzione dell'immobile era vigente nel comune di Siderno il Piano Regolatore Generale e la struttura ricadeva nella E: Zona Agricola, ma con Delibera del 26.10.2000 viene approvata la variante dello strumento urbanistico e la Zona E passa a Zona D: Industriale.

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

Allegato 3: Documentazione Fotografica

Quesito C.

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

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

Entrambi gli immobili risultano di proprietà della XXXX S.r.l. Società Unipersonale (C.F. XXXXXXX) nella quota di 1/1, con sede legale in XXXXX 13, in Siderno (RC).

I beni oggetto di stima vengono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Siderno al Foglio 29, particella 1158, Sub. 7 Cat. D/7, rendita € 13.200,00, e Foglio 29, particella 1158, Sub. 8 Cat. D/7, rendita € 3.610. Il Sub. 9 è (B.C.N.C.)

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

- Concessione Edilizia n° 343 Prot. n. 2C223 del 15.12.2000;
- Collaudo Statico Dep. n° 1254 del 8.10.2002
- Certificato di Agibilità Prot. 14689 del 28. luglio 2004;
- Certificazione Ufficio Prevenzione Incendi Prot. n°2040 del 17.12.2012
- Delibera Comune di Siderno del 26.10.2000 – Variante dello Strumento urbanistico da Zona Agricola a Zona Industriale.

Quest'ultima certificazione dichiara che la società XXXXX S.r.l. sottoposta a sopralluogo per la conformità antincendio svincola la suddetta attività in quanto avendo i locali superficie superiore a 1000 mq. sono depositati meno di 5000 Kg di sostanze combustibili.

Allegato 4: Visura catastale e Planimetrie Catastali aggiornate

Allegato 5: Concessione Edilizia – Collaudo Statico – Certificato di Agibilità



Allegato 6: Certificazione Ufficio Prevenzione Incendi

Allegato 7: Delibera - Variante strumento urbanistico

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;

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano intestati alla società **XXXXXXX S.r.l.** (C.F. XXXXXXXXXXXX) Società Unipersonale con sede legale in Via [REDACTED] al n° 13 in Siderno (RC), rappresentata dalla Sig.ra XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

Attualmente sul subalterno 8 è presente un contratto di locazione ad uso commerciale a favore della società [REDACTED] S.r.l. con sede legale in via [REDACTED] Siderno, rappresentata dal Sig. XXXXXX (C.F. XXXXXX). Il contratto è stato registrato in data 6 agosto 2024.

Allegato 8: Contratto di Locazione per uso commerciale

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;

Sui beni oggetto di stima non gravano vincoli o oneri neanche di natura condominiale.

Quesito f.

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

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

Quesito g.

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

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



Quesito h.

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese fisse di gestione variano inquanto dipendono dal lavoro svolto. Alla data del sopralluogo il Sig. XXXXXX in rappresentanza della XXXXX S.r.l. riferisce che le spese vive annue possono variare tra i 20.000,00 e 25.000,00 €. Non vi sono al momento del sopralluogo morosità riguardanti spese vive sui beni oggetto di pignoramento, né spese straordinarie sugli immobili già deliberate.

Quesito i.

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

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

Quesito j.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, a. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Entrambi gli immobili oggetto di pignoramento non risultano abusivi. Nei fascicoli comunali sono stati identificati sia la Concessione Edilia che il Collaudo Statico, nonché il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Siderno. (Allegato 5).



Quesito k.

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

Per gli immobili in esame non è stato rintracciato nessun attestato di prestazione energetica, pertanto non si è in grado di riferire a quale delle classificazioni previste dalla normativa vigente siano essi ascrivibili e conseguentemente quale potrebbe essere il loro rendimento energetico. Come già detto, esternamente vi è una struttura individuata come centrale termica, questo potrebbe influenzare positivamente sulla prestazione energetica degli immobili.

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 eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Criteri di stima

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Siderno, in via XXXXX snc, riportati al Catasto Fabbricati Foglio X, P.lla XXXX, sub 7 e sub 8 e nello specifico:

- **Sub. 7**, fabbricato a due piani fuori terra, Categoria D/7 (fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività industriali)
 - Piano rialzato - di mq. 185 (sup. calpestabile) e **mq. 200 Superficie Totale** (sup. calpestabile +muri perimetrali), adibito ad uso uffici.
 - Piano Primo – di mq. 185 (sup. calpestabile) e **mq. 200 Superficie Totale** (sup. calpestabile + muri perimetrali), adibito ad uffici direzionali.
 - Piano Primo – **mq 15 balconi** (sup, scoperte).
 - Fabbricato industriale (piano terra, lato Ovest) di mq. 1250, adibito ad area lavoro (produzione) e deposito.
- **Sub 8**, fabbricato industriale situato al piano terra lato Nord (struttura adiacente al fabbricato industriale del sub.7), di consistenza pari a mq. 450, adibito a ufficio commerciale e deposito.

arch. Maria Carmela Alvaro

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

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

P. I.V.A.02061500803



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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Periferica/VIE CALDARA, DELLE INDUSTRIE, DROMO NORD, VALLONE SAN FILIPPO

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	325	465	L
Capannoni tipici	NORMALE	380	550	L
Laboratori	NORMALE	410	590	L

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

arch. Maria Carmela Alvaro

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

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

P. I.V.A.02061500803



Determinazione della superficie commerciale

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

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

PREZZO UNITARIO DI MERCATO

Premessa

Per gli immobili oggetto di pignoramento si ritiene giusta la possibilità di procedere con la valutazione dei due beni congiuntamente, inquanto uno completa l'altro. La struttura a due piani fuori terra (parte del sub. 7) ospita gli uffici, mentre l'altra parte del Sub 7 e il Sub. 8 (al piano terra) sono adibiti alla produzione e a deposito. Inoltre il fabbricato industriale identificato come sub 8 è strutturalmente legato (condivide travi e pilastri) al fabbricato industriale del sub.7.

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Da indagini effettuate in loco su beni analoghi a quelli oggetto di stima e considerando la quotazione media OMI riferita al secondo semestre del 2024 si procede come segue:

- **SUB. 7 e 8 entrambi Categoria D/7** (fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività industriali). Anche se di analoga categoria **si ritiene necessario nella valutazione distinguere le due tipologie di immobili: gli uffici industriali utilizzati a scopo amministrativo e di progettazione e la struttura industriale (capannone) destinata alla produzione e alla lavorazione. Per tale motivo si prende in considerazione per la stima degli uffici industriali le quotazioni OMI riferito sempre al secondo semestre del 2024.**

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	570	830	L

Considerando che gli immobili presi in esame sono in buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria si stabilisce che:

- **il valore di mercato riferito agli uffici industriali (parte del Sub. 7) è pari a € 700,00 al mq.**
- **il valore di mercato riferito alla struttura industriale identificati con il restante sub. 7 e sub 8 (capannone) destinata alla produzione e alla lavorazione è pari a € 390,00 al mq.**

arch. Maria Carmela Alvaro

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

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

P. I.V.A.02061500803



STIMA DEI BENI

Struttura industriale identificata nel comune di Siderno (RC), in via XXXXXX snc riportati al Catasto Fabbricati al Foglio XX, P.lla XXXX, **distinti in:**

- **Sub 7**, Categoria D/7 (fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività industriali)
 - Uffici, situati su due livelli (piano rialzato e primo piano) di mq 200 per piano, per un totale di superficie coperta pari a mq 400.
Superficie Coperta: mq. 400 * 700€/mq = € 280.000,00
Superficie Scoperta (balconi): mq. 15 * €350/mq = € 5.250,00
Totale Superficie Coperta + Superficie Scoperta
€280.000,00 + € 5.250,00 = € 285.250,00 (valore Uffici industriali)
 - Struttura industriale (capannone) situata al piano terra lato Ovest di mq 1.250
Superficie Coperta: mq. 1.250 * 390€/mq = € 487.500,00
- **Sub 8**, Categoria D/7 (fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività industriali)
 - Struttura industriale situata al piano terra lato nord di mq. 450 (adiacente al sub 7)
Superficie Coperta: mq. 450 * 390 €/mq = € 175.500,00

Totale valore di stima:

- **Sub. 7 - Totale valore uffici industriali € 285.250,00**
- **Sub. 7 - Totale valore struttura industriale (capannone) € 487.500,00**
- **Sub. 8 - Totale valore struttura industriale (capannone) €175.500,00**

IL VALORE TOTALE (Sub. 7 + Sub. 8) è di € 948.250,00

Quesito m.

per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Allegato 9: Identificazione degli Immobili - Piante Planimetrie - Stato di fatto

Quesito n.

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, 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:

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Siderno (RC), in C/da XXXX (Via Giove, s.n.c.), riportati al Catasto Fabbricati al Foglio XX, particella XXX, Sub. 7 Cat. D/7, rendita € 13.200,00, Sub. 8 Cat. D/7, rendita € 3.610,00 e Sub. 9 considerato (B.C.N.C.) Attualmente risultano di proprietà della XXXXX S.r.l. Società Unipersonale (C.F. XXXXX) nella quota di 1/1. La società risulta rappresentata dalla Sig.ra XXXXX (C.F. XXXX), nata a Melito di Portosalvo (RC) il XXXXX e residente ad XXXXXXXX(RC), XXXXXXX 42.

Dopo regolare richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, riguardanti i suddetti beni sono stati identificati i seguenti documenti: la Concessione Edilizia, il Collaudo Statico, il certificato di Agibilità, il Certificato Ufficio Prevenzione incendi e la delibera di variante della strumento urbanistico. Non è stata identificata nessuna certificazione di attestazione energetica.

Sul Sub 8 vi è un contratto di locazione ad uso commerciale a favore della società ██████████ S.r.l. con sede legale in via ██████████ Siderno, rappresentata dal Sig. XXXX (C.F. XXXXX. Il contratto è stato registrato in data 6 agosto 2024.

Le spese fisse di gestione dipendono dal lavoro svolto. Il responsabile alla data del sopralluogo riferisce che le spese vive annue variano tra i 20.000,00 e i 25.000,00 €. Dichiaro inoltre che non vi sono spese vive non pagare.

Per i beni oggetto di pignoramento si ritiene giusta la possibilità di procedere con la valutazione dei due sub (7 e 8) congiuntamente **ma si ritiene necessario nella valutazione distinguere le due tipologie di immobili: gli uffici industriali utilizzati a scopo amministrativo e di progettazione e la struttura industriale (capannone) destinata alla produzione e alla lavorazione.**

Il criterio estimativo utilizzato è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, riferita al secondo semestre del 2024 (ultima).

Considerando che gli immobili presi in esame sono in buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria si stabilisce che:

- **il valore medio di mercato riferito agli uffici industriali (parte del Sub. 7) è pari a € 700,00 al mq.**
- **il valore medio di mercato riferito alle strutture industriali (sub. 7 e sub 8 - capannone) è pari a € 390,00 al mq.**

Totale valore di stima:

- **Sub. 7 - Totale valore uffici industriali € 285.250,00 (mq 400 coperti e 15 scoperti)**
- **Sub. 7 - Totale valore struttura industriale (capannone) € 487.500,00 (mq 1250)**
- **Sub. 8 - Totale valore struttura industriale (capannone) €175.500,00 (mq 450)**

IL VALORE TOTALE (Sub. 7 + Sub. 8) è di € 948.250,00



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 Consiglierente tecnico d'ufficio
ARCHITETTO
MARIA CARMELA ALVARO
(arch. Maria Carmela Alvaro)
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ASSOCIATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI

arch. Maria Carmela Alvaro
via Superstrada 106, n°57 - 89034 Bovalino (RC) - Cell. 3283093607
e-mail architalv@libero.it - PEC mcalvaro@oappc-rc.it
P. I.V.A.02061500803

