

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzione Immobiliare

COPIA

Procedura esecutiva n. 84/11 R.G.E.

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitori eseguiti:

[REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio	
A.	<i>Premessa</i>
B.	<i>Accertamenti peritali</i>
C.	<i>Identificazione catastale, ubicazione, confini e conformità con le planimetrie catastali dei beni pignorati</i>
D.	<i>Descrizione analitica dei beni</i>
E.	<i>Regolarità Urbanistica, vincoli e destinazione urbanistica</i>
F.	<i>Stato di possesso dell'immobile</i>
G.	<i>Provenienza e ricostruzione delle vicende giuridiche nel ventennio antecedente il pignoramento</i>
H.	<i>Stima del valore venale del bene</i>
I.	<i>Determinazione del valore locatizio degli immobili</i>
J.	<i>Conclusioni</i>
	ALLEGATI
	PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
	RILIEVO FOTOGRAFICO

II CTU
Ing. Giuseppe Corigliano
PROVINCIALE INGEGNERI
REGGIO CALABRIA
1954 N. 2046

Studio Tecnico Ing. Giuseppe Corigliano
Via Sardegna, 44 - 89013 - Gioia Tauro (R.C.)
Cell. 3388212103 - e-mail: ing.corigliano@gmail.com

Tribunale di Palmi

Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva n. 84/11 R.G.E.

Giudice Esecutore: **Dott. re Mario Cecchini**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da [REDACTED]
rappresentato e difeso da [REDACTED]ava;

Contro la società [REDACTED]

A. Premessa

[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria (n. 2046), è stato nominato C.T.U. dal G. E. Dott. M. Cecchini nella causa indicata in epigrafe promossa dalla [REDACTED]
[REDACTED] ha prestato giuramento di rito in data **17/04/2012** accettando l'incarico e accogliendo l'onere di rispondere compiutamente ai quesiti posti.

B. Accertamenti peritali

Il sottoscritto CTU, compiuti gli accertamenti preventivi ed avendo preso visione degli atti di causa, ha dato inizio alle operazioni peritali, (previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R.), fissate per il giorno **13/09/2012** presso l'immobile ipotecato sito in *Contrada Primogenito* del Comune di Polistena (RC), in tale data non è stato possibile accedere ai locali oggetto di pignoramento in quanto nessuna della parti era presente, successivamente con mezzo telefonico, tramite [REDACTED] sensore della parte debitrice, è stata fissata una nuova data per il sopralluogo per il giorno **18/09/2012**.

Sul posto, in tale data, si sono presentati [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di collaboratore [REDACTED]



Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando un'attenta ricognizione dei luoghi, accertando lo stato di conservazione dei medesimi e realizzando, inoltre, gli opportuni rilievi fotografici e metrici, allegati alla presente relazione.

Nel corso del sopralluogo è stata attestata la coerenza planimetrica dei fili fissi degli immobili, verificando altresì i riscontri metrici e tecnici con gli elaborati di progetto catastali.

Durante il sopralluogo è emerso che alcuni locali sono locati da soggetti terzi come meglio sarà descritto nel paragrafo F della presente relazione.

Dopo aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi necessari al fine dell'adempimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha dato lettura del verbale di sopralluogo alle parti presenti, dichiarando ultimate le operazioni peritali.

In seguito il sottoscritto si è recato presso tutti gli Enti preposti quali: l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio Tecnico del Comune di Polistena, acquisendo le visure e le mappe catastali, il certificato di destinazione urbanistica ed ogni altra documentazione funzionale alla causa in oggetto.

C. Identificazione catastale, ubicazione, confini e conformità con le planimetrie catastali dei beni pignorati

I beni, che in atti risultano confiscati con pignoramento immobiliare trascritto il **04 agosto 2011**, sono ricadenti tutti nel Comune di Polistena e catastalmente così identificati:

- **Terreno di mq 2.016**, identificato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Reggio Calabria del N.C.T. **foglio di mappa 8, particella 250 (ex 152 - ex 22) ex particella terreno ora passata ad Ente Urbano**;
- **LOTTO 1 - Magazzini e locali di deposito**, identificato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Reggio Calabria del N.C.E.U. **foglio di mappa 8, particella 250, subalterno 7, cat. C/2**;



- **LOTTO 2 - Locale per negozi e botteghe**, identificato presso l'Agencia del Territorio, Ufficio provinciale di Reggio Calabria del N.C.E.U. **foglio di mappa 8, particella 250, subalterno 3, cat. C/1;**
- **LOTTO 3 - Fabbricato per attività commerciale**, identificato presso l'Agencia del Territorio, Ufficio provinciale di Reggio Calabria del N.C.E.U. **foglio di mappa 8, particella 250, subalterno 4, cat. D/8;**
- **LOTTO 4 - Fabbricato per attività commerciale**, identificato presso l'Agencia del Territorio, Ufficio provinciale di Reggio Calabria del N.C.E.U. **foglio di mappa 8, particella 250, subalterno 5, cat. D/8;**
- **LOTTO 5 - Magazzini e locali di deposito**, identificato presso l'Agencia del Territorio, Ufficio provinciale di Reggio Calabria del N.C.E.U. **foglio di mappa 8, particella 250, subalterno 6, cat. C/2;**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati in *Contrada Primogenito* – *area industriale* del Comune di Polistena in una zona periferica e marcatamente omogenea caratterizzata da insediamenti industriali di vario tipo.

Al cespite si accede direttamente dalla strada statale 218 (Statale Grande Comunicazione Ionio-Tirreno), arteria di collegamento strategica tra il Comune di Polistena, le località limitrofe e le vie di comunicazione nazionali.

Dal punto di vista urbanistico, gl'immobili ricadono in Area omogenea D2 – Ambito delle attrezzature industriali esistenti - tale area non è di particolare interesse storico-ambientale e paesaggistico.

La particella in oggetto confina con la via C.da Primogenito, e con le particelle 251, 264 e 278.

Dai rilievi effettuati si evince che le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, tranne che per le partizioni interne dei sub. 3 e 7, come meglio descritto negli allegati delle "*Planimetrie Stato di fatto*".



D. Descrizione analitica dei beni

I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un intero fabbricato che si articola in quattro piani fuori terra ed un seminterrato.

L'interno complesso edilizio ricade in un'area indipendente delimitata per tre lati da muri perimetrali in cemento armato, mentre il lato strada, confinante con la via Primogenito, presenta in parte due cancelli carrabile e due cancelli pedonali che consentono l'accesso all'area ed in parte un classico muretto completato con una ringhiera in ferro.

L'intero organismo edilizio è realizzato con una struttura intelaiata in cemento armato, con copertura a doppia falda in latero cemento rivestita da manti di copertura in tegole; i solaio sono il latero-cemento e le tamponature perimetrali in mattoni forati. Lo stabile esternamente è rifinito con intonaco a tre strati, finito a frattazzo e tinteggiato di colore chiaro.

L'interno stabile è dotato di un impianto di videosorveglianza esterno oltre che da impianto di aspirapolvere centralizzato.

Un corpo scala interno ed una vano ascensore consentono l'accesso a tutte le unità immobiliari, per tali motivi e per una più agevole vendibilità, si è ritenuto opportune di suddividere i beni nei seguenti lotti:

LOTTO 1

L'unità immobiliare facente parte del lotto 1 è catastalmente identificata al foglio 8 particella 250 sub. 7, si tratta dei magazzini posizionati nel seminterrato del fabbricato.

L'accesso a tali locali avviene esternamente, per mezzo di due percorsi che fiancheggiano l'intero fabbricato uno carrabile, realizzato con una rampa in cemento di tipo industriale, l'altro pedonale, internamente la scala e l'ascensore consentono l'ingresso agli ambienti suddetti.

Delle serrande avvolgibili automatiche in acciaio zincato delimitano l'ingresso alle unità immobiliari, composte da; due grandi depositi, due ambienti destinati a spogliatoi e servizi igienici ed un androne che conduce al corpo scala e vano ascensore, inoltre è presente un locale tecnico che ospita un quadro elettrico e l'impianto aspirapolvere centralizzato che serve tutte le unità immobiliari dell'intero fabbricato.



I due depositi sono separati da tramezzi in mattoni forati intonacati al civile e per la maggior parte tinteggiati con pittura lavabile di colore chiaro, mentre le restanti suddivisioni sono realizzate con pareti in cartongesso rifinite e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in ferro con vetrocamera, le porte interne di separazione dei depositi con l'androne sono in ferro battuto, mentre quelle dei bagni sono in legno tamburato del tipo tradizionale.

La pavimentazione è realizzata in cemento liscio del tipo industriale, tranne quella della scale realizzata in marmo bianco.

Gli impianti elettrici sono realizzati sottotraccia conformi alla normativa vigente, inoltre come già anticipato in precedenza gli ambienti sono dotati di un impianto di aspirapolvere centralizzato che consente un rapida ed efficace pulizia dei locali.

L'impianto di illuminazione è per la maggior parte realizzato da fari alogeni e neon.

Uno dei depositi accoglie i due ambienti destinati a spogliatoi completi di servizi igienici e docce, hanno i pavimenti e le pareti rivestite in parte da mattonelle in monocottura ed in parte intonacate e tinteggiate, sono completi di tutti i sanitari e si presentano in stato di semiabbandono ma perfettamente funzionanti.

L'intera unità si presenta in buone condizioni.

LOTTO 2

L'unità immobiliare facente parte del lotto 2 è catastalmente identificata al foglio 8 particella 250 sub. 3, si tratta del piano terra dove sono posizionati diversi uffici.

Per l'accesso ai locali il piano è servito da una scala esterna e da una rampa per i diversamente abili sia nel prospetto principale che in quello laterale, da quest'ultimo inoltre si accede direttamente al corpo scala interno ed al vano ascensore.

I portoni di ingresso sono realizzati con telaio in ferro e vetro camera antisfondamento.

L'intero piano è composto da diversi ambienti adibiti ad uso ufficio, due locali contenenti quattro bagni, un bagno per i diversamente abili, un vano tecnico, una vano scala ed ascensore.

L'unità immobiliare è attualmente occupata da tre società diverse, come meglio specificato nel paragrafo F della presente relazione, per tale motivo il piano è suddiviso in tre aree distinte, ognuna delle quali ha un accesso indipendente e direttamente collegato con l'esterno.

La parete della facciata principale è realizzata con delle vetrate aventi struttura in ferro e vetri camera antisfondamento, mentre le pareti laterali sono realizzate in parte con mattoni forati a camera d'aria ed in parte con infissi in ferro e vetrocamera.

Tutti i locali hanno un pavimento sopraelevato in legno, che consente un'agevole ed immediata ispezione di tutti gli impianti tecnici.

Il controsoffitto è realizzato con struttura reticolare in alluminio e pannelli in fibre minerali appoggiati, per consentire una facile ispezione di tutti gli impianti tecnici e dell'impianto di climatizzazione.

L'impianto di illuminazione è realizzato con lampade al neon incassate nel controsoffitto e completo delle lampade di emergenza, infine tutti i locali sono climatizzati.

Le partizioni interne sono, in parte realizzate con pareti in cartongesso ed in parte in modo tradizionale con mattoni forati entrambe rifinite al civile e tinteggiate, mentre alcune partizioni sono state ricavate mediante armadi e librerie in legno a tutta altezza che fungono oltre che da archivi anche da elementi divisorii.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetrocamera, le porte interne quasi tutte sono in legno tranne alcune che sono in ferro e vetro antisfondamento con maniglione antipánico.

I bagni hanno i pavimenti e le pareti rivestite in parte da mattonelle in monocottura ed in parte intonacate e tinteggiate, sono completi di tutti i sanitari e si presentano in ottimo stato.

L'intera unità si presenta in buone condizioni.

LOTTO 3

L'unità immobiliare facente parte del lotto 3 è catastalmente identificata al foglio 8 particella 250 sub. 4, si tratta del piano primo dove sono posizionati diversi uffici, una sala conferenze ed una sala informatica.

Ai locali si accede per mezzo della scala interna e del vano ascensore, una porta in vetro con apertura automatica con fotocellula separa il pianerottolo dall'area reception.

ing. Giuseppe Corigliano – via Sardegna n. 44 Gioia Tauro – tel. 0965490560 – cell. 3388212103



L'intero piano è composto da diversi ambienti adibiti ad uso ufficio, due locali contenenti quattro bagni, un bagno per i diversamente abili, un vano tecnico, una sala conferenza ed una sala informatica.

Le partizioni interne, realizzate in modo tradizionale, sono in mattoni forati intonacati al civile e tinteggiate in pittura lavabile di colore chiaro.

La pavimentazione è del tipo sopraelevato in legno, che consente un'agevole ed immediata ispezione di tutti gli impianti tecnici.

Il controsoffitto è realizzato in cartongesso del tipo tradizionale all'interno del quale sono alloggiati i cavi degli impianti tecnici e dell'impianto di climatizzazione.

L'impianto di illuminazione è realizzato con lampade al neon incassate nel controsoffitto e con la predisposizione delle lampade di emergenza infine tutti i locali sono dotati di climatizzatori ma non ancora messi in funzione.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetrocamera, le porte interne in legno tamburato.

I bagni hanno i pavimenti e le pareti rivestite in parte da mattonelle in monocottura ed in parte intonacate e tinteggiate, sono completi di tutti i sanitari e si presentano in ottimo stato.

L'intera unità si presenta in buone condizioni anche se è palese che i locali sono inutilizzati.

LOTTO 4

L'unità immobiliare facente parte del lotto 4 è catastalmente identificata al foglio 8 particella 250 sub. 5, si tratta del piano secondo dove sono posizionati delle aule di formazione, alcuni uffici ed una parte del piano adibita a civile abitazione.

Ai locali si accede dalla scala interna o dal vano ascensore, gli ambienti destinati a civile abitazione hanno un ingresso separato dal resto del piano anche se allo stato attuale non esistono elementi di chiusura che delimitano l'ingresso.

L'intero piano è composto da diversi ambienti adibiti ad aule di formazione, uffici, due locali contenenti quattro bagni, un bagno per diversamente abili, un vano tecnico, un ripostiglio ed un lungo corridoio, mentre l'area destinata a civile abitazione è composta da tre camera da letto con bagno in camera, una cucina completa di dispensa e bagnetto di servizio, un ingresso-soggiorno ed un ampio terrazzo.



Le partizioni interne, realizzate in modo tradizionale, sono in mattoni forati intonacati al civile e tinteggiate in pittura lavabile di colore chiaro.

La pavimentazione è del tipo galleggiante in legno, che consente un'agevole ed immediata ispezione a tutti i cavi degli impianti elettrici, idrici, telefonici e quanto altro. Il controsoffitto con struttura reticolare in alluminio e pannelli in fibre minerali consente una facile ispezione dei cavi degli impianti tecnici e dei canali dell'impianto di climatizzazione.

Il controsoffitto è realizzato in cartongesso del tipo tradizionale all'interno del quale sono alloggiati i cavi degli impianti tecnici e dell'impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e perfettamente a norma ma deve essere completato quindi allo stato attuale è parzialmente funzionante.

L'impianto di illuminazione è realizzato con neon incassati nel controsoffitto e con la predisposizione delle lampade di emergenza infine tutti i locali, tranne l'area con destinazione civile abitazione, sono dotati di un impianto di climatizzazione da completare.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetrocamera, le porte interne sono in legno amburato ma mancano le maniglie.

I bagni hanno i pavimenti e le pareti rivestite in parte da mattonelle in monocottura ed in parte intonacate e tinteggiate, sono completi di tutti i sanitari e si presentano in ottimo stato.

La cucina ha le pareti rivestite per un'altezza pari 1,70 m da mattonelle in monocottura, è presente la predisposizione degli impianti idrici e del metano, e si collega direttamente con il terrazzo.

Il terrazzo è interamente pavimentato con mattonelle in monocottura per esterni e completato con una ringhiera in ferro battuto.

L'intera unità si presenta in buone condizioni ma per renderla agibile necessita del completamento di diverse lavorazioni.

LOTTO 5

L'unità immobiliare facente parte del lotto 5 è catastalmente identificata al foglio 8 particella 250 sub. 6, si tratta del piano terzo, di fatto è il sottotetto con altezza media pari a 2,30 m.

Ai locali si accede dalla scala interna o dal vano ascensore, non esistono attualmente elementi divisorii che delimitano l'ingresso, l'intero piano si presenta allo stato rustico.

Le pareti di tamponature sono in mattoni forati e coibentante ma non sono rifinite né intonacate, così come anche la copertura a doppia falda.

La pavimentazione è inesistente, manca anche il massetto di posa, è stata realizzata la sola soletta in calcestruzzo del solaio sottostante.

Non ci sono impianti ma solo la predisposizione degli scarichi, dei vari impianti idrici ed elettrici e dell'impianto di aspirapolvere centralizzato.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera.

L'intera unità si presenta allo stato rustico.

Le singole superfici commerciali dei lotti sopradescritti sono le seguenti:

- | | |
|-----------|---------------|
| • Lotto 1 | circa mq. 780 |
| • Lotto 2 | circa mq. 780 |
| • Lotto 3 | circa mq. 780 |
| • Lotto 4 | circa mq. 707 |
| • Lotto 5 | circa mq. 330 |



E. Regolarità Urbanistica, vincoli e destinazione urbanistica

Al fine di verificare la regolarità urbanistica, il sottoscritto ha acquisito i documenti e gli atti formali concernenti il cespite di seguito elencati:

- Concessione di costruzione n. 38 – pratica n 75/99 – protocollo n. 13396 e 2911 – del 20/11/2000;
- Permesso di costruire n. 5 del 11/11/2003 – pratica n. 66 del 2002;
- Collaudo statico depositato presso il Dipartimento LL.PP. ed Acque (Ufficio Genio Civile) pratica n. 2051 – protocollo n. 1129 del 26/07/2004;
- Richiesta di certificato di Agibilità inviata allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Polistena in data 27/11/2008, in attesa di risposta.

Per quanto concerne infine l'eventuale presenza di vincoli urbanistici le indagini svolte non hanno evidenziato la presenza di alcun obbligo urbanistico.

F. Stato di possesso dell'immobile

Alla data di presentazione dell'atto di pignoramento per i beni interessati all'esecuzione immobiliare in oggetto, ricadenti nel Comune di Polistena (RC) identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Reggio Calabria del N.C.E.U. foglio di mappa 8, particella 250, subalterni 3 – 4 – 5 – 6 e 7, risulta come unico proprietario [REDACTED]

Bisogna sottolineare che al momento del sopralluogo è emerso che i beni identificati con i sub 3 e 7 sono interessati dai seguenti contratti d'affitto:

- I beni rientranti nel **lotto 1 per un superficie di 325 mq** (vedi allegato "Lotto 1 planimetria stato di fatto") catastali e quelli del **lotto 2 per una superficie di 450 mq** (vedi allegato "Lotto 2 planimetria stato di fatto") catastali sono dati in affitto a [REDACTED]

[REDACTED] quale prende in affitto oltre ai locali suddetti anche un ramo di azienda, **con contratto regolarmente registrato il 15/02/2010** presso il registro notarile di Reggio Calabria al n. 802 **stipulato antecedentemente alla data di**

- trascrizione dell'atto di pignoramento** presumibilmente non opponibile alla procedura
/ in quanto ai sensi dell'art. 2923 del c.c. stipulato con un canone inferiore di almeno un terzo
al "giusto prezzo di locazione". *Tale contratto include oltre l'affitto dei locali anche quello del
ramo di azienda e quindi l'attestazione SOA, i contratti di appalto e tutti i beni strumentali;*
- I beni rientranti nel **lotto 2 per un superficie di 100 mq** (vedi allegato "Lotto 2 planimetria
stato di fatto") catastali sono dati in affitto alla s. [REDACTED]
[REDACTED] con contratto regolarmente registrato il
12/04/2012 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palmi al n. 963, **stipulato
successivamente alla procedura** pertanto non opponibile alla stessa.

**G. Provenienza e ricostruzione delle vicende giuridiche nel
ventennio antecedente il pignoramento**

Trasferimenti di proprietà:

Nel ventennio precedente all'atto di trascrizione del pignoramento relativamente alle quote in
diritto di proprietà in capo al debitore, da quanto dedotto dalla Certificazione Notarile
Sostitutiva, i beni interessati all'esecuzione immobiliare sono stati oggetto di trasferimento di
proprietà secondo il cronologico riportato di seguito:

- Relativamente al bene meglio descritto nel paragrafo A punto 1 della presente relazione,
sino al 17/01/2010 la p.p. dell'intero risulta in testa alla [REDACTED]
sede in Polistena, alla quale era pervenuta [REDACTED] dell'atto
amministrativo redatto dal Segretario Comunale in data 05/03/1998 rep. 677, trascritto in
data 10/12/2003 ai nn° 17835/13916, e perfezionato con atto redatto dallo stesso
Segretario Comunale in data 5/12/2003 rep. 1043 registrato a Palmi il 09/12/2003 al
n°1539;



- **Al Comune** era pervenuta, nella maggiore consistenza, dai [redacted]
[redacted]
[redacted] forza del decreto di espropriazione emesso dal Segretario Comunale in data 12/08/1996 rep.1 trascritto in data 21/11/2007 ai nn° 26593/17295;
- **Agli espropriati** era pervenuta per successione [redacted] scritta presso la C.RR.II. di Reggio Calabria in data 11/05/1987 ai nn° 6101/5155, accettata ai sensi dell'art.476 in forza della scrittura privata autenticata dal Notaio Branca in data 25/06/1986 trascritta in data 14/10/1986 ai nn° 12512/10848.
- [redacted] rivela la trascrizione di alcun atto che ne attesti la titolarità.

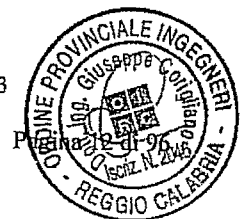
Trascrizioni pregiudizievoli:

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, **04 agosto 2011**, sugli immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare relativamente alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da quanto dedotto dal Certificato Notarile depositato risulta:

In merito alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Gravano ipoteche Iscritte derivanti da:

- Ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 per anni 10 a favore di "MPS Merchant - [redacted] con sede in Firenze, a garanzia del finanziamento di € 500.000,00 concesso alla Società [redacted] forza dell'atto redatto da [redacted] [redacted], iscritta a carico della [redacted] mutuataria in data 21/02/2004 presentazione n. 21 ai nn° R.G. 2861 - R.P. 321, gravante sul bene meglio descritto al paragrafo A al punto 1, della presente relazione, e (come riportato nell'atto) su quanto sovrastante, per il diritto di proprietà pari a 1/1;



- Ipoteca volontaria di € 875.000,00 per anni 5 a favore di "Banca Intesa Mediocredito S.p.A." c.f. 13300400150, con sede in Milano, a garanzia del finanziamento di € 500.000,00 concesso alla [redacted] [redacted] forza dell'atto redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 6/12/2007 rep. 86668, iscritta a carico della stessa società mutuataria in data 12/12/2007 presentazione n. 289 ai nn° R.G. 30498 – R.P. 6374, gravante su tutti i beni meglio descritti al paragrafo A ai punti 2,3,4,5,e6, , della presente relazione, per il diritto di proprietà pari a 1/1;

2. Gravano trascrizioni pregiudizievoli derivanti da:

- Pignoramento Immobiliare a favore della [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi in data 11/06/2011 rep.423, gravante su tutti i beni meglio descritti al paragrafo A, della presente relazione, e trascritto presso la C.RR.II. di Reggio Calabria in data 04/08/2011 presentazione n.1 ai nn° R.G.15144 – R.P.10682, per il diritto di proprietà pari a 1/1;

Successivamente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento della presente procedura è stata aperta, nei confronti degli stessi debitori e dei beni descritti al paragrafo A, la seguente trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento Immobiliare a favore della Società [redacted] con sede in Firenze, notificato all'amministratore pro tempore della Società [redacted] [redacted] ufficiale Giudiziario del Tribunale [redacted] 15/09/2011 rep.661, trascritto presso la C.RR.II. di Reggio Calabria in data 23/09/2011 presentazione n. 83 ai nn° R.G.17396 – R.P.12581 gravante su i beni meglio descritti al paragrafo A ai punti 2,3,4,5,e6, della presente relazione, per il diritto di proprietà pari a 1/1;

H. Stima del valore venale del bene

Analizzando quanto la letteratura tecnica e, più specificatamente, la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, si precisa come sussistano due metodi distinti di stima che hanno come presupposto logico comune la comparazione.

Il primo procedimento è diretto (**metodo sintetico comparativo**), l'altro è indiretto (**metodo analitico**).

Stante la tipologia del bene immobile oggetto di stima, si ritiene il metodo sintetico comparativo il più consono al caso in esame.

La stima si articola attraverso il confronto tra il bene in oggetto e altri similari già contrattati sul mercato.

Dal punto di vista tecnico, quale parametro di confronto, è utilizzata l'unità di superficie, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali, in particolare, l'ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, l'accessibilità alla zona, le opere di urbanizzazione, l'anno di costruzione, la dimensione, lo stato attuale ed ogni altro aspetto che influenzi il valore venale del bene.

Per quanto attiene all'immobile in esame sono stati valutati i valori medi riportati dalle quotazioni OMI pubblicate presso l'Agenzia del Territorio, mediando tale aliquota con il valore venale desunto da specifiche indagini di mercato di fabbricati limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché della attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati e pervenendo, quindi, ad un valore venale finale di seguito riportato.

Alla luce di quanto esposto, le analisi effettuate in dettaglio hanno portato alle seguenti conclusioni.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei singoli lotti è necessario distinguere le varie destinazioni d'uso, il coefficiente correttivo che tenga conto dello stato in cui i locali vertono e della superficie commerciale ricavata tenuto conto del terrazzo e dei balconi e secondo le specifiche destinazioni d'uso:

Lotti	Destinazione d'uso	Superficie commerciale [mq.]	Valore di mercato[€/mq.]	Coefficiente Riduttivo	Valore venale del Bene [€]
Lotto 1	Magazzini	780	582,00	-	453.960,00
Lotto 2	Terziaria	780	1.140,00	-	889.200,00
Lotto 3	Terziaria	780	1.056,00	0,90	741.312,00
Lotto 4	Terziaria	707	1.056,00	0,80	597.273,00
Lotto 5	Terziaria	330	1.056,00	0,30	104.544,00

In seguito alla vendita, l'eventuale aggiudicatario avrà a carico l'imposta IVA per un'aliquota pari al 21 % del valore della vendita.

I. Determinazione del valore locatizio degli immobili

Come già espressamente anticipato nei precedenti paragrafi i lotto 2 e 3 sono parzialmente locati, per tale motivo si è ritenuto opportuno individuare quale è "il giusto prezzo di locazione" al fine di verificare l'opponibilità di detti contratti ai futuri aggiudicatari.

Il sottoscritto, al fine di individuare secondo un preciso rigore deontologico il giusto prezzo di locazione dei cespiti sopramenzionati, ha effettuato una serie di indagini conoscitive, scrutando i mercati immobiliari locali riferiti ai prezzi di locazione di fabbricati simili e, allo stesso tempo, reperendo una serie di informazioni dettagliate riguardo alla determinazione del giusto costo di locazione mediante il valore normale dell'immobile così come indicato dall'Agenzia del Territorio.

Si procederà quindi ad un approccio analitico calcolando il giusto costo di locazione secondo due approcci differenti: **Valore Normale di locazione** e **Valore di locazione stimato di Mercato**.

- **Valore Normale di locazione**

Per la valutazione del valore locatizio di un immobile, è necessario prima di tutto conoscere il "valore normale" del fabbricato; esso si desume dal prodotto fra la superficie in metri quadrati dell'immobile, calcolata, in questo caso, ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea che in questo caso risulta essere quella definita D2 Ambito delle attrezzature industriali esistenti.

I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, e al livello del piano.

La superficie dell'immobile in oggetto, è stata determinata, considerando l'effettiva superficie dei vani secondo le seguenti percentuali:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- le superfici calpestabili dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelle principali quali bagni, ripostigli, ingressi e corridoio, vengono computate al 100% della loro estensione.
- il 100% del collegamento verticale, ovvero la scala di accesso, che viene computata in misura pari alla proiezione orizzontale.



Tenendo in considerazione che non tutti i locali dei sub interessati sono dati in affitto, si desume che per le sole aree interessate dai contratti di affitto la superficie commerciale totale calcolata e suddivisa per singolo Lotto è la seguente:

- **Lotto 1** mq. 325 occupati dalla [REDACTED]
- **Lotto 2** mq. 450 occupati dalla [REDACTED]
.....mq 100 occupati a [REDACTED]

Il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario per la superficie espressa in metri quadrati.

$$VN = VNU \times S$$

dove con *VN* si intende il Valore Normale;

con *VNU* il valore Normale Unitario;

con *S* la Superficie espressa in metri quadrati.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$VNU = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

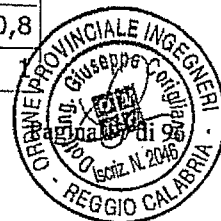
$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove i valori di K_1 e K_2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Superficie	K_1
fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

Piano	K_2
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	

ing. Giuseppe Corigliano – via Sardegna n. 44 Gioia



Individuata dunque sul sito dell'agenzia del territorio, la zona omogenea di interesse, si sono ottenuti i dati relativi al primo semestre dell'anno 2012, (gli ultimi pubblicati dall'OMI) utili per il calcolo del valore normale unitario dell'immobile che vengono riportati nelle tabelle di seguito esposte.

LOTTO 1				
Comune	Codice di zona	Destinazione	Tipologia	Valore di locazione €/mq per mese
Polistena	D2	Commerciale	Magazzini	Min 1,3 - Max 1,9

LOTTO 2				
Comune	Codice di zona	Destinazione	Tipologia	Valore di locazione €/mq per mese
Polistena	D2	Produttiva	Uffici	Min 3,4 - Max 4,4

Va evidenziato che lo stato conservativo considerato dal sistema OMI si riferisce a quello più frequente di zona, che nel nostro caso è di tipo "Normale".

Pertanto prendendo come punto di partenza tali valori Min e Max e considerando la superficie convenzionale precedentemente ottenuta si esegue il calcolo per la determinazione del Valore Normale (VN) per ogni singolo Lotto e quindi del calcolo del costo del canone mensile e annuo.

LOTTO 1								
Valore di locazione €/mq per mese	K1	K2	K	VNU	S mq	VN €/mese	Canone Mensile €/mese	Canone Annuo €/anno
Min 1,3 - Max 1,9	0	0	0	1,3	325	422,5	422,5	5.070,00

LOTTO 2								
Valore di locazione €/mq per mese	K1	K2	K	VNU	S mq	VN €/mese	Canone Mensile €/mese	Canone Annuo €/anno
Min 3,4 - Max 4,4	0	0,2	0,15	3,55	450	1.597,5	1.597,5	19.170,00
Min 3,4 - Max 4,4	0,5	0,2	0,275	3,675	100	367,5	367,5	4.410,00

I valori riportati in tabella rappresentano quindi il canone mensile e annuo rapportabile al primo semestre del 2012 per la zona omogenea considerata secondo l'OMI.



• **Valore di locazione stimato di Mercato**

per la determinazione del valore di locazione stimato di Mercato il sottoscritto ha effettuato delle indagini di mercato, presso Agenzie Immobiliari ed agenzie similari, di fabbricati limitrofi e/o similari, deprezzando percentualmente l'immobile sulla scorta di condizioni già osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e del decadimento tecnologico di ogni singolo elemento strutturale e dell'intero organismo edilizio, nonché della attuale e della futura utilità in comparazione con altri enti perequati e pervenendo, quindi, ad un valore di locazione medio di mercato su mq mensile, tale valore moltiplicato per la superficie locata consente di ottenere il costo del canone mensile come di seguito riportato:

$$C_{cm} = V_{MdM} \times S$$

dove con C_{cm} si intende il costo del canone mensile;

con V_{MdM} il valore medio di mercato;

con S la Superficie espressa in metri quadrati.

Pertanto considerando la superficie convenzionale precedentemente ottenuta si esegue il calcolo per la determinazione del Costo del Canone Mensile e Annuo per ogni singolo Lotto.

Lotto	V_{MdM} €/mq mese	S mq	Canone Mensile €/mese	Canone Annuo €/anno
Lotto 1	3	325	975,00	11.700,00
Lotto 2	9	450	4.050,00	48.600,00
	9	100	900,00	10.800,00

I valori riportati in tabella rappresentano quindi il canone annuo rapportabile al costo medio di mercato annuo.



Le metodologie di stima applicate hanno portato, pacificamente, a valori discordanti; il più probabile valore si calcola mediando le due aliquote di stima:

$$V = [(VN + C_{cm}) \div 2]$$

Lotto	VN €/mese	C _{cm} €/mese	Canone Mensile €/mese	Canone Annuo €/anno
Lotto 1	422,50	975,00	698,75	8.385,00
Lotto 2	1.597,50	4.050,00	2.823,75	33.885,00
	367,50	900,00	633,75	7.605,00

In conclusione al fine di verificare l'applicabilità dell'art. 2923 comma 3 c.c., si precisa quanto segue:

- Il costo stimato di locazione degli immobili, locati dall' [redacted], ricadenti nei lotti 1 e 2 è pari a **42.270,00 €/Anno** (8.385+33.885), mentre il costo di locazione riportato nel contratto depositato agli atti è pari a 36.000,00 €/Anno ma tale importo include anche l'affitto del ramo di azienda e quindi anche dell'attestazione SOA, dei contratti di appalto, dei beni strumentali e quant'altro appartenete a quel ramo di azienda, per tale motivo non è possibile individuare il solo costo di locazione dei locali occupati;
- Il costo stimato di locazione dei locali, locati dalla [redacted] ricadenti nei lotti 2 è pari a **7.605,00 €/Anno**, mentre il costo di locazione riportato nel contratto depositato agli atti è pari a 1.440,00 €/Anno;

J. Conclusioni

Tutte le indagini tecniche e tecnico-amministrative, i sopralluoghi più volte effettuati nei luoghi oggetto di controversia, hanno consentito al sottoscritto di rispondere ai quesiti posti dal G. E. . Tanto si rassegna all'attenzione del G. E. ad evasione dell'onorevole incarico ricevuto; in fede e con serena coscienza.

Gioia Tauro, 25/10/2012

ing. Giuseppe Corigliano – via Sardegna n. 44 Gioia Tauro – tel. 096549013

