

b.3.1.4) Unità immobiliare nel centro abitato del comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 7, particella n. 674 sub 22 (parte dell'originario sub 21);

La porzione dell'immobile in esame, occupa la parte del piano seminterrato (primo sottostrada) a cui corrisponde la superficie coperta dallo sviluppo in verticale dell'immobile fuori terra e il piano terra (piano primo fuori terra). Il fabbricato, è stato realizzato con il prospetto principale posto perpendicolarmente rispetto alla via Arena, su cui si affaccia uno dei prospetti laterali.

L'accesso dalla pubblica via è garantito dagli accessi posti al piano terra, due diretti attraverso una corte esclusiva, uno laterale attraverso lo spazio comune a tutti i fabbricati che costituiscono il complesso edilizio. Anche il piano seminterrato è servito da un accesso che lo collega, attraverso lo spazio comune esclusivo, allo spazio comune al complesso edilizio, e, quindi, alla via Arena.

I due piani della porzione dell'immobile sono collegati da una scala interna ad uso esclusivo.

L'unità in esame, è identificata al Catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 7 particella 674 sub 22 (categoria D/8, rendita € 7.386,00, via Arena snc, piano T – S1).

La porzione dell'immobile, completa e ultimata, destinata a scuola pubblica, è occupata dal Liceo Scientifico [REDACTED]

Il plesso scolastico, confina sul lato lungo, ove è posto l'ingresso dal piano seminterrato, con lo spazio esterno recintato a uso esclusivo, sul lato corto dell'edificio ove sono ubicati due degli accessi al piano terra, con la via Arena, da cui è separato da un cortile esclusivo recintato, sul lato opposto, con lo spazio esterno recintato a uso esclusivo ed in parte con uno dei fabbricati facenti parte del complesso edilizio, sul quarto lato, con lo spazio esterno comune a tutti gli immobili facenti parte del com-

plesso edificatorio.

L'articolazione degli spazi è determinata dalla destinazione d'uso a edificio destinato all'istruzione. Sono presenti locali destinati all'attività didattica in senso stretto e locali destinati alla parte amministrativa. Lo spazio esterno esclusivo al piano seminterrato, di superficie pari a 500 m², è utilizzato, fatta eccezione una piccola parte in prossimità dell'ingresso al plesso scolastico, è destinato ad attività didattiche all'aperto, ospita due campetti polivalenti.

Come premesso l'immobile, ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, è completo e ultimato, ed è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione che ha interessato le facciate, pure gli infissi in alluminio preverniciato sono di recentissima installazione.

In virtù della destinazione a scuola pubblica, lo stesso è in uso alla pubblica amministrazione, che lo ha locato. Il contratto di locazione è stato sottoscritto tra la ditta proprietaria e la Provincia di Reggio Calabria.

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la

seguito di **atto di pignoramento giudiziale** del 08.09.2008, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, c.f. Tribunale, richiedente

risultava proprietario dell'intera proprietà (1/1) dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso in data 06.03.2008, per atto di compravendita,

presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il

13.03.2008, registro generale n. 4866, registro particolare n. 3759.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di proprietà di:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **debitore esecutato, parte in causa**, proprietario per 1/1 dell'intero.

Il bene è gravato dalle seguenti, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria**, del 07.11.2001, registro particolare n. 1389, registro generale n. 15284, per £ 2.000.000.000, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), contro [REDACTED]
[REDACTED]
2. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 15.07.2005, registro particolare n. 6213, registro generale n. 18321, per € 95.000,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] sulla quota di ½ della proprietà per ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), contro [REDACTED]
[REDACTED]
3. **iscrizione di ipoteca giudiziale**, del 06.02.2006, registro particolare n. 358, registro generale n. 2640, per € 30.000,00, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] tra l'altro, sulla quota di ½ della proprietà per

ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particelle n. 814, subalterni 5, 8, 19 e n. 674 subalterno 21 (originario che ha generato il sub 22 e 23), contro [REDACTED]

[REDACTED]

Il bene, ubicato in un edificio condominiale a quattro piani (cinque fuori terra), con accesso diretto dallo spazio esterno, risulta completo nelle opere di finitura interne, ma occupato per locazione sottoscritto con la società proprietaria, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.**

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore commerciale del bene stesso. (*allegato n.2 – rilievo fotografico, foto dal n. 14 al n. 17*)

Come premesso l'immobile, ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, è completo e ultimato, ed è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione che ha interessato le facciate, pure gli infissi in alluminio preverniciato sono di recentissima installazione.

La determinazione del valore di mercato, in questo caso, considerato che lo stesso è dato in locazione alla Provincia di Reggio Calabria, che corrisponde un canone mensile complessivo di € 4.767,72, oltre I.V.A., per un importo annuo pari a € 57.212,64 oltre IVA, per come desumibile dall'allegato contratto di locazione (*allegato n. 11*), avverrà utilizzando i due diversi procedimenti di stima, denominati, il primo "sintetico" o "stima per confronto diretto o comparativo", il secondo analitico per "capitalizzazione dei redditi".

Il primo metodo permette di determinare il valore di mercato, ovvero, il valore di

scambio dell'immobile in un determinato periodo storico, in considerazione delle condizioni del mercato immobiliare nel periodo in esame.

Il secondo metodo assume il reddito prodotto o presunto tale come elemento principale per determinarne il valore.

Stima sintetica

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 166.320,00, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 720,00/m² su una superficie lorda di 560,00 m² per piano e 500,00 m² di spazio libero esterno al piano seminterrato. Le superfici sono dedotte dalla planimetria di progetto e dalla misurazione del perimetro esterno. Per il calcolo della superficie complessiva si sono utilizzati i coefficienti di ragguaglio pari a 1,00 per gli spazi destinati a scuola e 0,25 per lo spazio esterno esclusivo, determinando una superficie teorica di (m² 1.245,00 x €/m² 720,00) = € 896.400,00 (euro ottocentonovantaseimilaquattrocento/00).

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore commerciale dell'immobile in esame, in questo caso, è determinato attraverso la capitalizzazione della rendita netta, al tasso di capitalizzazione riconosciuto dal mercato.

Considerato, che l'affittuario, Provincia di Reggio Calabria, che corrisponde un canone mensile complessivo di € 4.767,72, oltre I.V.A., per un importo annuo pari a € 57.212,64 oltre IVA, che depurato degli oneri per manutenzione, tasse, ecc., si riduce a (0,80 x 57.212,64) = € 45.710,11, per come desumibile dall'allegato contratto di locazione (*allegato n. 11*).

In riferimento all'andamento del mercato si può fissare un tasso di capitalizzazione del 5,00 %, e capitalizzando per n[∞], si ottiene, ad oggi, il valore dell'unità immobilia-

