

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIAR

Giudice E. Dott. M. Cecchini

((((((((O))))))))

PROCEDURA ESECUTIVA N. 81/2013 R. G. E.

MPS Capital Services Banca per le imprese S. p. A. (già Banca Monte dei
Paschi di Siena Merchant Banca per le piccole e medie imprese S. p. A.)

contro



((((((((O))))))))

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI PERIZIA
(Lotto unico)

((((((((O))))))))

PALMI 25 FEB. 2014

II C.T.U.

Dott. Arch. SANTO RIGANATI

Santo Riganati

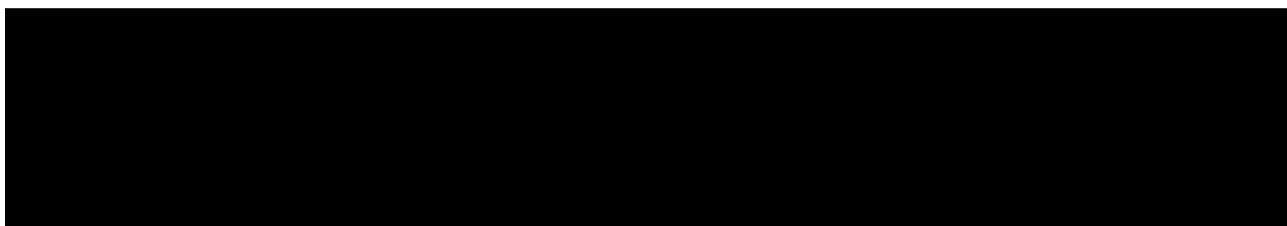


TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. 81/2013 (R. G. E.)

MPS Capital Services Banca per le imprese S. p. A. (già Banca Monte dei
Paschi di Siena Merchant Banca per le piccole e medie imprese S. p. A.)

Contro



C.T.U.:-----Dott. Arch. SANTO RIGANATI;

GIURAMENTO:-----07/11/2013;

PROSSIMA UDIENZA:-----14/05/2014.

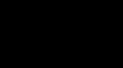
RELAZIONE DI PERIZIA (Lotto unico)

PREMESSA

Il Giudice E. del Tribunale di Palmi - Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari - Dott. M. Cecchini ha conferito incarico al sottoscritto Dott. Arch. Santo Riganati - iscritto all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria con N. iscr. 981 Sez. A Sett. a e con studio tecnico sito a Palmi in via Gramsci n.41, nonché iscritto all'Albo dei tecnici C. T. U. di codesto Tribunale Sezione Civile - di redigere una perizia tecnica di stima del cespite immobiliare, di cui al pignoramento notificato in data 02/07/2013 e

trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 23/07/2013 al n.14539 del Reg. Gen. e n.10008 del Reg. Part., in danno della esecutata ed attuale



, in favore della MPS Capital Services Banca per le imprese S. p. A. (già Banca Monte dei Paschi di Siena Merchant Banca per le piccole e medie imprese S. p. A.).-----

INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver dato conferma all'incarico, ricevuto in udienza davanti al Giudice E. del Tribunale di Palmi in data 07/11/2013, ho inizialmente esaminato e controllato il fascicolo depositato della procedura esecutiva con i relativi documenti contenuti negli atti e nelle certificazioni allegate, al fine di individuare il cespite immobiliare oggetto di pignoramento con tutte le sue modalità. A seguito di ciò, si sono rese quindi necessarie una serie di indagini preliminari e di verifiche di proprietà storiche ed attuali, consistenti in: indagini documentali con una ricerca ipo-catastale presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria, per i controlli aggiornati delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore o contro la Società ed i soci esecutati; inoltre verificare, tramite una visura camerale aggiornata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Reggio Calabria, l'accertamento e l'iscrizione della Società, dei soci e delle quote, con i vari

passaggi societari succedutesi negli anni; accertamenti catastali presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Reggio Calabria.-----

Successivamente mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi (RC) per accertare tutti gli elementi relativi alla legittimità urbanistica del cespite pignorato. Inoltre, si è resa necessaria una indagine supplementare, presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Cal., con la richiesta di due Atti di Compravendita (allegati) relativi alla “ricostruzione storica dell’immobile” nell’acquisto e possesso dell’area e della proprietà (dove successivamente fu costruito il cespite), ed una ulteriore indagine catastale presso l’Ufficio provinciale del Territorio di Reggio Calabria - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni - per accertare l’iniziale particella di terreno, l’attuale accatastamento depositato ed altre pregresse situazioni di variazioni catastali, con la richiesta delle visure storiche ed attuali aggiornate e delle relative planimetrie (allegate). Avendo ottenuto un quadro completo della situazione storico - documentale, urbanistica, di legittimità attuale e pregressa ho fissato la data per dare inizio alle operazioni peritali stabilita per il giorno 22/01/2013 alle ore 9.00, trasmettendo “avviso di sopralluogo” tramite lettere raccomandata a./r. e di posta certificata (custode) inviati tutti in data 07.01.2014, rispettivamente: alla esecutata

precedente MPS Capital Services Banca per le imprese S. p. A. (già Banca Monte dei Paschi di Siena Merchant Banca per le piccole e medie imprese S. p. A.), presso l'Avv. Francesco Napoli - legale rappresentante - con studio legale sito in Palmi (RC); all'Avv. Maria Teresa Ditto - Custode nominato dal Giudice E. nella presente Procedura Esecutiva - con studio legale sito in Seminara (RC).-----

Nel giorno ed ora stabiliti ho dato inizio alla visita di sopralluogo recandomi nel Comune di Cinquefrondi (R.C.), esattamente sul viale Giacomo Matteotti snc ad angolo con via Puccini dove è ubicato il cespite pignorato, ed alla presenza dei



nonché del Dott. Ing. Domenico Palumbo in qualità di collaboratore personale del sottoscritto C.T.U., ho effettuato tutti i rilievi tecnici e fotografici nonché quanto ritenuto necessario allo svolgimento delle operazioni peritali. In seguito ho effettuato una approfondita analisi estimativa ed indagine del locale mercato immobiliare.-----

L'immobile, per le sue caratteristiche, si stima in un lotto unico.-----

UBICAZIONE TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Il cespite immobiliare, oggetto di esecuzione, è ubicato nella parte periferica ovest sud-ovest dell'abitato urbano del comune di Cinquefrondi (RC) in una località chiamata "Pizzicato". Ne fa parte un'unica unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, con aree asservite e recinzione esterna, adibita ad attività commerciale di istituto di bellezza e centro benessere, facente parte di un fabbricato condominiale multipiano adibito superiormente ad uso residenziale, sito

sul viale Giacomo Matteotti snc angolo con via Puccini.-----

Il cespite è situato in una zona cittadina leggermente defilata e quasi periferica, ma in un contesto edilizio che presenta tipologie di tipo commerciali e di abitazioni per buona parte del tipo multipiano; adiacente alle due predette strade, che godono di ottima fruibilità e percorribilità carrabile, che lo circoscrivono ed in posizione di tipo “a cantone” (fra due strade), nonché a pochissima distanza (300 metri circa) dalla rotatoria dove confluiscono quattro importanti assi stradali di collegamento viario colleganti comuni limitrofi, e dalla successiva rotatoria (300 m.) con uscita stradale Cinquefrondi - Polistena della strada di grande comunicazione Jonio - Tirreno (S.S. 682) che collega i due versanti costieri della provincia di Reggio Calabria (ved. str. Aerofotogrammetria); superstrada Jonio-Tirreno, che dopo un percorso di circa 12 km. dall’uscita predetta, si innesta nel nuovo e ristrutturato casello autostradale di Rosarno dell’autostrada A/3 Salerno - Reggio Calabria.-----

La zona circostante l’episodio edilizio risulta in buona parte urbanizzata, pianificata e con edifici presenti sia internamente che lungo lo sviluppo delle arterie longitudinali e trasversali che l’attraversano e da una ampio territorio sottostante rimasto inedito. Ne consegue, a seguito anche dell’aspetto architettonico osservato negli edifici vicini, l’impressione di un tessuto edilizio “ordinato ed apprezzabile”, ben servito e attrezzato nei servizi primari, basato su attività commerciali (è presente nelle immediate vicinanze anche un centro commerciale), agricole e sul terziario, ma soprattutto a vocazione residenziale che rappresenta l’attività e le destinazioni predominanti. Il sito di ubicazione del

manufatto presenta una zona in leggero pendio ed a tratti quasi pianeggiante, che si identifica con i predetti elementi caratteristici del luogo. L'accesso, oltre alla superstrada Jonio-Tirreno menzionata, è permesso anche dalla strada provinciale S. S. 536, proveniente da Polistena e da ulteriore arteria stradale proveniente da Melicucco che serve e collega, con la S. S.536, altri centri limitrofi (Anoia, Maropati etc.), con l'innesto al viale G. Matteotti che rappresenta un importante asse viario di ingresso ed uscita dall'abitato di Cinquefrondi, ed inoltre alla via Puccini che consente il collegamento alternativo con il viale S. Pertini (S.S.536) di collegamento tra Cinquefrondi ed i comuni limitrofi confinanti. La giacitura urbanistica territoriale è del tipo a pianificazione orizzontale e trasversale e regolare nella geometria morfologica ed orografica delle aree, con assi principali stradali che attraversano e suddividono l'intero Comune dedito, per gran parte, alle attività sopra menzionate e proiettato verso attività lavorative locali con utili infrastrutture e servizi di base. Le foto aeree (allegate) rendono visivamente prova del contesto urbano, morfologico ed orografico ove è inserito l'immobile.-----

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Attualmente, il cespite pignorato, risulta individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi (RC) Foglio 13 Particella 1144 Sub. 12 (ex Particella 1144 Sub. 10) - Ctg. D/8 - Rendita €. 3.882,00 - Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti snc piano:S1 -**

diritti ed oneri reali: Proprietà per 1/1 (v. visure e planimetrie catastali Allegate).

STORIA E VARIAZIONI CATASTALI DELL'IMMOBILE (nel ventennio)

Dalla documentazione allegata al fascicolo della procedura, nonché da quanto accertato durante le ricerche e nel corso delle operazioni peritali, derivante anche dall'esame delle risultanze di legittimità, catastali e da ulteriori verifiche documentali effettuate si è rilevato quanto segue:-----

- Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento risulta contraddistinto (come detto) al Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi (RC) al foglio 13 particella 1144 Sub.12 – Ctg. D/8 – Rendita €.3882,00 indirizzo: Viale Giacomo Matteotti snc piano: S1 – [REDACTED]

[REDACTED]
Pubblico del Notaio M. Clara Reni di Palmi del 14.05.2013 Rep. N.56689 - Racc. N.14376 per **variazione di denominazione o ragione sociale (ed intestazione societaria)** [REDACTED]

[REDACTED]
- Precedentemente in data 28.11.2007 vi è stata una variazione nella destinazione e nel classamento n.23713.1/2007,ove il cespite immobiliare da Part. 1144 Sub.10 categoria C/1 classe 3 viene variato in Particella 1144 Sub.12 categoria D/8;-----

- Al 23.10.2006 si verifica una donazione di **quote di partecipazione** e di cambiamento nell'intestazione societaria e di proprietà del cespite immobiliare, che passa da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1 (intero). Ciò a seguito di Atto

Pubblico del Notaio M. Clara Reni di Palmi del 23.10.2006 Rep. N°50423 registrato all'U. R. di Palmi al n.1716 del 09.11.2006, recante donazione di quote

sociali e modiche società - Voltura n.10989.1/2008 in atti dal 28.07.2008 dove,

inoltre, [redacted] consente espressamente che il suo nome venga mantenuto nella ragione sociale aggiungendo il nome del nuovo accomandatario

[redacted] così che la nuova ragione sociale sia: Società

[redacted] -----
- Precedentemente, in data 21.04.1997 il cespite viene acquistato dalla (originaria)

[redacted]
[redacted] per la proprietà di 1/1 (intero) - con Atto Pubblico di Compravendita del Notaio Maria Tripodi del 21.04.1997 Rep. N.6261- Voltura n.2941.3/1997 in atti dal 07.01.1998 registrato all'U. R. di Palmi al n.947 del 02.05.1997;-----

- Il 12.04.1997 risulta una rettifica di intestazione dell'attualità della Società

[redacted] (proprietà per 1/1 -

[redacted] del 12.04.2006 n.5302.1/2006 con inserimento di codice fiscale

[redacted] -----
- Il 17.06.2006 il cespite immobiliare è identificato al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi (RC) al Foglio 13 Particella 1144 Sub. 10 – Ctg. C/1 – Classe 3, e registra una variazione di classamento con data 17.06.2006 n.6749.1/2006;-----

- Il 24.03.2006 nell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi al Foglio 13 Particella 1144 Sub.10 - Ctg. C/1 - Cl. 3 - Consistenza

417 mq. - Rendita €.3510,41 - si registra una variazione a seguito di ultimazione di fabbricato urbano datata 24.03.2006 n.3442.1/2006;-----

- Il 03.03.2006 il cespite immobiliare della [REDACTED] [REDACTED] - con proprietà 1000/1000, registra una rettifica di denominazione con Voltura d'ufficio del 03.03.2006 n.5300.1/2006 in atti dal 12.04.2006, ed in precedenza una originaria rettifica di denominazione con Voltura d'ufficio del 03.03.2006 n.5297.1/2006 in atti dal 12.04.2006;-----

- Il 07.01.1998 l'immobile registra una rettifica di intestazione con Voltura d'ufficio del 07.01.1998 n.2995.1/2006 in atti dal 03.03.2006;-----

- Il 27.02.1997 l'immobile risultava accatastato al n.B00235.1/1997 e originariamente riportato nel Catasto Urbano (Fabbricati) del Comune di Cinquefrondi al Foglio 13 Particella 1144 Sub.10 -- in corso di costruzione -- indirizzo: viale Giacomo Matteotti snc piano S1 - [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 500/1000 in comunione

[REDACTED] proprietario per 500/1000 in comunione legale, con conferma di classamento proposto DM 701/94;-----

In precedenza, il terreno (dove successivamente fu edificato il cespite) era di proprietà del [REDACTED]

identificato al Catasto Terreni di Cinquefrondi al Foglio 13 particella 482 - Uliveto - Cl. 3 - superficie are 14 centiare 59 (mq.1459) - Redd. Dom. £.12.402 - Redd. Agr. £.14.590, così come dal frazionamento del 30.03.1982 n.10.3/1982 in

atti dal 30.06.1992, particella poi soppressa (per l'edificazione del fabbricato con l'unità immobiliare poi pignorata) a seguito di Tipo Mappale del 22.08.1997 n.22483.1/1996 in atti dal 02.03.1999, per originare le particelle 1144 e 1145 del foglio 13 (ved. visure catastali del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati con planimetrie e stralci allegati).-----

LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, costituito dalla predetta Particella ed attuale Subalterno catastale, destinato ad uso commerciale, risulta, secondo quanto rilasciato nella documentazione e certificazione dal tecnico comunale responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi (RC), così legittimato:-----

- **Concessione di Costruzione** (allegata) a seguito di domanda con progetto presentata in data 06.08.1993 dal [REDACTED] (allegato) con richiesta di voltura presentata il 03.05.1994 a favore [REDACTED],
[REDACTED], rilasciata dal Sindaco del Comune di Cinquefrondi in data 04 Maggio 1994 – Prot. N.5713 – Pratica N.1568, riguardante la costruzione di un fabbricato in C. A. a 3 p. f. t., da adibire a civile abitazione e seminterrato con destinazione commerciale; ciò previo Nulla-Osta del Genio Civile di Reggio Calabria del 12.11.1993 Prot. N.10538 (ved. anche Atto di Compravendita del 1997 allegato).-----
- **Parere tecnico urbanistico favorevole**, inerente l'agibilità dei locali del piano seminterrato citato, rilasciato dal Responsabile del Procedimento, dal Responsabile dello S. U. per l'edilizia e dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di


Cinquefrondi in data 08.02.2008 - Prot. Gen. n.1715 – Prot. Uff. T. n.88 (allegato);

- Certificato di Agibilità (a seguito del Parere tecnico) rilasciato dalla Comunità Montana versante - tirrenico settentrionale - Dirigente S. U. A. P. associato - di Cinquefrondi con Prot. Gen N.963 del 06.03.2008 (allegato);-----

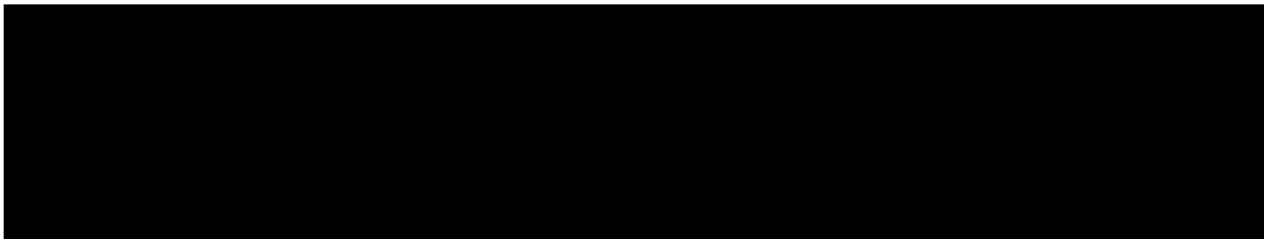
- Autorizzazione ad attività commerciale rilasciata dal Responsabile del S.U.A.P. associato della Comunità Montana - versante tirrenico settentrionale di Cinquefrondi - con Prot. Gen. N.1252 del 03.04.2008 a seguito di provvedimento autorizzativo unico N°06 del 02.04.2008 (allegata).-----

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - IPOTECHE - PIGNORAMENTI - GRAVANTI SUL BENE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (nel ventennio)

Dagli accertamenti ed ispezioni ipotecarie effettuati presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria alla data del 15.11.2013, nonché secondo quanto riportato dalla documentazione allegata al fascicolo di esecuzione, riguardo al cespite immobiliare sono emerse le seguenti formalità:-----

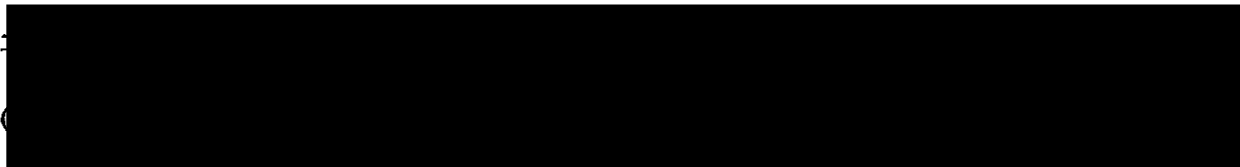
- Ipoteca volontaria di €. 500.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 29.05.2004 al N.8722 del Reg. Gen. e N.1216 del Reg. Part., a garanzia di un mutuo di €. 250.000,00, concesso dalla MPS Merchant Banca per le piccole e medie imprese S. p. A., con Atto ricevuto per Notaio Maria Tripodi in data 27.05.2004 Rep. N.21307 - Racc. N.6826, contro, 

legale rappresentante pro tempore e socio accomandatario gerente della Società

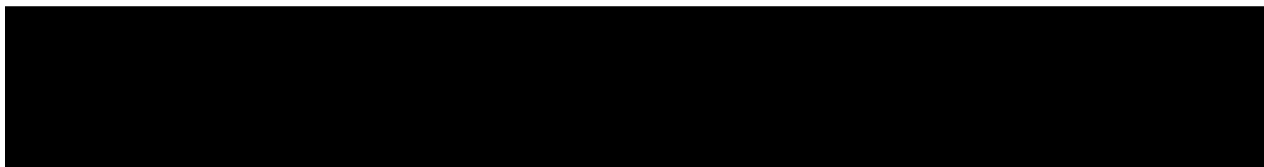


e nel Repertorio Economico Amministrativo della Camera di Commercio I. A. A.

di  con soci fidejussori i Sigg.ri:-



in separazione dei beni;-----



coniugata in separazione legale dei beni;-----



coniugato in separazione legale dei beni;-----



celibe; a favore di Monte dei Paschi di Siena Merchant Banca per le piccole e medie imprese S. p. A., gravante sull'immobile sito in Cinquefrondi (R.C.) così contraddistinto: **Catasto fabbricati (N.C.E.U.) di Cinquefrondi Foglio 13 Particella 1144 Sub. 12 (ex Part. 1144 Sub. 10).**-----

- Trascrizione verbale di pignoramento immobile

- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 23.07.2013 al N.14539 del Reg. Gen. e N.10008 del Reg. Part., notificato in data 02.07.2013, contro [REDACTED]

[REDACTED]

Imprese S. p. A., (attuale Banca Monte dei Paschi di Siena S. p. A.),-----

- Interventi

Decreto Ingiuntivo N.168/13 emesso dal Tribunale di Palmi – Sezione di Cinquefrondi - in data 15.07.2013, munito di formula esecutiva in data 25.07.2013, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S. p. A.,-----

Data iscrizione ipoteche

- **Ipoteca volontaria** per €. 500.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 250.000,00, stipulato con Atto Pubblico per Notaio Maria Tripodi del 27/05/2004 Rep. N.21307 - Racc. N.6826, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 29/05/2004 al N.8722 Reg. Gen. e N.1216 Reg. Part., contro,

[redacted] e della Società
[redacted] a favore della

Monte dei Paschi di Siena Merchant Banca per le piccole e medie imprese S. p. A.
(poi MPS Capital Services Banca per le Imprese S. p. A. o Banca Monte dei
Paschi di Siena S. p. A.), **gravante sull'immobile sito in Cinquefrondi (RC)
contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 1144 Sub.10 (in
seguito variato e identificato al Foglio 13 Particella 1144 Subalterno 12).**-----

- **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo emesso per sentenza del
Tribunale di Palmi del 23/11/2011 Rep. N.773 a favore di Banca Carime S. p. A.
contro [redacted]

[redacted]
Part. sulla piena proprietà dell'immobile sito in Cinquefrondi e distinto al Catasto
Fabbricati al Foglio 13 Particella 1144 sub.12.-----

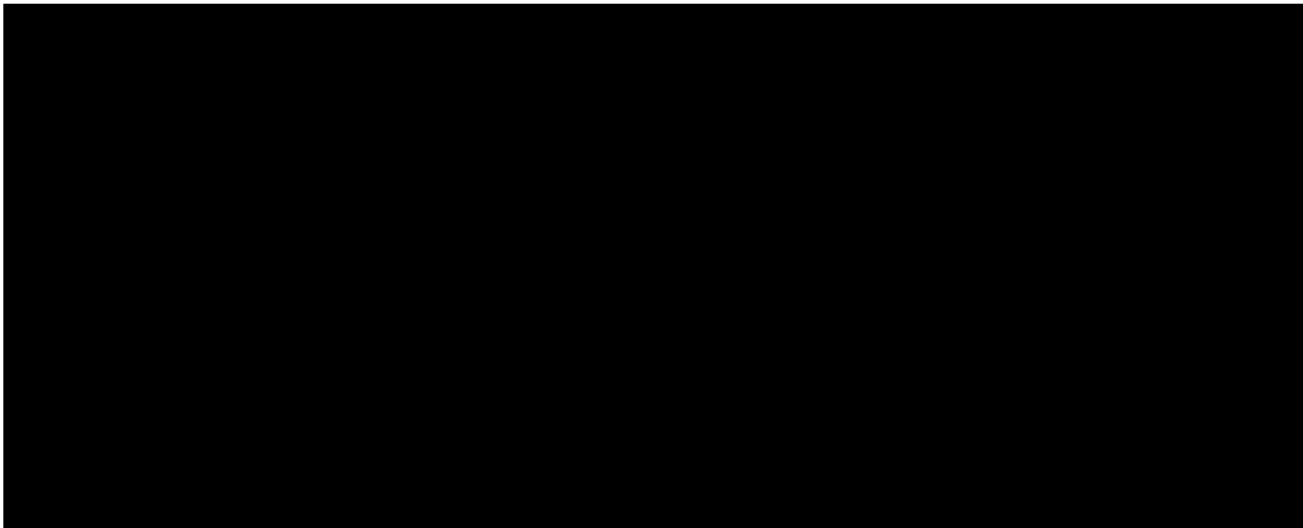
Titolo in base al quale è stato effettuato il pignoramento





- Atto di Pignoramento Immobiliare (precetto) datato 02.07.2013 notificato
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi – Sez. distaccata di Cinquefrondi

- [redacted]
c [redacted]

persona del suo socio accomandatario e legale rappresentante pro tempore **Sig.**


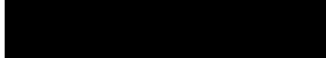
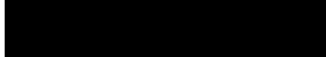
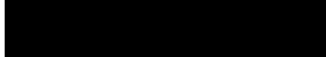
[redacted] soci Sigg.ri:-----



Si fa presente che dall'Atto di pignoramento sopra menzionato (allegato al fascicolo della Procedura Esec.) manca la citazione del socio  , facente parte anch'esso della società  , così come già segnalato e descritto al punto 10) "Note" della scheda di verifica della documentazione con allegato trasmessa in precedenza, che si riporta integralmente.-----

"Nell'ultimo Atto Pubblico di cessione di quote e modifiche della società, rogato dal Notaio M. Clara Reni il 14.05.2013 - Rep. N°56689 - Racc. N°14376, risultano come soci accomandanti i Sigg.ri:-----



-  con quota pari al 25%;-----
-  Alessio con quota pari al 25%;-----
-  con quota pari al 25%;-----
-  con quota pari al 12,50%.-----

Il socio accomandatario è la  rappresentante legale



con la quota pari al 12,50%.-----

Di questi il socio accomandante [REDACTED] NON risulta nominato nell'Atto di Pignoramento immobiliare del 02.07.2013".-----

Infine si attesta che, come da Atto Notarile del Notaio M. Clara Reni citato (allegato) nonché da visura camerale della C.C.I.A.A. di Reggio Calabria (allegata), a partire dal 14.05.2013 l'intestazione attuale della società esecutata è:

[REDACTED]-----

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il cespite immobiliare (contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi (RC) al Foglio 13 Particella 1144 Sub. 12), ai sensi del vigente strumento urbanistico di Variante Generale al Programma di Fabbricazione - adottata con delibera del C. C. n.29 del 26.03.1991 ed approvata con delibera della G. R. n.541 del 18.02.1994 e con decreto del Presidente della Regione Calabria n.580 del 27.05.1994 - nonché delle altre normative collegate e riportate nella certificazione, ricade nella seguente destinazione di zona:-----

"ZONA B" (residenziale di completamento e risanamento).

Così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) del 23.12.2013 Prot.Gen.n.13720 U.T.n.1960 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico e dal Responsabile del Procedimento del Comune di Cinquefrondi (RC).-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è costituito dall'intero piano seminterrato, con destinazione commerciale, di un fabbricato multipiano a 3 p. f. t., con copertura a tetto del tipo a falde, struttura portante in cemento armato ed adibito, per i sovrastanti piani, a

civile abitazione, ubicato nel comune di Cinquefrondi (RC) sul viale Giacomo Matteotti s.n.c. ad angolo con via Puccini (foto nr.1-2-3). Da quanto accertato alla visita di sopralluogo l'immobile risulta attualmente ospitare una avviata ed attrezzata attività commerciale di "istituto di bellezza e centro benessere", in locazione (affitto) alla ditta [REDACTED] [REDACTED] così come confermato e dichiaratomi al sopralluogo dai soci presenti nonché da accertato contratto di locazione commerciale.-----

Secondo documentazione rilasciata ed allegata (Concessione di Costruzione - accatastamento - agibilità etc.) l'immobile è stato costruito probabilmente tra il 1994 ed il 1995. Presenta ottime caratteristiche costruttive e tipologie architettonico - edilizie dovute alle strutture ed all'impiego ed uso di materiali di buona manifattura, con buona esposizione, ventilazione e distribuzione interna dei vani e delle superfici. Dalla iniziale ricognizione generale effettuata l'intera struttura portante del manufatto (confermata dal progetto allegato) è del tipo in cemento armato con fondazione, pilastri e travi fonde a maglie regolari che scandiscono, orizzontalmente e verticalmente, le varie campate ed il solaio di piano di tipo latero - cementizio in c. a.. Le tramezzature interne sono in gran parte in laterizi e malta cementizia da cm.10-12 mentre una restante parte, visto la forma, la caratteristica e la distribuzione di alcuni particolari ambienti (successivamente descritti), è in cartongesso con identici spessori. Anche le murature esterne risultano (ved. progetto allegato) di duplice tipologia di realizzazione sia nei materiali che tecniche utilizzati: nella parte confinante con i terrapieni risultano

eseguiti con pareti (perimetrali) armate e muri di sostegno in c. a. e nelle restanti parti con murature in laterizi e malta cementizia intonacati e rifiniti dello spessore di cm.30-35. Come si evince dagli accertamenti - osservazioni - rilievi l'immobile è inserito (con l'intero stabile) all'interno di un lotto di terreno di ampia superficie, quasi regolare, progettato con le destinazioni, strutture portanti e distribuzioni citate. Il manufatto pignorato consta di una facciata principale completamente libera (foto nr.1-2), una facciata laterale (seminterrato) in buona parte libera (foto nr.4-5), mentre le altre due sono in aderenza con altrettanti e sovrastanti spazi (parcheggi auto ed ingressi) e terrapieni di proprietà di altre ditte occupanti i piani sovrastanti del fabbricato (ved. planimetrie allegate), nonché con proprietà e fabbricati (laterale e sul retro) ancora di altre ditte. Le due facciate libere citate sono in adiacenza con le due strade antistanti menzionate. L'intera unità immobiliare dispone di una funzionale ed esclusiva recinzione esterna e di una ampia area interna di pertinenza, rifinita e rivestita con piastrelle di ardesia scure, eseguita da intervalli regolare di pilastri in c.a. da cm.30x30 - muretti in laterizi con malta cementizia e sovrastanti chiusure metalliche; internamente si completa poi con aiuole ed alberature (foto nr.2-3-4). Sulla stessa recinzione sono posizionati gli ingressi al cespite tramite due cancelli metallici con apertura elettrica: il primo direttamente nell'intersezione tra viale G. Matteotti e via Puccini sia carrabile che pedonale per la normale utenza (foto nr.1-5), il secondo esclusivamente dal viale G. Matteotti destinato all'ingresso dei disabili (foto n.2). Dagli ingressi citati si accede alle aree asservite e destinate a parcheggio auto,

pavimentate con mattoncini di cemento, che consentono una buona manovrabilità e fruizione alle autovetture in entrata ed uscita. Lateralmente su via Puccini, come detto, l'immobile risulta seminterrato anche se internamente è stato lasciato un piccolo spazio libero con area di pertinenza (foto n.4) dove sono sistemati alcuni accessori di servizio ad uso all'immobile. Dal parcheggio descritto si accede al porticato coperto, realizzato con pilastri circolari in c. a. del diametro di cm.36 - con funzionale illuminazione esterna posta tramite due corpi illuminanti su ogni pilastro scandito da archi in sommità accogliente l'utenza dell'attività commerciale, ed una scalinata semicircolare, pavimentata in marmo granito, che serve il rialzato porticato con l'immobile (rispetto al piano strada e parcheggio) di cm.75 circa (foto n.6). L'accesso avviene dal centrale portone (con apertura verso l'esterno) che immette la clientela nella ben arredata e spaziosa reception d'ingresso (foto n.7), risultante climatizzata (come le altre sale dell'attività commerciale), pavimentata, rifinita, ultimata in ogni aspetto con rivestimento di mattoncini di colore chiaro, attrezzata di illuminazione controsoffittata con appositi faretti. Dalla stessa si diramano i percorsi verso il corridoio con i vani, le salette, i servizi, il disimpegno 2 e la sala d'attesa direttamente comunicante tramite una apertura a giorno (foto nr.8-9-10). Distribuitivamente ed internamente il cespite presenta subito la prima delle tre sale estetista (foto n.11) comunicante internamente tramite vano e porta scorrevole con la sala estetista n.2 (foto n.12); le due salette citate risultano ultimate in ogni aspetto di rifiniture, operative all'attività (così come tutte le altre sale sotto descritte), pavimentate e

controsoffittate con illuminazione (foto n.13). Un adiacente corridoio permette l'accesso ad una parte delle altre sale e vani dell'attività commerciale: inizialmente la sala parrucchiere (foto nr.14-15-16), completa di ogni rifinitura, pavimentazione, climatizzata e ben illuminata, con intonaco alle pareti e sovrastanti tinteggiature con colori in attinenza con la destinazione dell'ambiente. Una porta (a battente) permette il collegamento con il disimpegno 1 dove si distribuiscono: un ufficio parr. e cosm. (foto n.17) munito di antibagno e servizio igienico annesso (foto nr.23-24); una parte destinata ad uso dei disabili (foto n.18) che tramite un'ampia zona e vano (multiuso) permette di avere spazi per l'utenza (foto n.20); completa la dotazione distributiva uno spazio con antibagno e servizio igienico disabili (foto nr.21-22). Vicino all'ingresso si trova anche la medicheria che è posta immediatamente a sinistra; risulta anch'essa rifinita ed arredata per la destinazione, in adiacenza, tramite infisso, al porticato coperto (foto n.19). Continuando nella descrizione interna dell'attività (assistiti dal dossier fotografico e dalla pianta planimetrica allegata), nella parte defilata verso l'interno – retro si trova un percorso (di distribuzione) salette ed altri servizi, ottimamente arredato (foto nr.25-26-27-28), collegato sia con i vani sopra descritti sia con ulteriori vani e servizi dell'attività commerciale tramite aperture su di esso. La saletta estetista 3 completa di doccia interna e lavabo, rifinita, completa e tinteggiata in ogni aspetto (foto nr.29-30) e subito dopo un'altra sala estetista 4 con identici servizi, rifiniture ed arredi annessi (foto n.31) che caratterizzano lo spazio iniziale del percorso. Sia nell'ufficio che nelle sale estetica 3 e 4 si aprono due finestroni sottotrave (come

tutte gli altri vani sfocianti sul retro) che consentono di ventilare ed illuminare (in parte) gli ambienti. Successivamente nel percorso si affacciano due servizi igienici con servizi e docce annesse, separate per uomini e donne, del tipo a “modulo ribaltato” (foto n.32), rifiniti e completi con rivestimento interno in piastrelle di ceramica, pavimentazioni ed accessori nonché con box doccia per l'utilizzo da parte delle utenze (foto nr.33-34-35). Sullo stesso spazio si accede anche al deposito (foto n.36) dal quale si apre una finestra alta verso l'esterno. Sul percorso sale e servizi si trova anche una apertura che consente un ulteriore passaggio al disimpegno 2, antistante (foto nr.37-38) le due salette abbronzatura 1 e 2 (foto nr.39-40). Tutti gli spazi citati risultano completi in ogni aspetto, accessoriati, pavimentati, climatizzati, riscaldati, controsoffittati ed illuminati, in buona parte, da faretti incassati nonché dotati delle apparecchiature necessarie alla cura e benessere. Da questa parte dell'immobile è anche possibile passare direttamente, tramite una apertura, da e per la reception (foto n.37) consentendo così una rapida, diretta ed ulteriore comunicazione all'utenza praticante tale attività. A finalizzare il percorso salette e servizi si trovano la sala trattamento 2 e 1 (foto n. 41-42), entrambi completi all'interno di box doccia, ed inoltre ultimati, rifiniti, pavimentati, riscaldati e ventilati direttamente con due ulteriori finestre sotto la trave perimetrale di sommità e dotate di macchinari ed apparecchiature apposite. Sullo stesso spazio di distribuzione del percorso si aprono due importanti sale: la sala massaggi 2 e la sala massaggi 1; entrambi, con superficie interna diversa, sono ottimamente rifinite, ultimate, climatizzate, arredate (armadietti a muro) ed

illuminate artificialmente da corpi illuminanti del tipo a led bi-colore e comandati con temporizzatore elettrico, posti all'interno di una controsoffittatura in cartongesso che scandiscono i momenti di atmosfera, rilassatezza e riposo dell'utenza (foto nr.43-44). Da un ampio spazio incavato, continuo al percorso sopra citato, è possibile accedere internamente ed uscire alla sala d'attesa (foto n.45) ed un piccolo vano ripostiglio nel suo interno (foto n.47); la stessa ha l'uscita di sicurezza tramite apposito infisso con apertura verso l'esterno nel porticato coperto della facciata principale (foto nr.46-48-49), e comunicazione diretta con la reception d'ingresso (foto n.50). Tutti gli ambienti citati risultano ottimamente rifiniti e completi di ogni rifinitura alle pareti ed ai soffitti etc., da costituire un ambiente in armonia con il resto dell'attività. Dal percorso sopra citato vi è l'accesso alla parte decisamente più interessante e ben attrezzata dell'attività commerciale: la zona relax e benessere con l'adiacente sauna e la splendida sala termale con vasca idromassaggio (comunicante con le sale massaggi), da dove è possibile rilassarsi in attività di benessere di ogni genere (foto nr.51-52). Trattasi di un ampio spazio ottimamente attrezzato e distribuito, realizzato con l'impiego di materiali (pareti, soffitti e pavimentazione etc.) richiamanti tecniche di rilassamento e con l'utilizzo di arredamento di tendenza (foto nr.53-54). Gli ambienti sono artisticamente ed ottimamente illuminati da faretti a pavimento, a soffitto ed a parete che rendono il tutto unico all'interno dell'attività commerciale, unitamente alla adiacente sala termale (rialzata ed accessibile da due gradini semicircolari) con la vasca idromassaggio e la doccia ricavata in uno spazio interno

di tipo a vortice e con pareti rivestite a mosaico (foto nr. 55-56). In adiacenza anche la attrezzata sauna di tipo prefabbricata (foto nr.57-58), rialzata e con quadro di controllo esterno a completamento interno dell'immobile (foto nr. 59-60).-----

Pertanto, dopo quanto accertato – visionato - descritto ed illustrato dal dossier fotografico, si evince che l'immobile, nella sua totalità, detiene condizioni di destinazione, conservazione e manutenzione che si possono definire assolutamente ottimali. Le pavimentazioni sono state tutte realizzate ed eseguite con l'impiego di ottimi materiali: grès, monocottura, rivestimenti e decori a mosaico; rivestimenti in ceramica nei servizi. Inoltre elementi di arredo (foto nr.25-26) di pregevole manifattura. Da citare, del contesto, anche gli arredi interni eseguiti con mensole ed armadi a muro illuminati da faretti incassati con modellazioni in cartongesso (foto n.27) attinenti alla destinazione. Gli infissi esterni dell'immobile (porte e finestre) sono di ottima qualità del tipo in alluminio anodizzato (perimetrali) con doppio vetro-camera per il risparmio energetico e serrande esterne (antistanti) di avvolgimento verticale comandate elettricamente. Le porte interne sono per gran parte in legno sia del tipo a battente che del tipo a scomparsa (scrigno) di buona qualità, ed in pvc e vetro. La facciata esterna principale risulta rifinita e tinteggiata di colore bianco e decori con mattoncini rossastri, ardesia scura ed intonaco; le altre intonacate e lisciate e con zoccolature. L'unità immobiliare si completa con la dotazione degli impianti tecnologici presenti, eseguiti a norma (dichiarazioni rese), di ottima qualità e realizzazione e privi di difetti evidenti costituiti da: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in alluminio; impianto di

climatizzazione centralizzato con diffusori sistemati a soffitto ed a parete e con split interno/unità esterna; impianto elettrico sottotraccia completo collegato alla rete elettrica di distribuzione, con messa a terra, punti luce a parete/soffitto, quadro comandi completo con sezionatori, salvavita, timer, luci di emergenza; impianto citofonico e telefonico; impianto idrico sanitario, con i servizi igienici muniti di sanitari di buona qualità e stato, con scarico (come dichiaratomi) nella fognatura pubblica cittadina. Inoltre, dal confronto con le planimetrie e cartografie originarie depositate, NON si sono riscontrate sostanziali variazioni strutturali e volumetriche. Pertanto l'unità immobiliare ha il seguente quadro sinottico attuale nelle dimensioni nette utili dei vari ambienti:-----

PIANO SEMINTERRATO - CESPITE IMMOBILIARE:

<u>AMBIENTI</u>	<u>SUP. UT.</u>		<u>ALTEZZA</u>	
Ingresso-Reception	32,19	mq.	279	cm.
Sala d'attesa (con dis.)	35,35	mq.	279	cm.
Medicheria	12,78	mq.	279	cm.
Corridoio (di acc. S. p.)	8,32	mq.	279	cm.
Zona e vano disabili	39,88	mq.	344	cm.
W. C. e antib. disabili	5,27	mq.	344	cm.
Disimpegno 1	7,50	mq.	344	cm.
Ufficio parr. & cosm.	15,26	mq.	344	cm.
Serv. igien. con antib.	4,80	mq.	344	cm.
Sala Parrucchiere	15,25	mq.	279	cm.
Ripostiglio	1,62	mq.	340	cm.
Sala estetista 1	6,81	mq.	279	cm.
Sala estetista 2	5,22	mq.	279	cm.
Sala estetista 3	7,45	mq.	344	cm.

Sala estetista 4	7,32	mq.	344	cm.
Serv. Igienici donne	5,62	mq.	344	cm.
Serv. Igienici uomini	7,82	mq.	344	cm.
Disimpegno 2	9,85	mq.	279	cm.
Sala abbronzatura 1	4,08	mq.	279	cm.
Sala abbronzatura 2	4,00	mq.	279	cm.
Percorso salette e serv.	45,80	mq.	279	cm.
Deposito	5,39	mq.	344	cm.
Sala trattamento 1	9,54	mq.	344	cm.
Sala trattamento 2	8,18	mq.	344	cm.
Sala massaggi 1	12,40	mq.	279	cm.
Sala massaggi 2	7,05	mq.	279	cm.
Zona relax e benessere	32,84	mq.	279	cm.
Sauna	4,50	mq.	250	cm.
Sala termale	24,20	mq.	260	cm.
Porticato coperto	44,85	mq.	340	cm.

A seguito di quanto riportato, risultato dal rilievo architettonico e dai calcoli riguardanti le superfici, il cespite immobiliare pignorato occupa rispettivamente le seguenti superfici complessive:-----

* Superficie utile abitabile (S.U.A. interna attuale) dell'immobile: mq.386,29;-----

* Superficie utile abitabile (S.U.A. interna attuale) del porticato cop.: mq.44,85;----

* Superficie utile abitabile totale (S.U.A. interna attuale): mq.386,29 immobile +
mq. 44,85 Porticato coperto = mq.431,14;-----

* Superficie ut. tot. area di pertinenza (parch. disabili + parcheggio a.): mq.325,77;

* Superficie lorda del solo immobile (escluso aree libere di pertinenza):mq.450,56;

* Superficie lorda occupata dal porticato coperto: mq.46,38;-----

* Superficie totale lorda (superficie lorda immobile mq. 450,56 + superficie lorda

porticato coperto mq. 46,38) = mq. 496,94.-----

* Superficie lorda aree libere di pertinenza destinate a parcheggio auto - aiuole -
ingresso e parcheggio disabili = mq.351,93;-----

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E VENTENNIO PRECEDENTE

- Ai soci sopra citati ed alla esecutata ed attuale [REDACTED]

[REDACTED]

immobiliare urbana pignorata, sita nel Comune di Cinquefrondi (RC) e contraddistinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part. 1144 Sub. 12 (ex part. 1144 sub.10) - Via Giacomo Matteotti snc piano: S1, è così pervenuta:-----

- In virtù di Atto Pubblico Notarile del Notaio M. Clara Reni di Palmi del 14.05.2013 - N.56689 di Rep. e N.14376 della Racc. (cessione di quote e modifiche societarie) - trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Reggio Calabria in data 29.05.2013 con N.10559 di Reg. Gen e N.7229 di Reg. Part.,
dove [REDACTED]

[REDACTED], succede per l'intero delle quote, distribuite tra i soci, alla [REDACTED]

[REDACTED], acquisendo anche la piena proprietà del cespite pignorato.-----

- In precedenza, la [REDACTED]

[REDACTED] acquisisce la piena proprietà del cespite pignorato dalla

[REDACTED] con

donazione di quote sociali e modifiche societarie, tramite Atto Pubblico Notarile del Notaio M. Clara Reni di Palmi del 23.10.2006 Rep. N.50423 - Racc. N.10885 - registrato a Palmi (sede U. R.) il 09.11.2006 al N.1716 S.1; inoltre registrando una variazione catastale e della destinazione del 28.11.2007 n.23713.1/2007, con cambio di identificativo dall'originaria Particella 1144 Sub. 10 (ctg. C/1 - Cl. 3) all'attuale Particella 1144 Sub. 12 (Ctg. D/8).-----

- In virtù dell'Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Maria Tripodi di Polistena del 21.04.1997 Repertorio N.6261 - Raccolta N.3009, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Reggio Calabria in data 19.05.1997 al N.7163 di Reg. Gen. ed al N.6243 del Reg. Part., [REDACTED]

[REDACTED]

- acquista l'intera proprietà per la quota di 1/1 (intero) il cespite pignorato (originariamente contraddistinto al F.13 part.IIIa 1144 sub 10 - viale G. Matteotti snc piano: S1 - in corso di costruzione) da [REDACTED]

[REDACTED] - proprietario per 1/4 in regime di comunione [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 1/4 in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietario per 1/4 in regime di comunione legale con la [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di ¼ in regime di comunione legale con
[REDACTED] (ved. Atto allegato).-----

- In precedenza, con Atto di Costituzione del 22.09.1993, viene costituita la

[REDACTED]
[REDACTED] ed iscritta presso il registro delle
imprese di Reggio Calabria [REDACTED]

[REDACTED]
(ved. visura storica società di persone della Camera di Commercio I. A. A. di
Reggio Calabria allegata);-----

- Originariamente i [REDACTED] in regime
di comunione legale, acquistano la piena proprietà del terreno (dove
successivamente è stato costruito il fabbricato con voltura della Concessione di
costruzione) sito nel Comune di Cinquefrondi (RC), contraddistinto al Catasto
terreni - N. C. T. - alla partita 2265 - Foglio 13 particella 482 (ex particella 160) -
are 14.59 - uliveto di 3[^] - r.d. £.12.401 e r.a. £.14.590 - Località Pizzicato (attuale
via Giacomo Matteotti snc angolo via Puccini), suolo edificatorio di mq.1170
reali e mq.1459 catastali, dal [REDACTED]

[REDACTED] con
Atto di Compravendita per Notaio M. Clara Reni del 15.04.1994 Rep. N.14486 -
Racc. N.3785, registrato a Palmi il 03.05.1994 al N.1042 e trascritto presso la
Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 06.05.1994 al N.7683 di Reg.
Gen. e N.6699 del Reg. Part.-----

- Quanto alla provenienza del terreno al [REDACTED] la piena proprietà del bene gli pervenne per Successione Testamentaria al padre [REDACTED] apertasi in data 08.04.1945 in virtù di testamento olografo del 05.01.1941 registrato a Polistena il 23.05.1945 al n.ro 779 (ved Atto di Comprav. allegato).---
Inoltre si fa presente che, originariamente, l'ampio appezzamento di terreno sopra citato era stato suddiviso in lotti e comprendeva anche la "formata e successiva" Particella catastale 482 del Foglio 13 (N.C.T.) che ne è poi derivata a seguito della Particella 160 con frazionamento n.20.1/1997 in atti dal 12.12.1990.-----

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione del cespite immobiliare pignorato si è scelto di operare considerando diversi fattori estimativi ma, soprattutto, considerando il più probabile valore di mercato del bene in libera contrattazione di compravendita e non viziato da situazioni speculative, tenendo presente che per cespiti immobiliari come quelli che ci occupano esiste in Cinquefrondi e comuni limitrofi un mercato attendibile. La zona ove ricade l'unità immobiliare fa parte di un agglomerato urbano che si è radicato negli ultimi anni, in fenomeni edilizi e di urbanizzazione diversa, con maglie regolari diffuse e con finalità residenziali, commerciali e produttive; la stessa appare ordinatamente pianificata ed urbanizzata per gli usi predetti, dotata di eccellente accessibilità ed a brevissima distanza dalle principali ed importanti arterie di comunicazione primaria e secondaria, che favoriscono un interesse da parte di possibili acquirenti (ved. aerofotogrammetria e foto aeree allegate). Dalle indagini esperite è stato rilevato, inoltre, un quadro sommario che configura il

tessuto urbano in oggetto come una parte di territorio a vocazione per gran parte residenziale ma anche commerciale, agricola, terziaria e produttiva, con compravendite di manufatti e suoli che si verificano indistintamente. Questo ha portato, inizialmente, a considerare applicazioni intermedie che presentano migliore approssimazione ed una equa stima, ritenendo ragionevole scegliere e procedere poi ad una “stima sintetica comparativa” di riferimento che presenta una buona approssimazione mediando, in rapporto a tutte le caratteristiche ed alla ubicazione, i valori e confrontandoli inizialmente, per come considerato in precedenza, anche con i valori determinati e riportati dalla banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio. Sulla base di quanto osservato e rilevato nel cespite immobiliare si possono considerare, in questo caso, solo valori parametrici di partenza non certo definitivi, necessitando ulteriori approfondimenti poi effettuati. Si è anche tenuto conto dell’importante ambito di criticità in cui versa attualmente il mercato immobiliare con la sempre più diffusa tendenza di valutazioni in negativo e a ribasso rispetto agli anni precedenti. Ma soprattutto si è valutato il rapporto con le caratteristiche di ubicazione, tenendo prioritariamente conto dell’ottimale stato di conservazione e manutenzione del manufatto, della sua destinazione d’uso, dell’avviamento commerciale, della grande visibilità dovuta alla ottima posizione nel tessuto urbano cittadino ed in adiacenza alle importanti arterie di collegamento del territorio (strade provinciali, S. S. 536, Superstrada S.S.682 Jonio-Tirreno collegata con autostrada A-3 SA-RC svincolo di Rosarno), che fanno della zona e delle attività presenti potenziali e positive risorse ai fini

commerciali, residenziali e produttive anche per utenze extra cittadine. Oggetto di valutazione anche i fattori intrinseci ed estrinseci presenti; con l'area di pertinenza esclusiva antistante e laterale (parcheggio auto ed aiuole - zone per disabili) ordinatamente recintate e pavimentate che, rimanendo ai margini adiacenti di due strade di grande importanza (a cantone), costituiscono elementi di maggior pregio per l'unità immobiliare ed il tipo di attività che in esso si svolge. Ed ancora, positivamente, la regolare tipologia delle strutture portanti, dei materiali impiegati per la costruzione e le ottimali rifiniture nei sistemi costruttivi utilizzati, negli impianti tecnologici presenti e funzionanti, nonché tutte le positive condizioni generali esterne riscontrate quali l'esposizione solare, la ventilazione, la sua visibilità estremamente strategica dal punto di vista commerciale. Pertanto, considerando tutte le predette informazioni assunte, confrontate anche con un ulteriore sondaggio presso locali operatori del mercato immobiliare, si è ritenuto assumere il seguente valore parametrico di mercato del bene in: 1.200,00 €/mq.

Valore ritenuto congruo dopo una attenta analisi degli elementi estimativi di mercato mediando tutte le situazioni attuali descritte ed in atto.-----

Inoltre, la superficie del suolo libero di pertinenza è stata considerata come elemento di maggior pregio e perciò considerata nel valore parametrico e di stima.-

Si fa altresì presente che il cespite pur essendo, con le sue aree citate, interamente in proprietà esclusiva è in regime condominiale con tutte le parti comuni ed indivisibili del fabbricato (a tutti i proprietari) in giusto rapporto tra il tutto e le unità immobiliari compravendute ai sensi dell'art.1117 Codice Civile (ved. Atto).--

Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Addizionando le superfici e moltiplicando il valore parametrico si è così calcolato il valore venale totale del cespite immobiliare pignorato.-----

La superficie del porticato coperto è stata ragguagliata al 30% di quella dell'intero immobile mediante un coefficiente pari a 0,30: $\text{mq.}46,38 \times 0,30 = \text{mq.}13,91$.-----

La superficie commerciale, calcolata ai fini di stima, sarà pari alla seguente:-----
 $\text{mq.}450,56$ (immobile) + $\text{mq.}13,91$ (porticato coperto) = $\text{mq.}464,47$.-----

Il valore di stima dell'intero cespite immobiliare sarà dunque dato dal totale della superficie commerciale per il valore parametrico di mercato stabilito:-----

$\text{mq.}464,47 \times \text{€./mq}1.200,00 = \text{€uro } 557.364,00$.-----

(dicasi Euro Cinquecentocinquantasettemilatrecentosessantaquattro/00).-----

Palmi 25 FEB. 2014

II C.T.U.

Dott. Arch. SANTO RIGANATI