

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 39 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno 2012

PROMOSSA DALLA

UNICREDIT S.p.A.

IN DANNO DI

DATA CONFERIMENTO INCARICO

30 novembre 2012

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

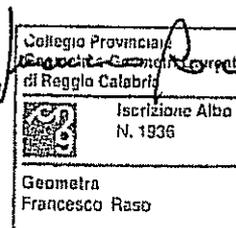
4 dicembre 2013

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

Il C.T.U.

Geom. Francesco Raso



RELAZIONE GENERALE

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
PROCEDURA ESECUTIVA N° 39 R.G.E. DEL 2012 PROMOSSA DALLA UNICREDIT
S.P.A. IN DANNO

Il sottoscritto Geom. Francesco Raso, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria col n° 1936 ed a quello di C.T. del Tribunale di Palmi, è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 30.11.2012, successivamente dopo aver dato comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R. del 5.3.2012 per il debitore esecutato e a mezzo fax per il creditore, le ha convocate in Rosarno via Orazio n. 1, presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva, per il giorno 23.3.2013 alle ore 9:00.

Sul luogo fissato era presente l'avv. Angelo Langone (custode) e il [REDACTED] il quale ha garantito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Quindi, si è provveduto a prendere appunti sulle caratteristiche del compendio immobiliare, è stato effettuato un rilievo fotografico.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

Il compendio immobiliare staggito, riportato sull'atto di pignoramento trascritto il 30.5.2012, è costituito da:

- 1) Piena Proprietà della quota pari all'intero [REDACTED] dell'appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 9, categoria A/2.
- 2) Piena Proprietà della quota pari all'intero [REDACTED] dell'appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 7, categoria A/2.
- 3) Piena Proprietà della quota pari all'intero [REDACTED] dell'appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 5, categoria A/2.
- 4) Piena Proprietà della quota pari all'intero [REDACTED] dell'appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 4, categoria A/2.
- 5) Piena Proprietà della quota pari ad 1/3 ciascuno [REDACTED] del locale deposito – magazzino posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Nazionale sud angolo via Orazio del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 3, categoria C/2.
- 6) Piena Proprietà della quota pari all'intero di [REDACTED] del suolo di mq. 8.660, sito il localita "Zippone", prospiciente la via Nazionale Sud, del Comune di Rosarno, identificato al N.C.T. foglio 36 particelle 271 (agrumeto di 2^a classe di are 26.10), 273 (agrumeto di 4^a classe di are 54.10), 278 (agrumeto di 2^a classe di are 03.40), 279 (agrumeto di 2^a classe di are 00.60) e 282 (area urbana di are 02.50).

Successivamente, durante l'esame della documentazione è stato riscontrato che:

- a) L'appartamento di cui al punto 4) non risulta di proprietà dei debitori esecutati, bensì [REDACTED]. Pertanto, il G.E. con proprio provvedimento ne disponeva l'esclusione dal compendio immobiliare da stimare;
- b) L'immobile di cui al punto 5) è stato oggetto di variazione catastale e, in seguito a ciò, è mutato l'identificativo da sub 3 (C/2) a sub 12 (cat. D/8);
- c) Sul suolo descritto al punto 6) è stato realizzato un opificio commerciale con antistante piazzale di pertinenza, identificato al foglio 36 particella 582 cat D/8.

COSTITUZIONE DEI LOTTI

Per quanto sopra esposto si procede alla costituzione dei lotti individuando i cespiti con gli identificativi catastali aggiornati.

Per meglio vendere il compendio immobiliare staggito si è ritenuto opportuno costituire cinque lotti distinti per come di seguito riportato:

Lotto 001

Piena Proprietà, della quota pari all'intero in testa a [REDACTED] dell'appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 9, categoria A/2.

Lotto 002

Piena Proprietà della quota pari all'intero in testa a [REDACTED] dell'appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 7, categoria A/2;

Lotto 003

Piena Proprietà della quota pari all'intero, in testa a [REDACTED] dell'appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 5, categoria A/2.

Lotto 004

Piena Proprietà della quota pari all'intero in testa per la quota pari ad 1/3 ciascuno a [REDACTED] del locale commerciale posto al piano terra e parziale piano ammezzato, di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Nazionale sud angolo via Orazio del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 12 (ex sub 3), categoria D/8 oltre corte esclusiva (sub 2).

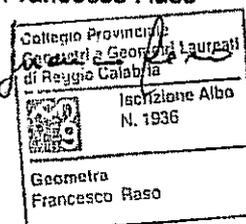
Lotto 005

Piena Proprietà della quota pari all'intero in testa alla società [REDACTED] ubicato lungo la via Nazionale sud del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 36 particella 582, categoria D/8.

Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima relativa ad ogni singolo lotto.

Palmi, 2 dicembre 2013

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 39 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno 2012

PROMOSSA DALLA

UNICREDIT S.p.A.

IN DANNO DI

DATA CONFERIMENTO INCARICO

30 novembre 2012

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

4 dicembre 2013

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

LOTTO 001

ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Stralcio di mappa catastale*
- *Elaborato planimetrico*
- *Planimetria catastale*
- *Visura catastale*
- *Concessione Edilizia in Sanatoria n° 278 del 16.1.2001*

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 001

PROCEDURA ESECUTIVA N° 39 R.G.E. DEL 2012 PROMOSSA DALLA UNICREDIT S.P.A. IN DANNO DI [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena Proprietà, della quota pari all'intero in testa a [REDACTED] dell'appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 9, categoria A/2; l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina con Via Nazionale Sud, via Orazio (da cui si accede), e con le particelle 107 e 713; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona periferica, a breve distanza dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] (debitore esecutato) e dal proprio nucleo familiare.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

> Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
> Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
> Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
> Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

- > Iscrizioni
 - 10.03.2004 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 250.000,00, a favore della Banca Nuova S.p.A.; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 485 R.P., [REDACTED] gravante sui sub 9, 7, 5 e 4 della particella 514 foglio 19 di Rosarno.
 - 07.06.2006 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 2.500.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A.; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 1871 R.P., [REDACTED]
 - 04.03.2011 - Iscrizione di ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano a favore della società [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 687 R.P., [REDACTED] gravante sugli immobili riportati al foglio 19 particella 514 sub 9 e 3 del Comune di Rosarno.
- > Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 30.05.2012 - Trascrizione di pignoramento immobiliare, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 8169 del registro particolare e n° 9641 del registro generale, a favore della UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Rosarno con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza;
- il valore di mercato.

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)				
Abitazione	Mq.	140,00	€ 650,00	100 %	€ 650,00	€ 91.000,00
Balconi	Mq.	36,00	€ 650,00	33 %	€ 214,50	€ 7.722,00
TOTALE VALORE DEL BENE						€ 98.722,00

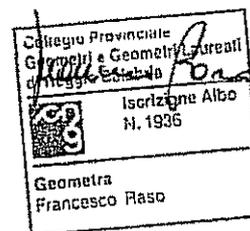
VALORE DEL LOTTO

Piena Proprietà della quota pari all'intero dell'appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 9, categoria A/2

Valore del lotto € 98.722,00

Palmi, 2 dicembre 2013

**Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso**



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 39 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno **2012**

PROMOSSA DALLA

UNICREDIT S.p.A.

IN DANNO DI

DATA CONFERIMENTO INCARICO

30 novembre 2012

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

4 dicembre 2013

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

LOTTO 002

ALLEGATI:

- Rilievo fotografico
- Stralcio di mappa catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 279 del 16.1.2001

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 002

PROCEDURA ESECUTIVA N° 39 R.G.E. DEL 2012 PROMOSSA DALLA UNICREDIT S.P.A. IN DANNO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena Proprietà della quota pari all'intero in testa a [REDACTED] dell'appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 7, categoria A/2; l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina con Via Nazionale Sud, via Orazio (da cui si accede), e con le particelle 107 e 713; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona periferica a breve distanza dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

L'immobile non risulta occupato in quanto non è ultimato, contrariamente a quanto riportato nella visura catastale; tuttavia viene utilizzato come locale di sgombero dal [REDACTED] (debitore esecutato).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni
10.03.2004 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 250.000,00, a favore [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 485 R.P., [REDACTED] gravante sul sub 9, 7, 5 e 4 della particella 514 foglio 19 di Rosarno.

07.06.2006 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 2.500.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A.; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 1871 R.P. [REDACTED]

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
30.05.2012 - Trascrizione di pignoramento immobiliare, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 8169 del registro particolare e n° 9641 del registro generale, a favore della UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

➤ Diffornità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Diffornità Catastali	Contrariamente a quanto riportato al N.C.E.U. (A/2) l'immobile è in corso di costruzione (F/3).

PROVENIENZA

- ✓ L'immobile è pervenuto con atto di divisione per Notaio Marcella Clara Reni del 1.8.2002, rep. n° 33711; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.8.2002 al n° 9949 del registro particolare, a favore e

- ✓ Il suolo sul quale è stato realizzato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era pervenuto ai

deceduto
registrata a e trascritta presso la Conservatoria dei
RR.II. di Al registro particolare.

PRATICHE EDILIZIE

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato come di seguito specificato:

- 1) Licenza Edilizia n. pratica 13/1975 rilasciata il 6.10.1975 per la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra;
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 279 rilasciata il 16.1.2001 limitatamente all'unità immobiliare in oggetto.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato nel corso del 1975, l'unità immobiliare posta al piano secondo è composta da:

➤ Piano Secondo *Rustico*

• Caratteristiche strutturali

➤ Strutture portanti *In cemento armato tradizionale*

➤ Tamponatura *In mattoni forati da 30 cm*

• Rifiniture

➤ Pareti esterne *Intonacate*

➤ Pareti interne *Non ultimate*

➤ Pavimenti *Inesistenti*

➤ Rivestimenti *Inesistenti*

➤ Infissi esterni *Inesistenti*

➤ Infissi interni *Inesistenti*

• Impianti

➤ Elettrico *Inesistente*

➤ Idrico e Fognante *Inesistente*

➤ Riscaldamento *Inesistente*

➤ Ascensore *Inesistente*

Lo stato di manutenzione è mediocre e le finiture possono considerarsi di discreta qualità.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Rosarno con particolare riguardo

alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza;
- il valore di mercato.

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)				
Abitazione	Mq.	140,00	€ 300,00	100 %	€ 300,00	€ 42.000,00
Balconi	Mq.	36,00	€ 300,00	33 %	€ 99,00	€ 3.564,00
TOTALE VALORE DEL BENE						€ 45.564,00

VALORE DEL LOTTO

Piena Proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 7, categoria A/2

Valore del lotto € 45.564,00

Palmi, 2 dicembre 2013

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 39 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno 2012

PROMOSSA DALLA

UNICREDIT S.p.A.

IN DANNO DI

DATA CONFERIMENTO INCARICO

30 novembre 2012

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

4 dicembre 2013

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

LOTTO 003

ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Stralcio di mappa catastale*
- *Elaborato planimetrico*
- *Planimetria catastale*
- *Visura catastale*
- *Licenza Edilizia n. pratica 13/1975*

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 003

PROCEDURA ESECUTIVA N° 39 R.G.E. DEL 2012 PROMOSSA DALLA UNICREDIT S.P.A. IN DANNO [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena Proprietà della quota pari all'intero, in testa a [REDACTED] dell'appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 5, categoria A/2; l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina con Via Nazionale Sud, via Orazio (da cui si accede), e con le particelle 107 e 713; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona periferica a breve distanza dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato [REDACTED] (debitore esecutato).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	10.03.2004 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 250.000,00, [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 485 R.P., contro [REDACTED] gravante sui sub 9, 7, 5 e 4 della particella 514 foglio 19 di Rosarno. 07.06.2006 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 2.500.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A.; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 1871 R.P. [REDACTED]
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	30.05.2012 - Trascrizione di pignoramento immobiliare, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 8169 del registro particolare e n° 9641 del registro generale, a favore della UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]
➤ Difformità urbanistico-edilizie	In epoca recente, l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di ristrutturazione che hanno determinato una diversa distribuzione dei vani con ampliamento, utilizzando lo spazio sotto i balconi del piano sovrastante, oltre alla realizzazione di un locale di sgombero sul terrazzo, il tutto in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo e/o concessorio.
➤ Difformità Catastali	Mancato aggiornamento della planimetria catastale

PROVENIENZA

- ✓ L'immobile è pervenuto con atto di divisione per Notaio Marcella Clara Reni del 1.8.2002, rep. n° 33711; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.8.2002 al n° 9950 del registro particolare, a favore e contro [REDACTED]
- ✓ Il suolo sul quale è stato realizzato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era pervenuto ai [REDACTED]
[REDACTED]
registrata a Palmi al n. 99 – vol. 237 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 22.09.1983 al n° 12439 del registro particolare.

PRATICHE EDILIZIE

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato come di seguito specificato:

- 1) Licenza Edilizia n. pratica 13/1975 rilasciata il 6.10.1975 per la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra;
- 2) In epoca recente, l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di ristrutturazione che hanno determinato una diversa distribuzione dei vani con ampliamento, utilizzando lo spazio sotto i balconi del piano sovrastante, oltre alla realizzazione di un locale di sgombero sul terrazzo, il tutto in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo e/o concessorio.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato nel corso del 1975, l'unità immobiliare posta al piano primo è composta da:

➤ Piano Primo *Ingresso, cucina, soggiorno – pranzo, salone, ripostiglio, due camere da letto e due servizi igienici.*

• Caratteristiche strutturali

➤ Strutture portanti *In cemento armato tradizionale*

➤ Tamponatura *In mattoni forati da 30 cm*

• Rifiniture

➤ Pareti esterne *Intonacate*

➤ Pareti interne *Intonaco civile e tinteggiatura*

➤ Pavimenti *Monocottura*

➤ Rivestimenti *In ceramica*

➤ Infissi esterni *In pvc con tapparelle*

➤ Infissi interni *In legno tamburato*

• Impianti

➤ Elettrico *Sottotraccia*

➤ Idrico e Fognante *Collegati alle reti cittadine*

➤ Riscaldamento *Autonomo alimentato a gas metano*

➤ Ascensore *Inesistente*

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture possono considerarsi di buona qualità.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Rosarno con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)				
Abitazione	Mq.	158,00	€ 750,00	100 %	€ 750,00	€ 118.500,00
Terrazzo	Mq.	210,00	€ 750,00	20 %	€ 150,00	€ 31.500,00
Balconi	Mq.	11,00	€ 750,00	33 %	€ 247,50	€ 2.722,50
VALORE TOTALE DEL BENE						€ 152.722,50

CONSIDERAZIONI FINALI

- ✓ Tenuto conto della difformità urbanistica – catastale sopra riportata, appare congruo applicare un coefficiente di abbattimento del valore di mercato pari al 20%, avendo, comunque, considerato il valore del manufatto realizzato sul terrazzo nell'applicazione del prezzo.

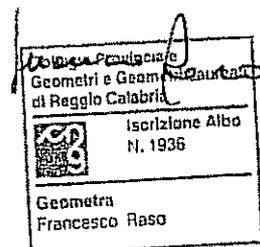
VALORE DEL LOTTO

Piena Proprietà della quota pari all'intero dell'appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Orazio n. 1 del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 5, categoria A/2

Valore del lotto = 152.722,50 x 0,80 = € 122.178,00

Palmi, 2 dicembre 2013

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 39 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno 2012

PROMOSSA DALLA

UNICREDIT S.p.A.

IN DANNO DI

DATA CONFERIMENTO INCARICO

30 novembre 2012

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

4 dicembre 2013

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

LOTTO 004

ALLEGATI:

- Rilievo fotografico
- Stralcio di mappa catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali (sub 3 e 12)
- Visura catastale
- Certificato di agibilità

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 004

PROCEDURA ESECUTIVA N° 39 R.G.E. DEL 2012 PROMOSSA DALLA UNICREDIT S.P.A. IN DANNO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena Proprietà della quota pari all'intero in testa per la quota pari ad 1/3 ciascuno a del locale commerciale posto al piano terra e parziale piano ammezzato, di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Nazionale sud angolo via Orazio del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 12 (ex sub 3), categoria D/8 oltre corte esclusiva (sub 2); l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina con Via Nazionale Sud (da cui si accede), via Orazio, e con le particelle 107 e 713; salvo e se altri. L'immobile ricade in zona periferica a breve distanza dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta locato dalla in forza di contratto di locazione ad uso commerciale in data 27.7.2012 registrato a Taurianova il 20.8.2012 al n. 2132.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

> Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
> Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
> Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
> Altri pesi o limitazioni d'uso:	Ripristino dell'accesso alla porzione di piano ammezzato.

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

> Iscrizioni	07.06.2006 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 2.500.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A.; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 1871 R.P., 04.03.2011 - Iscrizione di ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano a favore della società Factorit S.p.A.; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 687 R.P., gravante sugli immobili riportati al foglio 19 particella 514 sub 9 e 3 del Comune di Rosarno.
> Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	30.05.2012 - Trascrizione di pignoramento immobiliare, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 8169 del registro particolare e n° 9641 del registro generale, a favore della UNICREDIT S.p.A. contro
> Diffomità urbanistico-edilizie	Nessuna
> Diffomità Catastali	Nella variazione catastale con la quale è stato soppresso il

sub 3 dando origine al sub 12, è stata omessa quella porzione del piano ammezzato ancora esistente.

PROVENIENZA

✓ L'immobile è pervenuto con atto di divisione per Notaio Marcella Clara Reni del 1.8.2002, rep. n° 33711; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.8.2002 ai nn° 9948-9949-9950 del registro particolare a favore e contro [redacted]

✓ Il suolo sul quale è stato realizzato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era pervenuto [redacted]

registrata a Palmi al n. 99 – vol. 237 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 22.09.1983 al n° 12439 del registro particolare.

PRATICHE EDILIZIE

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato come di seguito specificato:

- 1) Licenza Edilizia n. pratica 13/1975 rilasciata il 6.10.1975 per la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra;
- 2) Concessione Edilizia n. 966 rilasciata il 22.1.1992, per l'ampliamento dell'unità immobiliare in oggetto;
- 3) Permesso di Costruire n. 21/2013 rilasciata il 6.6.2013 relativo al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale.

Il locale è dotato di certificato di Agibilità prot. n. 12628 del 7.6.2013.

Va evidenziato che l'unità immobiliare preesistente (sub 3) era costituita da un immobile posto al piano terra (con altezze interne diverse) e da due porzioni di piano ammezzato.

Una porzione del piano ammezzato è stata eliminata ad eccezione di due ambienti situati al di sopra della zona servizi, con accesso dalla particella limitrofa 714 (proprietà altra ditta).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato nel corso del 1975, l'unità immobiliare posta al piano terra è composta da:

➤ Piano terra	<i>Negozi, ufficio, servizi igienici</i>
➤ Piano ammezzato	<i>Uffici</i>

• Caratteristiche strutturali

➤ Strutture portanti	<i>In cemento armato tradizionale</i>
➤ Tamponatura	<i>In mattoni forati da 30 cm</i>

• Rifiniture

➤ Pareti esterne	<i>Intonacate</i>
➤ Pareti interne	<i>Intonaco civile e tinteggiatura</i>
➤ Pavimenti	<i>Monocottura</i>
➤ Rivestimenti	<i>In ceramica</i>
➤ Infissi esterni	<i>In metallo</i>
➤ Infissi interni	<i>In legno tamburato</i>

- **Impianti**

- Elettrico *Sottotraccia*
- Idrico e Fognante *Collegati alle reti cittadine*

Lo stato di manutenzione è ottimo e le finiture possono considerarsi di media qualità.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Rosarno con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza;

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Negozio	Mq.	588,00	€ 1.000,00	100 %	€ 1.000,00	€ 588.000,00
(sub 2) Corte esclusiva	Mq.	100,00	€ 1.000,00	2 %	€ 20,00	€ 2.000,00
TOTALE VALORE DEL BENE						€ 590.000,00

CONSIDERAZIONI FINALI

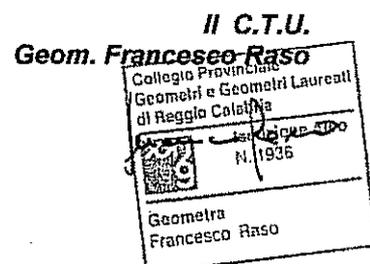
- ✓ Tenuto conto della mancato accesso al piano ammezzato, che comporterà inevitabilmente la realizzazione delle opere necessarie al suo utilizzo, nonché della difformità catastale di cui si è detto sopra appare congruo applicare un coefficiente di abbattimento del valore di mercato pari al 1%.

VALORE DEL LOTTO

Piena Proprietà della quota pari all'intero del locale commerciale posto al piano terra e parziale piano ammezzato, di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in via Nazionale sud angolo via Orazio del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 19 particella 514 sub 12 (ex sub 3), categoria D/8 oltre corte esclusiva (sub 2);

$$\text{Valore del lotto} = 590.000,00 \times 0,99 = \text{€ } 584.100,00$$

Palmi, 2 dicembre 2013



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 39 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno 2012

PROMOSSA DALLA

UNICREDIT S.p.A.

IN DANNO DI

DATA CONFERIMENTO INCARICO

30 novembre 2012

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

4 dicembre 2013

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

LOTTO 005

ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Straicio di mappa catastale*
- *Planimetria catastale*
- *Visura catastale*
- *Certificato di Agibilità*

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 005

PROCEDURA ESECUTIVA N° 39 R.G.E. DEL 2012 PROMOSSA DALLA UNICREDIT S.P.A. IN DANNO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena Proprietà della quota pari all'intero in testa alla società del complesso commerciale con antistante piazzale di pertinenza, ubicato lungo la via Nazionale sud del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 36 particella 582, categoria D/8; l'intero complesso confina con via Nazionale Sud (da cui si accede), via Catullo e con le particelle 280, 212 e 270; salvo e se altri. Il complesso ricade in zona periferica a breve distanza dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

Con contratto in data 31.7.2010 della durata di cinque (5) anni, la società concedeva in affitto il ramo di azienda alla società

Con contratto in data 22.4.2011 la scadenza del contratto di affitto di ramo di azienda veniva prorogata di ulteriori dieci (10) anni, fissando la nuova scadenza al 31.7.2025.

Attualmente l'immobile è in uso alla società con sede a in forza di contratto di sub-affitto di ramo di azienda sottoscritto in data 30.6.2011 con la società conduttrice

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Vedi paragrafo "stato di possesso"

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	07.06.2006 - Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 2.500.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A.; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 1871 R.P., 04.03.2011 - Iscrizione di ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano a favore della società iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 686
--------------	--

		gravante sull'immobile riportato al foglio 36 particella 582 del Comune di Rosarno.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	30.05.2012	- Trascrizione di pignoramento immobiliare, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 8169 del registro particolare e n° 9641 del registro generale, a favore della UNICREDIT S.p.A. contro [redacted]
➤ Difformità edilizie	urbanistico-	Nessuna
➤ Difformità Catastall		Si evidenzia che nell'estratto di mappa catastale del foglio 36 di Rosarno è presente sul confine dell'odierna particella 582 con la particella 281, una porzione di fabbricato oggi demolita. Pertanto, occorrerà procedere ad "allineamento mappa" presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Reggio Calabria

PROVENIENZA

- ✓ Con Atto per Notaio Marcella Clara Reni del 4.12.2007 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 21572 del registro particolare, [redacted] si è trasformata in società in accomandita semplice assumendo l'attuale denominazione: [redacted]
- ✓ La piena proprietà degli immobili pervenne all'originaria [redacted] con atto di compravendita per Notaio Marcella Clara Reni del 10.06.1993 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 6793 del registro particolare, contro [redacted]

PRATICHE EDILIZIE

Il complesso commerciale in oggetto è stato realizzato con regolare **Permesso di Costruire in Variante n. 24/2007 del 07.06.2007 (prot. n. 10120, pratica n. 24/2007)** in variante al Permesso di Costruire N° 51/2004 del 02.08.2004 (prot. n. 16698, pratica 154/2003).

Il complesso è dotato di regolare certificato di Agibilità prot. n. 13230 del 25/07/2007.

DESCRIZIONE ANALITICA

Il complesso commerciale è composto da una struttura ad un piano fuori terra ad eccezione della zona iniziale che si sviluppa su due livelli, oltre ad un'ampia area scoperta esterna in parte utilizzata come piazzale stoccaggio e in parte a parcheggio. L'opificio è costituito come appresso:

➤ Piano Terra	Galleria d'ingresso, area vendita, laboratori, bar,
Zona principale	negozio
	Superficie netta mq. 2.705,60 circa

➤ Piano Primo Uffici	N. 5 uffici, sala riunioni, atrio disimpegno e n. 3 servizi igienici Superficie netta mq. 180,00 circa
➤ Piano Terra Locali deposito	N. 2 Locali scorta Superficie netta mq. 699,80 circa
➤ Piano Terra Locali tecnici	Locale motori Superficie lorda mq. 24,15 circa
➤ Piano Terra Cabina	Cabina elettrica e gruppo elettrogeno Superficie netta mq. 45,00 circa

• **Caratteristiche strutturali**

➤ Strutture portanti	Pilastrini in c.a.v. e travi in c.a.p.
➤ Copertura	In c.a.p. e manto in lamiera preverniciata e coibentata
➤ Tamponatura	Con pannelli in c.a.v. di sp. 20 cm

• **Rifiniture**

➤ Pareti esterne	Prospetto principale: ampia vetrata su profili di alluminio e con pannelli sandwich, trattati a faccia vista con graniglie colate Altri prospetti: Pannelli in c.a.v. color cemento
➤ Pareti interne	Intonaco civile e tinteggiatura colorata con pittura lavabile
➤ Pavimenti	Zona vendita: grès porcellanato Servizi igienici: In ceramica Depositi: pavimentazione del tipo industriale
➤ Rivestimenti	In ceramica
➤ Infissi esterni	In alluminio
➤ Infissi interni	In alluminio

• **Impianti**

➤ Elettrico	Conforme alla normativa vigente
➤ Idrico e Fognante	Collegati alle reti cittadine
➤ Antincendio	Conforme alla normativa vigente
➤ Condizionamento	Realizzato con pompe di calore
➤ Ascensore	Conforme alla Nuova Direttiva Europea 95/16/CE

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture possono considerarsi di discreta qualità.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Rosarno con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già elencate in precedenza;

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Complesso Commerciale	Mq.	3.635,60	€ 800,00	100 %	€ 800,00	€ 2.908.480,00
Cabina Elettrica	Mq.	50,00	€ 800,00	40 %	€ 480,00	€ 24.000,00
Area scoperta	Mq.	4.974,40	€ 800,00	3 %	€ 24,00	€ 119.385,60
TOTALE VALORE DEL BENE						€ 3.051.865,60

CONSIDERAZIONI FINALI

- ✓ Con Ordinanza in data 21.5.2013 il G.E., con riferimento al complesso commerciale in oggetto ha rilevato che i contratti di affitto di ramo di azienda hanno ad oggetto, oltre all'immobile pignorato anche i beni strumentali all'esercizio dell'attività. Per tale motivo ha ritenuto di conferire incarico allo scrivente CTU di determinare il valore del godimento del solo bene immobile adibito a supermercato avendo riguardo delle condizioni previste nei contratti sopra citati. Dopo un approfondito studio si è pervenuti alla determinazione che il valore del godimento del solo bene immobile è pari al 40% dell'importo contrattuale del sub-affitto del ramo di azienda quantificato in € 150.000,00 annui. Pertanto, il valore del godimento del solo bene immobile adibito a supermercato è pari a € 60.000,00 annui.
- ✓ Tenuto conto dei vincoli contrattuali gravanti sul complesso commerciale, riferiti in particolare alla riduzione della rendita potenziale (della quale oggi gode la società Centro Distribuzione Alimentare) nonché della scadenza del contratto di sublocazione (31.7.2025), appare congruo applicare un coefficiente di abbattimento del valore di mercato pari al 30%.

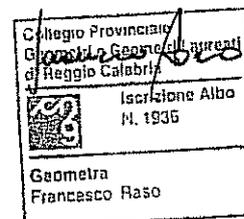
VALORE DEL LOTTO

Piena Proprietà del complesso commerciale con antistante piazzale di pertinenza, ubicato lungo la via Nazionale sud del Comune di Rosarno, identificato al N.C.E.U. foglio 36 particella 582, categoria D/8

Valore del lotto = 3.051.865,60 x 0,70 (abb.) = € 2.136.305,92

Palmi, 2 dicembre 2013

**Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso**



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 39 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno 2012

PROMOSSA DA

UNICREDIT S.p.A.

IN DANNO DI

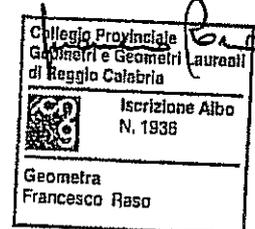


IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

Il C.T.U.

Geom. Francesco Raso



**PERIZIA INTEGRATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
GODIMENTO DEL SOLO BENE IMMOBILE ADIBITO A SUPERMERCATO**

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

[Signature]
L. CANCELLIERE

[Signature]
Autore

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 39 del 2012
promossa dalla UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

**PERIZIA INTEGRATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI GODIMENTO
DEL SOLO BENE IMMOBILE ADIBITO A SUPERMERCATO**

Con Ordinanza del 30.11.2012 il Dott. Mario Cecchini, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palmi, mi ha conferito l'incarico di procedere alla valutazione degli immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 23 marzo u.s. alle ore 9,00 ho effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, finalizzato all'acquisizione di tutti gli elementi necessari all'espletamento della normale attività di consulenza tecnica.

Successivamente, con ordinanza in data 21.05.2013, il Giudice, con riferimento all'immobile adibito a supermercato sito in Rosarno, via Nazionale Sud n. 389 individuato al foglio 36 particella 582 Cat. D/8, ha rilevato che i contratti di affitto di ramo d'azienda hanno ad oggetto, oltre all'immobile pignorato, anche i beni strumentali all'esercizio dell'azienda, per cui è necessario individuare il valore del godimento dell'immobile.

Pertanto, ha incaricato il CTU di determinare con massima urgenza il valore del godimento del solo bene immobile adibito a supermercato, dopo aver visionato tutta la documentazione in atti ed in particolare le condizioni previste nei contratti d'affitto di ramo d'azienda sopra citati.

Con riferimento all'ultimo provvedimento in ordine di tempo emesso dal G.E., alla luce della documentazione in atti e di quanto ho potuto acquisire, ho ritenuto necessario effettuare un ulteriore sopralluogo nell'immobile destinato a supermercato.

Pertanto, considerata la limitatezza del termine assegnato, per poter rispondere al quesito posto, in data 22 u.s. ho convocato telefonicamente il [REDACTED] per un nuovo accesso, fissando l'incontro in Rosarno per il giorno successivo, al fine di poter chiarire alcuni aspetti sull'immobile con quanto ad esso strettamente correlato e tutti gli altri elementi che costituiscono il ramo d'azienda.

Appare utile evidenziare che i contratti di d'affitto di ramo di azienda sono stati sottoscritti, in epoca antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, da soggetti giuridici diversi, vale a dire:

1. Con contratto in data 31.7.2010 della durata di anni 5, la Società debitrice concedeva in affitto, [REDACTED]

2. Con contratto in data 22.4.2011 la scadenza del contratto di affitto di ramo d'azienda veniva prorogato di ulteriori 10 anni e, pertanto, fissava la scadenza al 31.7.2025;
3. Con contratto in data 30.6.2011 la società conduttrice [redacted] concedeva in subaffitto il ramo d'azienda di cui ai contratti sopra citati alla società [redacted]

Prima di rispondere in maniera compiuta al quesito è necessario premettere che l'immobile in oggetto, pur essendo destinato a supermercato, ha caratteristiche dimensionali tali da non consentire una parametrizzazione con immobili, con analoga destinazione, presenti sul territorio di Rosarno. Pertanto l'attenzione viene rivolta a situazioni assimilabili presenti nei territori dei comuni limitrofi (Cinquefrondi, Taurianova, Rizziconi, Gioia Tauro, ecc.).

Dagli accertamenti effettuati è emerso che i pochi beni esaminati hanno peculiarità diverse, rappresentate dalla diversa consistenza, dall'essere collocati all'interno di centri commerciali ricadenti in aree poste in prossimità di un centro urbano ovvero a distanza da esso, il bacino di utenza ecc..

I risultati conseguiti, per le motivazioni sopra esposte, non possono rappresentare il termine di comparazione con la realtà che ci occupa.

Pertanto, al fine di addivenire ad un risultato che possa rappresentare un elemento attendibile, appare corretto attingere da una fonte che, per definizione, analizza l'andamento del mercato immobiliare riferito alle compravendite ed alle locazioni. I dati sotto evidenziati sono stati rilevati presso l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al territorio di Rosarno, con riferimento ai valori di locazione €/mq x mese, rilevati nel 2° semestre dello scorso anno.

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: ROSARNO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE SUD, SS.18 - SS.281 - STRADA CUCCHIARARO.

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	395	560	L	1,6	2,3	N
Negozi	NORMALE	730	1050	L	3,8	5,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superf. Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superf. Netta (N) ovvero Lorda (L)

I dati di cui alla tabella che precede vengono presi a base di un ragionamento che conduca ad un risultato plausibile. I valori di locazione esposti possono essere presi in esame per immobili piccoli/medi/grandi, destinati ad attività commerciale, presenti nel territorio di Rosarno. Nel caso di specie, la valutazione va riferita ad un immobile con caratteristiche dimensionali alle quali dovrà essere applicato il valore di locazione più basso con un coefficiente correttivo.

Pertanto, per l'attribuzione del valore di locazione, partendo dal valore più basso (€ 3,8) si applica una riduzione pari 25%, pervenendo ad un valore € 2,85/mq x mese.

La tabella che segue evidenzia la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq., con l'applicazione del valore di locazione considerato che rappresenta che rappresenta il risultato di tutte le analisi ed indagini esperite.

DESTINAZIONE	Sup. Netta Mq.	Coeff. di equivalenza %	Sup. Equivalente	Osservatorio Immobiliare €/mq. x mese		Valore €/mq. x mese	Valore annuo di godimento (D*G*12mesi)
				Min	Max	Applicato	
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	
VENDITA							
Piano terra	2.713,00						
Piano primo	144,00						
	2.857,00	100	2.857,00				
PERTINENZE							
Uffici	172,00	70	120,40				
Deposito e locali tecnici	703,50	40	281,40				
Area parcheggi e movimento merci	4.332,00	6	259,92				
Sommano le superfici			3.518,72	3,80	5,10	2,85	€ 120.340,22

Per quanto sopra esposto ritengo che il valore del godimento del solo bene immobile adibito a supermercato possa essere in cifra tonda € 120.000,00 annui.

Tuttavia, non si può non tener conto della situazione formalizzata col contratto originario tra la società debitrice e la società C.D.A., che ricomprende, tra l'altro, anche l'immobile pignorato. Atteso che il valore di locazione del ramo di azienda di cui al citato contratto era stato stabilito in € 150.000,00 annui, al fine di poter determinare il corretto valore di godimento del solo bene immobile, bisogna individuare le incidenze percentuali sull'importo contrattuale, relative al ramo d'azienda in quanto tale ed all'immobile oggetto di pignoramento.

1 La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

L'incidenza percentuale da attribuire al ramo d'azienda viene calcolata in quanto ricomprende beni strumentali, autorizzazioni e licenze comunali varie, permessi e licenze di utilizzo dei software e sfruttamento del marchio aziendale, nonché rimanenze di magazzino. Appare chiaro, quindi, che il ramo d'azienda propriamente detto avrà un'incidenza percentuale maggiore rispetto a quella che sarà attribuita al solo bene immobile pignorato.

Pertanto, tenuto conto delle considerazioni sopra evidenziate, la percentuale del valore del godimento del solo bene immobile adibito a supermercato può essere verosimilmente quantificata nella misura del 40%.

Quindi, considerato l'importo contrattuale di € 150.000,00 annui, il valore del godimento del solo bene immobile adibito a supermercato ammonta a:

$€ 150.000,00 * 40\% = € 60.000,00$ annui.

Tanto dovevo in adempimento all'incarico conferito dal Sig. G.E. con provvedimento del 21.5.2013.

Palmi, 25 maggio 2013

Il C.T.U.

Geom. Francesco Raso

