

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa C. Asciutto

MedioCredito Italiano c. [REDACTED]

Udienza comparizione parti 21.09.2012

Esecuzione N. 139/2011

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterina Asciutto del 01.06.2012, la sottoscritta ing. Giuseppina Gulli [REDACTED]

[REDACTED] con studio a Reggio Calabria in via Sbarre Inferiori n. 231/A, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 3041 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 643, è stata nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 139/2011 R.G.Es., promossa da MedioCredito Italiano S.p.A. rappresentata e difesa dall'avv. Aldo Crapanzano, nei confronti di [REDACTED] e autorizzata a prestare il giuramento di rito direttamente presso la cancelleria dell'ufficio competente al momento del deposito della relazione peritale.

Gli accertamenti ed i rilievi eseguiti dalla sottoscritta in merito al procedimento esecutivo promosso da MedioCredito Italiano S.p.A. contro il sig. [REDACTED] hanno come finalità la stima di un'unità immobiliare così descritta nell'atto di pignoramento della stessa presentato dall'avv. Aldo

Crapanzano il 29/08/2011: *Complesso immobiliare ad uso commerciale sito nel Comune di Reggio Calabria, Superstrada Ionica n.14, località Arangea, sviluppatesi su tre elevazioni oltre seminterrato, con aree scoperte annesse, ubicato all'interno di un'area di complessivi mq 7.460, confinante nell'insieme con Superstrada Ionica, con proprietà [REDACTED] aventi causa, con eredi [REDACTED] aventi causa, con proprietà [REDACTED] aventi causa, con proprietà eredi [REDACTED] aventi causa, salvo altri.*

L'intero complesso è riportato al Catasto Urbano del Comune di Reggio Calabria, Sezione GNA, Foglio 3, p.lla 1577, via Superstrada Ionica n.14, PS1-T-1-2-3, Zona censuaria 2, Categoria D/8, rendita catastale €46.660,00, le aree scoperte annesse sono riportate nel Catasto Terreni al foglio 3 con le seguenti indicazioni: p.lla 2005, Ente Urbano are 73, ca 80; p.lla 2006, Ente Urbano are 00, ca 50; p.lla 2007, Ente Urbano are 00, ca 30. Con la precisazione che la p.lla 1577, foglio 3 è stata catastalmente soppressa in data 01/07/2008 originando la p.lla 2005. La p.lla 2005 è stata a sua volta catastalmente soppressa originando le p.lle 2005/1-2. La particella 2005/1 è stata catastalmente soppressa generando la p.lla 2005/3. Il sig. [REDACTED] beni sono pignorati in persona del curatore dell'eredità giacente, Dott.ssa *Eugenia Chindemi.*

Occorre un'ulteriore precisazione:

Dalla particella 1577 deriva anche la particella 1940, Categoria D/1, Strada Statale 106 Ionica, piano: T; COSTITUZIONE del 28/02/2000 n. 4971.1/2000 in atti dal 28/02/2000 (protocollo n. 31729)-

Proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per i propri diritti.

CIO' PREMESSO

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, si onora di riferire all
S.V. le proprie conclusioni sulla base della seguente articolazione:

PREMESSA.....	1
SOPRALLUOGHI ED ATTIVITÀ DEL C.T.U.....	4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
RISPOSTE AI QUESITI DI PERIZIA.....	6
QUESITO 1).....	6
QUESITO 2).....	12
QUESITO 3).....	14
QUESITO 4).....	15
QUESITO 5).....	15
QUESITO 6).....	15
QUESITO 7).....	18
QUESITO 8).....	19
QUESITO 9).....	23
QUESITO 10).....	23

SOPRALLUOGHI ED ATTIVITÀ DEL C.T.U.

Il C.T.U. fissava le convocazioni per l'inizio delle operazioni peritali, previo avviso alle parti effettuato a mezzo raccomandata a/r e fax, per il giorno lunedì 25 giugno 2012 alle ore 09:00 (**Allegato n. 1**).

In tale data si trovavano presso l'immobile, oltre al presente C.T.U., la Dott. ssa Eugenia Chindemi, in qualità di Custode Eredità Giacente, l'Avv. Aldo Crapanzano in qualità Legale della MedioCredito Italiano S.p.A., l'Avv. Giuseppina Scali in qualità di Custode Giudiziario, l'ing. [REDACTED] in qualità di Amministratore della [REDACTED], ad oggi locatario dell'immobile in oggetto; veniva pertanto concordato, con l'ing. [REDACTED], un secondo accesso in data 02/07/2012 alle ore 9.00.

In tale data nessuna delle parti è presente e il CTU alla presenza dell'Avv. Elettra Cortese, per delega dell'Avv. G. Scali, redige il verbale di 2° accesso, rinviando il sopralluogo al giorno 09/07/2012, dandone comunicazione alle parti per le vie brevi.

In tale data, dopo aver dato lettura ai quesiti posti da Giudice, la scrivente procedeva con le operazioni peritali.

Delle operazioni peritali del 09/07/2012 e del precedente sopralluogo del 02/07/2012 si redigevano verbali (**Allegati n. 2/a, 2/b**).

Il C.T.U., visionato e rilevato lo stato di fatto dell'immobile, scattava fotografie che produce nel fascicolo fotografico (**Allegato n. 3**).

La sottoscritta si recava inoltre presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oltrechè presso l'Agenzia del Territorio di Reggio per effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti del Giudice e di cui riferisce nel corpo della relazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione della zona

Gli immobili si trovano nella zona sud di Reggio Calabria, nel quartiere Arangea, lungo la Strada Statale 106 Jonica.

Dalla S.S 106, percorrendo la carreggiata nord-sud, superato lo svincolo "Arangea - Gallina", dopo circa 500 m si giunge al complesso commerciale denominato "[REDACTED]". Tale complesso è costituito da:

- un'ampia area esterna adibita a parcheggio ed esposizione temporanea (su tale area insiste anche una nuova struttura in c.a. precompresso, ancora in fase di costruzione);
- il fabbricato adibito a vendita al dettaglio denominato [REDACTED];
- il fabbricato adibito a deposito merce, comunicante con il precedente fabbricato, con accesso carrabile da strada esterna al lotto.

5

Caratteristiche costruttive, impianti e finiture

Il complesso commerciale è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, di cui uno con struttura in acciaio a due piani e l'altro con struttura in c.a. a quattro piani f.t.

Le particelle 2006 e 2007 sono due porzioni ridotte dell'area antistante il fabbricato, a ridosso del confine est.

Apprezamenti generali sulle caratteristiche fisiche dell'immobile

L'intero complesso si presenta in buono stato manutentivo.

RISPOSTE AI QUESITI DI PERIZIA

QUESITO 1) - Descriva compiutamente gli immobili pignorati (comune località, via numero civico), allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, verificando la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento nonché la proprietà degli stessi beni in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.

Dati catastali:

L'unità immobiliare si trova presso il Comune di Reggio Calabria, in Via Statale Ionica 106 n. 14, risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - Sezione Urbana di GNA al foglio di mappa n. 3, particella 2005, subalterno 3, zona censuaria 2, categoria D/8, classe 2, rendita catastale euro 73.288,20.

In origine esisteva la particella 1577 che, a seguito di variazioni catastali del 29/06/2001, ha generato le particelle **2005, 2006 e 2007**; successivamente, il 23/12/2008, la p.lla 2005 veniva divisa in due subalterni: **sub.1 e sub. 2**.

Con variazione nel classamento del 16/07/2009 n. 29090.1/2009 (prot. n. RC0289892/2009, il **sub.1** della **p.lla 2005** viene **soppresso** con generazione del **sub. 3**, Categoria D/8 piano S1/T/1/2/3, intestato a [REDACTED]

il **sub. 2** della **p.lla 2005**, invece, a seguito di variazione del 01/12/2011 n. 63725.1/2011 ha originato la **p.lla 2005 sub.4** e la **p.lla 2515 sub. 1/2/3/4/5**, intestate alla [REDACTED]

A seguito di verifiche effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Conservatoria di Stato, si rileva che in data 29/01/2009, con atto notarile R.G.1544 - R.P. 1134, Rep. 81474, del Notaio A. De Tommasi è stato redatto un verbale di aumento de capitale sociale della

[redacted] mediante conferimento, tra le altre, della particella 2005, sub. 2, foglio 3.

La p.lla 1940 costituita il 28/02/2000, dalla p.lla 1577, è stata oggetto di vendita alla S. [redacted]

Pertanto della originaria particella 1577 oggetto di ipoteca, solo la porzione relativa alla p.lla 2005 sub. 3 è oggi oggetto di pignoramento, in quanto intestata a [redacted] persona fisica, oltre alle particelle 2006 e 2007 (p.lla 2006, Ente Urbano are 00, ca 50; p.lla 2007, Ente Urbano are 00, ca 30).

Confini della particella 2005 sub 3:

L'immobile confina:

- a nord con la particella 2515, proprietà di [redacted]
- a sud, sud-est e sud-ovest con la particella 2005 sub.2, proprietà di [redacted]

Confini della particella 2006:

L'immobile confina:

- a nord con la particella 822.;
- ad est con la particella 686;
- a sud, sud-ovest con la particella 2005 sub 2.

Confini della particella 2007:

L'immobile confina:

- a nord con la particella particella 2005 sub 2,
- ad est con la particella 686;
- ad ovest con la particella 2005 sub 2;
- a sud con la particella 330.

Descrizione degli immobili: Composizione degli ambienti e superfici

Dalla Strada Statale 106 si accede al piazzale di sosta del complesso commerciale [redacted]

Le aree identificate con la particella 2006 e 2007 sono piccole lingue di terreno a confine con l'asse stradale.

Il fabbricato identificato con il **sub 3** della **particella 2005, foglio 3**, si sviluppa su più livelli, difatti è costituito da:

- piano seminterrato, catastalmente identificato come locale di vendita, ma ad oggi adibito a locale scorta merci, con accesso sia da strada su frontè sud, che dai vani sovrastanti, tramite scale interne;
- soppalco piano seminterrato, adibito a locale scorta merci;
- piano terra adibito a locale di vendita;
- piano primo adibito a deposito;
- piano secondo adibito a deposito;
- piano terzo adibito a lastrico solare.

Di seguito vengono riportate le superfici commerciali dei singoli ambienti secondo la norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98.

8

Entrambe le norme definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale"; i criteri di valutazione per la determinazione della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) sono :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle *superfici coperte* deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri :

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100% anche i muri perimetrali. Per i vani con altezze pari o inferiori o al metro e cinquanta vanno considerati come "superficie tecnica" e quindi presi in considerazione per non più del 25% della superficie stessa se finestrati e del 20% se "ciechi".

Tabella superfici

N	Ambiente	Sup. commerciale [mq]
1	Locali piano seminterrato "A" - locale vendita	1.238,16
2	Locali piano seminterrato "B" - locale vendita	1.346,57
3	Locali piano seminterrato "A" - SOPPALCO-deposito	77,00
4	Locali piano seminterrato "B"- SOPPALCO-deposito	334,58
5	Locali piano terra "C"- locale vendita	2.593,00
6	Locali piano primo - deposito	768,96
7	Locali piano secondo - deposito	768,96
	Totale vani principali corpo di fabbrica	7.127,23
8	Terrazza piano terzo	768,96
9	Balconi piano secondo	83,83
10	Balconi piano primo	29,00

Superfici di calcolo

Descrizione	Superficie coperta lorda [mq]	Coeff. Di ragguaglio	Sup. di calcolo [mq]
Vani principali	7.127,23	1,00	7.127,23
Balcone p.1	29,00	0,25	7,25
Balcone p.2	83,83	0,25	20,96
Terrazza p.3	768,96	0,25	192,24
Totale			7.347,68

Per la documentazione fotografica si rimanda al fascicolo (Allegato 3).

Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento:

I dati riportati nell'atto di pignoramento non coincidono con quelli risultanti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

10

L'immobile viene descritto come "Complesso immobiliare ad uso commerciale sito nel Comune di Reggio Calabria, Superstrada Ionica n.14, località Arangea, sviluppatesi su tre elevazioni oltre seminterrato, con aree scoperte annesse, ubicato all'interno di un'area di complessivi mq 7460, confinante nell'insieme con Superstrada Ionica, con proprietà [REDACTED] aventi causa, con eredi [REDACTED] aventi causa, con proprietà [REDACTED] aventi causa, con proprietà [REDACTED] aventi causa, salvo altri.

L'intero complesso è riportato al Catasto Urbano del Comune di Reggio Calabria, Sezione GNA, Foglio 3, p.lla 1577, via Superstrada Ionica n.14, PS1-T-1-2-3, Zona censuaria 2, Categoria D/8, rendita catastale €46.660,00, le aree scoperte annesse sono riportate nel Catasto Terreni al foglio 3 con le seguenti indicazioni: p.lla 2005, Ente Urbano are 73, ca 80;

p.lla 2006, Ente Urbano are 00, ca 50; p.lla 2007, Ente Urbano are 00, ca 30."

La situazione catastale alla data del pignoramento è la seguente:

- la p.lla 1577, foglio 3 è stata catastalmente soppressa in data 01/07/2008 originando la p.lla 2005, 2006 e 2007.
- La p.lla 2005 è stata a sua volta catastalmente soppressa originando le p.lle 2005/1-2.
- La particella 2005/1 è stata catastalmente soppressa generando la p.lla 2005/3, Categoria D/8, piano S1/T/1/2/3, intestata a [REDACTED]
- Il sub. 2 della p.lla 2005, invece, a seguito di variazione del 01/12/2011 n. 63725.1/2011 ha originato la p.lla 2005 sub.4 e la p.lla 2515 sub. 1/2/3/4/5, intestate alla [REDACTED]
- A seguito di verifiche effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Conservatoria di Stato, si rileva che in data 29/01/2009, con atto notarile R.G.1544 – R.P. 1134, Rep. B1474, del Notaio A. De Tommasi è stato redatto un verbale di aumento de capitale sociale della [REDACTED] mediante **conferimento**, tra le altre, della particella 2005, sub. 2, foglio 3.

11

Pertanto della originaria particella 1577 oggetto di ipoteca, solo la porzione relativa alla **p.lla 2005 sub. 3** è oggi oggetto di pignoramento, in quanto intestata a [REDACTED] persona fisica, oltre alle particelle **2006 e 2007** (*p.lla 2006, Ente Urbano are 00, ca 50; p.lla 2007, Ente Urbano are 00, ca 30*).

QUESITO 2) - Indichi l'intestazione catastale, allegando all'uopo i relativi certificati aggiornati e, se l'immobile non risulti accatastato, proceda all'accatastamento, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, espletando all'uopo i necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

Dati catastali

1. Catasto Fabbricati, Sezione Urbana GNA, Foglio 3, particella 2005, subalterno 3, Zona censuaria 2, Categoria D/8, Rendita € 73.288,20, indirizzo: Strada Statale 106 Jonica n.14 piano S1-T-1-2-3, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.
 2. Catasto Terreni, Sezione Urbana GNA, Foglio 3, particella 2006, Qualità/classe Ente urbano, superficie 00 are 50 ca.
 3. Catasto Terreni, Sezione Urbana GNA, Foglio 3, particella 2007, Qualità/classe Ente urbano, superficie 00 are 30 ca.
- I certificati catastali aggiornati sono riportati in allegato (Allegato n. 4).

12

Conformità urbanistica

Dalle indagini condotte dal CTU presso gli Uffici Comunali di Reggio Calabria, risulta che :

- [REDACTED] in istanza del 01.10.1999, prot. n. 9541, integrata il 18.02.2002, prot. n. 2312, ha chiesto il rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento di un complesso edilizio esistente, nell'ambito del quale è compreso un esercizio commerciale;
- il complesso edilizio, che ha ottenuto, ai sensi della Legge 47/85, Concessione Edilizia in Sanatoria n.18 del

29.02.2000, pratica Condono edilizio n. A/5307 del
29.03.1986, esistente su area destinata a "zona omogenea E"
(agricola) e "viabilità di piano";

- il complesso edilizio, che ha ottenuto permesso a costruire n.
1758 del 07.06.2006, per la ristrutturazione del fabbricato
esistente denominato "[REDACTED]";

I certificati sono riportati in allegato (**Allegato n. 5**).

Conformità urbanistica e catastale

Dall'analisi condotta dal CTU, l'intero fabbricato risulta parzialmente
difforme dalla planimetria autorizzata e accatastata, difatti in tale
planimetria risultano esserci delle scale d'emergenza esterne, sul fronte
sud e ovest, ad oggi non presenti.

Tali difformità sembrerebbero non esserci nel progetto autorizzato di
ristrutturazione n. 1758 del 07.06.2006 e di nuova costruzione,
assentito con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 10.04.2002.

Appare chiara una riduzione, seppur marginale, della superficie
commerciale complessiva, rispetto al progetto autorizzato.

Gli interventi effettuati richiederanno, qualora ad ultimazione lavori, le
planimetrie non siano conformi:

- la richiesta di permesso in sanatoria in base all'art. 36 D.P.R.
380/2001;
- la presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine
di cui all'art. 34-quinquies, co. 2, lett. b, del D.L. 10 gennaio 2006,
n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

La pianta dell'immobile è riportata in allegato (**Allegato n. 9**).

QUESITO 3) - Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile, identificato con la particella 2005, sub. 3 è di proprietà di [REDACTED] duto in data 10/12/2010, attualmente il Curatore dell'eredità giacente è la Dott.ssa Eugenia Chindemi.

I locali sono stati oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale del 02.01.2009, registrato in data 14.01.2010, n°250, serie III, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Reggio Calabria, avente ad oggetto il complesso sito in Reggio Calabria alla Superstrada Ionica n. 14, loc. Arangea riportato nel NCEU Sez. GNA foglio 3 particella 2005 (ex 1577) sub 3, P. S1-T-1-2-3, zona censuaria 2, categoria D/8, originariamente locato alla [REDACTED]

In virtù di atto di affitto di ramo d'azienda del 12/04/2010 è subentrata [REDACTED]

capitale euro 60.000,00 codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Cal. [REDACTED]

in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica.

Il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria Dott.ssa Asciutto, con provvedimento emesso in data 05.07.2012, ha autorizzato il Custode Giudiziario, Avv. Giuseppina Scali, a subentrare nel suddetto contratto di locazione ad uso commerciale. (Allegato 6)

QUESITO 4) - *Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Vista la Legge Regionale 16.04.2002, n.19 art. 19, comma 2 lettere "b" e "c" e s.m.i. vedi L.R. 33/11, per le particelle in oggetto sono decadute le previsioni del P.R.G., come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria al C.T.U. in data 18.08.2012; va tuttavia evidenziato che prima che decadesse lo strumento urbanistico, la destinazione prevalente "zona omogenea E per attività primarie con rispetto stradale eviabilità di piano. (Allegato n. 7).

L'immobile è soggetto al vincolo **aeroportuale**, a vincolo **paesaggistico-ambientale** e al vincolo del **rispetto stradale**, come risulta dal certificato vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria al C.T.U. in data 18.08.2012 (Allegato n. 7).

Non risultano sullo stesso formalità di natura condominiale.

QUESITO 5) - *Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 6) - *Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la*

vendita, accertando se alla data della vendita gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato negli atti, e verificato con visure in conservatoria aggiornate, sugli immobili gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2007 - Registro Particolare 6310 Registro Generale 29735, Pubblico ufficiale DE TOMMASI ANTONIO Repertorio 80749 del 05/12/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO- Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC), SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.

L'iscrizione riguarda i seguenti immobili:

- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 1577;
- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 2005, 73are 80ca;
- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 2006, 50ca;
- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 2007, 30ca.

16

2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2010 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 11822, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 477/2010 del 08/04/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC), SOGGETTO DEBITORE.

L'iscrizione riguarda i seguenti immobili:

- H224- GNA, foglio 3, p.lla 2005, sub 3;
- H224-GNA, foglio 3, p.lla 2006, 50ca;
- H224-GNA, foglio 3, p.lla 2007, 30ca;
- H224 A, foglio 91, p.lla 862;
- H224 A, foglio 91, p.lla 5;

- H224 A, foglio 91, p.lla 119;
- H224 A, foglio 91, p.lla 168;
- H224, foglio 91, p.lla 167;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/08/2010 - Registro Particolare 3751 Registro Generale 17129, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 980/2010 del 16/07/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC), SOGGETTO DEBITORE.

L'iscrizione riguarda i seguenti immobili:

- H224-GNA, foglio 3, p.lla 2005, sub 3;
- H224-GNA, foglio 3, p.lla 2006, 50ca;
- H224-GNA, foglio 3, p.lla 2007, 30ca;
- H224 A, foglio 91, p.lla 862;
- H224 A, foglio 91, p.lla 5;
- H224 A, foglio 91, p.lla 119;
- H224 A, foglio 91, p.lla 168;
- H224, foglio 91, p.lla 167;

17

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2010 - Registro Particolare 4985 Registro Generale 23324, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6024/2010 del 16/11/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC), SOGGETTO DEBITORE.

L'iscrizione riguarda i seguenti immobili:

- H224, foglio 26, p.lla 40, sub 1;
- H224, foglio 26, p.lla 40, sub 2;
- H224, foglio 26, p.lla 40, sub 3;
- H224, foglio 26, p.lla 40, sub 4;
- H224, foglio 91, p.lla 167;

- H224, foglio 91, p.lla 119;
- H224, foglio 91, p.lla 168;
- H224, foglio 91, p.lla 5;
- H224, foglio 91, p.lla 862;
- H224, foglio 3, p.lla 2005, sub 3;
- H224, foglio 3, p.lla 1940

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2011 - Registro Particolare 13955 Registro Generale 19150, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3023 del 29/08/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC).

L'iscrizione riguarda i seguenti immobili:

- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 1577;
- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 2005, 73are 80ca;
- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 2006, 50ca;
- H224 - GNA, foglio 3, p.lla 2007, 30ca.

18

Si veda inoltre **Allegato 8** per l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, dal quale si evince che non risultano ulteriori formalità dalla data di iscrizione del pignoramento.

QUESITO 7) - Accerti, per i fabbricati, la rispondenza delle singole unità immobiliari pignorate alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia specificando, in particolare, se le eventuali irregolarità o violazioni edilizie riscontrate possano essere ancora sanate; l'esistenza della dichiarazione di agibilità del bene previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

Vista la Legge Regionale 16.04.2002, n.19 art. 19, comma 2 lettere "b" e "c" e s.m.i. vedi L.R. 33/11, per le particelle in oggetto sono decadute le previsioni del P.R.G., come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria al C.T.U. in data 18.08.2012; va tuttavia evidenziato che prima che decadesse lo strumento urbanistico, la destinazione prevalente "zona omogenea E per attività primarie con rispetto stradale e viabilità di piano. (**Allegato n. 7**).

L'immobile è soggetto al vincolo **aeroportuale**, a vincolo **paesaggistico-ambientale** e al vincolo del **rispetto stradale**, come risulta dal certificato vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria al C.T.U. in data 18.08.2012 (**Allegato n. 7**).

Come già esplicitato al quesito n.2, l'immobile è parzialmente difforme dall'autorizzato.

19

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura pari a quella prevista dall'art. 16 D.P.R. 380/2006. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

QUESITO 8) - Determini il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e la relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto.

Lotto 1: foglio 3, p.lla 2005, sub 3.

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di stima: il primo si basa sul sistema sintetico comparativo, ovvero sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; il secondo su una stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Stima Sintetica Comparativa

Per la valutazione del bene si è tenuto conto dei valori riportati nelle tabelle dell'Agenzia del Territorio - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la città di Reggio Calabria, aggiornate al primo semestre, anno 2012, (Allegato n. 10).

I valori riportati sulle tabelle dell'OMI danno il seguente valore di mercato per edifici commerciali ricadenti in questa zona: fascia periferica, zona D1 - CENTRI URBANI E ZONE LIMITROFE DI GALLINA, ARANGEA E RAVAGNESE:

- negozi : min 1.000,00 € /mq - max 1.500,00€/mq;
- magazzini: min 470,00 € /mq - max 660,00€/mq;

Sulla scorta dell'analisi del tipo di costruzione, dello stato di conservazione e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto edilizio, si ritiene congruo adottare il più probabile valore attuale coincidente con un valore pari a:

- negozi : €/mq 1.250,00.
- magazzini: €/mq 570,00.

Le superfici ragguagliate, già computate al quesito 2) sono:

- locale di vendita, piano terra: 2.593,00 mq;
- locale di vendita; piano seminterrato (A+B):
2.584,73 mq (*)

- locale deposito (soppalchi piano seminterrato+ piano primo+piano secondo+balconi+terrazza):
[77,00+334,58+768,96+768,96+20,96+7,25+192,24= 2.169,95 mq.

(*): i locali al piano seminterrato attualmente sono adibiti a deposito merci, ma catastalmente risultano locale di vendita.

Pertanto, assumendo il valore al mq, come detto, di 1.250,00 Euro per le superfici commerciali, si ha:

- locale di vendita: €/mq 1.250,00 x (2.593,00+ 2.584,73) mq = €/mq 1.250,00 x 5.177,73 mq = **6.472.162,50 €** (valore di mercato);
- locale deposito: €/mq 570,00 x 2.169,95mq= **1.236.871,50 €**.

Per un totale di **€ 7.709.034,00**.

Stima Analitica Per Capitalizzazione Dei Redditi Netti

Per poter applicare tale metodo si fa riferimento ai parametri pubblicati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in esame e per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, il reddito presuntivo annuo è :

- **negozio:** $R_{\text{lordo-unitario}} = [5,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi}] = 60,00 \text{ €/mq*anno}$;
 - **magazzino:** $R_{\text{lordo-unitario}} = [2,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi}] = 24,00 \text{ €/mq*anno}$;
- Da cui deriva:
- **negozio:** $R_{\text{lordo-unitario}} = 60,00 \times 5.177,73 = 310.663,80 \text{ €/anno}$;
 - **magazzino:** $R_{\text{lordo-unitario}} = 24,00 \times 2.169,95 = 52.078,80 \text{ €/anno}$;

Per un totale di **362.742,60 €/anno**

Il reddito così calcolato deve essere ancora decurtato delle spese che annualmente incombono sulla proprietà dell'immobile. Le spese sono diverse e vanno dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla tassazione gravante sugli immobili.

In letteratura si ricava il valore di tali spese in una misura oscillante tra il 30% ed il 40% del Reddito lordo, pertanto, si determina il valore delle spese annue $S = R_{\text{annuo-lordo}} \times 0,35$.

$$S = 362.742,60 \times 0,35 = 126.959,91 \text{ €}$$

E' adesso possibile ricavare il reddito annuo netto:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo-unitario}} - S.$$

$$R_{\text{netto}} = 362.742,60 - 126.959,91 = 235.782,69 \text{ €}$$

Per la determinazione del valore, è necessario individuare il più corretto tasso di capitalizzazione. Considerando l'ubicazione ed il possibile rischio di investimento è possibile determinare il valore dell'immobile nuovo secondo la formula $V_2 = R_{\text{netto}}/r$.

Appare plausibile utilizzare un tasso di rendimento pari a $r = 3\%$, sicchè è possibile determinare il valore dell'immobile nuovo secondo la seguente formula:

$$V_2 = R_{\text{netto}}/r = 235.782,69 / 0,03 = 7.859.4233,00 \text{ €}.$$

Tale valore è in linea con il valore determinato con la stima comparativa, pertanto appare opportuno, alla scrivente, adottare un valore commerciale pari a:

€ 7.710.000,00 (Euro settemilionisettecentodiecimila//00).

Lotto 2: foglio 3, p.lla 2006

Per la valutazione del bene si è tenuto conto dei valori riportati nelle "TABELLE DEI VALORI DEI TERRENI IDONEI ALLA EDIFICAZIONE O SOGGETTI AD ESPROPRIO- Ai fini del calcolo dell'Imposta Comunale sugli

*Immobili art. 6 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'ICI)-
APPROVATE CON DELIBERA DI G.M. N.251 DEL 28 MARZO 2001 dal
COMUNE DI REGGIO CALABRIA- Ufficio Tributi - ICI" .*

L'area in oggetto è equiparata, per assimilazione, alle aree ricadenti in
zona D del P.R.G. (*"destinati ad attività industriali, artigianali, terziarie,
direzionali e residenziali"*).

In tale tabella il costo è di 50 €/mq x 1000, ovvero 25€/mq. Tenuto
conto della reale consistenza dell'area e della sua parziale edificabilità
appare opportuno, alla scrivente adottare un costo non superiore ai 10
€/mq.

Pertanto :

- €/mq 10,00 x 50,00 mq = 500,00 € (valore di mercato);

Lotto 3: foglio 3. p.lla 2007

Tenuto conto della reale consistenza dell'area e della sua adiacenza
all'asse stradale, appare opportuno, alla scrivente adottare un costo
non superiore ai 5 €/mq.

Pertanto

- €/mq 5,00 x 30,00 mq = 150,00 € (valore di mercato).

QUESITO 9) - *Rediga, per i fabbricati, le piante planimetriche.*

In **allegato n. 9** è riportata la planimetria degli immobili oggetto di
esecuzione, sito a Reggio Calabria, Strada statale 106 Jonica, n. 14.

QUESITO 10) - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni
all'aggiudicatario.*

Lotto 1:

Unità immobiliare sita nel comune di Reggio Calabria, Strada Statale 106 Jonica, n 14.

Intestato a : [REDACTED]

[REDACTED] 100.

Referenze catastali

L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - Sezione Urbana di Gallina, al foglio di mappa 3, particella 2005, sub 3, cat. D/8, rendita catastale Euro 73.288,20. (Allegato n. 4).

Lotto 2:

Ente Urbano, sito nel comune di Reggio Calabria, Strada Statale 106 Jonica, n 14.

Intestato a : [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1000/1000.

Referenze catastali

L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - Sezione Urbana di Gallina, al foglio di mappa 3, particella 2006, superficie 00 are 50 ca. (Allegato n. 4).

Lotto 3:

Ente Urbano, sito nel comune di Reggio Calabria, Strada Statale 106 Jonica, n 14.

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000.

Referenze catastali

L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria - Sezione Urbana di Gallina, al foglio di mappa 3, particella 2007, superficie 00 are 30 ca. (Allegato n. 4).

La presente relazione è costituita da n. 25 pagine dattiloscritte, cui si uniscono gli allegati per farne parte integrante e sostanziale.

- Allegato 1: convocazione alle parti;
- Allegato 2/a: verbale primo sopralluogo;
- Allegato 2/b: verbale secondo sopralluogo;
- Allegato 3: documentazione fotografica;
- Allegato 4: certificati catastali;
- Allegato 5: certificazione urbanistica;
- Allegato 6: contratto di locazione;
- Allegato 7: certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- Allegato 8: visura ipocatastale;
- Allegato 9: planimetria stato di fatto;
- Allegato 10: tabelle dell'Agenzia del Territorio - O.M.I.;

25

Il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Reggio Calabria, lì 02 novembre 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppina GULLI
Iscrizione all'Albo n° A 3041

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'edilizia
[Firma]
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Si allega cd contenente la relazione di stima e gli allegati n.3 (fascicolo fotografico) e n.9 (planimetria dell'immobile) in formato .pdf.

Reggio Calabria, lì 02 novembre 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppina GULLI
Iscrizione all'Albo n° A 3041

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'edilizia
[Firma]
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA