

# TRIBUNALE DI PALMI

## SEZIONE CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2010 R.G.E.**

**Italfondario S.p.A. contro** 


## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE GENERALE

**Allegati:**

- A. Foto aeree
- B. Aerofotogrammetria
- C. Estratto dal foglio di mappa
- D. Planimetrie catastali
- E. Documentazione fotografica
- F. Copie: Licenza edilizia n. 1628 del 13.5.1965 - Permesso di abitabilità del 11.8.1983 - Concessione Edilizia n. 457 del 29.9.1986 - Rettifica Licenza Edilizia n. 1628 del 11.6.1987
- G. Estratto dal PSC del Comune di Gioia Tauro
- H. Visure catastali e della Conservatoria RR.II.
- I. Verbale di sopralluogo

**Palmi, 10.01.2011**

**ing. Antonio BRANDO**  
Dott. Ing.  
ANTONIO  
Inscr. N° 671



**TRIBUNALE DI PALMI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n°18/2010 R.G.E.***

**ITALFONDIARIO S.p.A.**

**contro**

C.T.U.: ing. ANTONIO BRANDO

PROSSIMA UDIENZA: 19/01/2011

**PREMESSA**

Con ordinanza del 7.6.10 il G.E., dott. M. Cecchini, conferiva al sottoscritto ing. Antonio Brando, con studio in Palmi via Rosselli n°23, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n° 651, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento promosso dalla Italfondiaro S.p.A. contro i coniugi

Con il suddetto atto, notificato il 15/2/2010 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 8/3/2010 ai nn. 4499 R.G. e 3218 di R.P., è stato sottoposto ad espropriazione un intero fabbricato a tre piani fuori terra e lastrico solare, sito alla via SS. 18 del comune di Gioia Tauro, di proprietà degli esecutati. Il fabbricato, di forma rettangolare insieme alle corti pertinenziali, confina con SS 18, sul fronte principale, con proprietà su due lati, con proprietà sul quarto lato. Nel N.C.E.U. è identificato con la particella 131 del foglio 25 con i seguenti subalterni:

- sub 1 - cat. C/3 - Classe 5 - consistenza 81 mq - rendita € 217,53 - SS18 PT
- sub 2 - cat. C/3 - Classe 5 - consistenza 26 mq - rendita € 69,83 - SS 18 PT
- sub 3 - cat. A/2 - Classe 1 - consistenza 7 vani - rendita € 361,52 - SS 18 P1

- sub 4 - cat. A/2 – Classe 1 – consistenza 7 vani – rendita € 361,52 - SS 18 P2
- sub 5 - cat. lastrico solare mq 68
- sub 6 - cat. lastrico solare mq 68

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminato il fascicolo dell'esecuzione, al fine di rispondere ai quesiti preliminari dell'ordinanza d'incarico, ho effettuato una aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di RC, estesa al ventennio antecedente al pignoramento, in esito della quale, in data 14.07.2010, ho depositato in cancelleria le schede di verifica della documentazione. Ricevuta la necessaria approvazione ho proceduto alla redazione della perizia nei termini appresso descritti.

Individuata con esattezza la localizzazione degli immobili pignorati, le operazioni di raccolta degli elementi necessari per la redazione della C.T.U. sono state svolte, previo avviso delle parti nelle forme di rito, tramite un sopralluogo effettuato da ausiliari del sottoscritto, appositamente delegati, in data 26/04/2010. In tale circostanza, previa una attenta ricognizione del fabbricato pignorato, è emerso uno stato dei luoghi corrispondente a quanto descritto nel pignoramento e alle planimetrie reperite presso gli uffici del catasto. Sono state inoltre effettuate le necessarie misurazioni, rilevati numerosi reperti digitali sia all'interno che all'esterno del fabbricato. Nell'occasione il sig. [REDACTED] con spirito collaborativo, ha consegnato la documentazione attinente alla storia ed alla regolarità urbanistica del fabbricato. Successivamente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro, ho rilevato le informazioni relative allo strumento urbanistico vigente relative alla zona ove ricade il fabbricato pignorato. Ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegno.

**DATI CATASTALI**

I cespiti pignorati sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Gioia Tauro al foglio 34 particella 131 in ditta a [REDACTED], con i seguenti subalterni:

- sub 1 - cat. C/3 Laboratori per arti e mestieri - Classe 5 - consistenza 81 mq - rendita € 217,53
- sub 2 - cat. C/3 Laboratori per arti e mestieri - Classe 5 - consistenza 26 mq - rendita € 69,83
- sub 3 - cat. A/2 Abitazione di tipo civile - Classe 1 - consistenza 7 vani - rendita € 361,52
- sub 4 - cat. A/2 Abitazione di tipo civile - Classe 1 - consistenza 7 vani - rendita € 361,52
- sub 5 - categoria Lastrico solare - mq 68
- sub 6 - categoria Lastrico solare - mq 68

**PROVENIENZA E LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO**

**A) Provenienza.**

I beni pignorati sono stati acquistati in parti uguali dal sig. [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED] dai coniugi [REDACTED] con i seguenti rogiti:

- i sub 4 e 6, in data 14.01.1980, con atto notaio Federico del Noce di Gioia Tauro, trascritto il 7.2.1980 ai nn. 1727 RG e 1613 RP.
- il sub 1, in data 17.08.1983, con atto notaio Francesco Paolo Menonna di Taurianova trascritto il 22.08.1983 ai nn. 12091 RG e 10857 RP.
- i sub 2, 3 e 5, in data 24.11.1988, con atto notaio Marcella Clara Reni di Taurianova, trascritto il 20.12.1988 ai nn. 17052 RG e 13833 RP.

Ai dante causa, [REDACTED], i beni pervennero, con ogni evidenza,

per titoli anteriori al ventennio.

**B) Legittimità del fabbricato.**

Trattasi di un fabbricato a tre piani fuori terra realizzato intorno agli anni '70 nel Comune di Gioia Tauro in forza dei seguenti titoli abilitativi (All. F):

- Licenza edilizia n. 1628 del 13.5.1965 rilasciata ai dante causa, [REDACTED]  
[REDACTED] La licenza si riferisce erroneamente ad un fabbricato a due elevazioni anziché a tre per cui la stessa è stata rettificata in data 11.6.1987.
- Concessione Edilizia N. 457 del 29.9.1986 (lavori di realizzazione di un balcone).
- Permesso di abitabilità del 11.8.1983.

Per quanto sopra il fabbricato pignorato è legittimo.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Gioia Tauro (Piano Strutturale Comunale, approvato aprile 2007 pubblicato sul BUR del 16.05.2007) individua l' area che ci occupa come "TR2" - "Ambito di riqualificazione, miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali" in cui sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro. Al fine di migliorare l'utilizzo del suolo e la qualità urbana, è ammessa anche la riorganizzazione dei tessuti urbanistici, compresi eventuali incrementi della densità fondiaria preesistente, da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica estesi ad un intero isolato o a porzione urbana, di iniziativa pubblica o privata e previa presentazione di programmi di fattibilità.

I parametri urbanistici consentiti (Indice di fabbricabilità fondiaria 3,50 mc/mq; Numero massimo piani ft. 3; Rapporto di copertura 0,55 mq/mq; Distacco tra fabbricati 0,00-

10,00 m; Distacco dai confini 0,00-5,00 m; Parcheggio 1mq/10mc di volume; Distacco dal ciglio stradale 5,00 m ovvero secondo gli allineamenti esistenti) sono già assorbiti dal fabbricato esistente e tuttavia è possibile realizzare, a completamento, sottotetti non abitabili a determinate condizioni (altezza all'imposta < 1 m.; pendenza falde < 35%; altezza media < 2 m.; destinati ammesse: depositi, servizi accessori e locali tecnici). Non è possibile, di contro, ampliare il fabbricato utilizzando il nuovo piano casa approvato con L.R. 11/08/2010, n°21 perché la volumetria lorda calcolata a termini dell'art.3.1.b della legge è superiore a 1000 mc. e dunque è preclusa la possibilità di far ricorso agli ampliamenti consentiti dall'art. 4.

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. Reggio Calabria sono emerse le seguenti formalità relative agli immobili pignorati:

- **Ipoteca volontaria** del 17.01.1991 rp. n. 45 iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di RC - Servizio Pubblicità Immobiliare il 24.04.1991, RG n. 6368 e RP n. 437 a favore della Carical - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. - Gestione di credito fondiario.
- **Ipoteca volontaria** del 26.05.1994 rep. n. 14666 iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di RC - Servizio Pubblicità Immobiliare il 30.05.1994, RG n. 8955 e RP n. 646 a favore della Carical - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** del 25.06.2002 rep. n. 518/8 iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di RC - Servizio Pubblicità Immobiliare il 22.07.2002, RG n. 10732 e RP n. 1286 a favore della E.T.R.
- **Ipoteca giudiziale** del 29.11.2005 rep. n. 751 iscritta presso l' Agenzia del

Territorio Ufficio Provinciale di RC - Servizio Pubblicità Immobiliare il  
16.12.2006, RG n. 26998 e RP n. 6435 a favore San Paolo Banco di Napoli  
S.p.A.

- **Pignoramento** del 15.02.2010 trascritto il 8.3.2010 ai nn. 4499 reg. gen. e 3218 di reg. part., a favore del precedente.
- **Ipoteca legale** del 16.03.2010 rep. n. 2063/94 iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di RC - Servizio Pubblicità Immobiliare il 31.03.2010, RG n. 6277 e RP n. 1387 a favore della Equitalia E.T.R S.p.A.

#### UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

Trattasi di un intero fabbricato a tre elevazioni ubicato nelle immediate vicinanze dell'incrocio (quadrivio "Sbaglia") dei due principali assi viari che attraversano il centro abitato di Gioia Tauro: la SS 18 (Tirrena Inferiore) e la SS 111 (Gioia Tauro - Locri). L'immobile prospetta sulla SS. 18 a circa 160 m. dal quadrivio, in direzione Palmi.

La zona, pur se da considerarsi semiperiferica nel contesto urbano, ha una importanza strategica sul piano commerciale e residenziale essendo continuamente interessata dai flussi di persone e merci per e dai centri urbani della piana, della Jonica e dai collegamenti con il porto industriale di Gioia Tauro.

Si tratta dunque di una zona a forte caratterizzazione commerciale, artigianale e residenziale nella quale il fabbricato pignorato si trova in posizione strategica.

La sua giacitura è pianeggiante e, come si percepisce visivamente dalla ripresa aerea (All.A), è facilmente raggiungibile e bene integrata con il contesto urbano circostante.

Nelle immediate vicinanze vi sono la stazione ferroviaria, il commissariato di polizia, l'ospedale, importanti uffici pubblici, strutture ricettive, concessionarie di aziende automobilistiche, ecc.. Il porto industriale e lo svincolo autostradale sono a due passi e

direttamente collegati. La foto aerea (All. A) consente di apprezzare la posizione del fabbricato rispetto contesto urbano sopra descritto.

L'immobile fa parte della cortina di fabbricati che delimita, arretrato di 4 m, la statale 18 (sul fronte destro per chi viene da Palmi) ed espone sulla strada un fronte di 12 mt su cui accedono l'androne di ingresso e due locali destinati ad attività artigianali dei quali, il più consistente, è utilizzato dal Sig. [REDACTED] come officina elettrauto. Come per tutti i fabbricati della cortina l'arretramento dalla strada costituisce un pre-parcheggio privato ad uso delle attività dei piani terra. Sul retro affaccia su un cortile esclusivo al quale si accede dal secondo locale artigianale. Il fabbricato si sviluppa su tre piani: il piano terra ha destinazione commerciale-artigianale, il primo e secondo piano residenziale.

Il lotto in cui insiste il fabbricato ha forma rettangolare di lati 24,00x11,95 e superficie totale di circa 286,00 mq. Confina, in senso antiorario, con via SS18, con fabbricato proprietà [REDACTED] e, sui rimanenti due lati, con proprietà [REDACTED].

Il fabbricato occupa una superficie di circa 147,00 mq, di cui circa 29,00 mq occupati dal vano scala e dall'androne d'ingresso, e, come già detto, si presenta arretrato rispetto alla strada statale di circa quattro metri (spazio di arretramento) e sul retro (confine [REDACTED]) di circa 6,80 m (corte esclusiva del sub 2). In pianta ha forma a "L" e in altezza si sviluppa su tre piani fuori terra.

### CRITERI DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che la stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione occorre determinare il valore venale dei beni staggiti nelle condizioni in cui si trovano, ovvero stabilire quale prezzo spunterebbero i beni esaminati, in una libera contrattazione, se



fossero posti in vendita. A Gioia Tauro, nella zona considerata, esiste un mercato abbastanza attendibile di abitazioni e di locali commerciali in quanto vi sono diverse compravendite di immobili anche se il valore reale della transazione non viene quasi mai dichiarato ufficialmente. Si ritiene quindi ragionevole procedere per via sintetica con riferimento a degli immobili equivalenti mediando, in rapporto alle caratteristiche ed ubicazione degli stessi, i prezzi spuntati dalle più recenti compravendite in zone limitrofe.

Il valore finale, caso per caso, sarà dunque dato dal prodotto delle superficie commerciale per il prezzo unitario equivalente ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita.

Per stabilire il prezzo unitario che si ritiene più congruo in relazione alle caratteristiche generali dei cespiti sopra descritti, oltre alle proprie conoscenze ed esperienze, è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore.

Nel caso in esame, pur trattandosi di un unico fabbricato pignorato, considerata l'impostazione condominiale dell'insieme ed attesa l'indipendenza dei singoli subalterni, al fine di agevolare la vendita, appare opportuno trattare separatamente le singole unità immobiliari associando il cortile interno ed il lastrico solare alle unità immobiliari più interessate e lasciando lo spazio di arretramento del fabbricato dalla strada in comune. In tal senso l'intero cespite è stato suddiviso nei seguenti quattro distinti lotti:

- **Lotto n° 1**, costituito dal locale a piano terra, accessibile direttamente dalla strada, ove il sig. [REDACTED] esercita la propria attività di elettrauto, autonomo e separato dalle parti condominiali e residenziali del fabbricato. In catasto identificato con il subalterno 1.
- **Lotto n° 2**, costituito dal locale a piano terra attualmente non utilizzato, accessibile

direttamente dalla strada, anch'esso autonomo e separato dalle parti condominiali e residenziali del fabbricato, con annessa corte interna a cui si accede esclusivamente dal locale. In catasto identificato con il subalterno 2.

- **Lotto n° 3**, costituito dall'appartamento posto al primo piano (2° fuori terra) con relative quote condominiali costituite dall'androne di ingresso e dalla scala. In catasto identificato con il subalterno 3.

- **Lotto n° 4**, costituito dall'appartamento posto al secondo piano (terzo fuori terra), con uso esclusivo del lastrico solare e con relative quote condominiali costituite dall'androne di ingresso e dalla scala. In catasto identificato con il subalterno 4, l'appartamento, con i subalterni 5 e 6, il lastrico solare.

I locali dei primi due lotti, allo stato, sono separati soltanto da armadi a servizio dell'officina per cui sarà posta a carico dell'acquirente del lotto 2 la realizzazione del muro divisorio e la rifinitura della parte interna. Sarà posta a carico, invece, del lotto 1 la sola rifinitura della propria parete interna.

Per la valutazione e la descrizione dei singoli lotti, così come conformati, e per la determinazione del prezzo a base d'asta della quota pignorata, si rimanda alle specifiche relazioni.

Palmi, 10 gennaio 2011

Il C.T.U.

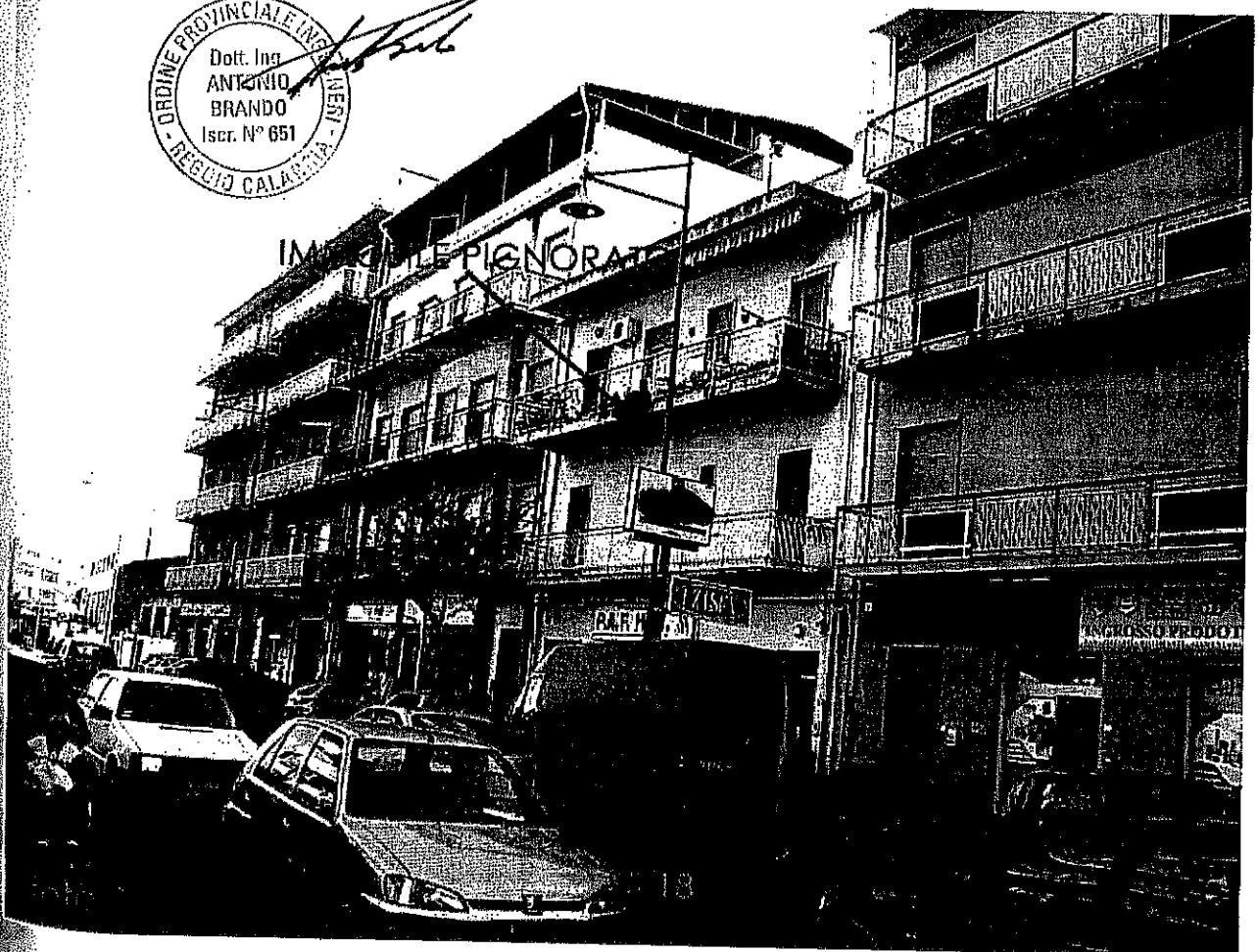
ing. Antonio BRANDO



COMUNE DI GIOIA TAURO  
Via SS 18 n. 250-252-254



ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI - WEST -  
Dott. Ing.  
ANTONIO  
BRANDO  
Iscr. N° 651  
REGGIO CALABRIA



**TRIBUNALE DI PALMI**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2010 R.G.E.**

**Italfondario S.p.A. contro** 

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE PRIMO LOTTO**

**Allegati:**

- A. Pianta scala 1:100
- B. Documentazione fotografica
- C. Elaborato planimetrico conformato (pianta scala 1:100)
- D. Visura catastale
- E. Visura Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Palmi, 10.01.2011**

**II. C.T.U.**  
Dott. Ing.  
**ing. Antonio BRANDO**  
BRANDO  
Ing. 

**TRIBUNALE DI PALMI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°18/2010 R.G.E.**

**Italfondario S.p.A. contro** [REDACTED]

**RELAZIONE PRIMO LOTTO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI GIOIA TAURO

*Catasto Fabbricati*

- Foglio 34 - part. 131 sub 1 – categoria C/3 Laboratori per arti e mestieri- classe 5 - consistenza 81 mq – rendita € 217,53.

In ditta a [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] (proprietà per ½).

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Il lotto che si stima è costituito da una unità immobiliare adibita ad officina posta al piano terra di un maggior fabbricato sito in via SS 18, del Comune di Gioia Tauro.

Come già più diffusamente descritto nella relazione generale, la zona in cui si trova il cespite trattato, pur se da considerarsi semiperiferica nel contesto urbano, ha una importanza strategica sul piano commerciale e residenziale essendo continuamente interessata dai flussi di persone e merci per e dai centri urbani della piana, della Jonica e dai collegamenti con il porto industriale di Gioia Tauro. Il fabbricato è ubicato nel cuore della zona, nelle immediate vicinanze del quadrivio "Sbaglia" a circa 160 m in direzione Palmi. E' inserito quindi in un contesto residenziale e commerciale perfettamente urbanizzato non molto lontano dal centro e vicino a importanti strutture di interesse pubblico e commerciali del paese. Si tratta dunque di una zona di grande pregio commerciale - artigianale e residenziale nella quale il fabbricato pignorato si trova in posizione strategica.

Le riprese aeree, il rilievo fotografico e le planimetrie allegate alla presente riproducono l'attuale stato dei luoghi e il contesto in cui è inserito l'immobile.

Il lotto in cui insiste il fabbricato ha forma rettangolare di lati 24,00x11,95 e superficie totale di circa 286,00 mq. Confina, in senso antiorario, con via SS18, con fabbricato proprietà [redacted] e, sui rimanenti due lati, con proprietà [redacted]

Il fabbricato occupa una superficie di circa 147,00 mq, di cui circa 29,00 mq occupati dal vano scala e dall'androne d'ingresso, e si presenta arretrato rispetto alla strada statale di circa quattro metri (spazio di arretramento) e sul retro (confine [redacted]) di circa 6,80 m (corte esclusiva del sub 2). In pianta ha forma ad "L" regolare e in altezza si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il locale in esame è posto al piano terra in posizione centrale tra il vano scala e l'altro locale identificato con il sub 2 (lotto n°2). Ad esso si accede direttamente dalla SS 18 attraverso un'ampia apertura dotata di una serranda in alluminio. Pur se catastalmente risulta isolato dal sub 2, in realtà è collegato ad esso attraverso aperture realizzate sia rispetto al locale interno che alla corte esclusiva. Le divisioni tra i due subalterni sono invece realizzate in parte con tramezzi di alluminio in parte con pareti attrezzate adibite a vetrina. Stante la conformazione dei lotti proposta, le suddette comunicazioni devono essere eliminate per riportare il tutto alle condizioni catastali e dunque devono essere realizzate le opere indicate nella "pianta conformata al lotto". Il costo di dette opere deve essere sottratto dal valore stimato.

Il locale ha le seguenti caratteristiche dimensionali: Sup. lorda = mq. 88,41; Sup. utile interna = mq. 76,06; H utile interna = m. 3,86 (wc h = 2,13m). L'attuale destinazione catastale è locale per bottega o artigianato e come tale è utilizzato. Si compone di una grande ambiente adibito ad officina e da un servizio igienico ribassato da un soppalco. La geometria del locale è riportata nell'allegata pianta planimetrica. Nella "pianta

conformata" sono indicate e stimate le opere da realizzare per adeguare lo stato di fatto al lotto da porre in vendita.

Le finiture, di tipo economico, sono realizzate con i seguenti materiali: infissi esterni in alluminio; pavimenti in graniglia; pareti intonacate ma non tinteggiate. Gli impianti appaiono in buono stato ed in particolare l'impianto elettrico sembra, per quanto è stato possibile accertare, conforme alle vigenti norme (vi sono le canalizzazioni a vista, sezionatori, salvavita ecc.). In definitiva il locale, si presenta in buone condizioni di finiture e di ambientazione. Le foto allegate evidenziano inoltre lo stato delle rifiniture esterne del fabbricato.

#### **STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

Il locale in esame, concepito come bottega e utilizzato come officina, è, per quanto già detto, ubicato nelle immediate vicinanze dell'incrocio delle principali vie di collegamento che attraversano la città di Gioia Tauro (quadrivio Sbaglia), in una zona di notevole pregio produttivo e residenziale.

L'attività esercitata (officina) o attività similari in tale zona sono pertanto molto produttive. Il locale vale per il posto in cui si trova e, non secondariamente, perché ha la giusta dimensione per tali attività. Per queste tipologie di locali non vi è in Gioia Tauro un mercato immobiliare molto dinamico. Tuttavia, per le ragioni esposte, un siffatto locale risulta molto appetibile e perciò agevolmente commerciabile.

Tenuto conto della tipologia e dell'ubicazione del locale, della sua esposizione, della condizione di luminosità ed aerazione dei singoli ambienti, delle condizioni delle finiture interne e dell'assenza di connessioni condominiali, è stata condotta una accurata indagine presso gli operatori di mercato locali da cui si può ragionevolmente concludere, parametrando il valore di stima ai prezzi di mercato correnti di locali assimilabili per omogeneità al cespite trattato, che il più probabile prezzo che il locale in

esame spunterebbe in una ipotetica transazione sia, in termini parametrici, di 1.200,00 €/mq, riferito alla superficie commerciale.

Tale previsione è in linea con i prezzi delle abitazioni civili (laboratori o negozi) stabiliti dall'osservatorio immobiliare nella zona semicentrale - SS 18 per il primo semestre del 2010 (da 530 a 1200 €/mq). In realtà il valore di stima con il massimo e ciò è coerente con la posizione eccellente del fabbricato che rende il locale particolarmente appetibile.

Per quanto detto sopra e con riferimento ai dati numerici esposti nell'allegata planimetria, i dati metrici e parametrici che definiscono il valore del bene da stimare sono:

$S_C$  = Superficie commerciale = 88,41 mq

$P_M$  = probabile prezzo di mercato = 1.200,00 €/mq.

Il valore venale  $V_V$  risulta:

$V_V = S_C * P_M = 88,41 \text{ mq} * 1.200,00 \text{ €/mq} = 106.092,00 \text{ €}$

Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta occorre però tenere presente i costi da sostenere (C) per la esecuzione dei lavori necessari per la conformazione del lotto. Tali lavori sono indicati e quantificati nell'elaborato planimetrico conformato e nello stesso quantificati e valutati in €. 3.195,00.

Il prezzo da porre a base d'asta, tenuto conto che è l'intera proprietà sottoposta ad espropriazione è pertanto:

$V = V_V - C = \text{€ } 106.092,00 - \text{€ } 3.195,00 = \text{€ } 102.897,00.$

Palmi 10/01/2011

IL C.T.U.  
Dott. Ing.  
ANTONIO BRANDO  
BRANDO  
Isct. N. 111



PRIMO LOTTO  
PART. 131 SUB 1

PEP21A  
PROC. 18/10  
PAG. 17



DEI ANTONIO BRANDO DEI

FOTO 1



FOTO 2

**TRIBUNALE DI PALMI**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2010 R.G.E.**

**Italfondario S.p.A. contro [REDACTED]**

**CONSULENZA ~~TECNICA~~ D'UFFICIO  
RELAZIONE SECONDO LOTTO**

**Allegati:**

- A. Pianta scala 1:100
- B. Documentazione fotografica
- C. Elaborato planimetrico conformato (pianta scala 1:100)
- D. Visura catastale
- E. Visura banca dati delle quotazioni immobiliari.

**Palmi, 10.01.2011**

**H C.T.U.**

**ing. Antonio BRANDO**



**TRIBUNALE DI PALMI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n°18/2010 R.G.E.***

***Italfondario S.p.A. contro*** [REDACTED]

***RELAZIONE SECONDO LOTTO***

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI GIOIA TAURO

*Catasto Fabbricati*

- Foglio 34 - part. 131 sub 2 / 7- categoria C/3 Laboratori per arti e mestieri-  
classe 5 - consistenza 26 mq - rendita € 69,83.

In ditta a [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] (proprietà per ½).

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il lotto che si stima è costituito da una unità immobiliare adibita ad attività commerciale con annessa corte esclusiva posta al piano terra di un maggior fabbricato sito in via SS 18, del Comune di Gioia Tauro.

Come già più diffusamente descritto nella relazione generale, la zona in cui si trova il cespite trattato, pur se da considerarsi semiperiferica nel contesto urbano, ha una importanza strategica sul piano commerciale e residenziale essendo continuamente interessata dai flussi di persone e merci per e dai centri urbani della piana, della Jonica e dai collegamenti con il porto industriale di Gioia Tauro. Il fabbricato è ubicato nel cuore della zona, nelle immediate vicinanze del quadrivio "Sbaglia" a circa 160 m in direzione Palmi. E' inserito quindi in un contesto residenziale e commerciale perfettamente urbanizzato non molto lontano dal centro e vicino a importanti strutture di interesse pubblico e commerciali del paese. Si tratta dunque di una zona di grande pregio

commerciale - artigianale e residenziale nella quale il fabbricato pignorato si trova in posizione strategica.

Le riprese aeree, il rilievo fotografico e le planimetrie allegate alla presente riproducono l'attuale stato dei luoghi e il contesto in cui è inserito l'immobile.

Il lotto in cui insiste il fabbricato ha forma rettangolare di lati 24,00x11,95 e superficie totale di circa 286,00 mq. Confina, in senso antiorario, con via SS18, con fabbricato proprietà [REDACTED] e, sui rimanenti due lati, con proprietà [REDACTED]

Il fabbricato occupa una superficie di circa 147,00 mq, di cui circa 29,00 mq occupati dal vano scala e dall'androne d'ingresso, e si presenta arretrato rispetto alla strada statale di circa quattro metri (spazio di arretramento) e sul retro (confine [REDACTED] di circa 6,80 m (corte esclusiva del sub 2). In pianta ha forma ad "L" regolare e in altezza si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il locale in esame è posto al piano terra del fabbricato sopradescritto, sul lato sinistro guardando il fabbricato dalla strada. Ad esso si accede direttamente dallo spazio di arretramento posto a ridosso della SS 18 attraverso un'ampia apertura dotata di porta in alluminio. Pur se catastalmente risulta isolato dal sub 1, in realtà è collegato ad esso attraverso aperture realizzate sia rispetto al locale interno che alla corte esclusiva. Le divisioni tra i due subalterni sono invece realizzate in parte con tramezzi di alluminio in parte con pareti attrezzate adibite a vetrina. Stante la conformazione dei lotti proposta, le suddette comunicazioni devono essere eliminate per riportare il tutto alle condizioni catastali e dunque devono essere realizzate le opere indicate nella "pianta conformata al lotto". Il costo di dette opere deve essere sottratto dal valore stimato.

Il locale ha le seguenti caratteristiche dimensionali: Sup. lorda = mq. 27,74; Sup. utile interna = mq. 23,25; H utile interna = m. 3,86 (ufficio h= 2,45m); Sup corte esclusiva = mq 48,48; gli ampliamenti abusivi non si considerano perché destinati alla demolizione.

L'attuale destinazione catastale è locale per bottega o artigianato e come tale è utilizzato. Si compone di una grande ambiente adibito a bottega e da un ufficio ribassato da un soppalco. L'elaborato planimetrico dello stato di fatto allegato evidenzia che nella corte esterna sono presenti tre vani separati, realizzati abusivamente, le cui pessime caratteristiche strutturali, al di ogni altro aspetto, non ne consentono la sanatoria. Vanno pertanto demoliti per consentire la conformazione del lotto così come proposto.

La geometria del locale è riportata nell'allegata pianta planimetrica. Nella "pianta conformata" sono indicate e stimate le opere da realizzare per adeguare lo stato di fatto al lotto da porre in vendita.

Le finiture di tipo economico, sono realizzate con i seguenti materiali: tramezzi in alluminio; infissi esterni in alluminio; pavimenti in graniglia; pareti intonacate ma non tinteggiate. Gli impianti appaiono in buono stato ed in particolare l'impianto elettrico sembra, per quanto è stato possibile accertare, conforme alle vigenti norme (vi sono le canalizzazioni a vista, sezionatori, salvavita ecc.). In definitiva il locale, si presenta in buone condizioni di finiture e di ambientazione. Le foto allegate evidenziano inoltre lo stato delle rifiniture esterne del fabbricato.

#### STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Il locale in esame, concepito come bottega e utilizzato come officina, è, per quanto già detto, ubicato nelle immediate vicinanze dell'incrocio delle principali vie di collegamento che attraversano la città di Gioia Tauro (quadrivio Sbaglia), in una zona di notevole pregio produttivo e residenziale. L'attività esercitata (officina) o attività similari sono pertanto molto diffuse e con grande ristoro. Il locale vale per il posto in cui si trova e, non secondariamente, perché ha la giusta dimensione per tali attività.

Per queste tipologie di locali non vi è in Gioia Tauro un mercato immobiliare molto dinamico. Tuttavia, per le ragioni esposte, un siffatto locale risulta molto appetibile e

perciò agevolmente commerciabile.

Tenuto conto della tipologia e dell'ubicazione del locale, della sua esposizione, della condizione di luminosità ed aerazione dei singoli ambienti, delle condizioni delle finiture interne e dell'assenza di connessioni condominiali, è stata condotta una accurata indagine presso gli operatori di mercato locali da cui si può ragionevolmente concludere, parametrando il valore di stima ai prezzi di mercato correnti di locali assimilabili per omogeneità al cespite trattato, che il più probabile prezzo che il locale in esame spunterebbe in una ipotetica transazione sia, in termini parametrici, di 1.200,00 €/mq, riferito alla superficie commerciale.

Tale previsione è in linea con i prezzi delle abitazioni civili (laboratori o negozi) stabiliti dall'osservatorio immobiliare nella zona semicentrale - SS 18 per il primo semestre del 2010 (da 530 a 1200 €/mq). In realtà il valore di stima con il massimo e ciò è coerente con la posizione eccellente del fabbricato che rende il locale particolarmente appetibile.

Per quanto detto sopra e con riferimento ai dati numerici esposti nell'allegata planimetria, i dati metrici e parametrici che definiscono il valore del bene da stimare sono:

$$S_L = \text{Superficie lorda locale} = 27,74 \text{ mq}$$

$$S_{CO} = \text{Superficie corte} = 48,48 \text{ mq}$$

$C_R$  = coefficiente di adeguamento  $S_C = 0,20$  in ragione del fatto che la corte è funzionale alla destinazione d'uso del locale.

$$S_C = \text{Superficie commerciale} = S_L + S_{CO} * C_R = 27,74 + 0,20 * 48,48 = 37,44 \text{ mq}$$

$$P_M = \text{probabile prezzo di mercato} = 1.200,00 \text{ €/mq.}$$

Il valore venale  $V_V$  risulta:

$$V_V = S_C * P_M = 37,44 \text{ mq} * 1.200,00 \text{ €/mq} = 44.923,20 \text{ €.}$$

Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta occorre però tenere presente i costi da sostenere (C) per la esecuzione dei lavori necessari per la conformazione del lotto. Tali lavori sono indicati e quantificati nell'elaborato planimetrico conformato e nello stesso quantificati e valutati in €. 2.820,00.

Il prezzo da porre a base d'asta, tenuto conto che è l'intera proprietà sottoposta ad espropriazione è pertanto:

$$V = V_v - C = € 44.923,20 - € 2.820,00 = € 42.103,20$$

Palmi 10/01/2011



SECONDO LOTTO  
PART. 131 SUB 2

PERIZIA  
PROC. 18/10  
FAG. 24



BRANDO  
Iscr. N° 651

FOTO 1



FOTO 2



AMPLIAMENTI ABUSIVI SU CORTE ESCLUSIVA

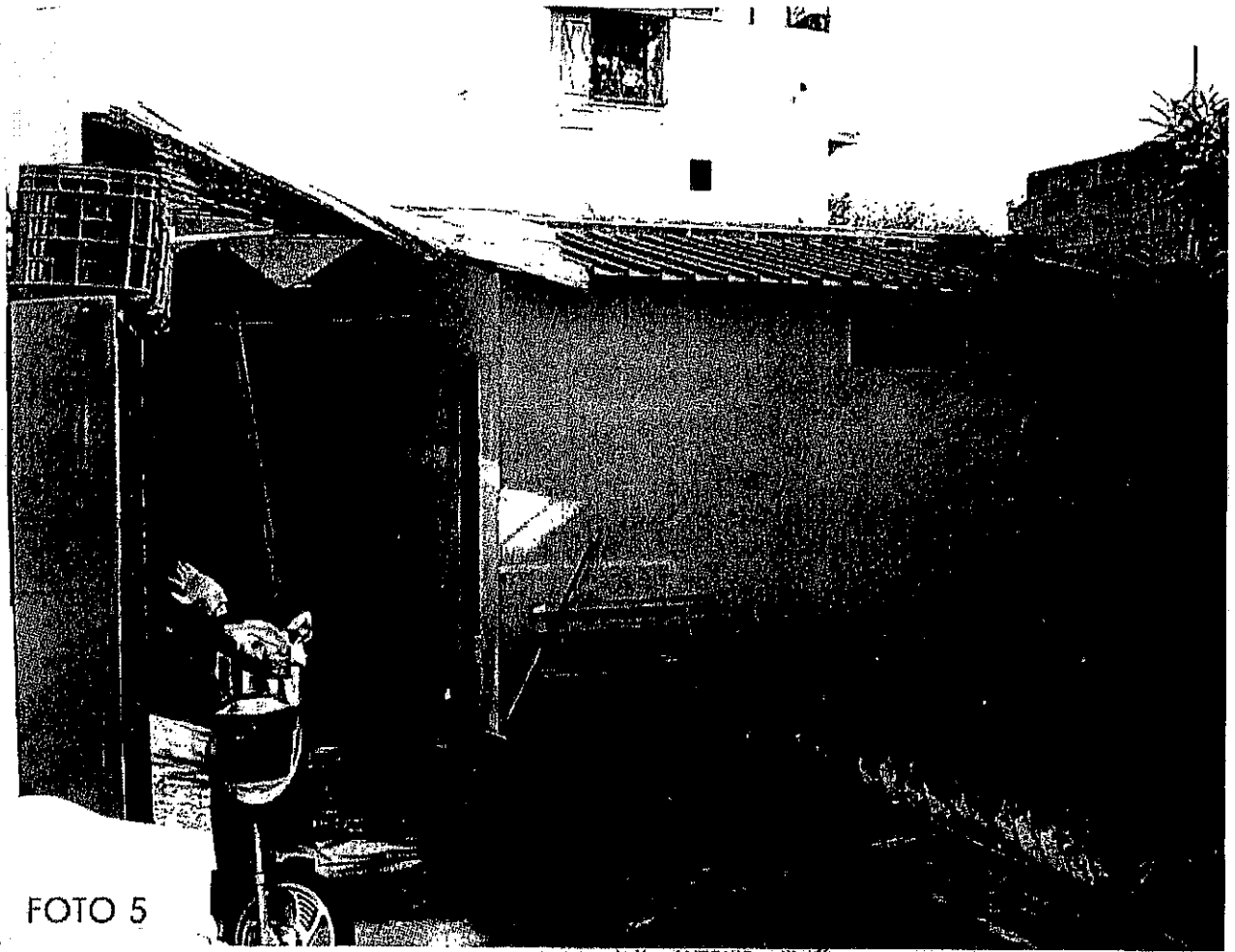


FOTO 5



CORTE ESCLUSIVA

vista dall'alto



ORDINE PERIZIAI  
Dott. Ing.  
ANTONIO  
CRANCO  
Iscr. N° 651

FOTO 9

**TRIBUNALE DI PALMI**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2010 R.G.E.**

**Italfondario S.p.A. contro** [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE TERZO LOTTO**

**Allegati:**

- A. Pianta scala 1:100
- B. Documentazione fotografica
- C. Visura catastale
- D. Visura banca dati delle quotazioni immobiliari.

**Palmi, 10.01.2011**

**Il C.T.U.**  
**ing. Antonio BRANDO**  
ANTONIO  
BRANDO  
Iscr. N. [REDACTED]



**TRIBUNALE DI PALMI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n°18/2010 R.G.E.***

***Italfondario S.p.A. contro*** [REDACTED]

***RELAZIONE TERZO LOTTO***

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI GIOIA TAURO

*Catasto Fabbricati*

- Foglio 34 - part. 131 sub 3 - categoria A/2 Abitazione di tipo civile - classe 1 - consistenza 7 vani - rendita € 361,52.

In ditta a [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] (proprietà per ½).

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Il lotto che si stima è costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione posta al primo piano di un maggior fabbricato a tre piani fuori terra sito in via SS 18, del Comune di Gioia Tauro.

Come già più diffusamente descritto nella relazione generale, la zona in cui si trova il cespite trattato, pur se da considerarsi semiperiferica nel contesto urbano, ha una importanza strategica sul piano commerciale e residenziale essendo continuamente interessata dai flussi di persone e merci per e dai centri urbani della piana, della Jonica e dai collegamenti con il porto industriale di Gioia Tauro. Il fabbricato è ubicato nel cuore della zona, nelle immediate vicinanze del quadrivio "Sbaglia" a circa 160 m. in direzione Palmi. E' inserito quindi in un contesto residenziale e commerciale perfettamente urbanizzato non molto lontano dal centro e vicino a importanti strutture di interesse pubblico e commerciali del paese. Si tratta dunque di una zona di grande pregio commerciale - artigianale e residenziale nella quale il fabbricato pignorato si

trova in posizione strategica.

Le riprese aeree, il rilievo fotografico e le planimetrie allegate alla presente riproducono l'attuale stato dei luoghi e il contesto in cui è inserito l'immobile.

Il lotto in cui insiste il fabbricato ha forma rettangolare di lati 24,00x11,95 e superficie totale di circa 286,00 mq. Confina, in senso antiorario, con via SS18, con fabbricato proprietà [REDACTED] e, sui rimanenti due lati, con proprietà [REDACTED]

Il fabbricato occupa una superficie di circa 147,00 mq, di cui circa 29,00 mq occupati dal vano scala e dall'androne d'ingresso, e si presenta arretrato rispetto alla strada statale di circa quattro metri (spazio di arretramento) e sul retro (confine [REDACTED] di circa 6,80 m (corte esclusiva del sub 2). In pianta ha forma ad "L" regolare e in altezza si sviluppa su tre piani fuori terra. L'alloggio in esame è posto al primo piano del fabbricato sopradescritto. Le foto allegate evidenziano che le rifiniture esterne del fabbricato sono scadenti ed obsolete: gli intonaci presentano punti di distacco; le ringhiere dei balconi sono disomogenee per tipologia ecc..

L'unità immobiliare si compone di ingresso, salone, cucina, tre camere, bagno, wc, ripostiglio e disimpegno. Sulla strada affaccia con un ampio balcone esteso su tutto il fronte. La geometria dell'alloggio è riportata nell'allegata pianta planimetrica ove sono riportate anche le dimensioni e la consistenza dei singoli vani e dell'insieme. L'elaborato evidenzia le seguenti consistenze: superficie lorda = mq 130,90; superficie utile = mq 112,57; altezza utile interna = 3,20 m; superficie dei balconi = mq 16,55. Le

finiture di tipo comune, sono realizzate con i seguenti materiali: infissi esterni in alluminio con tapparelle; portoncino d'ingresso in legno; porte interne colore legno; pavimenti in monocottura tipo cotto; pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle di ceramica; soffitti e pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti appaiono in buono stato in particolare l'impianto elettrico sembra conforme alle vigenti norme (vi

sono le canalizzazioni sottotraccia, sezionatori, salvavita ecc.). L'alloggio non è dotato di impianto di riscaldamento. In definitiva l'appartamento è disabitato e si presenta in buone condizioni di finiture e di ambientazione.

#### STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Il cespite in esame è, per quanto già detto, ubicato nelle immediate vicinanze dell'incrocio delle principali vie di collegamento che attraversano la città di Gioia Tauro (quadrivio Sbaglia), in una zona di notevole pregio produttivo e residenziale.

Il fabbricato ha una eccellente posizione e disposizione rispetto alla strada e, sul retro, affaccia su un'ampia corte esclusiva. L'alloggio si caratterizza per avere ottima esposizione, soddisfacenti condizioni di luminosità ed aerazione dei singoli ambienti, accettabili condizioni delle finiture interne e delle porzioni condominiali dell'edificio.

Tenuto conto delle soddisfacenti condizioni intrinseche dell'alloggio sopra descritte è stata condotta una accurata indagine presso gli operatori di mercato locali da cui si può ragionevolmente concludere, parametrando il valore di stima ai prezzi di mercato correnti di locali assimilabili per omogeneità al cespite trattato, che il più probabile prezzo che il locale in esame spunterebbe in una ipotetica transazione sia, in termini parametrici, di 900 €/mq, riferito alla superficie commerciale. Tale previsione è in linea con i prezzi delle abitazioni civili stabiliti dall'osservatorio immobiliare nella zona semicentrale - SS 18 per il primo semestre del 2010 (da 610 a 900 €/mq). In realtà il valore di stima coincide con il massimo dell'osservatorio, ma ciò si giustifica per la posizione eccellente del fabbricato che rende l'alloggio particolarmente appetibile anche se privo di impianto di riscaldamento.

Per quanto detto sopra e con riferimento ai dati numerici esposti nell'allegata planimetria, i dati metrici e parametrici che definiscono il valore del bene da stimare sono:

$S_L$  = superficie lorda = 130,90 mq.

$S_B$  = superficie balconi = 16,55 mq.

$C_R$  = coefficiente di adeguamento  $S_B = 0,30$

$S_C$  = Superficie commerciale =  $S_L + S_B * C_R = 130,90 + 16,55 * 0,30 = 135,87$  mq

$P_M$  = probabile prezzo di mercato = 900,00 €/mq.

Il valore venale  $V_V$  risulta:

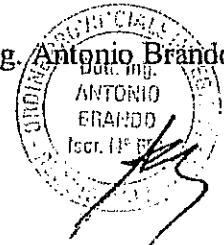
$V_V = S_C * P_M = 135,87 \text{ mq} * 900,00 \text{ €/mq} = 122.283,00 \text{ €}$ .

Tal valore rappresenta il prezzo da porre a base d'asta in considerazione del fatto che la stima è stata fatta nelle condizioni date dell'immobile e tenuto conto che è l'intera proprietà ad essere sottoposta ad espropriazione.

Palmi, 10/01/2011

IL C.T.U.

Ing. Antonio Brando  
Dot. Ing.  
ANTONIO  
BRANDO  
Iscr. 11° E

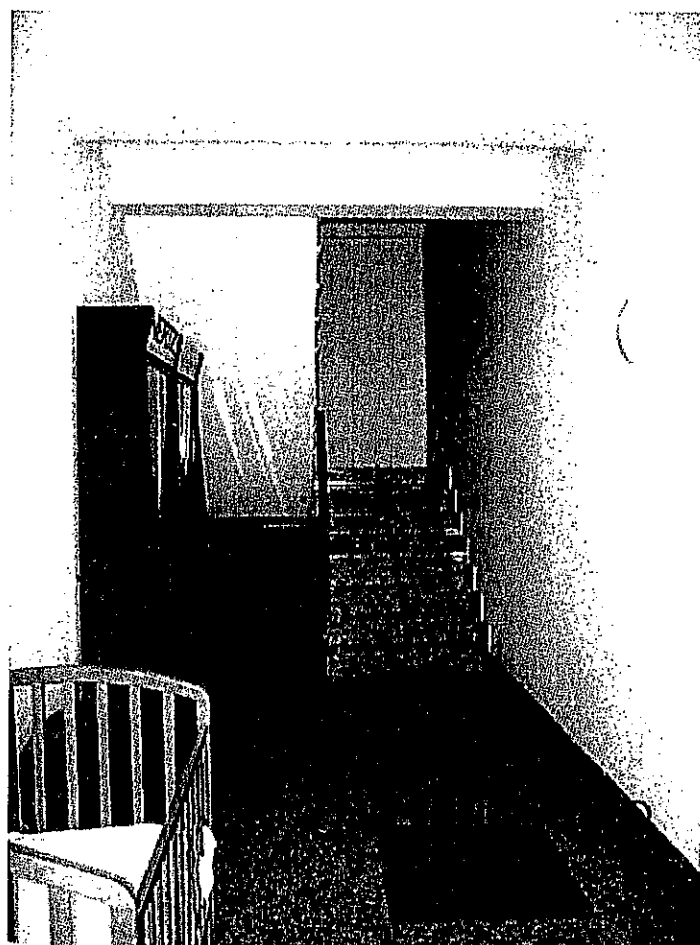




UFFICIO  
CRAIDD  
1000. 115 691

FOTO 1

*[Signature]*  
AI SUB 3 E 4



VANO SCALA

FOTO 2



**TRIBUNALE DI PALMI**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2010 R.G.E.**

**Italfondario S.p.A. contro [REDACTED]**

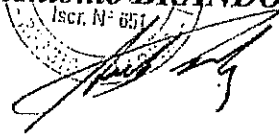
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE QUARTO LOTTO**

**Allegati:**

- A. Pianta scala 1:100
- B. Documentazione fotografica
- C. Visura catastale
- D. Visura banca dati delle quotazioni immobiliari.

**Palmi, 10.01.2011**

**ing. Antonio BRANDO**  
Incaricato C.T.U.  
Dot. Ing.  
ANTONIO  
Inscr. N° 6571



**TRIBUNALE DI PALMI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n°18/2010 R.G.E.***

***Italfondario S.p.A. contro*** [REDACTED]

***RELAZIONE QUARTO LOTTO***

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI GIOIA TAURO

*Catasto Fabbricati*

- Foglio 34 - part. **131** sub 4 - categoria A/2 Abitazione di tipo civile - classe I - consistenza 7 vani - rendita € 361,52.
- Foglio 34 - part. **131** sub 5 - categoria lastrico solare mq 68.
- Foglio 34 - part. **131** sub 6 - categoria lastrico solare mq 68.

In ditta a [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] (proprietà per ½).

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Il lotto che si stima è costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione, con la proprietà esclusiva del soprastante lastrico solare, posta al secondo piano di un maggior fabbricato a tre piani fuori terra sito in via SS 18, del Comune di Gioia Tauro.

Come già più diffusamente descritto nella relazione generale, la zona in cui si trova il cespite trattato, pur se da considerarsi semiperiferica nel contesto urbano, ha una importanza strategica sul piano commerciale e residenziale essendo continuamente interessata dai flussi di persone e merci per e dai centri urbani della piana, della Jonica e dai collegamenti con il porto industriale di Gioia Tauro. Il fabbricato è ubicato nel cuore della zona, nelle immediate vicinanze del quadrivio "Sbaglia" a circa 160 m in direzione Palmi. E' inserito quindi in un contesto residenziale e commerciale perfettamente urbanizzato non molto lontano dal centro e vicino a importanti strutture di interesse

pubblico e commerciali del paese. Si tratta dunque di una zona di grande pregio commerciale - artigianale e residenziale nella quale il fabbricato pignorato si trova in posizione strategica.

Le riprese aeree, il rilievo fotografico e le planimetrie allegata alla presente riproducono l'attuale stato dei luoghi e il contesto in cui è inserito l'immobile.

Il lotto in cui insiste il fabbricato ha forma rettangolare di lati 24,00x11,95 e superficie totale di circa 286,00 mq. Confina, in senso antiorario, con via SS18, con fabbricato proprietà [REDACTED], sui rimanenti due lati, con proprietà [REDACTED]

Il fabbricato occupa una superficie di circa 147,00 mq, di cui circa 29,00 mq occupati dal vano scala e dall'androne d'ingresso, e si presenta arretrato rispetto alla strada statale di circa quattro metri (spazio di arretramento) e sul retro (confine [REDACTED] di circa 6,80 m (corte esclusiva del sub 2). In pianta ha forma ad "L" regolare e in altezza si sviluppa su tre piani fuori terra. L'alloggio in esame è posto al secondo piano del fabbricato sopradescritto. Le foto allegate evidenziano che le rifiniture esterne del fabbricato sono scadenti ed obsolete: gli intonaci presentano punti di distacco; le ringhiere dei balconi sono disomogenee per tipologia ecc.

L'alloggio si compone di ingresso, salone, cucina, tre camere, bagno, wc e disimpegno. Sulla strada affaccia con un ampio balcone esteso su tutto il fronte. Tutti gli ambienti sono dotati di infissi in alluminio con tapparelle che affacciano direttamente da un lato, sulla via pubblica, e dall'altro, sulla corte privata. Il lastrico solare occupa l'intera impronta dell'alloggio, è raggiungibile dalla scala condominiale ed espone una superficie complessiva di mq. 121,37.

Le geometrie dell'alloggio e del lastrico solare sono riportate nell'allegata piante planimetriche che riportano anche le dimensioni e la consistenza dei singoli vani e dell'insieme. Gli elaborati evidenziano le seguenti consistenze: superficie lorda = mq.

128,47; superficie utile= mq 110,43; altezza utile interna= 3,20 m; superficie dei balconi = mq 16,55. Le finiture di tipo comune, sono realizzate con i seguenti materiali: infissi esterni in alluminio con tapparelle; portoncino d'ingresso blindato; porte interne colore legno; pavimenti in monocottura di colore chiaro; pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle di ceramica; soffitti e pareti intonacate e tinteggiate. Altra cosa pregevole è la presenza di un camino nella cucina. Anche gli impianti appaiono in buono stato in particolare: l'impianto elettrico sembra conforme alle vigenti norme (vi sono le canalizzazioni sottotraccia, sezionatori, salvavita ecc.); l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo a gas, è realizzato con radiatori in alluminio; l'impianto idrico-sanitario appare in buono stato di efficienza. In definitiva l'appartamento, abituale residenza degli esecutati, si presenta in buone condizioni di finiture e di ambientazione.

#### STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Il cespite in esame è, per quanto già detto, ubicato nelle immediate vicinanze dell'incrocio delle principali vie di collegamento che attraversano la città di Gioia Tauro (quadrivio Sbaglia), in una zona di notevole pregio produttivo e residenziale.

Il fabbricato ha una eccellente posizione e disposizione rispetto alla strada e, sul retro, affaccia su un'ampia corte esclusiva.

L'alloggio si caratterizza per avere ottima esposizione, eccellenti condizioni di luminosità ed aerazione dei singoli ambienti, buone condizioni delle finiture interne e delle porzioni condominiali dell'edificio.

Il lastrico solare vale in quanto sia possibile soprelevare il fabbricato. Nella relazione generale è stato detto che le norme edilizie consentono la costruzione del tetto con determinate caratteristiche. Ai sensi dell'art. 1127 del C.C. il proprietario esclusivo del lastrico solare può soprelevare corrispondendo agli altri condomini il valore dell'area

da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero di piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante: nel caso in esame il 50% del valore dell'area.

Tenuto conto della soddisfacenti condizioni intrinseche dell'alloggio sopra descritte è stata condotta una accurata indagine presso gli operatori di mercato locali da cui si può ragionevolmente concludere, parametrando il valore di stima ai prezzi di mercato correnti di locali assimilabili per omogeneità al cespite trattato, che il più probabile prezzo che il locale in esame spunterebbe in una ipotetica transazione sia, in termini parametrici, di 1.100 €/mq, riferito alla superficie commerciale. Tale previsione è in linea con i prezzi delle abitazioni civili stabiliti dall'osservatorio immobiliare nella zona semicentrale - SS 18 per il primo semestre del 2010 (da 610 a 900 €/mq). In realtà il valore di stima è superiore al valore massimo dell'osservatorio, ma ciò si giustifica per la posizione eccellente del fabbricato, con le sue caratteristiche di luminosità ed aerazione e non secondariamente, con la possibilità di sopraelevazione del lastrico solare, che rendono l'alloggio particolarmente appetibile.

Il suolo, invece, nella posizione data può essere ragionevolmente valutato in €/mq. 250,00.

Per quanto detto sopra e con riferimento ai dati numerici esposti nell'allegata planimetria, i dati metrici e parametrici che definiscono il valore del bene da stimare sono:

$S_L$  = superficie lorda = 130,90 mq.

$S_B$  = superficie balconi = 16,55 mq.

$S_{LS}$  = superficie lastrico solare = 121,37 mq.

$C_R$  = coefficiente di adeguamento  $S_B = 0,30$

$S_C$  = Superficie commerciale =  $S_L + S_B * C_R = 130,90 + 16,55 * 0,30 = 135,87$  mq

$P_M$  = Probabile prezzo di mercato = 1.100,00 €/mq.

$P_{ML}$  = Probabile prezzo di mercato del suolo = 250,00 €/mq.

$Q$  = quota di valore dell'area sopraelevabile = 1/2

Il valore venale  $V_V$  risulta:

$$V_V = S_C * P_M + Q * S_{LS} * P_{ML}$$

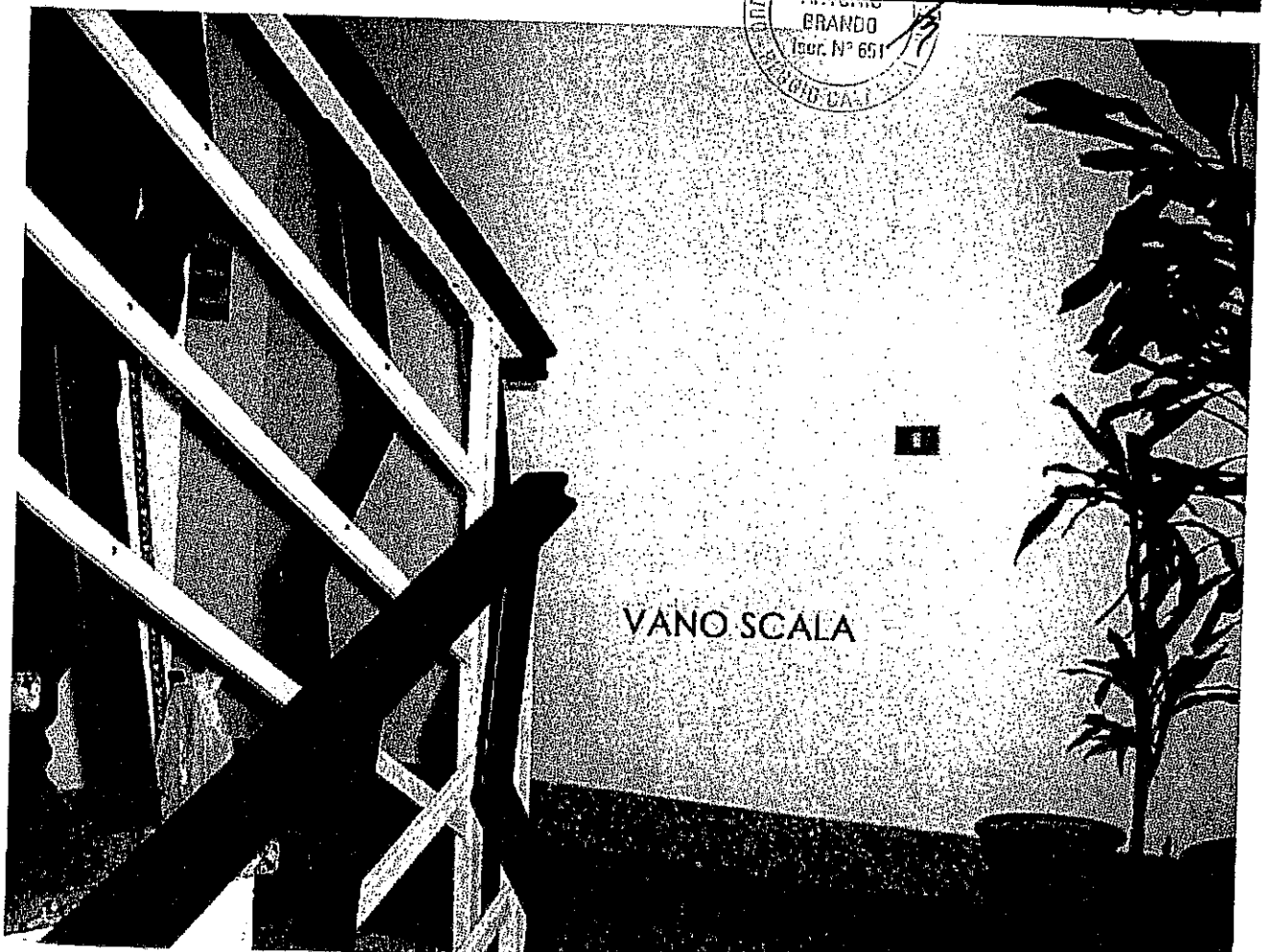
$$V_V = 135,87 \text{ mq} * 1.100,00 \text{ €/mq} + \frac{1}{2} * 121,37 \text{ mq} * 250,00 \text{ €/mq} = 164.628,25 \text{ €.}$$

Tal valore rappresenta il prezzo da porre a base d'asta in considerazione del fatto che la stima è stata fatta nelle condizioni date dell'immobile e tenuto conto che è l'intera proprietà ad essere sottoposta ad espropriazione.

Palmi, 10/01/2011



COMUNE DI GIOIA TAURO FG 34 PART.131 SUB 4,5 e 6



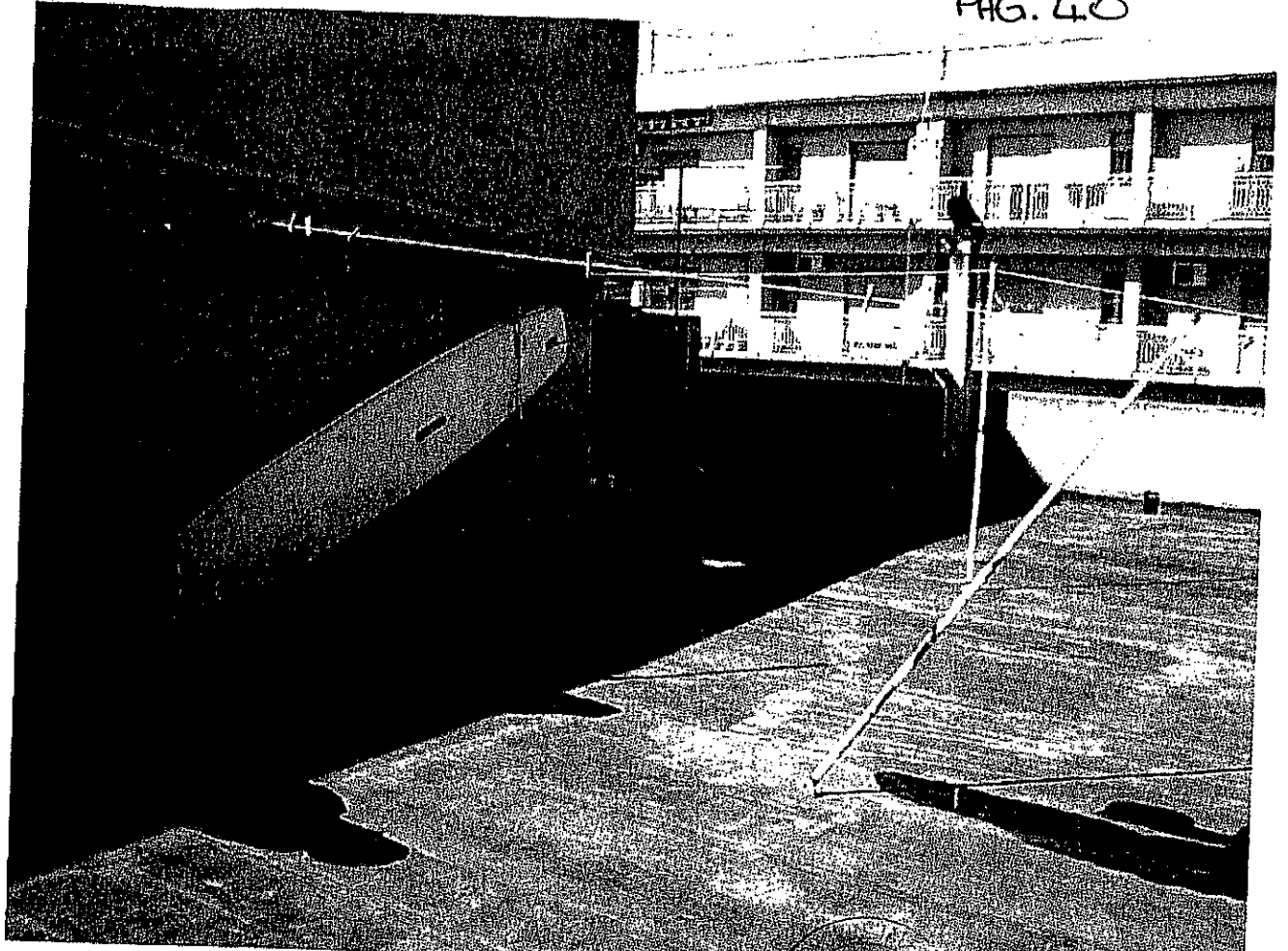


FOTO 16

UFFICIO  
DIREZIONE  
ANNO 1910

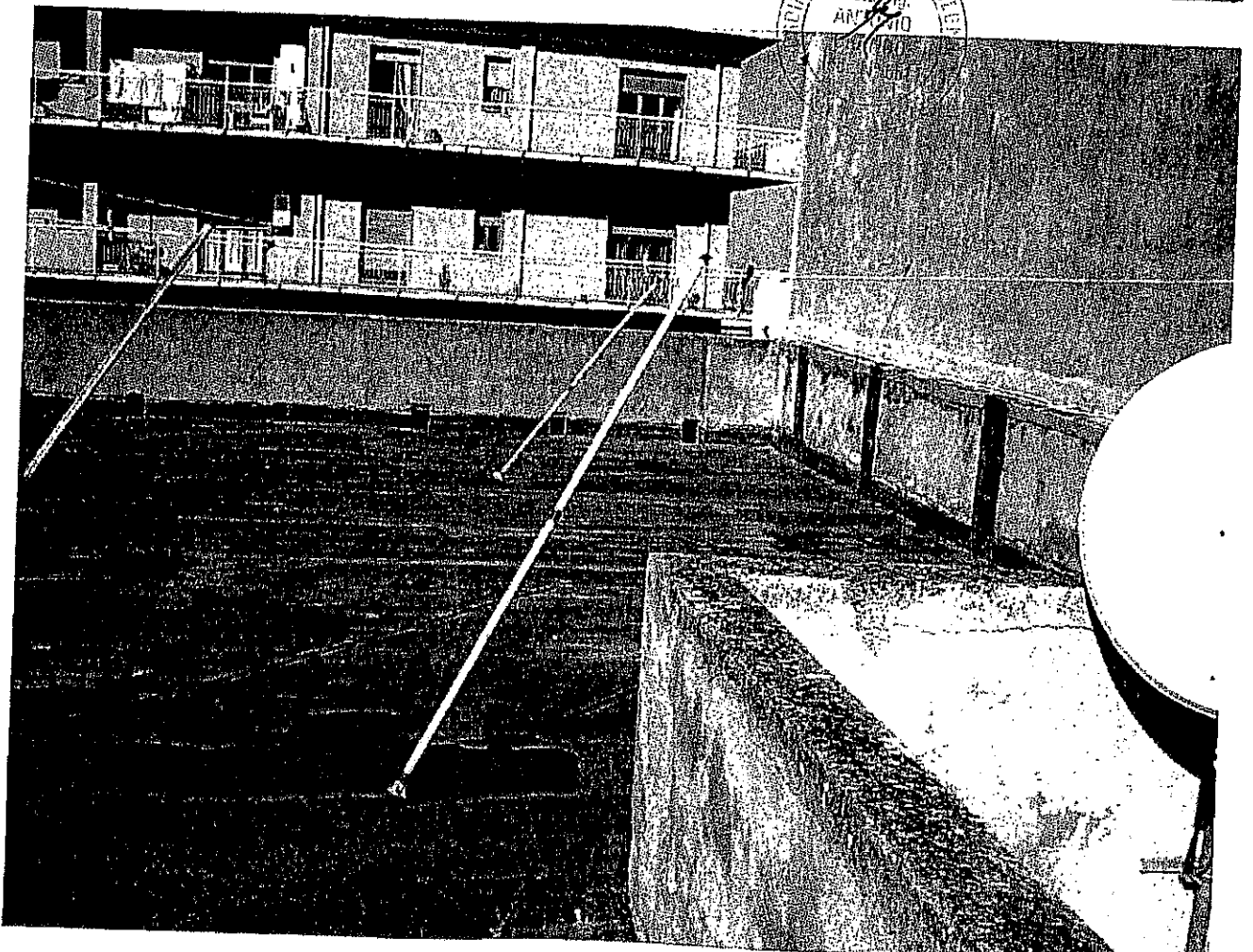
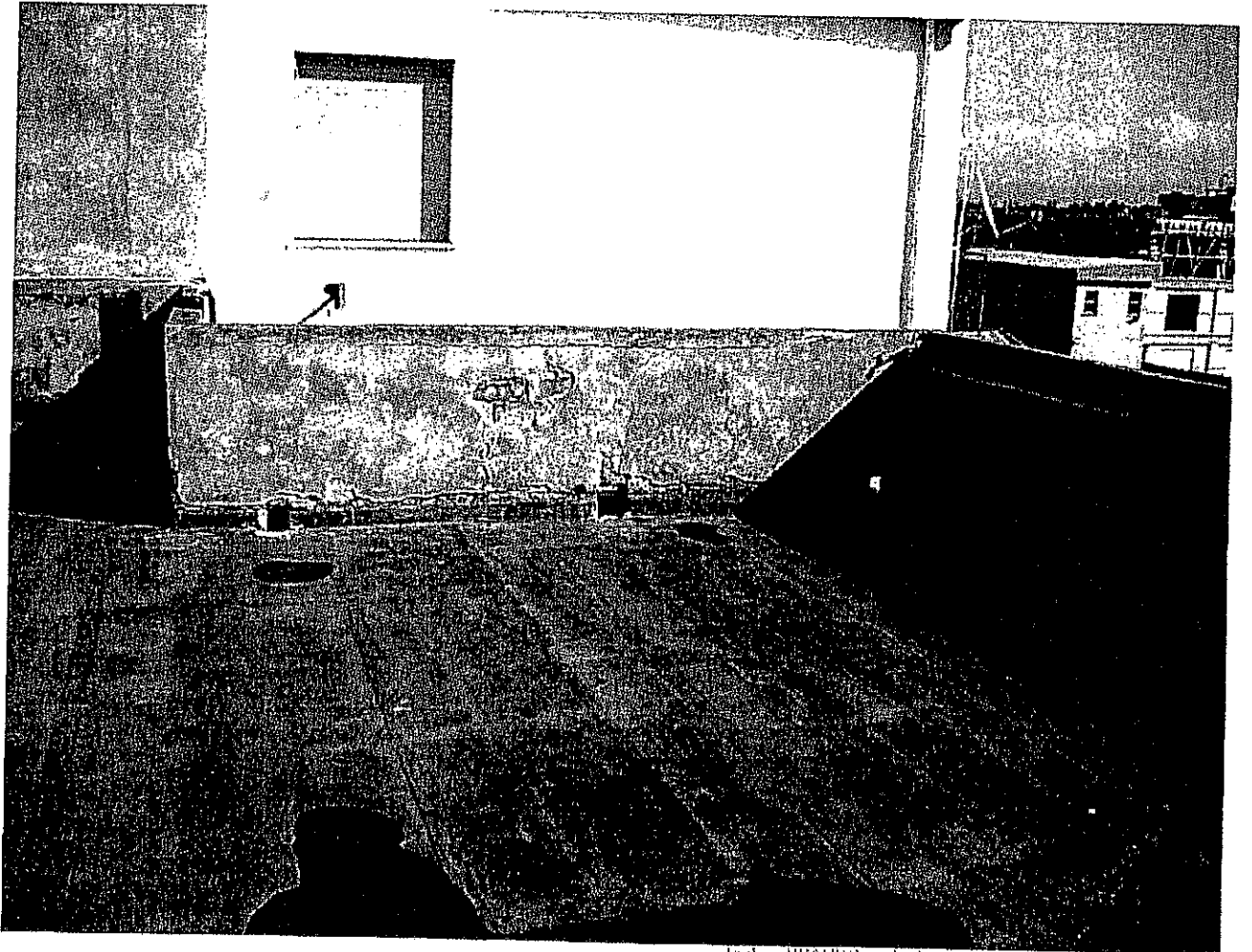


FOTO 17





EMARDO  
Iscr. N° 661

FOTO 18