

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI**

**n. R.G 93/1993 R.G.Es.**

Giudice Es.: Dottoressa Martina Castaldo

TRA: Intesa San Paolo S.p.a C/ [REDACTED]

**RIPOSTA OSSERVAZIONI CTP AR [REDACTED]**

**Nomina**

Il sottoscritto, Geom. Pianificatore Urbanista Gianfranco Arone, con studio tecnico in Locri alla Via G. Marconi n° 25, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con N° 2652, al collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Reggio Calabria al n. 2506, ed a quelli dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Locri, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice D.ssa Martina Castaldo, nella causa n° 93/1993, a tal fine ha presentato giuramento di rito in data 20/10/2020

PREMESSO CHE:

In data 21/06/2022 [REDACTED] nell'interesse del signor [REDACTED] ha depositato le sotto indicate osservazioni poste dal CTP Arc: [REDACTED] in merito alla relazione di stima depositata dal sottoscritto il 07/06/2022;

OSSERVAZIONI:

1. metri quadrati del piano terra a distanza di dieci mesi sono diminuiti di 29 mq ovvero risultano 907 mq. I metri quadri del piano interrato a distanza di dieci mesi sono diminuiti di 10 mq, ovvero risultano di 1.050.
2. Salta immediatamente agli occhi un deprezzamento del bene nel giro di 10 mesi solari di circa con un decremento pari a -9,66%.
3. Se si considera inoltre che sono stati eseguiti dei lavori, per la messa in sicurezza e per la maggiore vendibilità del bene, oltre che ad effettuare il frazionamento, non si riesce a capire come la medesima tabella dei Valori Omi, utilizzata per la stima del 31/08/2021 il coefficiente moltiplicatore viene diminuito di ben 50,00 euro nel Lotto n° 2 al Piano Terra e di 150,00 euro nel lotto n°3 sempre ubicato al Piano terra. L'ingresso sul Via Oliverio attraverso il sub. 8, ovvero il bene comune non censito, anziché essere una risorsa per lo stesso diventa un valore in meno. Non è giustificabile un abbassamento dei prezzi, proprio perché nella Perizia ultima del CTU la rideterminazione dei lotti presenta delle incoguenze dei criteri di stima a distanza di pochi mesi



4. Si riporta la nota dell'agenzia va tenuta in forte considerazione : Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S (ottimo-normale-scadente) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

5. Si rammenta che Le superfici commerciali degli immobili devono essere calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani

RISPOSTE:

per quanto riguarda la superficie, si accoglie l'osservazione del CTP, in quanto per mero errore si è tenuto conto nella stima della superficie utile e non della lorda comprensiva dei muri perimetrali.

Detto errore, ha scaturito le discordanze indicate.

Di seguito vengono indicate le superfici corrette:

I lavori di frazionamento interno, mediante la realizzazione di pareti divisorie in cartongesso, sono stati ultimati in data **03/06/2022**, come da comunicazione di fine lavori trasmessa al comune e variazione catastale trasmessa all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Reggio Calabria, registrata il 03/06/2022 prot. RC0070995.

I lotti creati a seguito del frazionamento sono:

- LOTTO N° 1, costituito dal sub 11, piano seminterrato di mq 1086;
- LOTTO N° 2, costituito dal sub 12, piano terra di mq 418;
- LOTTO N° 3, costituito dal sub 13, piano terra di mq 549, piano seminterrato di mq 64.

Il lotto n° 3, è stato creato con porzione di superficie maggiore rispetto al 12, in considerazione della sua posizione, in quanto non ha accesso diretto dalla piazza Don Bosco, ma dalla traversa di Via Oliverio.

### **STIMA DEI LOTTI**

In relazione alla su elencata divisione, di seguito viene indicata la stima dei lotti creati:

#### LOTTO N° 1:

mq 1080 PS1+mq 6 PT (1086 mq) x €/mq 450,00 = **€ 488.700,00**

#### LOTTO N° 2:

mq 415 x €/mq 850,00 = **€ 352.750,00**

#### LOTTO N° 3:

mq 549 (piano terra) x €/mq 750,00 = **€ 411.750,00**, mq 64 (piano seminterrato) x



€/mq 450,00 = € 28.800,00, **TOTALE LOTTO N° 3 = € 440.550,00.**

**TOTALE € 1.282.000,00**

Sulla base della formazione dei lotti su esposta, il piano terra, che nella stima originaria era considerato unico, con accesso dalla Piazza Don Bosco e dalla traversa Via Oliverio, in seguito al frazionamento, il valore di mercato dello stesso, ed in particolare del lotto n° 3 si riduce in quanto l'unico accesso sarà dalla traversa Via Oliverio, di conseguenza penalizzato rispetto al lotto n° 2 con accesso dalla Piazza Don Bosco, inoltre lo stato di degrado interno dei solai, relativi al lotto n° 3, è molto avanzato, come descritto anche dalla relazione del custode in data 23.11.2021, il quale ha chiesto l'intervento dei vigili del fuoco a seguito di infiltrazione di acqua.

I calcoli di stima, nella fattispecie il valore di mercato delle costruzioni con riferimento alla data corrente, tendendo anche conto dei valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate,

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	475	660	L	2,3	3,3	L
Negozi	Normale	820	1200	L	5,5	8,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Si fa presente, che la messa in sicurezza ha riguardato solo la parte **esterna** delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine di evitare danni a cose o persone.

Si allega alla presente:

- elaborato grafico con planimetria lotti.

Locri 27.06.2022

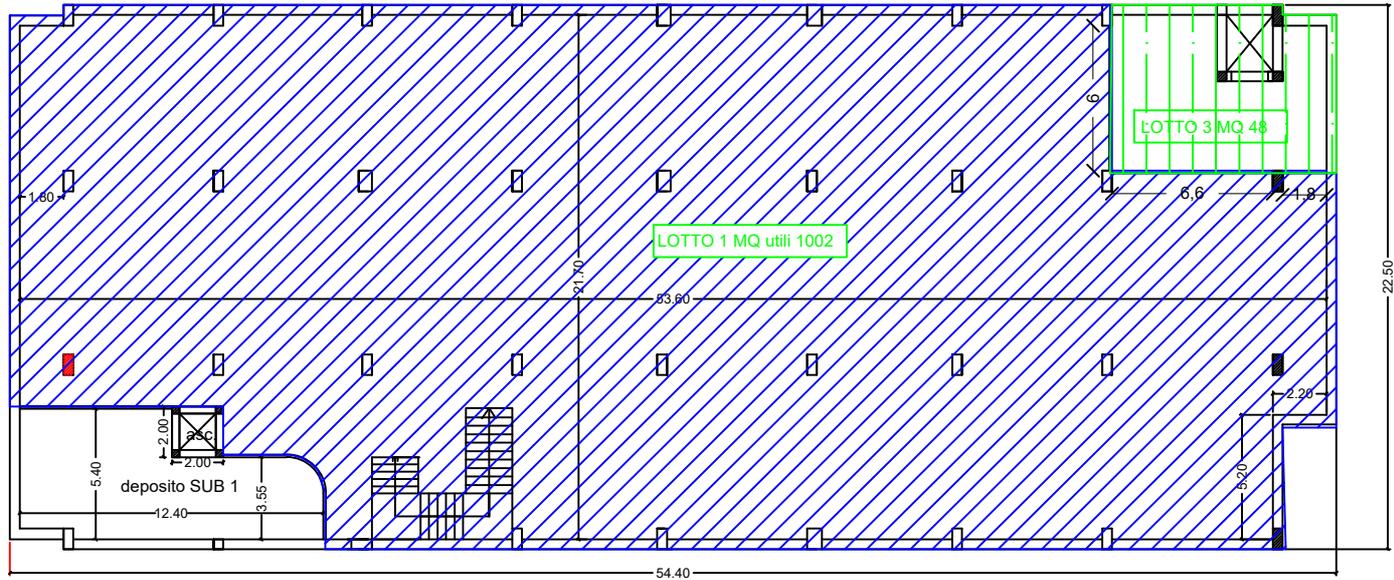
Il C.T.U

Dott. Pian. Urb. Gianfranco Arone



PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:100

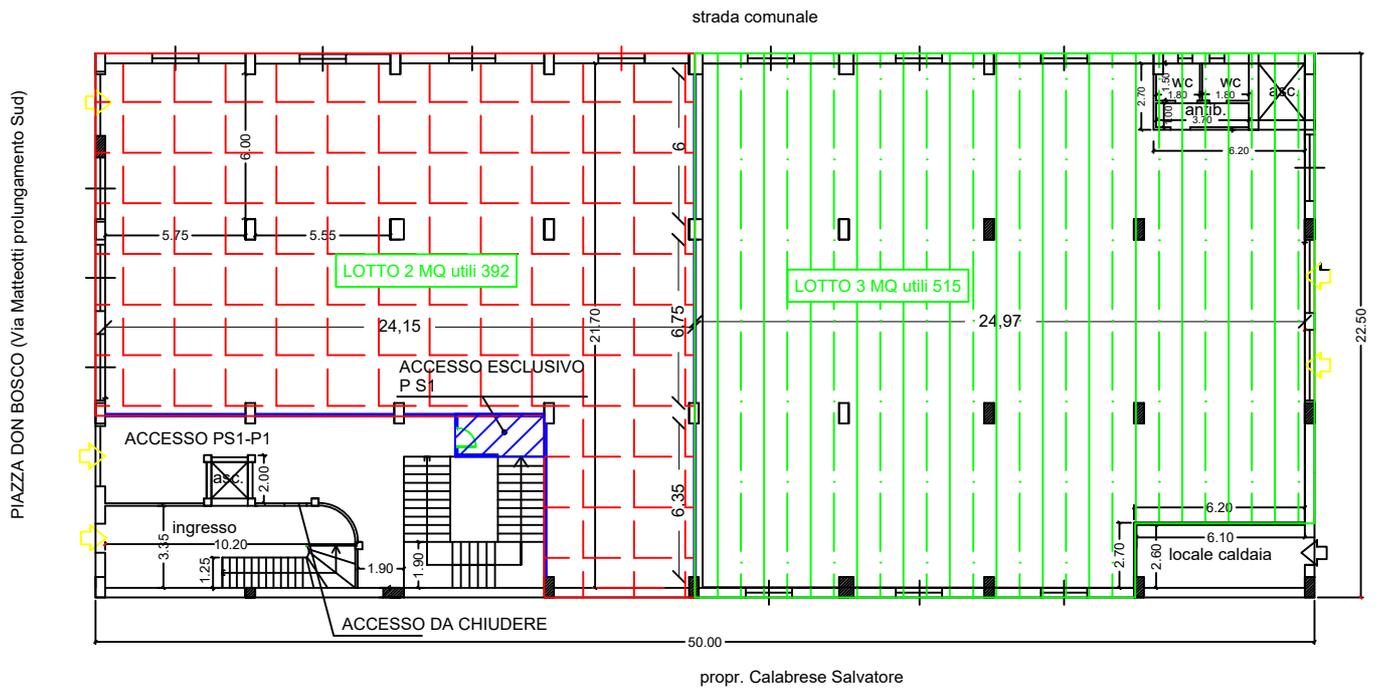
Sup. UTILE LOTTO 1 mq 1.002 H=3,20 sotto solaio - h = 2.60 sotto trave  
 Sup. lorda mq 1080 lotto 1+ mq 6 PT - mq 64 lotto 3



— tramezzi in cartongesso da realizzare: mt 14.40 x h2.60 = mq 37.45

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

Sup. UTILE LOTTO 2 mq 392 H=3,60 sotto solaio - h= 3.00 sotto trave  
 Sup. UTILE LOTTO 3 mq 515 PT - mq 48 PS1 - H=3,60 sotto solaio - h= 3.00 sotto trave  
 Sup. lorda mq 415 lotto 2 - mq 549 lotto 3



— tramezzi in cartongesso da realizzare: mt 43.10 x h3.00 = mq 129.30



LOTTO 1 mq 1086



LOTTO 2 mq 415



LOTTO 3 mq 613

