

Arch. Carmela Zuco

Via San Filippo n 76 Cap 89134 RC

Call. 3286579731 – 3668758783

Mail.: melania.zuco@gmail.com

Pec.: czuco@oappc-rc.it

P.IVA 03193940800

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Prima Sezione Civile
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura Esecutiva Immobiliare [REDACTED]

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Tiziana Drago in data 04/10/2021 la sottoscritta Arch. Zuco Carmela veniva nominata CTU per l'integrazione relativa alla procedura [REDACTED].

Si è proceduto:

1. A ritirare il Fascicolo della causa presso lo studio dell'avvocato [REDACTED].
2. A reperire la documentazione aggiornata presso la Conservatoria dei Registri immobiliari dell' Ispezione ipotecaria per soggetto, ispezione ipotecaria per immobile.
3. A estrarre presso l'agenzia del territorio di Reggio Calabria- Servizi Catastali copia della Visura per immobile [REDACTED] - e visura storica per immobile.

Prima di procedere al sopralluogo per rendere la stima richiesta dalla dott.ssa Tiziana Drago, la sottoscritta CTU ha studiato la documentazione all'atto del pignoramento e l'evoluzione della costituzione della [REDACTED] con i relativi sub 2- 13-31-33-38-36-37-30.

1) I beni pignorati descritti all'atto di pignoramento sono:

Comune di Reggio Calabria [REDACTED]

SUB	
Sub 2	corte
Sub 3-4-6	Negozi P.T.
Sub 13-31	Garage/autorimessa Piano S1
Sub 24-25	Piano 3
Sub 26-27	Piano 4
Sub 30	Piano 6

2) Si sono riscontrate variazioni in fatto o nei dati catastali

- La porzione di quota del Signor [REDACTED] pari a 3/28 (della complessiva 11/28) relativa agli immobili pignorati in regime di separazione dei beni (vedi Convenzione di separazione [REDACTED]) non già in comunione dei beni come risultava dalle visure catastali. Non è possibile correggere tale errore con una voltura catastale, piuttosto è necessario una rettifica dell'atto notarile stesso, in questo la separazione dei beni è stata effettuata sulle ormai inesistenti [REDACTED] (cataso terreni) in data successiva alla costituzione della [REDACTED]. Per tali operazioni, che prevedono la trascrizione presso gli uffici della Conservatoria dei Registri , non è applicabile il principio di accensione.
- Per quanto riguarda alcune delle unità immobiliari si ha che alcuni sub quali:



- a) 3-4-6 sono stati pignorati con categoria negozi in corso di costruzione.
- b) 24-25-26-27-30 come appartamenti in corso di costruzione così come risultavano registrati al catasto, ma si è potuto accertare durante le operazioni peritali che sono caratterizzati da una diversa consistenza e destinazione d'uso oltre che una diversa distribuzione degli spazi interni.

3) **Devono comunque svolgersi osservazioni o segnalazioni discrepanze** con l'atto di pignoramento. La porzione di quota di proprietà [redacted] pari 3/28 e da intendersi in regime di separazione dei beni.

4) L'attuale corretta descrizione dei beni pignorati non coincide con quella segnalata al punto:

1 a causa delle osservazioni riferite ai punti n°2 e n°3.

5) **Al ventennio risultava proprietario del bene il seguente soggetto.**

[redacted] 3/7 della proprietà dell'immobile di [redacted]

[redacted]

[redacted] 2/7 della proprietà dell'immobile di [redacted]

[redacted]

[redacted] 2/7 della proprietà dell'immobile di [redacted]

[redacted]

6) **Le proprietà sono state acquistate dai tali soggetti e dai loro aventi causa , mediante i seguenti titoli:**

[redacted] Con frazionamento [redacted] veniva costituita [redacted]

[redacted]

b) Con dichiarazione di successione in morte [redacted] (28/03/1988) del

[redacted]

[redacted]

- 1/3 della proprietà dell'immobile di [redacted]

22/06/1937

[redacted] 2/9 della proprietà dell'immobile [redacted]

[redacted]

[redacted] 2/9 della proprietà dell'immobile di [redacted]

[redacted]

[redacted] 2/9 della proprietà dell'immobile di [redacted]

[redacted]

c) Con denuncia di divisione a stralcio (distacco di quota a titolo di divisione) del 06/10/2003 n° Rep.



18094, in atti dal 21/ 10/ 2003, trascrizione n° 11806.1/2003, Rep.53669, con Pubblico Ufficiale [REDACTED] a, con sede Reggio Calabria, avveniva il distacco della quota [REDACTED] gli intestatari diventavano:

- 3/7 della proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- 2/7 della proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- 2/7 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Con denuncia di atto pubblico di compravendita del 29/12 /2005 voltura n.° [REDACTED], con Pubblico ufficiale [REDACTED] con sede Reggio Calabria, avveniva la vendita della part. [REDACTED] comproprietà degli immobili a favore di:

- 3/28 della proprietà dell'immobile in regime di comunione di beni [REDACTED]
- 3/28 della proprietà dell'immobile in regime di comunione di beni di [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 10/07/1956
- 2/7 della proprietà dell'immobile di [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]; 500/1000 della proprietà dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED]; (diritti e oneri validi fino al 24/01/2006);

Con la tabella di variazione del 24/01/2006 n 11349.1/2006 in atti dal 24/01/2006 (prot. rc 0011349) la part. 291 acquisiva un 'area pari a mq 940, accorrandosi ad essa la part.289 mq 600.

Con tipo mappale del 24/01/2006 n° 11349.1/2006 in atti dal 24/01/2006(prot.rc 0011349), la part 291 veniva soppressa e si [REDACTED]

- **Sub 2** costituzione del 27/01/2006 n143.1/2006, in atti dal 27/01/2006 (prot. RC0013337) Categoria in corso di costruzione.
- **Sub 13** divisione del 01/08/2006 n 8477.1/2006 in atti dal 01/08/2006 (prot. RC 0118742). Categoria in ccorso di costruzione.

Sub 28-29-30: costituzione [REDACTED]

ultimazione di fabbricato urbano del sub 28 del 08/10/2009 n39668.1/2009(prot.RC0372787)con cui il sub acquisiva Categoria A/2, CL 1, vani 7 rendita €759,19 piano 5.



Ultimazione di fabbricato urbano del sub 30 del 08/10/2009 n° 39666.1/2009 (prot. RC 0372780) con cui il sub acquisiva Categoria A/2, CL 1, vani 7, rendita €759,19, piano 6.

- **Sub 31** frazionamento e fusione del 22/05/2007 n 6715.1/2007 in atti dal 22/05/2007 (prot. RC0236418), con cui venivano creati i sub 31 e 32 e soppressi i sb 19 e 23, Categoria in corso di costruzione, piano S1.
- **Sub 33-34** (ex 3-4-6): Costituzione del 27/01/2006 n 143.1/2006, in atti dal 27/01/2006 (prot. . RC0013337), Categoria in corso di costruzione. Frazionamento e fusione del 08/10/2009 n 39672.1/2009 in atti dal 08/10/2009 (prot.RC0372803), con cui venivano creati i sub 33 e 34 e soppressi i sub 3-4-6, Categoria in corso di costruzione, piano Terra.

Ultimazione di fabbricato urbano del 08/02/2010 (prot. n. RC0035459) in atti dal 08/02/2010.

- Sub 33 variazione nel classamento del 17/11/2010 (prot. n RC0322677) in atti dal 17/11/2010 variazione di classamento(n. 20963.1/2010).Categoria A/10 , CL 1, vani 4, rendita €1.063,90 variazione nel classamento del 05/11/2012 (prot.n. RC0319939) in atti dal 05/11/2012 variazione ci classamento (n. 46519.1/2012).
- Sub 34 Ultimazione di fabbricato urbano (n3563.1/2010).Variazione di classamento del 20/09/2010 (prot.n RC0241654 in atti dal 20/09/2010 variazione di classamento(n15122.1/2010). Variazione della destinazione del 19/01/2011 (prot. n. RC0023217) in atti dal 19/01/2011 negozio-ufficio(n. 4638.1/2011), soppressione del sub 34 e costituzione del sub 38 ,Categoria A/10,CL 1, vani 5, rendita € 1.329,88.diversa distribuzione degli spazi interni del 02/12/2011 (prot.n: RC0363812 in atti dal 02/12/2011diversa distribuzione degli spazi interni(n.63863.1/2011 Categoria A/10,CL 1, vani 6, rendita € 1.595,85. Variazione nel classamento del 05/11/2012 (prot n. RC0319939) in atti dal 05/11/2012 variazione di classamento(n.46519.1/2012). Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie mq 135.
- **Sub 36 (ex sub 26-27)** Fusione del 08/10/2009 n39670.1/2009(prot.RC0372794), con cui i sub 26-27 venivano soppressi e veniva creato il sub 36, in corso di costruzione, piano 4.
- **Sub 37 (ex sub 24-25):** Costituzione del sub in corso di costruzione del 13/04/2007, unità afferenti edificate in sopraelevazione n.621.1/2007, in atti dal 13/04/2007(port.RC 00191685); sub 35 : fusione ed Ultimazione di Fabbricato urbano del Sub 28 del 08/10/2009 n. 39667.1/2009 (prot.RC0372798), con cui i sub 24-25 venivano soppressi e veniva creato il sub 35, con Categoria A/2, CL 2, vani 11, rendita € 1.391,85, piano 3. Sub 37 : variazione della Categoria del 12/10/2009 n.39880.1/2009 in atti dal 12/10/2009 (prot.RC 0377439), con cui il neoformato sub 37 acquisiva Categoria di studio privato o ufficio, con rendita 2.925,73.



7) Attualmente risultano proprietari dei beni pignorati i seguenti soggetti:

- ██████████ 33(ex 3-4),34(ex 6), 13, 37(ex 24-25), 36(ex 26-27), 30-31:
- 3/28 della proprietà dell'immobile beni ██████████ a ██████████ il ██████████ in regime di comunione dei beni ██████████
 - 1/2 della proprietà dell'immobile di ██████████ a ██████████ il ██████████
 - 2/7 della proprietà dell'immobile ██████████ a ██████████ il ██████████
 - 3/28 della proprietà dell'immobile beni ██████████, nato a ██████████ il ██████████ in regime di comunione dei beni ██████████

Svolgimento della relazione tecnica

Previo accordo con ██████████ si inviava comunicazione ai signori ██████████ (a mezzo AR) ██████████ (a mezzo PEC ██████████) che in data 18 e 19 novembre si sarebbe proceduto con l'accesso agli immobili oggetto di causa.

La parte esecutata chiedeva a mezzo telefonico un differimento di accesso ai luoghi oggetto di causa, congiuntamente con ██████████ si stabiliva che in data 19 novembre si poteva accedere e stabilire un secondo accesso solo se necessario

I ██████████ nel giorno e nell'ora concordata consentivano l'accesso agli immobili pignorati senza alcuna resistenza, così la scrivente CTU poteva eseguire regolarmente le operazioni peritali necessarie per espletare correttamente l'incarico.

Il giorno 19 novembre stabilito per le operazioni peritali non è stato sufficiente per rilevare tutti gli immobili e si è rimandato al 26 novembre per continuare i rilevamenti nei locali non ancora visionati.

Quesito 1 - localizzazione ed individualizzazione del bene pignorato

- Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Reggio Calabria ██████████ zona Sud della città. L'area è ben servita, poiché, vicina sia alle vie di comunicazione con la statale Ionica 106, autostrada e aeroporto, sia per quanto concerne i servizi e le infrastrutture primarie (acquedotti, forniture elettriche e gas, ecc) sia per quelle secondarie (scuole, attività commerciali, uffici pubblici, farmacie, ecc.).



- Descrizione degli immobili

Il bene pignorato oggetto della presente è censito al nuovo catasto edilizio urbano come segue:

Comune di Reggio Calabria [REDACTED]

SUB	CATEGORIA	CLASSE	VANI
Sub 2	BCNC		
Sub 13	In corso di costruzione	-----	-----
Sub 31	In corso di costruzione	-----	-----
Sub 33	A/10 (uffici)	1	4
Sub 38 (ex 34)	A/10 (uffici)	1	6
Sub 37	A/10 (uffici)	1	12
Sub 36	In corso di costruzione	-----	-----
Sub 30	A/2 (abitazione)	1	8

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un maggior fabbricato a 7 Piani F.T. Al piano primo, secondo e quinto sono presenti degli immobili non oggetto di causa di altri proprietari.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili confinano:

A nord con altra ditta

A Sud con la [REDACTED]

A est con altra ditta

A ovest con la traversa [REDACTED]

Buono lo stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'immobile avviene da un percorso pedonale posto sul prospetto ovest dove trova collocazione il portone d'ingresso su un androne ampio con vano scala a tre rampe e un ascensore. L'accesso ai piani interrati avviene attraverso due rampe distinte con pendenza ottimale, dove trovano sistemazione i garage. L'utilizzo dei materiali delle rifiniture esterne è di buona manifattura .

Le facciate sono di colore giallo per le parti esterne (parapetti, facciate continue) salmone le tamponature che si affacciano sul balcone. Le ringhiere che si alternano alle murature dei parapetti sono di colore marrone come gli infissi delle persiane in alluminio. Il manto di copertura è in cotto.

• Stato dei luoghi rilevato è il seguente:

Le unità immobiliari poste al piano interrato sono identificati con il sub 31 e il sub 13
Cat. In corso di costruzione

- **Al sub 13** è possibile accedere sia dal vano scala che dalla rampa carrabile che costeggia il prospetto ovest.



L'unità è costituita da un ampio spazio di 218,87 mq per uso parcheggio e il restante metratura è suddivisa in :

- Stanza A di 13,00 mq
- Stanza B di 16,14 mq
- Stanza C di 27,77 mq
- Stanza D di 13,20 mq
- WC di 2,00 mq
- disimpegno di 3,43 mq
- I metri quadri residenziali del **Sub 13** sono : **294,41 mq**

• **Al sub 31**

L'ingresso principale è dalla [REDACTED] percorrendo una traversa privata che porta alla rampa carrabile.

L'unità è di mq 259,83mq (data dalla somma dell'aria di parcheggio di 193,00 mq + 66,83mq della rampa).

Durante le ricerche si è appurato che il parcheggio non è di uso esclusivo [REDACTED] [REDACTED] poichè i sub 20-21-22-32 sono intestati ad altra ditta proprietari rispettivamente dei piani 1°- 2°- 4° la cui metratura è di 45,86mq che togliendoli alla totale si ha che:

I metri quadri residenziali del **Sub 31** sono : **213,97mq**

Le unità immobiliari poste al P.T. sono identificati con il sub 33 e il sub 38 (ex 34) categoria A/10 uffici.

I due sub hanno accessi indipendenti, un tempo comunicanti con una porta interna, oggi chiusa con un pannello di cartongesso.

- **Il sub 38 (ex 34)** è composta da un vano rettangolare di 112,80 mq e il Wc di 4,15mq. Ha quattro aperture della dimensione di 2,80 mq che si affacciano sulla [REDACTED].

I metri quadri residenziali dell'immobile sono : **116,95 mq**

- **Il sub 33** è composto da 4 vani ricavati con la posa di pareti in cartongesso :
 - Una camera A di 24,00 mq
 - Una camera B di 44,16 mq
 - Una camera B di 14,80 mq
 - Un WC di 5,73 mq

I metri quadri residenziali dell'immobile sono : **88,69 mq**

L'unità immobiliare posta al piano terzo è identificato con il sub 37 Cat A/10 Uffici

ottenuto dalla fusione di due sub 24 e 25.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che è abitato dalla [REDACTED]

L'unità oggetto di causa è composta da:

Ingresso (15,17mq), soggiorno (27,43mq), cucina (31,64mq), ripostiglio (3,70mq)



Wc₁ (4,10 mq), Wc₂ (5,00 mq), camera A (42,25 mq) , camera B (13,31 mq) ,camera C (17,98 mq) , camera D (15,65 mq) , Wc₃ (3,82 mq) , Wc₄ (5,65 mq) , ripostiglio (3,58 mq), corridoio (13,30 mq).

I metri residenziali del **Sub 37 sono: 200,62 mq**

- Balconi 40,00 mq
- Veranda 26,78 mq

I metri quadri non residenziali **sono: 66,78 mq.**

L'unità immobiliare posta al piano quarto è identificato con il sub 36 in corso di costruzione

L'immobile risulta allo stato rustico sono presenti solo le tamponature esterne.

I metri residenziali del **Sub 36 sono: 209,86 mq**

- Balconi 40,00 mq
- Veranda 26,78 mq

I metri quadri non residenziali **sono: 66,78 mq.**

L'unità immobiliare posta al piano sesto è identificato con il sub 30 Cat A/2 (abitazione di tipo civile) ed è composta da:

Sogg (34,65mq), cucina (15,60mq), bagno1 (5,40 mq) , studio (10,70 mq), ripostiglio (4,27 mq) camera 1 (4,22 mq) , bagno 2 (8,38 mq), dimpegno (10,80 mq),camera 2(16,65 mq), camera armadio (6,70 mq).

I metri quadrati residenziali **sono: 118,38 mq**

Veranda + balconi 109,52 mq

metri quadrati non residenziali **sono: 109,52 mq**

Il sub 2 è una corte (bene comune non censibile) suddivisa a due terrazzamenti, il primo a quota 0,00 di 181,56 mq che comprende, il marciapiede che si affaccia sulla strada principale la [REDACTED] e la parte retrostante il palazzo, il secondo a quota - 0,60 cm di 218,86 mq dove trovano collocazione i parcheggi condominiali.

Descrizione delle rifiniture

Il sub 13

Al piano interrato si accede dalla rampa carrabile o dalla porta taglia fuoco delle scale .

Presenta uno stato di degrado, sia per i segni di umidità sulle pareti dove sono collocate le finestre bocca di lupo, sia per il mantenimento della pittura.

La pavimentazione e in gres porcellanato la zona destinata al parcheggio, in laminato nei locali situati sul retro che hanno la rifinitura delle pareti a intonaco .



Sub 31

L'accesso principale è dalla rampa carrabile, le rifiniture sono a cemento a vista la pavimentazione e in gres porcellanato, la posa di due vetrine in stile industriale con vetri smerigliati.

Sub 33

Al sub si accede dalla strada principale [REDACTED] attraversando un cancelletto posto sulla sinistra del prospetto principale e percorrendo un vialetto si passa all'unità posta a piano terra,

Aperto un portone blindato si ha un mini appartamento composto da quattro vani, non è abitato ed è di modeste entità, pavimentazione in gres porcellanato le pareti sono rinfrescate. Gli infissi esterni sono in alluminio .

Sub 38

Al piano terra si accede dalla strada principale la [REDACTED] dove si aprono quattro vetrine con porta in alluminio e serranda zincata.

La pavimentazione è unica sia per la parte commerciale che per il servizio igienico.

Non è locato .

Sub 37

Il piano ubicato al terzo piano è ultimato e abitato dalla [REDACTED] .Si accede da un portone blindato posto sulla destra delle scale. Presenta delle buone rifiniture, i pavimenti sono in gres porcellanato in tutte le stanze. Buona la conservazione della pittura alle pareti e ai soffitti.

Le porte sono in legno, gli infissi esterni in alluminio. La casa è abbastanza luminosa con aperture che si affacciano sui balconi che percorrono il perimetro dell'edificio.

L'appartamento nel complesso ha un buon stato di rifinitura di manutenzione e conservazione.

Sub 36

L'appartamento è allo stato rustico con la chiusura degli infissi in alluminio

Sub 30

Il sesto piano è un attico ultimato e abitato dal [REDACTED]

L'appartamento ha uno stile classico di un certo pregio. I pavimenti sono in gres porcellanato in tutte le camere tranne che nel corridoio che è c'è il parquet. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio. La pittura ha un buono stato di conservazione sia alle pareti che al soffitto.



L'appartamento gode di una buona illuminazione, di due ampie terrazze e un balcone. Nel complesso le rifiniture sono di un ottimo pregio e buona la manutenzione e conservazione.

Sub 2

Si hanno due terrazzamenti uno a quota zero ricoperto con un tappeto-prato sintetico ormai usurato e il secondo livello a quota -0,60 a cemento a vista ad uso parcheggio destinato all'utilizzo di tutti i condomini.

Quesito 2- Conformità dei dati catastali:

I datati catastali del sub 31-36-37-30 sono conformi con i stati dei luoghi accertati dalla scrivente CTU

I datati catastali del sub 13-38-33 non sono conformi con i stati dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Quesito 3- Difformità catastali dalla planimetria

Le planimetrie catastali del sub 31- 36- 37- 30 sono conformi con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Le planimetrie catastali del sub 13-38-33 non sono conformi con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione reperita si riscontra una modifica planimetrica.

- **Il sub 13** nella planimetria presentata al catasto dell'agenzia del territorio nell'anno 2011 (ultima variazione agli atti) e da progetto presentato all'ufficio urbanistico risulta in corso di costruzione.
Durante i sopralluoghi si è accertato che per il parcheggio è stato destinato mq 218,871 e la parte restante è stata divisa ricavando delle cantine quale:
Stanza A di 13,00 mq
Stanza B di 16,14 mq
Stanza c di 27,77 mq
Un servizio igienico di 2,00 mq
- **Il sub 38** nella planimetria presentata al catasto dell'agenzia del territorio nell'anno 2011 (ultima variazione agli atti) risultano 6 vani categoria C1 ed una porta che permette il collegamento con il sub 33.
Durante i sopralluoghi si è accertato che il sub è costituito da un vano rettangolare più un servizio igienico, la porta chiusa con un foglio di cartongesso.
- **Il sub 33** nella planimetria presentata al catasto dell'agenzia del territorio nell'anno 2011 (ultima variazione agli atti) risultava un vano più un servizio igienico categoria



A/10 e il passaggio aperto per permettere la comunicazione con il sub 38. Durante il sopralluogo si è potuto accertare che sono stati ricavati 3 vani più il servizio igienico e che la porta è stata chiusa con un foglio di cartongesso. Dalla visura anno 2021 si evince che nell'anno 2015 è stata fatta variazione inserendo il numero dei vani 4 come è stato accertato dalla scrivente.

Quesito 4- regolarità edilizia

Dalla documentazione visionata, l'immobile oggetto di pignoramento fa parte della zona omogenea B ed è stato costruito regolarmente in conformità con la normativa vigente con il rilascio [REDACTED]

Quesito 5 – vendibilità del bene

Il bene risulta pignorato per l'intera quota, trattandosi di due garage (Sub 13-31) posti al piano interrato, di due locali posti al piano terra (sub 33-38) e di tre appartamenti posti al terzo (sub 37) , quarto (Sub 36) e sesto piano (Sub 30) è possibile procedere con la divisione del bene in 7 lotti. Nella divisione viene escluso il sub 2 in quanto risulta bene comune non censibile (BCNC rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune sì a tutti i condomini, ma senza che questi ne siano proprietari).

Quesito 6 - Stima dell'immobile pignorato

In base al sopralluogo effettuato dalla scrivente è stato determinato il valore economico dell'immobile, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato ed utilizzando due parametri:

- I prezzi estrapolati dalle tabelle dell'osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, suddivisi in fasce territoriali (www.agenziaterritorio.it).

Secondo i bollettini ufficiali OMI, l'immobile ricade nella zona Periferica C5 fascia/zona: semicentrale/stadio sud-argine dx S.Agata-Sbarre Superiori .

- Prevede per **abitazioni di tipo civile** un range che va da un minimo di € 830.00 a un massimo di € 1100,00 per un metro quadro di superficie commerciale.

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	830,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	1100,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	965,00



- Prevede per **locali commerciali** un range che va da un minimo di € 870,00 a un massimo di € 640.00 per metro quadrato di superficie commerciale

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	770,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	1100,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	935,00

- Prevede per **Box e cantine** un range che va da un minimo di € 415,00 a un massimo di € 610.00 per metro quadrato di superficie commerciale

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	415,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	610,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	512,50

Suddivisioni fasce OMI

I valori di mercato attuali, di immobili con caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe (metodo sintetico-comparativo), estrapolando i dati dal Borsino immobiliare e da varie agenzie immobiliari come da tabella.

- Per appartamenti nella zona Sud

DESCRIZIONE	ZONA	INDIRIZZO	STATO CONSERVATIVO	SUP/MQ	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE COMMERCIALE Tot(€)
Civile abitazione	Sud	Zona Stadio-Gebbione	Buono	200 mq	1575	315.000,00
Civile abitazione	Sud	Zona Stadio-Gebbione	Buono	145 mq	830	120.000,00

- Per locali commerciali nella zona Sud

DESCRIZIONE	ZONA	INDIRIZZO	STATO CONSERVATIVO	SUP/MQ	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE COMMERCIALE Tot(€)
Locale commerciale	Sud	Via Gebbione	Buono	40mq	1250	50.000
Locale commerciale	Sud	Via Gebbione	Buono	125mq	1000	125.000



- Per garage nella zona Sud

DESCRIZIONE	ZONA	INDIRIZZO	STATO CONSERVATIVO	SUP/MQ	VALORE UNITARIO €/mq)	VALORE COMMERCIALE Tot(€)
Garage	Sud	Rione stadio-Gebbione	normale	27mq	370	80.000
Garage	Sud	Rione stadio-Gebbione	normale	100mq	280	28.000

- Viene stabilito un valore unitario medio pari a per **appartamento 1083 €/mq**
- Viene stabilito un valore unitario medio pari a per **locale commerciale 1030 €/mq**
- Viene stabilito un valore unitario medio pari a per **garage 418,5 €/mq**

Si procederà alla stima dei 7 immobili

- Il piano sesto identificato con il sub 30
- Il piano quarto identificato con il sub 36
- Il piano terzo identificato con il sub 37

- Il piano terra identificato con il sub 38
- Il piano terra identificato con il sub 33

- Il piano interrato identificato con il sub 31
- Il piano interrato identificato con il sub 13

- Per l'immobile oggetto di pignoramento Piano sesto sub 30 il calcolo della superficie commerciale è pari a:
 appartamento 157,16 mq
 veranda 112,53 mq

Piano sesto sub 30 totale 269,69 mq

- Per l'immobile oggetto di pignoramento Piano quarto sub 36 il calcolo della superficie commerciale è pari a:
 appartamento 235,72 mq
 veranda 27,60 mq
 balconi 41.83 mq

Piano quarto sub 36 totale 305,15 mq

- Per l'immobile oggetto di pignoramento Piano terzo sub 37 il calcolo della superficie commerciale è pari a:
 appartamento 235,72 mq
 veranda 27,60 mq
 balconi 41.83 mq

Piano terzo sub 37 totale 305,15 mq



- Per l'immobile oggetto di pignoramento Piano terra sub 38 il calcolo della superficie commerciale è pari a: **104,37mq**
- Per l'immobile oggetto di pignoramento Piano terra sub 33 il calcolo della superficie commerciale è pari a: **131,42mq**
- Per l'immobile oggetto di pignoramento Piano interrato sub 31 il calcolo della superficie commerciale è pari a: 213,97mq sottraendo l'area della rampa di mq 66,83, che pur essendo di proprietà del signor [REDACTED], viene utilizzato come un bene comune non censibile per le manovre di entrata e di uscita dal garage. Si ha che la superficie commerciale sia pari a **147, 15 mq**
- Per l'immobile oggetto di pignoramento Piano interrato sub13 il calcolo della superficie commerciale è pari a: **360,80**

Si ha che per gli appartamenti oggetto di pignoramento il valore di mercato è :

- Sub 30 : 269,69 mq x 1083,5 €/mq = 292.209,11 euro/ mq
- Sub 36: 305,15 mq x 1083,5 €/mq = 330.630,02 euro/ mq
- Sub 37 305,15 mq x 1083,5 €/mq = 330.630,02 euro/ mq

Si ha che per i locali commerciali oggetto di pignoramento il valore di mercato è :

- Sub 38 104,37 mq x 1105 €/mq = 115.328,85 euro/ mq
- Sub 33 131,42 mq x 1105 €/mq = 145.219,10 euro/ mq

Si ha che per i garage oggetto di pignoramento il valore di mercato è :

- Sub 13 360,80 mq x 453,7 €/mq = 163.694,96 euro/ mq
- Sub 31 147,15 mq x 453,7 €/mq = 66.761,95 euro/ mq

Per una stima più corretta la sottoscritta CTU ha tenuto conto di alcuni coefficienti di riduzione analizzando le caratteristiche qualitative del bene, nello specifico sono stati considerati i seguenti parametri scegliendo quelli di seguito evidenziati:

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

Coefficiente di locazione:

<i>stato lacativo</i>	<i>contratto</i>	<i>Coefficiente di merito</i>
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Coefficiente di piano:

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	-0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%



Coefficiente di conservazione:

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono Stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Coefficiente di luminosità:

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco della giornata	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo durante la giornata o assente	-5%

Coefficiente di esposizione e vista:

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Coefficiente di vetustà:

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Coefficiente di riscaldamento:

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DI UFFICI, LOCALI, NEGOZI E MAGAZZINI**Coefficiente locativo:**

Magazzino	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
Carraio	-10%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%



Stima dell'immobile del piano sesto identificato con il sub 30 superficie commerciale 269,69 mq con valore di mercato 292.209,11 euro/ mq

Applicando al valore di mercato i coefficienti di merito si ha:

- Abitazioni libere = 100%
- Coefficiente ascensore = +20%
- Coefficiente stato di conservazione = 0%
- Coefficiente di luminosità = +5%
- Coefficiente esposizione e vista = 0%
- Coefficiente anno di costruzione = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = +5%

292.209,11 euro/ mq x(+10)x(+5)x(+5)=354.376,59 euro/ mq

Stima dell'immobile del piano quarto identificato con il sub 36 superficie commerciale 305,15 mq con valore di mercato 330.630,02 euro/ mq

- Abitazioni libere = 100%
- Coefficiente ascensore = +5%
- Coefficiente stato di conservazione = -10%
- Coefficiente di luminosità = 0%
- Coefficiente esposizione e vista = 0%
- Coefficiente anno di costruzione = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = -5%

330.630,02 euro/ mq x (+5)x(-10)x(-5)=296.823,10 euro/ mq

Stima dell'immobile del piano terzo identificato con il sub 37 superficie commerciale 305,15 mq con valore di mercato 330.630,02 euro/ mq

- Abitazioni libere = 100%
- Coefficiente ascensore = 0%
- Coefficiente stato di conservazione = 0%
- Coefficiente di luminosità = 0%
- Coefficiente esposizione e vista = 0%
- Coefficiente anno di costruzione = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = +5%

330.630,02 euro/ mq x (+5) = 347.161,52 euro/ mq



Stima dell'immobile del piano terra identificato con il **sub 38** superficie commerciale 104,37 mq con valore di mercato 115.328,85 euro/ mq

- A piano terreno o rialzato senza accesso carraio = 0%

115.328,85 euro/ mq

Stima dell'immobile del piano terra identificato con il **sub 33** superficie commerciale 131,42 mq con valore di mercato 145.219,10 euro/ mq.

- A piano terreno o rialzato senza accesso carraio = 0%

145.219,10 euro/ mq

Stima dell'immobile del piano seminterrato identificato con il **sub 13** superficie commerciale 360,80 mq con valore di mercato 163.694,96 euro/ mq.

- A piano seminterrato con accesso carraio = -15%

163.694,96 euro/ mq.x (-15%)=139.140,71 euro/ mq

Stima dell'immobile del piano seminterrato identificato con il **sub 31** superficie commerciale 147,15 mq con valore di mercato 66.701,95 euro/ mq.

- A piano seminterrato con accesso carraio = -15%

66.701,95 euro/ mq x(-15%)=56.696,65 euro/ mq

Alla base di quanto detto secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in base all'andamento del mercato immobiliare attuale ed al sopralluogo effettuato, la scrivente CTU consegue che il bene ha il seguente valore per gli immobili:

Appartamenti				
Sub	Piano	Mq commerciali	Valore mercato	Stima immobile
30	Sesto	269,69 mq	292209,11 €/ mq	354.376,59 €
36	Quarto	305,15 mq	330.630,02 €/ mq	296.823,10 €
37	Terzo	305,15 mq	330.630,02 €/ mq	347.161,52 €

Locali commerciali				
Sub	Piano	Mq commerciali	Valore mercato	Stima immobile
33	Piano terra	131,42 mq	145.219,10 €/ mq	145.219,10 €
38	Piano terra	104,37 mq	115.328,85 €/ mq	115.328,85€

Garage				
Sub	Piano	Mq commerciali	Valore mercato	Stima immobile
13	Seminterrato	360,80 mq	163694,96 €/ mq	139.140,71 €
31	Seminterrato	147,15 mq	66761,95 €/ mq	56.696,65 €



Conclusioni

Con la seguente relazione che si compone di 19 pagine e 12 allegati.

La sottoscritta nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o integrazione.



Per autentica e sottoscrizione
Firmato da: ZUCO CARMELA in data 16/03/2022
ore 20:05 Luogo: Reggio Calabria

