

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Procedura Esecutiva Immobiliare n.134/2008 R.G.E.;

Promosso da: 

Contro: 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



La sottoscritta CTU della procedura 134/2008 ha depositato la perizia giorno 16/04/2022 descrivendo i luoghi allo stato di fatto. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione reperita si riscontra una modifica planimetrica nei sub 13-33-38.

Considerazioni sul subalterno 13.

Presenta un distribuzione e un utilizzo diverso dei luoghi . E' stato eseguito un frazionamento in cui vengono destinati 218,871 mq per uso parcheggio e 58,91 mq per cantine. Gli ambienti ricavati risultano così ripartiti: **stanza A 13,00 mq ,stanza B 16,14 mq, stanza C 27,77 mq servizio igienico 2,00 mq.**

Considerazioni sul subalterno 33: la visura è stata aggiornata allo stato di fatto ma lo stesso aggiornamento non è stato eseguito con la restituzione planimetrica , perché ad oggi risulta la planimetria catastale di variazione presentata nell'anno 2011.

Considerazioni sul subalterno 38: presenta una distribuzione diversa dalla planimetria catastale agli atti , allo stato di fatto non ha distribuzione interna ma risulta un unico vano con la presenza dello spazio del servizio igienico.

In merito a quanto sopra è stato descritto risulta che le difformità possano essere sanate, e perché questo possa essere eseguito bisogna fare una pratica urbanistica ed una pratica catastale affinché l'immobile sia conforme e legittimo .

Degli immobili identificati con i subalterni 13, 33 e 38 è stata fatta una valutazione di mercato secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

In base all'andamento del mercato immobiliare attuale ed al sopralluogo effettuato, è stato stimato un valore per ognuno di essi.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al piano interrato e identificato con il subalterno 13, il calcolo della superficie commerciale è pari a **360,80 mq**

Per l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al piano terra e ideentificato con il subalterno 33, il calcolo della superficie commerciale è pari a: **131,42mq**

Per l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al piano terzo e identificato con il subalterno 38, il calcolo della superficie commerciale è pari a: **104,37mq**

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

La scrivente CTU consegue che il bene pignorato ha un valore di:

Garage				
Sub	Piano	Mq commerciali	Valore mercato	Stima immobile
13	Seminterrato	360,80 mq	163694,96 €/ mq	139.140,71 €



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€

Affinchè il bene sia legittimo bisogna procedere con due pratiche una urbanistica ed una catastale il valore di spesa che si va ad affrontare va sottratto al valore di mercato dell'immobile ottenuto.

Per il sub 13

Pratica Urbanistica sub 13	
voce	costo
• Scia in sanatoria	€ 1000,00
• Diritti di segreteria	€ 150,00
• Agibilità (con certif. Di conformità degli impianti)	€ 500,00
• Diritti di segreteria	€ 350,00

Pratica catastale sub 13	
voce	costo
• Frazionamento	€ 200,00
• Docfa	€ 100,00

Al valore di mercato ottenuto del sub 13 di 139.140,71 € va sottratto il costo della pratica urbanistica che è di € 2.000,00 della pratica catastale che è di € 300,00 si ha che **il valore di vendita del sub 13 è 136 840,71.**

Per il sub 33

Pratica Urbanistica sub 33	
voce	costo
• Scia in sanatoria	€ 1000,00
• Diritti di segreteria	€ 150,00
• Agibilità (con certif. Di conformità degli impianti)	€ 500,00
• Diritti di segreteria	€ 150,00

Pratica catastale sub 33	
voce	costo
• Docfa	€ 100,00



Al valore di mercato ottenuto del sub 33 di 145.219,10 € va sottratto il costo della pratica urbanistica che è di € 1.800,00 della pratica catastale che è di € 100,00 si ha che **il valore di vendita del sub 33 è 143.319,1**

Per il sub 38

Pratica Urbanistica sub 38	
voce	costo
• Scia in sanatoria	€ 1000,00
• Diritti di segreteria	€ 150,00
• Agibilità (con certif. Di conformità degli impianti)	€ 500,00
• Diritti di segreteria	€ 150,00

Pratica catastale sub 38	
voce	costo
• Docfa	€ 100,00

Al valore di mercato ottenuto del sub 38 di 115.328,85€ va sottratto il costo della pratica urbanistica che è di € 1.800,00 della pratica catastale che è di € 100,00 si ha che **il valore di vendita del sub 38 è 113 428,85.**

Di seguito verrà indica la tabella di spesa urbanistica, catastale e del professionista.

Per rendere legittime le opere sopra elencate si dovranno pagare le Spese tecniche professionali per regolarizzare le difformità i cui prezzi di mercato per ogni singola sub sono:

Spese tecniche professionali	
voce	costo
• Tre Scia in sanatoria	€ 3 x 600,00
• Tre Agibilità	€ 3 x 1000,00
• Un frazionamento	€ 800,00
• Tre Docfa	€ 3 x 300,00

Conclusioni

Con la seguente relazione ai chiarimenti richiesti che si compone di 5 pagine La sottoscritta nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o integrazione.

