



Sezione Esecuzione
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro

R.G.Es. 20/2024



PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del **01/05/2024**, il G.E. Dott.ssa Ambra Alvano ha nominato il sottoscritto Arch.

Sergio Movilia *esperto* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri
incombenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. **20/2024** R.G.ES.,

promossa da ***** nei confronti della Sig.ra ***** , rispondendo ai
seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti,



aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 8) specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non

opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario D.ssa Sonia Cannizzaro, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno **20 Maggio 2024** presso l'unità immobiliare, sita in Reggio Calabria alla Via Carmine snc. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario (allegato A - Verbale di Primo Accesso). Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici della unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In particolare:

1. Unità immobiliare di civile abitazione censita presso l'Agenzia delle Entrate (ex ufficio Agenzia del Territorio) della Provincia di Reggio Calabria, Sez. RC, Foglio di Mappa 3, Part. 838, Sub 16, Categoria A/3 Zona Censuaria 2 Classe 3 Vani 4,5 - Rendita 278,89 € Piano 4° (5° F.T.), a destinazione residenziale. (Allegato A1 e A2 - Visura Storica – Planimetria Catastale).

Dal sopralluogo effettuato si è verificata la conformità catastale e del reale stato dei luoghi e si è notata una situazione dello stato di fatto diversa rispetto al Permesso di Costruire n° 68 del 30/04/2008, e della D.I.A. pratica edilizia n° 81/04 prot. n° 362/07.B del 19/09/2008 e Permesso di Costruire n. 273 del 18/12/2008, in quanto sono presenti all'interno della Unità Immobiliare delle lievi difformità inerenti alla diversa distribuzione degli spazi interni, ed all'apertura di una finestrella nel bagno e precisamente in corrispondenza della veranda esclusiva. Tali difformità, essendo di modesta entità, ed ammesse dal D.P.R. 380/2001, è possibile sanarle con la presentazione di una Cila in sanatoria, prevedendo le spese amministrative per la presentazione della pratica di un importo pari a €. 1.000,00 per sanzione amministrativa e di €. 100,00 per Diritti di Segreteria presentazione pratica oltre oneri progettuali (Vedi Allegato A2 – Planimetria). L'unità immobiliare oggetto di perizia, si trova inserita all'interno di un fabbricato con struttura in cemento armato a n° 5 elevazioni F.T., e si trova al Piano 4° (5° F.T.). L'accesso all'immobile avviene tramite ingresso dal vano scala comune a tutte le Unità Immobiliari, lo stesso è dotato di ascensore, e la copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile.



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1 – Verifica della Documentazione

- **Comune di Reggio Calabria, foglio di mappa n. 3, particella 838 sub 16 (Piano Quarto – 5° f.t.) - Cat. A/3- Classe 3 - consistenza 4,5 vani - rendita Euro 278,89);**

L'immobile sito in Reggio Calabria, alla Via Carmine, SNC.

Lo scrivente, eseguite le ispezioni e gli accertamenti richiesti, ha verificato la correttezza delle visure catastali e la completezza dei documenti. (Allegato A1 – Visura Storica)



Quesito 2 – Localizzazione e descrizione dei beni pignorati:

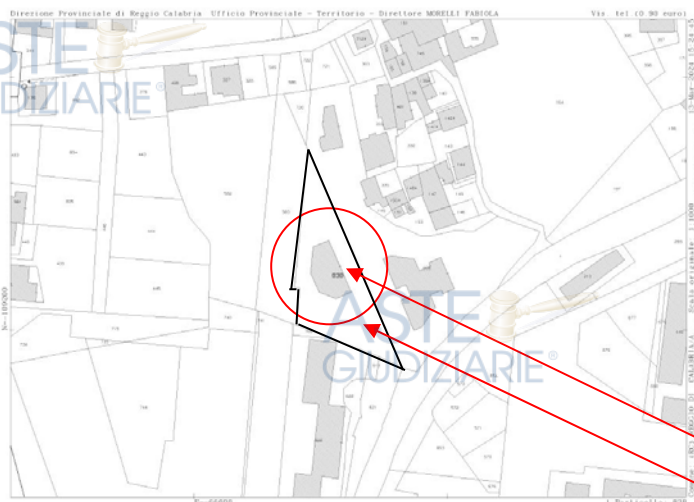
A) Unità Immobiliare sita alla Via Carmine, SNC;



Per quanto riguarda l'abitazione:

Unità Immobiliare con ingresso alla Via Carmine, SNC

L'immobile confina con la Via Carmine ad Ovest – a Nord con vano scala e ad Est e a Sud con Cortile Interno (Allegato B Estratto di Mappa).



Fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia

Cortile Comune



Fig. 1 - Stralcio estratto di mappa con evidenziata la particella 57





Localizzazione:

La zona di ubicazione degli immobili in un contesto centrale – periferia Nord, ed è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di numerosi edifici con destinazione residenziale, vi sono anche servizi ed infrastrutture primarie (acquedotti, servizi di fornitura elettrica, fornitura gas ecc) e secondarie (uffici pubblici, negozi, supermercati). Dal punto di vista delle vie di comunicazione e dei collegamenti si fa presente che l’immobile è posto in una zona ben servita; in prossimità vi sono infatti la stazione ferroviaria FS Lido a 4.000 m, la stazione ferroviaria FS Pentimele a 2.000 m, la fermata dell’Autobus a 345 m, e l’Autostrada 3,00 km e dal mare a 750 m (Ortofoto con collegamenti).

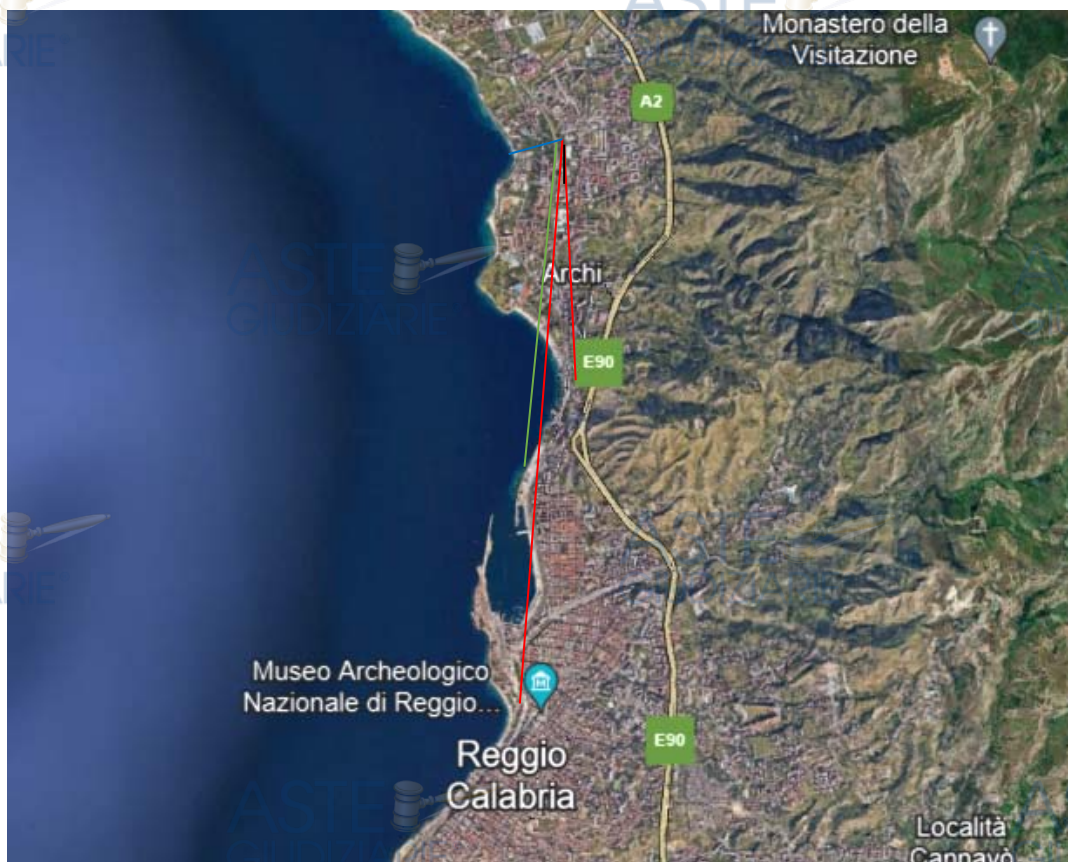


Fig. 4 – Ortofoto con collegamenti

- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia alla Stazione FS Lido RC e dalla Stazione FS Pentimele RC
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia al mare
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia allo Svincolo Autostradale
- Distanza dal fabbricato oggetto di perizia alla fermata dell'Autobus



Descrizione dell'immobile:

Per quanto concerne lo stato esterno dell'immobile, il prospetto risulta finito e l'anno di costruzione, come descritto dall'atto notarile di compravendita stipulato dal Notaio Dott.ssa ***** risulta edificato il 2008.

L'accesso all'appartamento in oggetto, avviene attraverso l'atrio al piano terra tramite una scala interna e ascensore.

Contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 3 particella 838 sub 16; per quanto riguarda la proprietà l'unità abitativa risulta essere della Sig.ra ***** (Vedi allegato A1 Visura Storica).

L'appartamento è in discrete condizioni, sia esternamente che internamente. (allegato B1 - foto di sopralluogo identificazione bene pignorato).



u.i. oggetto di perizia

Fig. 3 – Prospetto Via Carmine, snc

La tipologia edilizia dell'immobile in questione è di tipo in linea. L'accesso all'immobile può avvenire solo attraverso le parti comuni, ingresso e vano scala e ascensore. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è composta da: Cucina soggiorno, Camera, Bagno, Disimpegno e Ripostiglio; l'altezza media è di 2,75 m. Per quanto concerne gli ambienti sono caratterizzati da pavimentazione in gres porcellanato di colore scuro, con rivestimento parietale nella zona del bagno e della cucina, di colore chiaro, le pareti e i soffitti sono trattati con intonaco civile a tre mani di cui l'ultima a tonachino, con sovrastante idropittura di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione del portone di ingresso che risulta del tipo blindato. L'unità immobiliare è dotata sia di impianto elettrico che idrico, nonché di impianto di riscaldamento con caldaia standard a metano con elementi radianti in alluminio; gli infissi sono in alluminio a doppio vetro non a taglio

termico, complete di persiane in alluminio colorato. L'unità immobiliare è dotata anche di impianto citofonico e di n. 2 luci di emergenza nella zona giorno e nel disimpegno.

Appartamento – Piano Quarto mq 95,00

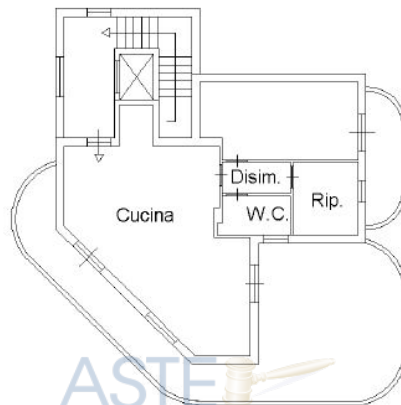


Fig. 5 – Planimetria Appartamento

Localizzazione:

La zona di ubicazione dell'immobile in un contesto periferico, vi sono anche servizi ed infrastrutture primarie (acquedotti, servizi di fornitura elettrica, fornitura gas ecc) e secondarie (uffici pubblici, negozi, supermercati).



u.i. oggetto di perizia

Fig. 6 – Prospetto Via Carmine, snc

Descrizione dell'immobile:

Per quanto concerne lo stato esterno dell'immobile, il prospetto risulta finito e l'anno di costruzione, come descritto dall'atto notarile di compravendita stipulato dal Notaio Dott.ssa ***** risulta edificato con Permesso di Costruire n. 68 del 30/04/2008.

Contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 3 particella 838 sub 16. La proprietà risulta essere della Sig.ra ***** (Vedi allegato A1 Visura Storica).

L'appartamento è in modeste condizioni, sia esternamente che internamente. (allegato B1 - foto di sopralluogo identificazione bene pignorato).

Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

L' Unità immobiliare identificata come appartamento alla Via Carmine, snc risulta essere conforme tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, tuttavia è difforme al Permesso di Costruire n. 68 del 30/04/2008 e dalla D.I.A. n. 81/04 del 19/09/2008 e Permesso di Costruire n. 273 del 18/12/2008 per piccole modifiche relative ai tramezzi interni all'unità immobiliare. E' possibile sanare le difformità interne all'unità immobiliare presentando una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria e dunque pagando una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00 al Comune di Reggio Calabria e di €. 100,00 quali diritti di presentazione della pratica urbanistica oltre oneri di progettazione.

Quesito 4 – Aggiornamento Catastale

L'immobile in oggetto risulta essere censito presso la banca dati dell'ex Agenzia del Territorio al foglio di mappa 3 particella 838 sub 16, Sez. RC. A seguito di sopralluogo effettuato, lo stato reale dei luoghi rispecchia perfettamente la conformità alla planimetria catastale.

Quesito 5 – Strumento urbanistico

Avendo fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, Protocollo. istanza n° 0175336 del 10/07/2024, si è accertato che il fabbricato e dunque l'unità immobiliare oggetto di Perizia ricade in zona omogenea "B" A.T.U. In parte II.2 "Orientato in prevalenza al completamento della città in formazione", in parte II.3 "Orientato in prevalenza alla riqualificazione della città residenziale pubblica", in parte "Piani di zona ex legge 167" (Allegato E – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori).

Quesito 6 – Conformità urbanistica

L'unità immobiliare con ingresso dalla via Carmine, snc risulta edificata con regolare Permesso di Costruire n. 68 del 30/04/2008 e D.I.A. n. 81/04 del 19/09/2008 e Permesso di Costruire n. 273 del 18/12/2008.

Tuttavia lo stato reale dei luoghi presenta lievi difformità interne (sanabili) rispetto al Progetto depositato con Permesso di Costruire n. 68 del 30/04/2008, alla D.I.A. n. 81/04 del 19/09/2008 e del Permesso di Costruire n. 273 del 18/12/2008 sopracitati (vedi allegato D Elaborati Planimetrici situazione di confronto tra stato di fatto, planimetria catastale e progetti urbanistici depositati).

Quesito 7 – Verifica dei beni su censi, livelli, usi civici, ecc

Considerando le ricerche effettuate del bene pignorato risulta essere solo di proprietà della Sig.ra

Quesito 8 – Spese Fisse di Gestione, di Manutenzione e Condominiali

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio fiscalmente costituito e quindi non è possibile quantificare apriori le spese fisse di gestione o di manutenzione. Infatti ad oggi, non ci sono state spese quantificate relative alle parti comuni.

Quesito 9 – Divisione in Lotti

Il bene è possibile venderlo solo come unico lotto, perché non è frazionabile in più lotti

Quesito 10 – Divisione in Lotti se Pro Quota

Il bene è possibile venderlo solo come unico lotto, e non è frazionabile in più lotti.

Quesito 11 – Detenzione del bene

Il bene con ingresso dalla via Carmine, snc non risulta occupato da alcun soggetto al momento del sopralluogo, per cui è possibile definirlo libero.

Quesito 12 – Occupazione del bene

L'immobile non è occupato da coniuge o ex coniuge del debitore esecutato, né da altri soggetti.

Quesito 13 – Vincoli

Avendo fatto richiesta presso il SUE (Sportello Unico dell'Edilizia) del Certificato di Destinazione e Vincoli Inibitori, Protocollo istanza n° 0175336 del 10/07/2024; sono presenti come vincoli: Vincolo Sismico; Vincolo PAI – PSEC (In parte PAI – Area d'attenzione PGRA – D.S. n. 540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia)); Fascia rispetto stradale (Limiti di distanza stradale (D.Lgs n. 285/92 e s.m.i.) (Allegato E – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori)

Quesito 14 – Stima dell'immobile:

Immobile via Carmine, snc

In base al sopralluogo effettuato e secondo l'esperienza tecnica dello scrivente CTU è stato determinato il valore economico dell'immobile, che viene esplicito come segue:

Il calcolo del più probabile valore di mercato, sarà formulato attraverso una **stima comparativa**:

- 1) con riferimento ai prezzi estrapolati dalle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Valori Immobiliari redatto dall'Agenzia del Territorio e individuato per la fascia in esame,
- 2) di tipo sintetico-comparativo, basata sui valori di mercato attuali di immobili con caratteristiche simili.

Metodo di stima:

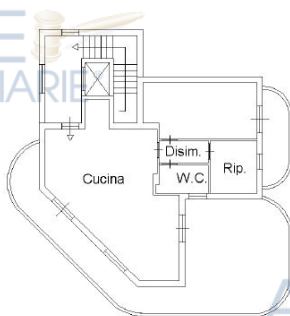
1) Sviluppo della Valutazione

Superficie commerciale (mq)	95,00 mq
Range 1 Agenzia del territorio (Euro/mq)	500,00 €/mq
Range 2 Agenzia del territorio (Euro/mq)	650,00 €/mq
Valore unitario di riferimento (Euro/mq)	575,00 €/mq

Piani	Superficie (calcolata al 100%)	Superficie Balconi (calcolata al 25 %)	Superficie Veranda (calcolata al 60 %)	Totale a piano
Piano Quarto	84,00 mq	11,00 mq		95,00 mq



Piano Quarto - Planimetria rilevata mq 84,00 superficie interna più 11,00 mq superficie esterna al 25%



I range per la zona Nord del Comune di Reggio Calabria ove è ubicato l'immobile sono compresi tra: 500,00 €/mq e 650,00 €/mq, per abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale con normale stato conservativo. (Allegato C - OMI).

2) Immobili di comparazione

Per la determinazione del valore degli immobili, è stata eseguita una stima considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture ed epoca di costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti. L'indagine di mercato è stata svolta acquisendo dati circa le compravendite di beni simili ubicati nella stessa zona, da consultazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e dal mercato immobiliare così come rilevato dal Borsino Immobiliare e agenzie immobiliari.

Descrizione	Zona	Comune di Reggio Calabria Indirizzo:	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Civile abitazione	periferica	Via Nazionale Archi	Buono	95,00	684,21	65.000,00 €
Civile abitazione	periferica	Via Nazionale Archi	Buono	85,00	684,21	65.000,00 €
Valore unitario medio (Euro/mq)				684,21 €/mq		
Valore unitario medio (Euro/mq) corretto *				622,01 €/mq		

* il valore unitario medio è stato corretto applicando un coefficiente pari ad 1,10 in quanto gli immobili comparativi sono ubicati in zona periferica e non in una zona centrale.

Dalla suddetta indagine si è rilevato un valore di mercato quantificato in 622,01 euro/mq, non congruo con quello riportato dall'OMI, determinando un valore medio di €/mq 575,00. Viene così stabilito il più probabile valore di mercato quantificato in **598,50 euro/mq**, risultante tra il valore unitario medio degli immobili oggetto di comparazione e quello dell'OMI.

Per la valutazione è necessario, dunque, calcolare la superficie commerciale dell'immobile intesa come la sommatoria della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate scoperte. Come prevede la norma UNI 10750, verranno così calcolati:

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 25% balconi e terrazze scoperte

In tal modo la superficie commerciali dell'immobile sarà uguale a 95,00 mq.

Considerato quanto sopra riportato, Comune di Reggio Calabria Foglio: 3 Particella: 838 Sub: 16 al Piano 4, si ottiene la seguente stima:

Calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare = valore della superficie commerciale (in mq) moltiplicata per il valore unitario medio dei prezzi dell'OMI e della comparazione degli immobili della stessa zona con uguali caratteristiche, per il coefficiente di riduzione.

Piani	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
Piano Quarto	95,00 mq	598,50 €/mq

V.m. = **56.857,50 euro**
(cinquantaseimilaottocentocinquantasette/50)

Conclusioni:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento che dovesse essere ritenuto opportuno.

Reggio di Calabria, 16/07/2024

L'esperto Dott. Arch. Sergio Movilia



ALLEGATI

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

- Allegato A – Verbale Sopralluogo
- Allegato A1 – Visura Storica
- Allegato A2 – Planimetria Catastale
- Allegato B – Estratto di Mappa
- Allegato B1 – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Valori OMI (Osservatorio Immobiliare)
- Allegato D – Elaborati Planimetrici Situazione Urbanistica – Catastale
- Allegato E – Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Elenco Sub
- Notula delle Competenze e delle Spese

