



Arch. Carmela Zuco
Via San Filippo n 76 Cap 89134 RC Call. 3668758783
Mail.: melania.zuco@gmail.com
Pec.: czuco@oappc-rc.it



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Prima Sezione Civile
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE



Procedura Esecutiva Immobiliare nxxx R.G.E.;

Giudice: Dott. Cantone Stefano

Parti: xxxxxx

Debitore : xxxxx



Con ordinanza del G.E. Dottor Stefano Cantone in data 04/07/2024 la sottoscritta Arch. Zuco Carmela veniva nominata CTU per la Proc. xxxx.

Si è proseguito:

1. A visionare il Fascicolo della causa .
2. A valutare la documentazione aggiornata estratta dalla 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 foglio x part. xxx, foglio x Part. xx e visura planimetrica . (ALL. A)

Prima di procedere al sopralluogo per rendere la stima richiesta dal Dottor Stefano Cantone, la sottoscritta CTU ha studiato la documentazione all'atto del pignoramento.

Svolgimento della relazione tecnica

Previo accordo con il custode Avv. Rosina Serranò si inviava comunicazione al debitore Sig. xxxxx mediante AR, non avendo riscontro all' avvenuta ricezione firmata dal destinatario, anche per la seconda data pianificata per il 28/08/2024, alla stessa data mi recavo sul luogo oggetto di causa nella fiducia di poter incontrare e stabilire con il debitore una data per procedere all'inizio delle operazioni peritali.

L'iniziativa è risultata proficua tanto che in comune accordo si conveniva alla data del 04/09/2024 alle ore 16:00. In tale data insieme al Custode avv. Serranò Rosina potevano procedere a eseguire regolarmente le operazioni peritali necessarie per espletare correttamente l'incarico. (ALL. B)

Quesito 2 - localizzazione ed individualizzazione del bene pignorato

• Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Scilla in prov. RC in via xxx L'area è una località turistica e balneare è situata a 22 chilometri dal capoluogo, tra **Bagnara Calabria** e **Villa S. Giovanni**, si trova sull'omonima punta che si protende sullo Stretto di Messina. Ben servita, poiché vicina allo svincolo **E45 Autostrada del Mediterraneo**, sia per quanto concerne i servizi e le infrastrutture primarie (acquedotti, forniture elettriche e gas , ecc) sia per quelle secondarie (scuole, farmacie, ecc.).

Quesito 3-Descrizione degli immobili

Il bene pignorato oggetto della presente è censito al nuovo catasto edilizio urbano Comune di Scilla segue:

- **Foglio xx Part. xxxx**

- sub x (piano terra sopraelevato +1,20 m)
- sub xxx (piano seminterrato)

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un maggior fabbricato a tre piani f.t. oltre il lastrico solare.

L' appartamento del piano terra lato sud-ovest, gli appartamenti del piano primo e secondo non sono oggetto della presente causa.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di causa confina

A nord con part. xx

A est con part. xxx

A sud e ovest con part. xxx

Il manufatto si trova all'interno di un 'area urbana fitta, l'ingresso è dalla via xxx mediante una stradina privata ed un cancello carrabile. L'immobile è recintato da un muro alto 50 cm e ringhiera, il cortile di pertinenza non è pavimentato ma si presenta in uno stato di abbandono con coltura incolta, le facciate non hanno rifinitura sono incomplete al grezzo con la vista del mattone, gli infissi sono in alluminio color ottone ed avvolgibili e alcuni balconi sono chiusi con delle verande. (ALL. C)

- **Foglio xx Part. xxx.**

Qualità vigneto di classe 3 della superf. Catastale di 280 mq.

- **Lo stato dei luoghi rilevato del Foglio xx Part xxx è il seguente:**

L'unità immobiliare posta **al piano terra** identificabile con il sub xxx (+1,20) esposizione lato nord è costituito da 4 vani più accessori: (ALL. D)

– Ingresso	7,00 mq
– Cucina	10,80 mq
– soggiorno	28,00 mq
– Corridoio	8,65 mq
– Camera da letto	13,65 mq
– Camera doppia	11,70 mq
– Camera singola	8,00 mq
– WC	4,15 mq

I metri quadri **residenziali** sono

– Balconi	91,95 mq
– Veranda	7,00 mq
	3,00 mq

I metri quadri **non residenziali** sono 10,00 mq

- L'unità immobiliare posta al **piano seminterrato** identificabile con il **sub xxx** è composta da: (ALL. E)

– ingresso	2,18 mq
– camera	10,40 mq
– camera con uscita	13,48 mq

I metri quadrati non residenziali del sub 13 sono

2 6 , 0 5

Descrizione delle rifiniture sub xxx

La porta d'ingresso è in legno, la pavimentazione è in ceramica sia nelle camere che nei bagni ed il rivestimento è in ceramica blu senza decorazioni. La rifinitura interna è intonaco civile compresi i soffitti che sono alti da terra metri 2,75 .

Gli infissi esterni sono in alluminio colore ottone con avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno laccato.

E' presente un balcone e una veranda (zona Giorno), entrambi sono pavimentati con piastrelle di ceramica, i parapetti sono in muratura. Per quanto riguarda l'impianto idrico e fognario è funzionante collegato alla rete urbana. L'impianto termico assente.

Descrizione delle rifiniture sub xxx

La cantina presenta delle modeste la rifinitura interna è intonaco civile, gli infissi la porta e la finestra sono in alluminio colore ottone. La pavimentazione è di ceramica

Quesito N° 3 - conformità dei dati catastali:

I dati catastali del sub x e x sono conformi con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Quesito N°4 – difformità catastali dalla planimetria

Le planimetrie catastali del sub xx e sub xx sono conformi con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Quesito n. 5 regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Scilla l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito regolarmente in conformità con la normativa vigente con il rilascio della concessione di costruzione xxxx

Quesito n ° 6- vendibilità del bene

Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato, della disposizione del bene su due livelli e con ingressi separati, è possibile venderlo in due lotti.

Quesito n° 7-divisibilità del bene

Il bene risulta pignorato per l'intera quota, trattandosi di un appartamento posto su piano terra rialzato a quota +1,20 e un piano seminterrato ad uso cantina, è possibile procedere con la divisione del bene in due lotti determinato anche dagli accessi separati .

Quesito n° 8- stato dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato e come annotato nel Verbale il bene pignorato è abitato dal Signor xxxxx.

Quesito n°9- spese di gestione e manutenzione del bene

Il bene si trova in un discreto stato conservativo , necessita la finitura delle facciate e delle scale che sono allo stato rustico.

- **Lo stato dei luoghi rilevato del Foglio xx Part xxxx è il seguente:**

Trattasi di un appezzamento di terreno dall'estensione complessiva di 280 mq identificata catastalmente nel N.C.T. del Comune di Scilla RC al Foglio xx Part. xxxx. (ALL. F)

Di forma regolare, il terreno si estende su un versante di pendenza non elevata, liarea interessata **rimane interclusa** tra particelle di altra ditta.

Il fondo confina procedendo in senso antiorario:

A Nord con la Part. xxx

A Nord-Est con la Part. xxx

A Est con la Part xxxx

A Sud e a Ovest con la Part xxxx

Nello specifico il terreno appare incolto.

Quesito n° 11 – stima dell'immobile pignorato foglio xx part.xxx (sub xxx)

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:

1) 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 xx fascia/zona: xxxxx

Prevede per abitazione di tipo civile un range che va da un minimo di € 620.00 a un massimo di € 920.00 per metro quadrato di superficie commerciale

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	620,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	920,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	770,00

- Prevede per Box e cantine un range che va da un minimo di € 430.00 a un massimo di € 600.00 per metro quadrato di superficie commerciale

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	430,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	600,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	465,00

Suddivisioni fasce OMI

2) 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

Viene così stabilito un valore unitario medio pari a per **appartamento 1400 euro/mq**

Viene così stabilito un valore unitario medio pari a per **garage 500 euro/mq**

Per la valutazione dell'immobile in questione occorre calcolare la superficie commerciale come previsto dalla norma UNI 10750, la quale prevede che vanno considerati :

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% pareti divisorie interne (non portanti)
- 25% di balconi e terrazze scoperte
- 25% per le cantine

- dal 25 al 50% per i posti auto coperti e scoperti
- dal 40 all'80% per i box auto
- 60% per locali interrati abitabili

Si procederà alla stima di due immobili :

1. Il piano terra rialzato identificabile con sub xx posto a + 1,20
2. Il piano seminterrato identificabile con il sub xx

Si ha:

Per l'immobile oggetto di pignoramento piano terra del sub xx il calcolo della superficie commerciale è pari a:

- Appartamento 108 mq
- Balconi 7,00 mq
- Veranda 3,00 mq

Piano Terra sub 4 totale 118 mq

Per l'immobile oggetto di pignoramento **seminterrato del sub xx** il calcolo della superficie commerciale è pari a:

- ingresso 2,18 mq
- camera 10,40 mq
- camera con uscita 13,48 mq

Piano seminterrato sub xx totale mq 26,05

Per l'immobile oggetto di pignoramento piano terra del sub xx il valore di mercato è:

$118 \times 1400 = \mathbf{165.200,00 \text{ euro/ mq}}$

Per l'immobile oggetto di pignoramento piano terra del sub xx il valore di mercato è:

$26.05 \times 500 = \mathbf{13000,00 \text{ euro /mq}}$

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 locat 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 terra rialzato (+1,20m) identificato con il sub 4 superficie commerciale 118 mq con valore di mercato 165.200 euro/ mq

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

- Abitazioni libere = 100%
- Coefficiente di piano = -20%
- Coefficiente stato di conservazione = -10%
- Coefficiente di luminosità = 0 %
- Coefficiente esposizione e vista = -10%
- Coefficiente anno di costruzione = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = -5%

$$165.200 \text{ euro/ mq} \times (-20\%) \times (-10\%) \times (+5\%) \times (-10\%) \times (-5\%) = \text{€ } 106.781,97$$

Stima dell'immobile del piano seminterrato identificato con il sub xx superficie commerciale 26 mq con valore di mercato 13.000,00 euro/mq

- Coefficiente ascensore = -20%
- Coefficiente stato di conservazione = -10%
- Coefficiente di luminosità = 0%
- Coefficiente esposizione e vista = -10%

- Coefficiente anno di costruzione = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = - 5%
- Coefficiente locativo = -30%

13.000 euro/mqx (- 10%) x (+5%)x (+5%) x(-15%)= € 10.964,36

• **Stima del Vigneto Foglio xx Part xxx**

Il valore unitario per la stima è riferibile ai dati pubblicati dall'agenzia delle entrate nelle tab. VAM recenti rimasti stabili negli ultimi anniper via delle contingenze socioeconomiche che hanno delineatoun andamento di mercato pressocchè invariato.

Si ha che il valore della particella (ALL. G) è:

Part. 265 (vigneto): 280mq x3,00 €/mq=840,00 €

Ricapitolando:

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 pignorato ha un valore per l'immobile :

Foglio 5 Part 572 Sub 4 pari a **€ 106.781,97**

Foglio 5 Part 572 Sub 13 pari a **€ 10.964,36**

Foglio 10 Part 265(vigneto) pari a € 840,00

Conclusioni

Per il sub 4 è stato presentato APE valido fino al 04/01/2035

Con la seguente relazione che si compone di 10 pagine e 7 allegati.

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