

**Consulenza Aziendale, Tecnica, Scientifica**

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Procedura esecutiva n. 51/2015 R.G.E.**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**contro**

**Giudice: Dott.ssa Song DAMIANI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI**

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082*

*C.F. TCCSVT82R27C352F*

*Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1*

*Cell.: (+39) 328.2930425 - Tel./Fax: (+39) 0961.293731*

*e-mail: [ing.tucci@studiotucci.org](mailto:ing.tucci@studiotucci.org)*

*posta elettronica certificata: [salvatore.tucci@ingpec.eu](mailto:salvatore.tucci@ingpec.eu)*



**Ing. Salvatore TUCCI**



## INDICE

0.	INTRODUZIONE .....	1
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN SELLIA MARINA .....	2
2.	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA.....	3
3.	STATO DI POSSESSO .....	21
4.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	21
5.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI .....	22
5.1	CRITERIO DI STIMA.....	22
5.2	FONTI DI INFORMAZIONE .....	22
5.3	DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI DEI LOTTI.....	23
5.4	METODOLOGIA DI CALCOLO .....	24
5.5	SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	25
5.6	STIMA DEI LOTTI.....	27
5.7	PREZZO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO.....	27

## ALLEGATI



## O. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA SONG DAMIANI, con ordinanza del 18.12.2015 (*cf. All. 1*), ha nominato il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 51/2015 R.G.E., promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (C.F.: 00651990582) contro il Sig. [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato

Accettato l'incarico in data 12.01.2016 (*cf. All. 2*), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici, al fine di rispondere ai quesiti già posti al precedente CTU (*cf. All. 3*):

- Catasto Fabbricati del Comune di Sellia Marina;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Sellia Marina.

In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico, trasmettendo nota racc. AR al debitore esecutato (*cf. All. 4*) ed effettuando il sopralluogo in due date distinte (27.01.2015 e 02.02.2015) alla presenza del figlio Sig. [REDACTED]

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., consistente nella Certificazione Notarile del dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena.



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN SELLIA MARINA

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento RG sono così distinti in catasto (cfr. All. 6):

1. *Immagine commerciale, distinto al NCEU di Sellia Marina al Foglio 12, p.lla 860 (ex 426), sub 3 - categ. catast. C1, consistenza 18 mq, superf. catastale tot. 30 mq, rendita € 126,43 - sito in Via Corrado Alvaro piano T;*
2. *Abitazione di tipo popolare, distinto al NCEU di Sellia Marina al Foglio 12, p.lla 860 (ex 426), sub 4 - categ. catast. A4, classe 1, consistenza 3 vani, superf. catastale tot. 86 mq, rendita € 92,96 - sita in Via Corrado Alvaro piano T;*
3. *Abitazione di tipo economico, distinto al NCEU di Sellia Marina al Foglio 12, p.lla 860 (ex 426), sub 5 - categ. catast. A3, classe 1, consistenza 6 vani, superf. catastale tot. 151 mq, rendita € 247,90 - sita in Via Corrado Alvaro piano 1;*
4. *Abitazione di tipo economico, distinto al NCEU di Sellia Marina al Foglio 12, p.lla 860 (ex 426), sub 6 - categ. catast. A3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superf. catastale tot. 146 mq, rendita € 227,24 - sita in Via Corrado Alvaro piano 2;*

Trattasi di 4 immobili facenti parte di un unico corpo di fabbrica (particella 860 ex 426) sito in Via Terraforte (ex C. Alvaro) nel Comune di Sellia Marina (cfr. immagine seguente); nello specifico:

- i subalterni 3 e 4 sono allo stato attuali fusi in solo immobile al piano terra; essi sono scorporabili ma, per una questione di economicità per come si vedrà più avanti, risultano più appetibili se venduti in unico lotto, così come attualmente si presentano;
- i subalterni 5 e 6 sono due appartamenti distinti, posti rispettivamente ai piani 1 e 2 della palazzina di proprietà [REDACTED] pertanto vendibili in lotti separati.



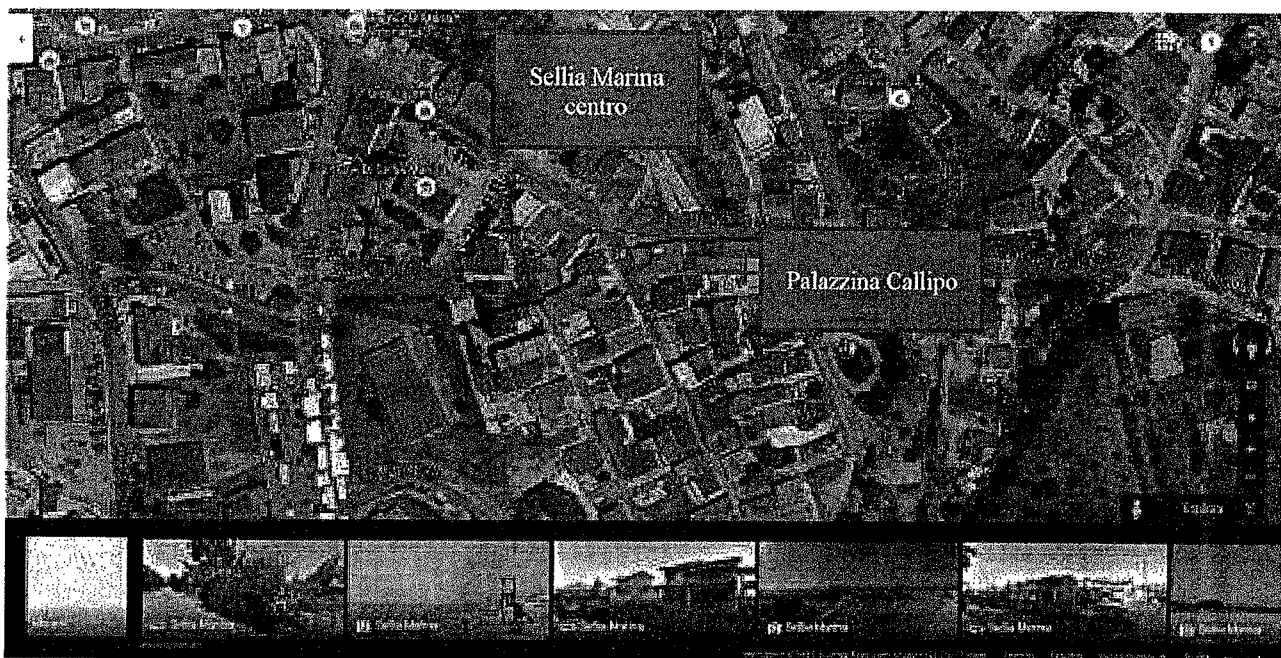


Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

Gli immobili pignorati risultano essere i tre immobili di cui si compone il fabbricato distinto alla particella 860 (ex 426) del foglio di mappa 12 di Sellia Marina (CZ). Tale edificio si eleva su tre piani fuori terra e ad ogni piano è presente un immobile:

- al piano terra vi sono i subalterni 3 e 4, accorpati in unico immobile a destinazione commerciale, con doppio accesso direttamente dalla strada;
- ai piani 1 e 2 sono presenti i subalterni 5 e 6, con ingressi autonomi nel vano scala.

### Conformità urbanistica

A seguito di opportuna richiesta inviata a mezzo PEC all'ufficio Urbanistica del Comune di Sellia Marina (*cf. All. 5a*) e delle indagini condotte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, il sottoscritto ha appreso che:

- il fabbricato è oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 03/2000 di cui si allega copia;



- l'area di interesse non è soggetta né a vincoli inibitori di cui alla L. 431/1985 e L.R. 23/1990, né a vincoli paesaggistici, né ancora a vincolo idraulico e a rischio frana (cfr. All. 5b).

Non sono presenti opere abusive. Risultano solamente delle lievi difformità tra le planimetrie catastali (cfr. All. 7a) e quelle presenti in Comune (cfr. All. 5b) rispetto allo stato di fatto (cfr. All. 7b), comunque "sanabili" con una pratica di edilizia libera, il cui costo onnicomprensivo di ogni voce di spesa viene stimato nel valore massimo di € 2.000,00.

#### **Prestazione energetica**

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica redatti dal sottoscritto CTU (cfr. All. 8).

#### **Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato oggetto di sanatoria edilizia è stato realizzato con struttura mista in c.a. e muratura.

Esso è composto da:

- un immobile da adibire a locale commerciale posto a piano terra (formato dalla fusione di una precedente abitazione di tipo popolare e di un negozio);
- un magazzino di ridotte dimensioni posto a piano terra con spazio esterno adibito a parcheggio auto;
- due abitazioni poste al primo ed al secondo piano.

Le facciate dell'edificio, il vano scala, il piccolo magazzino del piano terra ed i due appartamenti posti ai piani 1 e 2 risultano in cattive condizioni di stato e conservazione. Essi, pertanto, risultano poco appetibili nello stato di fatto in cui si trovano ora. Soltanto un consistente intervento di ristrutturazione edilizia consentirebbe di utilizzare detti corpi di fabbrica.

L'unico immobile che risulta appetibile allo stato attuale è il locale fronte strada formato dalla fusione dei subalterni 3 e 4. Come detto in precedenza, potrebbe essere nuovamente scomposto nei due precedenti immobili (abitazione popolare e locale commerciale) ma, per motivi di economicità e di vendibilità, si consiglia di non procedere alla divisione e di vendere i beni in un unico lotto.

Per quanto riguarda le opere presenti ed i materiali utilizzati, si segnala che:

- le tramezzature interne sono realizzate con laterizi di 8 forni,
- gli intonaci esterni eseguiti con malta cementizia a due strati,
- l'intonaco interno è del tipo malta bastarda a due strati,
- la pavimentazione è eseguita in mattonelle di monocottura 20 x 20,



- il magazzino ha pavimentazione in cemento liscio
- la pavimentazione dei bagni è realizzata con mattonelle di ceramica così come le pareti degli stessi,
- sono presenti battiscopa in gres,
- gli infissi interni ed esterni delle abitazioni sono in legno completi di avvolgibili in plastica,
- tutte le porte interne sono in legno tamburato mentre il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato,
- tutti gli impianti sono stati eseguiti sottotraccia,
- l'impianto idrico è allacciato alla rete comunale,
- l'impianto fognario è servito da apposta vasca Imhoff,
- l'impianto elettrico risulta a norma all'epoca del condono.

In particolare, si evidenzia quanto segue:

**Piano Terra – Locale da adibire ad attività commerciale (Subalterni 3 e 4)**

La struttura è in pietrame. Sono presenti decori e finiture. Gli infissi sono in alluminio. Non vi sono riscaldamenti né acqua calda sanitaria.

**Piano Terra – Magazzino (Parte del Subalterno 3 e 4)**

Il locale magazzino si divide in un piccolo deposito allo stato rustico e in un più ampio spazio adibito a parcheggio auto.

**Vano scala**

Il vano scala si presenta in pessime condizioni. Allo stato attuale andrebbe completamente ristrutturato.

**Piano Primo – Abitazione (Subalterno 5)**

L'abitazione al primo piano, da quanto asserito dal Sig. [REDACTED] è stata per anni l'abitazione della famiglia [REDACTED] quale si è poi trasferita nella zona marina. Pertanto risulta disabitata e con infiltrazioni, macchie di umidità, ammaloramenti, lesioni e distacchi degli intonaci ovunque. Non è presente l'impianto riscaldamento, ma solo un camino posto nella cucina. Vi è uno scaldino per la produzione di acqua calda sanitaria. Il citofono risulta funzionante. Vi è l'allaccio alla rete telefonica. È presente il salvavita dell'impianto elettrico.

**Piano Secondo – Abitazione (Subalterno 6)**

L'abitazione al secondo piano risulta inutilizzabile, in parte è ancora allo stato rustico. La situazione degli impianti è la medesima del piano inferiore.



Dalla visione della documentazione fotografica prodotta durante i due sopralluoghi, è possibile verificare quanto detto in merito allo stato di fatto in cui si trovano all'attualità gli immobili pignorati.

**Documentazione fotografica**

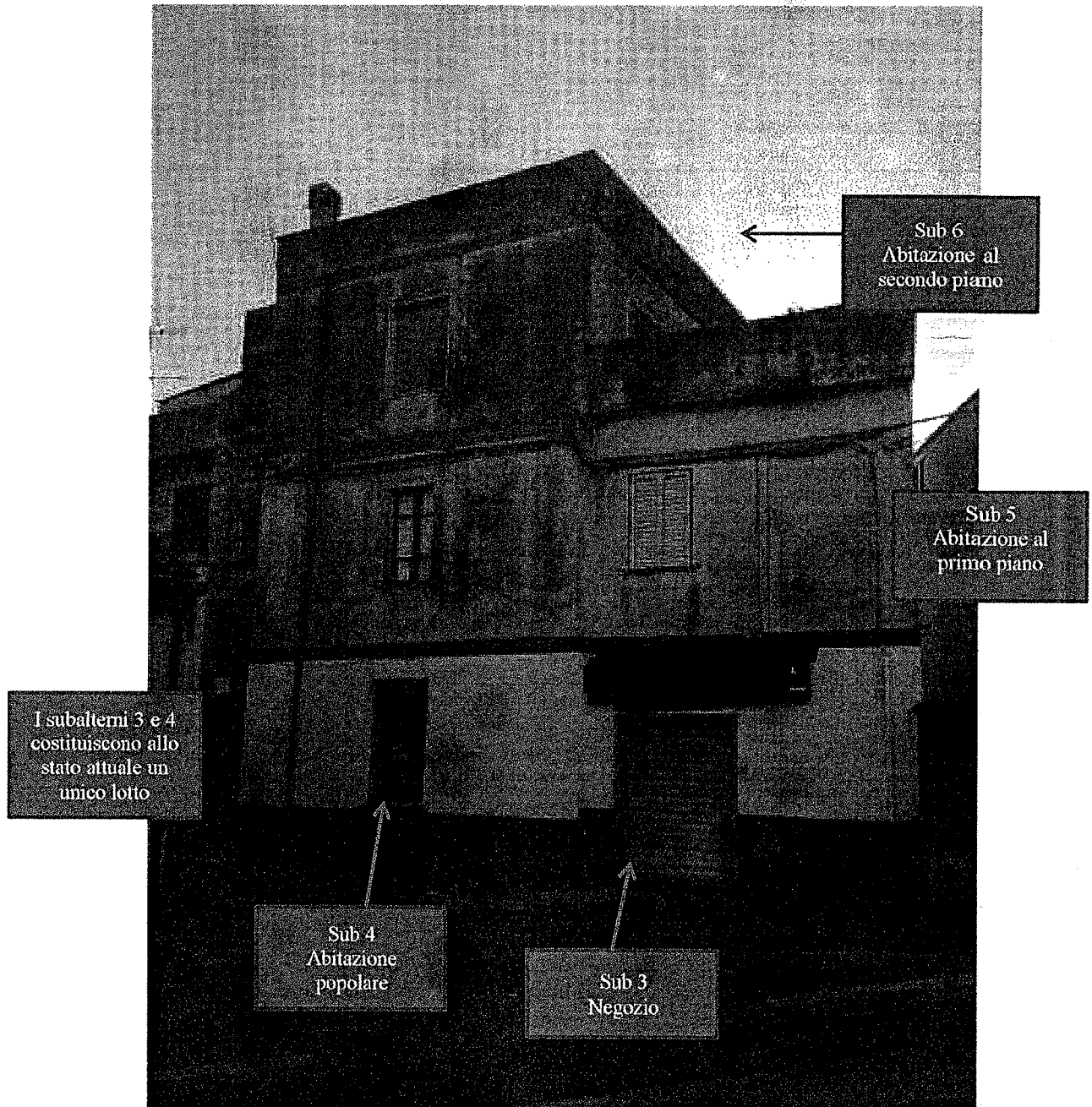


Figura 2 – Fronte principale del fabbricato (lato est)





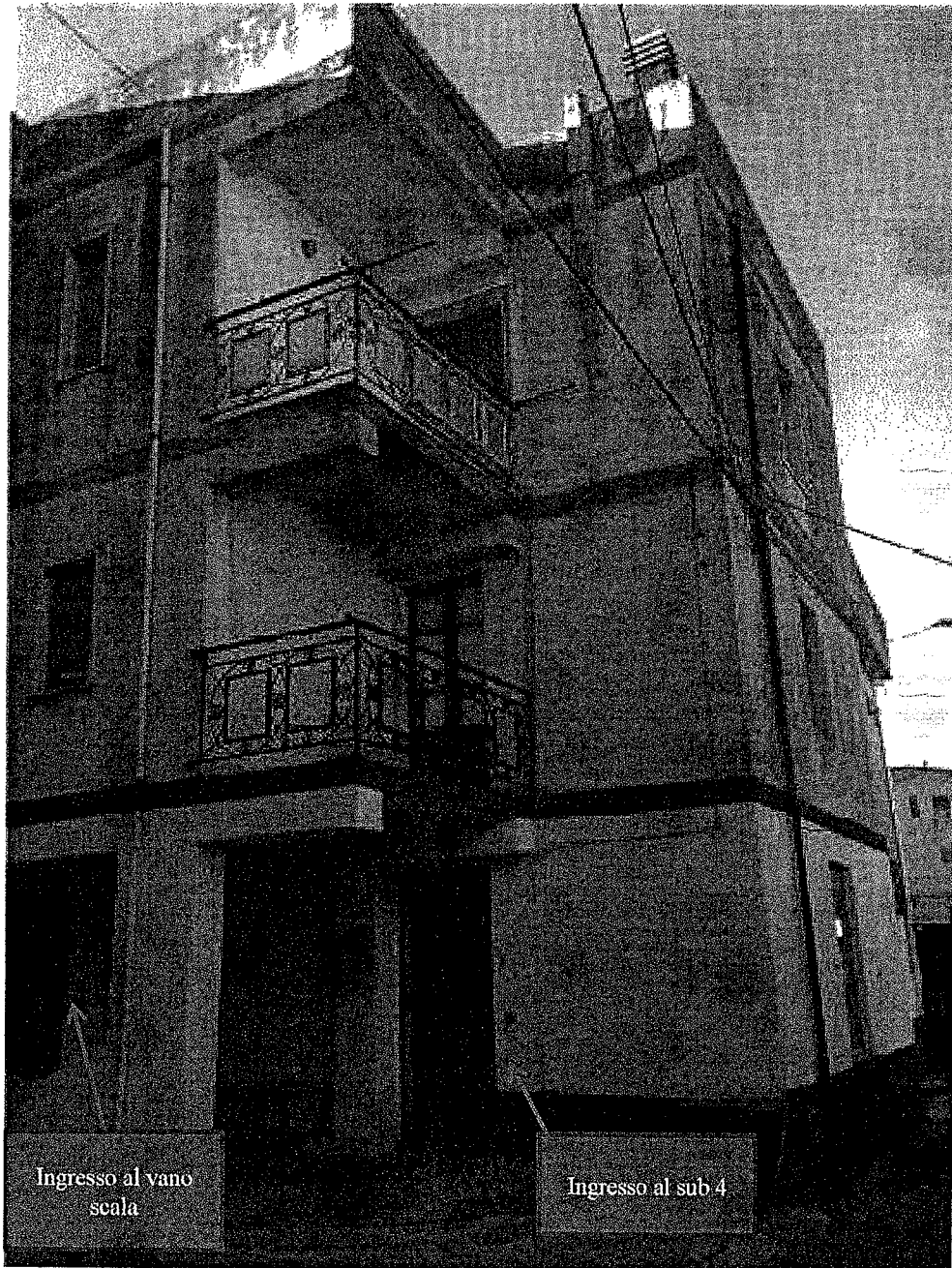


Figura 3 – Ingresso al fabbricato (lato sud)



Piano Terra – Magazzino (Parte del Subalterno 3 e 4)



Figura 4 – Magazzino e parcheggio auto



Figura 5 – Ingresso al sub 4



Piano Terra – Locale da adibire ad attività commerciale (Subalterni 3 e 4)



Figura 6 – Locale da adibire ad attività commerciale (sub 4)

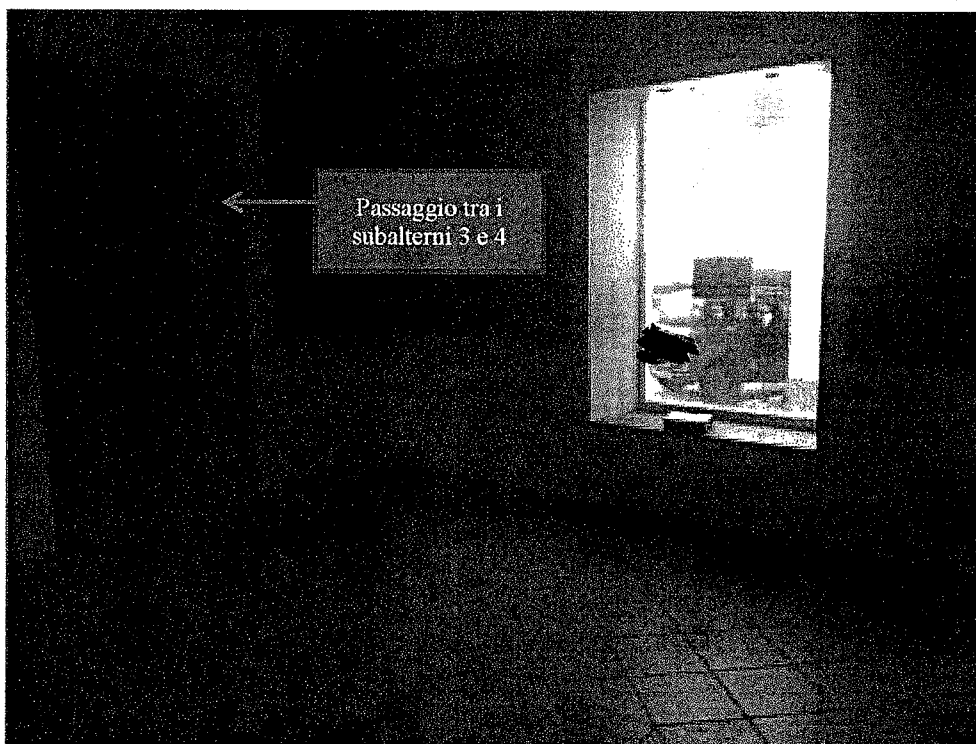


Figura 7 – Locale da adibire ad attività commerciale (sub 4)





Figura 8 – Locale da adibire ad attività commerciale (sub 4)



Figura 9 – Bagno del sub 4



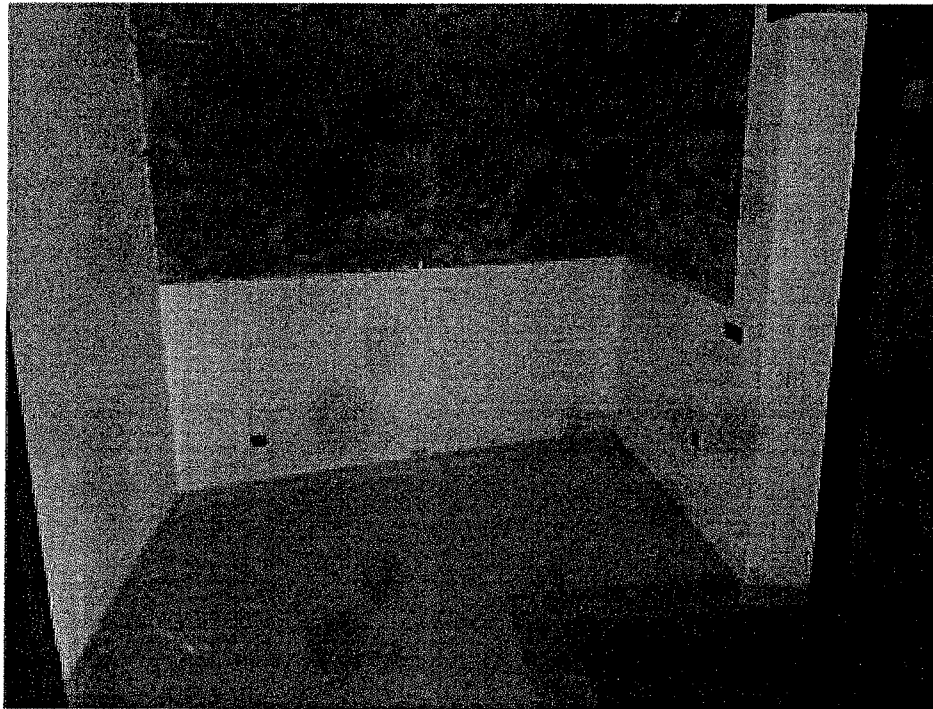


Figura 10 – Ingresso del sub 3

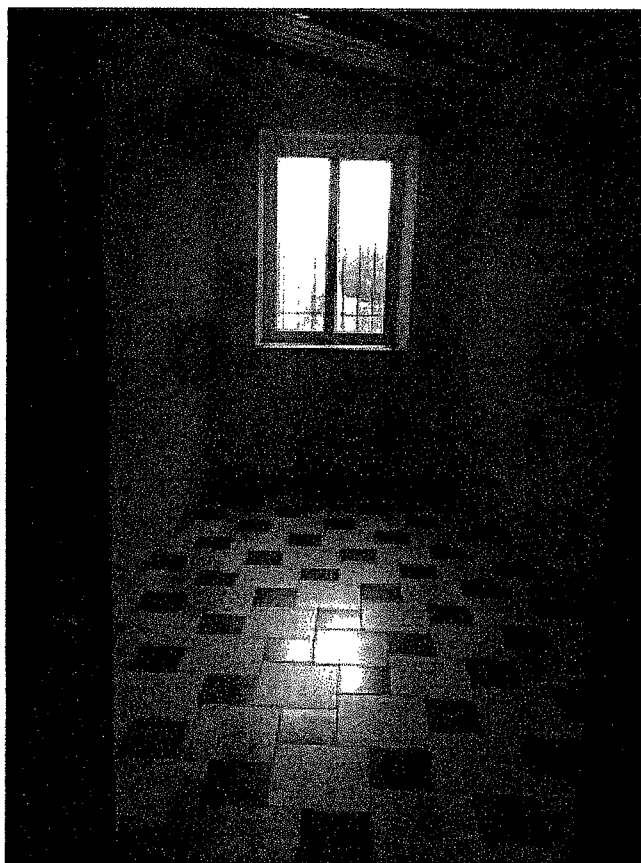


Figura 11 – Locale commerciale (sub 3)



Vano scala



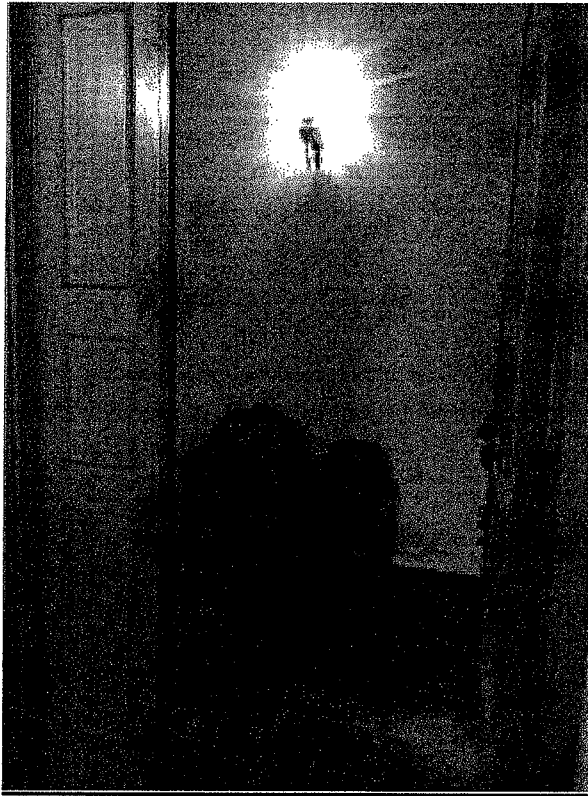
Figura 12 – Portone d'ingresso alla palazzina



Figure 13 e 14 – Vano scala



***Piano Primo – Abitazione (Subalterno 5)***



**Figura 15 – Ingresso sub 5**



**Figura 16 – Salone sub 5**



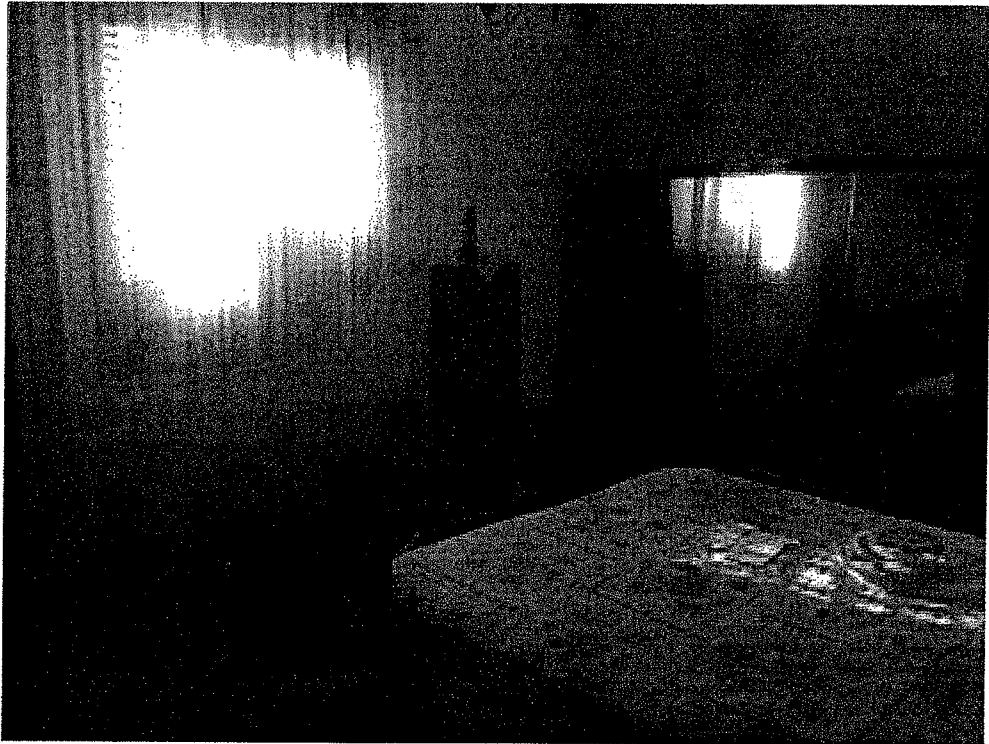


Figura 17 – Stanza da letto sub 5



Figura 18 – Disimpegno sub 5







Figura 19 – Bagno sub 5



Figura 20 – Cucina sub 5



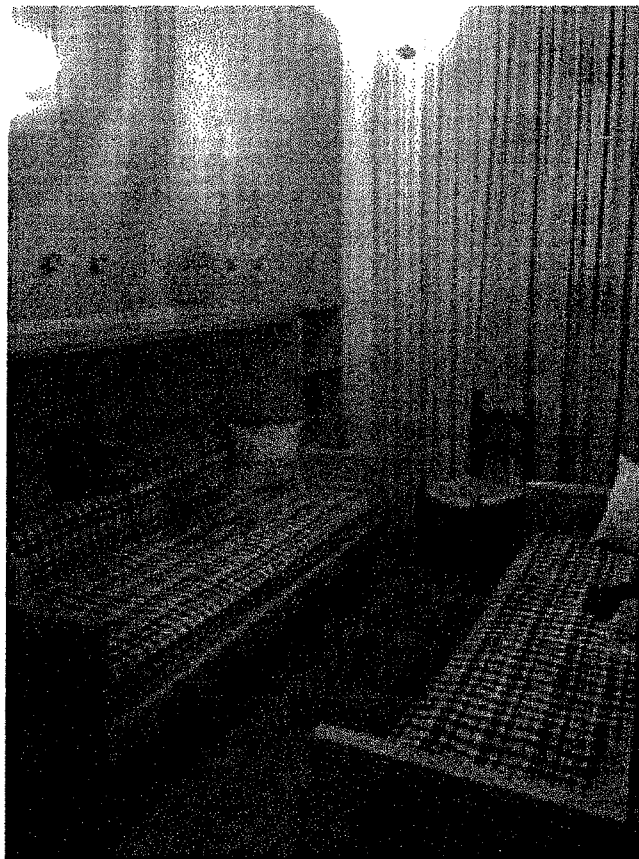


Figura 21 – Stanza da letto sub 5

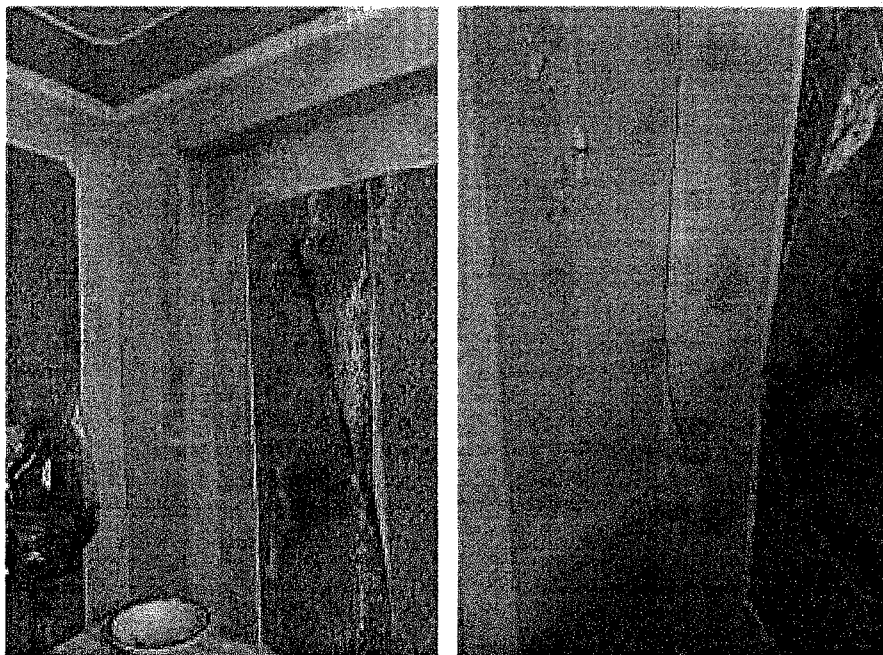


Figure 22 e 23 – Segni di ammaloramento e lesioni sub 5





Figura 24 – Segni di ammaloramento sub 5



Figura 25 – Segni di ammaloramento sub 5



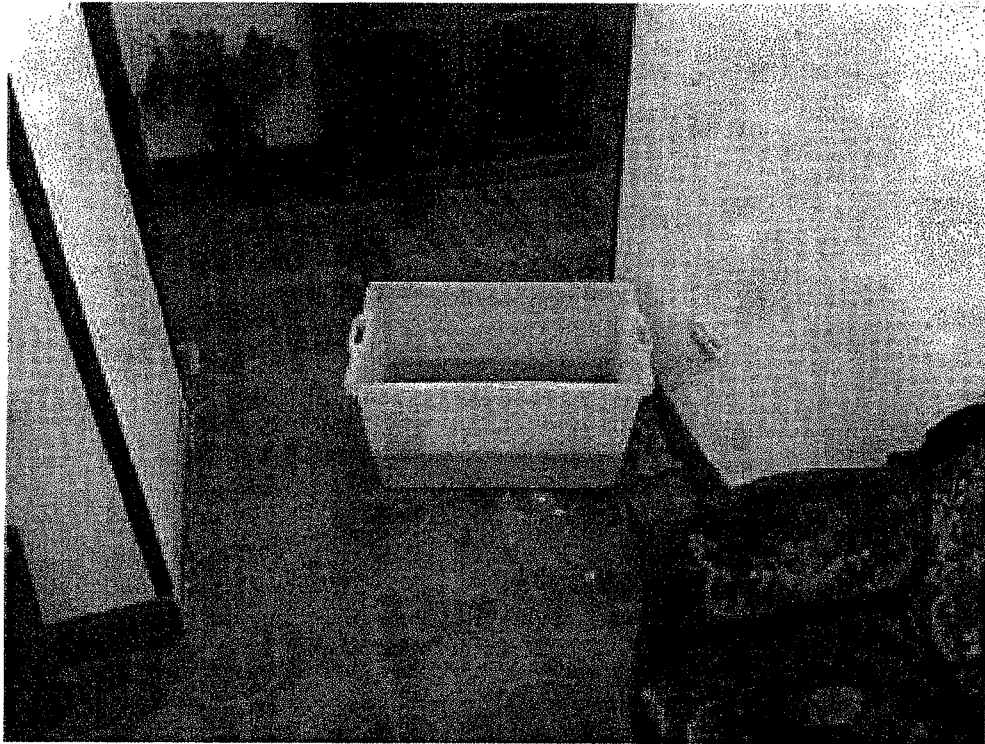


Figura 26 – Raccolta acqua da infiltrazioni sub 5

Piano Secondo – Abitazione (Subalterno 6)

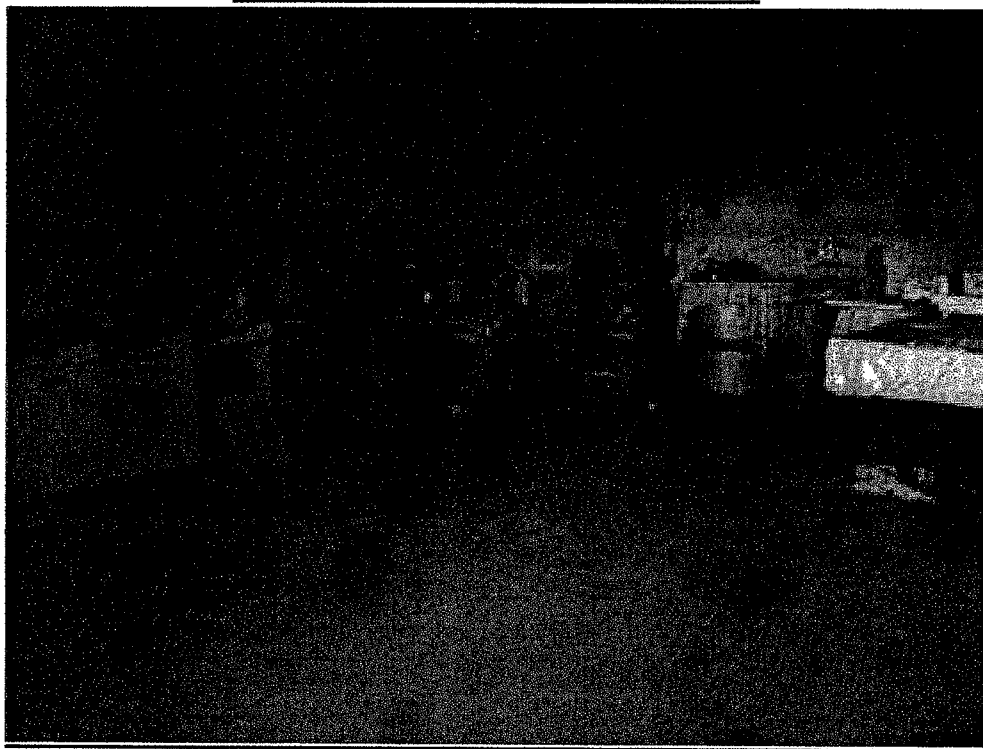


Figura 27 – Ambiente rustico al sub 6



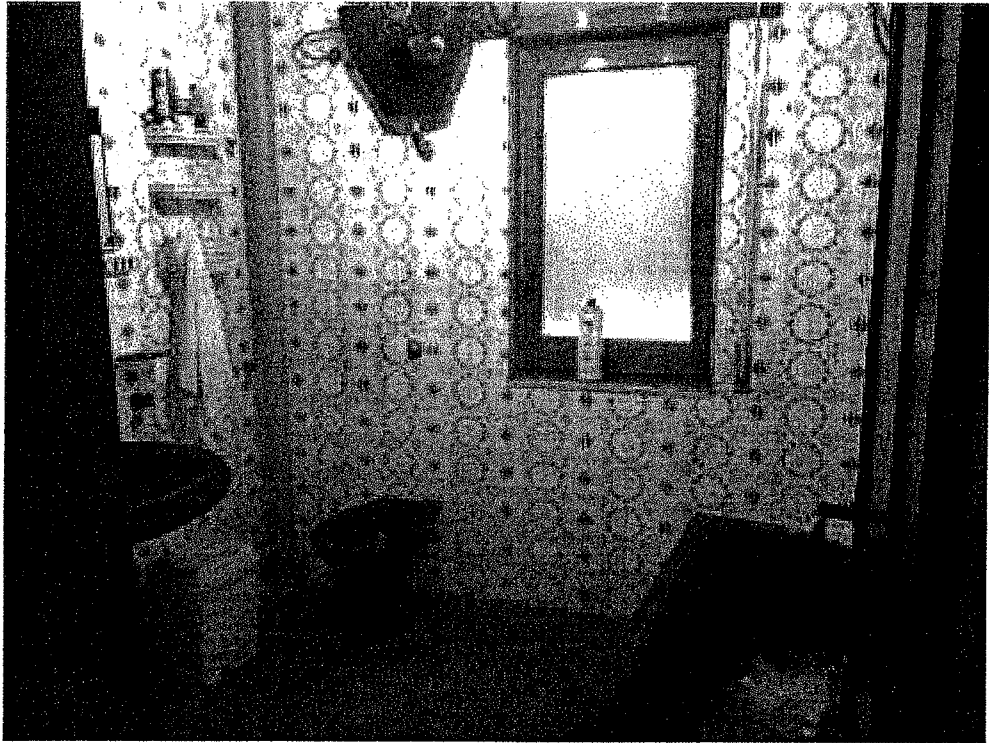


Figura 28 – WC sub 6



Figura 29 – Camera da letto sub 6





Figura 30 – sub 6

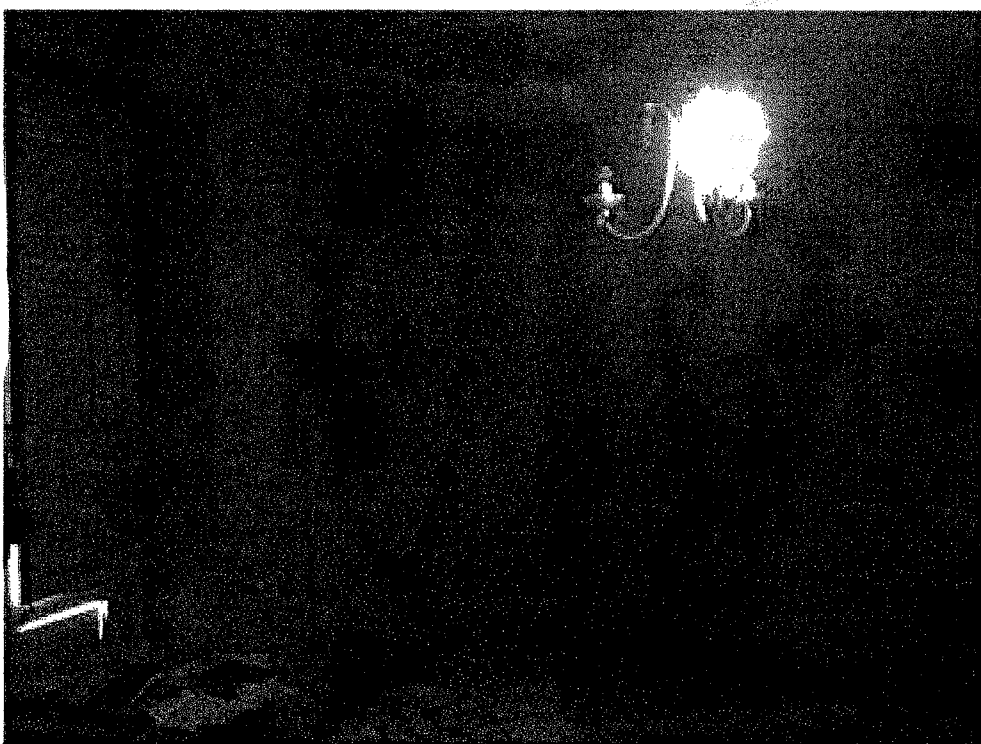


Figura 31 – Crollo di intonaci sub 6



### 3. STATO DI POSSESSO

Dalla lettura della certificazione notarile presente in atti, si apprende che la piena proprietà dei beni risulta in testa al Sig. [REDACTED]

Da quanto visionato durante i due sopralluoghi, risulta che tutti gli immobili pignorati sono inabitati.

Allo stato attuale l'unico immobile che potrebbe essere utilizzato è quello posto a piano terra ma, mentre le due abitazioni risultano inutilizzabili.

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile del dott. Siracusano.



## 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

### 5.1 CRITERIO DI STIMA

I dati tecnici relativi alle superfici degli immobili sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante i sopralluoghi in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato dei singoli lotti si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dei lotti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### 5.2 FONTI DI INFORMAZIONE

**Uffici:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Sellia Marina

**Altre fonti:** Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) e libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.





### 5.3 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI DEI LOTTI

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari vengono qui determinate alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di separazione condominiale. Per i balconi e le terrazze scoperte si applica un coefficiente di ponderazione del 25%. Per il box auto si applica un coefficiente del 30%. Per il magazzino si utilizza un coefficiente del 60%.

#### Piano Terra

$$\begin{aligned} \text{Superf. vendibile magazzino} &= \text{Superf. commerciale} \times 60\% \approx 4,0 \text{ mq} \times 0,6 \approx 2,4 \text{ mq} \\ &+ \\ \text{Superf. vendibile sub 3 e 4} &= \text{Superf. commerciale locale commerciale} + \text{abitazione popolare} \\ &\approx 81,0 \text{ mq} \\ \text{Tot. piano terra} &\approx \underline{83,4 \text{ mq}} \end{aligned}$$

#### Piano Primo

$$\begin{aligned} \text{Superf. vendibile sub 5} &= \\ &\text{Superf. commerciale abitazione} \approx 130,0 \text{ mq} \\ &+ \\ &\text{Superf. commer. balconi} \times 25\% \approx 12,2 \text{ mq} \times 0,25 \approx 3,0 \text{ mq} \\ \text{Tot. piano primo} &\approx \underline{133,0 \text{ mq}} \end{aligned}$$

#### Piano Secondo

$$\begin{aligned} \text{Superf. vendibile sub 6} &= \\ &\text{Superf. commerciale abitazione} \approx 120,0 \text{ mq} \\ &+ \\ &\text{Superf. commer. balconi} \times 25\% \approx 12,2 \text{ mq} \times 0,25 \approx 3,0 \text{ mq} \\ \text{Tot. piano secondo} &\approx \underline{123,0 \text{ mq}} \end{aligned}$$

$$\underline{\underline{\text{TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE} \approx 339,4 \text{ mq}}}$$



## 5.4 METODOLOGIA DI CALCOLO

Al fine di pervenire ad un valore di stima per i lotti in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento  $I$  sui valori di mercato medi  $VM$  scelti per le diverse tipologie di immobili, elabora i valori di stima  $VIR$  in funzione delle superfici  $S$ , gli eventuali adeguamenti e correzioni  $AC$  e la quota di proprietà  $Q$ . Il valore finale del bene ( $VF$ ) è il  $VIR$  arrotondato in cifra tonda.

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (cfr. All. 9):

<b>Valore medio di mercato (€/mq) - VM</b>
<b>Indice di apprezzamento / deprezzamento - I</b>
Tipologia
Ubicazione
Livello di Piano
Stato di conservazione
Demografia
Vetustà
Coefficienti luminosità
Coefficienti di esposizione
Balconi e terrazzi
Servizi
Riscaldamento
Grandezza abitazione
Parcheggi
Trasporti
<b>Valore di mercato rettificato (€/mq) - VMR = VM * I</b>
<b>Superficie commerciale (mq) - S</b>
<b>Valore dell'immobile (€) - VI = VMR * S</b>
<b>Adeguamenti / correzioni - AC</b>
<b>Quota di proprietà - Q</b>
<b>Valore dell'immobile rettificato (€) - VIR = (VI - AC) * Q</b>
<b>Valore finale dell'immobile in cifra tonda (€) - VF</b>

Tab. 1 - Schema di calcolo per la stima del valore di ogni U.I.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice  $I$  considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni



generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:

- Se  $I > 1$ , il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
- Se  $I < 1$ , il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
- Se  $I = 1$ , il valore medio di mercato rimane costante.

2. Gli AC, invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.

Qualora un campo dello schema sopra riportato non sia applicabile, nella casella corrispondente viene visualizzato "n.a." (non applicabile).

### 5.5 SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione nozioni apprese presso agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2015) per immobili ad uso residenziale e commerciale nel comune di Sellia Marina.

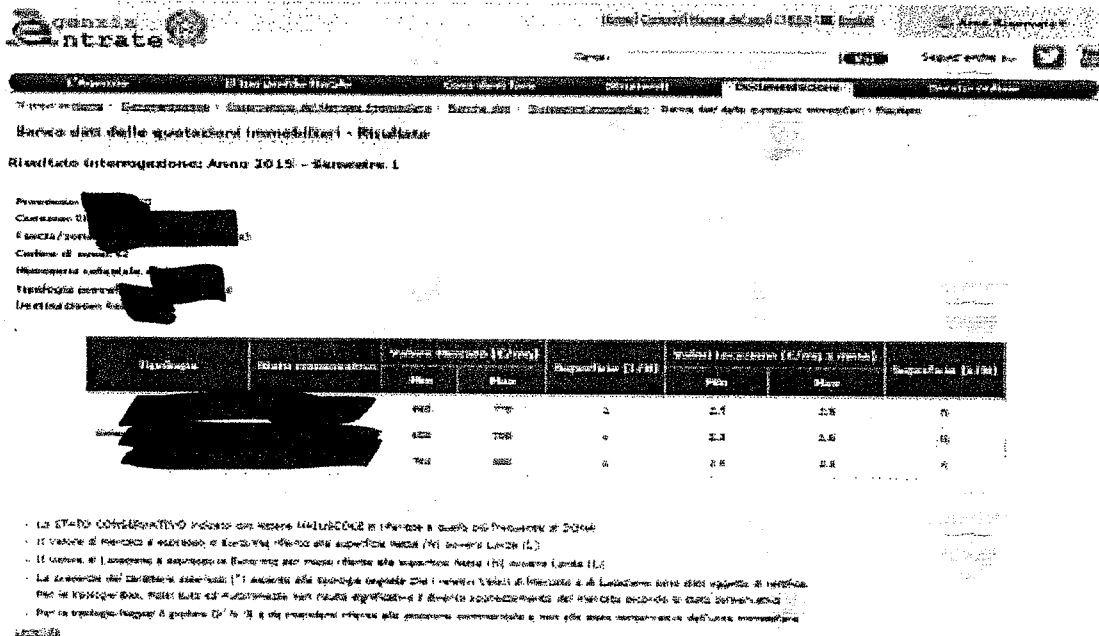
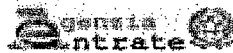


Figura 32 – Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni siti nel centro storico di Sellia Marina



Procedura Esecutiva n. 51/2015 R.G.E.  
 Promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]



Home | Servizi | Banca del Lavoro | Contatti | Chi siamo

Area Ministrato

Cerca

Segui su [Facebook] [Twitter] [LinkedIn]

L'agenzia | Il tuo profilo fiscale | Come usare i servizi | Sommario | Contatti | Servizi | Servizi | Servizi

Ti trovi in: Home | Servizi | Banca del Lavoro | Contatti | Chi siamo | Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I



Tipologia per indirizzo: [REDACTED]  
 Condizione: Commerciale

Tipologia	Stato amministrativo	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locazione (€/mq al mese)		Superficie (l./mq)
		Primo	Primo	Superficie (l./mq)	Primo	Primo	
[REDACTED]	[REDACTED]	1200	800	5	50	5	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	800	500	5	50	5	[REDACTED]

- Lo STATO AMMINISTRATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE in riferimento a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie abit. (Primo piano) ed abitazione (Primo piano) il valore medio di mercato è riferito al mercato nazionale in stato conservativo.
- Per le tipologie negozi il valore di mercato è riferito alla categoria commerciale e non alla categoria conservativa del stato amministrativo.

Figura 33 – Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per locali commerciali siti nel centro storico di Sellia Marina

Viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni da periziare, si applicano i seguenti valori medi e coefficienti di deprezzamento:

- per quanto riguarda l'immobile al piano terra (subalterni 3 e 4), si considerano un valore medio di mercato di 1.200 €/mq ed un deprezzamento di circa -33,17%; si ha pertanto il seguente valore medio di mercato rettificato:  $1.200 \text{ €/mq} \times 66,83\% \approx \mathbf{801,98 \text{ €/mq}}$ ;
- per quanto riguarda l'abitazione al primo piano (subalterno 5), si considerano un valore medio di mercato di 800 €/mq ed un deprezzamento di circa -50,88%; si ha pertanto il seguente valore medio di mercato rettificato:  $800 \text{ €/mq} \times 49,12\% \approx \mathbf{392,97 \text{ €/mq}}$ ;
- per quanto riguarda l'abitazione al secondo piano (subalterno 6), si considerano un valore medio di mercato di 800 €/mq ed un deprezzamento di circa -60,00%; si ha pertanto il seguente valore medio di mercato rettificato:  $800 \text{ €/mq} \times 40,00\% \approx \mathbf{319,99 \text{ €/mq}}$ .



## 5.6 STIMA DEI LOTTI

Applicando i valori sopra riportati alle superfici commerciali calcolata precedentemente, si determina la seguente stima dei valori economici più probabili all'attualità dei beni in oggetto:

1. **Valore sub 3-4** = VMR x Superf. commerciale = 801,98 €/mq x 83,4 mq = € 66.885,  
dal quale occorre l'importo di € 2.000 per la conformità catastale, si ha pertanto:  
**€ 64.885 ≈ € 64.900 in c.t.**
2. **Valore sub 5** = VMR x Superf. commerciale = 392,97 €/mq x 133,0 mq = **€ 52.265 ≈ € 52.300 in c.t.**
3. **Valore sub 6** = VMR x Superf. commerciale = 319,99 €/mq x 123,0 mq = **€ 39.359 ≈ € 39.400 in c.t.**

## 5.7 PREZZO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 51/2015 è complessivamente pari ad **€ 156.600 in c.t.** (*diconsi euro centocinquantaseimilaseicento in cifra tonda*).

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, lì 13.02.2016

**IL C.T.U.**  
Dott. Ing. Salvatore TUCCI  
N. 2482  