

TRIBUNALE DI LOCRI



PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 11/2022 RG ES

promosso da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

rappresentata dall'avv. Roberto FRANCO

contro

[REDACTED]
rappresentato dall'avv. Francesco CRIACO

RELAZIONE DI CTU

Giudice Es.: Dr.ssa Martina CASTALDO

Udienza: 11.07.2022

Ardore, 30.06.2022

Il C.T.U.

(ing. Salvatore G. COSENTINO)

COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
Ingegnere
24.06.2022 05:23:44 UTC

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 11/2022) promosso da *BNL SpA* contro [REDACTED]

RELAZIONEDI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Locri.

Con Provvedimento deliberativo della SV (Nomina R.G.Es. n. 11/2022 del 29.03.2022), io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, residente in Ardore (RC) alla Contrada Signora Giulia snc, venivo autorizzato a depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento Civile promosso da "*BNL SpA*" contro i coniugi sig. [REDACTED]

[REDACTED] finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta.

In data 29.03.2022, presso la Cancelleria Civile, io sottoscritto CTU, innanzi al Cancelliere, ho prestato il giuramento di rito con contestuale accettazione dell'incarico di CTU (Cron. n. 223/2022) ed ho preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nel Provvedimento R.G.Es. n. 11/2022 del 29.03.2022, nonché della data di rinvio alla prossima Udienza del 11.07.2022.

Venivo, quindi, autorizzato a redigere una CTU nella quale rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di cui sopra, e precisamente:

- a) *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza, o meno, con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) ...
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto;
- m) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

29.04.2011), nonché copia dell'Atto di Pignoramento – Richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (artt. 170 disp. att.,555 CPC). Infine mi sono portato nuovamente, in data 08.06.2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno per avere ulteriori chiarimenti sulla Pratica di Sanatoria Edilizia del fabbricato ove ricade l'immobile pignorato ed acquisire copia degli atti autorizzativi, integrativi a quelli precedentemente forniti, relativi all'immobile in perizia, previa preliminare richiesta a mezzo PEC del 03.06.2022.

3. Dati autorizzativi e catastali

Dai documenti acquisiti, nel corso delle indagini esperite, risulta che il fabbricato ove ricade l'immobile in perizia è stato regolarmente autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria N° 164 (Pratica Condono Edilizio N° 1110, Prot. N° 15129 del 07.09.1988), giusta domanda di sanatoria degli abusi edilizi (L. n. 47/85 e smi), Prot. n. 15129 del 29.09.1986), rilasciata dal Sindaco del Comune di Siderno alla ditta [REDACTED] (v. copia allegata).

Alla pratica di sanatoria, di cui sopra, è allegato il Certificato di Idoneità Statica dell'edificio, di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED], redatto dall'ing. [REDACTED] (v. copia allegata).

Non risulta per il suddetto immobile alcuna attestazione di prestazione energetica.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di perizia, ricade quindi in un maggiore fabbricato avente una struttura in c.a. a n. 5 piani f.t., prospettante sulla Via Michele Bello n. 118, una traversa del Corso della Repubblica (SS 106 ionica), posta sul lato sud della città di Siderno.

Il fabbricato, ove ricade l'immobile in perizia, è stato costruito su un terreno, avente una superficie di circa 200 mq, di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] identificato in catasto con il Foglio n. 33, P.lle n. 192, n. 193 e n. 639, ricadente, nello strumento urbanistico del Comune di Siderno (PRG), in zona B3 (completamento), come si evince dalla Relazione Tecnica, allegata alla Pratica di sanatoria edilizia, redatta dall'ing. [REDACTED] [REDACTED]

L'accesso condominiale all'edificio è posto al PT, direttamente collegato con la Via Michele Bello, attraverso un portoncino in alluminio. Il vano scale, di pertinenza condominiale, conduce alle singole unità residenziali poste ai vari livelli dell'edificio. Per quanto riguarda la destinazione d'uso, il PT è adibito a locale commerciale, mentre, i piani I°, II°, III° e IV° sono adibiti ad alloggi residenziali.

Prima di procedere all'attività di cui al mandato affidatomi, ho controllato la Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, comma 2, C.P.C.) del Notaio, dott. Francesco Cesarini, in data 18.03.2022, relativa all'immobile gravato da pignoramento, confrontandola con la documentazione catastale storica ed aggiornata al 31.03.2022, al fine di accertarne la corrispondenza.

L'immobile pignorato, pertanto, è classificato con i dati catastali aggiornati alla data attuale ed così censito:

- Fabbricato di cui al NCEU al F. n. 33, P.IIa n. 639, Sub. 6, Cat. A/3, Classe 3. Consistenza 6.5 vani Rendita € 386.05, PIII°, Proprietà: [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½.

4. Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Come sopra riportato, l'immobile in perizia è adibito ad alloggio residenziale ed è abitato dagli stessi proprietari (Parte Convenuta). Presenta complessivamente una superficie commerciale di circa mq 118 ed una superficie non residenziale di circa mq 25 (balconi) oltre circa mq 8 (vano scale). Si compone di un ambiente ingresso/salone/soggiorno, un locale cucina, una camere da letto, una cameretta con annesso WC, un locale studio, un bagno ed un ripostiglio. Sul prospetto principale (fronte strada) è presente una doppia balconata, mentre, sulla facciata retrostante, corre una singola balconata, per una superficie complessiva di circa mq 25.

L'edificio è privo di impianto ascensore.

La pavimentazione degli ambienti è in granito, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono colorate con idropittura. Gli ambienti sono arredati con mobili normale. Lo stato generale dell'alloggio si presenta alquanto decoroso, curato e pulito. Gli impianti elettrici ed idraulici sono sotto traccia e, per essi, non sono state fornite certificazioni di conformità. In qualche vano è stato montato un condizionatore a split.

Il vano scale condominiale si presenta in buono stato, è rivestito in marmo ed è dotato di ringhiera di protezione in ferro.

Per ogni dettaglio si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

4.1 Rappresentazione fotografica e satellitare dell'immobile



Inquadramento satellitare (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118



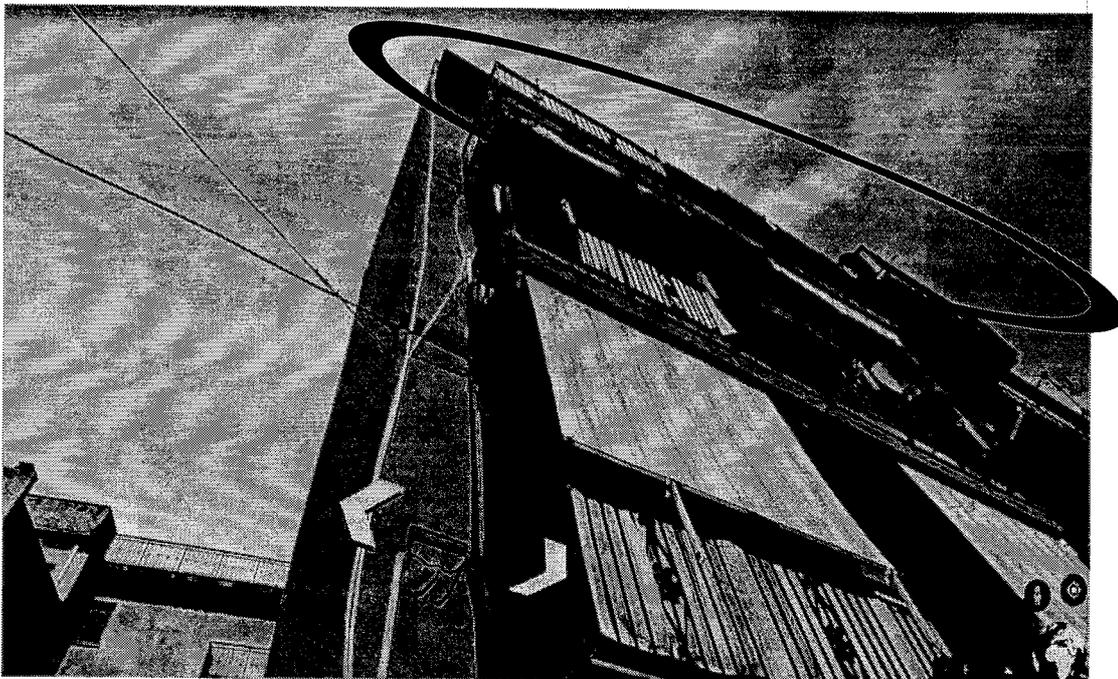
Stralcio satellitare (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118



Stralcio satellitare 3D (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118



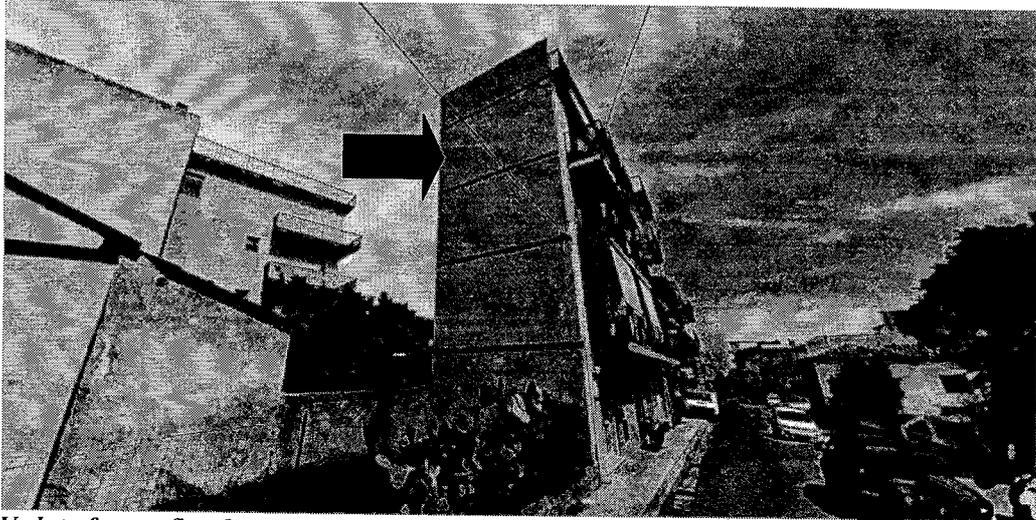
Veduta fotografica frontale (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°



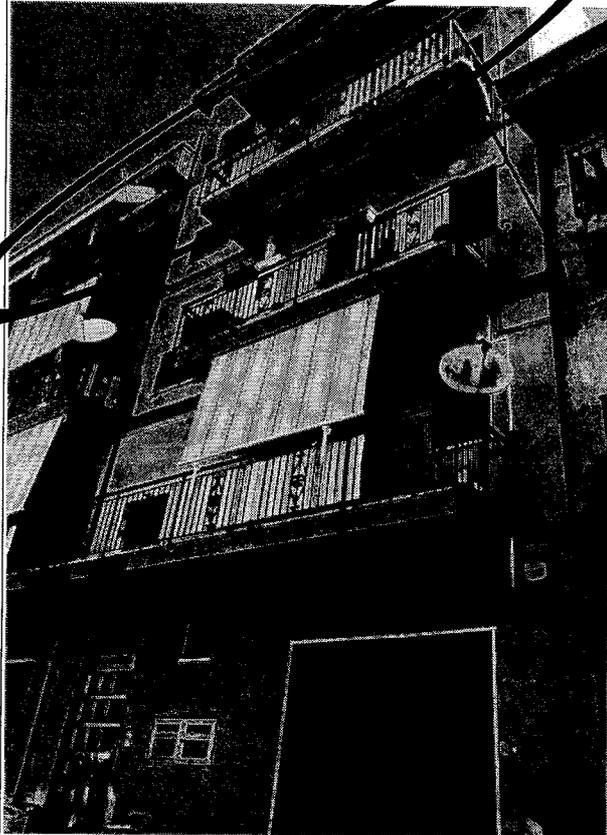
Veduta fotografica laterale (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°



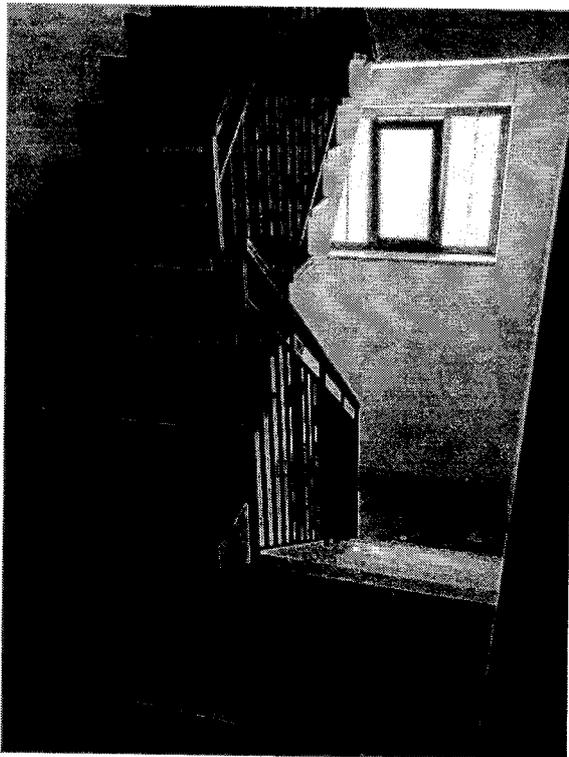
Inquadramento fotografico - Ingresso esterno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118



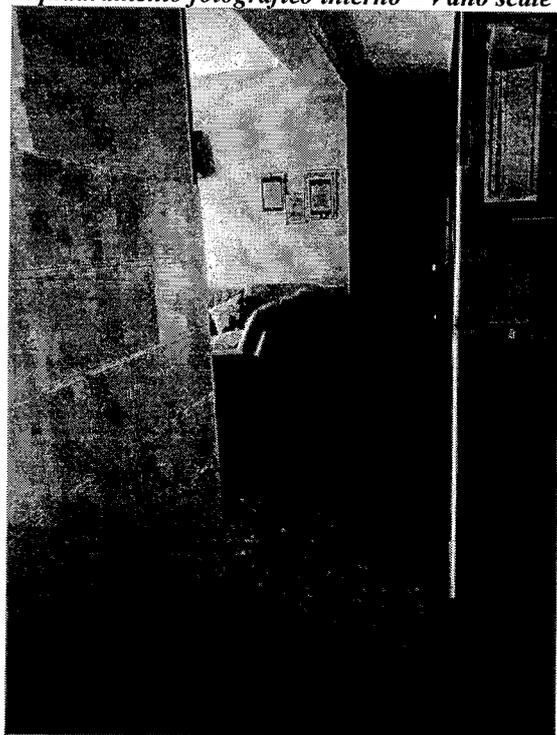
Veduta fotografica da monte (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°



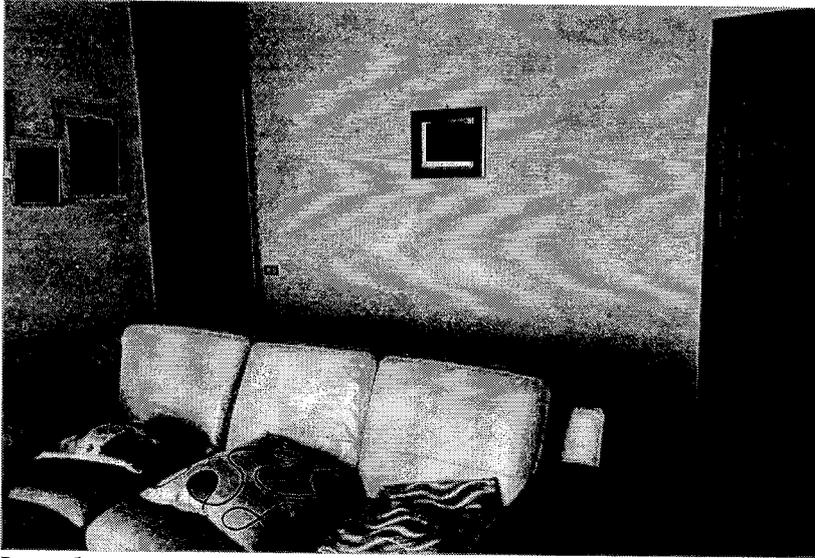
Veduta fotografica frontale – Facciata esterna - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°



Inquadramento fotografico interno – Vano scale - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118



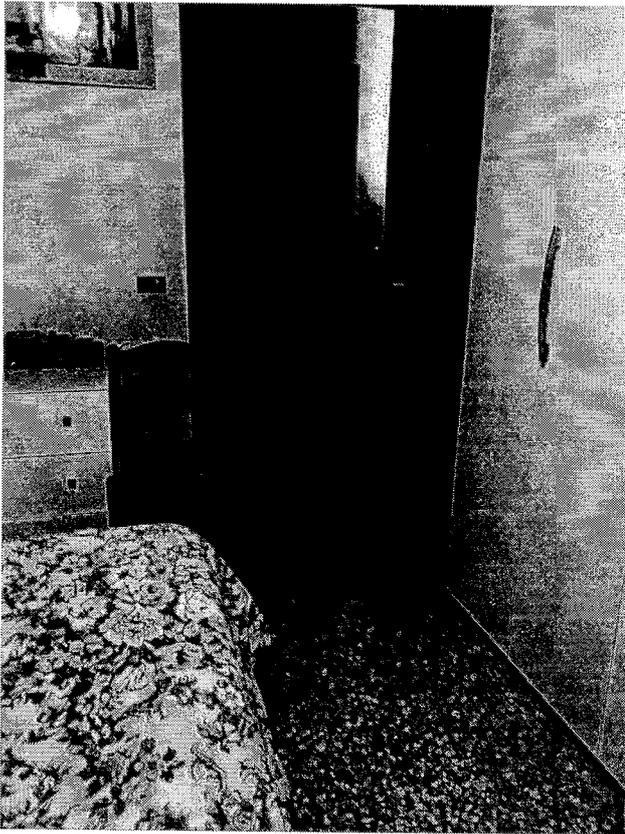
Inquadramento fotografico interno – Ingresso/soggiorno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118 Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.lla n. 639 sub 6, Piano III°



Inquadramento fotografico interno – Ingresso/soggiorno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118 Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°



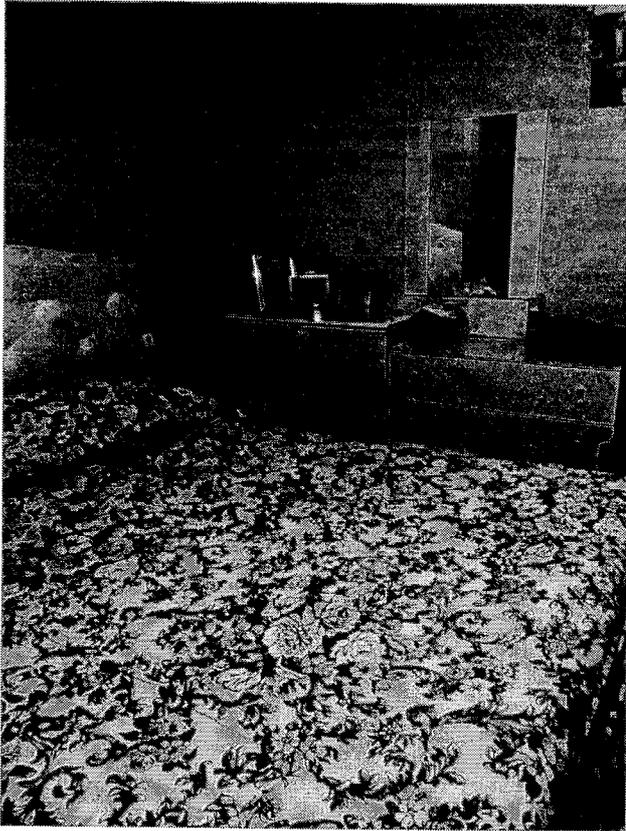
Inquadramento fotografico interno - Cucina - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118 Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°



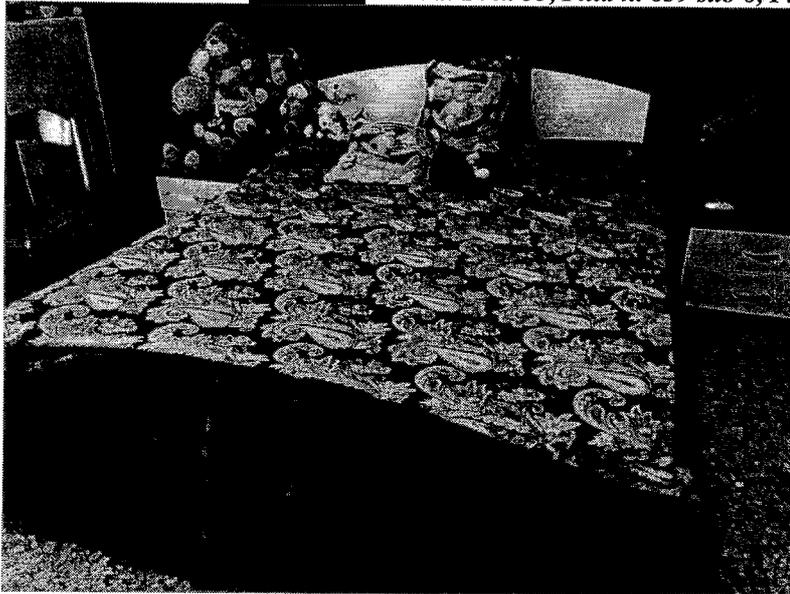
*Inquadramento fotografico interno - Letto - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.lla n. 639 sub 6, Piano III°*



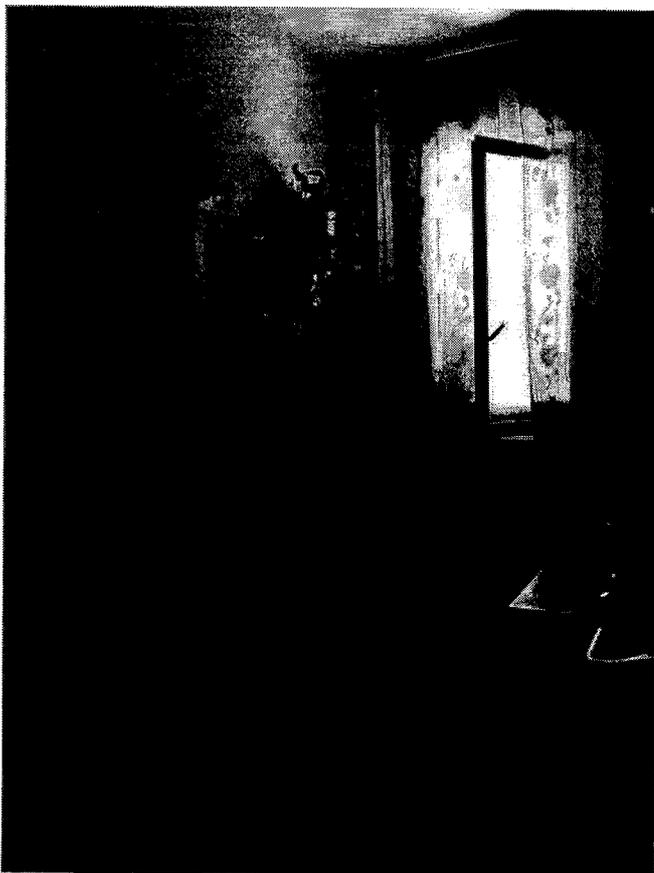
*Inquadramento fotografico interno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.lla n. 639 sub 6, Piano III°*



*Inquadramento fotografico interno – Camera letto - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*



*Inquadramento fotografico – Camera letto - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*

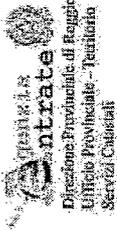


*Inquadramento fotografico interno – Begno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*

4.2 Documentazione catastale dell'immobile

Si riportano, qui di seguito, i seguenti documenti catastali:

- *Visura catastale storica*
- *Mappa catastale*



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Data: 31/03/2022 Ora: 13.39.23 Segue
 Visura n. 1189162 Pag. 1

Dati della richiesta
 Comune di SIDERNO (Codsca1725)
 Provincia di REGGIO DI CALABRIA
 Foglio: 33 Particella: 639 Sub: 6

INTERESSATI

1.	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in comune di cui 1/4 di [REDACTED]
2.	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in comune di cui 1/4 di [REDACTED]

Unità immobiliare del 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Scadenza Infinita	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Miq. Zon.	Categoria	Chiusa	Consistenza	Superficie Classificata	Rendita	
1		33	639	6			A/3	3	6,5 vuoti	127,00 m ²	€ 366,05	Manipolazione del 09/11/2015 - fenomeno di svincolo di atti di proprietà.
Indirizzo: VIA MICHELE BELLO, 118 Piano 3 Comune: Siderno												
Stato: [REDACTED]												
Valore: [REDACTED]												
Note: [REDACTED]												

Mappa del Comune Esistente
 Comune: Siderno 1725 - Foglio 33 - Particella 639
 Codice Catastrale 1725 - Foglio 33 - Particella 639

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Part.lla n. 639 sub6



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Data: 31/03/2022 Ora: 11:39:23 Segue:
 Visura n. 1189163. Pag. 2

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2016

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class. Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
VIA MICHELE BELLO, 118 Piano 3	33	639	6			A/3	3	6,5 vani	Euro 386,05
<small>Indirizzo con riferimento a quello valido dal 20/11/04 Indirizzo con riferimento all'atto di riferimento</small>									
<small>Mappe Terr. Correnti Foglio 1175 - Foglio 33 - Particella 639 Codice Comune 1125 - Foglio 33 - Particella 639</small>									

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2003

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class. Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
VIA MICHELE BELLO, 118 Piano 3	33	639	6			A/3	3	6,5 vani	Euro 386,05
<small>Indirizzo con riferimento a quello valido dal 20/11/04 Indirizzo con riferimento all'atto di riferimento</small>									
<small>Mappe Terr. Correnti Foglio 1175 - Foglio 33 - Particella 639 Codice Comune 1125 - Foglio 33 - Particella 639</small>									

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Part.lla n. 639 sub6



Antrate S.p.A.
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Data: 31/03/2022 Ora: 13:39:23
 Visura n. 7189162 Page 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Class.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		33	639	6			A/3	3	6,5 vani			UDENAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 13/11/2003 PARERE SOSTENUTTO IN TUTTI I GRADI DI GIURISDIZIONE DI PARRICIDIO LAMPANO (n. 3951/2003)
Indirizzo Particella Annotazioni Riferiti												
VIA MICHELE BELLO n. 118 Piano 3 1 - Atto di perseguitamento per opposizione 1 - Atto di perseguitamento per opposizione												

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Class.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		33	639	6			B/3					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/06/1992 in atti del 24021/091.COMUNALE (n. 4381/1992)
Indirizzo Particella Annotazioni												
VIA MICHELE BELLO Piano 3 1 - Atto di perseguitamento per opposizione												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Class.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		33	639	6			B/3					COSTITUZIONE in atti del 24/09/1990
Indirizzo Particella Annotazioni												
VIA MICHELE BELLO Piano 3 1 - Atto di perseguitamento per opposizione												

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Part.lla n. 639 sub6

Data: 31/03/2023 Ora: 13:29:23
 Visura n. 7189162 Page: 4

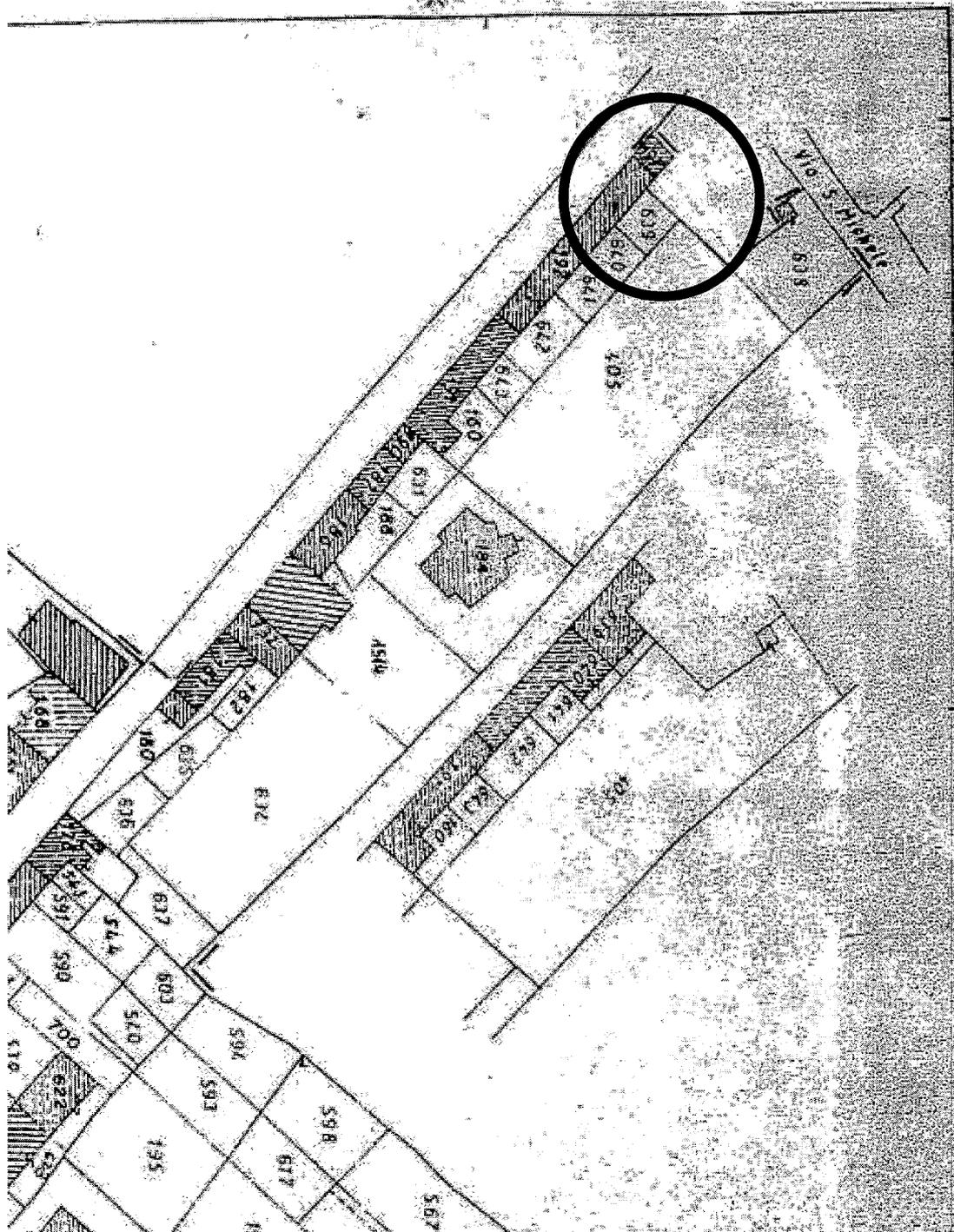
Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Entrate
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Situazione degli intestati dal 29/04/2011		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(1) Proprietà 12 - [redacted]	(1) Proprietà 12 - [redacted]
N.	2					(3) Proprietà 12 - [redacted]	(3) Proprietà 12 - [redacted]
DATI DEL QUANTILIBRO							
Atto del 02/04/2011 Pubblico ufficiale GIANNINI GIOIELLO S.p.A. SIDERNO (RC) - Repertorio n. 4371 - COMPRESA VENDITA Nuova per una Michele Bello in 6296/1700/1 - Repertorio n. 4371 - REGGIO CALABRIA in atti del 05/05/2011							
Situazione degli intestati dal 14/06/2014		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(1) Proprietà 11 - [redacted]	(1) Proprietà 11 - [redacted]
DATI DEL QUANTILIBRO							
Atto del 14/06/2014 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL LAVORO MARINA TURKSA S.p.A. SIDERNO (RC) - Repertorio n. 39334 - COMPRESA VENDITA Nuova per una Michele Bello in 4234/1200/4 - Repertorio n. 43833/1700/2 in atti del 05/05/2011							
Situazione degli intestati dal 02/06/1992		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(1) Proprietà 1000/1000 - [redacted]	(1) Proprietà 1000/1000 - [redacted]
DATI DEL QUANTILIBRO							
Atto del 02/06/1992 Pubblico ufficiale TRAPARCO MARINA S.p.A. SIDERNO (RC) - Repertorio n. 4940 - COMPRESA VENDITA Nuova n. 4933/1700/2 in atti del 05/05/2011							
Situazione degli intestati dal 24/09/1998		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(1) Proprietà 500/1000 - [redacted]	(1) Proprietà 500/1000 - [redacted]
N.	2					(3) Proprietà 500/1000 - [redacted]	(3) Proprietà 500/1000 - [redacted]
DATI DEL QUANTILIBRO							
CONSTITUZIONE in atti del 24/09/1998							

Visura telematica esente per fine informatizzata
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escluse le "visure" di balconi, terrazze e nuove scoperte periferiche e accessorie, comunicati o non comunicati
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Part.lla n. 639 sub6

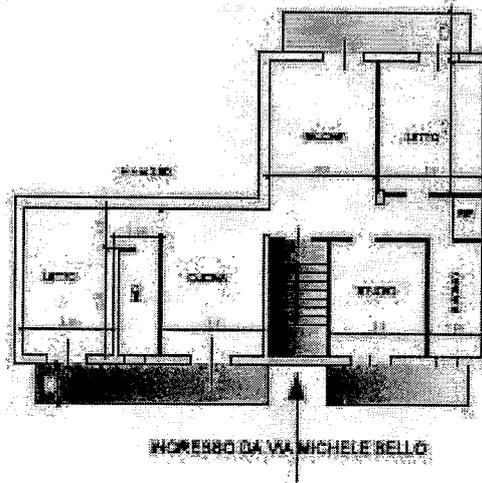


Mapa Catastale - Comune Siderno, Via Michele Bello - F. n. 33, Part.lla n.192, n.193 e n. 639

4.3 Planimetrie dell'immobile

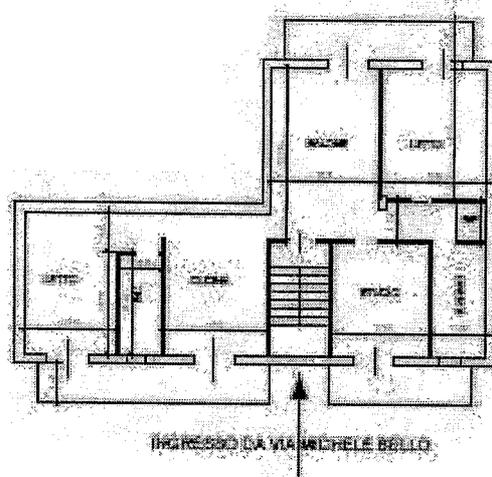
IMMOBILE RESIDENZIALE IN SIDERNO VIA MICHELE BELLO 118 PLANIMETRIA PIANO TERZO - SUPERFICI

- ABITAZIONE P III° - SUP. COMM. mq 118
- BALCONI - SUP. NR mq 25
- VANO SCALE - SUP. NR mq 8



Comune Siderno, Via Michele Bello, 1118 – Planimetria immobile – Ambienti

**IMMOBILE RESIDENZIALE
IN SIDERNO VIA MICHELE BELLO 118
PLANIMETRIA PIANO TERZO - DIMENSIONI**



Comune Siderno Siderno, Via Michele Bello, 1118 – Planimetria immobile

5. Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Per definire il valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento alla tabelle delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate al II° semestre 2021, relativamente agli immobili di tipologia residenziale siti nel Comune di Siderno, in zona centrale o prossima, che si riportano qui di seguito.

I suddetti valori unitari devono essere correlati alle effettive condizioni dell'immobile interessato alla stima, mediante coefficienti correttivi che tengono conto della ubicazione/posizione, della vetustà, della esposizione, degli oneri per la manutenzione/sistemazione, del livello di finiture, degli impianti, dei servizi, degli accessori, etc., desunti dalla letteratura tecnica in materia di estimo civile.

Essendo questi ultimi valori, definiti per tipologia e per stato conservativo, si avrà cura di individuare il valore che più si adatta all'effettiva condizione degli immobili.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERMO

Fascia Zonali: Centrale; C.SO HAERBERTO VIA ANTONIO GRAMSCI, MALETO, C.SO VITTORIO EMANUELE VIA SCORRENTINO, COLOMBO MICHELE BELLO, P.ZZA VITTORIO VENETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lmq)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	875	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	800	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	430	500	2,1	3	L
Vine e ulivati	NORMALE	800	1150	2,9	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE, si riferisce 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 e di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Maglioli il giudizio di "S" da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Leggenda

- 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)

ATTIVA WIKIDATA

Passa il tuo sito su Wikidata per migliorarlo

Tabella delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio

Occorre precisare che la consistenza della UI in perizia è stata determinata su rilievo geometrico in situ, supportato da una ricognizione visiva interna ed esterna.

Per la determinazione della superficie commerciale (al lordo dei muri e dei vani porta), è stato effettuato, oltre al rilievo interno, un rilievo esterno, laddove possibile, nonché un attento esame fotografico ed aerofotogrammetrico. L'immobile residenziale oggetto di stima, come detto, si trova inserito in un maggiore fabbricato ed è delimitato dal tamponamento perimetrale esterno. Si stima, pertanto, per la muratura perimetrale esterna uno spessore medio di m 0,30 e per la tramezzatura interna (in mattoni forati e/o in pannelli di cartongesso), uno spessore medio di m 0,10. La superficie, così determinata, al lordo dei tamponamenti esterni, delle suddivisioni perimetrali e delle divisioni interne è risultata essere pari a circa mq 118, oltre la superficie non residenziale occupata dai balconi e dal vano scale.

L'immobile si presenta in buono stato e sarebbe "appetibile" sotto il profilo di un mercato immobiliare che godesse di una congiuntura economica favorevole. Il particolare periodo di crisi economica, però, ha ripercussioni sul mercato immobiliare della zona che registra, in questo periodo, una flessione sensibile, tale da renderlo stagnante anche per gli immobili che conservano una certa redditività, quale è quello residenziale in perizia.

Tuttavia, come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati e dalle rappresentazioni fotografiche, l'immobile è dotato di doppi servizi igienici (un bagno ed un locale WC) e la pavimentazione dell'intera superficie (escluso i bagni) è realizzata in marmo pregiato (granito).

Per le considerazioni sopra esposte, pur prendendo a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall'Agenzia del Territorio, che per la fattispecie in perizia sono così assunti:

➤ €/mq 800,00 (per abitazioni di tipo economico),

si procede con la stima del più probabile valore commerciale dell'immobile in perizia, assumendo, quale coefficiente correttivo di merito, il valore $c = 1.15$, in modo da ricondurre, quanto più possibile, la stima al valore medio unitario di mercato di immobili simili, formanti oggetto di compravendita in data recente, e precisamente:

➤ $€/mq 800,00 \times 1,15 = €/mq 920,00$.

Si perviene, dunque, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, e precisamente:

Valore di mercato immobile residenziale

Superficie commerciale (al lordo dei muri) abitazione a PIII°: mq 118

Valore commerciale V1 = mq 118 x €/mq 920.00 = **€ 108.560,00.**

Superficie non residenziale (balconi mq 25 e vano scale mq 8) a PIII°: mq 33x0.6 = mq 19,80

Valore commerciale V2 = mq 19,80 x €/mq 920.00 = **€ 18.216,00.**

Superficie commerciale complessiva = mq 118 + mq 19,80 = mq 137,80

Valore commerciale immobile residenziale V= V1+V2 = € 126.776,00.

(diconsi euro centoventiseimilasettecentosettantasei/00).

6. Riscontro alle osservazioni formulate dai CT di Parte – Valutazione delle stesse e considerazioni conclusive

In data 10.06.2022 sono pervenute, a mezzo PEC, le osservazioni dell'Avv. Sofia Greco, riguardanti la sola richiesta di modifica del frontespizio della CTU, trasmessa via PEC in data 10.06.2022, relativamente al nominativo del Legale di Parte Attrice (BNL SpA), nella persona dell'Avv. Roberto FRANCO (roberto.franco@pec.fgfavvocati.it), in qualità di Procuratore Unico costituito della BNL SpA.

E' stato, quindi, recepito, nella presente CTU, quanto richiesto e si conferma, pertanto, il contenuto della CTU trasmessa in bozza il 10.06.2022, emettendo la presente CTU nella sua veste definitiva.

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto al proprio mandato e, nel ringraziare la SV per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Riporta in allegato i seguenti documenti:

- 01.Copia Ordinanza di Nomina;
- 02.Copia Verbale di Giuramento;
- 03.Copia Verbale di sopralluogo;
- 04.Documentazione catastale (visure, planimetrie, ecc.);
- 05.Documentazione fotografica e satellitare;
- 06.Planimetria immobile in perizia;
- 07.Documentazione varia;
- 08.Proposta di Parcella e Nota Spese.

Ardore, 30.06.2022

Il CTU

(ing. Salvatore G. Cosentino)

COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO
CALABRIA

Ingegnere
24.06.2022 05:24:56 UTC