

Arch. Carmela Zuco
Via San Filippo n 76 Cap 89134 RC
Call. 3286579731 – 3668758783
Mail.: melania.zuco@gmail.com
Pec.: czuco@oappc-rc.it
P.IVA 03193940800

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Prima Sezione Civile
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n.134/2008 R.G.E.;
Promosso da: XXXXXXXXXXXX
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Premessa

La sottoscritta architetto Carmela Zuco, nata a Melito Porto Salvo il 03/02/1977, con studio professionale a Reggio Calabria in via San Filippo n 76, iscritta all'ordine degli architetti pianificatori della città di Reggio Calabria, con incarico conferito dal giudice Stefano Cantone all'udienza del 14/02/2023, procede al frazionamento del Sub 31 della part. 540 - foglio 118 in due distinti subalterni per creare due unità immobiliari più agevolmente vendibili.

Consistenza Immobiliare

L'immobile oggetto di stima risulta intestato al signor [REDACTED]

Fa parte di un più ampio complesso immobiliare oggetto di pignoramento che sorge nella via Gebbione zona Sud della città. L'area è ben servita, poiché, vicina sia alle vie di comunicazione con la statale Ionica 106, autostrada e aeroporto, sia per quanto concerne i servizi e le infrastrutture primarie (acquedotti, forniture elettriche e gas, ecc) sia per quelle secondarie (scuole, attività commerciali, uffici pubblici, farmacie, ecc.).

La via Gebbione è il quartiere più popolato e ricco di attività commerciali, questo comporta la mancanza e la difficoltà di trovare parcheggio.

L'unità immobiliare sub 31 pat 540 foglio 118 misura 260,34 mq

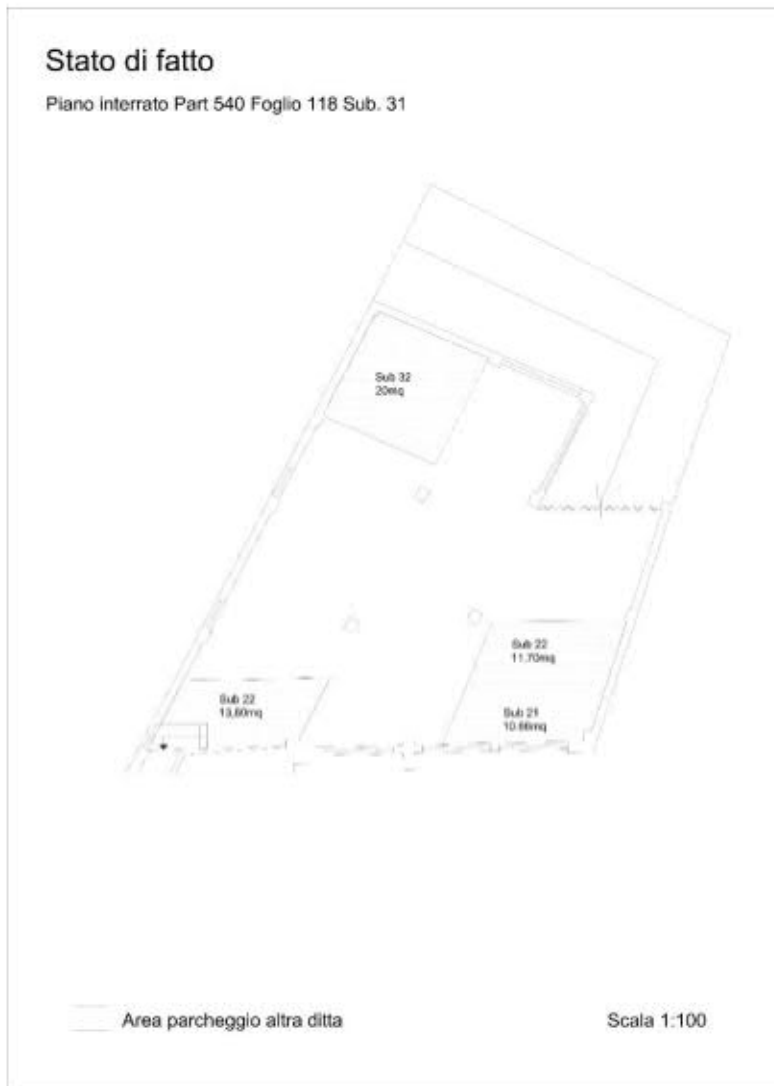
Dalla valutazione della documentazione catastale e dall'atto di vendita si è appurato che il parcheggio non è di uso esclusivo dei signori [REDACTED] poiché, dal sub 31 sono stati costituiti altri sub 20-21-22-32 che sono intestati ad altra ditta, proprietari rispettivamente dei piani 1°- 2°- 4° la cui metratura totale è di 56,16 mq che sottraendoli alla metratura totale di 260,34 mq si ha che:

- I metri quadri residenziali del Sub 31 sono 204,18 mq.

Stato di fatto unità immobiliare Sub 31

L'accesso principale è dalla rampa carrabile, le rifiniture sono a cemento a vista, la pavimentazione è in gres porcellanato, un grande finestrone con la posa di due vetrate in stile industriale con vetri smerigliati.





Frazionamento

Lo studio del frazionamento ha evidenziato la presenza dei sub 20-21-22-32 appartenenti ad altra ditta e il sub 31 alla ditta [REDACTED] e la mancata costituzione del Bcnc.

Il sub 31 di 204,18 mq. risulta di proprietà esclusiva dei sign. [REDACTED] sul quale grave una servitù di fatto.

Dopo aver disquisito con il Giudice Stefano Cantone e con il custode Dott.ssa Laura Labate si è concordato a frazionare il sub 31 in due distinte unità, uno dei quali avrebbe avuto una metratura maggiore per garantire il raggiungimento ai sub già costituiti mantenendo la servitù di fatto.

Documentazione prodotta

Si è proceduto con il frazionamento, presentando:

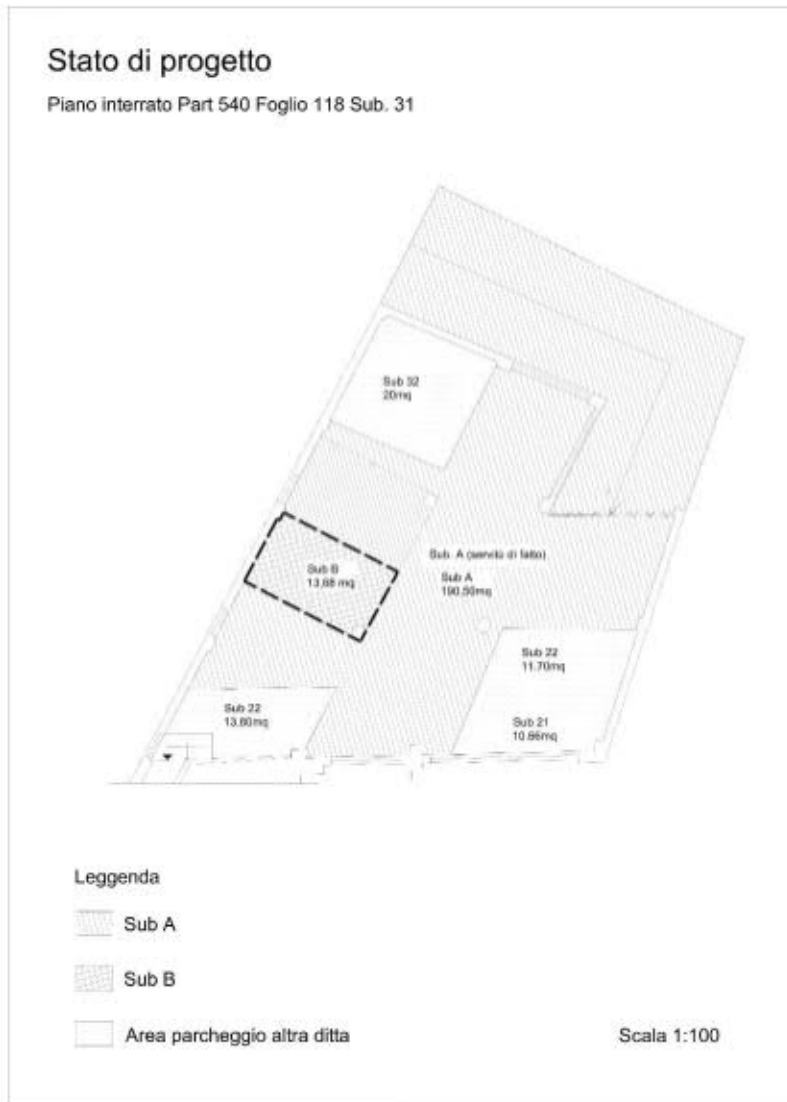
- Cila - [REDACTED], presso l'ufficio urbanistica di Reggio Calabria
- Docfa - protocollo: entrate.agev-st1 registro ufficiale [REDACTED]



Stato di progetto

AREA A (costituzione del sub 39): 190,50 mq posto auto, più servitù di fatto

AREA B (costituzione del sub 40): 14 mq posto auto

**Stima del bene pignorato**

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:

- I prezzi estrapolati dalle tabelle dell'osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agazia del Territorio, suddivisi in fasce territoriali (www.agenziaterritorio.it).

Secondo i bollettini ufficiali OMI, l'immobile ricade nella **zona Periferica C5 fascia/zona: semicentrale/ stadio sud-argine dx S. Agata-Sbarre Superiori** .



- Prevede per **Box e cantine** un range che va da un minimo di € 420,00 a un massimo di € 620.00 per metro quadrato di superficie commerciale.
- Prevede per **posti auto scoperti** un range che va da un minimo di € 150,00 a un massimo di € 225.00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Eseguendo la media tra il minimo e il massimo del il valore del Box /cantine e dei posti auto scoperti otteniamo:

un min di € 285.00 e un massimo di € 422,5 per metro quadrato di superficie commerciale

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	285,0
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	422,5
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	353,75

Suddivisioni fasce OMI

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 come da tabella.

Per posti auto nella zona Sud

Descrizione	zona	indirizzo	Stato conservativo	Sup/mq	Valore unitario(€/mq)	Valore commerciale Tot (€)
Posto auto Al coperto	Sud	Sbarre centrali	buono	30 mq	283	8.505
Posto auto Al coperto	Sud	Frangipane	buono	20 mq	500	10.000

- Viene stabilito un valore unitario medio pari a per garage **372,6 €/mq**.

Premessa alla stima

Prima di procedere alla stima del bene si è ritenuto necessario (per comodità) considerare il **l'area A** in due porzioni:



Area A - Sub 39 :

- area parcheggio mq 14,00
 - area servitù di fatto mq 176,50
- totale mq 190,50

Area B - Sub 40 :

- area parcheggio mq 13,68
- Per la stima del bene abbiamo ottenuto un valore unitario pari a 372,6 €/mq per calcolare il valore del posto auto dei Sub 39 - 40.
- Per l'area "servitù di fatto" del sub 39 avendo minor pregio, minor qualità, si ritiene non possa essere calcolato con lo stesso valore unitario (372,6 €/mq), ma necessita che da questo debba essere sottratto - l'80% , considerato il deprezzamento che il fondo servente subisce a causa del passaggio senza indennizzo.

Si avranno due valori unitari pari a:

- Per la stima dei parcheggi 372,6 €/mq.
- Per l'area servitù di fatto 74,5 €/mq (valore ottenuto sottraendo 80% dal valore unitario iniziale di 372,6 €/mq).

Stima Del Bene **Area A - Sub 39 :**

- area parcheggio mq 14,00
 - area servitù di fatto mq 176,50
- totale mq 190,50

Il valore di mercato

- **Posto Auto**

$$14 \text{ mq} \times 372,6 \text{ €/mq} = 5.216,4 \text{ €}$$

- **Servitù Di Fatto**

$$176,50 \text{ mq} \times 74,5 \text{ €/mq} = 13.149,25 \text{ €}$$

Somma del valore del posto auto più la servitù di passaggio si ha:

$$5.216,4 + 13.149,25 = \mathbf{18.365,65 \text{ €}}$$



□ **Area B - Sub 40 totale mq 13.68**

• **Posto Auto**

13,68 mq x 372,6 €/mq = **5.097,16 €**

Per una stima più corretta, la sottoscritta CTU, ha tenuto conto di alcuni coefficienti di riduzione analizzando le caratteristiche qualitative del bene, nello specifico sono stati considerati i seguenti parametri scegliendo quelli di seguito evidenziati:

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DI UFFICI, LOCALI, NEGOZI E MAGAZZINI

Coefficiente locativo:

Magazzino	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
Carraio	-10%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Stima dell'immobile del piano seminterrato identificato con :

Area A – Sub 39 superficie commerciale 190,50 mq (con valore di mercato 18.365,65 €)

- A piano seminterrato con accesso carraio = -15%

18.365,65 euro x (-15%)= 15.610,80 €

Area B - Sub 40 superficie commerciale 13,68 mq con valore di mercato **5.097,16 €**

- A piano seminterrato con accesso carraio = -15%

5.097,16 euro/ mq x(-15%)= 4.332,58 euro/ mq

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 ha il seguente valore per gli immobili:

Posto auto al coperto				
Sub	Piano	Mq commerciali	Valore di mercato	Stima immobile
39	seminterrato	190,50 mq	18.365,65 €	15.610,80 €
40	seminterrato	13,68 mq	5.097,16 €	4.332,58 €



Riepilogo

Vendita degli immobili

LOTTO 1

Immobile via Gebbione

Posto auto con servitù di fatto Part 540 - foglio 118 – Sub 39

è di: **15.610,80 €**

LOTTO 2

Immobile via Gebbione

Posto auto Part 540 - foglio 118 – Sub 40

è di: **4.332,58 €**

2) Quesito

Immobile Sito In Via Gebbione Part 467 Foglio 118

Localizzazione ed individualizzazione del bene pignorato

□ Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Reggio Calabria, nella zona sud della città.

Il terreno in oggetto è di forma rettangolare, collocato tra i palazzi della via Gebbione, precisamente è confinate con la part. 540 (proprietà dei [REDACTED] la part. 275 e part. 89 (altra ditta).

L'aria è ben servita sia dal punto di vista delle vie di comunicazione, sia per quanto concerne i servizi e le infrastrutture primarie (acquedotti, forniture elettriche e gas ecc.) e secondarie (scuole, attività commerciali, uffici pubblici, farmacie ecc.) rilevante è la posizione rispetto al centro città, all'uscita dello svincolo sull'autostrada e alla posizione dell'aeroporto.

E' confinante con il fabbricato esistente adibito a civile abitazione dei signori [REDACTED] e con proprietà di altra ditta.

Si accede dalla via principale Gebbione.

L'area oggetto di stima, ricade in un comprensorio in cui gli insediamenti edilizi sono di carattere residenziale e di buono stato di conservazione.

In riferimento al verbale di udienza del 14/02/2023 si conferma che il terreno oggetto di pignoramento, come evidenziato nella precedente perizia (depositata in data 29/11/2022) è caratterizzato da servitù di fatto che consente l'accesso a più proprietà limitrofe di altre ditte, favorendo la sosta dei veicoli degli stessi, ed anche l'ingresso dei residenti dell'immobile della Part. 540 di proprietà degli esecutati, al seminterrato dove trovano alloggio i parcheggi.



Conclusioni

Con la seguente relazione che si compone di 8 pagine

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

Allegati

ALL A: Planimetrie stato di fatto

ALL. B: Visure catastali Sub 39 – 40

ALL. C: Planimetrie stato di progetto



Per autentica e sottoscrizione
Firmato da: ZUCO CARMELA in data 27/03/2023
ore 17:29 Luogo: Reggio Calabria

