

PERIZIA TECNICA (INTEGRAZIONE)

TRIBUNALE di LOCRI

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura tra CREDITO FONDIARIO S.p.A. contro
[REDACTED] [REDACTED] – N. 13/2020 R.G.Es..

PREMESSA

Io sottoscritto Dott. Arch. Tommaso Certomà sono stato nominato C.T.U. nella causa sopra indicata con giuramento effettuato in data 30/09/2020 al quale ha formulato, per il fabbricato sito in Comune di Portigliola al NCEU foglio 7, part. 778 sub 8 (ex 778 sub 3, 4 e) e foglio 7 part. 778 sub 7;

In data 07.07.2021 l'avv. Domenico Tiani (per CREDITO FONDIARIO S.p.A.) ha richiesto al C.T.U. la cortesia di integrare la precedente perizia trasmessa con la valutazione del cespite pignorato così come attualmente accatastato, ossia come unica villa con garage, anche al fine di valutare l'opportunità di evitare i costi del frazionamento ed avere pertanto la doppia opzione (vendita come lotto unico e per lotti separati) per poter poi scegliere la più conveniente soluzione.

Tenuto conto che nulla osta alla eventuale vendita dell'intero immobile inteso come villa con garage (unico lotto) si precisa che nella determinazione del più prossimo valore di mercato si è fatto ricorso, in via preliminare, a quanto pubblicato dall'Agenzia delle Entrate – valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'area denominata R1 – Extraurbana riferite al periodo del 1° semestre dell'anno 2020 (allegato 10) che stabilisce che per le abitazioni civili (caso di specie) il valore di mercato oscilla tra € 365,00 e 510,00 per mq di superficie lorda (quindi opere murarie comprese) mentre per i magazzini (caso orientativo per la aree coperte per parcheggio) il valore di mercato oscilla

- tommaso certomà – architetto – via dei colli, 140 – 89048 siderno (rc) -



tra € 260,00 e 385,00 per mq di superficie lorda (quindi opere murarie comprese); considerato che nella valutazione unitaria si tiene in considerazione la consistenza degli immobili, la loro vetustà, il loro grado di finitura, lo stato manutentivo, la classe energetica e lo stato buono di strutture e finiture; considerata, anche, la contrazione del mercato edilizio perdurante ormai da alcuni anni, la difficoltosa raggiungibilità del fabbricato (accesso attraverso strada non asfaltata e non ottimamente livellata) ma, anche, la posizione di campagna con vista sulla vallata e sul torrente adiacente prospiciente si può ritenere che un prezzo equo, per fabbricati siti nella medesima aree e nelle medesime caratteristiche geografiche, in base all'adozione di parametri tecnici (metro quadro lordo) sia pari a € 450,00/mq per il fabbricato e € 190,00 per la costruzione adibita ad area coperta per il parcheggio. A ciò va decurtata una percentuale del 5% quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto quindi il parametro base sarà di € 427,50/mq. per il fabbricato e € 180,50/mq. per l'area coperta. Tali valori sono da attribuire a tutte le aree abitabili degli immobili (sub 8) e per aree coperte/parcheggio (sub 7).

Detti valori tengono conto, anche, della necessità di conformare i locali alla situazione catastale riportata nelle planimetrie allegate alla perizia originaria (rifacimento delle aperture e realizzazione degli ingressi al piano terra per come da planimetria catastale);

STIMA DEGLI IMMOBILI:

Garage piano terra (Foglio 7 – particella 778 sub 7):

- Vcomm. Garage aperto = $V_u \times \text{Sup.} = € 145,00 \times 92,73 \text{ mq} = € 13.445,85$
- Vcomm. Garage chiuso = $V_u \times \text{Sup.} = € 180,50 \times 37,94 \text{ mq} = € 6.848,17$

Totale =	€ 20.294,02
----------	-------------



Casa al piano terra e primo (Foglio 7 – particella 778 sub 8):

➤ Vcomm. p. t. = $V_u \times \text{Sup.} = € 427,50 \times 210,25 \text{ mq} =$	€ 89.881,87
➤ Vcomm. Veranda p. t. = $V_u \times \text{Sup.} = € 213,70 \times 24,48 \text{ mq} =$	€ 5.231,38
➤ Vcomm. p. 1° = $V_u \times \text{Sup.} = € 427,50 \times 132,83 \text{ mq} =$	€ 56.784,82
➤ Vcomm. Terrazzo p. 1° = $V_u \times \text{Sup.} = € 142,50 \times 69,83 \text{ mq} =$	€ 9.950,77
➤ Vcomm. Balconi p. 1° = $V_u \times \text{Sup.} = € 142,50 \times 12,64 \text{ mq} =$	€ 1.801,20
Totale =	€ 163.650,04

Terreno adibito a corte del fabbricato (Foglio 7 – particella 778):

➤ Vcomm. Terreno = $V_u \times \text{Sup.} = € 4,70 \times 2.034,60 \text{ mq} =$	€ 9.562,62
Totale =	€ 9.562,62

LOTTE DI VENDITA:

Lotto unico = Fabbricato a piano terra e primo comprensivo di garage e terreno circostante della quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà composto da: al piano terra n° 3 ingressi di cui uno direttamente sulla scala che conduce al piano superiore e gli altri due che portano in due soggiorni-cucina, n° 4 camere da letto e n° 2 bagni nonché n° 1 ripostiglio posto sotto la scala d'accesso al piano primo; al piano primo n° 1 soggiorno, n° 1 cucina, n° 2 camere da letto e n° 1 bagno oltre ad un ampio terrazzo e a due balconi dinanzi ad ogni camera da letto; area parcheggio coperta aperta e area coperta allo stato rustico nonché corte esterna. Il tutto sito nel comune di Portigliola, contrada Lentù snc identificato catastalmente al Fg. 7 – part. 778 – sub 7 della superficie totale di mq. 130,67 (mq. 92,73 di parte aperta e mq. 37,94 di area allo stato rustico) con corte esterna in cui sono presenti alberi da frutto della superficie totale di mq. 2.034,60 e Fg. 7 – part. 778 – sub 8 della superficie totale di della superficie totale di mq. 343,08 (piano terra e primo) oltre mq. 24,48 di veranda coperta al piano terra, mq 69,83 di terrazzo al piano primo, mq 12,64 di



balconi al piano primo, mq. 130,67 di garage (mq. 92,73 di parte aperta e mq. 37,94 di area allo stato rustico) e mq. 2.034,60 di corte di pertinenza – Prezzo € 193.506,68.

Siderno, 26/08/2021

F.to Il C.T.U.
Arch. Tommaso Certomà

