

TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 34/2022

PROMOSSA

[REDACTED]

RAPPRESENTATA DAGLI AVVOCATI

ADRIANA BARTOLO e VINCENZO BARTOLO

CON pec; [adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it](mailto:adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it)

[vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it](mailto:vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it)

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]  
residente alla contrada Riposo del comune di Locri

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## RELAZIONE DI CONSULENZA

Disposta dal Giudice dell'esecuzione Giuseppe Cardona , tendente a rispondere ai seguenti quesiti:

### QUESITO A)

a)Prima di ogni attività , controlli la completezza ipocatastale di cui all'articolo 567 ,secondo comma cod. proc. civ, segnalando immediatamente al Giudice ogni lacuna ed inidoneità ;

### RISPOSTA

I beni pignorati , come da istanza di vendita pignoramento sono attinenti ad alcuni manufatti ad uso residenziale con alcuni suoli limitrofi ai manufatti, siti nel comune di Locri, contrada Riposo. Essi sono posti al piano terra e primo, destinati ad abitazione, con un locale a piano terra destinato a deposito. In catasto come da pignoramento, i beni sono riportati al foglio n° 31 del comune di Locri e risultano individuati dalle particelle sotto riportate.

La trascrizione presso l'agenzia delle Entrate è avvenuta in data 05-10-2022 ;Registro Generale n° 16869;Registro Particolare n° 13857, a favore della signora Romano Maria Carmela nata Locri il 29-06-1956, contro il signor Sarafino Cesare Giovanni nato a Locri il 22-11-1942 (allegati n° 1-2-3-4).

Il suolo di cui gli immobili pignorati, è pervenuto al signor Sarafino Cesare Giovanni tramite atto notar Marcello Scarfagna del 13-01-1979, Rep. N° 79/209, registrato a Locri il 24-01-1979 al n° 104 Mod 1.

**Per come riportato negli allegati n°1-2-3-4, relativi al pignoramento, gli immobili corrispondono catastalmente a quelli riportati nella visura catastale allegata alla presente relazione .**

-particelle n°440 del F 31 destinato a locale di deposito con **corte annessa** , catg. C<sub>2</sub>, PT, della superficie complessiva di mq 50, con RC 154,94 (allegati n°5-6).

particella n° 442 sub 2 del F 31 destinato ad abitazione ,catg. A/3 vani 4,5, PT rendita catastale 209,17, piano terra **con corte annessa** (allegati n°7) .

particella n° 442 sub 3 del F 31 destinato ad abitazione, catg. A/3, vani 4 , P 1°rendita catastale 185,92 ,piano 1°(allegati n° 8)

-particella n° 442 sub 4 del F 31, catg. F/5 lastrico solare posto al p 2° di mq 82 (allegato n° 9-10)

-particella n° 441 sub 2 del F 31 destinata ad abitazione **con corte annessa** , catg. A/7 vani 8 ,piano Terra , rendita catastale 557,77(allegato n°11)



particella n° 441 sub 3 del F 31 catg. F/5 lastrico solare di mq 156 piano 1°(allegato n° 12-13)

-particella n° 439 del F 31 ; terreno riportato al catasto terreni ,di 250 mq (allegato n° 14)

particella n° 443 del F 31 ; terreno riportato al catasto terreni ,di mq 260 (allegato n° 14-15)

Le visure ipotecarie e catastali individuano perfettamente i beni pignorati riportati in trascrizione.

Per quanto riguarda le particelle n° 440, 441 ,442 del foglio n° 31 , non risultano essere riportate al catasto terreni, in quanto esse facenti parte delle corti dei fabbricati, pertanto esse risultano riportate al catasto fabbricati, come evidenziato nelle planimetrie catastali allegare alla presente, che rappresentano le corti dei fabbricati ( allegati n° 16-17-18-19-20-21) , come del resto evidenziato dal Giudice dell'esecuzione in data 25-10-2022.

Gli immobili di cui al pignoramento, costituiti da diversi fabbricati sono pervenuti alla parte per essere stati realizzati in modo illegittimo in assenza di concessione edilizia ma sanati, per come accertato dal sottoscritto CTU .

E' stata presentata domanda di condono edilizio con prot. N° 18733 del 31-12-1986, pratica n° 1401 (allegato 22-23-24-25) ed è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria per i tre fabbricati oggetto di pignoramento.

Le costruzioni oggetto di pignoramento, risultano essere costituite da strutture miste in muratura ed in cemento armato con tamponature in blocchi di argilla , realizzati con i metodi tradizionali impiegati nel comprensorio. Le coperture delle due abitazioni risultano essere realizzate con solai a nervature parallele in cemento armato, mentre la copertura del vano deposito presenta una copertura leggermente inclinata in tegole .

La pavimentazione delle abitazioni risultano essere del tipo civile in ceramica . L'altezza dei piani risulta essere di mt 3,20 .Gli infissi risultano essere in semplice alluminio con semplici vetri ,privi di camera d'aria. Gli impianti elettrici sono del tipo sotto traccia sono muniti di salvavita elettromagnetico-Le coperture sono realizzate con solai praticabili, accatastati nella categoria F/5.

#### **QUESITO 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.

#### **RISPOSTA**

-L'immobile riportato in catasto al foglio n° 31 ,particella n° 440 con corte annessa è posto a piano terra e presenta una superficie di mq 50 ( foto n° 1-2). Esso è destinato a deposito con catg. C/2 e vi si accede dalla particella n° 443, destinata a stradella ad uso dei fabbricati pignorati. Detta particella corrisponde ai dati riportati nel pignoramento ,e confina: con la particella n° 554 di proprietà dei



signori [redacted] e [redacted] e confina : con a particella n° 828 di proprietà della signora [redacted]

La particella n° 440 del F 31 presenta strutture in muratura ordinaria di mattoni pieni ed è stata ampliata **successivamente** in modo illegittimo (foto n° 9) ed in modo indipendente dalla particella n° 440 pignorata, rispetto alla concessione in sanatoria, **destinata ad abitazione**, mentre di fatto risulta essere accatastata come deposito. Il CTU ha solamente rilevato e valutato quanto previsto nel pignoramento e quanto legittimamente autorizzato con la concessione in sanatoria, che corrisponde a quanto accatastato, cioè al manufatto di catg. C/2 (locale di deposito). Il piccolo ampliamento non è stato valutato dal CTU, in quanto non facente parte del pignoramento, ma di esso è stato calcolato il costo della demolizione per come appresso riportato.

-L'immobile riportato in catasto al foglio n° 31 mappale n° **442 sub 2** (foto n° 3-4) è posto al piano terra ed è composto da 4,5 vani con rendita catastale 209,17. Presenta destinazione di abitazione economica con catg. A/3. Vi si accede tramite la particella n° 443 destinata a stradella di utilità comune alle altre abitazioni. Detta abitazione presenta strutture in muratura ordinaria di mattoni pieni con solaio in laterizio armato. Detta particella corrisponde ai dati riportati nel pignoramento e confina: con la particella n° 1084 di proprietà dei signori Panetta Maria e Panetta Paolo Massimo.

Sul suolo di detta particella è stato effettuato un piccolo ampliamento a piano terra, realizzato in modo illegittimo (foto n°9) **successivamente** al rilascio della concessione in sanatoria, di cui il CTU non ha tenuto conto nella valutazione in quanto non facente parte del pignoramento, ma di esso si è tenuto conto del costo di demolizione.

-L'immobile riportato in catasto al foglio n° 31 mappale n° **442 sub 3** è posta al piano primo ed è composto da 4 vani con rendita catastale pari a 185,92 (foto n° 3-4). Presenta destinazione di abitazione economica con catg. A/3. L'ingresso a tale abitazione avviene tramite una scala esterna (foto n° 4). Presenta strutture in muratura ordinaria con solai in laterizio armato.

Vi si accede tramite la particella n° 443 **destinata a stradella (unità comune a tutte le unità immobiliari)**. Detta particella corrisponde ai dati riportati nel pignoramento e confina: con la particella n° 1084 di proprietà dei signori [redacted] e [redacted]

-L'immobile riportato in catasto al foglio n° 31 mappale n° **442 sub 4** è destinato a lastrico solare e presenta una superficie pari a mq 76 (foto n° 3). Vi si accede tramite la particelle n° 443 destinata a stradella e tramite una scala in ferro a chiocciola. Detta particella corrisponde ai dati riportati nel pignoramento e confina con la particella n° 1084 di proprietà dei signori [redacted] e [redacted]

-L'immobile riportato in catasto al foglio n° 31, mappale n° **441 sub 2** è posta al piano terra, composta da otto vani con rendita catastale 557,77 (foto n° 5-6-7-8). Presenta destinazione di abitazione in villino con catg. A/7. Vi si accede tramite la particella n° 443 destinata a stradella. Detta particella corrisponde ai dati riportati nel pignoramento e confina: con le particelle n° 440 e 442 di proprietà



del signor **Serafino Cesare Giovanni** (stesso esecutato). L'abitazione presenta strutture in cemento armato con solai in laterizio armato. Tale immobile, di fatto non presenta le caratteristiche di vilino per come accatastato, in quanto le rifiniture non risultano essere conformi ai requisiti previsti per tali tipi di abitazione, pertanto di questo si terrà conto nella valutazione. L'intera particella con la corte annessa, confina con la particella 442-443-440 di proprietà di **Serafino Cesare Giovanni**, e con la particella n° 828 in ditta Fiordaliso Francesca.

L'immobile riportato in catasto al foglio n° 31, mappale n° **441 sub 3** è posto al piano primo ed è costituito dal lastrico solare (foto 5-6-7-8) con catg. F/5 di mq 156, al quale si accede tramite la scala interna, posta al piano terra. Detta particella corrisponde ai dati riportati nel pignoramento e confina con le particelle n° 440 - 442 - 443 di proprietà del signor **Serafino Cesare Giovanni** e con la particella n° 828 in ditta **Fiordaliso Francesca**.

-Terreno riportato in catasto al foglio n° 31 mappale n° **439** di mq 250, di qualità uliveto con RD 2,13 (allegato n° 26). Tale bene corrisponde ai dati riportati nel pignoramento e confina con la particella n° 447 di proprietà del comune di Locri e con la particella n° 1364 dei proprietà dei signori **Comparatore Giuseppina** e **Calluzzo Giuseppe**.

Su tale immobile insiste un piccolo manufatto costituito da un vano e servizi, realizzato in modo illegittimo (foto n° 9) **successivamente** all'ottenimento della concessione edilizia degli altri manufatti, del quale non può essere tenuto conto nella valutazione degli immobili pignorati. Di tale piccolo immobile si terrà conto del costo di demolizione e trasporto a rifiuto.

-Terreno riportato in catasto al foglio n° 31, mappale 443 di mq 260, uliveto con RD 2,22 (allegato n° 26). Tale striscia di terreno è destinata a stradella ad uso comune delle unità immobiliari pignorate e **costituisce una servitù di passaggio obbligato per le abitazioni pignorate**. Detta particella corrisponde ai dati riportati nel pignoramento e confina con la particella n° 1164 dei signori **Comparatore Giuseppina** e **Calluzzo Giuseppe**, e confina inoltre con la particella n° 1064 di proprietà del signor **Serafino Vincenzo**.

#### QUESITO C)

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito proceda all'accatastamento.

#### RISPOSTA

I beni pignorati, catastalmente sono riportati al catasto fabbricati del comune di Locri, e risultano individuati con le particelle:



- n° 440 del foglio n° 31 catg. C/2 , PT con corte annessa, intestata a **Serafino Cesare Giovanni**
- n° 442 sub 2 del foglio n° 31 ,catg. A/3, PT con corte annessa intestata a **Serafino Cesare Giovanni**
- n° 442 sub 3 del foglio n° 31 categ. A/3 P1° intestata a **Serafino Cesare Giovanni**
- n° 442 sub 4 del foglio n° 31 catg. F/5, P 2° lastrico solare intestata a **Serafino Cesare Giovanni**
- n° 441 sub 2 del foglio n° 31 catg. A/7 PT con corte annessa ,intestata a **Serafino Cesare**
- N° 441 sub 3 del foglio n° 31 , catg. F/5, lastrico solare intestata a **Serafino Cesare**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Locri (allegato n°22-23-24-25) si è potuto accertare che sui fabbricati insistenti sulle :

-particella 440, classe C/2, PT, F 31 del comune di Locri –

-particella n°441 classe A/7 PT e 1° sub 2 e sub 3 del F 31 del comune di Locri -

-Particella n° 442 classe A/3 PT-P1°-P2° sub-2,sub3,sub4 del F 31 del comune di Locri

-particella n° 443 del F 31 di mq 260 del comune di Locri è destinata a stradella a servizio dei fabbricati pignorati.

-particella n° 439 di mq 250 del F 31 del comune di Locri risulta essere posta in zona B/2 edificabile

sono state presentate domanda di condono edilizio (allegato n° 22-23-24-25 , Prot. N° 18733 del 31-12-1986, con concessione edilizia in sanatoria n° 332 del 28-02-2002 in testa alla ditta **SERAFINO CESARE** nato a **Locri il 22-11-1942**. E' stato redatto certificato di idoneità statica, allegato alla domanda di condono edilizio, a firma dell'Ing. Esposito Salvatore di Locri. Il certificato di agibilità per tutti fabbricati sanati potrà essere rilasciato in qualsiasi momento, in quanto in possesso di tutti i requisiti urbanistici, e dotato dei relativi accatastamenti.

Ai fini dell'accatastamento dei fabbricati si farà rilevare quanto segue:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere regolarmente accatastati in testa al soggetto pignorato come di seguito riportato:

**Serafino Cesare Giovanni** nato a **Locri il 22-11-1942**. Tutti i beni pignorati risultano essere limitrofi e sono ubicati in contrada Riposo.

#### QUESITO 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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od 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.

**RISPOSTA**

I beni già riportati in descrizione ed individuati con le particelle n° 441/2 (villetta) e 442/3 (lastrico solare) risultano essere occupati da una famiglia di Indiani con un contratto di comodato ad uso gratuito per la durata di anni due ,ad un certo RAJ KUMAR ,nato in India il (EE) il 21-04-1979, registrato a Locri il 04-01-2022 , ATTI/PACCO 3000006.

La particella n° 440 (deposito) con piccolo ampliamento (abusivo) , risultano essere occupati da extra comunitari, di nazionalità indiana in assenza di contratto.

Gli immobili riportati in catasto alla particella n° 442 sub 2( PT) e sub 3 (P1°) e sub 4 (lastrico solare) risultano attualmente occupati in assenza di contratto da extra comunitari di nazionalità indiana.

**QUESITO 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 .

**RISPOSTA**

Non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale che gravano sui beni insistenti sulle particelle evidenziate in descrizione ,riportate al foglio di mappa n° 31 del comune di Locri. Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del suolo.

**QUESITO F)**

Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio di carattere ornamentale.

**RISPOSTA**

Non esistono vincoli storici, artistici o alberghieri. Non esistono finiture di pregio o di carattere ornamentale in quanto trattasi di unità immobiliare del tipo civile abitazione, rientranti nella categoria A. L'unità immobiliare, qualificata come A/7 (villino), presenta caratteristiche simili a quelle che caratterizzano la civile abitazione, con la particolarità della realizzazione di una scala interna a forma elicoidale

**QUESITO G)**



Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

RISPOSTA

Non esistono formalità di alcun genere, vincoli o onere di natura condominiale.

**QUESITO H)**

informi sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA

Dalle risultanze del sopralluogo, atteso che trattasi di piccole abitazioni, si è potuto accertare che non risulta essere costituito alcun condominio attese le poche unità immobiliari unifamiliari.

**QUESITO I)**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

RISPOSTA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento riportate in catasto a F n° 31 del comune di Locri particelle n° 440- 442 sub 2- 442 sub 3- 442 sub 4- 441 sub 2- 441 sub 3-443-439 non sono soggetti a censi, ne a livelli, ne ad usi civici.

**QUESITO j)**

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06-06-2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma



sesto ,della legge 28-02-1985 n° 47, ovvero 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06-06-,n°380 del 2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine ) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

#### RISPOSTA

Le unità immobiliare oggetto di pignoramento sono state edificate in assenza di Permesso di Costruire nell'anno 1972. E' stata presentata domanda di condono edilizio dalla ditta **ERATO CESAR** **Giovanni**, nato a **Genova 22-12-1944** con prot. 18733 del 31-12-1986 . Per gli immobili pignorati è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 332 del 28-02-2002( allegato n°22-23-24-25)

Tutti gli ampliamenti per come evidenziato sorgono sulle corti della particella 442-440 e sulla particella di terreno n° 439. Detti ampliamenti non fanno parte dei beni pignorati e non potranno in alcun modo essere sanati attese le condizioni urbanistiche ed edilizie. Ne può essere applicato l'art. N° 36 del DPR 380/2001 in quanto non sussistono le condizioni urbanistiche. In caso di vendita detti ampliamenti non vanno valutati ma faranno parte dell'immobile in quanto sorgono sulla corte delle stesse particelle. Delle dette particelle realizzate in modo abusivo, atteso che non potrà essere effettuata la sanatoria in virtù dell'art. N° 36 DPR 380/2001, verrà valutato il costo di demolizione e trasporto a rifiuto ,il quale sarà detratto dal valore principale di ogni singolo immobile.

#### QUESITO K

Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione energetica.

Per le unità immobiliari individuate con i n° 440 (deposito)-n°442 sub 4 (Lastrico solare)-n° 441 sub 3 (lastrico solare) non sono richieste certificazioni, attestante il contenimento energetico, in quanto ricadente nella categoria di deposito o unità immobiliari da costruire. Per le unità immobiliari individuate con le particelle n° 442 sub 2-n° 442 sub 3-n° 441 sub 2, destinate a civile abitazione possono essere dotate di attestazione per il contenimento energetico.

#### QUESITO 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,e del valore per metro quadrato e del valore complessivo ,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 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/ es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà ,relativo al bene -segue breve descrizione -sito nel comune di XX, via CCCC,in catasto al foglio BB, particelle FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo euro ZZZ..

RISPOSTA

Qui di seguito si riportano le superfici commerciali delle singole unità immobiliari costituenti i beni pignorati, oggetto di valutazione: **Verranno applicati tre metodi di valutazione per singola unità abitativa, e per ogni immobile verrà assunta la media dei valori ottenuti**

#### VALUTAZIONE PARTICELLA N° 440 DEL FOGLIO N° 31

La destinazione di tale unità immobiliare risulta essere quella di deposito con catg. C/2.La superficie commerciale risulta essere pari a mq 50.

#### **Metodo di valutazione dell'OMI**

Per come riportato nell'allegato n° 27, il valore per ogni mq per Box, risulta essere pari a 493 euro/mq. Risultando la superficie pari a mq 50, risulta che il valore del depositi equivalente per destinazione a quella di BOX ,risulta essere:

$V=493 \times 50 \text{ mq} = \mathbf{24.650 \text{ euro}}$

#### **Metodo di valutazione in funzione del canone di fitto**

Per come riportato nell'allegato n°27 ,il valore per l'affitto di ogni mq risulta essere pari a 1,5 euro.

Canone mensile :  $C = 1,5 \times 50 = 75 \text{ euro/mensile}$

Canone annuo :  $C = 75 \times 12 = 900 \text{ euro /anno}$

Spese annue straordinarie di mantenimento :  $S = 150 \text{ euro/annuo}$

Canone netto:  $C = 900 - 150 = 750 \text{ euro}$

Il valore del deposito verrà dato dalla capitalizzazione del canone, avendo assunto come saggio di capitalizzazione quello corrente per i fabbricati, pari a 0,03.

$V = 750 / 0,03 = \mathbf{25.000,00 \text{ euro}}$



**Metodo in funzione del costo del fabbricato**

Il costo per le unità immobiliari riportate nella categoria dei depositi risulta essere pari ai 5/7 del costo dei fabbricati, pari a 252 euro /mq (allegato n° 28).

Siccome l'unità immobiliare presenta un'altezza pari a mt 3,00, il costo unitario per ogni mq risulta essere pari a  $252 \times 3 \times 5/7 = 540$  euro/mq

Il valore del depositi vale :  $V = 540 \times 50 = 27.000$  euro

**Il valore commerciale sarà dato dalla media dei tre valori determinati .**

$V = (27.000 + 25.000 + 24.650) / 3 = 25.550,00$  euro

**Valore unitario:  $V = 25.500 / 50 = 510$  euro/mq**

Per tenere conto delle reali condizioni manutentive dell'immobile e dell'epoca di realizzazione (anno 1985 data condono edilizio), necessita applicare una riduzione sul valore determinato. Tale riduzione viene effettuata tramite il coefficiente di vetustà (allegato n° 28) che risulta essere pari a 0,74 (trenta sette anni )

Il valore dell'immobile risulta essere pari a:  **$V = 25.550 \times 0,74 = 18.907,00$**

A tale valore dovrà essere aggiunto il valore del cortile che incide il 10% del valore dell'immobile.

Superficie cortile mq 110.

Valore cortile  $110 \times 510 \times 10\% = 5.610$  euro

Valore dell'unità immobiliare, particella n° 440 del F 31  $V = 5.610 + 18.907 = 24.517$  euro

**VALUTAZIONE PARTICELLA n° 441 sub 2 e sub 3**

**Le due particelle 441 sub 2 e sub 3 non possono essere scisse, in quanto la particella 441 sub 3 rappresenta il lastrico solare del piano inferiore , quindi pertinenza dell'intera unità immobiliare.**

**Metodo di valutazione dell'OMI**

La destinazione di tale unità immobiliare risulta essere quella individuata con la categoria A/7(villino). Dal sopralluogo si è potuto accertare ,che le caratteristiche di rifinitura e la mancanza di una corte adeguata non possono far rientrare tale immobile nella categoria di ville ,pertanto pertanto verrà valutata l'unità immobiliare come villino con un **valore di 802 euro/mq**(allegato n° 27). Risulta che il valore dell'unità immobiliare presentando una superficie pari a mq 156 risulta essere data dai valori:

a)Valore dell'abitazione :

$V = 156 \times 802 = 125.112$  euro



b) Valore del lastrico solare, pari al 30% del valore fissato:  $V=156 \times 30\% \times 802=37.533$

Valore dell'unità immobiliare **V=162.645,00 euro**

#### Metodo di valutazione in funzione del canone di fitto

Per come riportato nell'allegato n°27, il valore del canone di fitto risulta essere pari a 2,60 euro/mq.

Canone lordo  $(156+25\% \times 156+10\% \times 300) \times 2,6=585,00$  euro/mensile

Canone annuo  $C=585 \times 12=7.020,00$  euro /annuo

Da tale importo necessita detrarre l'Imposta IMU e le spese annuali pari a:

IMU:  $557,77 \times 1,05 \times 160 \times 10,6/1000=993,27$

Spese annuali ordinarie 500,00 euro

Canone netto:  $C=7.020-(993,27+500)=5.526,00$  euro

Dalla capitalizzazione di tale canone si ottiene il valore dell'immobile.

$V=5.526/0,03=184.224$  euro

#### Metodo di valutazione in funzione del costo di costruzione

Per come riportato nella tabella (allegato n° 28) il costo di costruzione risulta essere 345 euro/mq. Siccome l'altezza del piano risulta essere pari a 3,70, su un mq incidono 3,5 mc, per cui il costo al mc risulta essere:

$K=156 \times 3,5 \times 345=188.370$  euro

Il valore dell'unità immobiliare risulta essere dato dalla media dei tre valori calcolati con i tre diversi metodi.

$V=(188.370+184.224+162.645)/3=178.413,00$  euro

Per tenere conto della vetustà dell'immobile e delle condizioni manutentive, atteso che esso è stato realizzato nel 1985, per come riportato nella domanda di condono edilizio, verrà applicato il coefficiente di vetustà pari a 0,74 (allegato n° 29), tenendo conto che esso è stato realizzato da oltre trenta sette anni.

Il valore effettivo dell'immobile risulta essere pari a:  **$V=178.413 \times 0,74=132.025,00$**

A tale valore dovrà essere sommato il valore del cortile che incide il 10% del valore del fabbricato.

Superficie cortile : $S=200$  mq

Valore unitario abitazione:  $V=132.025/156=846$  euro/mq



Valore cortile .  $V=200 \times 846 \times 10\%=16.920$  euro

Valore dell'abitazione, particella n° 441 del F 31:  $V=16.920+132.025=148.945$  euro

#### **VALUTAZIONE PARTICELLA n° 442 sub 2**

Tale particella è posta al piano terra con ingresso indipendente dal piano superiore.

#### **Metodo di valutazione in funzione dell'OMI**

La destinazione di tale unità immobiliare risulta essere quella indicata dalla categoria catastale di tipo economico, riportata nella categoria A/3. La superficie di tale unità immobiliare risulta essere pari a mq 82. La valutazione verrà fatta tenendo conto che l'unità immobiliare rientra nella categoria delle abitazioni civili. Per tali abitazioni il valore per ogni mq, come da allegato n° 27 ammonta ad euro 706/mq. Pertanto il valore dell'unità immobiliare, posta al piano terra, risulta essere.

$V=82 \times 706=57.892,00$  euro

#### **Metodo di valutazione in funzione del canone di fitto**

Il canone di fitto per come riportato nell'allegato n° 27, risulta essere pari a 2 euro/mq

Canone lordo:  $C=82 \times 2=164$  euro mensile

Canone annuo:  $C=164 \times 12=1.968,00$  euro /annuo

Imposta IMU =  $209,17 \times 1,05 \times 160 \times 10,6 / 1000=372,48$  euro

Canone netto:  $C=1.968-(372,48)=1.295,51$  euro/annuo

Il valore si ottiene capitalizzando il canone netto:

$V=1.295,51 / 0,03=53.184,00$  euro

#### **Metodo di valutazione in funzione del costo di costruzione**

Per come riportato nell'allegato n° 28, il costo di costruzione per abitazioni 252 euro/mc.

Presentando l'abitazione un'altezza di mt 3, il costo per ogni mq risulta essere  $K=252 \times 3=756$  euro/mq.

Presentando l'abitazione una superficie di mq 82, il valore risulta essere pari a :

$V=82 \times 756=61.992$  euro

Il valore dell'unità immobiliare risulta essere dato dalla media dei valori determinati.

$V=(61.992+53.184+57.892)/3=57.689,00$  euro



Tenendo conto delle condizioni di vetustà dell'immobile e delle condizioni manutentive, viene applicata una riduzione pari a 0,74(allegato n° 29) al valore determinato per tenere conto che detto immobile è stato realizzato da oltre quaranta anni. Pertanto il valore attuale risulta essere pari a :  
 **$V=57.689 \times 0,74=42.689,00$**

A tale valore dovrà essere sommato quello derivante dal cortile che incide il 10% del valore sopra determinato.

Valore cortile.  $V=42.689 \times 10\%=4.268$  euro

**Valore complessivo del particella n° 442 sub 2 ,PT risulta essere pari a:**

$V=42.689+4.268=46.957$  euro

#### **VALUTAZIONE PARTICELLA N° 442 sub 3 e sub 4**

**Le particelle 442 sub 3 e sub 4 non possono essere scisse in quanto il sub 4 costituisce il lastrico solare del piano inferiore, quindi di uso esclusivo.**

#### **Metodo di valutazione in funzione dell'OMI**

La destinazione di tale unità immobiliare risulta essere quella indicata nella categoria A/3 del tipo economico, mentre il lastrico solare individuato nella categoria F/5, potrà nel caso in esame essere valutato come pertinenza (terrazzo).La superficie dell'unità risulta essere pari a mq 82.Il valore verrà determinato considerando oltre al valore dell'abitazione, anche il valore del lastrico in ragione del 25% del valore della stessa abitazione. Per come riportato nell'allegato n°28 il valore per ogni mq risulta essere pari a 706 euro/mq

$V=(82+82 \times 25\%) \times 706=72.365,00$  euro

#### **Metodo di valutazione in funzione del canone di fitto**

Per come riportato nell'allegato n° 27, il canone risulta essere pari a 2 euro/mq

Il canone mensile risulta essere  $.C=2 \times (82+82 \times 25\%)=205$  euro7mensile

Il canone annuo risulta essere pari a :  $C=205 \times 12=2.460,00$  euro

Detraendo da tale somma l'imposta IMU si ottiene il canone netto

$IMU=185,92 \times 1.05 \times 160 \times 10,6/1000=331,08$  euro

Canone netto:  $C=2.460-331,08=2.128,91$  euro. Dalla capitalizzazione di tale canone netto si ottiene il valore dell'immobile.

$V=2.128,91/0,03=70.963$ euro



**Metodo in funzione del costo di costruzione**

Per come riportato nell'allegato n° 28, il costo di costruzione per le abitazioni economiche risulta essere pari a 252 euro/mc. Presentando l'abitazione un'altezza di mt 3, si ha che il costo di costruzione risulta essere pari a :  $K=252 \times 3=756$  euro/mq

Alla superficie dell'abitazione si dovrà sommare il 25% della superficie del lastrico solare, in quanto questi pertinenza esclusiva.

$$V=82+82 \times 25\% \times 756=77.490$$

Il valore dell'abitazione comprensiva del lastrico solare risulta essere data dalla media dei tre valori sopra determinati.

$$V=(77.490+70.963+72.365)/3=73.606,00 \text{ euro}$$

Per tenere conto della vetustà dell'immobile e delle condizioni manutentive, atteso che questi è stato realizzato nel 1972, verrà applicata una riduzione mediante il coefficiente di vetustà pari a 0,74 (allegato n° 29), pertanto il valore attuale risulta essere pari a:  $V=73.606 \times 0,74=54.468,00$

**VALUTAZIONE PARTICELLA N° 443 del F 31(terreno)**

Detta particella di mq 260 del F 31, è destinata a servitù di passaggio per le altre abitazioni, pertanto per essa non verrà fatta alcuna valutazione, in quanto i potenziali acquirenti hanno diritto al passaggio, pertanto essa costituisce un bene comune non censibile, comune a tutte le altre particelle pignorate.

**VALUTAZIONE PARTICELLA N° 439 DEL F 31**

Detta particella di terreno risulta essere di mq 250. Su essa insiste un piccolo manufatto realizzato in modo illegittimo, di cui non si terrà conto nella valutazione, in quanto non facente parte dell'atto di pignoramento. Detto suolo ricade in zona B2 di completamento secondo lo strumento urbanistico. Attese le piccole dimensioni della superficie e le norme sulle distanze previste dai confini, non risulta possibile realizzare legalmente alcun tipo di manufatto. Il suolo verrà valutato come se fosse edificabile, al solo fine di essere accorpato ad altri suoli limitrofi con eventuale aumento della superficie disponibile.

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie edificatoria, che potenzialmente potrà essere realizzata. Tenuto conto che il suolo ricade secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico in zona ATU 3, con l'indice di edificabilità pari a 0,70 mq/mq, risulta che la potenziale superficie edificatoria risulta essere:

$$A=0,70 \times 250=175 \text{ mq}$$

Risultando il costo unitario di costruzione pari ad euro 700/mq, il costo di costruzione per realizzare la suddetta superficie risulta essere :  $K=700 \times 175=122.500,00$  euro.



Tenuto conto che in detta zona il suolo incide tra 18% e 30% del costo del fabbricato, assumendo prudenzialmente la percentuale del 20% si deduce un valore dell'area pari a :

$$V=20\% \times 122.500 = \mathbf{24.500 \text{ euro}}$$

## RICAPITOLAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Particella 440 F 31 - PT	Valore 24.517,00
Particella 441 del F 31 sub 2 e sub 3- PT-P1°	148.945,00
Particella 442 sub 2 PT	46.957,00
Particella 442 sub 3 e sub 4, P1-P2°	54.468,00
Particella 443 F31 terreno	00000000
Particella 439 F 31 terreno	24.500,00
<b>Totale</b>	<b><u>299.387,00</u></b>

Dai sopra indicati valori dovranno essere detratte le spese necessarie per le demolizioni insistenti sulle aree di pertinenza.

### Manufatto abusivo insistente sulla particella n° 440 del F 31.

Superficie realizzata in modo abusivo ; S=52 mq

Volume :  $V=52 \times 2,5=130 \text{ mc}$

Costo di demolizione e trasporto a rifiuto :  $K = 130 \times 30 \text{ euro/mc} = \mathbf{3.900 \text{ euro}}$

### Manufatto abusivo insistente sulla particella n° 442 del F 31.

Superficie realizzata in modo abusivo ; S=42 mq

Volume:  $V=42 \times 3= 126 \text{ mc}$

Costo demolizione e trasporto a rifiuto:  $K=126 \times 30 \text{ euro/mc} = \mathbf{3.780 \text{ euro}}$

### Manufatto abusivo insistente sulla particella n° 439 del F 31.

Superficie realizzata in modo abusivo: S=48 mq

Volume:  $V=48 \times 3=144 \text{ mc}$

Costo di demolizione e trasporto a rifiuto.  $K=144 \times 30 \text{ euro/mc} = \mathbf{4.320 \text{ euro}}$



**VALORI FINALI IMMOBILI**

Particella n° 440 F 31 ,PT mq 50; Valore =24.517-3900= 20.617 euro

Particella n° 441 PT-P1° sub 2 e sub 3; Valore 148.945

Particella n° 442 sub 2 PT ; Valore 46.957-3.780 43.177

Particella n° 442 sub 3 P1°,sub 4 P2°;Valore 54.468

Particella n° 439(terreno);Valore 24.500- 4.320 20.180

**Totale complessivo 287.387 euro**

**FORMAZIONE DEI LOTTI****LOTTO N° 1**

Il lotto n° 1 sarà costituito dalle particelle n° 440 del F 31(piano terra) con catg. C/2 ,rendita 154,94, di mq 50 sito alla contrada Riposo , e della particella n° 439(terreno)con rendita 2,13,di mq 250 contigua con la particella precedente; rispettivamente con valori:

Il diritto reale è costituito dalla proprietà

Particella n° 440 del F 31 ; Valore 20.617 euro

Particella n° 439 del F 31 ; Valore 20.180 euro

Valore totale; V=20.617+20.180=40.797 euro

L'accesso a tale particella avviene tramite la particella n° 443 del F 31,comune a tutti i lotti.

Il diritto reale è costituito dalla proprietà

**LOTTO N° 2**

Il lotto n° 2 sarà costituito dalla particella n° 441 sub 2 (PT), catg. A/7, con rendita 557,77 di mq 156, e sub 3 (P1° lastrico solare) del F 31, di mq 156 ,ubicata in contrada Riposo con rendita 557,77; con valore:

V=148.945 euro

L'accesso a tale particella avviene tramite la particella n° 443 del F 31,comune a tutti i lotti.

Il diritto reale è costituito dalla proprietà-



**LOTTO N° 3**

Il lotto n° 3 sarà costituito dalle particelle n° 442 sub 2(PT),catg. A/3 con rendita 209,17, di mq 82 e 442 sub 3 P1° di mq 82 con rendita 185,92 e sub 4 P 2°(lastrico solare) di mq 82,ubicate alla contrada Riposo, il cui valore ammonta :

**V=43.177+54.468=97.645 euro**

**L'accesso a tale particella avviene tramite la particella n° 443 del F 31 ,comune a tutti i lotti.**

Il diritto reale è costituito dalla proprietà.

**QUESITO M**

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche

RISPOSTA

Verrà allegata la piantina planimetrica con i relativi confini e valore dell'unità immobiliare, simile a quella già esibita in fase di accatastamento .

Sulla piantina verrà riportata la superficie dell'alloggio, espressa in mq, la categoria catastale prevista, la rendita catastale prevista, il valore del lotto.

**QUESITO N)**

Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA.

RISPOSTA

Nessuno dei beni stimati risulta essere soggetto ad IVA.

**QUESITO O)**

Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza , nonchè di proroga del termine concesso per il deposito ,in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto,provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA

Non è stata formulata alcuna richiesta di rinvio ne di proroga.

**QUESITO P)**

Alla fine della propria relazione,indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali ,comune, via e numero civico,diritto reale da porre in vendita,eventuale



quota del diritto) distinte in lotti ,con la specificazione dei singoli prezzi di stima(al netto dei costi sopra citati);

**QUESITO Q)**

Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata, ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore,anche se non costituito ,almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo ,a mezzo posta elettronica certificata ovvero ,quando ciò non è possibile ,a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria.

**QUESITO R)**

Depositati, sia la propria relazione con gli allegati ,sia una relazione con i dati sensibili " oscurati" nonché in un unico file ,anche gli stessi allegati con i dati sensibili oscurati (affinchè la relazione e gli allegati possano essere pubblicati in occasione delle formalità pubblicitarie necessarie per la vendita);

**QUESITO S)**

Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima.

Il consulente



**PLANIMETRIA GENERALE LOTTI**  
**SCALA 1:200**



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 34/2022

PROMOSSA

**ROMANO MARIA CARMELA**

RAPPRESENTATA DAGLI AVVOCATI

ADRIANA BARTOLO e VINCENZO BARTOLO

CON pec; [adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it](mailto:adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it)

[vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it](mailto:vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it)

CONTRO

**SEVERINO CLARENZO VANINI**

Residente alla **contrada Riposce del Comune di...**



Firmato Da: ERRIGO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76fbd20478227785550d502dec427eb3

# LOTTO N. 1



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 34/2022

PROMOSSA

[REDACTED]

RAPPRESENTATA DAGLI AVVOCATI

ADRIANA BARTOLO e VINCENZO BARTOLO

CON pec; [adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it](mailto:adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it)

[vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it](mailto:vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it)

CONTRO

[REDACTED]

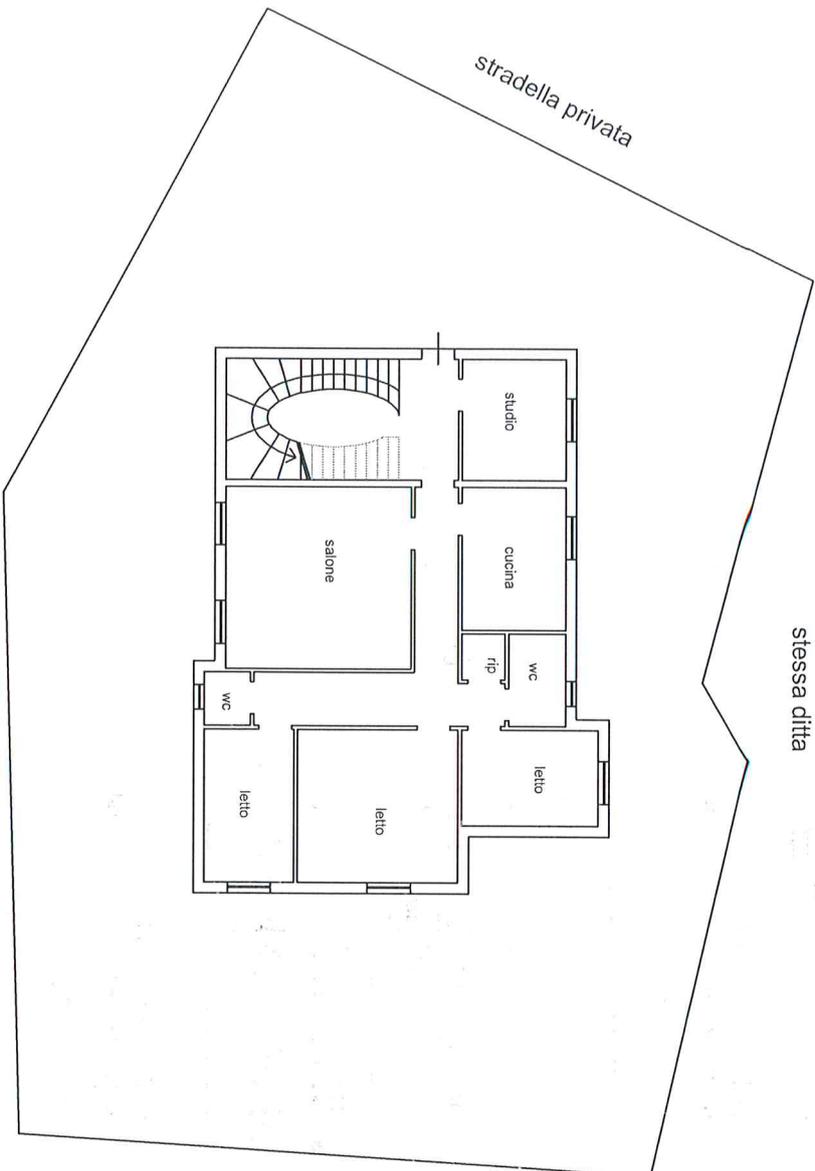
Residente alla [REDACTED]

Firmato Da: ERRIGO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76fbd20478227785550d502dec427eb3

**LOTTO N. 2**

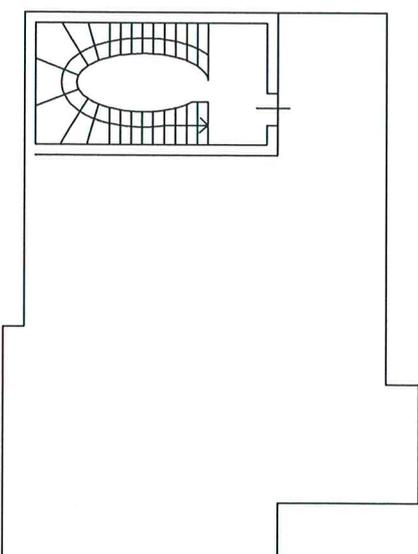
# LOTTO N. 2- valore complessivo 148.945,00 €

stessa ditta



Flordaliso Francesca  
p.lla828

PIANO PRIMO  
(lastico solare)



stessa ditta

Foglio 31 p.lla 441 sub 2 PT categoria A/7 RC 557,77 € mq 156  
Foglio 31 p.lla 441 sub 3 P1 lastico solare mq 156

**TOTALE VALORE LOTTO N. 2**  
**148.945,00 €**

L'accesso alle particelle avviene tramite la particella  
443 del foglio 21 da destinare a stradella comune a tutti  
i lotti.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 34/2022

PROMOSSA

[REDACTED]

RAPPRESENTATA DAGLI AVVOCATI

ADRIANA BARTOLO e VINCENZO BARTOLO

CON pec; [adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it](mailto:adriana.bartolo@avvocatilocri.legalmail.it)

[vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it](mailto:vincenzo.bartolo@avvocati.legalmail.it)

CONTRO

[REDACTED]

Residente alla [REDACTED]

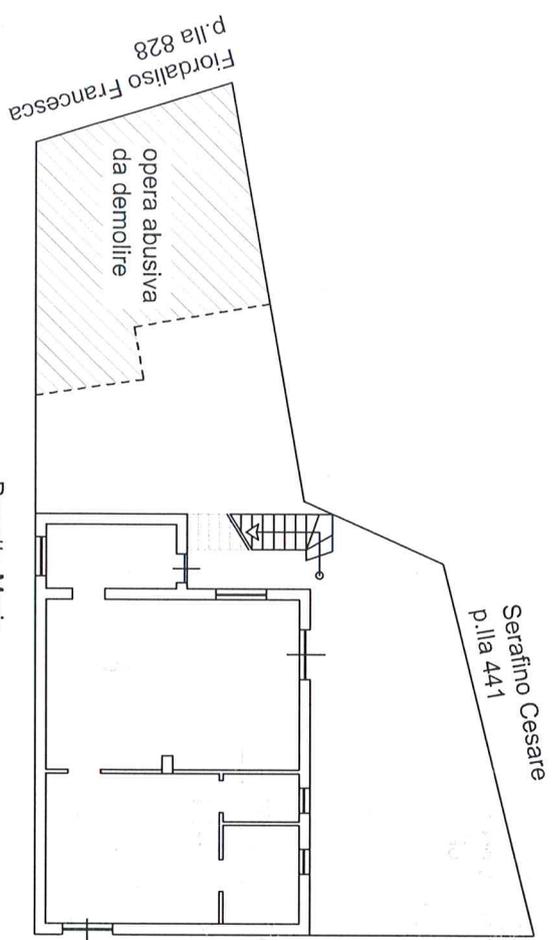


Firmato Da: ERRIGO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76fbd20478227785550d502dec427eb3

**LOTTO N. 3**

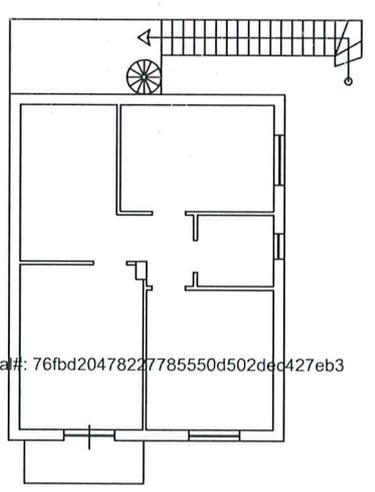
# LOTTO N. 3- valore complessivo 97.645,00 €

PIANO TERRA

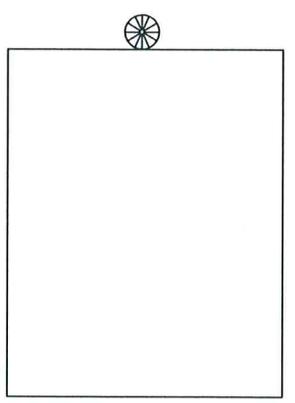


Panetta Maria  
Panetta Paolo Massimo  
p.lla 1084

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO  
lastico solare



Foglio 31 p.lla 442 sub 2 PT categoria A/3 RC 209,17 € mq 82  
Foglio 31 p.lla 442 sub 3 P1 categoria A/3 RC 185,92 € mq 82  
Foglio 31 p.la 442 sub 4 P2 lastico solare mq 82

**TOTALE VALORE LOTTO N. 3**  
**97.645,00 €**

Firmato Da ERRIGO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPE S.p.A. NG CA 3 Serial#: 76fbd20478227785550d502dec427eb3

