

# TRIBUNALE DI LOCRI

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: **R.G. Es n.35/2022**

**[REDACTED]** contro **[REDACTED]**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Martina CASTALDO**

Ordinanza in data: **02 novembre 2022**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Giuseppe LOMBARDO**

Prosecuzione del Giudizio: **Udienza del 11 dicembre 2023**



**TRIBUNALE DI LOCRI****SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**Procedimento Esecutivo: **R.G. Es n.35/2022.**Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Martina CASTALDO**Promossa da **[REDACTED]** contro **[REDACTED]**Ordinanza in data: **02/11/2022**Giuramento C.T.U. in data: **16/03/2023** cron. **144/23**Proseguimento del Giudizio: **Udienza del 10/07/2023****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del 02/11/2022 il G.E. dott.ssa Martina CASTALDO, ha nominato lo scrivente arch. Giuseppe Lombardo, con studio professionale in Siderno, Via Carrera n.19, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria col n° 1476, come esperto per la stima dei beni pignorati al sig. **[REDACTED]** nel Procedimento Esecutivo numero di Ruolo Generale 35/2022, promosso da **[REDACTED]** S.r.l con sede in via Milano, C.F. **[REDACTED]**, in qualità di mandante di **[REDACTED]** con sede legale in via **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**, mandataria;

Il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando giuramento davanti al Cancelliere in data 16/03/2023.



**Imm. 1 – Estratto planimetrico Agenzia delle Entrate Territorio.– In evidenza, di colore rosso l'immobile oggetto di perizia – Ubicazione: Benestare (RC), Via Margherita n.14. Catasto fabbricati: Foglio 6, part. 602, piano T,1,2.**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti dal G.E. sono state condotte attività necessarie per indagini tecniche e controllo della documentazione in atti, nonché accertamenti presso pubblici uffici e rilievi metrici e fotografici nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

**Arch. Giuseppe Lombardo** - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: [adprogettazione@alice.it](mailto:adprogettazione@alice.it) - pec: [gilombardo@aappc-rc.it](mailto:gilombardo@aappc-rc.it)

- a) Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico degli immobili (divisioni interne e sup. eterne);
- b) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria;
- c) Acquisizione documentazione urbanistica;

I beni pignorati riguardano un edificio censito nel N.C.E.U. del Comune di Benestare come segue:  
Foglio 6, part. 602, cat. A/6, Classe 3, cons. 3,5 vani, rendita € 28,92, indirizzo: via Margherita n. 14, piano T-1-2;  
Intestati catastali:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED]  
Diritto di proprietà per 1000/1000.

Con lettera raccomandata a/r poste italiane n. 14469154289-3 del 27/03/2023 veniva comunicato all'esecutato sig. [REDACTED], che in data 12/04/2023 alle ore 9:00, si sarebbe svolta la visita di sopralluogo nell'immobile oggetto di causa, onde effettuare i rilievi e gli accertamenti in adempimento dell'incarico peritale.

Stessa comunicazione veniva inviata tramite pec ([giuseppe.lombardo@arubapec.it](mailto:giuseppe.lombardo@arubapec.it)) all'avv. [REDACTED] – nella qualità di difensore di [REDACTED] S.R.L. (All.7)

Nella data fissata, il sottoscritto CTU, si è recato nel luogo indicato, constatando che nessuna delle parti in causa, precedentemente avvisate era presente. (All.1)

Nella stessa data si è successivamente recato presso l'ufficio tecnico comunale al fine di visionare la documentazione tecnica precedentemente richiesta con PEC ([uff.tecnico.benestare@asmepec.it](mailto:uff.tecnico.benestare@asmepec.it)) del 27/03/2023 e protocollata presso il comune con n.1883 del 27/03/2023 (All.8)

In data 12 aprile è stata presentata presso il comune, richiesta PEC ([uff.anagrafe.benestare@asmepec.it](mailto:uff.anagrafe.benestare@asmepec.it)), di un certificato di residenza dell'esecutato, protocollata presso l'ufficio anagrafe comunale in data 13/04/2023 al n. 2172 e in data 13/04/2023 con prot. n. 0002173 l'ufficio anagrafe comunale rilascia il certificato di residenza. (All.9)

Constatato che l'indirizzo di residenza coincideva con il certificato prodotto e non avendo avuto riscontro del ricevimento della raccomandata a/r poste italiane n. 14469154289-3 del 27/03/2023, è stato presentato nuovo avviso di sopralluogo presso l'immobile pignorato, consegnato a mani all'esecutato tramite l'ufficiale giudiziario UNEP di Locri in data 27/04/2023. (All.10)

L'accesso all'immobile è stato quindi effettuato in data 10/05/2023. (All.1 Verbale di sopralluogo)

Da quanto sopra esposto e da quanto potuto accertare, il sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa Martina CASTALDO.

Nel prosieguo, si riferirà per punti sugli accertamenti effettuati in stretto riferimento ai quesiti come formulati dal G.E., che si riportano in corsivo e di colore blu all'apertura della trattazione degli stessi.

- a) *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

È stata condotta ispezione ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, onde verificare la completezza della documentazione ipocatastale. (All.4)

Dagli accertamenti scaturisce:

- NOTA DI ISCRIZIONE - Registro generale n. 13171, Registro particolare n. 856 del 04/08/2021 - ATTO GIUDIZIARIO del 29/06/2020 n. Rep. 237/2020 Tribunale di Locri – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo relativamente all'unità negoziale n. 1, identificata nel Comune di Benestare (RC), Catasto Fabbricati: Foglio 6, particella 602, cat. A/6 (Abitazione di tipo rurale) consistenza 3,5 vani – Indirizzo: Via Margherita n. 14 Piano T-1-2;

A FAVORE DI: [REDACTED] S.R.L. Sede [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà quota di 1/1;

CONTRO: [REDACTED] Antonio (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED],

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)

Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: [adprogettazione@alice.it](mailto:adprogettazione@alice.it) - pec: [gilombardo@oappc-rc.it](mailto:gilombardo@oappc-rc.it)



Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà quota di 1/1;

- NOTA DI TRASCRIZIONE - Registro generale n. 17981, Registro particolare n. 14747 del 20/10/2022 - ATTO GIUDIZIARIO del 19/09/2022 n. Rep. 1162 Tribunale di Locri.

Verbale di pignoramento immobili relativamente all'unità negoziale n. 1, identificata nel Comune di Benestare (RC), Catasto Fabbricati: Foglio 6, particella 602, cat. A/6 (Abitazione di tipo rurale) consistenza 3,5 vani – Indirizzo: Via Margherita n. 14 Piano T-1-2;

A FAVORE DI: RE [REDACTED] S.p.A. Sede [REDACTED] MILANO, Codice fiscale [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà quota di 1/1;

CONTRO: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] BENESTARE (RC) il [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà quota di 1/1;

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti nell'ispezione ipotecaria condotta in via telematica dallo scrivente CTU in data 23/05/2023.

**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;**

**DESCRIZIONE IMMOBILE** - Durante il sopralluogo del 10/05/2023 è stato condotto, alla continua e costante presenza dell'esecutato sig.ri [REDACTED], ispezione viva dell'immobile nonché rilievo fotografico (All. 2) e rilievo metrico interno ed esterno del fabbricato oggetto di perizia (All.ti 3a - 3b).

Da quanto rilevabile dalla visura catastale, l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra (T,1,2) composto da 3,5 vani catastali. Di fatto, sul posto è presente un fabbricato di ben più ampia consistenza, costituito (rispetto alla quota d'ingresso da Via Margherita) da tre piani fuori terra e da un piano cantinato.

Infatti, come meglio evidenziato nell' Imm.2, l'immobile oggetto di pignoramento, a seguito della Concessione Edilizia n. 2 del 21/01/1998, rilasciata dall'Uff. Tecnico del Comune di Benestare è stato demolito insieme all'adiacente fabbricato identificato con la part. 601 e accorpato al suolo identificato con la part. 598.

Attualmente le tre particelle (601, 602 e 598) costituiscono un unico corpo di fabbrica di tre piani fuori terra oltre piano cantinato e corte.

L'accesso avviene da una rampa che conduce verso un gruppo di abitazioni disposte in linea rispetto all'adiacente Via Margherita.

Il fabbricato, si presenta allo stato rustico, costituito da struttura portante in c.a. e tamponature perimetrali di mattoni forati.

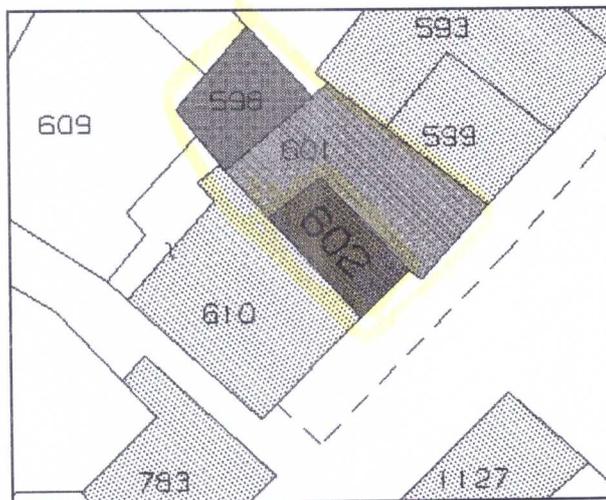
In particolare, si ha:

Piano terra (rialzato). Si accede all'immobile mediante dei gradini di legno da carpenteria edile. Gli ambienti sono formati da un ampio vano con tamponatura perimetrale al rustico e un adiacente vano avente tamponatura in muri di c.a., coincidente con la soprastante corte. Detti spazi sono attualmente utilizzati come depositi.

Altri due piccoli vani posti a destra dell'ingresso accolgono rampe di scale in c.a. al rustico, che conducono, una al piano cantinato e una al piano primo.

La parte di fabbricato coincidente con la particella 602 (oggetto di perizia) ha una superficie di circa 26,00 mq.

Piano Cantinato. Avente una quota pavimento pressoché corrispondente a quella di Via Margherita, risulta costituito da un unico ampio vano che si distingue per una parte rialzata posta in corrispondenza della



Imm 2. Le tre particelle costituenti un unico fabbricato con corte

soprastante area esterna destinata a corte.

Sono presenti, sul lato destro due spazi progettati per wc. L'ambiente riceve luce da uno scannafosso (lato Via Margherita) ricavato in parte della rampa di accesso al fabbricato.

Gli ambienti, utilizzati come deposito, sono al rustico privi di qualsiasi rifinitura.

Piano primo. Composto da un ampio vano caratterizzato da una scala in c.a. che conduce al piano secondo, oltre ad un ambiente destinato a cucina e un ripostiglio. Vi è un piccolo corridoio dove è presente una porta comunicante con altro immobile adiacente, identificato con la part. 599.

Dalla cucina, mediante dei gradini si scende in uno spazio aperto destinato a corte. Risulta recintata e pavimentata con battuto di calcestruzzo. Su via Margherita è collocato un balcone che risulta parzialmente completato nelle sue parti strutturali. Il questo piano è altresì sistemato un piccolo wc. Gli ambienti risultano parzialmente rifiniti con intonaco civile e i vani destinati a cucina e wc presentano pavimenti e rivestimenti in gres. La parte di fabbricato coincidente con la particella 602 (oggetto di perizia) ha una superficie di circa 26,00 mq.

Piano secondo. Composto da due camere e bagno oltre ad un'ampia veranda con parapetto prospiciente Via Margherita e un balcone prospiciente il lato della corte.

Gli ambienti risultano rifiniti con intonaco civile e rivestimenti in gres collocati nel bagno, nelle camere e veranda. Il tetto di copertura a due falde presenta manto di tegole, completato con scossaline e gronde in lamierino verniciato. La parte di fabbricato coincidente con la particella 602 ha una superficie di circa 26,00 mq oltre a 2,00 mq del balcone. In effetti la parte utilizzata ai fini della superficie commerciale risulta di 8,80 mq ed 11,00 mq di veranda e balcone.

Maggiori dettagli possono essere ricavati dalle immagini fotografiche e planimetrie allegate.



**Imm. 3** - Planimetria estratta da Google Maps – In evidenza, di colore giallo l'immobile dove è collocata la parte di fabbricato oggetto di perizia e di colore rosso la strada di accesso.

**SUPERFICI IN MQ.** – Il rilievo planimetrico ha riguardato l'intero fabbricato costituito dal piano cantinato e tre piani fuori terra oltre al giardino. Tuttavia, essendo stato **demolito il fabbricato oggetto di causa**, e non trovando alcuna planimetria catastale (*Richiesta di variazione istanza del 06/06/2023 n. pratica RC0081694 - immobili: Comune: Foglio: 6 Particella: 602, è stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto. PLANIMETRIA MANCANTE*) presso L'agenzia delle Entrate Territorio di Reggio Calabria, la superficie lorda del fabbricato è stata

**Arch. Giuseppe Lombardo** - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it



determinata con software cad sovrapponendo, sulle planimetrie di rilievo, le misurazioni ricavate dalle planimetrie presenti nella documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (All.6).  
 Nelle planimetrie di rilievo (All.ti 3a - 3b) è stata indicata, seppur con difficoltà per diversi fuori squadra, la verosimile impronta dell'originaria particella 602 oggetto di perizia.

Si ricava, inoltre, dagli atti di causa, che detta particella era costituita dal piano terra, piano primo e piano secondo. Pertanto, escludendo dai conteggi il piano cantinato, attualmente, **la superficie lorda complessiva ragguagliata dei tre piani, coincidenti con il fabbricato oggetto di causa, risulta composta da circa 64,65 mq.** (26 mq piano terra + 26 mq piano primo + 8,80 mq piano secondo + 11,00 x 35% terrazzo e balcone).

**CONFINI** – Dall'atto di compravendita, Notaio **Manfredi** in Locri (All.6) Rep. n. 14752, Racc. n. 3045 del 19/05/1994, si ricava: *fabbricato a tre elevazioni in Benestare, Via Margherita n. 14, confinante con detta via e con eredi Rocca per due lati, salvo altri;*

**DATI CATASTALI ATTUALI** – Per l'immobile in questione, dalla visura storica per immobile, aggiornata al 27/03/2023, risultano nel Catasto Fabbricati del Comune di Benestare i seguenti dati:

Foglio 6, Particella 602, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 28,92, Indirizzo: Via Regina Margherita n. 14, Piano T – 1 – 2.

Intestati catastali

1. **ROSSI Antonio** (CF **ROSA11101000100**) nato a **BENESTARE** (RC) il **20/03/1949**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

I dati catastali corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento.

CALCOLO SUPERFICI RILEVATE.				misure espresse in metri quadrati
PIANO	SUP. PART 602	SUP. PART 601	SUP. PART 598	SUP. COMPLESSIVA
INTERRATO	————	101,00	————	101,00
TERRA	26,00	81,30	————	107,30
PRIMO	26,00	58,80	22,50 corte	84,80
	————	6,80 balcone	————	6,80 balcone
SECONDO	8,80*	47,00*	————	55,80*
	11,00** terrazzo	19,50 terrazzo	————	30,50 terrazzo
	————	8,80 balcone	————	8,80 balcone

**NOTE:** \* = superficie al netto del vuoto della scala \*\* = comprensivo della superficie del balcone  
 = superfici del fabbricato coincidenti con la part. 602 oggetto di perizia

Imm. 4 - Tabella con il calcolo delle superfici del fabbricato oggetto di rilievo metrico. In evidenza, di colore giallo le superfici ricadenti nell'impronta della particela 602 oggetto di perizia.

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;**

**INTESTAZIONE CATASTALE** - In data 27/03/2023 è stata effettuata in modalità telematica, consultazione catastale (All.5), presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto, ricavando visura storica per l'unità immobiliare oggetto di perizia riportata al Foglio di mappa n. 6, Part.602, la quale risulta intestata a:

1. **ROSSI Antonio** (CF **ROSA11101000100**) nato a Benestare (RC) il **20/03/1949**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000.

**VERIFICHE URBANISTICHE** - In data 27/03/2023 è stata inviata pec ([uff.tecnico.benestare@asmepec.it](mailto:uff.tecnico.benestare@asmepec.it))



al dirigente dell'Uff. Tecnico Comunale, con richiesta di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica depositata e riferita all'unità immobiliare.

In data 10/05/2023 lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico comunale, per ritirare copia della documentazione. (All.6)

Agli atti risulta il rilascio di Concessione Edilizia n. 2 del 21/01/1998 per la ricostruzione di un fabbricato in c.a. con la ricostruzione ex novo di un piano interrato.

Il titolo edilizio risulta intestato all'esecutato, sig. **ROCCO MANTONA**, nato a **REGGIO CALABRIA** (RC) il **20/03/1970** e l'area interessata all'edificazione, oltre alla particella 602 oggetto di causa, comprende le particelle 598 e 601, anch'esse di proprietà dell'esecutato.

**VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI MANUFATTI ALLE LICENZE E/O CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI RILASCIATE** - Il fabbricato originario (part. 602 oggetto di pignoramento) è stato demolito ed incluso in un fabbricato di maggiori dimensioni comprendente anche le particelle: 598 suolo e 601 fabbricato.

Attualmente l'intero manufatto è allo stato rustico con struttura portante in c.a. completata, tamponature perimetrali in laterizio, tetto con falde rifinite di tegole e gronde, alcune divisioni e parziali rifiniture interne.

In generale dal confronto tra le planimetrie di cui alla concessione Edilizia e lo stato di fatto, si riscontrano delle difformità al piano terra riguardanti la costruzione di un vano coincidente con la corte, oltre ad altre difformità distributive interne.

Agli atti della pratica edilizia è presente un documento riguardante la rinuncia alla direzione dei lavori da parte del tecnico progettista e direttore dei lavori per delle difformità riscontrate e non ripristinate secondo i disegni di progetto.

Per il fabbricato non è stato rilevato nessun certificato di abitabilità e/o usabilità.

**RISCONTRI CATASTALI** - Si evidenzia che non è presente alcuna documentazione catastale afferente alla planimetria originaria del fabbricato oggetto di pignoramento (particella 602) né alcun elaborato planimetrico o estratto di mappa riferito all'attuale fabbricato.

L'unico documento catastale, oltre alla visura, si riferisce all'estratto di mappa che individua ed ubica la posizione della particella 602 oggetto di pignoramento.

Infatti, dopo alcuni tentativi telematici, eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Reggio Calabria, al fine di estrarre la planimetria catastale, a seguito di istanza presentata al G.E. Martina Castaldo del 18/05/2023, lo scrivente CTU è stato autorizzato in data 31 maggio 2023 dal G.E. supplente dott. Cardona, per presentare istanza di inserimento in mappa presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Reggio Calabria (*Richiesta di variazione istanza del 06/06/2023 n. pratica RC0081694 - immobili: Comune: Foglio: 6 Particella: 602, è stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto. PLANIMETRIA MANCANTE*) (All.11).

**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;**

Il bene è rappresentato da un fabbricato in corso di costruzione a più livelli. Risulta di proprietà dell'esecutato sig. **ROCCO MANTONA**. L'intero fabbricato, comprensivo della porzione immobiliare oggetto di esecuzione (part. 602) risulta allo stato rustico ed utilizzato attualmente dal sig. **ROCCO MANTONA** come locali di deposito.

**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;**

Non sono stati individuati formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del suolo;

**f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

**Arch. Giuseppe Lombardo** - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)

Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it



Da quanto potuto accertare, non risultano per il bene pignorato, vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

*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;*

Non sono stati rilevati vincoli e oneri di natura condominiale.

*h) informi sull'importo annuo delle spese fisse 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;*

Non si è riscontrato nessun importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

*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;*

Dall'atto di compravendita presente nella documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio tecnico comunale, si riscontra che il fabbricato oggetto di pignoramento (foglio 6, part. 602) è stato oggetto di compravendita per Notaio Maria Federico da Locri, Rep...14752, Racc. 3045 del 19/05/1994, Registrato a Locri in data 06/06/1994 al n. 878.

Da quanto potuto accertare, il suolo dove insiste il fabbricato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

*j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 stata 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 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un maggiore fabbricato. Dal confronto tra stato di fatto e documentazione tecnica di cui alla Concessione Edilizia n. 2 del 21/01/1998, per la porzione immobiliare oggetto di pignoramento (evidenziata di colore giallo nelle planimetrie di rilievo All. 3a e All. 3b) non si rilevano difformità. (All. 6)

*k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

Da quanto potuto accertare, l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Trattasi infatti di un fabbricato in costruzione, al rustico, cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici per il quale, allo stato attuale, può essere trasferito senza la necessità dell'Attestato di Prestazione Energetica

*l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo 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*

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it



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 (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

### Determinazione del valore di mercato

Il valore attribuito ad un bene è il risultato di una valutazione economica, espresso in moneta, quindi non è un dato certo, ma un dato pur sempre probabile perché esprime un giudizio di stima" e che il "Valore di mercato è il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita", il sottoscritto consulente è giunto alla stima dei beni in oggetto secondo la metodologia e l'approccio più adatto in relazione alla tipologia di bene da stimare.

Non essendo reperibili informazioni su compravendite di beni simili nel territorio di riferimento e considerato lo scarso andamento del mercato immobiliare generale, si ritiene opportuno procedere alla stima, attraverso il metodo del costo di riproduzione deprezzato, secondo le considerazioni e le valutazioni di seguito esposte.

### Il metodo del costo di ricostruzione - cost approach

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Si tratta di ricercare il valore di riproduzione deprezzato di un bene surrogato.

Si definisce costo di riproduzione deprezzato il costo che sarebbe necessario erogare all'attualità per produrre un immobile di analoga utilità, ovvero, il costo che si dovrebbe sopportare attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile, ma con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali. Utilizzando tale criterio, tra i costi dovranno essere indicati sia il profitto del promotore, sia il prezzo del fattore di produzione dell'area nella sua attualità, ipotizzando l'area edificata come area edificabile.

Naturalmente il costo, limitatamente alla quota inerente alla costruzione andrà deprezzato, ovvero ridotto in misura sufficiente e proporzionata affinché l'ipotetico immobile ricostruito al nuovo sia reso omogeneo a quello in stima, che è invece caratterizzato da un certo grado di vetustà.

A tal fine vengono considerati:

- **il costo di costruzione del fabbricato.** La stima del costo del fabbricato va calcolata considerando tutti i costi che dovrebbero essere sostenuti nella fase di costruzione: spese strettamente edili e oneri accessori quali spese di progettazione, di gestione, oneri finanziari e tributari.
- **il valore dell'area su cui sorge l'edificio.** Si intende il suolo edificabile (con le necessarie autorizzazioni atte alla costruzione), libero da ogni fabbricato.  
La stima può essere eseguita sia con criterio comparativo di mercato, qualora esistono beni simili e dati relativi a compravendite di beni simili nella stessa area di ubicazione, oppure individuando il "rapporto di complementarità" tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo.
- **il deprezzamento.** Riguarda il deperimento fisico e funzionale, e l'obsolescenza economica della costruzione.

***In sintesi il metodo del Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.***

Questo principio stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, (principio economico della surrogazione) in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi.

Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate secondo il metodo del Cost Approach per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto si dovrà procedere con l'applicazione della seguente formula:

$$V_m = V_s + [K_p \times (1 - D)]$$

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it



Dove

**V<sub>m</sub>** = valore di mercato del bene oggetto di stima**V<sub>s</sub>** = valore di mercato dell'area di sedime**K<sub>p</sub>** = costo di produzione**D** = deprezzamento

In questi casi un possibile acquirente si troverà ad optare tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

**Il costo di produzione e relativi oneri (K<sub>p</sub>)** Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato, dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Nel caso specifico si è proceduto nella valutazione dei costi necessari alla ricostruzione di un possibile duplicato del costruendo manufatto determinato mediante costi parametrici desunti dal prezziario tipologico Regione Calabria, anno 2022 - Edificio residenziale multipiano, per il quale, il costo dell'opera al mq è di € 1.404,27.

In modo schematico, (*Imm.5*) è stata stimata l'incidenza percentuale dei lavori eseguiti in rapporto alla percentuale dei lavori parametrici per edificio residenziale multipiano.

Scaturisce, che la percentuale stimata dei lavori eseguiti nel fabbricato in oggetto è di circa il 35,24%, corrispondente ad un costo di costruzione unitario di circa € 494,50 al mq.

Considerando la superficie lorda complessiva ragguagliata del fabbricato oggetto di causa, pari a circa mq 64,65, si individua il costo di costruzione (K<sub>tc</sub>) che è di € **31.969,42**, ottenuti dal prodotto (mq 64,65 mq x € 494,50).

Tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza			
OPERA	Percentuale Lavori parametrici	Incidenza % lavori eseguiti	Percentuale lavori realizzati
Demolizioni fabbricato , trasporto e discarica	4,17	1,00	4,17
Scavi e rinterri	2,50	1,00	2,50
Sondaggi, fondazioni	5,40	1,00	5,40
Opere in c.a.	16,15	1,00	16,15
Vespai, sottofondi e massetti	8,37	0,25	2,09
Isolamento e impermeabilizzazioni	4,12	0,35	1,44
Murature e tavolati	3,40	0,65	2,21
Intonaci	6,15	0,45	2,77
Scarichi e fognature	3,50	0,25	0,88
Pavimenti rivestimenti e zoccolini	8,80	0,05	0,44
Opere in alluminio e ferro	5,60	-	-
Serramenti	9,60	-	-
impianto di riscaldamento	8,61	-	-
Impianto idrosanitario	4,03	0,10	0,40
Impianti elettrici e speciali	9,60	0,10	0,96
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>100,00</b>		<b>35,24</b>
<b>Costo opera al mq (lavori eseguiti)</b>	<b>€ 1.403,23</b>		<b>494,50</b>

*Imm. 5 - Tabella Ricavata dal prezziario Tipologico Regione Calabria Anno 2022 - Edificio residenziale multipiano con indicazione sommaria delle percentuali di lavori eseguiti nel fabbricato oggetto di perizia.*

#### Oneri concessori (O<sub>c</sub>)

Per il caso specifico è stata effettuata la rivalutazione monetaria degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, versate per il rilascio della Concessione Edilizia, secondo quanto desunto nei documenti urbanistici reperiti in comune. Dette somme corrispondenti a complessivi £ 5.078.728 per l'intero immobile, sono state frazionate in relazione alla sola superficie incidente per la parte eseguita secondo i seguenti calcoli: £ 1.240.220 oneri di urbanizzazione + £ 3.838.220 costo di costruzione = £ 5.078.728

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it



**Calcola le rivalutazioni monetarie**

**Indagine** Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Agosto 2023

**Aggr.ne** Indice generale (senza tabacchi)

**Territorio** Italia 

**Da mese:** Ottobre  **Da anno:** 1997

**A mese:** Agosto  **A anno:** 2023

**Somma:** 5078720  Euro  Lire

Ottobre 1997 - Agosto 2023

Coefficiente	Euro	Lire
1,649	4.325,23	8.374.809

Aggiornamento valore in base all'indice dei prezzi al consumo calcolato con il software Rivaluta dell'ISTAT (rivaluta.istat.it).

Il periodo inserito nei calcoli è compreso dal mese di ottobre 1997 (primo versamento oneri di urbanizzazione) al mese di agosto 2023 (ultimo periodo aggiornato software per il calcolo della rivalutazione). (Imm. 6)

Si ha pertanto che ad oggi, la somma di £ 5.078.728 corrisponde ad € 4.325,23.

Superficie ragguagliata totale intero immobile = 362,65 mq.  
Superficie ragguagliata immobile oggetto di calcolo = 64,65 mq.

Incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per la parte di immobile oggetto di esecuzione = € 771,06;

Imm. 6 – Calcolo delle rivalutazioni monetarie

### Oneri professionali. (Op)

Comprendono i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per: consulenza geologica, progettazione architettonica, progettazione strutturale, sicurezza cantieri, direzione lavori, accatastamento, collaudo statico e agibilità. Incidono generalmente in misura del 10% del costo di costruzione totale.

Nel caso specifico, essendo il fabbricato in corso di costruzione, alcune prestazioni professionali non sono state eseguite (accatastamento e collaudo) e altre sono state parzialmente eseguite.

Gli oneri professionali, generalmente corrispondenti al 10% del costo di produzione (Ktc) sono pertanto stati rapportati alle percentuali stimate delle prestazioni professionali eseguite secondo lo schema sottostante, dal quale si ha un costo complessivo di circa € 2.317,78

Prestazioni professionali	Incidenza 10% lavori complessivi	Incidenza sui lavori eseguiti	
Progettazione architettonica	3,00%	100,00%	€ 959,08
Sicurezza Cantieri	0,50%	50,00%	€ 79,92
Relazione geologica e indagini	1,00%	100,00%	€ 319,69
Progettazione strutturale	1,50%	100,00%	€ 479,54
Direzione dei lavori	3,00%	50,00%	€ 479,54
Accatastamento e collaudo	1,00%	0,00%	€ 0,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 2.317,78</b>

### Valore dell'area di sedime (Vs)

Nel procedimento a costo di ricostruzione/riproduzione deprezzato, nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, la determinazione del valore dell'area di sedime viene effettuata seguendo il criterio stabilito dall'art. 36, comma 7 del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, individuando il cosiddetto "rapporto di complementarietà" tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo.

In tal caso occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione dell'edificio, deducendo il valore del suolo attraverso l'applicazione del suddetto rapporto di complementarietà espresso in percentuale tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo secondo la formula che segue:

$$V_s = V_f \times p\% (1-p\%)$$

$V_s$  = valore dell'area di sedime

$V_f$  = valore dell'edificio (sommatoria di tutti i costi diretti e indiretti di costruzione, comprensiva di tutti gli oneri);

$p\%$  = percentuale del rapporto di complementarietà 20%.

È bene precisare che l'operazione di acquisto di un bene immobiliare (area di sedime) è gravata da oneri fiscali, di mediazione, notarili, legali e tecniche quali: imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, bollo e



tasse ipotecarie.

Nel caso specifico, si è ritenuto opportuno considerare tali oneri compresi nel valore di costo dell'area di sedime, che ne deriva dall'applicazione del rapporto di complementarietà pari al 20%.

Effettuando il rapporto € 35.058,26 x 20% si ottiene il valore dell'area occupata dal fabbricato oggetto di causa, pari a circa € 7.011,65. Essendo detta area occupata, oltre che dai tre livelli di fabbricato pignorato, anche dal piano interrato (non oggetto di causa), si ritiene di ridurre detto valore del 25%.

Il valore dell'area risulta pertanto € 7.187,48 x - 25% = € 5.390,51

### Utile del promotore (Up)

*Il promotore è quel soggetto che interviene nella trasformazione dell'area, accollandosi l'onere dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, al fine di realizzare un complesso immobiliare per poi venderlo a terzi.*

Per immobili come quello in oggetto, e per il mercato locale di cui trattasi non è ipotizzabile la figura di un promotore che si riprometta di conseguire un profitto dall'operazione immobiliare. Si deve invece fare riferimento a un committente che affida a terzi l'organizzazione di fattori produttivi necessari a realizzare l'opera. Nello specifico aver considerato la presenza del committente, porta ad azzerare il rischio relativo alla vendita, riducendo in maniera significativa il margine di profitto dell'imprenditore. Pertanto l'utile del promotore che rappresenta comunque un costo, viene definito in forma percentuale sui costi complessivi diretti e indiretti sia di costruzione che dell'area, al lordo delle imposte e dei tributi eventualmente dovuti.

In sintesi il profitto del promotore, stimato al lordo di tasse, imposte e oneri finanziari, riflette la remunerazione delle attività imprenditoriali del soggetto, e il rischio che si assume come coordinatore dell'investimento.

L'utile del promotore può dunque variare in percentuale tra il 10 e 20% in base ad una serie di condizioni date dalla dinamicità del mercato immobiliare. Si ritiene congruo nel caso specifico, in funzione dell'andamento del mercato immobiliare nel comprensorio territoriale di riferimento, applicare la percentuale pari al 10 % sul totale del costo di produzione e sul valore dell'area.

Si deduce, per la parte di fabbricato oggetto di pignoramento un utile di € 4.031,70 ottenuto dal rapporto x 10% sul costo di produzione e valore area.

UTILE DEL PROMOTORE	10%	
Costo di produzione	€ 35.058,27	€ 3.505,83
Valore area	€ 5.258,74	€ 525,87
<b>UTILE DEL PROMOTORE (Up)</b>		<b>€ 4.031,70</b>

Il costo di produzione **Kp** è dato dalla somma del Costo di costruzione (**Ktc**), degli Oneri professionali (**Op**) degli Oneri concessori (**Oc**) e dell'Utile del promotore (**Up**).

In definitiva, dai calcoli, risulta che il costo di produzione della porzione immobiliare oggetto di pignoramento, corrisponde a: € 31.969,43 + € 2.317,78 + € 771,06 + € 4.031,70 = € 39.089,97.

### Il deprezzamento (D)

Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economica che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Pertanto la determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti, avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento, ciò in considerazione che l'immobile di fatto si trova nelle condizioni diverse da quelle ottimali proprie di un edificio nuovo. Pertanto una volta stimato il costo di ricostruzione di un bene immobiliare è necessario calcolare la perdita di valore dello stesso, dovuta al deprezzamento che può dipendere da tre cause principali:

- Obsolescenza fisica
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica

La diminuzione del valore dovuta al deprezzamento con esclusione di quella economica, va calcolata solo per i fabbricati e non per l'area.

### Obsolescenza fisica

Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi



componenti edilizi (struttura, rifiniture, impianti) dovuta all'uso e al trascorrere del tempo (vetustà).

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della politica di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che dall'uso. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie e all'inquinamento. La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene immobile durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria o componente dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'unione degli esperti contabili (UEEC).

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

Dove **A** scaturisce dal rapporto tra l'età della categoria legata alle sue condizioni e la vita utile economica, intesa come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale.

Per l'immobile, per quel che concerne la struttura principale si è assunta un'età effettiva media utile di 50 anni. Nello specifico si è considerato un deprezzamento (vetustà) calcolato su un rapporto tra il tempo trascorso dall'anno di effettivo completamento delle strutture del fabbricato (verosimilmente 3 anni dalla Concessione Edilizia n. 2 del 21/01/1998) fino all'anno 2023 (anno di riferimento della stima) pari a 22 anni su una vita media utile delle strutture di un immobile convenzionalmente stabilita in anni 50. Non essendoci impianti detta vetustà non è stata calcolata.

### Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. Tale perdita di valore può anche dipendere dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità, tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti, ad esempio: la presenza o meno di ascensore, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico e infine l'efficienza energetica. Tale obsolescenza, calcolata come costo di adeguamento nella percentuale del 10% del valore a nuovo, nel caso in esame, essendo il fabbricato in corso di costruzione, la percentuale si considera pari a zero.

### Obsolescenza economica

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare, si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale condizione sia di impatto negativo sul valore dell'immobile. Nel caso specifico, essendo in corso di costruzione non essendo intervenute modifiche sostanziali nel microintorno, la percentuale si considera pari a zero.

### Il calcolo del deprezzamento (D)

La pratica estimativa suggerisce di derivare il coefficiente di deprezzamento **D** dal costo di riproduzione in considerazione della loro vetustà fisica, dalla seguente espressione formulata dall'Unione esperti contabili europei (U.E.E.C.), esprimendo:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

Per ottenere **A**

$$A = \frac{\text{vita trascorsa}}{\text{vita utile}} \times 100 \quad A = \frac{22}{50} \times 100 = 44$$

Per il calcolo del Deprezzamento sul fabbricato, si è assunta come entità di vita trascorsa 22 anni (2001 - 2023) su 50 anni di vita utile per edifici similari.

Si ha pertanto:

$$A = \frac{22}{50} \times 100 = 44$$

$$D = \frac{(44+20)^2}{140} - 2,86 = 26,397 \%$$

Dall'applicazione della formula, scaturisce una percentuale di deprezzamento del fabbricato pari a 26,397%, arrotondato a **26,40%**

$$\text{Obsolescenza fisica} = 26,40\% = \text{€ } 35.058,27 \times - 26,40\% = - \text{€ } 9.255,38$$

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it



D = deprezzamento = € 9.255,38

### CALCOLO VALORE DI MERCATO

Ottenuto il costo dell'area (**Vs**), il costo di produzione (**Kp**) e il deprezzamento (**D**), secondo la metodologia indicata, alla luce delle valutazioni effettuate è possibile giungere alla determinazione del più probabile valore della porzione immobiliare oggetto di stima secondo la formula che segue:

$$Vm = Vs + [Kp \times (1 - D)]$$

Dove

**Vm** = valore di mercato del bene oggetto di stima

**Vs** = valore area di sedime

**Kp** = costo di produzione (Ktc + Op + Oc + Up)

**D** = deprezzamento

Richiamata la formula sopra esposta, viene indicato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

$$€ 35.225,10 = € 5.390,51 + [(€ 39.089,97) - € 9.255,38]$$

Valore di mercato = € 35.225,10

La porzione immobiliare eseguita, essendo parte di un maggiore fabbricato, al fine di renderla accessibile e autonoma, necessita di una serie di lavori consistenti nella realizzazione di pareti divisorie, scala per accedere al piano terra e altri collegamenti verticali all'interno dell'unità derivante, oltre ad altri lavori.

Per la stima dei costi è stato redatto un computo metrico estimativo, applicando il prezzario Regione Calabria anno 2023 e altri prezzi desunti da ricerche web (N.V.1, N.V.2). Si ricava che l'importo complessivo dei lavori sia di circa € 12.477,46. (All. 12)

Sono stati altresì stimati a corpo i costi tecnici per le richieste di autorizzazioni edilizie, collaudo strutturale, frazionamento e accatastamento che possono quantificarsi in circa € 4.700,00.

Eseguendo, pertanto la detrazione dal valore di mercato stimato, dei costi per i lavori e spese tecniche, si determina: € 35.225,10 - € 12.477,46 - € 4.700,00 = € 18.047,64

Il **valore di mercato** del bene ipotecato in c.t. risulta = **€ 18.000,00**

Il **valore al metro quadrato** risulta di circa **€ 278,42**, derivante da € 18.000,00 / 64,65 mq.

Il bene pignorato, per le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere venduto in un unico lotto come di seguito individuato:

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo alla porzione immobiliare, in corso di costruzione, di tre piani fuori terra, situata nel Comune di Benestare (RC) e identificata con i seguenti dati catastali di origine: foglio 6, particella 602. Indirizzo: Via Regina Margherita n. 14, Piano T - 1 - 2; Prezzo di vendita € 18.000,00

**m)** per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Dal rilievo effettuato sono state redatte in scala 1:100, le piante dei livelli del fabbricato (All.3.a, All. 3.b), le quali descrivono compiutamente lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

**n)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Nel trasferimento, i beni pignorati non saranno assoggettati ad I.V.A.

**o)** formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Con istanza trasmessa al G.E. Dott.ssa Martina Castaldo in data 21/03/2023 è stata concessa proroga dei termini

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it



per il deposito in cancelleria della relazione peritale, rinviando l'udienza al 10/07/2023.

Con istanza trasmessa al G.E. Dott. Giuseppe Cardona in data 06/06/2023 è stata concessa proroga dei termini per il deposito in cancelleria della relazione peritale, rinviando l'udienza al 11/12/2023.

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

Si provvederà a trasmettere la relazione con allegati, tramite posta raccomandata a/r al debitore esecutato sig. [REDACTED], presso l'indirizzo: Viale [REDACTED] 89030, [REDACTED] (RC), nonché all'Avv. [REDACTED] [REDACTED], tramite pec ([REDACTED]@avvocatompolllegalmail.it), nella qualità di difensore di [REDACTED] [REDACTED]

**q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**

Si provvederà a depositare copia di cortesia costituita dalla relazione peritale originale e allegati, nonché copia su supporto informatico digitale (cd-rom o d.v.d.) contenente due versioni della perizia in formato word di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati.

**r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).**

Ritenendo di aver operato con coscienza al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, nel ringraziare per la fiducia accordata, se necessario comparirà all'udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a Lui trasmesse.

Gli allegati di seguito elencati fanno parte integrale e sostanziale alla consulenza tecnica:

- All.1 - Verbale di sopralluogo del 10.04.2023 e del 10.05.2023;
- All.2 - Rilievo fotografico del 10.05.2023;
- All.3.a - Rilievo tecnico immobile: pianta piano interrato – pianta piano terra, del 10.05.2023;
- All.3.b - Rilievo tecnico immobile: pianta piano primo – pianta piano secondo, del 10.05.2023;
- All.4 - Ispezione ipotecaria n. T1 198765 del 23.05.2023;
- All.5 - Documentazione Catastale del 27.03.2023 (vis. storica, estr. di mappa);
- All.6 - Documentazione urbanistica;
- All.7 - Avviso di sopralluogo del 27.03.2023;
- All.8 - Richiesta urbanistica Comune;
- All.9 - Richiesta certificato di residenza;
- All.10 - Notifica Ufficiale giudiziario;
- All.11 - Istanza inserimento planimetria mancante;
- All.12 - Computo metrico estimativo;

Siderno li 21 ottobre 2023

**Il Consulente Tecnico**  
Arch. Giuseppe LOMBARDO

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. e fax 0964/342805, cell. (+39) 349 4672511 e-mail: adprogettazione@alice.it - pec: gilombardo@oappc-rc.it