

Ing. Filippo Cosimo Racco

*Via Pola, 59 - SIDERNO
tel/fax. 0964/381244-388297*

TRIBUNALE DI LOCRI

Giudice Dott. [REDACTED]

Procedimento N.12/2025 R.G.Es.

RELAZIONE DEL C.T.U.

[REDACTED]

Creditore procedente

(Avv. [REDACTED])

[REDACTED]

Debitore esecutato

Il C.T.U.

Ing. Filippo Cosimo Racco



TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DISPOSTA DAL GIUDICE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO N.12/2025 R.G.Es.

PREMESSA

Con provvedimento in data 03/05/2025 del Giudice [REDACTED] veniva dato incarico al sottoscritto Ing. Filippo Cosimo Racco di redigere la presente relazione, relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione, per rispondere ai seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

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

d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione 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;

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;



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

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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;

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;

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 dieci anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del terreno (detratto il costo per la demolizione);

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

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

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

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;

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 indicati);

q) 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;

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

s) 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 q).



RELAZIONE DEL CTU

In data 03/09/2025 il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, effettuando un sopralluogo presso i seguenti immobili:

Edificio ubicato in via dell'Arenella (fgl. 14 p.lla 941)

Terreni identificati in Catasto al fgl. 9 p.lle 9 e 10

In data 30/09/2025 si è proceduto con un sopralluogo presso gli altri immobili, ad eccezione di due lotti interclusi, identificati in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

- NCT - fgl. 17 - p.lla 1521
- NCT - fgl. 17 - p.lla 1522

Alle suddette particelle, non è stato possibile accedere in quanto sarebbe necessario attraversare proprietà private recintate, sulle quali insistono edifici residenziali plurifamiliari, estranei al procedimento di cui trattasi; si è dunque potuto eseguire la presente valutazione sulla base della documentazione acquisita, di mappe e foto aeree disponibili.

Per una più chiara esposizione, nel rispondere ai quesiti, si procederà distintamente per ognuno dei lotti nei quali si è ritenuto di raggruppare, ai fini della vendita, i beni immobili oggetto del procedimento.

Lotto 1

Lotto di terreno con sovrastante villino unifamiliare a unica elevazione, composto da ingresso, cucina/soggiorno, 4 camere, 2 bagni, disimpegno, veranda, portico, oltre un corpo, contiguo alla veranda, costituito da tre locali accessori e una legnaia, disposti a schiera, l'area libera comprende la corte di pertinenza del fabbricato e l'area identificata nel catasto terreni con la p.lla n.121.

Nel complesso il lotto confina, a partire da nord in senso orario, con le p.lle n. 120 (edificata), n. 963 (terreno libero), n. 122 (edificata) dello stesso foglio 17 e ad ovest con la via Oliveto (in catasto Strada Maggiordomo).









Identificazione catastale

- Comune di Bovalino - NCEU fgl.17 - p.lla 922 – sub.2 – cat. A/3 - cl. 3 – cons. 5 vani - Strada Maggiordomo Piano T
- Comune di Bovalino - NCEU fgl.17 - p.lla 922 – sub.3 – cat. C/6 - cl. 6 – cons. 18 mq - Strada Maggiordomo Piano T
- Comune di Bovalino - NCEU fgl.17 - p.lla 922 – sub.4 – cat. F/5 - Strada Maggiordomo Piano 1

Intestazione:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) -

Usufrutto per 1/1

[REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

- Comune di Bovalino - NCT fgl.17 - p.lla 121 - Orto

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] -

Proprietà per 1/1

Gli immobili sono attualmente occupati [REDACTED].

Regolarità edilizia

Con licenza di costruzione edilizia n.1020 del 4/2/1976 il comune di Bovalino ha assentito il progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in c.a. a due



piani f.t.. Esaminati gli atti catastali e lo stato attuale, si evince che il progetto è stato realizzato, limitatamente al solo piano terra, prima nell'anno 1985. In epoca successiva, lo stesso edificio è stato trasformato e ampliato abusivamente, per come rappresentato nelle planimetrie relative allo stato attuale (All. 1), sono anche allegate le planimetrie assentite (All. 2) e le planimetrie catastali.

Gli abusi hanno riguardato la costruzione di una copertura a falde inclinate finalizzata all'isolamento e impermeabilizzazione dell'abitazione, in luogo dell'appartamento a piano primo previsto in progetto, la realizzazione di un locale ripostiglio in sostituzione della scala e l'ampliamento dell'edificio a piano terra, mediante la realizzazione di strutture in legno contigue che hanno determinato la realizzazione di due camere e un bagno in ampliamento, oltre porticati e veranda adibita a cucina. È stato inoltre realizzato un corpo di fabbrica in muratura in blocchi di cls e copertura in lamiera coibentata, composto da tre locali accessori e una legnaia.

La superficie lorda dell'appartamento a piano terra, nei limiti del perimetro assentito, realizzata con struttura in c.a., è pari a 150 mq. Sottratta tale superficie, l'area residua del lotto è pari a 600 mq censiti come area di corte comune, oltre i 790 mq di superficie relativi alla particella di terreno mapp. n. 121. La superficie occupata dall'ampliamento abusivo è pari a 155 mq.

Il lotto ricade, nell'ambito del PRG vigente, in zona C2 (Zona residenziale semi intensiva di espansione).

Relativamente agli edifici compresi nel lotto non sono state reperite attestazioni di prestazione energetica, certificati di agibilità o abitabilità, certificati di collaudo statico.

Lotto 2

Descrizione

Lotto di terreno con sovrastante edificio residenziale a tre piani f.t. più seminterrato, costituito da tre appartamenti, uno per ogni piano f.t. e locali accessori al piano seminterrato.

L'appartamento posto al piano terra è composto da: cucina, studio, salone, 2 camere, 2 bagni, disimpegno e terrazzo, oltre sottostante locale cantina, cui si accede attraverso la



scala comune o dalla corte mediante una piccola rampa. Lo stato di manutenzione è sufficiente, la superficie lorda è pari a 137 mq, oltre cantina di 38 mq.

L'appartamento posto al 1° piano è composto da: cucina, pranzo, 2 camere, bagno, disimpegno e balconi, lo stato di manutenzione è sufficiente, la superficie lorda è pari a 137 mq, oltre 31 mq di balconi.

L'appartamento posto al 2° piano è composto da: cucina, pranzo, 2 camere, bagno, disimpegno e un'ampia terrazza, lo stato di manutenzione è sufficiente, la superficie lorda è pari a 93 mq, oltre 86 mq di terrazza.

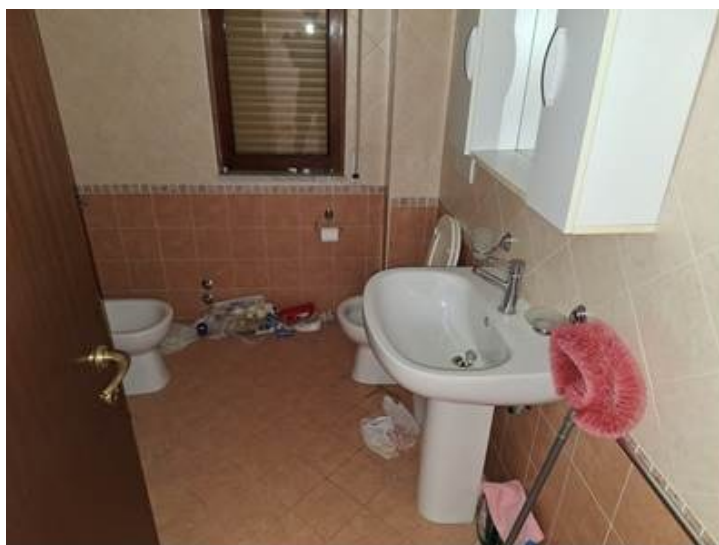
Nell'area di corte sono state realizzati due corpi di fabbrica in muratura di blocchi di cls con copertura metallica di lamiera grecata e lamiera coibentata. Tale copertura interessa anche una porzione di corte, formando una tettoia a servizio dei locali realizzati, che sono utilizzati come segue: un locale autorimessa, 2 ripostigli, una piccola legnaia, un pollaio.

Il lotto ricade, nell'ambito del PRG vigente, in zona B6 (Zona residenziale semi intensiva di completamento).





P.T.



P.1



P.2



Identificazione catastale

- Comune di Bovalino - NCEU fgl.14 - p.lla 941 – sub.3 – cat. A/3 - cl. 3 – cons. 6,5 vani - Via Dell' Arenella n. 16 - Piano T-S1
- Comune di Bovalino - NCEU fgl.14 - p.lla 941 – sub.4 – cat. A/3 - cl. 3 – cons. 6 vani - Via Dell' Arenella n. 16 - Piano 1
- Comune di Bovalino - NCEU fgl.14 - p.lla 941 – sub.5 – cat. A/3 - cl. 4 – cons. 4,5 vani - Via Dell' Arenella n. 16 - Piano 2

Intestazione:

██████████, ██████████ -

proprietà per 1/1

Regolarità edilizia

Con concessione edilizia n.1403 del 8/8/1977 il comune di Bovalino ha assentito il progetto per “Sopraelevazione del 1° piano al fabbricato esistente a p.t. e l’ampliamento in c.a. a due piani f.t. più cantina per abitazione”. Esaminati gli atti catastali, lo stato attuale, gli elaborati del progetto assentito, si evince che la realizzazione dell’appartamento a piano secondo (accatastato e identificato con il sub 5) e dei corpi accessori a piano terra (non accatastati), è avvenuta in assenza di titolo edilizio.

Lo stato attuale è rappresentato nelle planimetrie allegate (All. 3), sono anche allegate le planimetrie assentite (All. 4) e le planimetrie catastali.

La superficie lorda dell’edificio principale è pari a 156 mq. Sottratta tale superficie, l’area residua del lotto è pari a 444 mq, di cui mq 76 edificati abusivamente.

Relativamente agli edifici compresi nel lotto non sono stati reperiti attestazioni di prestazione energetica, certificati di agibilità o abitabilità, certificati di collaudo statico.

Lotto 3

Lotto di terreno con sovrastanti corpi di fabbrica a unica elevazione.

Si tratta di una particella confinante con l’edificio residenziale compreso nel lotto n.2, nella quale sono stati edificati dei corpi di fabbrica a unica elevazione, per i quali non sono stati reperiti titoli edilizi.



Il primo corpo di fabbrica, contiguo con l'edificio censito al mapp. 941, precedentemente trattato, è destinato ad autorimessa, con accesso carrabile indipendente collocato su via dell'Arenella.

Lungo il confine sul lato opposto, è collocato un altro edificio a un piano f.t., composto da un locale di sgombero, una cucina e una camera con una tettoia esterna, che si collega a un terzo corpo composto da un garage e un piccolo servizio igienico.





Identificazione catastale

- Comune di Bovalino - NCEU fgl.14 - p.lla 15 – sub.1 – cat. C/2 - cl. 2 – cons.
130 mq - Via Archimede n. 4 - Piano T

Intestazione catastale

██████████ -
proprietà per 1/1

Tale intestazione è stata attribuita d'ufficio nel 2011, ma non ne è stata specificata l'origine, né sono stati reperiti eventuali titoli di provenienza. Gli immobili sono attualmente occupati da altri soggetti (██████████), anche per questi ultimi non sono stati reperiti documenti, contratti o titoli di godimento.

Regolarità edilizia

Non sono stati reperiti titoli o pratiche edilizie relative alla realizzazione degli edifici, accertati e censiti dai tecnici incaricati dal Catasto nel 2011. Il tecnico catastale incaricato per l'accertamento d'ufficio ha attribuito, senza rilievo planimetrico, destinazione, consistenza e rendita presunte.

Nell'All.5 sono rappresentate le planimetrie relative allo stato attuale degli edifici, per nessuno dei corpi di fabbrica ricadenti nel lotto sono stati reperiti titoli edilizi, domande di condono, attestazioni di prestazione energetica, certificati di agibilità o abitabilità, certificati di collaudo statico.

Il lotto ricade, nell'ambito del PRG vigente, in zona B6 (Zona residenziale semintensiva di completamento).

La superficie del lotto è pari a 350 mq, di cui 152 mq risultano edificati.

LOTTO n.4

Lotto di terreno costituito da due particelle contigue destinate ad uliveto, di superficie totale pari a 2920 mq. Il lotto confina, a partire da nord in senso orario, prima con la strada vicinale Cuttura, poi con i terreni identificati, nell'ordine, con i mappali 18, 701, 700 dello stesso foglio 9. La recinzione è stata realizzata con rete e paletti metallici, su cui è collocato un cancello in ferro, che ne consente l'accesso direttamente dalla già menzionata strada vicinale, a margine della p.lla n. 9.



Nell'ambito del PRG comunale vigente il lotto ricade in zona agricola E1.



Identificazione catastale

- Comune di Bovalino - NCT fgl. 9 - p.lla 9 – Uliveto - cl. 2 – cons. 1800 mq
- Comune di Bovalino - NCT fgl. 9 - p.lla 10 - Uliveto - cl. 2 – cons. 1120 mq

Intestazione:



proprietà per 1/1

LOTTO n.5

Lotto di terreno destinato ad uliveto, di superficie totale pari a 1960 mq. Il lotto confina, a partire da nord in senso orario, con le particelle di terreno, appartenenti allo stesso foglio 9, identificate con i numeri 573, 301, 635 (strada sterrata) e 1106. La recinzione è stata realizzata con rete metallica e paletti in legno, vi è collocata, in corrispondenza del vertice formato con la p.lla 301, un'apertura con cancelletto che ne consente l'accesso dalla strada.

Nell'ambito del PRG comunale vigente il lotto ricade in zona C4 (Zona residenziale di espansione estensiva), la cui edificazione era subordinata all'attuazione (non verificatasi nei termini previsti) di Piani particolareggiati o attuativi, con superficie minima di intervento di 10.000 mq.

Il lotto è soggetto a vincolo (fascia conterminare ai fiumi).





Identificazione catastale

A. Comune di Bovalino - NCT fgl. 9 - p.lla 702 – Uliveto - cl. 2 – cons. 1960 mq

Intestazione:



proprietà per 1/1

In base a quanto riferito dal proprietario, l'immobile è occupato da altro soggetto, ma a tale proposito non sono stati reperiti documenti, contratti o titoli di godimento.

LOTTO n.6

Lotto di superficie totale pari a 2790 mq destinato ad agrumeto (1490 mq) e uliveto (1300 mq). Il lotto confina, a nord-ovest con la strada (denominata Traversa privata I Oliveto), a nord-est con le particelle di terreno, appartenenti allo stesso foglio 17, identificate con i numeri 142 e 1287, a sud-est con la particella 137 (edificata), 1521, 1522 e 1459, a sud-ovest con la particella 1026 (edificata). La recinzione è stata realizzata con rete, filo spinato e paletti metallici. Sul lotto è collocato, in corrispondenza del vertice formato con la p.lla 142, un cancello metallico scorrevole che ne consente l'accesso dalla strada.

Nell'ambito del PRG comunale vigente il lotto ricade prevalentemente, per una superficie di 2620 mq, in zona F1 (Zona verde con attrezzature di interesse collettivo), la porzione rimanente, di superficie pari a 170 mq, ricade in zona C2 (Zona residenziale di espansione semi intensiva). L'edificazione di tali aree era subordinata all'attuazione di Piani



particolareggiati o attuativi (non verificatasi nel termine previsto), con superficie minima di intervento di 10.000 mq.

Il lotto è soggetto a vincolo (fascia di rispetto opere di captazione).



Identificazione catastale

B. Comune di Bovalino - NCT fgl. 17 - p.lla 135 – cons. 2790 mq di cui:

Agrumeto - cl. 1 – cons. 1490 mq (Porz. AA)

Uliveto - cl. 2 – cons. 1300 mq (Porz. AB)

Intestazione:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

In base a quanto riferito dal proprietario, l'immobile è occupato da altro soggetto, ma a tale proposito non sono stati reperiti documenti, contratti o titoli di godimento.

LOTTO n.7

Lotto destinato ad uliveto e agrumeto, avente superficie totale pari a 470 mq. Il lotto confina, a partire da nord in senso orario, con le particelle di terreno, appartenenti allo stesso foglio 17, identificate con i numeri 135, 137 (edificata) e 1522.

Nell'ambito del PRG comunale vigente il lotto ricade in zona C2 (Zona residenziale di espansione semi intensiva), la cui edificazione era subordinata all'attuazione di Piani particolareggiati o attuativi (non verificatasi nel termine previsto), con superficie minima di intervento di 10.000 mq.

Il lotto è soggetto a vincolo (fascia di rispetto opere di captazione).

Identificazione catastale

C. Comune di Bovalino - NCT fgl. 17 - p.lla 1521 – cons. 470 di cui:

Agrumeto - cl. 1 – cons. 72 mq (Porz. AA)

Uliveto - cl. 1 – cons. 398 mq (Porz. AB)

Intestazione:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

In base a quanto riferito dal proprietario, l'immobile è occupato da altro soggetto, ma a tale proposito non sono stati reperiti documenti, contratti o titoli di godimento.



LOTTO n.8

Lotto destinato ad uliveto, avente superficie pari a 470 mq. Il lotto confina, a partire da nord in senso orario, con le particelle di terreno, appartenenti allo stesso foglio 17, identificate con i numeri 1521, 506 (edificata) e 1461, 1459.

Nell'ambito del PRG comunale vigente il lotto ricade in zona C2 (Zona residenziale di espansione semi intensiva), la cui edificazione era subordinata all'attuazione di Piani particolareggiati o attuativi (non verificatasi nel termine previsto), con superficie minima di intervento di 10.000 mq.

Il lotto è soggetto a vincolo (fascia di rispetto opere di captazione).

Identificazione catastale

D. Comune di Bovalino - NCT fgl. 17 - p.lla 1522 – Uliveto - cl. 1 – cons. 470 mq

Intestazione:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

In base a quanto riferito dal proprietario, l'immobile è occupato da altro soggetto, ma a tale proposito non sono stati reperiti documenti, contratti o titoli di godimento.

LOTTO n.9

Lotto di terreno destinato ad uliveto di superficie pari a 4570 mq. Il lotto confina, a partire da nord, in senso orario, con le particelle di terreno, appartenenti allo stesso foglio 22, identificate con i numeri 207, 209 e 220 e ad ovest con la strada sterrata denominata Traversa Il Bosco. La recinzione è stata realizzata con rete metallica, con paletti metallici e in calcestruzzo. Sul lotto è collocato, in corrispondenza del vertice formato con la p.lla 220, un cancello metallico che ne consente l'accesso dalla strada.

Nell'ambito del PRG comunale vigente il lotto ricade in zona agricola E1.

Il lotto è soggetto a vincolo (fascia di rispetto opere di captazione).





Una volta determinati i valori unitari di stima, riferiti al metro quadro di superficie commerciale, per ogni tipologie immobiliare interessata, si è proceduto, come segue, alla stima del più probabile valore di mercato relativo a ciascun lotto considerato.

La valutazione di costi di demolizione e regolarizzazione sono state determinate attraverso l'esame di prezziari e tariffari correnti, tenendo in debito conto le informazioni di mercato acquisite. Per i prezzi unitari d'uso sono stati calcolati i valori medi derivati dalle indagini di mercato, considerando anche i valori reddituali pubblicati dall'OMI, opportunamente ragguagliati attraverso i coefficienti relativi alle destinazioni dei locali.

I beni immobili trattati non sono assoggettabili ad IVA.

LOTTO n.1

Diritto di usufrutto relativo a un lotto di terreno con sovrastante villino unifamiliare a unica elevazione identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, al NCEU fgl. 17 p.la 922 subb. 2 – 3 – 4 , oltre piena proprietà del terreno identificato nel comune di Bovalino, al NCT fgl. 17 p.la 121

Con riferimento ad un metro quadro di superficie commerciale dell'abitazione si stima un valore di € 700,00 / mq; le superfici accessorie saranno ridotte attraverso il coefficiente di ragguaglio pari a 0,05 (aree scoperte o assimilabili).

Considerando le normative vigenti e rilevato il mancato rispetto delle distanze minime previste, si ritiene attuabile soltanto la definizione della sanatoria delle irregolarità minori che hanno interessato il perimetro assentito, per cui si considerano i costi di regolarizzazione (CR) per le difformità rilevate nell'appartamento a piano terra e la mancata realizzazione del piano primo (pratica edilizia in sanatoria, sanzioni, diritti, pratica di aggiornamento catastale, adeguamento sismico e collaudo statico). Le superfici realizzate in ampliamento, non sanabili, vengono sommate alle aree scoperte, considerando nella stima il valore di uso per 10 anni (VU) e i costi di demolizione (CD).

I valori sopra definiti son così stimati:

$$CR = 15.000 \text{ €}$$

$$VU = 0,65 \text{ €/mq/mese} \times 120 \text{ mesi} \times 155 \text{ mq} = 12.090 \text{ €}$$

$$CD = 30 \text{ €/mq} \times 155 \text{ mq} = 4.650 \text{ €}$$



La superficie commerciale (Sc), che sarà considerata alla base della valutazione è calcolata come segue:

$$Sc = \text{Sup. appartamento} + 0,05 \times \text{Superficie residua} = 150 + 0.05 \times 600 = 180 \text{ mq}$$

Il valore stimato per l'edificio è dunque così determinato:

$$V = 700 \text{ €/mq} \times Sc - CR + VU - CD = 700 \times 180 - 15.000 + 12.090 - 4.650 = 118.440 \text{ €}$$

Il valore relativo al diritto di usufrutto, si ottiene moltiplicando il valore suddetto per il coefficiente 0,45 corrispondente all'età dell'usufruttuario (67 anni)

Il valore di mercato per il diritto di usufrutto dell'edificio è stimato pari ad 53.298 €

Il valore della piena proprietà della particella di terreno mapp. 121 (Vt), stimata al prezzo pari all'area di corte, è così calcolato:

$$Vt = 700 \text{ €/mq} \times 0,05 \times 790 \text{ mq} = 27650$$

Sommando i due valori di stima, otteniamo:

$$V = 53.298 + 27.650 = 80.948 \text{ €}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato per il lotto n.1, arrotondando, è stimato pari a 81.000 €

LOTTO n.2

Piena proprietà di un lotto di terreno con sovrastante edificio residenziale a tre piani f.t. e parziale cantinato, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCEU fgl. 14 - p.lla 941 – subb. 3 – 4 -5

Con riferimento ad un metro quadro di superficie dell'abitazione si stima un valore di € 600,00/mq; le superfici accessorie sono ridotte attraverso i coefficienti di ragguaglio pari a 0,25 per i locali accessori al piano seminterrato e 0,05 per le aree scoperte.

Considerando le normative vigenti e rilevato il mancato rispetto, per i corpi esterni, delle distanze minime previste, presumendo inoltre l'inidoneità statica e sismica della sopraelevazione del piano secondo, si ritiene attuabile soltanto la definizione della sanatoria delle difformità minori che hanno interessato il volume assentito (piani T, 1, S1), per cui si considerano i costi di demolizione dei locali realizzati abusivamente al piano secondo (CD1), considerando nella stima il valore di uso dell'appartamento per 10 anni (VU1), i costi di sanatoria e aggiornamento catastale per le difformità rilevate nell'appartamento ai piani terra, primo e seminterrato e per il successivo adeguamento sismico e collaudo statico (CR).



Le superfici interessate dai corpi accessori realizzati nella corte, vengono sommate alle aree scoperte, considerando nella stima il valore di uso degli stessi corpi per 10 anni (VU2), e i costi per la loro demolizione (CD2).

I valori sopra definiti son così stimati:

$$CR = 9.000 \text{ €}$$

$$VU1 = 2,60 \text{ €/mq/mese} \times 120 \text{ mesi} \times 93 \text{ mq} = 29.016 \text{ €}$$

$$VU2 = 0,39 \text{ €/mq/mese} \times 120 \text{ mesi} \times 76 \text{ mq} = 3.557 \text{ €}$$

$$CD = 60 \text{ €/mq} \times 93 \text{ mq} = 5.580 \text{ €}$$

$$CD = 30 \text{ €/mq} \times 76 \text{ mq} = 2.280 \text{ €}$$

La superficie commerciale (Sc), che sarà considerata alla base della valutazione è calcolata come segue:

$$Sc = \text{Sup. p.t.} + \text{Sup. p.1} + 0,30 \text{ sup. balconi} + 0,25 \times \text{Sup. p.S1} + 0,05 \times \text{Superficie residua} = 137 + 137 + 0,30 \times 31 + 0,25 \times 38 + 0,05 \times 444 = 315 \text{ mq}$$

Il valore stimato per il lotto è dunque così determinato:

$$V = 600 \text{ €/mq} \times \text{Sup. comm.} - CR + VU1 + VU2 - CD1 - CD2 = 600 \times 315 \text{ mq} - 9.000 + 29.016 + 3.557 - 5.580 - 2.280 = 204.713 \text{ €}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato per il lotto n.2, arrotondando, è stimato pari a 205.000 €

LOTTO n.3

Piena proprietà di un lotto di terreno con sovrastanti corpi di fabbrica, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCEU fgl. 14 - p.lla 15

Considerando le normative vigenti e rilevato il mancato rispetto delle distanze minime previste si ritiene che gli edifici non siano suscettibili di sanatoria, per cui per determinare il valore di mercato si procede con la stima del valore dell'area (VA), del valore d'uso delle costruzioni per anni 10 (VU), sottraendo i costi di demolizione degli stessi (CD).

$$VA = 30 \text{ €/mq} \times 350 \text{ mq} = 10.500 \text{ €}$$

$$VU = 1,30 \text{ €/mq/mese} \times 120 \text{ mesi} \times 152 \text{ mq} = 23.712 \text{ €}$$

$$CD = 50 \text{ €/mq} \times 152 = 7.600 \text{ €}$$

$$V = VA + VU - CD = 10.500 + 23.712 - 7.600 = 26.612$$



Pertanto, Il più probabile valore di mercato per il lotto n.3, arrotondando, è stimato pari a 26.600 €

LOTTO n.4

Piena proprietà di un lotto di terreno, di superficie pari a 2920 mq, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCT - fgl. 9 - p.lla 9

NCT - fgl. 9 - p.lla 10

Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 5,00 / mq.

Il valore stimato per il lotto è dunque così determinato:

$$V = 5 \text{ €/mq} \times 2920 \text{ mq} = 14.600 \text{ €}$$

Pertanto, Il più probabile valore di mercato per il lotto n.4 è stimato pari a 14.600 €

LOTTO n.5

Piena proprietà di un lotto di terreno, di superficie pari a 1960 mq, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCT - fgl. 9 - p.lla 702

Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 10,00 / mq.

Il valore stimato per il lotto è dunque così determinato:

$$V = 10 \text{ €/mq} \times 1960 \text{ mq} = 19.600 \text{ €}$$

Pertanto, Il più probabile valore di mercato per il lotto n.5 è stimato pari a 19.600 €

LOTTO n.6

Piena proprietà di un lotto di terreno, di superficie pari a 2790 mq, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCT - fgl. 17 - p.lla 135

Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 10,00 / mq.

Il valore stimato per il lotto è dunque così determinato:

$$V = 10 \text{ €/mq} \times 2790 \text{ mq} = 27.900 \text{ €}$$

Pertanto, Il più probabile valore di mercato per il lotto n.6 è stimato pari a 27.900 €



LOTTO n.7

Piena proprietà di un lotto di terreno, di superficie pari a 470 mq, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCT - fgl. 17 - p.lla 1521

Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 20,00 / mq.

Il valore stimato per il lotto è dunque così determinato:

$$V = 20 \text{ €/mq} \times 470 \text{ mq} = 9.400 \text{ €}$$

Pertanto, Il più probabile valore di mercato per il lotto n.7 è stimato pari a 9.400 €

LOTTO n.8

Piena proprietà di un lotto di terreno, di superficie pari a 470 mq, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCT - fgl. 17 - p.lla 1522

Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 20,00 / mq.

Il valore stimato per il lotto è dunque così determinato:

$$V = 20 \text{ €/mq} \times 470 \text{ mq} = 9.400 \text{ €}$$

Pertanto, Il più probabile valore di mercato per il lotto n.7 è stimato pari a 9.400 €

LOTTO n.9

Piena proprietà di un lotto di terreno, di superficie pari a 4570 mq, identificato in Catasto, nel comune di Bovalino, come segue:

NCT - fgl. 22 - p.lla 208

Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 5,00 / mq.

Il valore stimato per il lotto è dunque così determinato:

$$V = 5 \text{ €/mq} \times 4570 \text{ mq} = 22.850 \text{ €}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato per il lotto n.9, arrotondando, è stimato pari a 22.850 €



Riepilogo della stima

Lotto n. 1

Diritto di usufrutto di un lotto di terreno con sovrastante villino unifamiliare a unica elevazione, ubicato nel comune di Bovalino, alla via Uliveto, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCEU fgl.17 - p.lla 922 – sub.2 – cat. A/3 - cl. 3 – cons. 5 vani - Strada Maggiordomo Piano T
-) NCEU fgl.17 - p.lla 922 – sub.3 – cat. C/6 - cl. 6 – cons. 18 mq - Strada Maggiordomo Piano T
-) NCEU fgl.17 - p.lla 922 – sub.4 – cat. F/5 - Strada Maggiordomo Piano 1

oltre piena proprietà del terreno identificato nel comune di Bovalino, al NCT fgl. 17 p.lla 121

-) Comune di Bovalino – NCT fgl.17 - p.lla 121 – Orto

Valore stimato: 81.000 € (Ottantunomila Euro)

Lotto n. 2

Piena proprietà di un lotto di terreno con sovrastante edificio residenziale a tre piani f.t. e parziale piano seminterrato, ubicato nel comune di Bovalino, alla via dell'Arenella n.16, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCEU fgl.14 - p.lla 941 – sub.3 – cat. A/3 - cl. 3 – cons. 6,5 vani - Via Dell' Arenella n. 16 – P.T-S1
-) NCEU fgl.14 - p.lla 941 – sub.4 – cat. A/3 - cl. 3 – cons. 6 vani - Via Dell' Arenella n. 16 – P. 1
-) NCEU fgl.14 - p.lla 941 – sub.5 – cat. A/3 - cl. 4 – cons. 4,5 vani - Via Dell' Arenella n. 16 – P. 2

Valore stimato: 205.000 € (Duecentocinquemila Euro)



Lotto n. 3

Piena proprietà di un lotto di terreno con sovrastanti corpi di fabbrica, ubicato nel comune di Bovalino, alla via dell'Arenella, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCEU fgl.14 - p.lla 15 – sub.1 – cat. C/2 - cl. 2 – cons. 130 mq - Via Archimede n. 4 - Piano T

Valore stimato: 26.600 € (Ventiseimilaseicento Euro)

Lotto n. 4

Piena proprietà di un lotto di terreno costituito da due particelle contigue destinate ad uliveto, di superficie totale pari a 2920 mq. identificate in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCT fgl. 9 - p.lla 9 – Uliveto - cl. 2 – cons. 1800 mq

-) NCT fgl. 9 - p.lla 10 - Uliveto - cl. 2 – cons. 1120 mq

Valore stimato: 14.600 € (Quattordicimilaseicento Euro)

Lotto n. 5

Piena proprietà di un lotto di terreno destinato ad uliveto, di superficie pari a 1960 mq, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCT fgl. 9 - p.lla 702 – Uliveto - cl. 2 – cons. 1960 mq

Valore stimato: 19.600 € (Diciannovemilaseicento Euro)

Lotto n. 6

Piena proprietà di un lotto di terreno di superficie pari a 2790 mq, destinato ad uliveto e agrumeto, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCT fgl. 17 - p.lla 135 – cons. 2790 mq di cui

Agrumeto - cl. 1 – cons. 1490 mq (Porz. AA)

Uliveto - cl. 2 – cons. 1300 mq (Porz. AB)

Valore stimato: 27.900 € (Ventisettemilanovecento Euro)



Lotto n. 7

Piena proprietà di un lotto di terreno di superficie pari a 470 mq, destinato ad uliveto e agrumeto, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCT NCT fgl. 17 - p.lla 1521 – cons. 470 di cui:

Agrumeto - cl. 1 – cons. 72 mq (Porz. AA)

Uliveto - cl. 1 – cons. 398 mq (Porz. AB)

Valore stimato: 9.400 € (Novemilaquattrocento Euro)

Lotto n. 8

Piena proprietà di un lotto di terreno di superficie pari a 470 mq, destinato ad uliveto, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCT fgl. 17 - p.lla 1522 – Uliveto - cl. 1 – cons. 470 mq

Valore stimato: 9.400 € (Novemilaquattrocento Euro)

Lotto n. 9

Piena proprietà di un lotto di terreno di superficie pari a 4750 mq, destinato ad uliveto, identificato in catasto, nel Comune di Bovalino, come segue:

-) NCT fgl. 22 - p.lla 208 – Uliveto - cl. 1 – cons. 4570

Valore stimato: 22.850 € (Ventiduemilaottocentocinquanta Euro)

Tanto doveva il sottoscritto al mandato affidatogli.

Siderno, 06/03/2026

Il C.T.U

Ing. Filippo Cosimo Racco



ELENCO ALLEGATI

- A. Planimetrie edifici (all. A1-A5)
- B. Planimetrie catastali
- C. Visure catastali
- D. Estratti di mappa
- E. Titoli edilizi e progetti
- F. Verbali di sopralluogo

