

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovilli

PROC. N° 82/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Avv.to Fabiola CAPPARELLI

PROCEDENTE: **CASTELLO FINANCE S.r.l.**, società di diritto italiano costituita ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") con sede legale in - 00196- Roma, Lungotevere Flaminio 18 (già con sede in -00143- Roma alla via Mario Carucci n° 131), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 04555440967 - Rappresentata e difesa dall'Avv. Luca TRIMBOLI con sede in Via G. Minzoni, 10 - 87100 COSENZA -

Contro

ESECUTATO: 1) R-

22/08/2023 residente

OGGETTO: Perizia per la Determinazione <<Valore d'Uso>> Lotti 2 – 3 – 5 - 6

Mormanno, lì 28 Agosto 2025



Ottavio Lorusso



Ill.mo Signor Giudice

Con riferimento all'Ordinanza del 11/07/2025, vista la richiesta di una nuova relazione in data 25/08/2025, rimetto quanto segue:

nel caso specifico dei Lotti 2 – 3 -5 -6, interessati dalla procedura, da quanto a tutt'oggi acquisito (anche se in modo molto confusionario), ci troviamo di fronte ad Unità Immobiliari che ***potrebbero*** considerarsi completamente abusivi e non sanabili, considerazione quest'ultima che comunque può essere tale solo attraverso l'ottenimento del definitivo responso da parte dell'Ufficio Competente.

Le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 Legge 47 del 28 Febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali, come confermato dall'art. 46 del D.P.R. N. 380/2001; tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva.

Ciò premesso, il valore di immobili abusivi non sanabili, devono essere calcolati come "*VALORE D'USO*", il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di immobili regolari.

Di fatto né è stato accertato né sono presenti Ordinanze di Demolizione, pertanto gli immobili rappresentati dai lotti in oggetto hanno comunque un proprio commercio "praeter legem" e conservano quindi un apprezzabile "Valore D'uso", perché il rischio della demolizione non è prossimo ma può considerarsi più remoto.

In quest'ottica, tenuto conto di quanto sopra detto, si procederà alla stima del Valore D'uso degli immobili per un decennio.

Per determinare il valore d'uso si procederà attraverso l'utilizzo di una stima analitica del valore di ciascun immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio d'interesse, dei redditi netti futuri rappresentati in questo caso dal "Valore Locativo" che ciascun immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Detto valore d'uso sarà quindi determinato attraverso l'utilizzo della formula che si adopera per calcolare il valore di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Vf = a (qn - 1) / r$$

Dove: - *Vf* è il valore finale del bene

- *a* è il reddito netto annuo ("Valore Locativo")
- *q* è il montante unitario
- *n* sono le annualità
- *r* è il saggio di capitalizzazione

Si procede quindi alla valutazione dell'immobile ricorrendo al criterio di stima analitica di cui sopra il quale sarà applicato per tutti i Lotti interessati.

La Valutazione Finale (*Vf*) è ottenuta mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo (*a*) ad un



opportuno saggio (*r*) contenuto nei limiti dell'investimento immobiliare compreso tra il 4,5% ed il 5,5%, detto reddito futuro è rappresentato dal "Valore Locativo Annuo" di ciascun immobile. Quest'ultimo valore e precisamente il "Valore Locativo Annuo", il sottoscritto lo ha determinato mediando:

- a) i valori per metro quadrato riportati in banca dati delle Quotazioni Immobiliari del comune interessato;
- b) il risultato ottenuto dal calcolo analitico di detto valore attraverso la Rendita catastale dell'immobile, così per come indicato dall'A.d.E. (*Valore Locativo = Rendita Catastale x Coeff. Rivalutaz. Fabbricati x 10%*).

Dalla cifra ottenuta per ogni Unità Immobiliare, sono state detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (manutenzione, oneri fiscali ecc...) analiticamente tradotte nella percentuale pari al 30%.

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO DEL "LOTTO 2"

$$Vf = \frac{\text{€. } 3.276,00 \times (1,629 - 1)}{0,05} = \text{€. } 41.205,00$$

Tale Valore, per assenza di garanzia per vizi, può essere corretto ed adeguato per come segue:

Motivo dell'adeguamento e correzione	Modalità della Determinazione	VALORE
Per assenza di garanzia di vizi	Pari al 5% del valore di Stima	€. 39.150,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO DEL "LOTTO 3"

$$Vf = \frac{\text{€. } 2.254,00 \times (1,629 - 1)}{0,05} = \text{€. } 28.350,00$$

Tale Valore, per assenza di garanzia per vizi, può essere corretto ed adeguato per come segue:

Motivo dell'adeguamento e correzione	Modalità della Determinazione	VALORE
Per assenza di garanzia di vizi	Pari al 5% del valore di Stima	€. 26.930,00



DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO DEL “LOTTO 5”

$$Vf = \frac{\text{€. } 3.150,00 \times (1,629 - 1)}{0,05} = \text{€. } 39.620,00$$

Tale Valore, per assenza di garanzia per vizi, può essere corretto ed adeguato per come segue:

Motivo dell'adeguamento e correzione	Modalità della Determinazione	VALORE
Per assenza di garanzia di vizi	Pari al 5% del valore di Stima	€. 37.640,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO DEL “LOTTO 6”

$$Vf = \frac{\text{€. } 3.640,00 \times (1,629 - 1)}{0,05} = \text{€. } 45.783,00$$

Tale Valore, per assenza di garanzia per vizi, può essere corretto ed adeguato per come segue:

Motivo dell'adeguamento e correzione	Modalità della Determinazione	VALORE
Per assenza di garanzia di vizi	Pari al 5% del valore di Stima	€. 43.500,00

Tanto si doveva.

Geom. Ottavio Leone


