

Claudia Coluccio
Architetto

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedura Esecutiva R.G.N. 1/2024

Giudice Dott.ssa Martina Castaldo

CHIARIMENTO VENDITA LOTTI 5, 6 E 7



Claudia Coluccio
Architetto

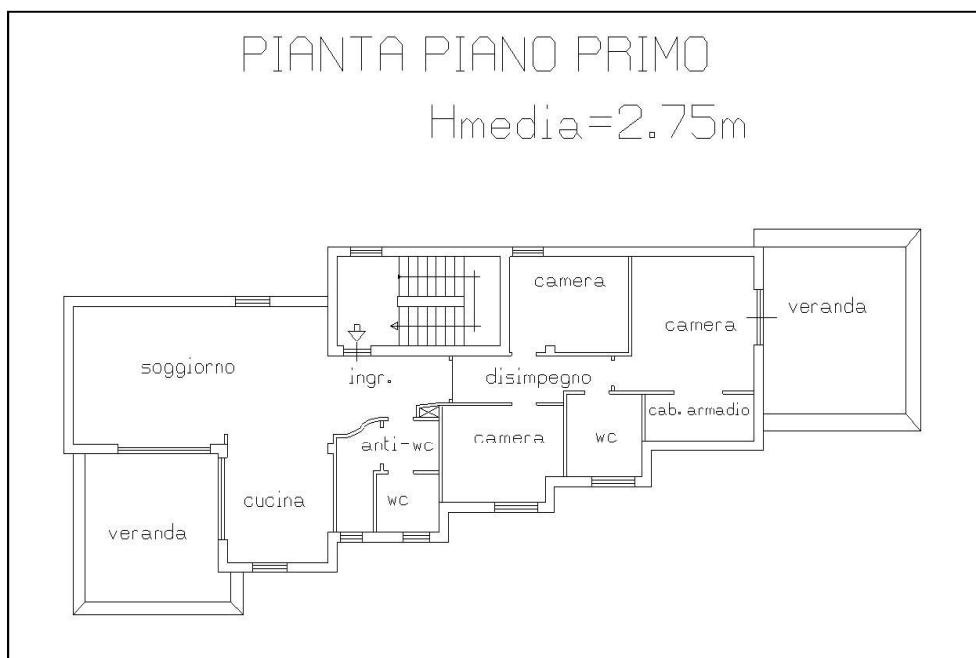
In data 26/09/2025 viene notificato via PEC alla sottoscritta, da parte del G.I. Dott.ssa M. Castaldo grazie a istanza depositata dalla Dott.ssa Nella Ferraro, richiesta di chiarimento per quanto riguarda la valutazione per lotti e, quindi, la loro suddivisione per la vendita, depositata nella relazione peritale.

Andiamo a riassumere quanto è stato riportato:

- **LOTTO 5** → include il **sub 3** composto da U.I. poste al **PS1 e PT°** (taverna e abitazione), in realtà è un piano rialzato ma catastalmente è così identificato, come riportato nella planimetria catastale relativa al sub 3 che di seguito si riporta:



- **LOTTO 6** → include il **sub 4** composto dalla U.I. poste al **P1°** (abitazione), come riportato nella planimetria catastale relativa al sub 4 che di seguito si riporta:



- **LOTTO 7** → include il **sub 5** composto dalla U.I. poste al **PS1°** (garage), come riportato nella planimetria catastale relativa al sub 4 che di seguito si riporta:



Claudia Coluccio
Architetto

La sottoscritta poi scrive:

Per l'intero edificio inoltre, vi è la corte che risulta bene comune e avrà il seguente valore:

UNITA' IMMOBILIARE		MQ REALI	COEFF.	MQ PONDERATI	€/MQ	VALORE DELLE SINGOLOE VOCI	VALORE PER PIANO
Terreno		495	0,1	49,5	1100,00	54450,00	54450,00

Erroneamente prosegue e, così, generando poca chiarezza, con: ***Per cui il valore totale per la particella 681 sarà:***

$$\text{€ } 328.350,00 + \text{€ } 184.800,00 + \text{€ } 32.350,00 + \text{€ } 54.450,00 = \text{€ } 599.950,00$$

Sommando così i singoli valori i valori dei lotti 5, 6 e 7 alla corte, che risulta appunto **bene comune non censibile** e che ha in effetti un suo sub, il **n. 2 (si allega visura)**, come si può riscontrare nell'**elaborato planimetrico** e nell'**elenco dei subalterni** allegati a suo tempo, che si allegheranno nuovamente.

Il BCNC, non avendo rendita catastale propria, **non è oggetto di una valutazione autonoma** finalizzata a una vendita separata.

Si dovrà quindi tenere conto della corte identificata col sub 2 come **elemento accessorio e pertinenziale che aumenta il valore commerciale** dei lotti a cui è collegato.

In linea generale le parti comuni come la corte (BCNC) **non sono soggette a divisione** e la loro quota di comproprietà è **inseparabile** dalla proprietà del singolo appartamento.

La corte, in quanto BCNC viene trasferita **automaticamente e per legge** in quota di comproprietà (solitamente espressa in **millesimi**) insieme alla vendita del singolo appartamento (lotto).

Catastralmente si dovrà fare espresso riferimento al BCNC, specificandone gli estremi catastali (Foglio, Particella, Subalterno) e indicando che viene trasferita la **quota proporzionale** (in millesimi o, in mancanza, in misura uguale) di comproprietà e diritto d'uso.

In sintesi in una vendita per lotti, la corte BCNC si valuta **per effetto sul prezzo** degli appartamenti e si assegna **per quota indivisa** con ciascun lotto.

Claudia Coluccio
Architetto

Si potrebbe anche pensare a una divisione per assegnazione esclusiva di porzioni ai singoli lotti, ma richiede l'unanimità dei consensi e adempimenti catastali preliminari:

Variazione Catastale: La divisione necessita di un **aggiornamento catastale** tramite procedura **DOCFA** (o simili, come il Tipo Mappale con Stralcio di Corte, se necessario) per trasformare il BCNC in:

- **Area Urbana (F/1) o area di pertinenza (C/6, F/4)** con intestazione in quote e successiva divisione.
- **Corte esclusiva (se annessa in proprietà esclusiva)** a una singola unità immobiliare, previa soppressione del BCNC e costituzione di nuova unità o variazione.
- La porzione scorporata che acquisisce autonomia funzionale e reddituale deve essere **censita** con attribuzione di rendita.

Bisogna anche ricordare che su questo bene insiste un garage del tutto **abusivo** che si è ritenuto **non sanabile** e per cui sono stati calcolati i **costi di demolizione**.

Per cui la sottoscritta, dopo aver analizzato le varie soluzioni possibili per stabilire come inserire il sub 2 (corte) all'interno dei lotti, ritiene sia opportuno procedere in tal senso:

- distribuire il valore attribuito alla corte in proporzione alle U.I. già divise per lotti;
- suddividere in millesimi le quote di questo bene.

Pertanto si dovrà fare il seguente calcolo:

Si sommano le superfici ponderate dei tre sub per trovare il totale che costituisce la base per la ripartizione:

$$\text{Superficie Totale Ponderata} = 268,50 \text{ mq} + 120,20 \text{ mq} + 29,40 \text{ mq} = \mathbf{418,10 \text{ mq}}$$

Si calcola la quota millesimale di ogni sub rapportando la sua superficie a quella totale e moltiplicando per 1000:

$$\text{Millesimi dei sub} = (\text{Superficie Ponderata dei sub} / \text{Superficie Totale}) \times 1000$$

Sub	Superficie Ponderata (A)	Formula (A / 418,10) × 1000	Millesimi (Arrotondati)
Sub 3	268,50 mq	(268,50/418,10)×1000	642,19

Claudia Coluccio
Architetto

Sub 4	120,20 mq	$(120,20/418,10) \times 1000$	287,49
Sub 5	29,40 mq	$(29,40/418,10) \times 1000$	70,32
Total	418,10 mq		1000

La ripartizione delle spese per la corte (49,5 mq ponderati) tra i tre sub sarà:

- **Sub 3: 642,19 millesimi**
- **Sub 4: 287,49 millesimi**
- **Sub 5: 70,32 millesimi**

La suddivisione in frazioni sarà la seguente:

la superficie totale di riferimento è 418,10 mq

Sub	Superficie Ponderata	Frazione	Approssimazione (Decimale)
Sub 3	268,50 mq	$\frac{268,50}{418,10}$	$\approx 0,6422$
Sub 4	120,20 mq	$\frac{120,20}{418,10}$	$\approx 0,2875$
Sub 5	29,40 mq	$\frac{29,40}{418,10}$	$\approx 0,0703$
Totale	418,10 mq	$\frac{418,10}{418,10} = 1$	1,0000

Quindi il valore attribuito alla corte pari a € 54.450,00 sarà così distribuito:

- Al sub 3 che aveva un valore di € 328.350,00 verrà aggiunto il 64,22% del valore della corte, cioè → € $(54.450,00 \times 64,22)/100 = € 34.967,79$

Per cui il nuovo valore del **LOTTO 5** sarà:

$$€ 328.350,00 + € 34.967,79 = € 363.317,79$$

- Al sub 4 che aveva un valore di € 184.800,00 verrà aggiunto il 28,75% del valore della corte, cioè → € $(54.450,00 \times 28,75)/100 = € 15.654,38$

Per cui il nuovo valore del **LOTTO 6** sarà:

$$€ 184.400,00 + € 15.654,38 = € 200.054,38$$



Claudia Coluccio
Architetto

- Al sub 5 che aveva un valore di € 32.350,00 verrà aggiunto il 7,03% del valore della corte, cioè → € (54.450,00 x 7,03)/100= € 3.827,83

Per cui il nuovo valore del **LOTTO 6** sarà:

$$€ 32.350,00 + € 3.827,83 = \mathbf{€ 36.177,83}$$

In questo modo la corte con sub 2 (BCNC) è suddivisa e assegnata in millesimi ai sub nn. 3, 4 e 5.

Per quanto riguarda i costi da affrontare per la **demolizione** dell'abuso presente sul sub 2, la *ratio* è sempre la stessa: in virtù dei millesimi calcolati per ogni sub, si dovrà contribuire alla spesa.

Per cui, visto il costo per la demolizione pari a € 5.130,00 si stabilirà che:

- Il **sub 3** compreso nel **LOTTO 5** parteciperà in misura del 64,22%, quindi:

$$(\text{€ } 5.130,00 \times 64,22)/100 = \mathbf{€ 3.294,49}$$

- Il **sub 4** compreso nel **LOTTO 6** parteciperà in misura del 28,75%, quindi:

$$(\text{€ } 5.130,00 \times 28,75)/100 = \mathbf{€ 1474,87}$$

- Il **sub 5** compreso nel **LOTTO 6** parteciperà in misura del 7,03%, quindi:

$$(\text{€ } 5.130,00 \times 7,03)/100 = \mathbf{€ 360,64}$$

Si resta a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento.

Gioiosa Ionica, 07/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Claudia Coluccio

