



TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA ESTIMATIVA DEL BENE PIGNORATO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. ES. N° 24/2021

PROMOSSA DA: BCC DI CITTANOVA CON SEDE IN CITTANOVA

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA MARTA CAINIERI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] nato a [REDACTED], iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria [REDACTED], domiciliato in Cittanova (RC) [REDACTED].

AVENDO RICEVUTO

In data 10/06/2021 (RG 24/2021) la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palmi dott.ssa Marta Cainieri, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con l'obiettivo di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro lo studio degli atti di causa, la ricostruzione storica del ventennio antecedente al pignoramento, l'esatta individuazione dei beni eseguiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Rizziconi, Conservatoria dei Registri immobiliari, Agenzia dell'entrate, Archivio Notarile, Ufficio del Registro ecc.) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricade il bene pignorato.

La valutazione finale è stata effettuata sulla base di uno studio dell'attuale mercato immobiliare nel Comune di Rizziconi con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari all'immobile oggetto di stima.

La descrizione del cespite è basata sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali che si sono svolte alla presenza del custode, dott. Avv. Carlo Oliva, nominato dal G.E., in data 10/06/2021

2. GENERALITÀ DELL'ESECUTATO

[REDACTED], nata a [REDACTED] (RC) il [REDACTED]

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della stima, per come riportato nei rispettivi atti di pignoramento, consistono in una unità immobiliare composta da due appartamenti, posti uno al piano terra e uno al piano primo, con accesso indipendente, adibiti a civile abitazione e una tettoia aperta su tre lati accatastata come garage e di fatto adibita a veranda il tutto ubicato a Rizziconi in contrada Orba. Durante le operazioni peritali è stata accertata la totale difformità degli immobili con le planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia dell'Entrate, nel caso



dell'appartamento posto al piano primo è stata altresì accertata la totale assenza dei dati catastali, in quanto non accatastato.

Dati catastali:

Immobile sito nel Comune di Rizziconi (RC)

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Dir. Esec.	Cat.	Cla	Cons.	Rendita
20	417	1	RIZZICONI C.DA ORBA, SNC Piano T	Proprietà per1/1	C/6	2	55 mq	Euro:45,45
20	417	2	RIZZICONI C.DA ORBA, SNC Piano T	Proprietà per1/1	A/2	1	7,5 vani	Euro:348,61

4. PROVENIENZA E STORIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

- **DAL 24/03/2014 AL 25/05/2021**

La proprietà del bene pignorato è giunta ai debitori a seguito di Atto Pubblico –Donazione- del 24/03/2014 repertorio n° 95738, redatto dal notaio Rita Tripodi in Sant'Eufemia Dell'Aspromonte trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria in data 04/04/2014 registro particolare n° 6144 registro generale n°7400 Donazione Accettata

A favore di:

- 1) [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] (RC),
[REDACTED] per la quota di 1/1

Contro:

- 1) [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (RC)
[REDACTED], per la quota di 1/1

L'unità oggetto del pignoramento era pervenuta al sig. [REDACTED] coniugi per averla edificata su un lotto di terreno (unitamente al fabbricato di cui fa parte) censito al catasto al foglio 20 particella 2

- **DAL 15/09/1970 AL 24/03/2014**

La particella 2 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è pervenuto al sig. [REDACTED] a seguito di Atto Pubblico – DONAZIONE - del 15/09/1970 repertorio n° 14590, redatto dal notaio Stefano Divisa in Gioia Tauro trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria registro particolare n° 11133 registro generale n° 12174

A favore di:

- 1) [REDACTED] nato il [REDACTED] a Rizziconi [REDACTED], 1/1



5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO DE BENI PIGNORATI

Comune Rizziconi (RC) Catasto Fabbricati Foglio 20 Particella 517 sub 1e 2

- **NOTA n. 8094/1618 del 19/04/2011** - Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito da notaio Stefano Poeta rep. 5781/3403 del 14/04/2011

A favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA Sede CITTANOVA (RC)

Codice fiscale 000871808008, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Montante ipotecario €160.000,00 capitale iniziale €80.000,00

Contro

██████████, nato il ████████ a ████████ (RC), C.F. ██████████
██████████, per la quota di 1/1

Debitore non datore:

██████████ nato a ████████ (RC) il ████████ C. F. ██████████;
██████████ nata in ████████ (EE) il ████████ C. F. ██████████

- **NOTA n. 504/5194 del 04/04/2016** - Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito da notaio Giuseppe Mesiti rep. 5781/3403 del 01/04/2016

A favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA Sede CITTANOVA (RC)

Codice fiscale 000871808008, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████, nata il ████████ Rizziconi (RC), C.F. ██████████
per la quota di 1/1

- **NOTA n. 5493/585 del 08/04/2020** – Ipoteca Giudiziale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 771/2018 del 22/12/2017

- **A favore**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA Sede CITTANOVA (RC)

Codice fiscale 000871808008, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████, nata il ████████ ████████ (RC), C.F. ██████████
per la quota di 1/1



- **NOTA n. 8446/7109 del 25/05/2021**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

A favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA Sede CITTANOVA (RC)

Codice fiscale 000871808008, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████, nata il ██████████ ██████████ (RC), C.F. ██████████,

per la quota di 1/1

6. DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile

Gli immobili pignorati consistono in due appartamenti posti al piano terra e al piano primo e una tettoia aperta su tre lati adibita a veranda, facente parti di un fabbricato in cemento armato costruito negli anni ottanta privo di concessione edilizia o di altro titolo abilitativo.

Durante le operazioni peritali è stato accertato che l'unità censita al foglio 20 particella 417 sub 2 è composta da due appartamenti distinti e separati, totalmente autonomi e con accesso indipendente, nello specifico l'abitazione posta al piano primo è priva di identificativo catastale in quanto non accatastata. L'unità censita al foglio 20 particella 417 sub 1 risulta essere accatastata come garage C6, di fatto è una tettoia aperta annessa all'appartamento posto al piano terra adibita a veranda.

In entrambe le unità si è riscontrato una totale difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

- 1) **L'appartamento posto al piano terra** e censito al catasto al foglio 20 particella 417 sub 2, ha una superficie complessiva di mq 135 ed composto da cucina abitabile con annesso ripostiglio, un ampio salone, due camere da letto e un bagno. L'immobile di recente è stato oggetto di intervento di nitrurazione, gli infissi sono in alluminio e in ottimo stato, gli impianti tecnologici sono funzionanti e di ultima generazione, le rifiniture sono di buona qualità. Complessivamente si presenta in buono stato.
- 2) **Appartamento posto al piano primo** non accatastato e quindi privo dei dati catastali, risulta essere disabitato, con lavori in corso, ha una superficie complessiva di mq 175 ed è composto da una cucina, ampio salone, ripostiglio due bagni e due camere da letto e un ulteriore camera posta al piano terra. Gli infissi sono in legno, impianti tecnologici disattivati e non funzionanti, complessivamente si presenta in pessime



condizioni e al momento del sopralluogo l'abitazione è priva dei requisiti di abitabilità.

- 3) **Garage** censito al foglio 20 particella 417 sub 1, si tratta di un unico vano coperto e adibito a veranda di circa 55 mq, annesso all'appartamento posto al piano terra.

Gli immobili al momento del sopralluogo sono in possesso all' esecutata per la quota di 1/1

Formalità pregiudizievoli per la vendita

- 1) Appartamento piano terra F. 20 P. 417 sub 2:
totale difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso L'agenzia delle Entrate;
- 2) Appartamento piano primo:
assenza totale di identificativo catastale in quanto non accatastato

Regolarità urbanistica e catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Rizziconi non sono stati rinvenuti i titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA ASSENTE
Realizzazione del fabbricato in c. a . ad un piano fuori terra

Stima dei bene

Considerata la tipologia dei beni pignorato si ritiene che il metodo più coerente per fornire una stima credibile sia quello del criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto.

Il procedimento si pone come fine ultimo l'indicazione del costo analiticamente più probabile, ottenuto comparando i correnti prezzi di mercato, deprezzando percentualmente il bene sulla scorta delle condizioni osservate, tenendo conto della vetustà, del decadimento reddituale e della obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento strutturale nonché della regolarità urbanistica. Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Rizziconi per immobili simili e già adibiti a civile abitazione e garage.



Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Considerata l'ubicazione dei beni, le loro dimensioni, la zona, la loro posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, la viabilità, il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, e quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, ritiene lo scrivente di poter una valutazione in base alle superfici ed al costo unitario di seguito riportato:

APARTAMENTO PIANO TERRA F. 20 PART. 417 SUB 2 €720,00/mq

Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff. Eq.	Sup. eq.	euro/mq	Valore
	T	civile abitazione	135,00	1	135	720	€97 200,00
				0,33	0	720	€0,00
							€97 200,00

APARTAMENTO PIANO PRIMO (NON ACCATSTATO) €610,00/mq

Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff. Eq.	Sup. eq.	euro/mq	Valore
	1	civile abitazione	175,00	1	175	610	€106 750,00
		balconi	12,00	0,33	3,96	610	€2 415,60
							€109 165,60

GARAGE PIANO TERRA F. 20 PART. 417 SUB 1 €450,00/mq

Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff. Eq.	Sup. eq.	euro/mq	Valore
	T	civile abitazione	55,00	1	55	450	€24 750,00
					0		€0,00
							€24 750,00

In conclusione il sottoscritto è giunto a stabilire che il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è di **€231.115,60**.



7. COCLUSIONI

Tutte le indagini tecniche-amministrative, i sopralluoghi, hanno consentito allo scrivente CTU di rispondere ai quesiti posti da G.E..

Tanto si rassegna all'attenzione del G.E. ad evasione dell'onorevole incarico ricevuto; in fede e con serena coscienza.

Cittanova 20/05/2022

(Arch. XXXXXXXXXX)

