

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n°116/2010 riunita con la
n°47/2014 R.G.Es. promossa da

BANCO DI NAPOLI S.p.A.

contro

INDICE

01. Premessa	2
02. Pignoramenti p.e. n° 116/2010 e n°47/2014	2
03. Dati Catastali	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico	7
08. Descrizione	7
09. Diritto da vendere	13
10. Stato di possesso	13
11. Identificazione catastale	13
12. Confini	13
13. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	13
14. Conformità catastale	14
15. Conformità urbanistico-edilizia	14
16. Impianti	14
17. Servitù	15
18. Altro	15
19. Valutazione	15

Allegati

☒ il verbale di sopralluogo	18
☒ le copie delle ispezioni ipotecarie	20
☒ le visure catastali	22
☒ l'estratto di mappa	32
☒ l'elaborato planimetrico	33
☒ n° 98 foto	34
☒ le planimetrie indicative dello stato dei luoghi	83
☒ le copie delle concessioni edilizie	89
☒ la copia del bando	104
☒ la copia dell'ordinanza	108
☒ la copia delle disposizioni generali di vendita	113



01. Premessa

Il G.E. dott. Cecchini, ha conferito al sottoscritto Dr. Domenico De Santis, iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di RC con il °327, con studio in Palmi via Gioacchino Da Fiore n°9, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 47/2014 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate, nel giorno 19/10/2016 sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Rizziconi, dopo aver avvisato le parti nei modi di rito. Alla fine dei rilievi, nel corso della stesura del verbale, i sigg.ri hanno dichiarato: *"Abbiamo proposto diverse soluzioni di rientro del nostro solo debito alla banca, ma tali proposte sono state di volta in volta rifiutate poiché ci viene chiesto di trattare contestualmente anche un vecchio debito del nostro defunto padre nonostante abbiamo depositato formale rinuncia all'eredità".*

02. Pignoramento p.e. n° 116/2010, notificato in data 10/08/2010.

trascritto: in data 23/09/2010 al n° 18367 reg. gen. e al n° 12552 reg. part.

a favore: BANCA di NAPOLI SpA

contro:

derivante da: atto di precetto notificato il 22/05/2010

unità neg. 1: Quota pari a 1/1 (1/2 ciascuno i due esecutati).

-terreno di 5.960 mq con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione, sito in Rizziconi, via Santa Maria Superiore, censito nel Catasto Terreni al foglio 31 part.72.

NOTA: il pignoramento trascritto il 23/09/2010 ai nn°18367 / 12552 (di cui alla procedura n°116/2010), si riferisce alla **part.72** nella sua consistenza originaria di **5.960 mq** che comprendeva quindi l'attuale part.597 ed il relativo fabbricato a



due piani oltre il fabbricato a tre piani ancora non accatastato

Pignoramento p.e. n° 47/2014, notificato in data 16/04/2014

trascritto: in data 20/05/2014 al n° 9758 reg. gen. e al n° 8082 reg. part.

a favore: BANCO DI NAPOLI S.p.A.

contro:

derivante da: atto di precetto notificato il 26/02/2014.

unità neg. 1: Quota pari a 1/1 (1/2 ciascuno i due eseguiti)

-Magazzino/Deposito, sito in Rizziconi, via Santa Maria Superiore n°37, censito nel NCEU al foglio 31 part.597, sub.3;

-Abitazione al primo piano, sita in Rizziconi, via Santa Maria Superiore n°37, censita nel NCEU al foglio 31 part.597, sub.4

- Sulla part.72 insistono alcuni piccoli manufatti ed un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra oltre sottotetto, non ancora accatastati.
- **La part.73 (NON PIGNORATA), RIMANE COMPLETAMENTE INTERCLUSA ENTRO LA part.72 (PIGNORATA).**
- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli eseguiti così come risulta dai registri immobiliari.

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Rizziconi, beni intestati 1/2 ciascuno in comune ed indiviso a

- **Foglio 31 part.72**, porzione **AA**, seminativo Classe 2, Sup. 409 mq, Reddito Dom. 1,80 €. Reddito Agr. 0,32 €.; porzione **AB**, uliveto Classe 1, Sup. 4.931 mq, Reddito Dom. 43,29 €. Reddito Agr. 22,92 €. Derivante da una variazione dati AGEA n°11351.1 del 7/12/2012: il suolo era prima interamente identificato come part.72 uliveto di Classe 1, Sup 5.340 mq,



Reddito Dom. 46,88 €. Reddito Agr. 24,82 €. Questa derivava dal frazionamento n°97.1 del 3/12/1988 con cui venivano sottratti i 620 mq della **part.597** (Tipo Mappale n°2063/88) dall'originaria consistenza di 5.960 mq della **part.72**. (in realtà su tale particella insiste un fabbricato non ancora accatastato)

- **Foglio 31 part.597 sub.3**, Magazzino/Deposito Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 170 mq, Rendita 245,83 €. Via Santa Maria Superiore, Piano terra. Derivante da una variazione toponomastica del 13/10/2011. Costituzione n°2309/1991 e Classamento Automatico del 05/06/1991 n°2309/1991;
- **Foglio 31 part.597 sub.4**, Abitazione Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita 500,96 €. Via Santa Maria Superiore, Piano primo. Derivante da una variazione toponomastica del 13/10/2011. Costituzione n°2309/1991 e Classamento Automatico del 05/06/1991 n°2309/1991.
- Entrambi i subalterni (sub.3 e sub.4) hanno androne e scala comune identificati al sub.1 oltre una corte comune identificata al sub.2 . Gli immobili sorgono sulla part.597 di 620 mq, che deriva dalla maggior part.72 con frazionamento n°97.1 del 3/12/1988. Tale originaria part.72, prima del frazionamento aveva una superficie complessiva di 5.960 mq sin dall'impianto meccanografico

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rizziconi foglio 31, part. 72 (sup.: 5.960 mq)** da questo suolo verrà frazionata la part.597.

1) Intestati: in data antecedente il ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, al sig.
(padre degli esecutati).

Titolo: atto di compravendita per notaio Tito Lustrì del 10/06/1981, rep. 35006, trascritto il 16/06/1981, ai numeri 7751/7009.

venditori:



acquirente: _____ in regime di separazione dei
beni.

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 31, part. 72 (sup.: 5.340 mq)
e Catasto Fabbricati foglio 31, part. 597 sub.3 e sub.4.

2) Intestati: _____ in data antecedente il ventennio, per diritti pari alla piena proprietà (1/2
ciascuno in comune ed indiviso), ai sigg.

Titolo: _____ atto di donazione per notaio Rita Tripodi del 23/08/1995, rep. 47214, trascritto
in data 21/09/1995 al n°14002 reg. gen. ed al n° 11808 reg. part.

donante: _____ in regime di separazione dei
beni.

donatari:

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che,
nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura
sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria :**

iscritta: _____ il 27/07/1995 al n°1555 reg. gen. e n°854 reg. part. per 300.000.000 £.

a favore: BANCO DI NAPOLI SpA.

contro:

derivante da: _____ atto di Mutuo per notaio Francesco M. Albanese del 19/07/1995 rep.33791

gravante su: _____ terreno in Rizziconi, foglio 31 part.72 (particella che ha dato origine all'attuale



part.597).

- correlata alla successiva iscrizione n°20518/1493 del 7/11/2013

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione:**

iscritta: il 7/11/2013 al n°20518 reg. gen. e n°1493 reg. part.

a favore: BANCO DI NAPOLI SpA.

contro:

derivante da: atto di Mutuo per notaio Francesco M. Albanese del 19/07/1995 rep.33791.

gravante su: terreno in Rizziconi, foglio 31 part.72 (particella che ha dato origine all'attuale part.597)

- correlata alla precedente iscrizione n°1555/854 del 27/07/1995

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: il 21/04/1999 al n°5370 reg. gen. e n°619 reg. part per 150.000,00 €.

a favore: BANCA COMMERCIALE ITALIANA SpA.

contro:

derivante da: Mutuo Fondiario a rogito del notaio Rita Tripodi del 20/04/1999 rep.58859

gravante su: terreno in Rizziconi, foglio 31 part.72 (particella che ha dato origine all'attuale part.597)

- **Pignoramento :**

trascritto: il 29/08/2003 al n°12668 reg. gen. e n°9947 reg. part.

a favore: INTESA BCI S.p.A.

contro:

gravante su: Immobili in Rizziconi, foglio 31 part.597 sub.3 e sub.4

- **Pignoramento:**

trascritto: il 15/10/2003 al n°14957 reg. gen. e n°11712 reg. part



a favore: SANPAOLO IMI SpA.

contro:

gravante su: Immobili in Rizziconi, foglio 31 part.597 sub.3 e sub.4

- Pignoramento di cui alla presente procedura:

trascritto: il 23/09/2010 al n°18367 reg. gen. e n°12552 reg. part

a favore: BANCO DI NAPOLI SpA.

contro:

gravante su: terreno in Rizziconi, foglio 31 part.72 (particella che ha dato origine all'attuale part.597)

- Pignoramento di cui alla presente procedura:

trascritto: in data 20/05/2014 al n° 9758 reg. gen. e al n° 8082 reg. part.

a favore: BANCO DI NAPOLI SpA.

contro:

gravante su: Immobili in Rizziconi, foglio 31 part.597 sub.3 e sub.4

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 16/04/2015, risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente perizia, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Rizziconi, via Santa Maria Superiore, piena proprietà del suolo recintato di 5.960 mq complessivi, con superficie impiantata a vigneto, orto irriguo, seminativo arborato e con i relativi edifici sovrastanti: fabbricato in c.a. a due piani con copertura a tetto costituito da un appartamento rifinito al primo piano (in Catasto al Foglio 31 part.597 sub.4), da un magazzino al piano terra (Foglio 31 part.597 sub.3), nonché le relative parti comuni (sub.1 e sub.2) ed inoltre



fabbricato in c.a. a tre piani oltre piano sottotetto, ancora non ultimato e non accatastato, realizzato sul suolo distinto al Foglio 31 part.72.

Prezzo base d'asta _____ 641.200,00 €.

08. **Descrizione:** I cespiti pignorati di cui alla presente procedura, sono il suolo di 5.960 mq catastali complessivi ed i fabbricati che insistono su di esso. Il lotto è interamente recintato ed è ubicato lungo la via Santa Maria Superiore a circa 240 m dall'estremo margine meridionale dell'abitato di Rizziconi ed a poco meno di 1 Km dal Municipio nel centro cittadino. L'area è pianeggiante e tipicamente extra-urbana, con pochi edifici isolati posti fra i tanti uliveti ed agrumeti che caratterizzano il comprensorio. La via Santa Maria è dotata di illuminazione pubblica, ma sprovvista di marciapiedi. La zona non è completamente urbanizzata e rimane piuttosto lontana da tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino. Le riprese aeree allegate alla presente, rendono visivamente il contesto in cui sono inseriti gli immobili che ci occupano. Nella parte meridionale del lotto, vi è un primo edificio in cemento armato a due piani fuori terra con copertura a tetto che sorge sulla part.597 (foto n°1 e n°2). Il fabbricato è composto da un magazzino al piano terra (part.597 sub.3) e da un appartamento rifinito ed abitato al primo piano (part.597 sub.4), entrambi provvisti di cortile comune (part.597 sub.2). La part.597 rimane però completamente circondata dalla part.72: tale ultima particella risulta completamente recintata e confina con la via pubblica. All'interno di quest'ultima part.72, vi è un piccolo edificio a semplice elevazione (NON PIGNORATO) identificato con la part.73, che risulta privo di accesso autonomo dalla citata via pubblica. Nella parte settentrionale della part.72, vi è un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre piano sottotetto, ancora non ultimato e non accatastato (foto n°3 e n°4). Vi sono due possibili accessi dalla via Santa Maria, provvisti di ampi cancelli metallici carrabili e posizionati in corrispondenza dei due grandi edifici. Dal cancello meridionale, si accede ad un piazzale carrabile, interamente pavimentato in porfido opus incerta (foto n°5 e n°6). Sulla sinistra vi è un garage/deposito



costituito da una tettoia metallica, sostenuta da profilati scatolari e parzialmente tamponata con pareti in blocchi di calcestruzzo prefabbricati (foto n°7, n°8 e n°9). Sulla destra di chi entra, vi è il citato fabbricato ad un solo piano (NON PIGNORATO) che si affaccia direttamente sul piazzale della part.72 (foto n°10). Il piazzale giunge fino al fabbricato in c.a. a due piani distinto alla part.597 (foto n°11 e n°12). Come si vede dalla foto n°13, tale fabbricato presenta facciate intonacate e rifinite in tempi non molto recenti, con alcune zone ammalorate in corrispondenza dei balconi e della parte basamentale delle murature. Sul fronte anteriore vi è un'ampia veranda pavimentata, coperta e recintata; un portone in legno massello bugnato (foto n°14 e n°15), conduce al vano scala condominiale, bene comune identificato al sub.1. All'ingresso vi è una centralina elettrica incassata nella parete e racchiusa da uno sportellino in legno (foto n°16). Il vano scala è ampio ed ottimamente rifinito, interamente pavimentato in granito, con pareti rivestite con doghe in legno e con ringhiera in legno massello (foto n°17 e n°18). Al primo piano vi è l'appartamento identificato alla part.597 sub.4; vi si accede mediante un portone in legno massello bugnato a doppia anta asimmetrica che conduce ad un ingresso/corridoio cieco di oltre 9 mq (foto n°19), separato da un ulteriore disimpegno di oltre 10 mq, mediante un portoncino a doppia anta in legno massello bugnato con sopraluce ad arco (foto n°20). Il corridoio d'ingresso serve l'intera zona giorno, costituita da un soggiorno di oltre 29 mq (foto n°21), una camera di oltre 18 mq (foto n°22) e da un'ampia cucina di oltre 23 mq con caminetto rifinito e funzionante (foto n°23 e n°24). Il disimpegno ubicato nella parte meridionale dell'alloggio (foto n°25), serve invece la zona notte, costituita da una cameretta di oltre 10 mq (foto n°26), due locali igienici contrapposti, entrambi rifiniti, con pareti piastrellate e provvisti di tutti i pezzi sanitari e relative rubinetterie (foto n°27 e n°28) : il più grande di quasi 7 mq corredato di vasca da bagno, il più piccolo con piatto doccia. Vi è inoltre una stanza da letto di 17 mq (foto n°29 e n°30) ed una stanza da letto matrimoniale di quasi 20 mq (foto n°31). Sull'intero fronte anteriore dell'edificio vi è un'ampia veranda, pavimentata e provvista di



ringhiere ed apparecchi illuminanti (foto n°32), collegata ad un lungo balcone che si snoda, senza soluzione di continuità, lungo tutte le altre pareti dell'edificio (foto n°33 e n°34). Buone le finiture e le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio; ottima la pavimentazione in lastre di marmo di pregio, di buona qualità le porte interne in legno massello e gli infissi esterni, anch'essi in legno; da restaurare le persiane in legno; i locali igienici sono completi ed efficienti ma piuttosto datati. In definitiva, l'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di ben 312 cm ed occupa una superficie lorda di 174,27 mq al netto delle scale, per una superficie calpestabile di 150,44 mq oltre ben 135,49 mq di veranda e balconi. Dal pianerottolo delle scale, si vede una botola che conduce alla soffitta non praticabile.

Il magazzino al piano terreno, identificato alla part.597 sub.3, è dotato di numerosi ingressi : un ampio portone metallico scorrevole carrabile sul fronte settentrionale, un portoncino interno in legno dal vano scala e due grandi portoni metallici a tre ante sulla veranda esterna. Come si vede dalle foto n°35 e n°36, i detti portoni metallici esterni, sono isolati internamente con dei grandi infissi in alluminio anodizzato. Il locale risulta privo di locali igienici e di tramezzature interne. Rifinito con intonaco civile su pareti e soffitti e pavimentato in graniglia con marmetti. Le numerose finestre a nastro con soglia alta, rendono molto luminoso l'intero ambiente (foto n°37 e n°38). Al netto delle scale, il locale occupa una superficie lorda di 174,27 mq, per una superficie calpestabile di 155,73 mq ed un'altezza utile interna di ben 365 cm, oltre 46,48 mq di veranda esterna.

Nella parte posteriore del descritto fabbricato, vi è un vigneto per uva da vino allevato a spalliera con struttura di sostegno realizzata con traverse ferroviarie e fil di ferro (foto n°39, n°40 e n°41) nel suolo fra i due edifici, vi sono inoltre alcune macro aree destinate a colture da orto e con ordine sparso nell'intera superficie si trovano alberi di agrumi ed altri fruttiferi ad uso familiare, vi sono ancora dei piccoli manufatti in muratura ad uso deposito, realizzati in modo approssimativo, con coperture in parte in tegole ed in parte in lamiera metalliche



ondulate (foto n°45, n°46, n°47 e n°48).

Nella parte settentrionale del lotto vi è un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra oltre piano sottotetto, ancora non completo e non accatastato (foto n°49, n°50, n°51 e n°52). Come si vede dalla foto n°50, a confine con l'angolo nord-orientale della part.72, vi è una cabina dell'Enel. L'ampio suolo antistante l'edificio pluripiano non accatastato, è condotto in parte come orto ed in parte inutilizzato (foto n°53 e n°54). Al pianterreno vi è una veranda pavimentata, coperta e recintata; un portoncino blindato a doppia anta conduce al vano scala condominiale (foto n°55 e n°56) interamente pavimentato in marmo e con ringhiere in legno massello. L'abbondante strato di polvere, steso uniformemente su tutte le superfici, indica chiaramente che l'edificio è inutilizzato da lungo tempo.

Il piano sottotetto è interamente rifinito con intonaco civile e pavimentato con piastrelle di grès; le due falde del tetto consentono un'altezza utile interna che va da un minimo di 50 cm fino ad un massimo di 285 cm (foto n°57 e n°58). Vi si accede mediante un portoncino in legno massello dalla inusuale forma trapezoidale dovuta all'inclinazione delle travi di copertura (foto n°59); nel sottotetto vi è solo un tramezzo ed un vano da destinarsi a locale igienico, già piastrellato e dotato di predisposizione degli impianti, ma ancora privo di sanitari (foto n°60). Tre porte-finestre in alluminio con persiane esterne, prospettanti i relativi balconi, permettono l'illuminazione ed areazione del locale (foto n°61 e n°62). Al netto delle scale, il piano sottotetto occupa una superficie lorda di 184,94 mq, per una superficie netta di 165,87 mq ed un'altezza utile interna massima di 285 cm che degrada fino ad un minimo di 50 cm sul lato orientale e su quello occidentale, oltre 10,65 mq di balconi (compreso il balcone accessibile dal pianerottolo condominiale).

Al secondo piano vi è un appartamento interamente rifinito con intonaco civile, pavimentato con piastrelle di grès porcellanato, provvisto di infissi esterni in alluminio con vetro-camera e persiane, porte interne in legno massello nonché predisposizione degli impianti tecnologici, ma



non ancora ultimato. Dal lungo corridoio d'ingresso, si accede ad un soggiorno di oltre 19 mq che prospetta direttamente su di una grande veranda esterna (foto n°63 e n°64). Vi è poi un'ampia cucina di oltre 30 mq, molto luminosa in quanto provvista di due finestre ed una porta-finestra, anch'essa collegata alla veranda (foto n°65 e n°66). Nell'angolo nord-orientale, è stato posato in opera un caminetto rifinito. A servizio della cucina, vi è un vano di oltre 6 mq da adibirsi a dispensa (foto n°67). Poi un primo locale igienico di oltre 6 mq, piastrellato e corredato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia (foto n°68). Proseguendo, vi è una camera di oltre 11 mq con accesso diretto sul balcone esterno (foto n°69). Un'ampia porta in legno a doppio battente, separa il disimpegno di circa 6 mq che serve i vari ambienti della zona notte. Tale zona notte, ubicata nella parte occidentale dell'alloggio, è costituita da tre camere con le seguenti superfici nette: la prima circa 19 mq, la seconda circa 21 mq e la terza oltre 14 mq (foto n°70, n°71, n°73 e n°74); tutte le camere hanno delle porte-finestre per un accesso diretto al balcone esterno. Vi è infine un bagno di oltre 8 mq, realizzato in posizione baricentrica, interamente piastrellato, dotato di vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo incassato in un piano in marmo (foto n°72). Sul fronte anteriore vi è una grande veranda coperta, larga ben 425 cm (foto n°75), collegata al balcone che si snoda lungo tutto il perimetro dell'alloggio (foto n°76). L'alloggio non è ancora completo e risulta visibilmente inutilizzato da lungo tempo, ma le sue condizioni generali sono buone; le finiture sono di discreta qualità; di buon livello la pavimentazione in grès porcellanato, di buona qualità le porte interne in legno massello e gli infissi esterni, in alluminio con vetro-camera e persiane esterne; i locali igienici sono quasi completi e mai usati; gli impianti tecnologici sono predisposti ma non completati. L'impianto di riscaldamento è corredato di radiatori in ghisa. In definitiva, l'appartamento al secondo piano ha un'altezza utile interna di 295 cm ed occupa una superficie lorda di 184,94 mq al netto delle scale, per una superficie calpestabile di 158,44 mq oltre ben 131,08 mq di veranda e balconi. Al primo piano vi è un altro appartamento interamente rifinito con intonaco civile, anch'esso



pavimentato con piastrelle di grès porcellanato, provvisto di infissi esterni in alluminio con vetro-camera e persiane, porte interne in legno massello nonché predisposizione degli impianti tecnologici, ma non ancora ultimato. Le caratteristiche generali, le finiture ed i serramenti, sono perfettamente analoghi a quelli del descritto piano superiore; anche la suddivisione degli spazi interni risulta perfettamente analoga (foto da n°77 fino a n°84). Le uniche differenze si riscontrano nella cucina, dove non è stato realizzato il caminetto né la paretina avente funzioni di filtro per la zona cottura. In definitiva, l'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 295 cm ed occupa una superficie lorda di 184,94 mq al netto delle scale, per una superficie calpestabile di 158,52 mq oltre 131,08 mq di veranda e balconi.

L'appartamento al piano terra è accessibile da un portoncino blindato a doppia anta, collocato al centro di un'ampia veranda pavimentata, coperta e recintata; non vi sono collegamenti diretti con il vano scala. Un lungo corridoio centrale di quasi 14 mq, distribuisce i vari ambienti: una porta vetrata in legno massello a doppia anta, collega il soggiorno di quasi 23 mq (foto n°85 e n°86) dotato di ampia porta-finestra che si affaccia sulla detta veranda. Ampia e luminosa anche la cucina di oltre 26 mq, completa di predisposizione degli impianti e piastrellatura per la zona cottura (foto n°87, n°88 e n°89); la cucina è corredata di un vano attiguo di oltre 7 mq, da adibirsi a dispensa/lavanderia (foto n°90). Un'altra porta vetrata in legno massello a doppia anta, separa il corridoio da un disimpegno cieco di quasi 8 mq. Vi sono quattro camere, la prima di circa 12 mq, la seconda di oltre 13 mq, la terza di quasi 19 mq e l'ultima di oltre 21 mq, tutte provviste di serramenti interni ed esterni (foto n°91, n°92 e n°95). La camera più grande, ubicata nell'angolo nord-occidentale, risulta priva di pavimentazione (foto n°96). L'alloggio non è ancora completo ed inoltre lo stato di avanzamento dei lavori è inferiore rispetto ai piani superiori, d'altro canto le opere di completamento risultano visibilmente sospese da lungo tempo; le finiture sono di discreta qualità; discreto anche il livello della pavimentazione in grès; di buona qualità le porte interne in legno massello e gli infissi esterni, in alluminio con vetro-



camera e persiane esterne; i locali igienici sono ancora allo stato rustico; gli impianti tecnologici sono predisposti ma non completati. Si notano delle muffe in molte delle fasce basamentali delle pareti, segno di degrado dovuto all'umidità per la risalita capillare dal sottofondo. In definitiva, l'appartamento al piano terra ha un'altezza utile interna di 296 cm ed occupa una superficie lorda di 184,94 mq al netto delle scale, per una superficie calpestabile di 158,76 mq oltre 43,45 mq della veranda esterna.

09. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
10. **Stato di possesso:** l'appartamento al primo piano del fabbricato accatastato alla part.597 sub.4, risulta abitato da uno dei due eseguiti; il magazzino al piano terra accatastato alla part.597 sub.3, risulta utilizzato da entrambi gli eseguiti; il fabbricato a tre piani non accatastato, non è in uso in quanto non ancora ultimato. Le coltivazioni sulla part.72 sono condotte dagli eseguiti.
11. **Identificazione catastale:** Beni nel Comune di Rizziconi intestati 1/2 ciascuno in comune ed indiviso a
- Catasto Terreni, **Foglio 31 part.72**, porzione AA, seminativo Classe 2, Sup. 409 mq, Reddito Dom. 1,80 €. Reddito Agr. 0,32 €.; porzione AB, uliveto Classe 1, Sup. 4.931 mq, Reddito Dom. 43,29 €. Reddito Agr. 22,92 €.
 - Catasto Fabbricati, **Foglio 31 part.597 sub.4**, Abitazione Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita 500,96 €. Via Santa Maria Superiore, Piano primo.
 - Catasto Fabbricati, **Foglio 31 part.597 sub.3**, Magazzino/Deposito Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 170 mq, Rendita 245,83 €. Via Santa Maria Superiore, Piano terra.
- Entrambi i subalterni (sub.3 e sub.4) hanno androne e scala comune identificati al sub.1 oltre una corte comune identificata al sub.2.
12. **Confini:** l'immobile confina con via Santa Maria Superiore, con suolo _____ suolo eredi _____, con suolo _____ con cabina E-Distribuzione e con la part.73 interclusa, intestata agli eseguiti, salvo se altri.



13. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 05).
- Ipoteca volontaria, iscritta il 27/07/1995 ai nn°1555 / 854
 - Ipoteca volontaria in rinnovazione, iscritta il 7/11/2013 ai nn°20518 / 1493
 - Ipoteca volontaria, iscritta 21/04/1999 ai nn°5370 / 619
 - Pignoramento trascritto in data 29/08/2003 al n°12668 reg. gen. e n°9947 reg. part.
 - Pignoramento trascritto in data 15/10/2003 al n°14957 reg. gen. e n°11712 reg. part.
 - Pignoramento trascritto in data 23/09/2010 al n°18367 reg. gen. e n°12552 reg. part.
 - Pignoramento trascritto in data 20/05/2014 al n° 9758 reg. gen. e al n° 8082 reg. part.
14. **Conformità catastale:** la consistenza, la geometria e l'ubicazione del fabbricato a due piani distinto alla **part.597** risulta coerente con quanto si rileva dall'estratto di mappa catastale. Sulla part.72 vi sono dei piccoli manufatti a semplice elevazione ed un altro fabbricato a tre piani oltre sottotetto, non ancora accatastati.
15. **Conformità urbanistico-edilizia:** il fabbricato in c.a. a due piani fuori terra distinto al foglio 31 part.597 sub. 3 e sub.4, risulta conforme alla Concessione in Sanatoria prot.n°5179, pratica n°1024, rilasciata dal Sindaco di Rizziconi in data 11/09/1991 (con deposito al Genio Civile prot.n°17331 del 5/11/1984). Il fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra oltre piano sottotetto ricadente sulla part.72 e non ancora accatastato, risulta corredato di Concessione Edilizia prot.n°6950, pratica n°1110, rilasciata dal Sindaco di Rizziconi in data 9/12/1991 (con deposito al Genio Civile prot.n°12381 del 22/11/1991) e conforme alla successiva Concessione Edilizia in Variante prot.n°4102, pratica n°1639, rilasciata dal Sindaco di Rizziconi in data 12/06/1998 (con deposito al Genio Civile prot.PL0561, prat.n°9820301 del 12/06/1998). Il garage/deposito e gli altri piccoli manufatti insistenti sulla part.72, non risultano assistiti da alcun titolo abilitativo. Il lotto dalle indicazioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rizziconi in data 25.11.16, è classificato come "Terreno Agricolo non edificabile" ai sensi



delle norme tecniche del programma di fabbricazione comunale..

16. **Impianti:** l'appartamento al primo piano, rifinito ed abitato, distinto alla part.597 sub.4, è completo di impianti efficienti ma sprovvisto di impianto di riscaldamento; vi è un caminetto funzionante ed un condizionatore del tipo split interno/unità esterna; efficienti l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario. Non è stata esibita la certificazione di conformità degli impianti. Il magazzino al piano terra (part.597 sub.3) è provvisto del solo impianto elettrico. Gli appartamenti ubicati al primo ed al secondo piano dell'edificio non accatastato, presentano locali igienici completi e sono provvisti di predisposizione dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. L'appartamento al piano terra ed il piano sottotetto, sono entrambi dotati di predisposizione dell'impianto elettrico, ma presentano i locali igienici ancora da completare e sono privi di radiatori.

17. **Servitù:** esiste una servitù di fatto (non costituita con atto pubblico) in quanto per accedere al piccolo fabbricato che insiste sulla part.73, si deve necessariamente passare sulla part.72 pignorata .

18. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

19. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

suolo recintato di 5.960 mq complessivi, con vigneto, orto, seminativo arborato e con i relativi edifici sovrastanti : fabbricato in c.a. a due piani con copertura a tetto costituito da un appartamento rifinito al primo piano (in Catasto al Foglio 31 part.597 sub.4), da un magazzino al piano terra (Foglio 31 part.597 sub.3), nonché le relative parti comuni (sub.1 e sub.2) ed inoltre suolo distinto al Foglio 31 part.72 su cui insiste un altro fabbricato in c.a. a tre piani oltre piano sottotetto, ancora non ultimato e non accatastato.

Valore dell'intero: $(174,27 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 135,49 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) + (174,27 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 46,48 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (184,94 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 10,65$



mq x 350,00 €/mq) + (2 x 184,94 mq x 720,00 €/mq) + (2 x 0,30 x 131,08 mq x 720,00 €/mq) + (184,94 mq x 680,00 €/mq) + (0,30 x 43,45 mq x 680,00 €/mq) + (11.500,00)*suolo residuo = **780.794,46 €.**

Il lotto è interamente recintato e rimane in un'area extra-urbana, pianeggiante, non completamente urbanizzata e piuttosto lontana da tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino. Vi sono due ingressi carrabili su via Santa Maria Superiore. Nel suolo di 5.960 mq complessivi, scorporata l'area edificata ed i piazzali cementati vi è un vigneto, un orto ed un seminativo arborato; vi sono alcuni manufatti abusivi adibiti a deposito e garage e vi sono due grandi edifici pluripiano in cemento armato, questi conformi alle relative Concessioni Edilizie . Il primo è un edificio a due piani oltre tetto; buone le finiture e le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio al primo piano (abitato da uno degli esecutati); ottima la pavimentazione in marmo e i serramenti in legno massello; da restaurare le persiane in legno; i locali igienici sono completi ed efficienti ma piuttosto datati. L'appartamento al primo piano occupa una superficie lorda di 174,27 mq oltre 135,49 mq di veranda e balconi. Il locale al piano terra, adibito a magazzino/deposito, risulta privo di locali igienici e di tramezzature interne. Rifinito con intonaco civile e pavimentato, provvisto di numerose finestre a nastro e grandi aperture carrabili. Il locale occupa una superficie lorda di 174,27 mq, oltre 46,48 mq di veranda esterna. Vi è infine un altro edificio in c.a. a tre piani oltre piano sottotetto, ancora non ultimato e da accatastare. Il piano sottotetto è intonacato, pavimentato, provvisto di infissi e predisposizione degli impianti; nella valutazione si tiene conto dell'altezza utile interna che va da 50 cm a 285 cm (le fasce laterali non risultano praticabili) al netto delle scale, occupa una superficie lorda di 184,94 mq, , oltre 10,65 mq di balconi. Al primo ed al secondo piano, vi sono due alloggi uguali, non ancora completi, ma con buone condizioni generali; le finiture di discreta qualità; di buon livello la pavimentazione in grès porcellanato, di buona qualità le porte interne in legno massello e gli infissi esterni, in alluminio con vetro-camera e persiane esterne; i locali



igienici sono quasi completi e mai usati; gli impianti tecnologici sono predisposti ma non completati. L'impianto di riscaldamento è corredato di radiatori in ghisa. I due appartamenti occupano ciascuno una superficie lorda di 184,94 mq al netto delle scale, oltre 131,08 mq di veranda e balconi. Al piano terra vi è un alloggio incompleto con finiture e pavimenti di discreta qualità; di buona qualità le porte interne in legno massello e gli infissi esterni, in alluminio con vetro-camera e persiane esterne; i locali igienici sono ancora allo stato rustico; gli impianti tecnologici sono predisposti ma non completati. Si notano delle muffe da risalita capillare. L'appartamento al piano terra occupa una superficie lorda di 184,94 mq al netto delle scale, oltre 43,45 mq della veranda esterna.

Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione degli immobili, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. La corte comune pavimentata, è un elemento di maggior pregio che concorre alla determinazione del valore unitario. Al valore dell'edificio a tre piani oltre sottotetto, si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto delle spese occorrenti per completare l'immobile; al valore dell'appartamento rifinito ed abitato al primo piano (part.597 sub.4) si applica una riduzione del 5% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,95) per tenere conto della vetustà; per il valore del suolo, esclusa le aree di sedime del fabbricato multipiano e la corte pavimentata, si è proceduto ad un calcolo delle superfici a diversa destinazione colturale, effettuando una stima per valori tipici, attribuendo valori unitari di 2,70 €/mq al vigneto allevato a spalliera, di 4,00 €/mq all'orto irriguo, di 2,10 €/mq al seminativo arborato irriguo che comprende i fruttiferi sparsi sul resto della superficie, al valore del suolo così determinato (part.72), si applica una riduzione del 50% (mediante un



coefficiente moltiplicativo pari a 0,50) per tenere conto della circostanza fortemente penalizzante che la part.72 da porre in vendita, interclude completamente la part.73 ed il piccolo edificio su di essa ricadente, il quale non ha altre vie d'accesso dirette sulla via pubblica; sull'intero valore del lotto si applica, inoltre, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita; si applica infine una riduzione di 2.000,00 €. per tenere conto delle spese tecniche occorrenti per il necessario accatastamento. Ai piccoli manufatti esterni non si attribuisce alcun valore, in quanto realizzati abusivamente ed in modo molto approssimativo.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,95 \times 174,27 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,95 \times 0,30 \times 135,49 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 174,27 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,30 \times 46,48 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 184,94 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,30 \times 10,65 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 2 \times 184,94 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 2 \times 0,30 \times 131,08 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 184,94 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,30 \times 43,45 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,50 \times 11.500) - 2.000,00 \text{ €} = 641,179,63 \text{ €}.$

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **641.200,00 €.**

Palmi, 25/11/2016

Il CTU
Dr. Agr. De Santis Domenico



l'anno 2015, il giorno 18 del mese di ottobre
io sottoscritto Dr. Ag. Domenico De Santis ho
dato inizio alle operazioni peritali relative alla
procedura di E.I. n° 116/10 riunita alla n° 47/14,
BANCO DI NAPOLI S.p.A. contro

per le quali ho ricevuto
risarcimento del sig. Giudice delle Esecuzioni Dr. Mario
Cecchi del Tribunale di Roma. Alle ore 9.30
mi sono recato alla Via S. Maria Superiore del
Comune di Rizziconi presso il bene oggetto di
esecuzione come da avviso notificato alle
parti con FEC dell'8/10/15 all'indirizzo dell'Avv.
Ferdinando Bielli procuratore del Banco di
Napoli e raccomandato A/R di pari data
risarcito ai debitori. Sul posto è presente il
mio collaboratore avv. Domenico Rizziconi,
mandato i Signori.

Alle presenti degli Attesti ho effettuato
i rilievi planimetrici dei due fabbricati
risarcenti sulle foto figurate, inoltre ho effettuato
una documentazione fotografica che sono allegata
alle conclusioni. Alla fine dei rilievi i signori
mi chiedono di riferire a verbale quanto segue:
Abbiamo proposto diverse soluzioni di risarcimento del
no solo debito alle banche, ma tali proposte sono state



di volta in volta rifiutate poiché si viene chiesto
di trattare contestualmente anche un vecchio debito
del ns defunto padre.

nonostante
abbiamo depositato i nostri rinvii all'eredità.

Le operazioni terminano alle ore 13,00
del che è verbale

Il GIU

Dr. Paolo Lepore
Dr. ...





FOTO AEREA GENERALE e FOTO AEREA INGRANDITA



e0b03df0c

Film





VEDUTE DALLA STRADA

FOTO 1

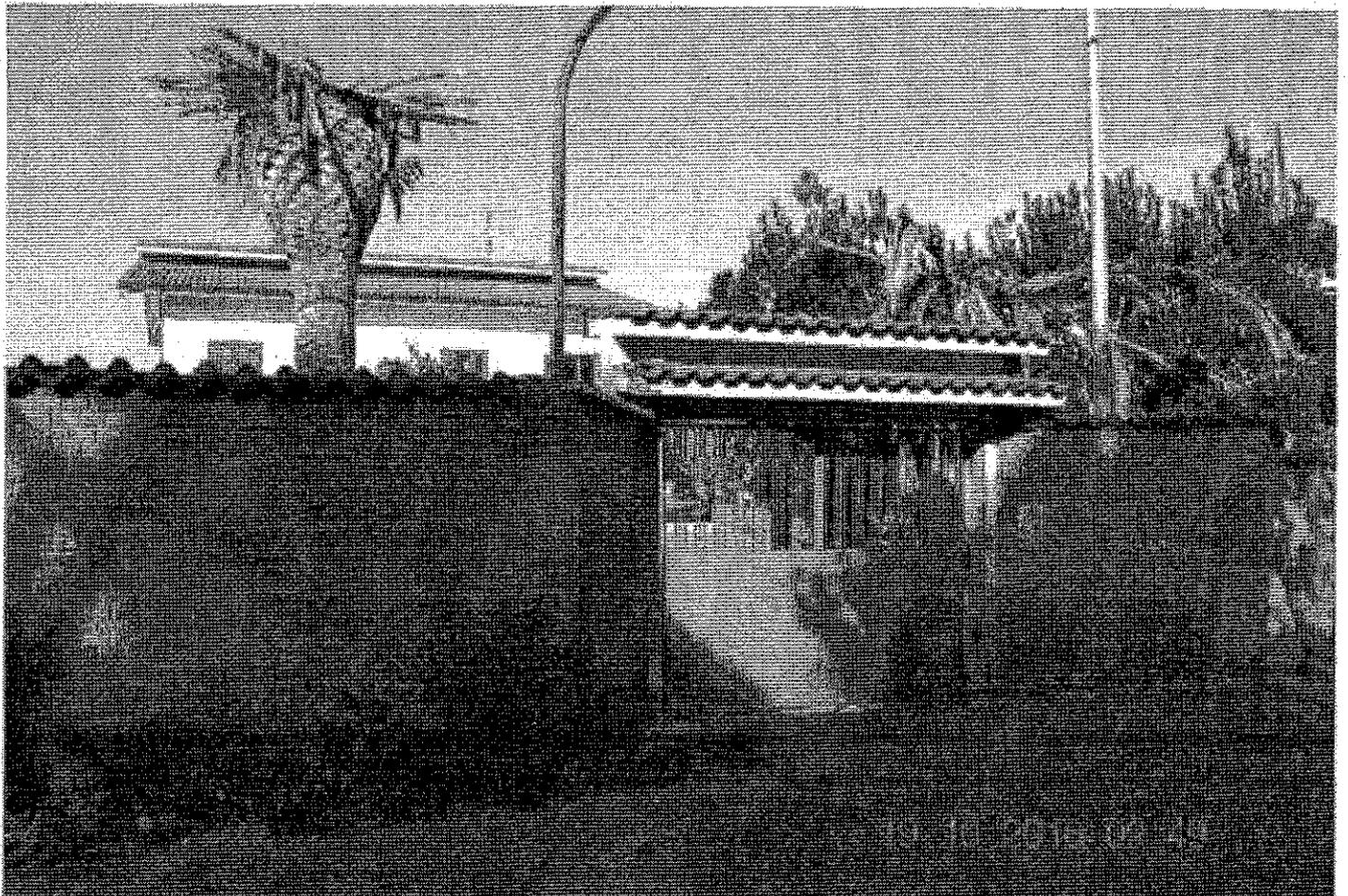


FOTO 2

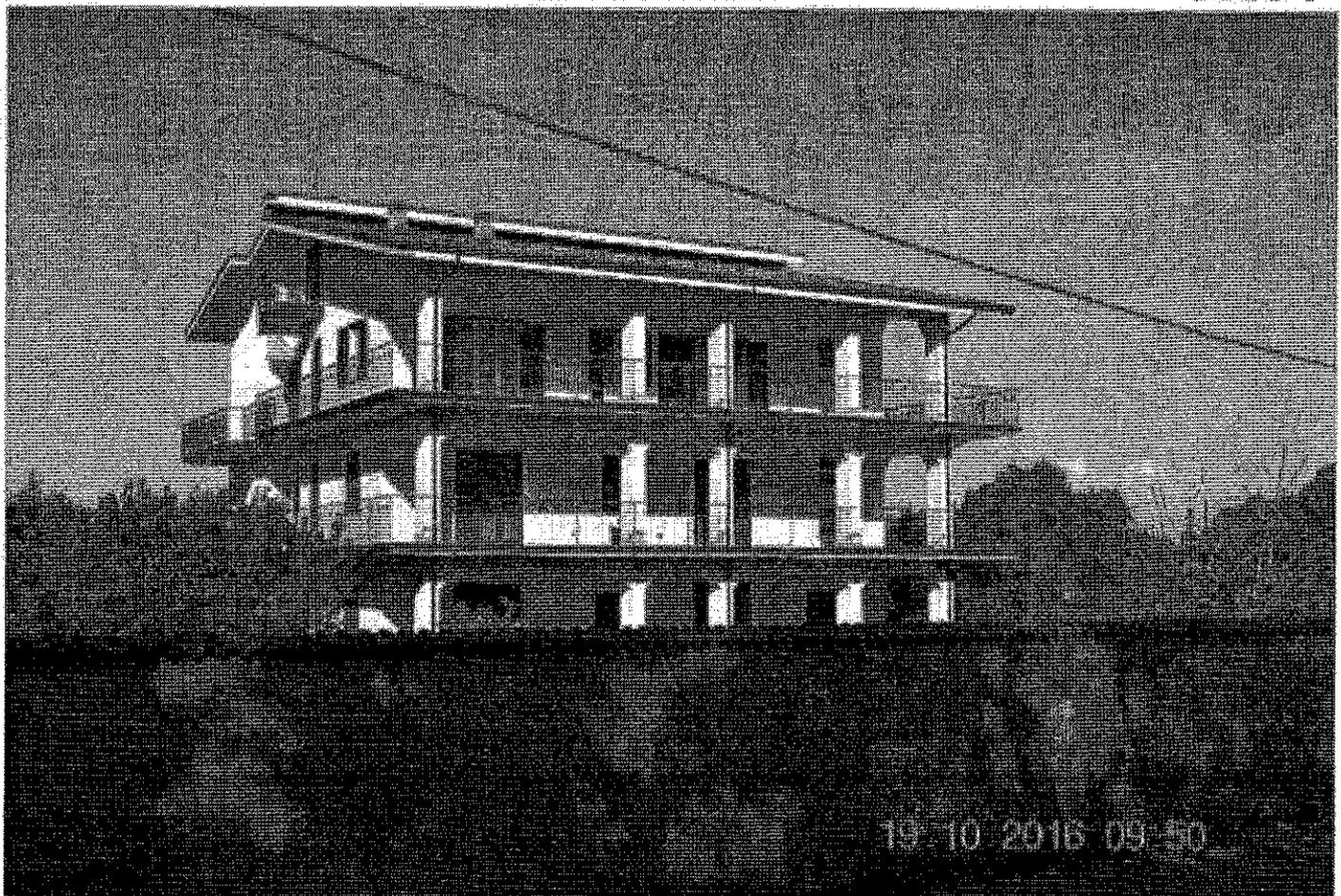




19-10-2016 09:40

VEDUTE DALLA STRADA

FOTO 3



19-10-2016 09:40

FOTO 4

Firmato Da: DE SANTIS DOMENICO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b904077237ecd13c1a634fe0bc3dfdc





IL PIAZZALE PAVIMENTATO

FOTO 5



FOTO 6





IL GARAGE / DEPOSITO

FOTO 7

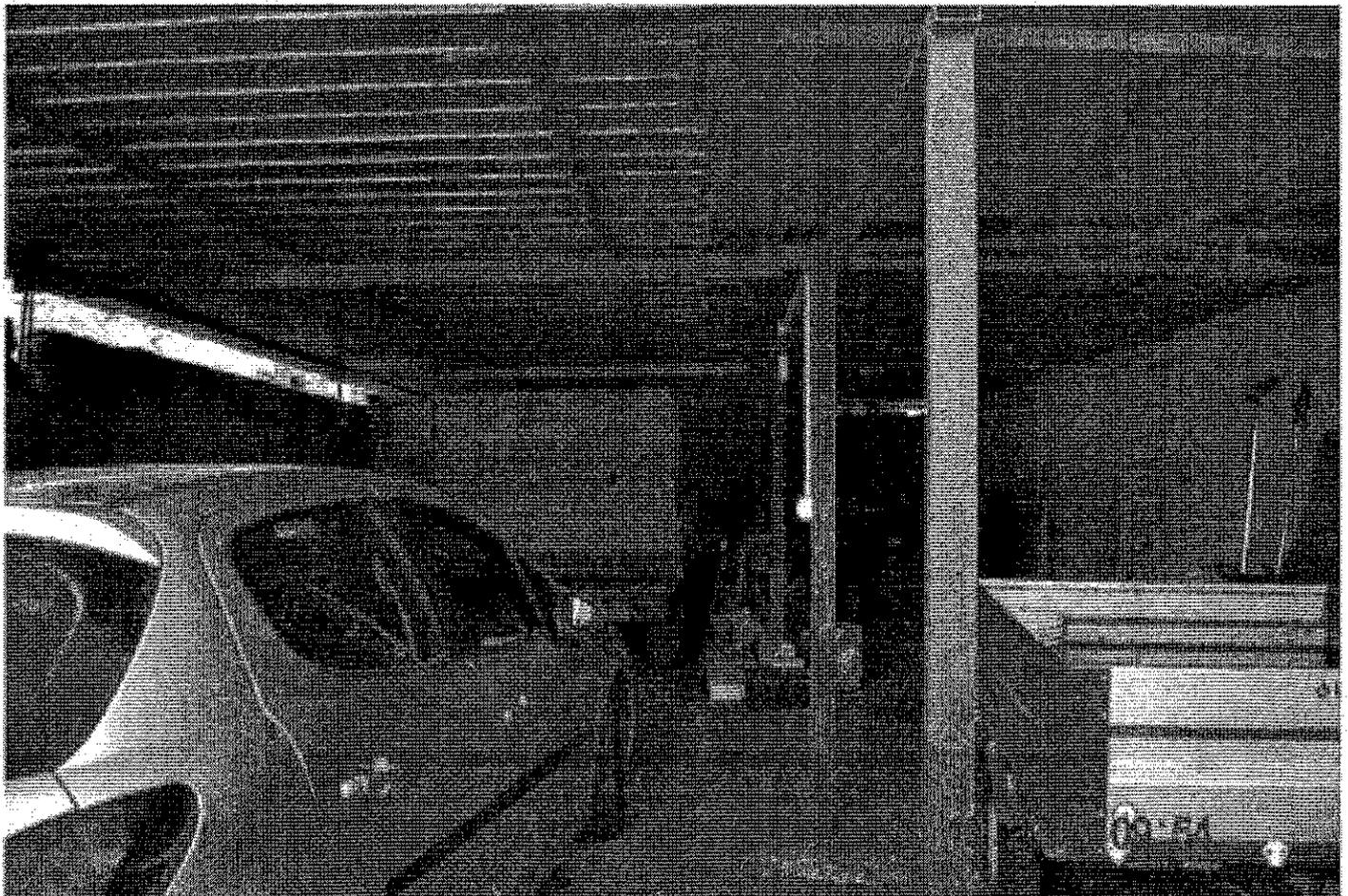
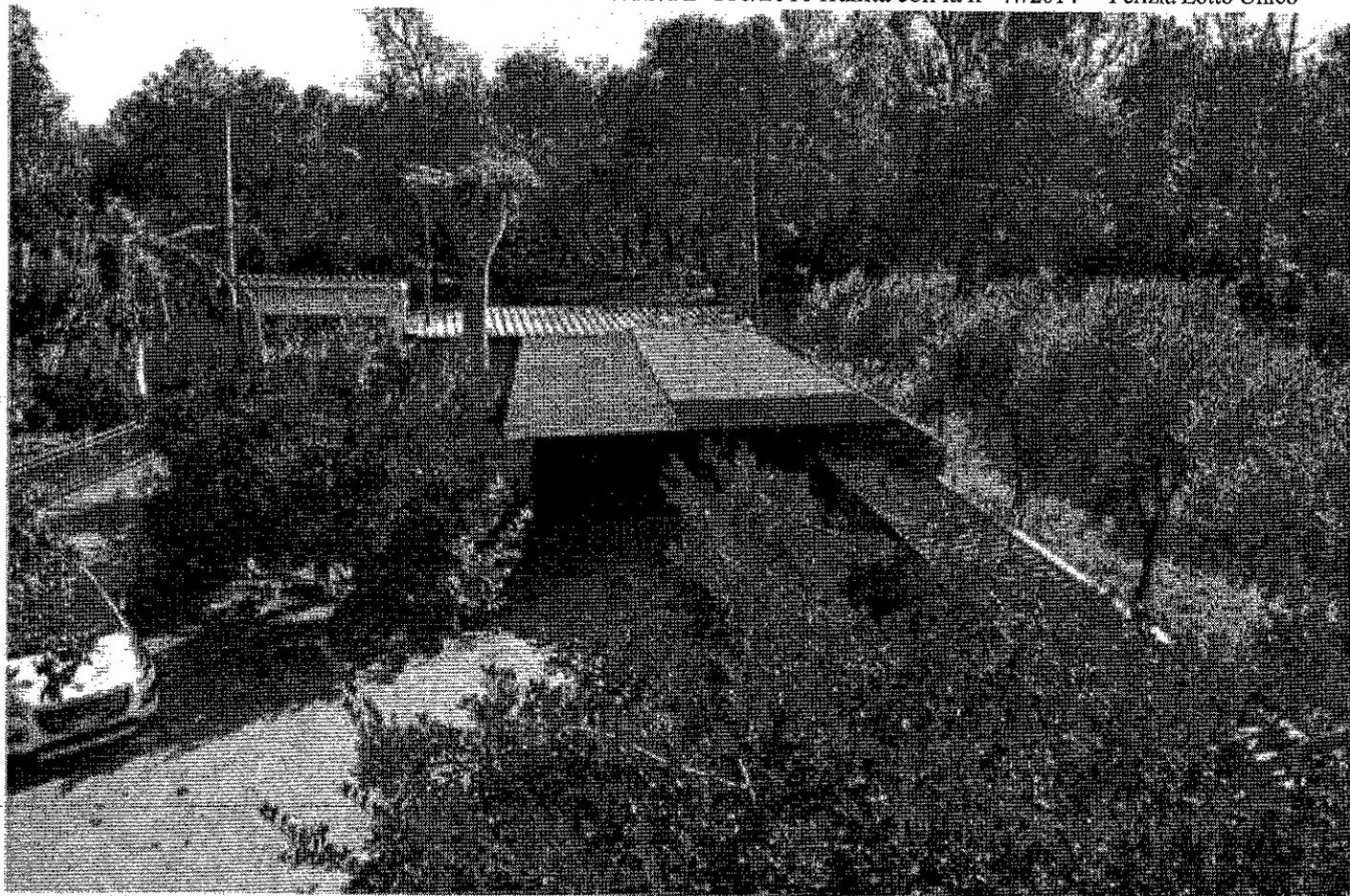


FOTO 8





IL FABBRICATO INTERCLUSO (PART. 73) NON PIGNORATO

FOTO 9



FOTO 10





IL FABBRICATO ACCATASTATO (PART. 597)

FOTO 11



FOTO 12





IL FABBRICATO ACCATASTATO (PART. 597)

FOTO 13



FOTO 14





IL VIGNETO SULLA PART. 72

FOTO 39

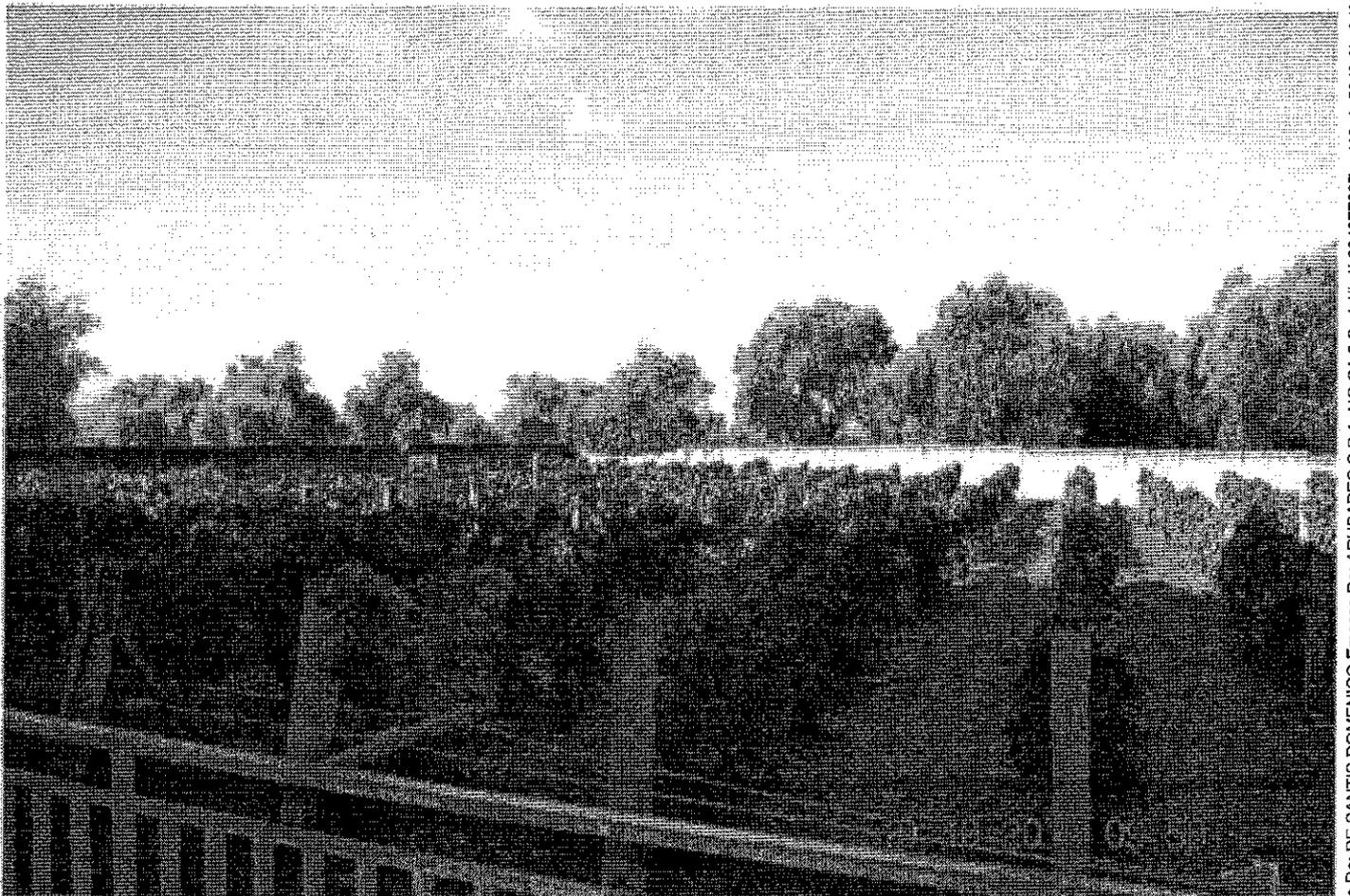


FOTO 40





IL VIGNETO SULLA PART. 72

FOTO 41



FOTO 42





IL CONFINE POSTERIORE DELLA PART. 72

FOTO 43

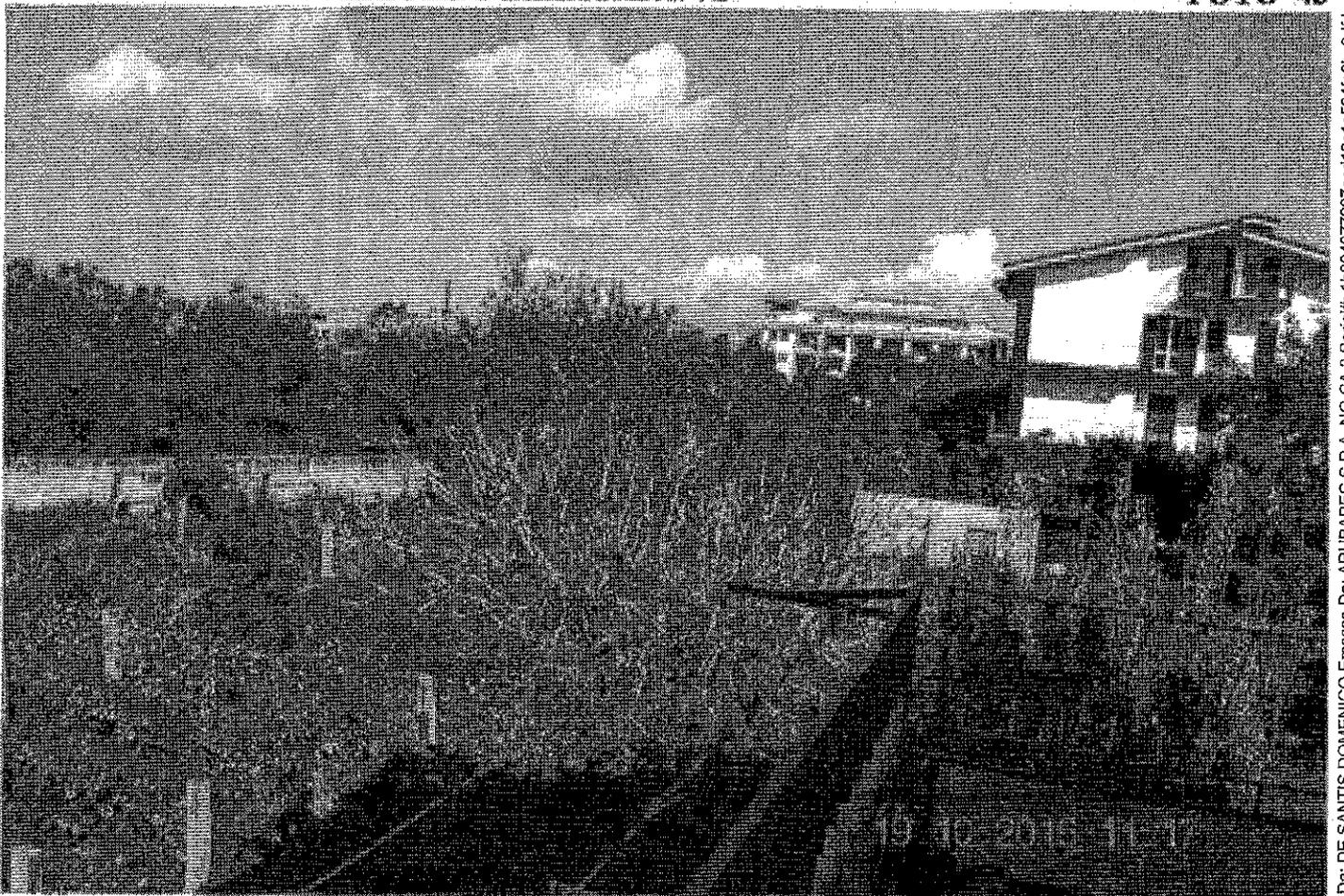
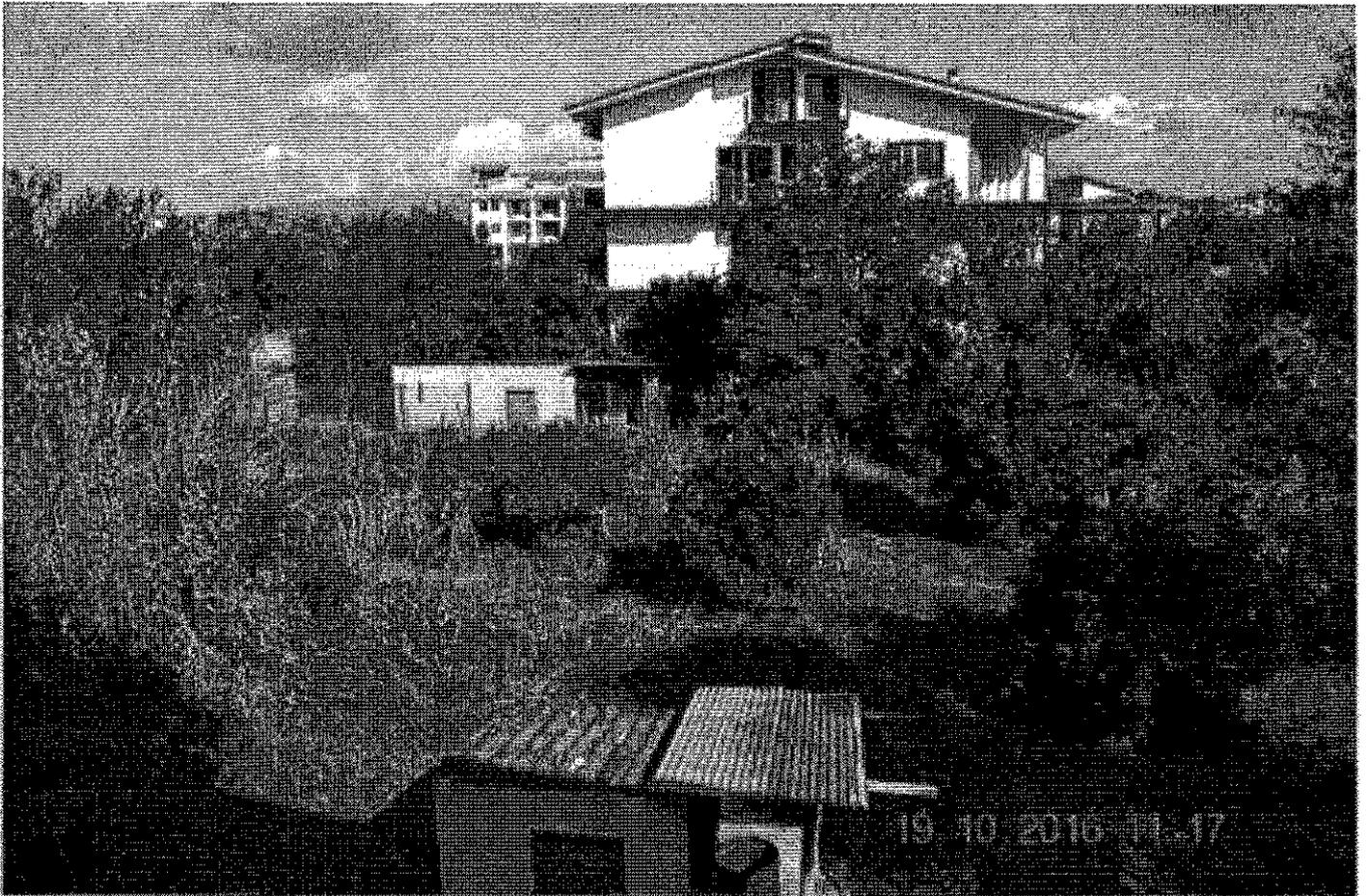


FOTO 44

Firmato Da: DE SANTIS DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b604077237ecd13c1a634fe0bc3dfdc





CORTE INTERPOSTA FRA I DUE EDIFICI

FOTO 45

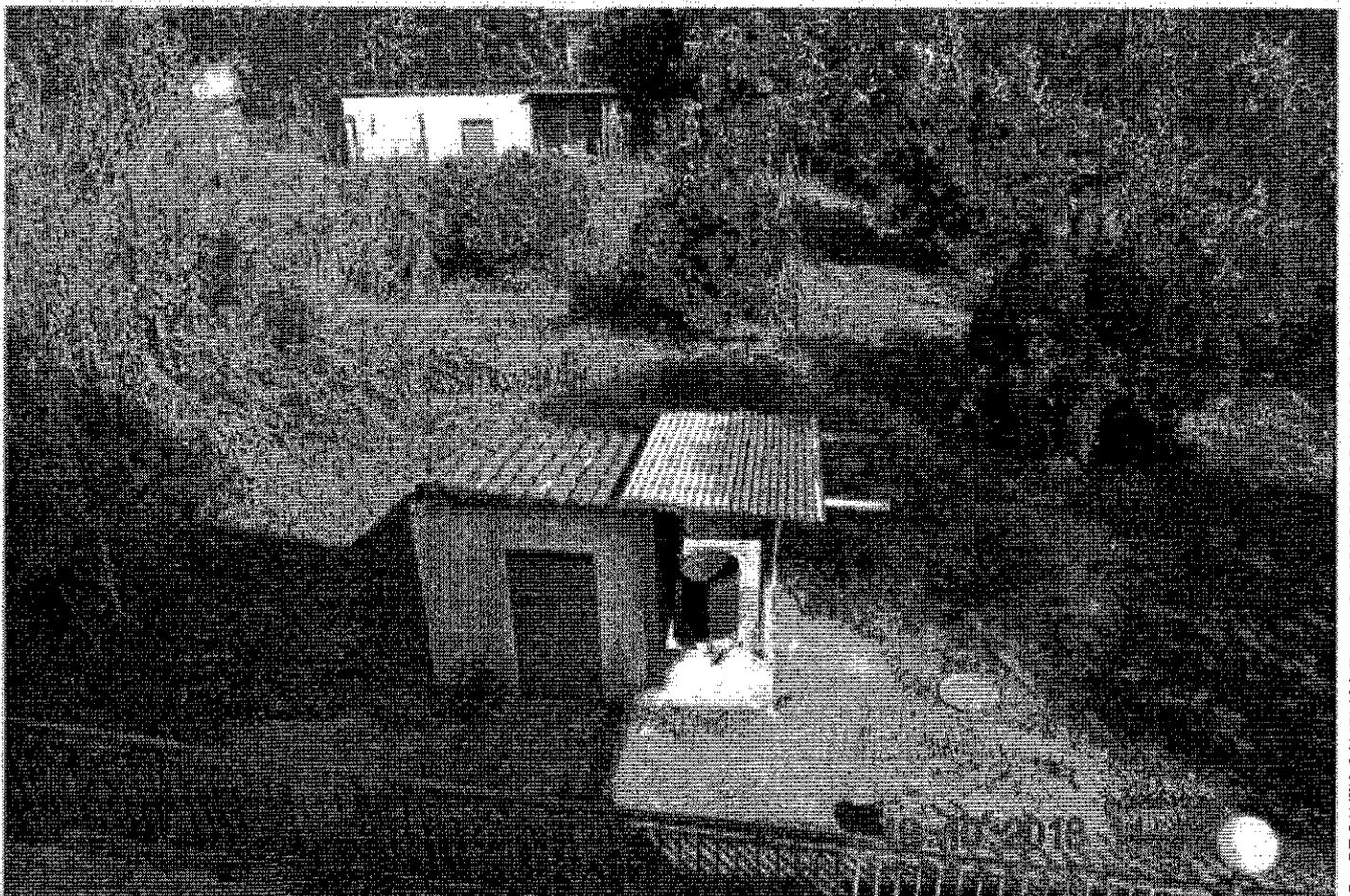
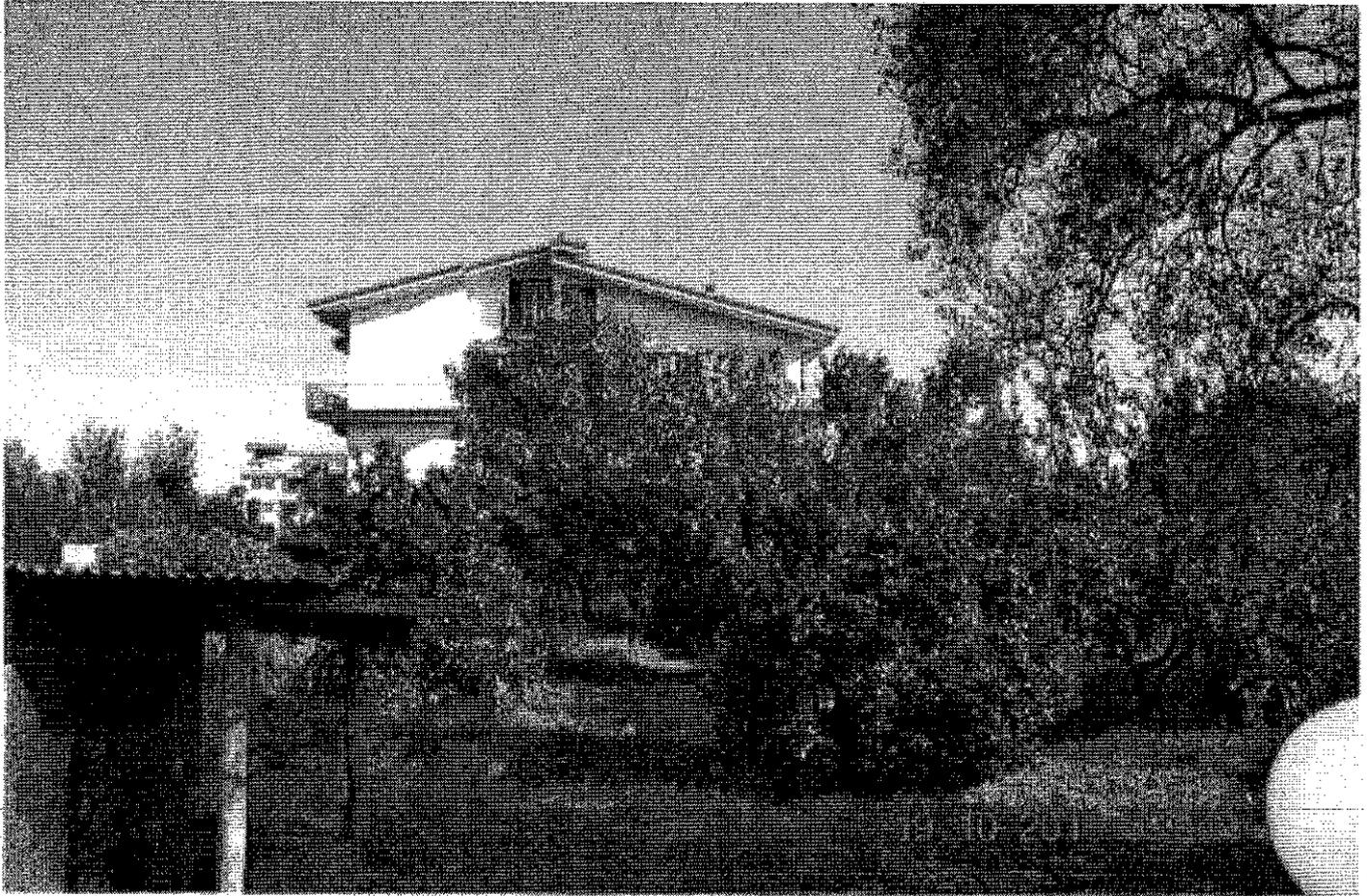


FOTO 46





CORTE INTERPOSTA FRA I DUE EDIFICI

FOTO 47

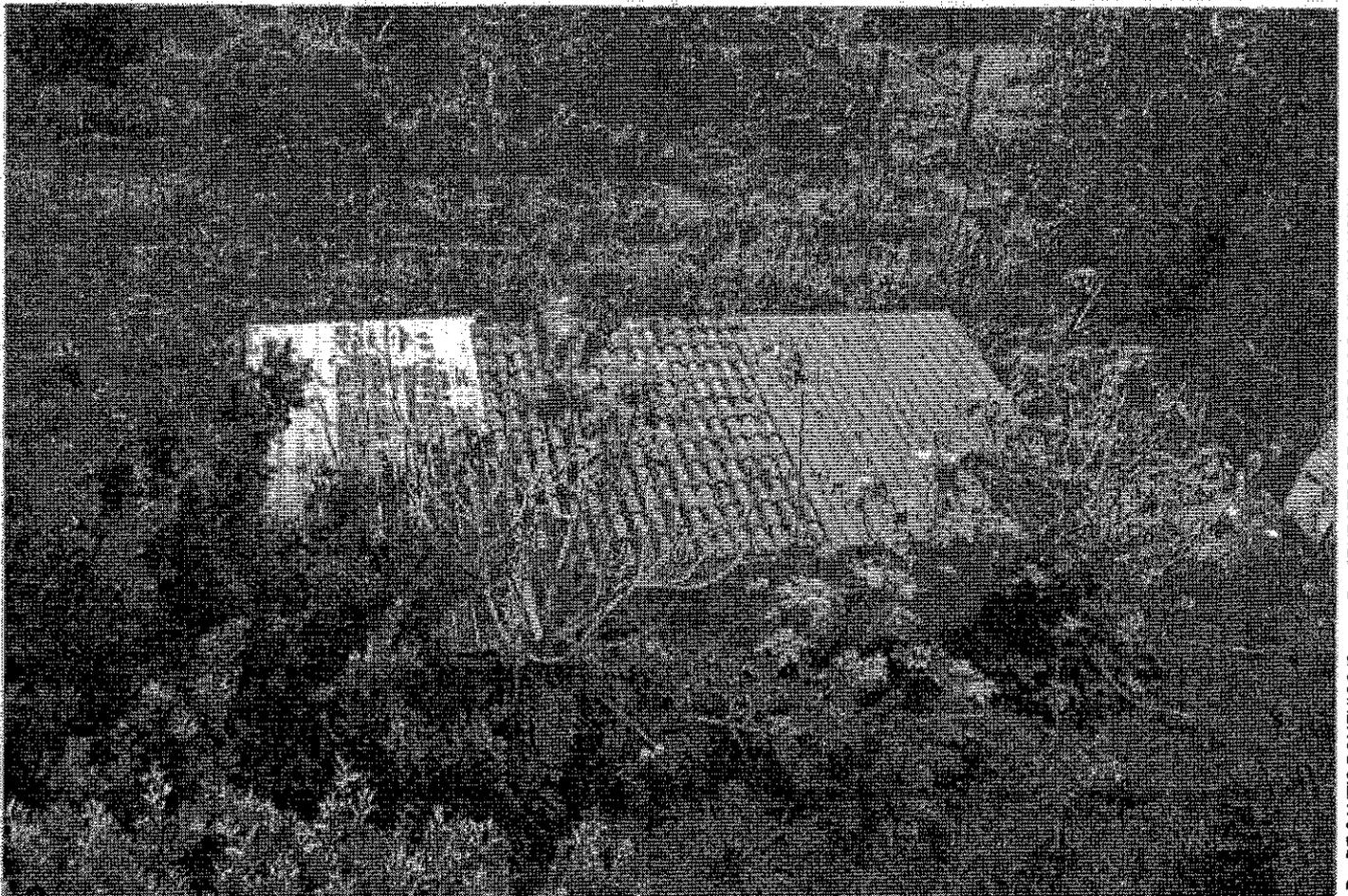


FOTO 48





L'EDIFICIO NON ACCATASTATO VISTO DALLA STRADA

FOTO 49



FOTO 50

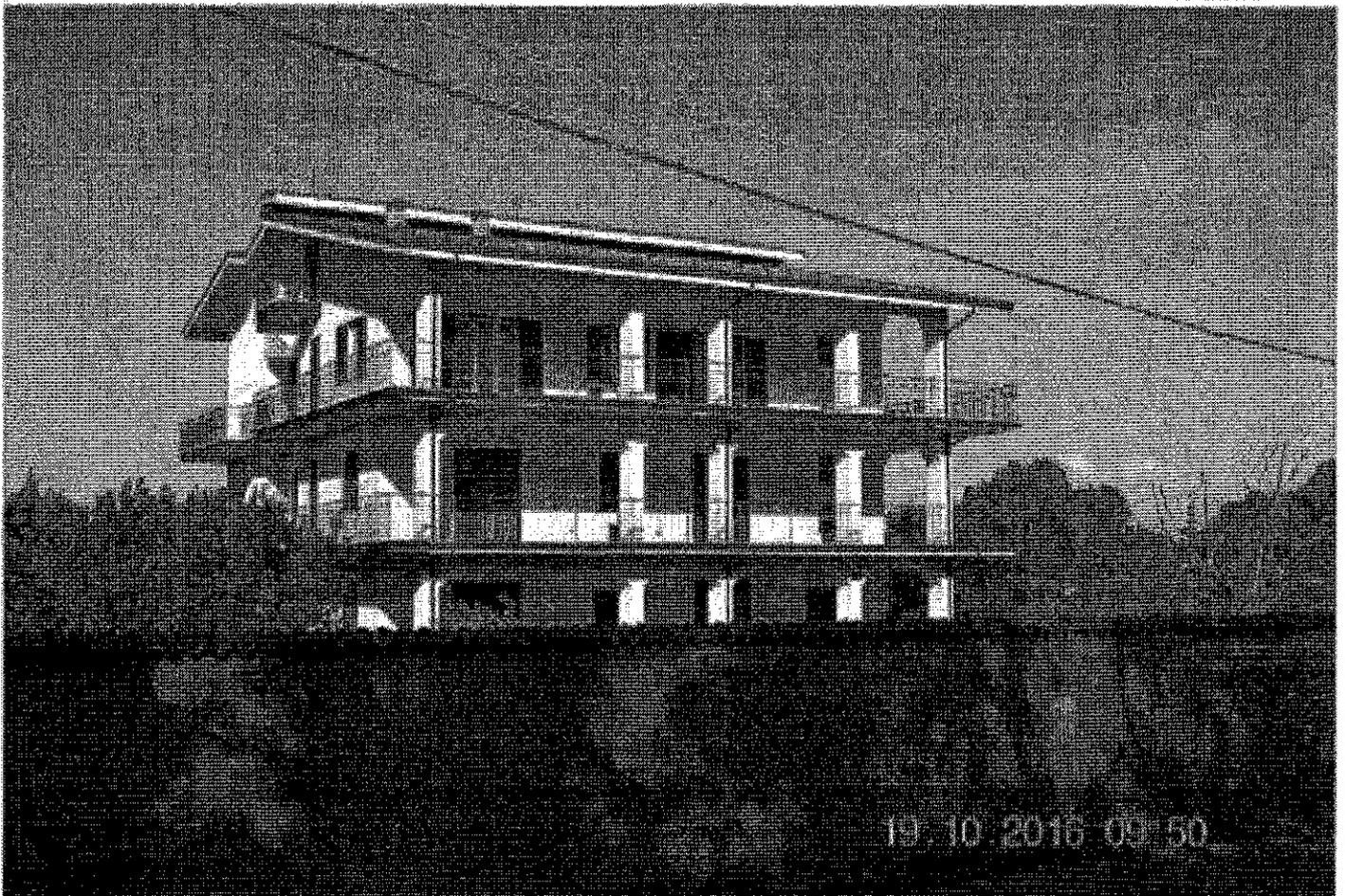
Firmato Da: DE SANTIS DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEU S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b904077237ecd13c1a534fe0bc301ec





L'EDIFICIO NON ACCATASTATO

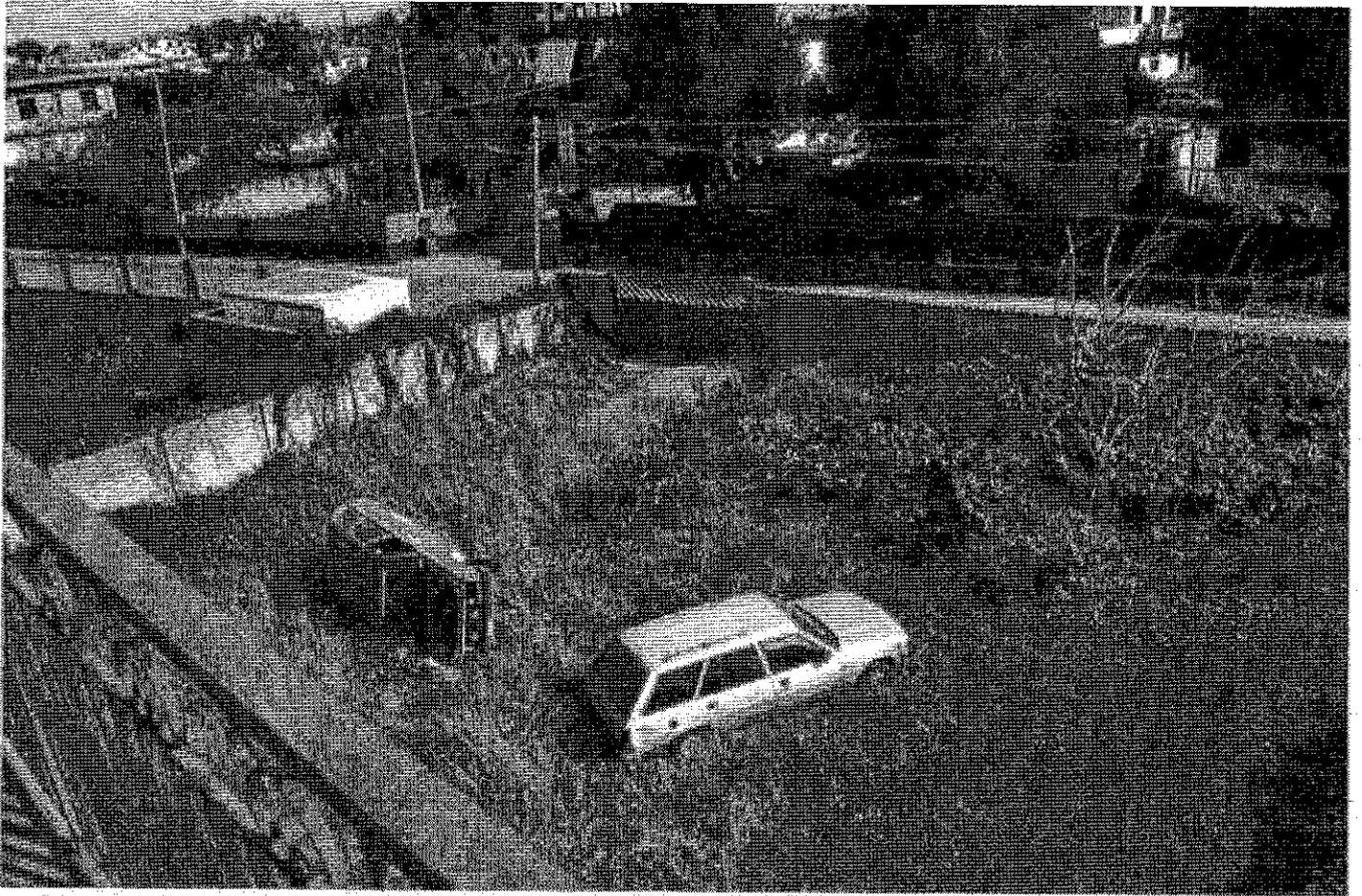
FOTO 51



19-10-2016 09:50

FOTO 52





CORTILE ANTISTANTE L'EDIFICIO NON ACCATASTATO

FOTO 53



FOTO 54

