

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 49/2023 R.G.Es. promossa da

FIRE S.p.A. quale procuratrice di SUMMER SPV s.r.l.

contro

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate:

- nel giorno 16.09.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria;
- nel giorno 21.09.2023 presso il Comune di Sassoferato;
- nel giorno 21.09.2023 presso il Comune di Rizziconi;
- nel giorno 22.09.2023 presso il Comune di Tropea;
- nel giorno 07.11.2023 presso la cancelleria del Tribunale di Palmi;
- durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 24.11.2023 sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Rizziconi – contrada Spina.

02. **Pignoramento p.e. n° 49/2023**, notificato il 07.07.2023

trascritto: il 28.08.2023 ai nn. 16874/12568, rispettivamente RG e RP

a favore: SUMMER SPV srl

contro: [REDACTED]

Unità negoziale 1:

Nel catasto fabbricati di Rizziconi, in via Provinciale contrada Spina, magazzino e/o negozio in catasto al foglio 20 part. 214 sub 3 cat. C/1, cons. mq. 48, piano terra.

Unità negoziale 2:

Nel catasto fabbricati di Rizziconi, in via Provinciale contrada Spina, abitazione di tipo civile in catasto al foglio 20 part. 214 sub 4 cat. A/2, cons. vani 6, piano terra e primo.

Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Rizziconi, beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dell'intero in regime di comunione dei beni:

Foglio 20 particella 214:

sub 3, contrada Spina, piano T, cat. C/1 cl. 3, mq. 48 (totale mq. 53).

sub 2, via San Nicola, piano T-1, cat. A/2 cl. 1, vani 6 (sup. totale mq. 167).

03. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 22, part. 214 sub 3-4:**

Intestati: In capo a [REDACTED], giusta atto di donazione per notaio Giovanni Putorti del 16.12.1999 rep. N. 24, trascritto il 17.12.1999 ai nn. 16601/12701. Con tale atto si trasferiva il suolo costituente il sedime del fabbricato entro il quale si trovano le porzioni staggite.

Su tale suolo è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte anche le porzioni oggetto dell'esecuzione che ci occupa legittimato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Rizziconi in data 03.07.1995 sulla pratica edilizia n. 1355, relativa ad un "Fabbricato in c.a. a tre piani f.t., lungo la strada provinciale Drosi-Melicucco in località Spina".

Il fabbricato è stato realizzato e denunciato in catasto in data 22.03.2001.

Infra la maggiore consistenza del fabbricato risultano staggiti un locale a piano terra, adibito a bar, identificato dal sub 3, ed un appartamento a piano primo con accessori al piano terra, identificato dal sub 4.

Il confronto comparato tra gli elaborati di progetto, le planimetrie di accatastamento e lo stato effettivo dei luoghi nell'attualità evidenzia quanto segue:

- Per quanto concerne l'appartamento identificato dal sub 4 le planimetrie di accatastamento denunciano una realizzazione difforme rispetto alle previsioni progettuali in relazione all'assetto distributivo delle superfici utili e alla complessiva sagoma dell'edificio. Non si riscontrano, tuttavia, incrementi planovolumetrici significativi, per cui appare perfezionabile la regolarizzazione amministrativa delle porzioni qui di interesse. La situazione di fatto attuale, in particolare, per come evidenziato sulla planimetria corretta collazionata alla presente perizia, nella quale sono evidenziate in rosso le variazioni rispetto alla planimetria catastale, propone una evidente contrazione del volume e della

superficie utili. Da rilevare, ancora, che in sede di sopralluogo sono stati rilevati lavori di manutenzione in corso nei locali accessori del piano terra accedenti all'appartamento sovrastante (sub 4).

La porzione immobiliare in argomento non risulta assistita da certificato di agibilità, per cui la sua posizione amministrativa deve essere perfezionata con la sanatoria delle piccole difformità e con l'acquisizione del certificato di agibilità.

- Per quanto concerne il locale commerciale identificato dal sub 3, ne è stato aggiornato l'accatastamento in data 28.01.2021 in seguito a SCIA prodotta in data 18.11.2020.

Dai documenti allegati alla SCIA, depositati presso il Comune di Rizziconi e acquisiti dallo scrivente, emerge che la proprietà ha provveduto ad effettuare il collaudo postumo dell'intero fabbricato (collaudo depositato presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria in data 16.03.2021) e a configurare la porzione sub 3 come in effetti si riscontra nell'attualità, assistita anche da certificato di agibilità, giusta SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) in data 20.03.2021.

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, ancora oggi efficaci:

- **Ipoteca legale:** A favore di E.T.R. S.p.A. iscritta ai nn. 237/100 del 07.01.2005, a garanzia di € 24.840,80.
- **Ipoteca legale:** A favore di Equitalia Sud S.p.A. iscritta ai nn. 11285/867 del 06.06.2013, a garanzia di € 482.723,30.
- **Ipoteca volontaria:** A favore di Banca Popolare di Crotone S.p.A. iscritta ai nn. 8307/551 del 21.05.2021, a garanzia di € 40.106,62.

04. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Non ne risultano.

07. **Precisazioni sull'assetto giuridico e di fatto dell'immobile pignorato**

Il fabbricato di cui fanno parte anche le porzioni oggetto dell'esecuzione che ci occupa risulta realizzato in esecuzione di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Rizziconi in data 03.07.1995 sulla pratica edilizia n. 1355, relativa ad un "Fabbricato in c.a. a tre piani f.t., lungo la strada provinciale Drosi-Melicuccio in località Spina".

Il fabbricato è stato realizzato e denunciato in catasto in data 22.03.2001.

Infra la maggiore consistenza del fabbricato risultano staggiati un locale a piano terra, adibito a bar, identificato dal sub 3, ed un appartamento a piano primo con accessori al piano terra, identificato dal sub 4.

Il confronto comparato tra gli elaborati di progetto, le planimetrie di accatastamento e lo stato effettivo dei luoghi nell'attualità evidenzia quanto segue:

- Per quanto concerne l'appartamento identificato dal sub 4 le planimetrie di accatastamento denunciano una realizzazione difforme rispetto alle previsioni progettuali in relazione all'assetto distributivo delle superfici utili e alla complessiva sagoma dell'edificio. Non si riscontrano, tuttavia, incrementi planovolumetrici significativi, per cui appare perfezionabile la regolarizzazione amministrativa delle porzioni qui di interesse. La situazione di fatto attuale, in particolare, per come evidenziato sulla planimetria corretta collazionata alla presente perizia, nella quale sono evidenziate in rosso le variazioni rispetto alla planimetria catastale, propone una evidente contrazione del volume e della superficie utili. Da rilevare, ancora, che in sede di sopralluogo sono stati rilevati lavori di manutenzione in corso nei locali accessori del piano terra accedenti all'appartamento sovrastante (sub 4).
- La porzione immobiliare in argomento non risulta assistita da certificato di agibilità, per cui la sua posizione amministrativa deve essere perfezionata con la sanatoria delle piccole difformità e con

l'acquisizione del certificato di agibilità.

- Per quanto concerne il locale commerciale identificato dal sub 3, ne è stato aggiornato l'accatastamento in data 28.01.2021 in seguito a SCIA prodotta in data 18.11.2020.
- Dai documenti allegati alla SCIA, depositati presso il Comune di Rizziconi e acquisiti dallo scrivente, emerge che la proprietà ha provveduto ad effettuare il collaudo postumo dell'intero fabbricato (collaudo depositato presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria in data 16.03.2021) e a configurare la porzione sub 3 come in effetti si riscontra nell'attualità, assistita anche da certificato di agibilità, giusta SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) in data 20.03.2021.
- In sede di sopralluogo è stata, altresì, rilevata la presenza di una veranda chiusa a piano terra, antistante all'ingresso principale, costituita da struttura in precario (pannelli smontabili) che non risulta assistita da alcuna autorizzazione amministrativa. Di tale superfetazione non si terrà alcun conto in sede di stima in quanto trattasi di elemento non legittimato destinato alla rimozione.

Si deduce, quindi, che mentre il sub 3 configura un'entità immobiliare legittimata sotto tutti i profili, il sub 4 richiede una serie di attività finalizzate alla sua piena legittimazione. Tali attività consistono in:

- Espletamento procedura di sanatoria presso il Comune di Rizziconi per legittimare le difformità del realizzato rispetto alle previsioni di progetto, ivi comprese quelle risultanti dagli interventi di manutenzione in corso, che non risultano allo stato autorizzati;
- Espletamento procedura per il rilascio della dichiarazione di agibilità;
- Espletamento della procedura di aggiornamento catastale, presso l'Agenzia del Territorio, per adeguare le planimetrie di accatastamento.

L'onere complessivo per tali operazioni si stima come di seguito:

▪ Competenze per SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
▪ Competenze per pratica di variazione catastale	€ 1.000,00
▪ Acquisizione certificato di agibilità	<u>€ 1.000,00</u>
TOTALE	<u>€ 4.000,00</u>

Tale importo si porterà in detrazione dal valore di mercato dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 4.

Per quanto concerne lo stato di possesso attuale delle porzioni staggite, si precisa:

- Il locale negozio individuato dal sub 3 è nel possesso di una cooperativa in virtù di contratto di comodato d'uso registrato, che rimane allegato alla presente relazione.

■ L'appartamento individuato dal sub 4 è nel possesso del coniuge dell'esecutato, ■
■, che vi abita assieme alla figlia ■

08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

LOTTO 001

Comune di Rizziconi, via Provinciale contrada Spina – porzione di fabbricato a piano terra destinata a negozio, della superficie coperta di mq. 53, identificato nel Catasto Urbano al foglio 20 con la particella 214 subalterno 3.

Prezzo base d'asta _____ **€ 32.727,50.**

LOTTO 002

Comune di Rizziconi, via Provinciale contrada Spina-via San Nicola, porzione di fabbricato a piano terra e primo destinata civile abitazione, della superficie utile convenzionale di mq. 181,52, identificato nel Catasto Urbano al foglio 20 con la particella 214 subalterno 4.

Prezzo base d'asta _____ **€ 81.768,20.**

oooOOOOooo

PALMI, 30 novembre 2023

Il CTU
Ing. Francesco Parisi

all'immobile avviene dalla strada provinciale Drosi-Melicucco, attraverso un cortile di natura condominiale. La costruzione è stata realizzata alla fine degli anni '90, assistita da concessione edilizia n. 1355 del 03.07.1995 e denunciato all'Agenzia del Territorio in data 22.03.2001.

La porzione a piano terra – sub 3, destinata a negozio-bar, presenta finiture ordinarie in linea con la destinazione.

La porzione destinata ad appartamento residenziale presenta finiture accurate nei locali a primo piano, mentre nei locali accessori a piano terra, già destinati a cantina e ripostiglio, sono stati riscontrati in corso lavori di manutenzione, privi di autorizzazioni amministrative, che non consentono allo stato di accertarne le finalità.

La configurazione dei luoghi propone, poi, la presenza di una veranda chiusa, interposta tra la facciata principale del fabbricato e la strada provinciale di accesso, costituita da pannelli in profilati metallici e vetri (vedasi foto n. 01), che non risulta assistita da alcuna autorizzazione amministrativa né evidenziata sulle planimetrie catastali. Tale manufatto deve ritenersi estraneo alla procedura, ancorché suscettibile di materiale eliminazione, per cui non se ne terrà conto in sede di stima.

Entrambe le porzioni immobiliari de quibus rispecchiano fondamentalmente la configurazione planimetrica riportata negli elaborati di accatastamento, sia per quanto concerne l'assetto distributivo sia per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti, per cui si rimanda alle planimetrie allegate per la completa contezza delle porzioni immobiliari all'attenzione. Solo per la porzione residenziale (sub 4) si rileva una variazione sulla facciata principale, dove si registra l'arretramento della parete della cucina, con conseguente diminuzione del volume e della superficie utili, mentre in corrispondenza delle porzioni accessorie a piano terra si rileva l'apertura di una porta e la realizzazione di un corridoio a servizio autonomo dei locali accessori (foto nn. 04 e 15).

Nell'ordinarietà risultano gli infissi, sia esterni che interni, come pure la dotazione di impianti: elettrico, idrico, termico e di scarico.

Per quanto concerne le caratteristiche esogene, si osserva che il fabbricato, di cui i due lotti distintamente considerati costituiscono porzioni autonome, si colloca in zona estremamente periferica del contesto territoriale di Rizziconi, ancorché calato nella realtà della contrada Spina e del suo nucleo abitato, lungo una direttrice viaria (provinciale Drosi-Melicucco) importante nell'ambito del complesso delle attività socio-economiche della Piana di Gioia Tauro, pur rimanendo distante dai servizi di prima necessità e dagli uffici pubblici.

02. **Diritto da vendere:** la proprietà del compendio immobiliare de quo risulta per intero in capo all'esecutato ██████████, in regime di comunione legale con il coniuge.
03. **Stato di possesso:** il compendio immobiliare staggito è in atto nel possesso di:
 - Il sub 3, destinato a negozio-bar, risulta concesso in comodato gratuito alla “Costruzioni & C. Società Cooperativa”, giusta atto del 08.04.2021 registrato in data 27.04.2021;
 - Il sub 4, destinato ad appartamento residenziale, è nel possesso della moglie dell'esecutato,

- ██████████, che vi abita con la figlia ██████████.
04. **Identificazione catastale:** nel Comune di Rosarno:
Lotto 001: fl. 20 particella 214 sub 3, cat. C/1 cl. 3, PT, mq. 48, sup. catastale totale mq. 53.
Lotto 002: fl. 20 particella 214 sub 4, cat. A/2 cl. 1, PT-1, vani 6, sup. catastale tot. mq. 167.
05. **Confini:** via Provinciale, proprietà (██████████).
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
 Si indicano sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli
- Ipoteca legale iscritta in data 07.01.2005 ai numeri 237 R.G./ 100 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta in data 06.06.2013 ai numeri 11285 R.G./867 R.P.
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 21.05.2021 ai numeri 8307 R.G./551 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 28.08.2023 ai numeri 16874 R.G./12568 R.P.
07. **Conformità catastale:** i dati catastali rispecchiano lo stato dell'immobile quale si configura in atto. All'esito della regolarizzazione amministrativa occorre provvedere all'aggiornamento delle planimetrie relative al sub 4.
08. **Vincoli urbanistici:** non ve ne sono.
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il complesso immobiliare staggito è stato realizzato in esecuzione di concessione edilizia n. 1355 del 03.07.1995 e denunciato all'Agenzia del Territorio in data 22.03.2001. Si precisa, inoltre:
- Il sub 3 risulta assistito da SCIA per cambio di destinazione d'uso, depositata in data 18.11.2020, e conseguente aggiornamento della planimetria catastale in data 28.01.2021. Nell'occasione la proprietà ha provveduto alla regolarizzazione postuma del collaudo dell'intero fabbricato, con deposito del relativo certificato presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria in data 16.03.2021. Quindi si è provveduto anche ad acquisire l'agibilità del locale, giusta SCA depositata in data 20.03.2021.
 - Il sub 4, assistito dalla concessione edilizia originaria, presenta piccole difformità, sia rispetto al progetto originario sia rispetto alla planimetria catastale depositata all'indomani della costruzione del manufatto. Dal punto di vista planovolumetrico si tratta di difformità in diminuzione rispetto al progetto assentito, per cui risultano pienamente sanabili. In particolare, le differenze tra lo stato di fatto attuale e quello risultante dalle planimetrie catastali è evidenziato nell'allegata "Planimetria corretta" elaborata dallo scrivente.
10. **Impianti:** gli impianti sono realizzati secondo gli schemi e le normative vigenti all'epoca della costruzione.
11. **Servitù:** l'accesso all'immobile avviene attraverso cortile condominiale. Tale modalità deve essere confermata in sede di vendita all'asta.
12. **Altro:** Va osservato che il compendio propone due distinti subalterni, che conducono ad ipotizzare la sussistenza di due distinte unità immobiliari e la conseguente previsione di due distinti lotti per la vendita all'asta. Mentre il lotto n. 01, corrispondente alla part. 214 sub 3,

risulta legittimato sotto tutti i profili, per il lotto n. 02, corrispondente alla part. 214 sub 4, bisogna porre in essere una serie di attività per pervenire alla legittimazione delle piccole difformità riscontrate e conseguente dichiarazione di agibilità dell'unità immobiliare. Tale operazione richiederà, ovviamente, anche il perfezionamento della procedura amministrativa, e con riferimento alla necessaria SCIA presso il Comune di Rizziconi e con riferimento alla necessaria variazione planimetrica di accatastamento presso l'Agenzia del Territorio. Da ultimo si dovrà acquisire la certificazione di agibilità dell'appartamento sub 4 che allo stato ne è sprovvisto.

L'onere complessivo per tali operazioni si stima come di seguito:

- Competenze per SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
- Competenze per pratica di variazione catastale	€ 1.000,00
- Acquisizione certificato di agibilità	€ <u>1.000,00</u>
TOTALE	€ 4.000,00

Tale importo si porterà in detrazione dal valore di mercato dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 4.

13. Valutazione:

LOTTO 001 - diritto da vendere: centopercento.

Porzione di fabbricato in Rizziconi al piano terra di un fabbricato a complessivi tre piani fuori terra. In catasto fabbricati al foglio 20 particella 214 sub 3, cat. C/1 cl. 3, PT, mq. 48, sup. cat. totale mq. 53.

Superficie dell'immobile: stante la perfetta corrispondenza della planimetria catastale alla configurazione effettiva della porzione immobiliare interessata, si assume come superficie commerciale quella totale risultante dagli atti catastali, ovvero **mq. 53.**

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi destinati a negozio pari a 650,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Vetustà e Stato di conservazione: - 5%
- Distanza da uffici e servizi: - 10%

Mentre, per altro verso, deve considerarsi quale fattore ascendente la facile accessibilità, avendo l'immobile dislocazione in fregio ad una importante struttura viaria, ovvero:

- Accessibilità: + 10%

Dal bilancio dei sopra indicati fattori risulta un decremento totale del 5% del prezzo unitario base, per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **617,50 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 53 x 617,50 €/mq = **€ 32.727,50**

Prezzo base d'asta _____ **€ 32.727,50.**

LOTTO 002 - diritto da vendere: centopercento.

Porzione di fabbricato in Rizziconi, ai piani terra e primo di un fabbricato a complessivi tre piano fuori terra. In catasto fabbricati al foglio 20 particella 214 sub 4, cat. A/2 cl. 1 vani 6, PT e P1, superficie catastale totale mq. 167.

Superficie dell'immobile: stante la non corrispondenza della planimetria catastale alla configurazione effettiva della porzione immobiliare interessata, si è proceduto alla determinazione analitica della superficie convenzionale da assumere come riferimento per la stima. Tale superficie è data dalla somma della superficie residenziale coperta e di quella di balconi e locali accessori nella misura del 30% del reale. Dall'operazione analitica emerge che la superficie convenzionale dell'unità immobiliare in esame (sub 4) risulta pari **mq. 181,52**.

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi pari a 450,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Vetustà e Stato di conservazione: - 10%
- Distanza da uffici e servizi: - 10%

Mentre, per altro verso, si rinvergono dei fattori ascendenti in relazione a talune peculiarità endogene:

- Livello di finitura delle porzioni residenziali: + 10%
- Livello qualitativo dei servizi e accessori: + 10%
- Accessibilità: + 5%

Dal bilancio dei sopra indicati fattori risulta un incremento totale del 5% del prezzo unitario base, per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **472,50 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 181,52 x 472,50 €/mq = **€ 85.768,20**

Ai fini della vendita dovrà, poi, tenersi conto dell'incidenza degli oneri da sostenere per legittimare le piccole difformità riscontrate tra lo stato attuale e il progetto originariamente assentito. Tale incidenza, per quanto già esposto, risulta pari ad € 4.000,00 in relazione al lotto 02.

Consegue che la decurtazione da apportare al valore di stima ai fini della vendita risulta pari ad € 4.000,00, talché in pari misura dovrà apportarsi la decurtazione al valore dell'intero già determinato.

In definitiva, risulta:

Valore al netto della decurtazione: € 85.768,20 - € 4.000,00 = **€ 81.768,20**.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore ai fini della vendita:

Prezzo base d'asta _____ **€ 81.768,20.**

oooOOOOOooo

PALMI, 30 novembre 2023

Il CTU

Ing. Francesco Parisi

Allegati

1) n° 15 foto



Foto n. 01: Prospetto principale del fabbricato



Foto n. 02: Prospetto laterale del fabbricato



Foto n. 03: Prospetto posteriore del fabbricato



Foto n. 04: Ingresso autonomo ai locali accessori sub 4



Foto n. 05: Scala di collegamento al piano verticale



Foto n. 06: Ripostiglio sottoscala



Foto n. 07: locale soggiorno (lotto 02)



Foto n. 08: Disimpegno (lotto 02)



Foto n. 09: camera da letto (lotto 02)



Foto n. 10: Altra camera da letto (lotto 02)



Foto n. 11: Bagno secondario (lotto 02)



Foto n. 12: Bagno principale (lotto 02)



Foto n. 13: locale bar (lotto 01)



Foto n. 14: locale bar (lotto 01)



Foto n. 15: corridoio in difformità locali accessori sub 4 (lotto 02)