

Ing. Massimiliano Pappatico  
via Capitolo, 24 89016 Rizziconi (RC) - tel. 349.1488695  
email: *maxpappatico@libero.it* - pec: *ing.pappatico@pec.it*

**Tribunale Civile di Palmi**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento n. 19/2024 R.G.E.**  
**promosso da**  
**Maior SPV S.r.l. rappresentata da Prelios Credit Servicing S.p.a.**  
**in danno di**



**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**Perizia di stima**

Rizziconi - Palmi (RC), 3.9.2024

Il C.T.U.

Ing. Massimiliano Pappatico  
(documento firmato digitalmente)



## SOMMARIO

<b>PARTE GENERALE</b> .....	3
<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>RIEPILOGO DEI DATI SOMMARI DELLA PROCEDURA</b> .....	3
<b>INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO</b> .....	5
<b>PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI</b> .....	5
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	6
<b>PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN LOTTI</b> .....	7
<b>LOTTO UNICO</b> .....	8
<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	8
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	8
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE</b> .....	9
<b>VERIFICA DOMANDE GIUDIZIALI, ESPROPRI, ALTRI ONERI E SERVITÙ</b> .....	9
<b>VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b> .....	9
<b>VERIFICA SPESE CONDOMINIALI</b> .....	10
<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI</b> .....	10
<b>REGOLARITÀ CATASTALE</b> .....	10
<b>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	11
<b>DESCRIZIONE ANALITICA</b> .....	12
<b>CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA</b> .....	14
<b>STIMA</b> .....	15
<b>REGIME IVA DEL TRASFERIMENTO</b> .....	15

### Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Ispezioni ipotecarie
3. Certificati di stato civile
4. Certificati anagrafici
5. Attestazione Agenzia delle Entrate
6. Documentazione catastale
7. Inquadramento territoriale
8. Rilievo planimetrico
9. Documentazione urbanistico-edilizia
10. Estratto banca dati O.M.I.
11. Documentazione fotografica



## PARTE GENERALE

### PREMESSA

In data 2.5.2024 il sottoscritto ing. Massimiliano PAPPATICO, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A2266, prestava giuramento in modalità telematica quale Consulente Tecnico di Ufficio dinanzi al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Palmi, Dott.ssa Marta Caineri, giusto precedente provvedimento di nomina del 30.4.2024, nell'ambito del procedimento contraddistinto con il n. 19/2024 R.G.E., promosso da Maior SPV S.r.l., rappresentata da Prelios Credit Servicing S.p.a. (procuratore speciale), a sua volta rappresentata in sede di causa da Prelios Credit Solution S.p.a. (procuratrice) ed in danno [REDACTED]

In data 22.5.2024, come da ordinanza di nomina, lo stesso C.T.U. depositava nel fascicolo telematico di causa la scheda preliminare di controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., come prevista ai sensi dell'art. 173-bis, comma 2, disp. att. c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione, a seguito di proprio provvedimento di sospensione del 23.5.2024 ed integrazione documentale da parte del creditore procedente, con ordinanza del 28.5.2024 invitava l'esperto stimatore a proseguire nelle operazioni peritali ed a redigere la perizia secondo quanto previsto dagli artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.

In data 31.5.2024 veniva effettuato accesso all'immobile congiuntamente al custode giudiziario ed eseguito rilievo dello stato dei luoghi, redigendo apposito verbale (cfr. Allegato 1).

### RIEPILOGO DEI DATI SOMMARI DELLA PROCEDURA

#### Creditore procedente

**Maior SPV. S.r.l.** (rappresentata da Prelios Credit Servicing S.p.a.), CF. 04951650268, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri, n. 1, 31015,  
- rappresentata e difesa da **Avv. Lorenzo Albanese Ginammi**, Via Giuseppe Palumbo n. 12 - 00195 Roma;  
- domicilio eletto c/o Studio Avv. Albanese Ginammi sito in Roma alla Via Giuseppe Palumbo, n. 12 (PEC: [lorenzoalbaneseginammi@ordineavvocatiroma.org](mailto:lorenzoalbaneseginammi@ordineavvocatiroma.org)).

#### Debitore esecutato

[REDACTED] in  
regime di separazione dei beni.

- Data notifica precetto: 26.2.2024
- Data notifica pignoramento: 12.3.2024



### **Titolo esecutivo**

**Contratto di mutuo fondiario**, stipulato ai sensi degli artt. 38 e ss del D.Lgs n. 385/1993, con atto per Notaio Dott. Mariachiara Termini in Taurianova (RC) in data 21.11.2006, Rep n. 5162 e Racc. n. 911, registrato a Palmi (RC) il 24.11.2006 al n. 1780, con il quale Banca Carime S.p.A. concedeva a titolo di mutuo la complessiva somma di € 40.000,00.

### **Atto di precetto**

Atto del 21.2.2024 notificato in data 26.2.2024.

- Importo precettato: € 42.455,93 oltre interessi anche di mora calcolati come da contratto di mutuo a far data dal 1.1.2018, alle spese di notifica ed alle competenze del precetto stesso, oltre alle successive occorrenti; il tutto comunque da corrispondere nei limiti della legge 108 del 1996 e di tutte le ulteriori normative vigenti.

### **Atto di pignoramento**

Verbale di pignoramento immobiliare del 12.3.2024, Rep. 439/2024 (Cron. 441), Unep del Tribunale di Palmi.

- Trascrizione Pignoramento in data 11.4.2024, Reg. gen. n. 6729, Reg. part. n. 5568.

Nota: nella documentazione in atti il numero di repertorio del verbale si evince dalla certificazione notarile e dalla nota di trascrizione.

### **Nota di precisazione circa l'ipoteca volontaria iscritta congiuntamente al titolo esecutivo**

Con lo stesso titolo esecutivo di cui all'odierna procedura (in data 27.11.2006) è stata costituita ipoteca iscritta su immobile al Catasto Fabbricati, Foglio 24, Part. 530, formalmente non ricompreso nella procedura che ci occupa. Quanto sopra deriva dall'erronea identificazione dell'immobile trasferito al debitore esecutato con atto di provenienza (Donazione Notaio Tripodi Rita rep. n. 17948 del 21.09.1990), rettificato solo in data 20.4.2017 (Rettifica Notaio Tripodi Rita rep. n. 99953/26981 del 20.04.2017) attestando l'esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di donazione, indicato in prima istanza erroneamente con l'identificativo di cui al catasto fabbricati del Comune di Rizziconi con il Fg. 24 part. 530, e poi rettificato con il corretto identificativo di cui alla part. 525.

Per mera completezza espositiva si riportano di seguito i dati identificativi della suddetta formalità.

**Ipoteca volontaria** in ragione del contratto di mutuo fondiario e costituzione di ipoteca, iscritta in data 27.11.2006 al Reg. gen. n. 25208, Reg. part. n. 5654, per un montante ipotecario di € 60.000,00, di cui per capitale € 40.000,00.

- A favore di: Banca Carime S.p.A. (CF. e P.IVA 13336590156); il credito di Banca Carime S.p.A. è stato ceduto, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, a Maior SPV. S.r.l. (CF. 04951650268) in forza di un contratto di cessione di crediti, ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130/99, con Unione di Banche Italiane (UBI) S.p.a. concluso in data 20.7.2018 (cfr. avviso su G.U. Parte Seconda n.86 del 26.7.2018 versato in atti);

- Contro: [REDACTED]



- Immobile ipotecato: sito in Rizziconi, via Maviglia, in Catasto Fabbricati, Foglio 24, Particella 530, A/3 di 1°cl., vani 5,5, Rendita catastale € 201,68.

### **Sussistenza di creditori iscritti o comproprietari**

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta la sussistenza di ulteriori creditori iscritti, né di comproprietari in quanto il bene pignorato è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

Con ricorso del 7.6.2024 nella procedura esecutiva è intervenuto il creditore Agenzia delle Entrate Riscossione avanzando richiesta per un credito di € 45.842,95, compresi accessori di legge maturati alla data del deposito del ricorso, secondo estratti di ruolo esibiti, oltre interessi di mora maturandi, diritti e spese.

Ciò a seguito di avviso ex art. 498 (depositato in atti) inviato dal creditore precedente a motivo di ipoteca legale iscritta il 04.03.2010 al Reg. Gen. n. 4248 e Reg. Part. n. 830 su bene di cui al foglio n. 24 particella 530, non oggetto della presente procedura esecutiva.

### **INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

#### **Dati identificativi del bene immobile pignorato**

Catasto Fabbricati, Comune di Rizziconi (RC), Foglio 24, Particella 525, Cat. A/3, Classe 1, Cons. Vani 5, Sup. Cat. 86 mq, Rendita € 183,34.

- Ubicazione: Via Maviglia n. 2 - piano T-1-2, 89016 Rizziconi (RC).

- Tipologia: Abitazione di tipo economico.

#### **Diritti sul bene immobile pignorato**

Piena proprietà per 1/1 in capo a [REDACTED]

#### **Breve descrizione**

Fabbricato a n.3 piani fuori terra di superficie commerciale complessiva pari a circa mq 100,3 costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione sito nel centro abitato del Comune di Rizziconi (RC), in via Maviglia n.2, 89016.

### **PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI**

La storia della proprietà del bene pignorato è qui descritta per come si evince dalla **certificazione notarile** versata in atti, **redatta in data 12.4.2024 dal Notaio Luca Girolimini** in Luzzi (CS) giuste indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - a favore e contro il debitore esecutato e con riferimento all'immobile pignorato, fino alla data di aggiornamento del 11.4.2024.

Tali evidenze sono state ulteriormente confermate mediante le ispezioni ipotecarie per soggetto effettuate nell'ambito della presente procedura dal custode giudiziario, Dott. Roberto Franchetti, in data 5.6.2024 congiuntamente alla relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. versata in atti (cfr. All. 8 alla Relazione



informativa del custode giudiziario in data 5.6.2024), e dal C.T.U. in data 31.8.2024 (cfr. Allegato 2).

Il bene staggito è pervenuto all'attuale proprietario, [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, da [REDACTED], come bene personale, in forza dei seguenti titoli legittimi:

- **Atto di Donazione** (accettata) a rogito Notaio Tripodi Rita rep. n. 17948 del 21.09.1990, trascritto in data 15.10.1990 ai nn. 11733 R.P. e 13747 R.G.;
- **Atto di Rettifica** a rogito Notaio Tripodi Rita rep. n. 99953/26981 del 20.04.2017, trascritto in data 09.05.2017 ai nn. 5819 R.P. e 7233 R.G. nel quale si attesta l'esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di donazione, riportato erroneamente al catasto fabbricati del Comune di Rizziconi con il Fg. 24 particella 530 anziché con esatta particella 525.

Si evidenzia, altresì, che l'atto di provenienza in favore del debitore esecutato risulta anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento ed il bene pignorato non è direttamente pervenuto al debitore mediante successione ereditaria.

Si precisa, tuttavia, che lo stesso atto, nel corso del ventennio (in data 20.7.2017), è stato oggetto di rettifica, proprio con riguardo all'assegnazione al debitore dei diritti sul bene staggito identificato come nella presente procedura, ossia con l'esatta part. 525 e non con l'erronea part. 530 (Atto di Rettifica a rogito Notaio Tripodi Rita rep. n. 99953/26981 del 20.04.2017).

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato vengono qui riportate per come si evincono dalla già citata **certificazione notarile** versata in atti, **redatta in data 12.4.2024 dal Notaio Luca Girolimini** in Luzzi (CS) giuste indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - a favore e contro il debitore esecutato e con riferimento all'immobile pignorato, fino alla data di aggiornamento del 11.4.2024

Tali formalità sono state ulteriormente confermate ed attualizzate mediante le ispezioni ipotecarie per soggetto effettuate nell'ambito della presente procedura dal custode giudiziario, Dott. Roberto Franchetti, in data 5.6.2024 congiuntamente alla relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. versata in atti (cfr. All. 8 alla Relazione informativa del custode giudiziario in data 5.6.2024), e dal C.T.U. in data 31.8.2024 (cfr. Allegato 2).

#### Pignoramenti

Il bene pignorato risulta oggetto dei seguenti pignoramenti trascritti presso i pubblici registri immobiliari nel ventennio preso in esame:

- **Pignoramento immobiliare rep. 721 del 21.06.2023;**  
a favore: Maior SPV s.r.l. - Sede Conegliano (TV), CF. 04951650268;

contro: [REDACTED]  
[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;



Pubblico Ufficiale: Funzionario UNEP del Tribunale di Palmi;  
Trascritto al Reg. Part. 10911, Reg. Gen. 14959 in data 26.7.2023.  
- **Pignoramento immobiliare rep. 439 del 12.3.2024;**  
a favore: Maior SPV s.r.l. - Sede Conegliano (TV), CF. 04951650268;  
contro: [REDACTED]

[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
Pubblico Ufficiale: Funzionario UNEP del Tribunale di Palmi;  
Trascritto al Reg. Part. 5568, Reg. Gen. 6729 in data 11.4.2024.

Da quanto comunicato dal creditore procedente, **il G.E. con ordinanza giudiziale del 14.3.2024 nell'ambito del giudizio RGE 42/2023 ha ordinato la cancellazione del pignoramento immobiliare** trascritto al Reg. Part. 10911, Reg. Gen. 14959 in data 26.7.2023.

### PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di favorire al meglio la commerciabilità dei beni ricompresi nel compendio immobiliare staggito, si ritiene utile costituire un lotto unico, rappresentato dall'immobile oggetto della presente perizia di stima così come di seguito riepilogato.

#### **Lotto unico**

Piena proprietà per l'intero (1/1) di fabbricato a n.3 piani fuori terra di superficie commerciale complessiva pari a circa mq 100,3 costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione, sito nel centro abitato del Comune di Rizziconi (RC), in via Maviglia n.2, 89016, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 525, Cat. A/3, Classe 1, Cons. Vani 5, Sup. Cat. 86 mq, Rendita € 183,34.

**Prezzo di stima: € 40.440,00**

Circa i dettagli della stima effettuata si rimanda alla relazione specifica riguardante il singolo lotto.

Rizziconi - Palmi (RC), 3.9.2024

Il C.T.U.  
Ing. Massimiliano Pappatico  
(documento firmato digitalmente)



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per l'intero (1/1) di fabbricato a n.3 piani fuori terra di superficie commerciale complessiva pari a circa mq 100,3 costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione, sito nel centro abitato del Comune di Rizziconi (RC), in via Maviglia n.2, 89016, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 525, Cat. A/3, Classe 1, Cons. Vani 5, Sup. Cat. 86 mq, Rendita € 183,34.

### DIRITTO DA VENDERE

Il diritto oggetto di espropriazione forzata è la piena proprietà per l'intero (1/1) dell'immobile staggito, in testa esclusivamente al debitore esecutato, [REDACTED]

Circa lo stato civile del debitore esecutato è stato acquisito *Estratto per riassunto degli atti di matrimonio* in data 8.5.2024 (cfr. Allegato 3 - Certificazione di Stato Civile acquisita presso il Comune di Rizziconi), da cui risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED], hanno contratto matrimonio il [REDACTED]. Sullo stesso è riportata la seguente Annotazione: Con atto in data 06.08.1992 a rogito del notaio Dott. Vittorio Pasquale del distretto notarile di Palmi gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Inoltre la sig.ra Cannavò risulta in stato vedovile a decorrere dal 27.12.2013, così come da ulteriore certificazione rilasciata dal Comune di Rizziconi in data 22.5.2024 (cfr. Allegato 3 - Certificati di Stato Civile).

Da quanto si evince dalla certificazione di stato civile in allegato, dunque, all'epoca dell'atto di acquisizione del bene staggito **il debitore esecutato era in regime di comunione dei beni**, tuttavia **l'immobile in argomento è stato acquisito per atto di donazione come bene personale** (cfr. Certificazione notarile in atti). Si evidenzia, dunque, che **il pignoramento NON riguarda quote di beni in comunione legale**

Non è stato rinvenuto alcun gravame a carico del bene pignorato relativo a diritti di censo, livello o uso civico.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da persone e cose per come constatato in occasione dell'accesso congiunto con il custode giudiziario avvenuto in data 31.5.2024.

Da quanto si evince, altresì, dalla relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. versata in atti dallo stesso custode giudiziario, già al primo accesso del 15.5.2024 era





presente la debitrice esecutata che dichiarava l'immobile libero da persone e cose e consegnava le chiavi al custode così da consentire l'accesso in qualsiasi momento.

Si constata, dunque, anche a seguito dell'acquisizione di certificazione anagrafica (cfr. Allegato 4 - Certificato di residenza storico rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Rizziconi), che l'immobile non costituisce abitazione principale del debitore esecutato.

Da accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Palmi, inoltre, è emerso che il bene staggito non risulta interessato da alcun contratto di affitto/locazione/comodato registrato dal 2010 alla data dell'attestazione dell'ufficio (cfr. Allegato 5 - Provvedimento di accoglimento di richiesta accesso agli atti in data 14.6.2024) a nome dei possibili danti causa.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE**

Circa le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato si rimanda integralmente alla parte generale della presente perizia, in cui le stesse sono riportate per come evincibili dalla certificazione notarile versata in atti e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal custode giudiziario e versate in atti congiuntamente alla relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. (cfr. All. 8 alla Relazione informativa del custode giudiziario in data 5.6.2024), e dal C.T.U. in data 31.8.2024 (cfr. Allegato 2).

L'immobile oggetto di perizia, dunque, risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, ad eccezione delle formalità sopra richiamate che saranno cancellate in caso di vendita o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente, ai sensi dell'art.586 c.p.c.

### **VERIFICA DOMANDE GIUDIZIALI, ESPROPRI, ALTRI ONERI E SERVITÙ**

Si precisa che, dalle consultazioni documentali effettuate, non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato, né la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né procedure espropriative per pubblica utilità.

### **VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per quanto sopra esposto, è esclusa l'esistenza di vincoli o oneri gravanti sul bene, anche di natura condominiale, che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente secondo quanto evincibile dall'ispezione delle risultanze ipocatastali riguardanti l'immobile, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo eventuale carattere storico-artistico.



## VERIFICA SPESE CONDOMINIALI

Il bene staggito è catastalmente autonomo e non presenta parti comuni condominiali con altri beni immobili. Dunque, è esclusa l'esistenza di conseguenti spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

## IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rizziconi (RC), Foglio 24, Particella 525, Cat. A/3, Classe 1, Cons. Vani 5, Sup. Cat. 86 mq, Rendita € 183,34.

- Ubicazione: Via Maviglia n. 2 - piano T-1-2, 89016 Rizziconi (RC).

- Tipologia: Abitazione di tipo economico.

I dati catastali attuali del fabbricato coincidono con quelli originari di costituzione in catasto dell'immobile stesso che, da visura catastale storica, risale almeno all'impianto meccanografico del 30.6.1987.

I dati catastali attuali coincidono, altresì, con quelli indicati nell'atto di pignoramento da cui scaturisce l'odierna procedura esecutiva immobiliare.

L'immobile come sopra descritto confina con via Maviglia e con altri fabbricati censiti alle particelle 523, 527 e 1064 (cfr. Allegato 6 - Visure ed elaborati grafici catastali).

## REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato pignorato è stato accatastato ed è dotato di planimetria catastale presentata in data 16.7.1990, così come da ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (cfr. Allegato 6).

Lo stato dei luoghi rilevato *in situ* presenta delle difformità rispetto a quanto catastalmente rappresentato. Di conseguenza è stata redatta apposita pianta del cespite in scala 1:50 riportante la restituzione grafica delle risultanze di rilievo effettuato al sopralluogo (cfr. Allegato 8 - Rilievo planimetrico).

Dalla comparazione tra gli elaborati catastali e le risultanze di rilievo si evince la seguente difformità di tipo catastale:

- **In elaborati catastali il piano secondo (terzo fuori terra) è rappresentato come un terrazzo (lastrico solare) con abbaino.** In situ, invece, lo stesso piano risulta interamente coperto con tetto inclinato ad una falda in lastre di eternit, struttura in elevazione estesa su tutta l'area di impronta del fabbricato ed altezza interna variabile (altezza media del terrazzo coperto pari a circa 250 cm).

Riguardo la difformità sopra evidenziata si osserva che è possibile ottenere la regolarizzazione catastale dell'immobile mediante la presentazione di planimetria



aggiornata mediante modello Docfa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Le spese necessarie alla regolarizzazione catastale dell'immobile sono quantificabili in complessivi € 400,00, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

## **REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

È stata effettuata, previo formale accesso agli atti, verifica dell'esistenza di eventuali titoli edilizi o di altre procedure urbanistico-edilizie presenti in archivio presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rizziconi. Da tale controllo è emerso che il fabbricato è stato oggetto di procedura di condono edilizio ex Legge 28.2.1985 n. 47 e s.m.i. giusta istanza assunta al protocollo comunale al n.3087 del 30.4.1986. Tale procedura si è conclusa positivamente mediante l'emissione del permesso di costruire in sanatoria n. 287 del 19.10.2006 relativo a "Costruzione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. per civile abitazione realizzato in difformità alla licenza edilizia n. 343 del 26.6.1974" sito in via Maviglia. La pratica originaria presentata dalla dante causa del debitore esecutato, [REDACTED], è stata perfezionata dallo stesso debitore al quale è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria (cfr. Allegato 9 - Documentazione urbanistico-edilizia).

Si osserva che **il titolo edilizio sopra rinvenuto è affetto da un errore materiale relativo all'indicazione della particella catastale** identificativa dell'immobile, erroneamente indicata come particella 530 ed invece coincidente con la particella 525. Tale errore appare evidente atteso che negli elaborati progettuali e dichiarazioni allegati alla pratica di condono il fabbricato condonato è chiaramente identificabile come quello oggetto dell'odierna procedura esecutiva. In particolare coincidono l'indicazione toponomastica, i confini, la descrizione dell'immobile, gli elaborati grafici architettonici, la documentazione fotografica, la consistenza. Differisce, invece, l'identificativo catastale lì dove indicato nei documenti notarili e catastali presentati al comune (con nota prot. 10373 del 11.10.2006) ad integrazione della pratica originaria, successivamente alla stipula dell'atto di donazione Notar Tripodi rep. n. 17948 del 21.09.1990 ma in data anteriore all'atto di rettifica rep. n. 99953/26981 del 20.04.2017. (cfr. Allegato 9 - Documentazione urbanistico-edilizia).

Tale equivoco è stato evidentemente indotto dall'errore materiale commesso nella redazione del primo atto di donazione e successivamente riversato nella pratica urbanistica di cui sopra.

Ad oggi, dunque, il fabbricato è da intendersi dotato di titolo edilizio ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., per l'attuale consistenza, restando ferma la necessità di rettifica dell'errore materiale rilevato da parte dell'ufficio comunale preposto.

Dal confronto fra elaborati architettonici di condono ed elaborati di rilievo redatti dalla C.T.U. si evince che la consistenza, le dimensioni, nonché la rappresentazione grafica architettonica dell'immobile di cui al titolo edilizio rinvenuto coincidono - a meno delle tolleranze consentite - con quanto rilevato in situ. **Risulta non condonata la presenza dell'infisso a piano secondo che, dunque,**



**dovrà essere rimesso in pristino mediante asportazione dello stesso o apposta ulteriore pratica di regolarizzazione.**

Non è stata rinvenuta documentazione inerente alla dichiarazione di conformità degli impianti presenti ai sensi del D.M. MISE 22.1.2008 n. 37, né circa le utenze e gli eventuali allacci a reti ed infrastrutture pubbliche, né documentazione inerente all'attestazione di prestazione energetica del fabbricato. Dal rilievo in situ è stato possibile rilevare che il fabbricato è comunque fisicamente dotato degli allacci alle reti pubbliche di energia elettrica, fornitura idrica e di gas.

Le spese necessarie alla rettifica dell'errore materiale sul titolo edilizio dell'immobile ed all'asportazione dell'infisso al piano secondo sono quantificabili in complessivi € 200,00, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

**DESCRIZIONE ANALITICA**

Il bene pignorato è un fabbricato a n.3 piani fuori terra costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione e sito nel centro abitato del Comune di Rizziconi (RC), in via Maviglia n.2, 89016.

A piano terra è costituito da un ingresso e due vani destinati rispettivamente a cucina-pranzo e soggiorno. A piano primo (secondo f.t.) sono presenti due vani destinati a camere da letto oltre accessori destinati a bagno e disimpegno. Al piano secondo (terzo f.t.) è presente un terrazzo coperto allo stato rustico, adibito a rimessa e stenditoio, oltre ad un piccolo vano ripostiglio. La copertura è realizzata mediante tetto a falda unica in lastre di eternit (cfr. Allegato 11 - Documentazione fotografica).

Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione rinvenuta presso gli archivi pubblici, la costruzione del fabbricato, previa demolizione di fabbricato preesistente, era stato oggetto di pregresso titolo edilizio, successivamente realizzato in difformità a quanto assentito ed, infine, condonato con titolo indicato al precedente paragrafo.

Ad oggi il cespite si presenta finito a piano terra e primo, mentre è allo stato rustico al piano secondo, benché il prospetto principale su via Maviglia risulti completato a tutta altezza.

L'immobile è dotato di rifiniture comuni, ed in particolare: tamponature e tramezzature tradizionali in laterizio forato; intonaci interni di tipo civile; intonaci esterni tradizionali in malta cementizia e finiti a fratazzo; pavimenti, scala e soglie rivestiti in marmo travertino o marmo bianco; pavimenti bagno e rivestimenti cucina e bagno in piastrelle di materiale ceramico; serramenti esterni in metallo forniti di tapparelle avvolgibili in pvc; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso in alluminio smaltato e vetro; balcone scoperto pavimentato in piastrelle per esterno e ringhiera di parapetto in ferro; terrazzo coperto pavimentato in battuto di cemento.

Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico ed impianto fognante.

L'altezza netta interna dei piani terra e primo è pari a circa 3 ml. Il piano secondo ha un'altezza interna variabile con valore medio pari a circa 2,50 ml.

Nel complesso l'immobile non presenta vistosi segni di ammaloramento a meno di alcune patologie dell'intonaco in facciata, all'intradosso di cornici e balconi,



ed alcune sconessioni della pavimentazione - soprattutto a piano terra - dovute all'azione dell'umidità e delle intemperie.

Non sono presenti segni evidenti di lesioni o ammaloramenti della parte strutturale, né di cedimenti, né di sfondellamento dei solai.

Il cespite presenta caratteristiche coerenti con la destinazione di civile abitazione ed in particolare con quelle delle abitazioni di tipo economico.

Lo stesso appare ben contestualizzato nel tessuto urbanistico poiché ubicato in pieno centro, su un'area classificata come zona residenziale di tipo B nello strumento urbanistico vigente, servito dai principali servizi pubblici e commerciali presenti nel centro abitato del capoluogo di Rizziconi e, nel contempo, molto ben accessibile dagli assi viari di zona. In particolare la vicina via Matteotti penetra l'abitato fino alla scuola elementare del centro, posta dirimpetto al bene staggito, fornendo accesso diretto dalla via provinciale Rizziconi-Gioia Tauro, e dunque dall'autostrada A2 - Salerno Reggio Calabria.

Per la rappresentazione dell'ubicazione del bene immobile nel tessuto urbano e nel contesto territoriale si veda lo stralcio cartografico e le aerofoto allegate ricavate mediante l'ausilio di applicazioni web di pubblico accesso (cfr, Allegato 7 - Inquadramento territoriale).

Ai fini della stima economica, la consistenza dell'immobile è stata valutata in termini di superficie commerciale equivalente. Tale misura rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Qualora l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo/numero, queste andranno rese omogenee con opportuni coefficienti di equivalenza.

A tal fine sono state tenute in considerazione le raccomandazioni di cui al *Codice delle valutazioni immobiliari* redatto da Tecnoborsa (organizzazione del sistema delle camere di commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare) nonché i coefficienti di ragguaglio assunti da operatori specializzati del settore ed in base agli usi di zona.

In particolare sono state assunte al 100% le superfici lorde dei vani principali e dei vani accessori, compresi i muri perimetrali, i divisori ed i vani di porte e finestre. La superficie del balcone scoperto è stata assunta al 25%, mentre la superficie del terrazzo coperto è stata assunta al 35%.

Alla luce di quanto sopra e dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo la superficie commerciale equivalente dell'immobile è determinata come nella tabella seguente.



**Tabella determinazione superficie commerciale equivalente**  
unità di misura: mq

Piano	Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di equivalenza	Superficie commerciale equivalente
T	Vani principali e accessori	39,2	100%	39,2
1	Vani principali e accessori	39,2	100%	39,2
2	Vani accessori	9,4	100%	9,4
1	Balcone scoperto	8,4	25%	2,1
2	Terrazzo coperto	29,8	35%	10,4
<b>Totale</b>				<b>100,3</b>

**CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione peritale, viene adottato il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro di stima il prezzo a metro quadro di superficie commerciale equivalente, secondo l'uso di zona, e prendendo in esame alcuni fattori maggiormente significativi ai fini della determinazione del prezzo più probabile di mercato, come: l'andamento del mercato, la coerenza con la destinazione d'uso, la coerenza con il contesto ubicativo, la connessione con le dotazioni infrastrutturali di maggiore pregio del territorio circostante, nonché le rifiniture e le dotazioni impiantistiche.

Per l'immobile oggetto di stima si fornisce la seguente valutazione dei fattori di stima più significativi:

- Dinamica del mercato immobiliare: bassa;
- Coerenza con la destinazione d'uso: ottimo;
- Coerenza con il contesto ubicativo: ottimo;
- Connessione con le dotazioni infrastrutturali: buono;
- Rifiniture e dotazioni impiantistiche: medio.

Al fine di tenere in conto il fattore territoriale e la dinamica del mercato immobiliare sono stati consultati diversi siti web specializzati nonché i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, anche a causa dell'esiguità della casistica di fabbricati simili rilevata in sede di indagine di mercato, e per via dell'estrema eterogeneità dei campioni utilizzati per la determinazione delle quotazioni O.M.I., si è scelto di correggere i prezzi base indicati dall'O.M.I. (cfr. Allegato 10 - Estratto banca dati O.M.I.), rilevati per le compravendite del 2° semestre 2023 in zona centrale del Comune di Rizziconi, mediante l'uso di opportuni coefficienti moltiplicativi che tengono conto delle dotazioni e caratteristiche peculiari del fabbricato oggetto di valutazione, nonché degli adeguamenti e delle differenziazioni dovute ai fattori di stima sopra evidenziati, e della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Alla luce di quanto sopra si considerano i seguenti parametri.

- Parametri di stima O.M.I., 2° sem. 2023, zona centrale, residenziale, abitazioni di tipo economico: 375,00/mq - 520,00 mq.



In coerenza con le caratteristiche del cespite e con lo stato conservativo e manutentivo rilevato, si adotta il seguente parametro base:

- Parametro base per la valutazione: 485,00/mq.

Si adottano, altresì i seguenti coefficienti di differenziazione e correzione della stima:

- Fattore di coerenza con destinazione d'uso e contesto ubicativo: 1,05;
- Fattore di connessione con dotazioni infrastrutturali: 1,05;
- Rifiniture e dotazioni impiantistiche: 0,85;
- Correzione per assenza di garanzia per vizi: 0,90.

## STIMA

Tenuto conto dei risultati delle indagini fin qui rappresentate, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei criteri adottati, si stima il più probabile valore di mercato del diritto da vendere sugli immobili pignorati per come segue.

$$\begin{aligned} \text{Stima del parametro corretto} &= \text{Parametro base} \cdot c_1 \cdot c_2 \cdot c_3 \cdot c_4 = \\ &= 485 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,90 = \\ &= \text{€ } 409,06 \text{ /mq} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Stima del valore dell'immobile} &= \text{Parametro corretto} \times \text{Sup. Comm. Equiv.} = \\ &= 409,06 \times 100,3 = \\ &= \text{€ } 41.040,49 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Stima spese a carico dell'aggiudicatario (spese per regolarizzazione urbanistico-catastale)} &= \\ &= \text{€ } 600,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Stima del valore del lotto} &= \text{Valore immobile} - \text{Spese aggiudicatario} = \\ &= \text{€ } 41.040,49 - 600,00 = \text{€ } 40.440,49 \\ \text{Arrotondamento} &\quad \text{€} \quad - 0,49 = \\ &= \text{€ } \mathbf{40.440,00} \end{aligned}$$

## REGIME IVA DEL TRASFERIMENTO

La futura vendita dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, essendo l'esecutato persona fisica, è da considerarsi fuori campo IVA.

In fede di quanto sopra dichiarato.



Rizziconi - Palmi (RC), 3.9.2024

Il C.T.U.  
Ing. Massimiliano Pappatico  
(documento firmato digitalmente)







**Foto 1** - Prospetto via Maviglia



**Foto 2** - Prospetto via Maviglia



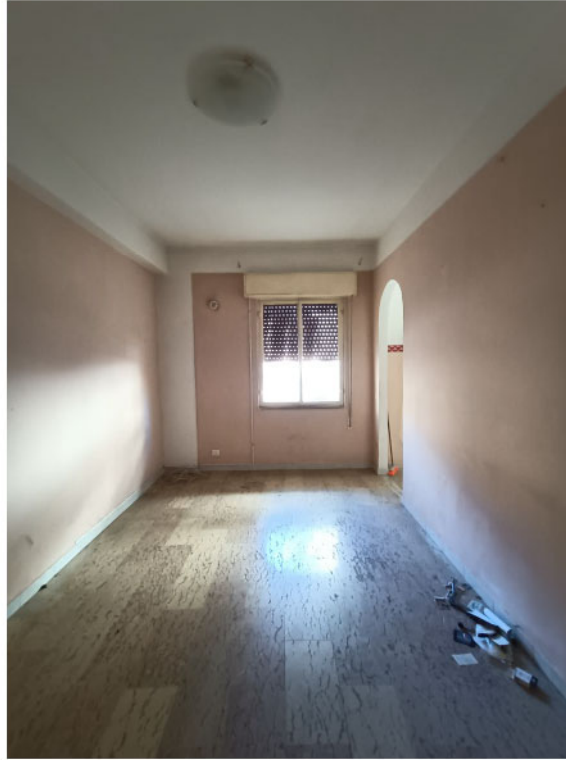


**Foto 3** - Piano terra, ingresso e cucina-pranzo



**Foto 4** - Piano terra, ingresso e cucina-pranzo



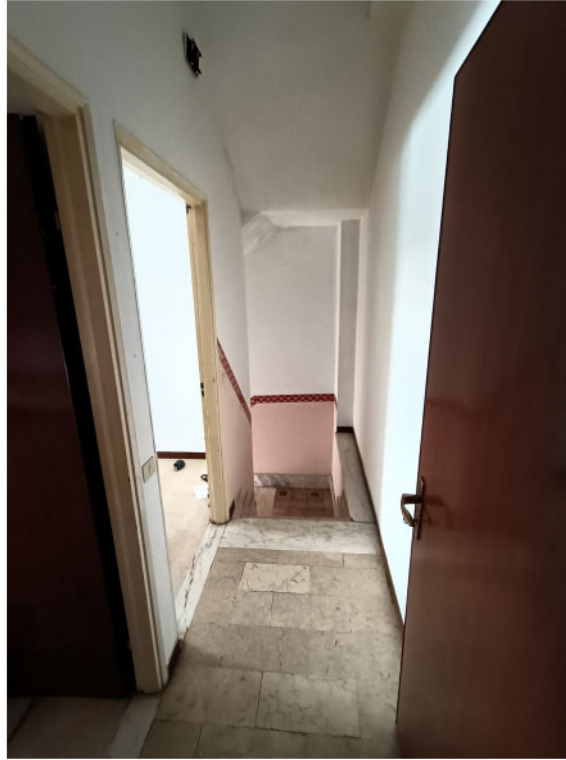


**Foto 5** - Piano terra, soggiorno



**Foto 6** - Scale piano terra/piano primo





**Foto 7** - Piano primo, disimpegno



**Foto 8** - Piano primo, camera da letto 1





**Foto 9** - Piano primo, bagno



**Foto 10** - Piano primo, camera da letto 2





**Foto 11** - Scale piano primo/piano secondo



**Foto 12** - Piano secondo, ripostiglio e terrazzo coperto





**Foto 13** - Piano secondo, terrazzo coperto

