

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 24/2021 R.G.Es. condotta da

Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa

contro

[REDACTED]

LOTTO UNICO

Comune di Rizziconi, contrada Orba – fabbricato a due piani f.t. costituito da un appartamento al piano terra della superficie commerciale di circa 139 mq, da un deposito al piano terra della superficie commerciale di circa 28 mq e da un appartamento al primo piano della superficie commerciale di circa 175 mq. Il tutto è identificato in Catasto al foglio 20 con la particella 417 (ex 418) sub 1 e sub 2.

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento	2
03. Dati catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	4
07. Descrizione.....	5
08. Diritto da vendere.....	7
09. Stato di possesso.....	7
10. Confini.....	7
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	7
12. Conformità catastale.....	8
13. Impianti	8
14. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	8
15. Valutazione.....	8

Allegati:

- il verbale di sopralluogo;
- n. 14 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, planimetrie);
- n. 3 planimetrie;
- [REDACTED]

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sui beni pignorati siti in Rizziconi il giorno 05 marzo 2026.



02. **Pignoramento**, notificato il dì 20/04/2021.

trascritto: il 25 maggio 2021 ai numeri 8446 R.G./7109 R.P.

a favore: Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, con sede in Cittanova, relativamente all'un. neg. 1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'un. neg. 1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Un. neg. 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, part. 418 sub 1 e sub 2.

Nota: l'area sulla quale sorge il fabbricato è censita nel Catasto Terreni al foglio 20 con la particella 417, ente urbano che comprende le particelle 595, 596 e 605, tutte generate dalla particella 2. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, identificate originariamente con i subalterni 1 e 2 della particella 418 sono state, in seguito alla presentazione della variazione catastale n. RC0060947 del 21/03/2014, identificate con i subalterni 1 e 2 della particella 417. Con verbale di pignoramento trascritto il 26/11/2025, ai numeri 21591 R.G./17571 R.P. è stato rettificato il pignoramento, originariamente trascritto il 25/05/2021 ai numeri 8446 R.G./7109 R.P., indicando l'attuale identificazione catastale: foglio 20 particella 417 sub 1 e sub 2 anziché foglio 20 particella 418 sub 1 e sub 2.

03. **Dati catastali**

~ Catasto Fabbricati di Rizziconi, beni intestati alla signora [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 20 particella 417 sub 1, contrada Orba s.n.c., piano: T, categoria C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 65 mq, rendita € 45,55.

particella 417 sub 2, contrada Orba s.n.c., piano: T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale 262 mq, escluse aree scoperte 252 mq, rendita € 348,61.

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

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 sub 1 e sub 2.



1) Intestati: dal 15/09/1970, come terreno identificato con la particella 2, al signor [REDACTED]
[REDACTED], come bene personale, per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di donazione rogato dal dott. Stefano Divisa, notaio in Polistena, repertorio n. 14590 del 15/09/1970, trascritto il 29/09/1970 ai numeri 12174 R.G./11133 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Donatario: [REDACTED], come bene personale, diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

2) Intestati: dal 24/03/2014, come unità immobiliari identificate con i subalterni 1 e 2 della particella 417, alla signora XXXX nata a Rizziconi il XX/XX/XXXX, per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di donazione accettata rogato dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Sant'Eufemia d'Aspromonte, repertorio n. 95738 del 24/03/2014, trascritto il dì 04/04/2014 ai numeri 7400 R.G./6144 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Donataria: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Oltre al pignoramento di cui alla presente procedura, i beni in oggetto sono interessati dalla seguente formalità pregiudizievole:

5.1 **Ipoteca volontaria**

iscritta: in data 19/04/2011 ai numeri 8094 R.G./1618 R.P. per € 160.000,00.

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, con sede in Cittanova.

contro: [REDACTED], per la piena proprietà degli immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Rizziconi al foglio 20 con la particella 418 sub 1 e 2. [REDACTED]

[REDACTED]



derivante da: contratto di mutuo fondiario rogato in data 14/04/2011 dal notaio Stefano Poeta.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, part. 418 sub 1 e sub 2.

5.2 **Ipoteca volontaria**

iscritta: in data 04/04/2016 ai numeri 5194 R.G./504 R.P. per € 100.000,00.

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, con sede in Cittanova.

contro: [REDACTED], relativamente
all'un. neg. 1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1. [REDACTED]
[REDACTED].

derivante da: contratto di mutuo fondiario rogato in data 01/04/2016 dal dott. Giuseppe Mesiti notaio
in Cittanova.

Un. neg. 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, part. 417 sub 1 e sub 2.

5.3 **Ipoteca giudiziale**

iscritta: in data 08/04/2020 ai numeri 5493 R.G./585 R.P. per € 268.356,00.

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, con sede in Cittanova.

contro: [REDACTED], relativamente all'un. neg. 3 per il
diritto di proprietà sulla quota di 1/1. Altri soggetti.

derivante da: atto giudiziario Tribunale di Palmi rep. n. 771 del 22/12/2017.

Un. neg. 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, part. 417 sub 1 e sub 2. Altri beni

altre un. neg: altri beni di [REDACTED] più altri beni di altri soggetti.

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

6.1 **Pignoramento altra procedura**

trascritto: il 31/07/2024 ai numeri 14053 R.G./11623 R.P.

a favore: BCC NPLS 2020 s.r.l. con sede in Conegliano, relativamente a tutte le unità negoziali
per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'un. neg. 2 per il



diritto di proprietà sulla quota di 1/1. Altri soggetti relativamente ad altre un. neg.

derivante da: atto giudiziario UNEP c/o Tribunale di Palmi rep. n. 948 del 26/06/2024.

Un. neg. 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, part. 417 sub 1 e sub 2. Altri beni

altre un. neg: altri beni di [REDACTED] più altri beni di altri soggetti.

6.2 Rettifica pignoramento p.e. n. 24/21

trascritta: il 26/11/2025, ai numeri 21591 R.G./17571 R.P.

a favore: Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, relativamente all'un. neg. 1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'un. neg. 1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

derivante da: atto giudiziario Tribunale di Palmi del 10/09/2025 rep. n. 24/2021.

Un. neg. 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 sub 1 e sub 2 anziché particella 418 sub 1 e sub 2.

07. **Descrizione:** fabbricato a due piani fuori terra ubicato in contrada Orba del comune di Rizziconi.

L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, ha pianta di forma rettangolare con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. Sul lato sud-est è presente una tettoia con copertura piana che protegge un'area di circa 57 mq a servizio del piano terra e fornisce una superficie destinata a terrazza di circa 51 mq a servizio del sovrastante primo piano. L'intera struttura occupa un'area di sedime di circa 236,00 mq e dispone di una corte la cui superficie catastale è pari a circa 427,00 mq. L'edificio, in corso di ristrutturazione, presenta, in parte, una vecchia facciata intonacata e tinteggiata in stato di mediocre conservazione e, in parte, una nuova facciata intonacata ma non ancora tinteggiata. I balconi, protetti con ringhiere metalliche, presentano infiltrazioni di umidità. Il vano scale che conduce al primo piano ha il pavimento rivestito con marmo e le pareti intonacate e tinteggiate. La costruzione è suddivisa nelle tre unità immobiliari di seguito descritte:

- Appartamento al piano terra. L'abitazione, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri, è costituita



da una cucina-soggiorno, una sala, due stanze da letto e un bagno della superficie complessiva di circa 125 mq cui si aggiungono un ripostiglio di circa 7 mq e un'area esterna coperta da una tettoia di circa 51 mq. La superficie commerciale complessiva ammonta a circa 139 mq. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le finestre, di pvc con vetro camera, sono protette da persiane di pvc, le porte sono di legno tamburato con telaio di legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. Al bene si accede attraverso lo spazio coperto dalla tettoia su cui si aprono le porte finestre della cucina e della sala. La porta finestra della cucina è munita di serratura. Il pavimento della tettoia è rivestito con piastrelle di cemento. Sulla particella 590, posta a sud, è presente un fabbricato che presenta una porta finestra che si apre sul lato confinante con lo spazio coperto dalla tettoia.

- Deposito. Locale deposito, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri, posto allo spigolo nord-ovest del fabbricato. Costituito da un unico vano, della superficie commerciale di circa 28 mq, ha il pavimento rivestito con piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, una finestra di legno con vetro singolo protetta da scuri, una porta di legno tamburato con telaio di legno che consente l'accesso al vano scala ed una grande apertura munita di serranda avvolgibile di metallo che consente l'accesso dalla corte.
- Appartamento al primo piano. L'abitazione, con un'altezza interna utile di circa 3,10 metri, è costituita da un ingresso, una sala, una cucina-soggiorno, tre stanze da letto di cui una con cabina armadio e due bagni della superficie complessiva di circa 160 mq cui si aggiungono un ripostiglio di circa 15 mq e una superficie scoperta della superficie complessiva di circa 64 mq costituita da due balconi e da una terrazza. La superficie commerciale complessiva ammonta a circa 175 mq. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era in corso di ultimazione. I pavimenti dell'interno dell'abitazione e dei balconi sono rivestiti con piastrelle di ceramica mentre il pavimento della terrazza è, al momento, rivestito con un battuto di cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre, di alluminio con vetro camera, sono ancora prive di protezione esterna; le porte non sono state ancora montate. L'unità



immobiliare è predisposta per un impianto di riscaldamento autonomo.

08. **Diritto da vendere**: piena proprietà dell'intero.
09. **Stato di possesso**: libero per la procedura.
10. **Confini**: la particella 417 del foglio 20 confina nel suo giro con la strada comunale Monaca e con le particelle 597 e 590.
11. **Conformità urbanistico-edilizia**: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che il bene in oggetto è stato realizzato in virtù della concessione di costruzione n. 230 del 04/11/1986. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: 1) l'edificio è stato posizionato in maniera differente rispetto a quanto indicato nella planimetria allegata alla concessione di costruzione: il fabbricato, con pianta di forma rettangolare e con l'asse maggiore orientato da sud a nord, è stato di fatto ruotato così da presentare il suo asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest; 2) sul lato sud-est del fabbricato è stata realizzata una tettoia con copertura piana che protegge un'area di circa 57 mq a servizio del piano terra e che fornisce altresì una superficie destinata a terrazza di circa 51 mq a servizio del sovrastante primo piano; 3) è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso: il progetto prevedeva un piano terra da adibire a deposito e un primo piano da destinare ad abitazione mentre di fatto sono state realizzate un'abitazione e un deposito al piano terra ed un'abitazione al primo piano; 4) sono stati variati i balconi e le aperture; 5) è stato variato il volume coperto del primo piano in seguito alla realizzazione di un ripostiglio sull'area in precedenza destinata a balcone; 6) è stata variata la distribuzione interna degli spazi. Le variazioni interne possono essere assentite con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.



12. **Conformità catastale:** planimetrie ed elaborato planimetrico non rispondenti allo stato dei luoghi. Schede catastali da integrare e da aggiornare.
13. **Impianti:** non conformi alla legislazione vigente.
14. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
15. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione dei beni è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

appartamento al piano terra	139	mq	x	390,00	€/mq	=	54.210,00 €
deposito al piano terra	28	mq	x	280,00	€/mq	=	7.840,00 €
appartamento al primo piano	175	mq	x	330,00	€/mq	=	57.750,00 €
Totale							119.800,00 €

Al valore determinato si applica una riduzione del 28 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale (20%), per la messa a norma degli impianti (3%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 119.800,00 x 0,72 = € 86.256,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 86.256,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – fabbricato a due piani fuori terra visto da nord-ovest.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – fabbricato a due piani fuori terra visto da sud-est.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al piano terra. Cucina.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al piano terra. Sala.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al piano terra. Camera.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al piano terra. Bagno.





Foto 7: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – deposito al piano terra.



Foto 8: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – deposito al piano terra.





Foto 9: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al primo piano. Sala.



Foto 10: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al primo piano. Terrazza con ripostiglio.





Foto 11: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al primo piano. Camera con cabina armadio.



Foto 12: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al primo piano. Camera.





Foto 13: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al primo piano. Bagno.



Foto 14: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 20, particella 417 – appartamento al primo piano. Bagno.



N=-79600

E=-38800



Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T75570/2026
 Comune: (RC) RIZZICONI
 Foglio: 20

1 Particella: 417

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cotronei Fortunato

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vibo Valentia N. 377

Comune di Rizziconi

Sezione: Foglio: 20 Particella: 418

Protocollo n. RC0029049 del 24/01/2011

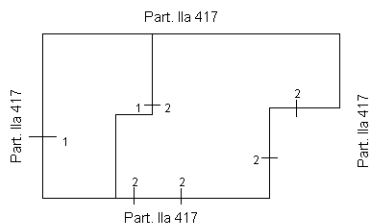
Tipo Mappale n. 428970 del 07/01/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

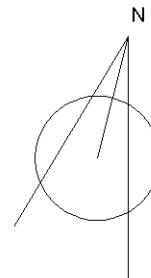
Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0029049 del 24/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi

Contrada Orba

civ. SNC

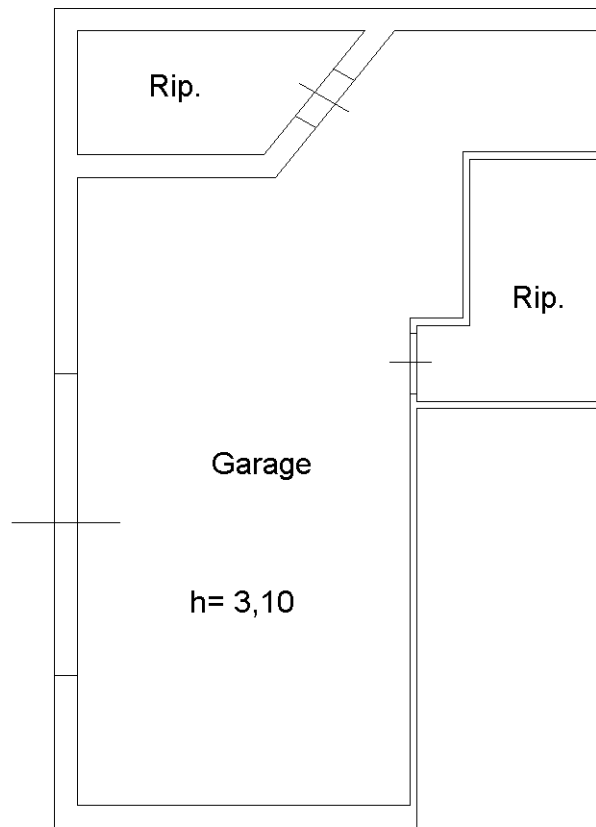
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 418
Subalterno: 1

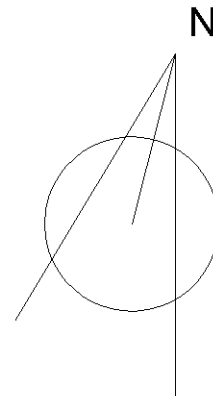
Compilata da:
Cotronei Fortunato
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vibo Valentia N. 377

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0029049 del 24/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi

Contrada Orba

civ. SNC

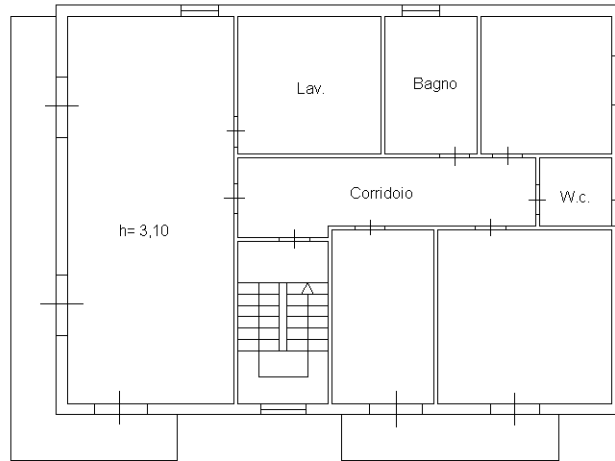
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 418
Subalterno: 2

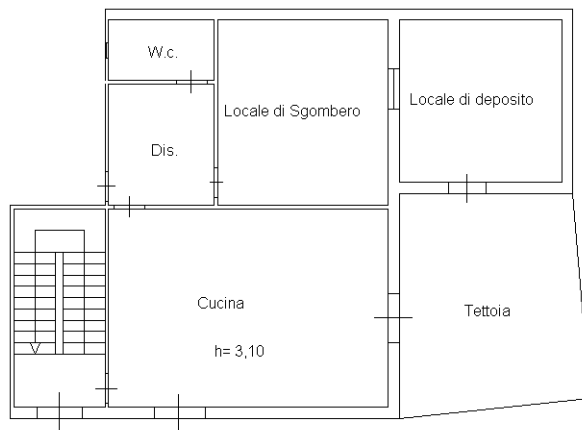
Compilata da:
Cotronei Fortunato
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vibo Valentia N. 377

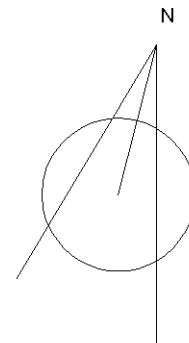
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

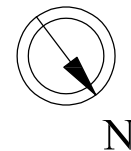


PIANO TERRA



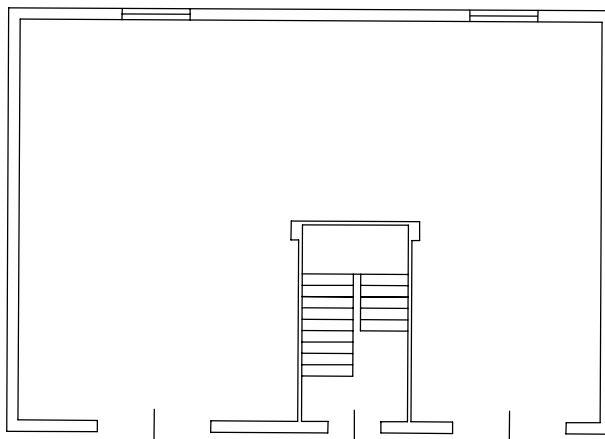
Ultima planimetria in atti



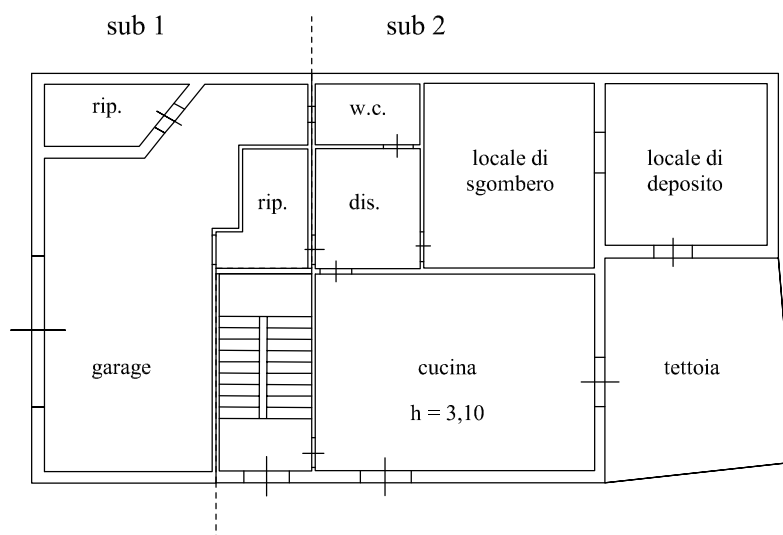


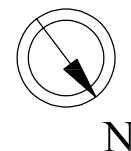
Piano terra

Planimetria di progetto



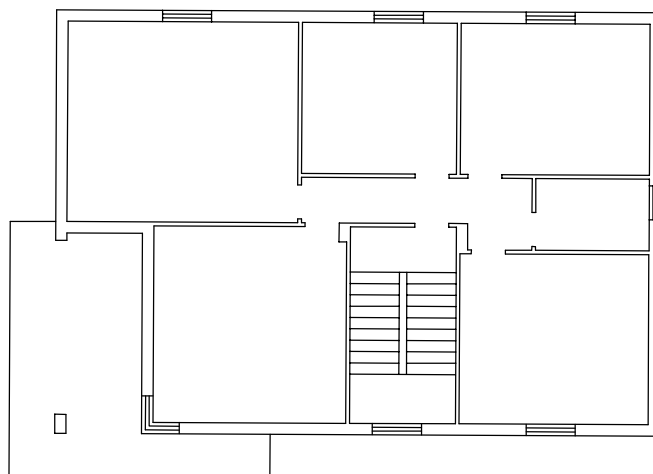
Planimetria catastale





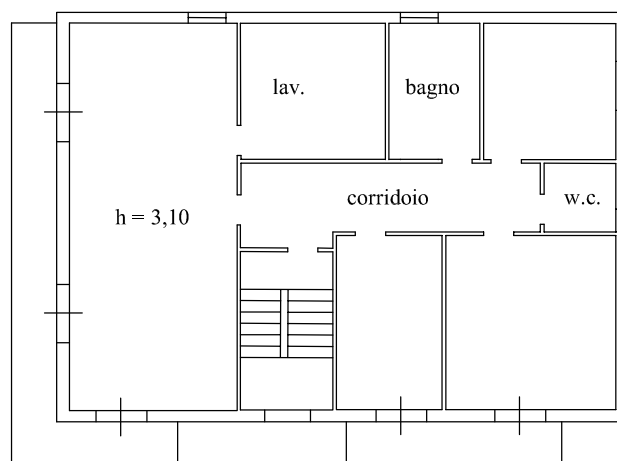
Primo piano

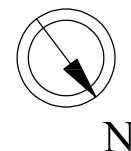
Planimetria di progetto



Planimetria catastale

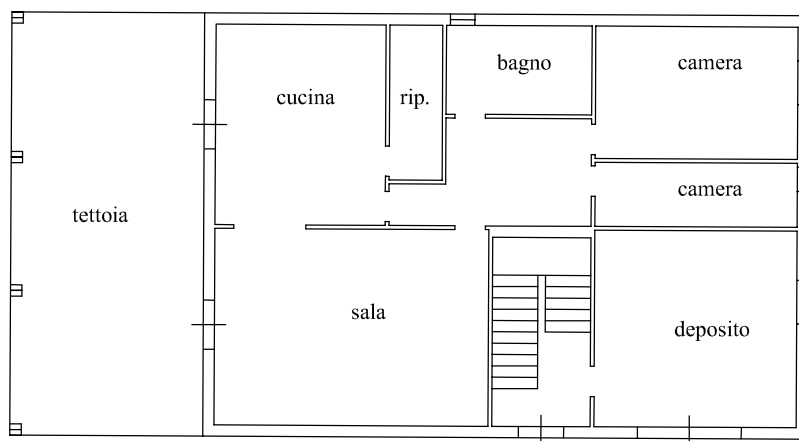
sub 2





Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

Piano terra



Primo piano

