

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

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

**Procedimento n. 78/2024 R.G.E.**  
**promosso da**  
**ISEO SPV S.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.A.**  
**in danno di**



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

Rizziconi - Palmi (RC), 21.10.2025

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> .....	4
<b>PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI</b> .....	5
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	5
<b>PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN LOTTI</b> .....	7
<b>LOTTO UNICO</b> .....	8
<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	8
<b>DIRITTO DA VENDERE</b> .....	8
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	9
<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> .....	11
<b>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	11
<b>DESCRIZIONE ANALITICA</b> .....	13
<b>CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA</b> .....	15
<b>STIMA</b> .....	16
<b>REGIME IVA DEL TRASFERIMENTO</b> .....	17

### Allegati:

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



## PARTE GENERALE

### PREMESSA

In data 22.6.2025 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 d'Ufficio dinanzi al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Palmi, Dott.ssa Marta Caineri, giusto precedente provvedimento di nomina del 19.6.2025, nell'ambito del procedimento contraddistinto con il n. 78/2024 R.G.E., promosso da ISEO SPV S.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.A., ed in danno del sig. [REDACTED].

In data 8.7.2025, 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 con ordinanza del 10.7.2025 incaricava 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.) limitatamente al bene di cui al Foglio 16, Particella 50, Sub. 3 (identificato come Immobile 1 nella scheda preliminare di controllo).

Di contro, non veniva richiesta alcuna ulteriore prestazione peritale in riferimento al bene staggito in Catasto Fabbricati, Comune di Rizziconi (RC), Foglio 16, Particella 64, Sub. 2 (identificato come Immobile 2 in scheda preliminare di controllo).

### RIEPILOGO DEI DATI SOMMARI DELLA PROCEDURA

#### Creditore procedente

**ISEO SPV. S.r.l.** (e per essa la mandataria doValue S.p.A.), CF. 05045600268, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri, n. 1, 31015,

- rappresentata e difesa da **Avv. Giuseppe Grillo** (C.F. GRLGPP70D01H224D);
- domicilio eletto c/o Studio Legale Grillo in Reggio Calabria, Via Castello 5 (PEC: [giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it](mailto:giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it)).

#### Debitore esecutato

[REDACTED],  
già coniugato ed in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]  
[REDACTED]

- Data notifica precetto: 19.7.2024.



- Data notifica pignoramento: 30.9.2024 con avviso art.140 cpc (compiuta giacenza in data 2.11.2024).

### **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. Francesco Giglio in Belvedere Marittimo (CS), in data 27.2.2009, Rep. n. 26453 e Racc. n. 9377, registrato a Cosenza il 5.3.2009 al n. 2622, con il quale B@nca 24-7 S.p.A. concedeva a titolo di mutuo la complessiva somma di € 100.000,00.

### **Atto di precetto**

**Atto di precetto** del 4.6.2024 notificato in data 19.7.2024.

- Importo precettato: € 158.909,79 oltre interessi di mora, sul capitale residuo, dal 17/01/2018 al soddisfo, al tasso contrattualmente pattuito e, comunque, entro i limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali, tempo per tempo vigenti, nonché oltre spese e diritti.

### **Atto di pignoramento**

**Verbale di pignoramento immobiliare** del 19.9.2024, Rep. 1325, Unep del Tribunale di Palmi, notificato il 30.9.2024 con avviso art.140 cpc (compiuta giacenza in data 2.11.2024), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21.11.2024, Reg. gen. n. 20460, Reg. part. n. 17023.

### **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 i beni pignorati sono di proprietà esclusiva del debitore executato.

## **INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

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

**Catasto Fabbricati, Comune di Rizziconi (RC), Foglio 16, Particella 50, Sub. 3,** Cat. A/4, Classe 1, Cons. vani 2, Sup. Cat. --- mq, Rendita € 42,25.

- Ubicazione: Via Fratelli Bandiera n.17 - piano T, 89016 Rizziconi (RC).

- Tipologia: Abitazione di tipo popolare.

- Confini: via Fratelli Bandiera, altra unità immobiliare alla particella 50, altra unità immobiliare alla particella 49.

- Intestazione catastale:

[REDACTED], proprietà per 1/1.

### **Diritti sui beni immobili pignorati**

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



### Breve descrizione

Fabbricato a semplice elevazione, con superficie commerciale pari a circa mq 33,94, destinato ad abitazione di tipo popolare, in parte diruto, attualmente adibito a deposito, sito nel Comune di Rizziconi (RC), fraz. Drosi, zona centro storico, via Fratelli Bandiera n. 17, 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 18.12.2024 dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo giuste indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - a favore e contro il debitore esecutato e con riferimento agli immobili pignorati, fino alla data di aggiornamento del 21.11.2024

Tali ricerche sono state ulteriormente confermate ed attualizzate mediante le ispezioni catastali ed ipotecarie per soggetto effettuate dal C.T.U. in data 5.7.2025 e dall'ulteriore acquisizione di copia del titolo di proprietà presso l'Archivio Notarile di Palmi effettuata in data 8.7.2025 (cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie e titoli di proprietà*; cfr. Allegato 5 - *Documentazione catastale*).

Il bene ed i relativi diritti oggetto di esecuzione sono identificati in certificazione notarile per come segue:

- [REDACTED], proprietà per 1/1 su appartamento di tipo popolare in RIZZICONI (RC), Foglio 16, Particella 50, Subalterno 3, Natura A4, Consistenza 2 vani, Indirizzo Via Fratelli Bandiera n. 17 Piano T.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze.

- A [REDACTED] la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 24.10.1980, Rep. 4172/1488, Notaio Tullio Lanzo, con sede in Rosarno, trascritto il 28.10.1980, nn. 12732/11627, da potere di Calogero Giuseppe nato a Rizziconi il 12.06.1909.

Si evidenzia che l'atto di provenienza in favore del debitore esecutato risulta essere in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento. In esecuzione delle disposizioni del G.E. di cui al decreto di nomina del 19.6.2025, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio notarile di Palmi, acquisendo copia del titolo in argomento che si allega (cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie e titoli di proprietà*).

Il bene pignorato NON è pervenuto al debitore mediante successione ereditaria.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui cespiti pignorati vengono qui riportate per come si evincono dalla già citata certificazione notarile versata in atti, redatta in data 18.12.2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, in Palermo, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio



Calabria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a favore e contro il debitore esecutato e con riferimento agli immobili pignorati, fino alla data di aggiornamento del 21.11.2024.

Tali formalità sono state ulteriormente confermate ed attualizzate mediante le ispezioni ipotecarie per soggetto effettuate dal C.T.U. in data 5.7.2025 (cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie e titoli di proprietà*).

### **Ipoteca volontaria, giudiziale, legale, in rinnovazione**

Il bene pignorato non risulta oggetto di alcuna iscrizione di ipoteca.

Si osserva che con il titolo esecutivo (Contratto di mutuo fondiario in data 27.2.2009) è stata costituita, altresì, ipoteca volontaria su altro bene immobile (Catasto Fabbricati, Comune di Gioia Tauro, F. 30, part. 857, sub 4) NON oggetto della presente procedura. L'ipoteca in argomento NON interessa l'odierno bene staggito.

### **Pignoramenti**

Nel ventennio preso in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare rep. 460 del 28.11.2013;**

a favore: UBI BANCA - Unione Di Banche Italiane S.C.P.A. - Sede Bergamo, C.F. 03053920165;

contro: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED];

Emesso da Tribunale di Palmi;

Trascritto ai nn. 24787/18074 in data 19.12.2013;

Grava sui seguenti immobili:

- Gioia Tauro (RC), Foglio 30, Particella 857, Sub. 4;

- Rizziconi (RC), Foglio 16, Particella 50, Sub. 3;

- Rizziconi (RC), Foglio 16, Particella 64, Sub. 2.

N.B.: A margine risultano: Annotazione a Trascrizione nn. 15148/3270 del 28.07.2023 derivante da restrizione dei beni del 17.07.2023 emesso da Tribunale di Palmi, Sede Palmi (RC), Numero di repertorio 713/2023, Foglio 30, Particella 857, Subalterno 4.

- **Pignoramento immobiliare rep. 1325 del 2.11.2024 (con cui è stata incardinata la presente procedura esecutiva);**

a favore: ISEO SPV S.R.L. - Sede Conegliano (TV), C.F. 05045600268;

contro: [REDACTED]

[REDACTED];

Emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi;

Trascritto ai nn. 20460/17023 in data 21.11.2024;

Grava sui seguenti immobili:

- Rizziconi (RC), Foglio 16, Particella 50, Sub. 3;

- Rizziconi (RC), Foglio 16, Particella 64, Sub. 2.

Da attestazione di cancelleria in data 19.6.2025, in atti, si evince inoltre quanto segue.



A seguito di trascrizione di pignoramento R.G. 24787 - R.P. 18074 del 19.12.2013 (ossia Pignoramento rep. 460 del 28.11.2013) è stata iscritta procedura esecutiva immobiliare al n. 127/2013 R.G.E. del Tribunale di Palmi; in tale procedura erano compresi i medesimi beni (in quella sede denominati Lotti 2 e 3) oggi oggetto dell'atto di pignoramento cui è stata incardinata la presente procedura esecutiva (identificati rispettivamente come Immobile 2 e Immobile 1 nella scheda tecnica di controllo), per i quali è stata comunque dichiarata l'improcedibilità in data 15.09.2021 e disposta la cancellazione delle formalità in data 03.11.2021, come da rispettivi provvedimenti (cfr. in atti: Proc. R.G.E. 127/2013, Dichiarazione di improcedibilità del 15.9.2021 ed Ordinanza di cancellazione pignoramento del 3.11.2021).

Stante quanto sopra, per come emerge dalla relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie condotte, non risulta che il pignoramento rep. 460 del 28.11.2013 sia ancora stato cancellato dal soggetto avente interesse.

### **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 semplice elevazione, con superficie commerciale pari a circa mq 33,94, destinato ad abitazione di tipo popolare, in parte diruto, attualmente adibito a deposito, sito nel Comune di Rizziconi (RC), fraz. Drosi, zona centro storico, via Fratelli Bandiera n. 17, 89016, P.T., censito in Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 50, Sub. 3, Cat. A/4, Classe 1, Cons. vani 2, Sup. Cat. --- mq, Rendita € 42,25.

**Prezzo di stima: € 10.600,00**

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

Rizziconi - Palmi (RC), 21.10.2025

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



## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà per l'intero (1/1) di fabbricato a semplice elevazione, con superficie commerciale pari a circa mq 33,94, destinato ad abitazione di tipo popolare, in parte diruto, attualmente adibito a deposito, sito nel Comune di Rizziconi (RC), fraz. Drosi, zona centro storico, via Fratelli Bandiera n. 17, 89016, P.T., censito in Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 50, Sub. 3, Cat. A/4, Classe 1, Cons. vani 2, Sup. Cat. --- mq, Rendita € 42,25.

### 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]

Sono stati acquisiti certificati anagrafici e di stato civile del debitore esecutato da cui risulta quanto segue (cfr. Allegato 3 - *Certificati anagrafici e di stato civile*).

Dall' *Estratto per riassunto degli atti di matrimonio* del debitore esecutato in data 24.6.2025 (Protocollo n.0019131/2025 del 24-06-2025, Comune di Gioia Tauro), risulta che i signori [REDACTED], hanno contratto matrimonio in Gioia Tauro (RC) il 27.12.1986. Annotazioni: nessuna.

Inoltre, da ulteriore certificazione di stato civile acquisita (cfr. Certificato di morte di [REDACTED] e Certificato di stato vedovile di [REDACTED], entrambi rilasciati in data 24.6.2025), si evince che [REDACTED] e da tale data [REDACTED] si trova in stato vedovile (cfr. Allegato 3 - *Certificati anagrafici e di stato civile*).

Da quanto appreso mediante le certificazioni consultate, dunque, si evince che il Debitore esecutato ha acquisito il bene staggito a titolo di bene personale ed in data antecedente al matrimonio con [REDACTED]. Si deduce, inoltre, che alla data del pignoramento lo stesso Debitore era vedovo. Per cui il regime patrimoniale del Debitore al momento dell'acquisto coincide con quello al momento del pignoramento.

Si evidenzia, altresì, che il pignoramento NON riguarda la quota del 50% di un bene 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

Per come appreso in occasione dell'accesso congiunto con il custode giudiziario avvenuto in data 7.8.2025, l'immobile staggito risultano nella disponibilità del proprietario sig. [REDACTED], per sua espressa dichiarazione (cfr. Allegato 1 - *Verbale di sopralluogo*; cfr. Relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. del custode giudiziario in data 3.9.2025, in atti).

Anche a seguito dell'acquisizione di certificazione anagrafica (cfr. Certificato di stato vedovile rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Gioia Tauro in Allegato 3 - *Certificati anagrafici e di stato civile*), nonché dalle evidenze di sopralluogo, si constata che l'immobile non costituisce residenza 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 alla data dell'attestazione dell'ufficio (cfr. Provvedimento di accoglimento di richiesta accesso agli atti in data 11.8.2025 in Allegato 4 - *Attestazione Agenzia delle Entrate*) 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 secondo quanto evincibile dalla certificazione notarile versata in atti e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal C.T.U. (cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie e titoli di proprietà*).

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 ai cespiti pignorati, 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 sui beni, anche di natura condominiale, che rimarranno a carico dell'eventuale



acquirente secondo quanto evincibile dall'ispezione delle risultanze ipocatastali riguardanti i fabbricati, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro eventuale carattere storico-artistico.

#### VERIFICA SPESE CONDOMINIALI

L'immobile staggito è catastalmente autonomo e non presenta parti comuni condominiali con altri cespiti, salvo le pareti strutturali in comunione con gli edifici limitrofi per le quali non si hanno evidenze o notizie di interventi manutentivi ordinari o straordinari, eseguiti o da eseguire. 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 oggetto della presente perizia è censito al Catasto Fabbricati, Comune di Rizziconi (RC), Foglio 16, Particella 50, Sub. 3, Cat. A/4, Classe 1, Cons. vani 2, Sup. Cat. --- mq, Rendita € 42,25.

- Ubicazione: Via Fratelli Bandiera n.17 - piano T, 89016 Rizziconi (RC).
- Tipologia: Abitazione di tipo popolare.
- Confini: via Fratelli Bandiera, altra unità immobiliare alla particella 50, altra unità immobiliare alla particella 49.
- Intestazione catastale:

[REDACTED], proprietà per 1/1.

Gli identificativi catastali attuali del fabbricato non coincidono con quelli originari di costituzione in catasto dell'immobile stesso. Infatti, da visura catastale storica, l'immobile originario (con identica consistenza all'attuale) risulta censito al Foglio 16, Particella 50, senza subalterni, fin dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 ed ancor prima almeno dal 1945 come da riscontro effettuato mediante la consultazione del titolo di provenienza (cfr. titolo di provenienza in Allegato 2 - *Ispesioni ipotecarie e titoli di proprietà*).

Da visura catastale storica dell'immobile risulta che gli identificativi catastali sono stati aggiornati mediante l'attribuzione dell'attuale subalterno 3 a decorrere dal 20.5.2008 a seguito di bonifica dell'identificativo catastale effettuata d'ufficio con pratica RC0157420 (n. 19295.1/2008) (cfr. visura catastale storica in Allegato 5 - *Documentazione catastale*).

Gli identificativi catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento da cui scaturisce l'odierna procedura esecutiva immobiliare.



## REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta privo di planimetria catastale, così come da ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (cfr. attestazione di planimetria non abbinata e di planimetria mancante in Allegato 5 - *Documentazione catastale*).

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 7 - *Rilievo planimetrico*).

Di contro, i dati di consistenza e toponomastici dell'unità immobiliare riportati in visura catastale, appaiono in linea con quanto rilevato *in situ*.

Riguardo le difformità o carenze sopra evidenziate si osserva che è possibile ottenere la regolarizzazione catastale del fabbricato mediante la presentazione di planimetria aggiornata con modello Docfa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Le spese necessarie alla regolarizzazione catastale del bene sono quantificabili in complessivi € 300,00, 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. Tale controllo non ha evidenziato la presenza di procedimenti abilitativi o sanzionatori inerenti l'immobile di cui alla procedura che ci occupa (cfr. Allegato 8 - *Documentazione urbanistico-edilizia*). Inoltre risulta che lo stesso ricade in zona omogenea "A" (centro storico) per come classificata secondo le previsioni riportate nello strumento urbanistico vigente (cfr. stralci del P.d.F. -Programma di Fabbricazione- vigente del Comune di Rizziconi in Allegato 6 - *Inquadramento territoriale*).

Dalle indagini esperite si evince, altresì, che il cespite in argomento si trova in zona sismica 1 (ai sensi dell'OPCM 20.3.2003, n. 3274 e dell'OPCM 28.4.2006, n. 3519 e successivi atti regionali di recepimento) e non risulta soggetto ad ulteriori vincoli tutori e/o inibitori.

In aggiunta a quanto sopra sono stati effettuati alcuni riscontri di natura cartografica da cui si evince che il fabbricato in oggetto risulta indicati in alcuni documenti cartografici recenti, come la Carta tecnica digitale della Regione Calabria o la cartografia del P.d.F. vigente (cfr. elaborati P.d.F. del Comune di Rizziconi in Allegato 6 - *Inquadramento territoriale*) basata su foto aeree risalenti all'anno 1997.

Inoltre, la consultazione di cartografie storiche realizzate a cura della Cassa per il Mezzogiorno, con l'assistenza dell'Istituto Geografico Militare, riferite ad aerofotografie dell'anno 1954, ha consentito di accertare -a decorrere già dall'epoca- l'impianto del manufatto (cfr. foglio cartografico completo e stralcio di ingrandimento in Allegato 6 - *Inquadramento territoriale*).

A ciò aggiungasi che, dalla consultazione storica degli identificativi catastali inerenti l'immobile, è stato rinvenuto riscontro dell'esistenza dello stesso in catasto



almeno fin dal 1945, come da consultazione del contenuto del già citato titolo di proprietà (cfr. precedente par. *Identificativi catastali e confini*; cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie e titoli di proprietà*).

Viste le dichiarazioni ed i riscontri tecnico-documentali sopra citati, e considerate le fattezze fisiche dell'edificio e le risultanze di sopralluogo, si ritiene di poter affermare che lo stato attuale del manufatto sia compatibile con quello di fabbricati di impianto originario antecedente al 1942, ossia in epoca anteriore alla Legge Urbanistica fondamentale (legge 17 agosto 1942, n. 1150) che, all'art.31 (oggi abrogato), introduceva l'obbligo di licenza di costruzione per l'attività edilizia nei centri abitati, così come di seguito riportato in versione originaria:

*“Chimque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune”.*

Di converso, in epoca antecedente all'entra in vigore della L. 1150/1942 per l'attività edilizia che ci occupa non vigeva l'obbligo di titolo edilizio.

Ma vi è di più. Atteso che non sussistono agli atti d'ufficio notizie relative ad alcuna perimetrazione del centro abitato della frazione Drosi di Rizziconi in data antecedente al 1967 e l'approvazione del programma di fabbricazione risulta di epoca recente, è possibile desumere che, con ogni probabilità, anche eventuali interventi successivi al 1942 - ed inerenti modifiche edilizie del manufatto di primo impianto - possano essere stati effettuati senza obbligo di alcun titolo edilizio fino al 1.9.1967. Infatti, soltanto per effetto dell'art. 10 della Legge n. 765/1967, entrata in vigore - appunto - il 1.9.1967, la citata disposizione legislativa di cui all'art.31 della L. 1150/1942 è stata mutata nel senso che *“chimque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco”.*

In virtù di quanto sopra, è verosimile considerare il fabbricato in argomento come regolare nel suo primo impianto edilizio. Sono fatte salve eventuali modifiche effettuate in epoca successiva all'entrata in vigore della Legge Ponte (legge 6 agosto 1967, n. 765), ossia dopo il 1.9.1967, che necessitano di titolo edilizio.

A tal proposito, è possibile escludere l'esecuzione di interventi edilizi recenti anche a motivo dello stato dell'immobile che -con ogni evidenza- non riceve manutenzione straordinaria da almeno 10 anni (cfr. Allegato 10 - *Documentazione fotografica*).

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 in corso di validità inerente all'attestazione di prestazione energetica (APE) degli immobili.

Più nel dettaglio, il cespite risulta privo di allacci alle reti pubbliche di fornitura e le dotazioni impiantistiche si limitano ad un rudimentale impianto elettrico per illuminare il vano principale.

Inoltre, il fabbricato è parzialmente diroccato e privo di una porzione dell'involucro termico in corrispondenza del vano sul retro, per cui non è possibile



attribuirgli una classe energetica se non attraverso una procedura di calcolo termico simulato.

## DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene pignorato consiste in un fabbricato a piano terra di remota edificazione, costituente unità immobiliare autonoma, destinato ad abitazione di tipo popolare, in parte diruto, attualmente adibito a deposito, sito nel Comune di Rizziconi (RC), all'interno del centro storico della frazione Drosi.

Il cespite è situato nella parte più antica dell'abitato non lontano da alcuni manufatti storici databili al XVII secolo.

Il contesto urbano adiacente si sviluppa su terreno pianeggiante attraverso una serie di vicoli irregolari alle spalle dell'edificio della Chiesa di San Martino (cfr. fotogrammi 3 e 4 in Allegato 6 - *Inquadramento territoriale*) ed a breve distanza dalla strada provinciale SP 38 che, nel centro abitato, acquisisce il toponimo di Corso Vittorio Emanuele III.

L'abitato si trova ad un'altitudine di circa 75 m s.l.m., in continuità altimetrica con i terreni agricoli circostanti la frazione Drosi, nucleo urbano situato in posizione baricentrica nella Piana di Gioia Tauro (cfr. fotogrammi 1 e 2 in Allegato 6 - *Inquadramento territoriale*).

Il bene di cui trattasi risulta parte di un comparto edilizio prevalentemente costituito da manufatti in muratura ordinaria ad unica elevazione, e composto da cespiti privati destinati a civile abitazione con relative pertinenze. Il contesto urbano, sebbene rimaneggiato in diversi dettagli dell'involucro edilizio dei fabbricati esistenti, nell'immediato intorno del bene staggito ha mantenuto l'originaria consistenza e tipologia edilizia (cfr. Allegato 10 - *Documentazione fotografica*).

Le parti strutturali del fabbricato, realizzate mediante muratura tradizionale in mattoni di laterizio e malta cementizia, risultano in continuità con il comparto urbano circostante, secondo uno schema tipico dei centri storici, così che i muri strutturali tra edifici contigui fungono da elementi resistenti in comunione tra cespiti.

L'immobile è costituito da un vano principale direttamente prospiciente via Fratelli Bandiera, a cui si accede mediante un varco nel prospetto attualmente dotato di una serranda metallica da garage. Il portoncino originario, posto sul lato destro della facciata (rispetto ad un osservatore situato all'esterno) è ancora in sede, ma murato con muratura provvisoria (cfr. Allegato 7 - *Rilievo planimetrico*).

Dal vano principale, mediante un varco sulla parete di fondo, si accede ad un vano accessorio posto sul retro, probabilmente un'originaria cucina, oggi diruto poiché privo di parte del tetto e degli infissi.

Il manufatto, oltre alla facciata principale, presenta due pareti laterali cieche che costituiscono confine con i fabbricati vicini. Il vano accessorio confina parzialmente con terreno privato intercluso di altra proprietà posto sul retro.

Il pavimento del vano principale forma un piano di calpestio posto a quota di circa 24-25 cm superiore al piano strada.



La copertura è realizzata mediante tetto a falde inclinate con struttura di capriate in legno ed arcarecci, nonché manto in coppi tradizionali di laterizio (cfr. Allegato 7 - Rilievo planimetrico; cfr. Allegato 10 - Documentazione fotografica).

L'unità immobiliare mostra fattezze proprie di un manufatto di epoca risalente, si presenta finita in ogni parte, pur se parzialmente diroccata in corrispondenza del vano accessorio.

La stessa presenta carenze manutentive e di conservazione, sia presso il tetto sia presso le finiture; l'intonaco interno è di tipo tradizionale in tinta; a soffitto è pienamente visibile la struttura lignea del tetto e la parte interna della copertura; il pavimento è in piastrelle di materiale ceramico; la facciata è rifinita con intonaco colorato tradizionale per esterni in calce e cemento e mostra segni di rimaneggiamento di epoca risalente in corrispondenza della provvisoria muratura di tamponamento del vano portoncino ed intorno al vano serranda.

Il vano principale è dotato di un soppalco rudimentale in legno semplicemente appoggiato e amovibile che funge da scaffalatura per l'immagazzinamento di materiali ed utensili vari, ad oggi depositati anche sotto il soppalco al livello del pavimento; è presente, altresì, una vasca in muratura utilizzata per la produzione del vino o altre attività artigianali simili.

Nel vano secondario sono ammassati i resti del tetto e degli infissi ormai fuori dalla propria sede originaria.

Non sono presenti allacci alle reti pubbliche di fornitura e le dotazioni impiantistiche si limitano ad un rudimentale impianto elettrico per illuminare il vano principale.

Le altezze nette interne ai vari piani risultano conformi ai limiti indicati per le civili abitazioni dall'art. 1, c.1 del D.M. Sanità 5 luglio 1975, così come avviene nel contesto abitativo circostante.

Il cespite nel proprio impianto di base presenta caratteristiche coerenti con l'originaria destinazione di civile abitazione, pur essendone stato temporaneamente modificato l'uso anche a motivo delle carenze manutentive di alcune porzioni e rifiniture, ed in particolare ricalca le fattezze delle abitazioni di tipo economico caratteristiche del luogo.

Lo stesso, a meno delle carenze riscontrate e con riferimento alla costituzione originaria intelligibile, appare ben contestualizzato nel tessuto urbanistico del centro storico, sia per le caratteristiche tipologiche, sia per la tipizzazione compositiva degli interni (unico vano anteriore ed accessorio posteriore) che, nel complesso, ne fanno una abitazione tradizionale dei borghi antichi della Piana di Gioia Tauro, meritevole di conservazione.

Il luogo di ubicazione è ben collegato con i poli infrastrutturali di maggiore importanza del territorio, mediante la vicina strada provinciale SP 38 che collega l'abitato di Drosi a Gioia Tauro, e con altri centri della fascia tirrenica della provincia di Reggio Calabria.

In particolare la distanza tra il cespite e le principali infrastrutture territoriali è la seguente:

- dalla strada provinciale SP 38: 40 ml;



- dall'abitato di Gioia Tauro: 4,600 km;
- dal Porto di Gioia Tauro: 6,500 km;
- dal più prossimo svincolo autostradale A2 Salerno-Reggio Calabria: 6,600 km.

Per la rappresentazione dell'ubicazione dell'edificio nel tessuto urbano e nel contesto territoriale si vedano gli stralci cartografici allegati nonché le aerofoto, anche con sovrapposizione catastale, ricavate mediante l'ausilio di applicazioni web di pubblico accesso (cfr, Allegato 6 - *Inquadramento territoriale*).

Ai fini della stima economica, la consistenza del bene è stata valutata in termini di superficie commerciale equivalente. Tale misura rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti porzioni con differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Qualora il manufatto 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, nel caso che ci occupa, 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 ragguglio 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.

Alla luce di quanto sopra e dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo la superficie commerciale equivalente del compendio immobiliare che costituisce il lotto unico è determinata come nella tabella seguente.

#### **Tabella determinazione superficie commerciale equivalente**

unità di misura: mq

<b>Piano</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coeff. di equivalenza</b>	<b>Superficie commerciale equivalente</b>
T	Vani principali	27,02	100%	27,02
T	Vani accessori	6,92	100%	6,92
			<b>Totale</b>	<b>33,94</b>

#### **CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni costituenti il lotto unico, viene qui 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, il livello di collegamento con i poli infrastrutturali del territorio, nonché le rifiniture, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo.

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 nel contesto ubicativo: buona;
- Collegamento infrastrutturale: ottimo;
- Rifiniture e stato manutentivo: carente;
- Completamenti e dotazioni impiantistiche: carenti.

Al fine di tenere in conto il fattore territoriale e la dinamica del mercato immobiliare sono state consultate le pubblicazioni di 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 similari 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 9 - *Estratto banca dati O.M.I.*), rilevati per le compravendite del 2° semestre 2024 nella zona della fraz. Drosi del Comune di Rizziconi, mediante l'uso di opportuni coefficienti moltiplicativi che tengono conto delle dotazioni e caratteristiche peculiari del fabbricato oggetto di valutazione, ma anche degli adeguamenti e delle differenziazioni dovute ai fattori di stima sopra evidenziati, nonché della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Alla luce di quanto sopra si considerano i seguenti parametri.

- Parametri di stima O.M.I., 2° sem. 2024, zona Suburbana/Frazione Drosi, residenziale, abitazioni di tipo economico: 300,00 €/mq - 435,00 €/mq.

In coerenza con la tipologia dei cespiti e con lo stato conservativo e manutentivo rilevato, si adotta il seguente parametro base:

- Parametro base per la valutazione: 400,00 €/mq.

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

- Fattore di coerenza urbanistica con il contesto ubicativo: 1,00;
- Fattore di collegamento infrastrutturale: 1,05;
- Stato manutentivo 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 degli immobili e dei criteri adottati, si stima il più probabile valore di mercato del diritto da vendere sul compendio pignorato costituente il lotto unico per come segue.



Stima del parametro corretto = Parametro base . c1 . c2 . c3 . c4 =  
= 400 x 1,00 x 1,05 x 0,85 x 0,90 =  
  
= € 321,30 /mq

Stima del valore dell'immobile = Parametro corretto x Sup. Comm. Equiv. =  
= 321,30 x 33,94 =  
  
= € 10.904,92

Stima spese a carico dell'aggiudicatario (spese per regolarizzazione catastale) =  
  
= € 300,00

**Stima del valore del lotto** = Valore immobile - Spese aggiudicatario =  
= € 10.904,92 - 300,00 = € 10.604,92  
Arrotondamento - € 4,92 =  
  
= € **10.600,00**

#### 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), 21.10.2025

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

