

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. 47/2024 R.G.E.
promosso da
ING BANK N.V.
in danno di



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Perizia di stima

Rizziconi - Palmi (RC), 23.6.2025

Il C.T.U.

Ing. Massimiliano Pappatico
(documento firmato digitalmente)



SOMMARIO

PARTE GENERALE.....	3
PREMESSA.....	3
RIEPILOGO DEI DATI SOMMARI DELLA PROCEDURA	3
INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	4
PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	5
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	7
LOTTO UNICO	8
DESCRIZIONE DEL BENE	8
STATO DI POSSESSO	8
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	9
VERIFICA DOMANDE GIUDIZIALI, ESPROPRI, ALTRI ONERI E SERVITÙ	9
VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	9
VERIFICA SPESE CONDOMINIALI.....	9
IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI.....	10
REGOLARITÀ CATASTALE	10
REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	11
DESCRIZIONE ANALITICA.....	13
CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA	15
STIMA.....	17
REGIME IVA DEL TRASFERIMENTO	17

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Ispezioni ipotecarie
3. Certificati di stato civile
4. Certificati anagrafici
5. Atti registrati presso 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 17.2.2025 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 di Ufficio dinanzi al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Palmi, Dott.ssa Viviana Alessandra Piccione, giusto precedente provvedimento di nomina del 14.2.025, nell'ambito del procedimento contraddistinto con il n. 47/2024 R.G.E., promosso da ING BANK N.V., ed in danno dei sig.ri [REDACTED]

In data 5.3.2025, 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 provvedimento del 8.5.2025, 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. assegnando nuovi termini.

In data 15.5.2025 veniva effettuato accesso all'immobile congiuntamente al custode giudiziario ed eseguito rilievo dello stato dei luoghi, redigendo apposito verbale (cfr. Allegato 1 - *Verbale di sopralluogo*).

In occasione del sopralluogo, e successivamente in data 9.6.2025, i debitori esegutati eleggevano domicilio per ogni comunicazione inerente la causa in oggetto presso lo studio legale dell'Avv. Emanuela Annetta del Foro di Palmi, via Trento n.4 Rosarno (RC), tel./fax 0966.716617, PEC emanuela.annetta@coapalmi.legalmail.it (cfr. Allegato 1 - *Verbale di sopralluogo*).

RIEPILOGO DEI DATI SOMMARI DELLA PROCEDURA

Creditore procedente

ING BANK N.V., CF. 11241140158, con sede legale in Bijlmerdreef 106, 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi) e sede secondaria in Milano, viale Fulvio Testi n. 250, 20126,

- rappresentata e difesa da **Avv. Antonio Schiavone**, C.F. SCHNTN65D01F205R, Via Andrea Appiani, 7 - 20121 - Milano (MI),
- domicilio eletto c/o studio dell'Avv. Francesco Chirico sito in Reggio Calabria alla via Aschenez n.62,
- Recapiti indicati PEC: antonio.schiavone@milano.pecavvocati.it, Tel. 02.87205846
- FAX. 02.87205246.

Debitori esegutati

[REDACTED]



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. Maria Federico in Reggio Calabria (RC) in data 12.4.2018, Rep n. 94094 e Racc. n. 19939, registrato a Reggio Calabria (RC) il 13.4.2018 al n. 1480, con il quale ING BANK N.V. concedeva a titolo di mutuo la complessiva somma di € 80.000,00.

Atto di precetto

Atto di Precetto del 1.3.2024, notificato in data 10.4.2024.

- Importo precettato: € 76.416,01 oltre spese di notifica ed IVA come per legge se dovuta, oltre interessi ai tassi contrattualizzati di mora, oltre alle successive spese della presente procedura e tutte le successive occorrenze come da DM Giustizia n.55/2014.

Atto di pignoramento

Verbale di pignoramento immobiliare del 3.7.2024, Rep. 1034/2024 Unep del Tribunale di Palmi.

- Trascrizione Pignoramento in data 8.8.2024, Reg. gen. n. 14526, Reg. part. n. 12024.

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 dei debitori eseguiti.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**Dati identificativi del bene immobile pignorato**

Catasto Fabbricati, Comune di Oppido Mamertina (RC), Foglio 8, Particella 87, Cat. A/3, Classe 2, Cons. Vani 4, Sup. Cat. Tot. 109 mq, Tot. escluse aree scoperte: 106 mq, Rendita € 159,07.

- Ubicazione: via Assunta nn. 3 e 5 - piano T-1, 89014 Oppido Mamertina (RC).

- Tipologia: Abitazione di tipo economico.

Diritti sul bene immobile pignorato

- Piena proprietà per 1/2 in capo a [REDACTED]
regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- Piena proprietà per 1/2 in [REDACTED]
regime di comunione dei beni [REDACTED]



Breve descrizione

Fabbricato a n.2 piani fuori terra, oltre terrazza coperta al piano secondo (terzo f.t.), di superficie commerciale complessiva pari a circa mq 138,24 costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione sito nel centro abitato della frazione Castellace del Comune di Oppido Mamertina (RC), in via Assunta n.3-5, 89014.

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 12.8.2024** (cfr. firma digitale del documento) **dal Notaio Vincenzo Calderini** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a favore e contro i debitori eseguiti e con riferimento all'immobile pignorato, fino alla data di aggiornamento del 8.8.2024.

Tali evidenze sono state ulteriormente confermate mediante le ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile effettuate nell'ambito della presente procedura dal C.T.U. in data 15.6.2025 (cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie*).

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, e fino alla data del 15.6.2025, **si rilevano le seguenti provenienze e formalità:**

- **Agli eseguiti** [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile Oppido Mamertina Foglio 8 Particella 87, è pervenuta per **atto di compravendita del 12/04/2018** Numero di repertorio 94093/19938 Notaio Federico Maria Sede Reggio di Calabria trascritto il 13.04.2018 nn. 6168/5069 [REDACTED]

il [REDACTED]
- [REDACTED] a quota dell'intero di piena proprietà, dell'immobile Oppido Mamertina Foglio 8 Particella 87, è pervenuta per **atto di donazione accettata del 30/06/1987** rep. n.5079/874 Notaio Luisa Calogero di Oppido Mamertina, trascritto il 14/07/1987 nn. 9502/7994 da potere di [REDACTED]

Si evidenzia che l'atto di provenienza (titolo di proprietà) in favore dei debitori eseguiti (**Atto di compravendita del 12.04.2018**) risulta essere **in data non anteriore al ventennio** preso in esame. Inoltre, il bene pignorato **NON è pervenuto ai debitori mediante successione ereditaria.**

Va precisato che il testo dattiloscritto del titolo di provenienza, così come registrato all'Agenzia delle Entrate, è stato acquisito mediante accesso agli atti presso l'ufficio territoriale di Palmi (RC) che ha dato l'esito riportato in allegato alla presente relazione peritale (cfr. Allegato 5 - *Atti registrati presso Agenzia delle Entrate*).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato vengono qui riportate per come si evince dalla **certificazione notarile** versata in atti, **redatta in data 12.8.2024** (cfr. firma digitale del documento) **dal Notaio Vincenzo Calderini** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a favore e contro i debitori eseguiti e con riferimento all'immobile pignorato, fino alla data di aggiornamento del 8.8.2024.

Tali evidenze sono state ulteriormente confermate mediante le ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile effettuate nell'ambito della presente procedura dal C.T.U. in data 15.6.2025 (cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie*).

Ipoteca volontaria, giudiziale, legale, in rinnovazione

Il bene pignorato risulta oggetto delle seguenti iscrizioni di ipoteca volontaria presso i pubblici registri immobiliari nel ventennio preso in esame:

- **Iscrizione nn. 6169/610 del 13.04.2018**, Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 12.04.2018, Numero di repertorio 94094/19939, Notaio Federico Maria, sede Reggio di Calabria, a favore di ING BANK N. V. sede Milano, Codice fiscale 11241140158 (domicilio ipotecario eletto Milano Viale Fulvio Testi n. 250), [REDACTED]

80.000,00, totale € 160.000,00, durata 25 anni. Grava su Oppido Mamertina (RC), Foglio 8, Particella 87.

Si precisa che i dati sopra indicati sono riportati letteralmente dalla certificazione notarile in atti.

Si precisa, altresì, che all'art.3, punto 5 del Titolo esecutivo (Contratto di mutuo fondiario) è citata una pregressa formalità pregiudizievole gravante sul bene staggito con le seguenti letterali parole: *"Entro sessanta (60) giorni a partire da oggi, anche tramite il Notaio incaricato, la Parte Finanziata si obbliga a trasmettere alla Banca i seguenti documenti: a) La dichiarazione notarile da cui risulti: l'iscrizione dell'ipoteca di cui al successivo art.7, con i relativi estremi; la piena proprietà da parte di chi ha concesso l'ipoteca al momento dell'iscrizione; il primo grado dell'ipoteca, senza concorrenti e senza alcun privilegio e/o formalità pregiudizievole, per effetto dell'avvenuta cancellazione dell'ipoteca già insistente sull'immobile offerto in garanzia ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 26 maggio 2000 ai nn. 6636 R.G. e 1021 R.P. in favore del Credito Emiliano S.p.A. (mutuo n. 502 06010856), per un importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila) contro la sig.ra F. [REDACTED], a garanzia di un finanziamento di Euro trentacinquemila per atti Notar Maria Tripodi del 19 maggio 2000, registrato a Palmi il 5 giugno 2000 al n. 294"*.

Orbene, dalle ispezioni per immobile effettuate da C.T.U. è emerso che a tale iscrizione di ipoteca è stata seguita da Comunicazione n. 307 del 12/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2006 e Cancellazione totale eseguita in data 16/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).



Pignoramenti

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

- **Trascrizione nn. 14526/12024 del 08/08/2024** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 03/07/2024, Numero di repertorio 1034 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi Sede Palmi (RC) a favore di ING BANK N.V., sede Milano, Codice fiscale 11241140158 (Richiedente: EUROPA CS SRL per ING BANK N.V. Viale Fulvio Testi n. 250 Milano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Oppido Mamertina (RC), Foglio 8, Particella 87.

Si precisa che i dati sopra indicati sono riportati letteralmente dalla certificazione notarile in atti.

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.2 piani fuori terra, oltre terrazza coperta al piano secondo (terzo f.t.), di superficie commerciale complessiva pari a circa mq 138,24 costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione sito nel centro abitato della frazione Castellace del Comune di Oppido Mamertina (RC), in via Assunta n.3-5, 89014, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 87, Cat. A/3, Classe 2, Cons. Vani 4, Sup. Cat. Tot.: 109 mq, Tot. escluse aree scoperte: 106 mq, Rendita € 159,07.

Prezzo di stima: € 68.250,00

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

Rizziconi - Palmi (RC), 23.6.2025

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.2 piani fuori terra, oltre terrazza coperta al piano secondo (terzo f.t.), di superficie commerciale complessiva pari a circa mq 138,24 costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione sito nel centro abitato della frazione Castellace del Comune di Oppido Mamertina (RC), in via Assunta n.3-5, 89014, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 87, Cat. A/3, Classe 2, Cons. Vani 4, Sup. Cat. Tot.: 109 mq, Tot. escluse aree scoperte: 106 mq, Rendita € 159,07.

DIRITTO DA VENDERE

Il diritto oggetto di espropriazione forzata è la piena proprietà per l'intero (1/1) dell'immobile staggito, in testa ai debitori esecutati, sig.ri [REDACTED]

Circa lo stato civile dei debitori esecutati è stato acquisito *Estratto per riassunto degli atti di matrimonio* in data 4.3.2025 (cfr. Allegato 3 - *Certificati di stato civile*), da cui risulta che i signori [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio il 6.6.2010 nel Comune di Santa Cristina D'Aspromonte. Annotazioni: nessuna.

Si evidenzia che l'attuale **stato civile dei debitori esecutati** (cfr. anche Certificati anagrafici di Stato Civile in data 3.3.2025 emessi dal Comune di Oppido Mamertina in Allegato 3 - *Certificati di stato civile*) **risulta lo stesso dell'epoca dell'atto di provenienza in loro favore.**

Da quanto si evince dalla certificazione di Stato civile citata, all'epoca dell'atto di acquisizione del bene staggito, e tutt'oggi, **i debitori esecutati risultano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.**

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 occupato dai debitori che vi risiedono anagraficamente con la famiglia, come emerso dalla certificazione anagrafica acquisita (cfr. Certificato di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Oppido Mamertina in Allegato 4 - *Certificati anagrafici*) e per come constatato in occasione dell'accesso congiunto con il custode giudiziario avvenuto in data 15.5.2025.

Si constata, dunque, che - a meno di diverse evidenze - l'immobile costituisce abitazione principale dei debitori esecutati.



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 13.6.2025 in Allegato 5 - *Atti registrati presso 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 per come evincibili dalla certificazione notarile versata in atti e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile effettuate dal C.T.U. in data 15.6.2025 (cfr. Allegato 2 - *Ispezioni ipotecarie*).

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 Oppido Mamertina (RC), Foglio 8, Particella 87, Cat. A/3, Classe 2, Cons. Vani 4, Sup. Cat. Tot. 109 mq, Tot. escluse aree scoperte: 106 mq, Rendita € 159,07.

- Ubicazione: via Assunta nn. 3 e 5 - piano T-1, 89014 Oppido Mamertina (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 Assunta, e con altri fabbricati censiti alle particelle 86 e 89 dello stesso foglio di mappa (cfr. Visure ed elaborati grafici catastali in Allegato 6 - *Documentazione catastale*) nonché con vicolo sul prospetto retrostante.

REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato pignorato è stato accatastato ed è dotato di planimetria catastale aggiornata in data 1.8.2017, così come da ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (cfr. Allegato 6 - *Documentazione catastale*).

Lo stato dei luoghi rilevato *in situ* presenta delle difformità rispetto a quanto catastalmente rappresentato (cfr. Allegato 11 - *Documentazione fotografica*). 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) non è rappresentato. In situ, invece, lo stesso piano risulta costituito da un terrazzo piano praticabile, adibito a rimessa e stenditoio, interamente coperto con tettoia in acciaio e lamiera ondulata, a due falde inclinate, estesa su tutta l'area di impronta del fabbricato ed altezza interna variabile (altezza al colmo pari a cm 257 circa, altezza alla gronda pari a cm 190 circa).
- Sono presenti, altresì, minute difformità nella rappresentazione planimetrica di alcuni vani di porte interne.

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 € 350,00, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia di cui alla Legge 28.2.1985 n. 47 e s.m.i. e di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380 e s.m.i., in atti è presente una dichiarazione della dante causa dei debitori eseguiti, contenuta all'interno dell'atto di provenienza (cfr. Art. 2 dell'Atto di compravendita del Notaio Federico Maria del 12/04/2018 rep. 94093/19938 in Allegato 5 - *Atti registrati presso Agenzia delle Entrate*), rilasciata ai sensi dell'art. 40 della succitata Legge 47/1985 e degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, secondo cui: “[...] il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, che in merito non sono mai stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori, e che lo stesso non ha formato oggetto di successivi interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire; dichiara inoltre di aver presentato, in relazione a lavori di ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e manutenzione straordinaria comunicazione inizio lavori asseverata - ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 - al comune di Oppido Mamertina in data 7 giugno 2017, acquisita al protocollo del competente ufficio in data 8 giugno 2017 con il n. 10404, completa di relazione tecnica di asseverazione di conformità agli strumenti urbanistici e/o regolamenti edilizi vigenti e degli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Angelo Merisi in data 7 giugno 2017, dalla quale risulta altresì che gli interventi eseguiti non necessitano di titoli abilitativi [...]”.

In aggiunta a quanto sopra sono stati effettuati alcuni riscontri di natura cartografica da cui si evince che il fabbricato oggetto della presente relazione peritale è rappresentato nella cartografia del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Oppido mamertina (Variante approvata con D.P.R. del 5.7.1190 n.1252) e nella cartografia digitale della Comunità Montana Versante Tirrenico Meridionale (cfr. Aerofotogrammetria in scala 1:5.000) di elaborazione risalente all'anno 1998, con foto aeree del 1997 (cfr. Allegato 7 - *Inquadramento territoriale*).

Inoltre dalla 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, risulta già traccia dell'impianto del fabbricato (cfr. Allegato 7 - *Inquadramento territoriale*).

A ciò aggiungasi che, dalla consultazione storica dei documenti catastali inerenti l'immobile, è stata rinvenuta planimetria catastale storica con data di redazione 29.4.1940, e con immobile di primo impianto accatastato dal 13.12.1939 (cfr. Allegato 6 - *Documentazione catastale*), da cui si evince che fin dall'epoca di primo accatastamento il fabbricato, già dotato degli attuali confini, possedeva la consistenza di un edificio a due piani f.t.

E' stata effettuata, previo formale accesso agli atti, ulteriore 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 Oppido Mamertina. Tale controllo non ha evidenziato la presenza di procedimenti abilitativi



o sanzionatori inerenti che il fabbricato in argomento (cfr. Allegato 9 - *Documentazione urbanistico-edilizia*).

Inoltre, è stato accertato presso lo stesso Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Oppido Mamertina che il fabbricato ricade in zona B (Residenziale Edificata) nell'attuale Programma di Fabbricazione comunale vigente e che lo stesso non è soggetto ad alcun vincolo (paesaggistico, ambientale, idrogeologico, Ente Parco Nazionale dell'Aspromonte, ecc.).

Lo stesso Sportello Unico per l'Edilizia attesta che agli atti d'ufficio non risulta alcuna perimetrazione del centro abitato di Castellace in data antecedente al 1967 (cfr. Allegato 9 - *Documentazione urbanistico-edilizia*).

Viste le dichiarazioni ed i riscontri tecnico-documentali sopra citati, e considerate le fattezze fisiche del cespite e le risultanze di sopralluogo, si ritiene di poter affermare che lo stato attuale del manufatto è compatibile con quello di un fabbricato di impianto originario antecedente al 1939 - 1940, 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:

“Chiunque 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 di Castellace in data antecedente al 1967 e non è mai stato approvato alcun piano regolatore generale (lo strumento urbanistico attuale è un Programma di Fabbricazione), è possibile desumere che, con ogni probabilità, anche eventuali interventi successivi al 1942 - ed inerenti modifiche edilizie del manufatto di primo impianto o la sua totale ricostruzione - 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 *“chiunque 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 le modifiche eventualmente effettuate sul fabbricato 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 ritenere che l'edificio abbia subito lavori di manutenzione ed ammodernamento in attività edilizia libera, mentre la tettoia in acciaio a copertura del terrazzo di sommità debba considerarsi opera eseguita in assenza del relativo titolo edilizio (cfr. Allegato 8 - *Rilievo planimetrico*).



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 del fabbricato.

Tuttavia va osservato che le dotazioni impiantistiche generali del fabbricato si presentano di buona e recente fattezze, con terminali e macchine di produzione industriale verosimilmente rispondenti alle norme di legge in materia impiantistica anche in rapporto all'epoca di realizzazione.

Riguardo l'esecuzione di opere prive di titolo edilizio, ad esempio quelle riferibili all'ampliamento con tettoia in acciaio e di ammodernamento degli impianti e delle finiture, è possibile stimare l'importo delle spese necessarie al rilascio del relativo titolo in sanatoria ed ai conseguenti adempimenti tecnico-amministrativi per l'asseverazione dell'agibilità dell'immobile, comprese le dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti, in complessivi € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche.

Tale stima è da considerarsi valida anche nel caso in cui la regolarizzazione comportasse l'obbligo di un intervento sulle parti irregolari, mediante lo smontaggio degli elementi abusivi ed il ripristino - parziale o totale - dello *status quo ante*. In tale ipotesi, infatti, si dovrà tenere in conto anche il beneficio economico ricavato dal recupero del materiale ferroso oggetto di smontaggio a parziale scomputo dei costi di ripristino.

DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene pignorato è un fabbricato a n.2 piani fuori terra, oltre terrazza coperta al piano secondo (terzo f.t.), costituente unica unità immobiliare, destinato a civile abitazione e sito nel centro abitato della frazione Castellace del Comune di Oppido Mamertina (RC), in via Assunta n.3-5, 89014.

Circa l'esatto numero civico occorre precisare che sul prospetto del fabbricato, come per molti altri cespiti nelle vicinanze, non è apposta alcuna regolare indicazione di numerazione civica (cfr. Allegato 11 - *Documentazione fotografica*). La numerazione qui assunta (n. 3-5) deriva dalle attuali indicazioni catastali, riportate in visura catastale storica fin dall'impianto catastale del 30.6.1987 (cfr. Allegato 6 - *Documentazione catastale*), mentre indicazioni differenti provengono dai certificati anagrafici (cfr. Allegato 4 - *Certificati anagrafici*) da cui si deduce che il fabbricato sarebbe censito al civico n. 9.

A piano terra è presente un ingresso e disimpegno da cui si accede all'ambiente maggiore destinato a cucina e soggiorno, al bagno a servizio della zona giorno ed alla scala interna che conduce ai piani superiori. A piano primo (secondo f.t.) è presente un atrio/disimpegno da cui si accede alle due camere da letto, al bagno a servizio della zona notte ed alla scala che conduce al terrazzo coperto. Il piano secondo (terzo f.t.) è costituito da un terrazzo piano praticabile, pavimentato in battuto di cemento, adibito a rimessa e stenditoio, interamente coperto mediante una tettoia in acciaio e lamiera ondulata, a due falde inclinate, estesa su tutta l'area di impronta del fabbricato (cfr. Allegato 11 - *Documentazione fotografica*).



Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione rinvenuta presso gli archivi pubblici, la costruzione del fabbricato di primo impianto risale ad epoca antecedente al 1.9.1967. Ad epoca successiva risalgono con ogni probabilità i lavori di realizzazione della tettoia di copertura, da ritenersi irregolare rispetto alla normativa urbanistico-edilizia, nonché ulteriori interventi di manutenzione ed ammodernamento eseguiti in attività edilizia libera.

Ad oggi il cespite si presenta interamente finito e dotato di rifiniture ed impianti di buona e recente fattura, soprattutto al piano terra e nella zona giorno.

L'immobile è dotato delle seguenti rifiniture: tamponature e tramezzature tradizionali in laterizio forato; intonaci interni di tipo civile; intonaci esterni tradizionali in malta cementizia e finiti a fratazzo; rifiniture di pregio sulla facciata principale a piano terra; scala interna e soglie rivestite in marmo chiaro; pavimenti in listoni di gres (zona living a piano terra) e ceramica tradizionale (piano primo e bagni); rivestimenti cucina, alzate e parete scala a piano terra in materiale ceramico di pregio; serramenti esterni in alluminio e vetro camera con persiane effetto legno (a piano terra) e monoblocco tradizionale in acciaio forniti di tapparelle avvolgibili in pvc (a piano primo); portoncino blindato all'ingresso principale e piano terra; infissi interni in legno tamburato; balcone scoperto pavimentato in piastrelle per esterno e ringhiera di parapetto in ferro su entrambi i prospetti; terrazzo coperto pavimentato in battuto di cemento.

Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, televisivo e citofonico del tipo sottotraccia; impianto idrico ed impianto fognante; impianto termico di riscaldamento a biomasse (termocamino e radiatori in alluminio); impianto di acqua calda sanitaria con caldaia a gas; impianto di raffrescamento a pompa di calore (zona living a piano terra).

L'altezza netta interna del piano terra è pari a cm 282 circa, mentre l'altezza netta interna del piano primo è pari a cm 292 circa. La tettoia a piano secondo presenta altezza interna variabile da cm 190 circa alla gronda a cm 257 circa in corrispondenza del colmo (cfr. Allegato 8 - *Rilievo planimetrico*).

Nel complesso l'immobile non presenta vistosi segni di ammaloramento a meno di alcune patologie dell'intonaco in facciata, all'intradosso del cornicione di sommità su entrambi i prospetti.

Non sono presenti segni evidenti di lesioni o ammaloramenti della parte strutturale, né di cedimenti, né di sfondellamento dei solai (cfr. Allegato 11 - *Documentazione fotografica*).

Il cespite presenta caratteristiche coerenti con la destinazione di civile abitazione ed in particolare con quelle delle abitazioni civili ordinarie, benché mostri alcune rifiniture di pregio.

Lo stesso appare ben contestualizzato nel tessuto urbanistico poiché ubicato in pieno centro abitato, su un'area classificata come zona residenziale di tipo B nello strumento urbanistico vigente, servito dai principali servizi pubblici e commerciali che insistono sulla frazione Castellace e, nel contempo, ben accessibile dagli assi viari di zona. In particolare la vicina Strada Provinciale SP2-bis collega l'abitato alla SP1 (Gioia Tauro - Locri) e, dunque, allo svincolo autostradale dell'A2 - Salerno Reggio Calabria di Gioia Tauro ed al Porto di Gioia Tauro.



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 vani con 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.

Nell'ambito della presente relazione peritale 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 stenditoio 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 (cfr. Allegato 8 - *Rilievo planimetrico*).

Tabella determinazione superficie commerciale equivalente

unità di misura: mq

Piano	Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di equivalenza	Superficie commerciale equivalente
T	Vani principali e accessori	56,46	100%	56,46
1	Vani principali e accessori	57,04	100%	57,04
2	Vani accessori	4,10	100%	4,10
1	Balcone scoperto	8,45	25%	2,11
2	Terrazzo stenditoio	52,94	35%	18,53
Totale				138,24

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: buono.

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 2024 in zona Frazione Castellace del Comune di Oppido Mamertina. La correzione è stata operata tenendo conto del valore di mercato registrabile mediante il recente atto di compravendita che ha interessato l'immobile stesso (cfr. titolo di provenienza in Allegato 5 - *Atti registrati presso Agenzia delle Entrate*) e 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. 2024, zona Frazione Castellace, residenziale, abitazioni civili: € 290,00/mq - € 410,00 mq.
- Parametro applicato in compravendite dello stesso immobile, come in atti: € 723,37 mq (valutato come rapporto fra il prezzo di vendita e la superficie commerciale: € 100.000 / mq 138,24).

In coerenza con le caratteristiche del cespite e con lo stato conservativo e manutentivo rilevato, si adotta il seguente parametro base, pari alla media aritmetica fra l'estremo superiore dell'intervallo OMI ed il parametro applicato nella compravendita in atti:

- Parametro base per la valutazione: € 566,69/mq.

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

- Fattore di coerenza con destinazione d'uso e contesto ubicativo: 1,02;
- Fattore di connessione con dotazioni infrastrutturali: 1,00;
- Rifiniture e dotazioni impiantistiche: 0,95;
- Correzione per assenza di garanzia per vizi: 0,95.



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 sull'immobile pignorato per come segue.

$$\begin{aligned}\text{Stima del parametro corretto} &= \text{Parametro base} \cdot c_1 \cdot c_2 \cdot c_3 \cdot c_4 = \\ &= 566,69 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = \\ &= \text{€ } 521,66 / \text{mq}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Stima del valore dell'immobile} &= \text{Parametro corretto} \times \text{Sup. Comm. Equiv.} = \\ &= 521,66 \times 138,24 = \\ &= \text{€ } 72.115,43\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Stima spese a carico dell'aggiudicatario (spese per regolarizzazione urbanistico-catastale)} &= \\ &= \text{€ } 3.850,00\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Stima del valore del lotto} &= \text{Valore immobile} - \text{Spese aggiudicatario} = \\ &= 72.115,43 - 3.850,00 = \text{€ } 68.265,43 \\ \text{Arrotondamento} &\quad - \text{€ } 15,43 = \\ &= \text{€ } 68.250,00\end{aligned}$$

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), 23.6.2025

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

