

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**



**Procedimento n. 53/2023 R.G.E.**

**promosso da**

**Olympia SPV S.r.l. rappresentata da doValue S.p.a.**

**in danno di**



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

Palmi (RC), 26.5.2024  
(Aggiornamento n. 2)



**Ing. Massimiliano Pappatico**

(documento firmato digitalmente)



## SOMMARIO

<b>PARTE GENERALE</b> .....	3
<b>PREMESSA ED AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE</b> .....	3
<b>RIEPILOGO DEI DATI SOMMARI DELLA PROCEDURA</b> .....	4
<b>INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO</b> .....	5
<b>PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI</b> .....	5
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	7
<b>PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN LOTTI</b> .....	9
<b>LOTTO UNICO</b> .....	10
<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	10
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE</b> .....	11
<b>VERIFICA DOMANDE GIUDIZIALI, ESPROPRI, ALTRI ONERI E SERVITÙ</b> .....	11
<b>VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b> .....	11
<b>VERIFICA SPESE CONDOMINIALI</b> .....	12
<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI, CONFINI ED ATTUALE RECINZIONE</b> .....	12
<b>REGOLARITÀ CATASTALE</b> .....	13
<b>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	14
<b>DESCRIZIONE ANALITICA</b> .....	15
<b>IPOTESI DI FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA</b> .....	17
<b>CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA</b> .....	18
<b>STIMA</b> .....	19
<b>REGIME IVA DEL TRASFERIMENTO</b> .....	20

### Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Ispezioni ipotecarie
3. Certificati di stato civile
4. Certificati anagrafici
5. Visura camerale soggetto occupante
6. Contratto fitto su fondi limitrofi
7. Stralci cartografici
8. Documentazione catastale
9. Aerofotografie
10. Rilievo planimetrico
11. Documentazione urbanistico-edilizia
12. Estratto banca dati O.M.I.
13. Documentazione fotografica

## PARTE GENERALE



### PREMESSA ED AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

In data 18.9.2023 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 12.9.2023, nell'ambito del procedimento contraddistinto con il n. 53/2023 R.G.E., promosso da Olympia SPV S.r.l., rappresentata da doValue S.p.a., ed in danno [REDACTED].

In data 2.10.2023, 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 G.E. con ordinanza del 3.10.2023 invitava l'esperto stimatore a proseguire nelle operazioni peritali ed a redigere la perizia secondo quanto previsto dagli artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.

In data 18.10.2023 veniva effettuato accesso all'immobile congiuntamente al custode giudiziario ed eseguito rilievo dello stato dei luoghi, redigendo apposito verbale (cfr. Allegato 1).

#### **Aggiornamento elaborato peritale**

In data 18.12.2023 veniva redatta e depositata relazione peritale.

A seguito del deposito della relazione peritale di prima stesura, il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 27.3.2024, disponeva accesso congiunto sui luoghi di causa da parte dei periti designati nelle procedure n. 53/2023 e n. 4/2023 R.G.E. al fine di verificare le condizioni della porzione della p.lla 126 eccedente la recinzione, effettuando picchettatura del confine catastale della stessa, e, ove necessario, procedere all'aggiornamento della stima (cfr. planimetria di rilievo all'Allegato 10).

In data 22.4.2024 veniva effettuato accesso congiunto assieme al Dott. Agr. Antonio Zinnato, C.T.U. nella procedura esecutiva n. 4/2023 R.G.E. per l'espropriazione forzata, tra gli altri, dei beni limitrofi a quello oggetto della procedura che ci occupa, redigendo apposito verbale (cfr. Allegato 1).

La presente relazione peritale rappresenta l'aggiornamento del precedente elaborato del 18.12.2023 con specifico riferimento alle disposizioni del G.E. fornite con il sopracitato provvedimento del 27.3.2024, a fronte delle quali - viste le risultanze di sopralluogo - sono state formulate due ipotesi di formazione del lotto di vendita (cfr. in particolare i paragrafi *Identificativi catastali, confini ed attuale recinzione e Ipotesi di formazione del lotto di vendita*).

## RIEPILOGO DEI DATI SOMMARI DELLA PROCEDURA

### Creditore procedente

**Olympia SPV. S.r.l.** (rappresentata da doValue S.p.A.), CF. 05256490268, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri, n. 1, 31015.

- rappresentata e difesa da Avv. Alessandra Villecco, nata a Cosenza il 29.11.1969 (C.F. VLLLSN69S69D086V) del Foro di Cosenza;
- domicilio eletto c/o Studio Legale Commerciale Villecco e Associati sito in Cosenza alla Via Beato Umile, n. 14 (fax 0984.33081; PEC: [slcv@cert.legalmail.it](mailto:slcv@cert.legalmail.it)).

### Debitore esecutato

[REDACTED] (quale subentrato nella proprietà del bene a [REDACTED], debitore ipotecario).

- Data notifica precetto: 31.05.2023;
- Data notifica pignoramento: 27.07.2023.

### Titolo esecutivo

**Contratto di mutuo ipotecario** agrario a tasso fisso, stipulato ai sensi degli artt. 43 e ss del D.Lgs n. 385/1993, con atto per Notaio Dott. Maria Tripodi in data 10.07.2015, Rep n. 32910 e Racc. n. 11733, con il quale UNICREDIT S.p.A. concedeva a titolo di mutuo la complessiva somma di € 214.500,00.

**Ipoteca volontaria** in ragione del contratto di mutuo, iscritta in data 13.7.2015 al Reg. gen. n. 11343, Reg. part. n. 993, per un montante ipotecario di € 429.000,00, di cui per capitale € 214.500,00, grado primo.

- A favore di: UNICREDIT S.p.A. (CF. e P.IVA 00348170101); i diritti di Unicredit S.p.A. sono stati ceduti a OLYMPIA SPV. S.r.l. (CF. 05256490268) in forza di un contratto di cessione di crediti, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 130, concluso in data 11 novembre 2021 (cfr. avviso su G.U. Parte Seconda n.137 del 18-11-2021 versato in atti);
- Contro: [REDACTED] (debitore ipotecario), nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED], quale titolare dell'omonima impresa, con sede in [REDACTED].

Si osserva che la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione, per la quota di 1/1, è stata ceduta da [REDACTED] a [REDACTED] con Atto di donazione e contestuale divisione per Notaio Dr. Letizia Giovine del 22.11.2022 rep. 2823 racc. 1784.

Immobile ipotecato: Immobile sito in Rizziconi, loc. San Leo n.15, PT, 89016, in Catasto Fabbricati, al Foglio 40, p.IIIa 126, P.T, cat. D/10, rendita di 1.024,00 Euro.

Nota: Nel compendio dei beni soggetti ad ipoteca sono ricompresi ulteriori immobili in capo a [REDACTED] che, pur oggetto di pignoramento, sono stati stralciati dalla presente procedura con Ordinanza del G.E. del 12.09.2023.

### **Atto di precetto**

Atto notificato con accesso ex art. 140 cpc, a decorrere dal 31/05/2023.

- Importo precettato: € 201.034,37 oltre interessi anche di mora maturati e maturandi dalla data del 1.11.2021.

### **Atto di pignoramento**

Verbale di pignoramento immobiliare del 27.07.2023, Rep. 867, Unep del Tribunale di Palmi.

- Trascrizione Pignoramento in data 05/09/2023, Reg. gen. n. 17371, Reg. part. n. 13006.

### **Nota di precisazione**

Non risultano ulteriori creditori iscritti nella procedura né comproprietari.

## **INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

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

Catasto Fabbricati, Comune di Rizziconi (RC)

Foglio 40, Particella 126, cat. D/10, P.T, rendita 1.024,00 Euro.

- Ubicazione: loc. San Leo n.15, Piano Terra, 89016 Rizziconi (RC);

- Tipologia: fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura con corte annessa. Residenza del custode.

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

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

### **Breve descrizione**

Unità immobiliare di superficie lorda pari a circa mq 83,4 costituente unico fabbricato rurale strumentale ad un piano fuori terra, adibito ad abitazione del conduttore, con annesso terreno pertinenziale, sito in loc. San Leo n.15, Piano Terra, 89016, nel Comune di Rizziconi (RC).

## **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 7.9.2023 dal Notaio Nicolò Tiecco** in Perugia giuste indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - con ispezioni ipotecarie per soggetto a favore e contro i debitori eseguiti ed i loro danti causa e con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento (nella certificazione notarile il bene oggetto di esecuzione è identificato al Rif. 2). Tali evidenze sono state ulteriormente confermate mediante le ispezioni ipotecarie per immobile effettuate nell'ambito della presente procedura dal custode giudiziario, Avv. Caterina Abramo, in data 31.10.2023 congiuntamente alla relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. versata in atti (cfr.

All. 2 alla Relazione informativa del custode giudiziario in data 2.11.2023), e dal C.T.U. in data 17.12.2023 (cfr. Allegato 2).

Il bene staggito è pervenuto all'attuale proprietario, [REDACTED], giusto atto notarile di donazione e divisione a rogito del Notaio Dott.ssa Letizia Giovine del 22.11.2022, con il quale è stata assegnata all'odierno esecutato la proprietà esclusiva del bene che, con il medesimo atto notarile, era stato donato da [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, così come qui di seguito dettagliatamente indicato:

- **Atto notarile pubblico di Divisione** a rogito **Dr. Giovine Letizia del 22.11.2022 rep. 2823 racc. 1784**, trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il **24/11/2022, Reg. Part. n. 16634, Reg. Gen. n. 20358**;

- a favore: [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- contro: [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

- **Atto notarile pubblico di Donazione** accettata a rogito **Dr. Giovine Letizia del 22.11.2022 rep. 2823 racc. 1784**, trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il **24/11/2022, Reg. Part. n. 16633, Reg. Gen. n. 20357**;

- a favore: [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà;

- contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

La proprietà del bene era pervenuta al dante causa, [REDACTED], in virtù di successione legittima alla propria madre, [REDACTED], con dichiarazione di successione registrata a Palmi l'11.11.2004, trascritta a Reggio Calabria il 12.10.2007, successivamente integrata e poi rettificata rispettivamente con le formalità n. 16257 del 21.12.2017 e n. 11251 del 10.08.2022, così come qui di seguito dettagliatamente indicato:

- **Dichiarazione di successione**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palmi il **11/11/2004 al Rep. n. 81/462**, trascritta presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il **12/10/2007, Reg. Part. n. 13655 e Reg. Gen. n. 22127** - successivamente integrata e poi rettificata rispettivamente con le seguenti formalità:

- **Rep. n. 851/9990 del 13/10/2017, trascritta il 21/12/2017, Reg. Part. n. 16257 e Reg. Gen. n. 19955**;

- **Rep. n. 104/9990 del 04/07/2022, trascritta il 10/08/2022, Reg. Part. n. 11251 e Reg. Gen. n. 13837**;

- a favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- contro: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- **Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità** a rogito **Dott. Pasquale Vittorio**, Notaio in Polistena (RC), del **13/04/2006 rep.17546/7337**, trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il **19/04/2006, Reg. Part. n. 5962, Reg. Gen. n. 8425**.

Il bene staggito era originariamente di proprietà esclusiva di [REDACTED] [REDACTED], ad essa pervenuto in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a rogito **Notaio Albanese Ettore** del **06/06/1951 rep. 7052**, trascritto a Reggio Calabria il **26/06/1951 al n. 5769 di formalità**.

Si evidenzia, altresì, che l'atto di provenienza in favore del debitore eseguito (Atto pubblico di donazione e divisione Dr. Giovine Letizia del 22.11.2022 rep. 2823 racc. 1784, versato in atti) non è anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento ed il bene pignorato non è direttamente pervenuto al debitore mediante successione ereditaria.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato vengono qui riportate per come si evincono dalla già citata **certificazione notarile** versata in atti, **redatta in data 7.9.2023 dal Notaio Nicolò Tiecco** a seguito di ispezioni ipotecarie per soggetto. Tali formalità sono state ulteriormente confermate ed attualizzate mediante le ispezioni ipotecarie per immobile effettuate nell'ambito della presente procedura dal custode giudiziario, **Avv. Caterina Abramo**, in data 31.10.2023 congiuntamente alla relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. versata in atti (cfr. All. 2 e 3 alla Relazione informativa del custode giudiziario in data 2.11.2023), e dal C.T.U. in data 17.12.2023 (cfr. Allegato 2).

#### **Ipotecche volontarie, giudiziali, legali o in rinnovazione**

Il bene staggito risulta oggetto delle seguenti iscrizioni di ipoteca presso i pubblici registri immobiliari.

- **Ipoteca volontaria iscritta il 13/07/2015, Reg. Part. n. 993, Reg. Gen n. 11343;**
  - a favore: Unicredit S.p.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: non indicato);
  - contro: [REDACTED] (debitore ipotecario);
  - per Euro 429.000,00 di cui € 214.500,00 per capitale, derivante da concessione di garanzia di finanziamento; durata 10 anni (durata contratto di mutuo), come da Atto notarile pubblico a rogito **Tripodi Maria**, notaio in Polistena (RC), in data 10/07/2015 rep. 32910/11733.

L'ipoteca deriva da concessione a garanzia di finanziamento di cui al Contratto di mutuo ipotecario con atto per **Notaio Dott. Maria Tripodi** in data 10.07.2015, Rep n. 32910 e Racc. n. 11733.

### **Pignoramenti**

Il bene pignorato risulta oggetto dei seguenti pignoramenti trascritti presso i pubblici registri immobiliari.

- **Pignoramento immobiliare** Pubblico Ufficiale: Funzionario UNEP del Tribunale di Palmi, in data 08/05/2023 rep. 533, trascritto l'08/06/2023, **Reg. Part. n. 8258, Reg. Gen. n. 11766;**

- a favore: Penelope SPV srl con sede in Conegliano (TV), (richiedente: Getesi srl per Penelope SPV srl, Centro Direzionale Isola G/8 – Napoli);

- contro: [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare** Pubblico Ufficiale: Funzionario UNEP del Tribunale di Palmi, in data 27/07/2023 rep. 867, trascritto il 05/09/2023, **Reg. Part. n. 13006, Reg. Gen. n. 17371;**

- a favore: Olympia SPV srl con sede in Conegliano (TV), (richiedente: Viseb srl per Avv. Alessandra Villecco per doValue S.p.A. CF. 01952780540, via G.B. Pontani n.14 Perugia);

- contro: [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare** Pubblico Ufficiale: Funzionario UNEP del Tribunale di Palmi, in data 02/10/2023 rep. 1017, trascritto il 18/10/2023, **Reg. Part. n. 14995, Reg. Gen. n. 19902;**

- a favore: Penelope SPV S.r.l. (C.F. 04934510266) con sede in Conegliano (TV) (richiedente: Getesi S.r.l., CF. 06687081213);

- contro: [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- **Pignoramento immobiliare** Pubblico Ufficiale: Funzionario UNEP del Tribunale di Palmi, in data 02/10/2023 rep. 1017, trascritto il 14/11/2023, **Reg. Part. n. 16349, Reg. Gen. n. 21540 - Rettifica a trascrizione del 18/10/2023 al n.14995 di formalità.**

Con riferimento ai pignoramenti sopra menzionati si evidenzia, altresì, quanto segue.

1 - In aggiunta alle formalità sopra indicate la certificazione notarile riporta, altresì, il pignoramento immobiliare in data 20/01/2023 rep. 55, trascritto il 23/02/2023, Reg. Part. n. 2656. Tale formalità, tuttavia, non si riferisce al bene specifico oggetto dell'odierna esecuzione, pur interessando beni pignorati stralciati dalla presente procedura con Ordinanza G.E. del 7.7.2023, così come verificato mediante apposita ispezione ipotecaria operata dal CTU in data 17.11.2023 (cfr. Allegato 2).

2 - Come da attestazione di cancelleria del 12.9.2023 versata in atti, il pignoramento trascritto il 08/06/2023 al n.8258 di formalità è confluito nella proc. esec. RGE 28/2023 ed è stato dichiarato inefficace con Ordinanza G.E. del 7.7.2023, con conseguente estinzione della procedura. Tuttavia lo stesso non risulta ancora cancellato.

3 - Il pignoramento trascritto il 05/09/2023 al n.13006 di formalità è quello in forza del quale è stata avviata la presente procedura. Lo stesso ricomprende, oltre al



bene oggetto dell'odierna esecuzione, altri beni pignorati ai terreni, come riportato in atti (indicati con Rif. 1 nella certificazione notarile), che sono stati stralciati e riuniti alla proc. esec. RGE n. 4/2023 con Ordinanza G.E. del 12.9.2023. Con la stessa si è statuito di provvedere sull'istanza di vendita limitatamente al bene censito al C.F. del Comune di Rizziconi al foglio 40, part. 126.

4 - Il pignoramento trascritto il 18/10/2023 al n. 14995 di formalità, nonché la sua rettifica trascritta il 14/11/2023 al n. 16349 di formalità, presentano data successiva a quella del pignoramento per cui è stata avviata la presente procedura esecutiva. Tali formalità riguardano, tra gli altri, anche il bene censito al C.F. del Comune di Rizziconi al foglio 40, part. 126, oggetto dell'odierna esecuzione (cfr. Allegato 2: Visure ipotecarie in data 31.10.2023 e Visure ipotecarie in data 17.11.2023).

#### **PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN LOTTI**

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

##### **Lotto unico**

Piena proprietà per l'intero (1/1) di fabbricato rurale strumentale ad un piano fuori terra, adibito ad abitazione del conduttore, con annesso terreno pertinenziale sito in loc. San Leo n.15, 89016, nel Comune di Rizziconi (RC), censito in Catasto Fabbricati al Foglio 40, Particella 126, cat. D/10, P.T, rendita 1.024,00 Euro.

Per la formazione del lotto di vendita si formulano due ipotesi (cfr. paragrafo *Ipotesi di formazione del lotto di vendita*).

**Ipotesi n. 1 di formazione del lotto di vendita**                      **Prezzo di stima: € 85.070,00**

**Ipotesi n. 2 di formazione del lotto di vendita**                      **Prezzo di stima: € 80.540,00**

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

Palmi (RC), 26.5.2024  
(Aggiornamento n. 2)

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

## LOTTO UNICO



### DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per l'intero (1/1) di fabbricato rurale strumentale ad un piano fuori terra, adibito ad abitazione del conduttore, con annesso terreno pertinenziale sito in loc. San Leo n.15, 89016, nel Comune di Rizziconi (RC), censito in Catasto Fabbricati al Foglio 40, Particella 126, cat. D/10, P.T, rendita 1.024,00 Euro.



### 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], il cui stato civile è celibe (cfr. Allegato 3 - Certificato di stato libero acquisito presso il Comune di Polistena).

Si evidenzia che lo stato civile del debitore esecutato risulta lo stesso indicato nell'atto di provenienza in suo favore e che il pignoramento non riguarda quote di beni in comunione legale.

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

### STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED], ma non ne rappresenta l'abitazione principale (cfr. Allegato 4 - Certificati di residenza storici acquisiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Polistena).

Durante il sopralluogo di primo accesso [REDACTED] ha dichiarato che il manufatto pignorato, di cui lo stesso è esclusivo proprietario, costituisce un bene strumentale della [REDACTED], di cui [REDACTED]

[REDACTED] è legale rappresentante (socio amministratore) e [REDACTED] è socia (cfr. Allegato 5 - Visura camerale acquisita presso la CCIAA di Reggio Calabria). Tale società conduce in affitto i fondi rustici di proprietà di [REDACTED] circostanti il cespite oggetto della odierna esecuzione, in virtù di contratto di fitto regolarmente registrato (cfr. Allegato 6 - Contratto di fitto in data 2.5.2017 esibito dagli occupanti, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Palmi, in data 25.5.2017, al n. 1469, seria 3°, inerente - tra gli altri - i terreni siti in Rizziconi, foglio 40, partt. 52, 142, 143, 144, 145).

Nota - Gli occupanti non hanno esibito titoli ulteriori rispetto a quanto sopra indicato. Comunque, presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Palmi è stata trasmessa richiesta di accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza di

eventuali contratti registrati che interessino il bene staggito, tuttavia tale richiesta non è stata ancora riscontrata dall'ufficio competente.

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

Circa le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato si rimanda integralmente alla parte generale della presente perizia, in cui le stesse sono riportate per come evincibili dalla certificazione notarile versata in atti e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal custode giudiziario, Avv. Caterina Abramo, versate in atti congiuntamente alla relazione informativa ex art. 559, co. 3, c.p.c. (cfr. All. 2 e 3 alla Relazione informativa del custode giudiziario in data 2.11.2023, versata in atti), e dal C.T.U. in data 17.12.2023 (cfr. Allegato 2).

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

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

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

Quanto sopra è stato, altresì, confermato dalle dichiarazioni dei danti causa effettuate in sede di stipula dell'atto di provenienza, agli artt. 3 e 10 dello stesso (cfr. Atto notarile pubblico di Donazione e Divisione a rogito Dr. Giovine Letizia del 22.11.2022 rep. 2823 racc. 1784, versato in atti).

Si segnala che il confine catastale del bene staggito è lambito dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione in linea aerea. Tale passaggio comporta una limitazione del diritto a edificare per una fascia di terreno a margine della linea esistente descritta nel programma di fabbricazione del Comune di Rizziconi con una ampiezza generica convenzionale di circa ml 15 per ciascun lato e specificabile con maggiore precisione dal gestore dell'infrastruttura in base alle caratteristiche tecniche acquisite della linea stessa. Tale circostanza, in ogni caso, non interessa in alcun modo il fabbricato, posto a distanza considerevole dall'elettrodotto in argomento (cfr. Allegato 7 - *Stralci cartografici*).

#### **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, CONFINI ED ATTUALE RECINZIONE

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rizziconi (RC), Foglio 40, Particella 126, cat. D/10, P.T, rendita 1.024,00 Euro:

- Ubicazione: loc. San Leo n.15, Piano Terra, 89016 Rizziconi (RC);
- Tipologia: fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura. Residenza del custode.

I dati catastali attuali dell'immobile coincidono con quelli originari di costituzione in catasto dell'immobile stesso che, da visura catastale storica, risale al 11.10.2004.

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 strada comunale (detta Strada Cavallaro o Strada Mattarossa-Vecchia Posta), e con i terreni agricoli censiti alle particelle nn. 142, 144 e 145 (cfr. Visure ed elaborati grafici catastali in Allegato 8).

Dal confronto fra l'aerofotografia della zona e la mappa catastale (cfr. Allegato 9) emerge che il terreno pertinenziale individuato dalla mappa catastale risulta più ampio rispetto alla superficie effettivamente recintata, per cui le porzioni di terreno non recintate, pur afferendo catastalmente alla particella 126 del bene staggito, risultano non delimitate fisicamente dai fondi rurali circostanti ed in continuità con l'attività agricola in essi praticata. Si osserva, altresì, che i fondi circostanti sono ricompresi fra quelli oggetto di pignoramento in danno di [REDACTED], debitore ipotecario e dante causa dell'odierno esecutato, e sono stati stralciati e riuniti alla P.E. n. 4/2023 con Ordinanza G.E. del 12.9.2023.

Al fine di rilevare più dettagliatamente tale caratteristica dello stato dei luoghi, su disposizione del G.E. del 27.3.2024, è stato effettuato accesso congiunto assieme al Dott. Agr. Antonio Zinnato, C.T.U. nella procedura esecutiva n. 4/2023 R.G.E. per l'espropriazione forzata, tra gli altri, dei beni limitrofi a quello oggetto della procedura che ci occupa, nel corso del quale è stata effettuata picchettatura del confine catastale del bene alla p.lla 126 con particolare riferimento a quello posto sul lato nord e sul lato sud, in corrispondenza con le porzioni non recintate (cfr. verbale

di sopralluogo del 22.4.2024 in Allegato 1; cfr. planimetria di rilievo in Allegato 10; cfr. Foto dalla 21 alla 28 in Allegato 13).

Dai rilievi effettuati *in situ* è emerso quanto segue.

La particella 126 è stata recintata in maniera non conforme all'effettivo andamento del confine catastale, racchiudendo all'interno della propria recinzione una piccola porzione (circa 6 mq) della confinante particella 145 e lasciando altresì all'esterno della recinzione stessa due distinte porzioni di terreno della particella 126: la prima, posta a nord, misura circa mq 250 mentre la seconda, posta a sud, misura circa mq 910.

La porzione sud della particella 126 confina con la particella 145, pignorata nella P.E. n. 4/2023. La particella 145 è occupata da un actinidiato allevato a tendone con copertura antigrandine. La prima fila dell'impianto, posta sul lato nord della particella 145, interseca il confine catastale con la particella 126 e, in conseguenza di ciò, la porzione di testa di un filare con circa n. 8 piante di actinidia (oltre n. 8 ulteriori piante poste sul filare al confine con la strada comunale) insistono sulla superficie della particella 126 (cfr. planimetria di rilievo all'Allegato 10; cfr. Allegato 13 - *Documentazione fotografica*).

La porzione nord della particella 126 confina con la particella 142, pignorata anch'essa nella P.E. n. 4/2023. La particella 142 è interessata da un impianto di actinidia di recente piantumazione. Le porzioni di testa dei filari impiantati sono situate entro il confine catastale della particella 126 e, per tale ragione, circa n. 11 piante di actinidia (in tutto n. 9 posizioni) insistono sulla superficie della particella 126 (cfr. planimetria di rilievo all'Allegato 10; cfr. Allegato 13 - *Documentazione fotografica*).

## REGOLARITÀ CATASTALE

Il fabbricato pignorato è stato accatastrato ed è dotato di planimetria catastale presentata in data 11.4.2004, così come da ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio (cfr. Allegato 8).

Lo stato dei luoghi rilevato *in situ* presenta delle difformità rispetto a quanto catastalmente rappresentato. Di conseguenza è stata redatta apposita pianta del cespite in scala 1:100 e planimetria ubicativa in scala 1:500 riportanti la restituzione grafica delle risultanze di rilievo effettuato al sopralluogo (cfr. Allegato 10).

Dalla comparazione tra gli elaborati catastali e le risultanze di rilievo si evincono le seguenti difformità di tipo catastale:

- L'area di impronta catastale del fabbricato, sia quella indicata in planimetria catastale sia quella riportata in mappa catastale, risulta più ampia dell'area d'impronta rilevata *in situ*, poiché in catasto è censita una porzione originaria del cespite (n. 2 vani posti a sud, plausibilmente frutto di superfetazione), che ad oggi non è più rinvenibile a seguito di plausibile demolizione.
- La planimetria catastale, inoltre, presenta ulteriori difformità relative ad alcune divisioni interne e ad indicazioni di vani porta o finestra.
- Forma e dimensioni del terreno di pertinenza, per come recintato *in situ*, non corrispondono né con quelle riportate in planimetria catastale né con

quelle riportate in mappa catastale (che, a loro volta, differiscono reciprocamente).

Riguardo alle difformità qui evidenziate, e fatte salve ulteriori eventuali discrasie minori riscontrabili mediante l'utilizzo di specifica strumentazione per il rilievo topografico dei terreni, si osserva che è possibile ottenere la regolarizzazione catastale dell'immobile mediante l'aggiornamento della mappa catastale e l'aggiornamento della planimetria catastale.

E' possibile stimare l'importo delle spese necessarie all'esecuzione degli adempimenti tecnico-amministrativi necessari a tale regolarizzazione in € 1.500,00 comprensivi di oneri e prestazioni professionali.

### 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 dichiarazione delle parti intervenute nell'atto di provenienza (cfr. Art. 14 dell'Atto di donazione e contestuale divisione per Notaio Dr. Letizia Giovine del 22.11.2022 rep. 2823 racc. 1784), espressa ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, secondo cui: "[...] tutte le unità immobiliari oggetto del presente atto sono parte integrante di immobili edificati in data antecedente al giorno 1 settembre 1967 [...]".

Si ritiene che tale dichiarazione costituisca dichiarazione sostitutiva di atto notorio valevole anche ai sensi dell'art. 40 della succitata Legge 47/1985.

In aggiunta a quanto sopra sono stati effettuati alcuni riscontri di natura cartografica da cui si evince che il fabbricato è rappresentato nella cartografia del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Rizziconi (cfr. Carta dei vincoli in scala 1:10.000) di elaborazione risalente all'anno 2000 (cfr. Allegato 7).

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).

E' stata effettuata, previo formale accesso agli atti, verifica dell'esistenza di eventuali titoli edilizi o di altre procedure urbanistico-edilizie presenti in archivio presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rizziconi. Da tale controllo è emerso che il fabbricato è stato oggetto di Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con pratica DIA n. 8/2009, protocollo n. 2947 del 9.3.2009. Tuttavia il titolo edilizio non appare maturato per via di una richiesta di integrazioni documentali trasmessa al dichiarante con nota prot. 4133 del 3.4.2009 da parte dello stesso Ufficio e rimasta inevasa (cfr. Allegato 11).

Visti i riscontri 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 rurale in muratura di impianto originario antecedente al 2.9.1967 (ed, ancor più, antecedente al 1954), successivamente oggetto di interventi di manutenzione ed ammodernamento degli impianti e delle finiture.

Non è stata rinvenuta documentazione inerente alla dichiarazione di conformità degli impianti presenti ai sensi del D.M. MISE 22.1.2008 n. 37, né circa le utenze e gli eventuali allacci a reti ed infrastrutture pubbliche, né documentazione inerente all'attestazione di prestazione energetica del fabbricato.

Tuttavia va osservato che in sede di atto di provenienza il dante causa ha prestato garanzia circa *"l'efficienza e il funzionamento degli impianti rilevanti ai sensi di legge e la loro conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati, nonché agli adeguamenti in ordine alla sicurezza anche successivi all'epoca di costruzione ed obbligatorie per legge"* (cfr. Art. 3 dell'Atto di donazione e contestuale divisione per Notaio Dr. Letizia Giovine del 22.11.2022 rep. 2823 racc. 1784).

Va altresì considerato che le dotazioni impiantistiche del fabbricato si presentano di buona e recente fattezza, 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 al titolo non maturato con DIA n. 8/2009, o altre analoghe rilevabili, 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 € 5.800,00, comprensivi di oneri e prestazioni professionali.

#### DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene pignorato è un fabbricato rurale strumentale ad un piano fuori terra, costituito da unità immobiliare unica, di superficie lorda pari a circa mq 83,4, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, adibito ad abitazione del conduttore. Presenta struttura in muratura e tetto piano non praticabile (cfr. Allegato 13 - *Documentazione fotografica*).

Il manufatto, di impianto risalente, è stato verosimilmente oggetto, nel tempo, di opere di manutenzione ed ammodernamento e, attualmente, versa in buono stato di conservazione e manutenzione.

La parte strutturale, in muratura ordinaria e solaio di copertura piano, non presenta segni evidenti di lesioni o degrado.

Le finiture interne ed esterne appaiono costituite da materiali e posa di buona fattezza e di recente manifattura. Rilevati lievi segni di umidità all'intradosso del cornicione esterno di sommità.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

Gli infissi sono con telaio in alluminio, vetri a doppia lastra e scuri interni. Le bucaure esterne sono dotate di grate antintrusione e il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Le dotazioni impiantistiche, per la maggior parte sottotraccia, sono comprensive di impianto elettrico, idrico, citofonico, televisivo e di videosorveglianza. Sono presenti, inoltre: impianto termico con caldaia a gas e

radiatori in alluminio, nonché con caminetto a legna; impianto di raffrescamento con pompe di calore aria-aria; impianto di produzione acqua calda sanitaria, sia con caldaia a gas sia con scaldabagno elettrico di tipo tradizionale. Tutti gli impianti si presentano in buono stato manutentivo ed, a prova sommaria, funzionanti.

Il fabbricato è circondato da un terreno pertinenziale dotato di recinzione in paletti prefabbricati infissi nel terreno e rete metallica, per una estensione di circa mq 2885 (al netto dell'area di sedime del fabbricato), ad uso esclusivo del fabbricato medesimo.

Nell'intorno più prossimo al fabbricato il terreno pertinenziale è lastricato con battuto di cemento, per circa mq 102, a costituire una corte scoperta, in prevalenza prospiciente il prospetto principale del cespite.

All'immobile si accede dall'antistante strada comunale mediante un varco nella recinzione dotato di cancello metallico carrabile con sistema automatico di apertura ad ante e fotocellule di sicurezza.

Il viale interno in terra battuta che conduce dal cancello di ingresso al fabbricato è dotato di impianto di illuminazione per esterni, così come la corte nelle immediate vicinanze del fabbricato stesso, sia sul prospetto principale sia sul retro.

Sul terreno di pertinenza, in gran parte coltivato a prato, insistono alberi da frutto, piante ornamentali, un'alta siepe viva a ridosso della recinzione ed una vasca interrata a cielo aperto di forma irregolare con dimensioni principali in pianta pari a circa ml 10,0 x ml 5,0 e profonda circa ml 1,50. Il giardino è dotato, altresì, di impianto di irrigazione a pioggia.

Le aree esterne accessibili dal viale di ingresso risultano carrabili ed, altresì, utilizzabili ai fini del parcheggio di veicoli a motore.

Le aree scoperte sono attualmente impiegate anche per il ricovero di attrezzi agricoli verosimilmente utilizzati sui fondi limitrofi (cfr. Allegato 13 - *Documentazione fotografica*).

Il cespite presenta caratteristiche perfettamente coerenti con la destinazione di abitazione rurale e mostra rifiniture e dotazioni impiantistiche più vicine a quelle dei villini che alle abitazioni di tipo economico.

Lo stesso è certamente ben contestualizzato anche rispetto alle caratteristiche di strumentalità all'attività agricola, poiché ubicato in contesto rurale e, nel contempo, molto ben accessibile dagli assi viari di zona e dalle aree commerciali.

L'immobile, infatti, è situato su un'area classificata come zona omogena E - Agricola nello strumento urbanistico vigente del Comune di Rizziconi. Tuttavia la sua ubicazione appare prossima alle principali vie di comunicazione su gomma ed alle più importanti aree commerciali della zona.

In particolare si rilevano le seguenti infrastrutture e punti di connessione di cui gode l'immobile rispetto al contesto ubicativo:

- Strada Provinciale Bivio Cirello (distanza 0,700 km);
- Strada Provinciale SP1, Gioia Tauro/Loeri (distanza 1,200 km);
- Centro Commerciale Porto degli Ulivi (distanza 1,400 km);
- Area Commerciale Gioia Tauro (distanza 2,800 km);
- Parco Commerciale Amunziata (distanza 3,150 km);
- Svincolo Autostradale A2 - Gioia Tauro (distanza 3,150 km).



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

A tal fine sono state tenute in considerazione le raccomandazioni di cui al *Codice delle valutazioni immobiliari* redatto da Tecnoborsa (organizzazione del sistema delle camere di commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare) nonché i coefficienti di 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. Mentre la superficie del giardino di pertinenza è stata considerata al 10% fino al concorrere della superficie lorda del fabbricato ed al 3% per la quota eccedente tale superficie.

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

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

Piano	Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di equivalenza	Superficie commerciale equivalente
T	Vani principali e accessori	83,4	100%	83,4
T	Giardini e pertinenze	83,4	10%	8,3
T	Giardini e pertinenze	2.801,6	3%	84,1
				<b>175,8</b>
T	Terreno ad uso agricolo			<b>1.160</b>

#### IPOTESI DI FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Circa lo stato attuale della recinzione del lotto che ci occupa, con riguardo all'esistenza di porzioni di terreno appartenenti alla particella 126 e poste all'esterno della recinzione, nonché all'interferenza di tali porzioni con gli impianti colturali dei terreni limitrofi (come evidenziato nei precedenti paragrafi), si formulano le seguenti ipotesi operative di formazione del lotto di vendita.

#### Ipotesi n. 1

Il lotto di vendita è formato dal bene staggito, nello stato in cui si trova, secondo la perimetrazione indicata in catasto (cfr. planimetria di rilievo all'Allegato 10).

Sono incluse nella vendita le porzioni poste al di fuori dell'attuale recinzione ed ubicate rispettivamente:

- a sud del lotto, al confine con la particella 145 (per circa mq 910);
- a nord del lotto, al confine con la particella 142 (per circa mq 250).

Le porzioni poste al di fuori dell'attuale recinzione includono, altresì, parti di actinidiato posto in continuità ed a cavallo del confine con le rispettive particelle limitrofe interessate dalla P.E. n. 4/2023 (cfr. paragrafo *Identificativi catastali, confini ed attuale recinzione*; cfr. planimetria di rilievo all'Allegato 10).

E' esclusa dalla vendita la piccola porzione posta all'interno dell'attuale recinzione ma appartenente alla particella 145 (per circa mq 6).

### **Ipotesi n. 2**

Il lotto di vendita è formato dalla sola porzione recintata del bene staggito, secondo la perimetrazione indicata *in situ* dall'attuale recinzione (cfr. planimetria di rilievo all'Allegato 10).

E' esclusa dalla vendita la piccola porzione posta all'interno dell'attuale recinzione ma appartenente alla particella 145 (per circa mq 6).

Le porzioni poste al di fuori dell'attuale recinzione potranno essere separate catastalmente dal lotto di vendita mediante procedura di frazionamento e previo rilievo specialistico da effettuarsi con strumento di adeguata precisione.

Atteso che le porzioni di terreno, come sopra da separare, risultano insufficienti - per dimensioni e destinazione d'uso - a formare un ulteriore lotto di vendita agevolmente alienabile, a discrezione del G.E. e ove compatibile con le ulteriori risultanze giudiziarie, le stesse potranno essere stralciate dalla presente esecuzione seguendo le sorti giudiziali dei rispettivi fondi limitrofi.

La spesa per l'esecuzione delle operazioni catastali di cui sopra ammonta approssimativamente a circa € 3.420,00, di cui € 320,00 per oneri e diritti non imponibili, ed € 3.100,00, compresi accessori, per prestazioni professionali. Le prestazioni professionali richieste dovranno comprendere: rilievo con strumento topografico del perimetro del fabbricato e del perimetro del terreno pertinenziale; frazionamento al catasto terreni ed aggiornamento dell'inserimento in mappa del fabbricato; frazionamento al catasto fabbricati, costituzione "aree urbane" e comunicazione della planimetria catastale aggiornata del fabbricato; istanza di trasferimento ai terreni delle aree urbane costituite e modello di variazione colturale delle parti ad uso agricolo.

L'attuazione della proposta di frazionamento qui riportata, tra l'altro, include totalmente la procedura di regolarizzazione catastale del cespite descritta al paragrafo *Regolarità catastale*, i cui costi possono dunque ritenersi interamente assorbiti nei costi di frazionamento qui stimati.

### **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: medio;
- Coerenza con la destinazione d'uso: ottimo;
- Coerenza con il contesto ubicativo: ottimo;
- Connessione con le dotazioni infrastrutturali: buono;
- Rifiniture e dotazioni impiantistiche: ottimo.

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 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 12 - *Estratto banca dati O.M.I.*), rilevati per le compravendite del 1° semestre 2023 in zone rurali ed extraurbane del Comune di Rizziconi, mediante l'uso di opportuni coefficienti moltiplicativi che tengono conto delle dotazioni e caratteristiche peculiari del fabbricato oggetto di valutazione, nonché degli adeguamenti e delle differenziazioni dovute ai fattori di stima sopra evidenziati, e della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Alla luce di quanto sopra si considerano i seguenti parametri.

- Parametri di stima O.M.I., 1° sem. 2023, zona extraurbana/rurale, residenziale: 335,00 €/mq - 465,00 €/mq.

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

- Parametro base per la valutazione: 450,00 €/mq.

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

- Fattore di coerenza con destinazione d'uso e contesto ubicativo: 1,05;
- Fattore di connessione con dotazioni infrastrutturali: 1,05;
- Rifiniture e dotazioni impiantistiche: 1,10;
- Correzione per assenza di garanzia per vizi: 0,90.

Per la stima del valore delle porzioni di terreno agricolo poste al di fuori dell'attuale recinzione, sulla scorta del metodo di stima sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima, si adotta il seguente parametro base: 5,20 €/mq.

## STIMA

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

Stima del parametro corretto = Parametro base . c<sub>1</sub> . c<sub>2</sub> . c<sub>3</sub> . c<sub>4</sub> =  
= 450 x 1.05 x 1.05 x 1.10 x 0,90 =  
= 491,16 €/mq

Stima del valore dell'immobile = Parametro corretto x Sup. Comm. Equiv. =  
Ipotesi n. 1 = 175,80 x 491,16 + 1.160 x 5,20 =  
= € 86.340,70 + € 6.032,00 =  
= € 92.372,70

Ipotesi n. 2 = 175,80 x 491,16 =  
= € 86.340,70

Stima spese a carico dell'aggiudicatario  
Ipotesi n. 1 = (spese per sanatoria urbanistico-edilizia  
e regolarizzazione catastale) =  
= € 5.800,00 + € 1.500,00 =  
= € 7.300,00

Ipotesi n. 2 = (spese per sanatoria urbanistico-edilizia) =  
= € 5.800,00

Stima del valore del lotto = Valore immobile - Spese aggiudicatario =  
Ipotesi n. 1 = € 92.372,70 - € 7.300,00 = € 85.072,69  
Arrotondamento € - 2,69 =  
= € 85.070,00

Ipotesi n. 2 = € 86.340,70 - € 5.800,00 = € 80.540,69  
Arrotondamento € - 0,69 =  
= € 80.540,00

#### 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.

Palmi (RC), 26.5.2024  
(Aggiornamento n. 2)

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