

## TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 55/2020 R.G.E. promossa da

BANCA CREDITO COOPERATIVO CITTANOVA

contro



### INDICE

01. Premessa .....	1
02. Pignoramento PROCEDURA ESECUTIVA n° 55/2021 .....	1
03. Dati Catastali indicati nel pignoramento e dati catastali attuali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
06. Stato di possesso.....	4
07. Sugli oneri condominiali .....	5
08. Sulla conformità urbanistico-edilizia.....	5
09. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (unico lotto) .....	8

#### 01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso gli uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 08/02/2022, sugli immobili ubicati in Rizziconi, nonché dalla certificazione notarile presente allegata agli atti.

#### 02. **Pignoramento PROCEDURA ESECUTIVA n° 55/2021**, notificato il 18/10/2021 registrato ai n.17624 RG 14817 RP.

trascritto: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di

Pubblicità Immobiliare in data **18/10/2021**, Reg. Part. **14817**, Reg. Gen. **17624**.

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova - Società Cooperativa con sede in Cittanova,

C.F. 00087180808



#### unità negoziale:

Immobile 1 - Rizziconi (RC),

Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 3.



Categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq. Rendita € 23,76. Contrada Margi. Piano T.

Immobile 2 - Rizziconi (RC),

Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 4.

Categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani. Rendita € 677,85. Contrada Margi. Piano T-1.

Immobile 3 - Rizziconi (RC),

Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 5.

Categoria C/7, classe U, consistenza 112 mq. Rendita € 63,63. Contrada Margi. Piano 2.

Ulteriori informazioni: Le suddette unità immobiliari fanno parte di un fabbricato edificato su area così censita al Catasto:

- Comune di Rizziconi – Foglio 21 particella 493.

La particella 493 è stata derivata per frazionamento dalla particella:

- Comune di Rizziconi – Foglio 21 particella 207.

03. **Dati Catastali indicati nel pignoramento e dati catastali attuali**

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con i dati catastali attuali:

- I. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato a Tornese Provvidenza, per i diritti pari a 1/1,  
**Foglio 21 particella 493 sub.3**, Categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq. Rendita € 23,76.  
Contrada Margi. Piano T.
- II. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato a Tornese Provvidenza, per i diritti pari a 1/1,  
**Foglio 21 particella 493 sub.4**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani. Rendita € 677,85. Contrada Margi. Piano T-1.
- III. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato a Tornese Provvidenza, per i diritti pari a 1/1,  
**Foglio 21 particella 493 sub.5**, Categoria C/7, classe U, consistenza 112 mq. Rendita € 63,63.  
Contrada Margi. Piano 2.

Tutti gli immobili sono intestati a



[REDACTED]

Proprietà per 1/1 beni.

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

**IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3**

1) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01/03/1988:

Dalla certificazione notarile risulta che la particella 207 del foglio 21 del comune di Rizziconi (da cui sono originati **Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 21, part.493 sub.3 - sub.4 – sub. 5)**

pervenne a

[REDACTED]

con ATTO DI COMPRAVENDITA, Atto notarile del 01/03/1988 a rogito del Notaio Calogero, Repertorio n.6321, trascritto il 14/03/1988 ai numeri 3606 R.G. e 2899 R.P.

2) ATTO DI DONAZIONE DEL 24/04/2013:

Intestati:

[REDACTED]

Titolo: ATTO DI DONAZIONE, Atto notarile Notaio Rita Tripodi da S. Eufemia d'Aspromonte in data 24/03/2013, repertorio n. 94462/22785, trascritto in data 14/05/2013 ai numeri 6382 R.P. e 9207 R.G.

Contro:

[REDACTED]

proprietà per ½ dei beni.

[REDACTED]

proprietà per ½ dei beni.

A favore:

[REDACTED]

proprietà 1/1 dei beni.



05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca Volontaria**, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Stefano Poeta in data 04/08/2014 Repertorio 10520/6642, registrata il 05/08/2014 ai numeri 892 RP e 14535 RG,

Capitale € 100.00,00 – Durata 15 – Totale 180.000,00

**A favore:** Banca di Credito Cooperativo di Cittanova - Società Cooperativa con sede in Cittanova, C.F. 00087180808

**Contro:** [REDACTED]

per la piena proprietà dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

06. **Stato di possesso**

I beni pignorati, anche se dichiarati in catasto come tre unità immobiliari distinte, in realtà costituivano un unico immobile con pertinenza garage. Ciò si può dedurre facilmente dagli elaborati grafici allegati all'accatastamento.

Allo stato attuale si riscontra la divisione dell'edificio in due abitazioni: una al piano terra e una al primo piano. L'abitazione al primo piano, per come dichiarato in sede di sopralluogo, attualmente è dato in uso alla figlia della [REDACTED] e del proprio nucleo familiare, in forza di un di comodato verbale (cfr. atto notorio del 25-08-2020, ALL.4); a seguito del quale è stata richiesto cambio abitazione il giorno 08/09/2020 al comune di Rizziconi, istanza che è stata accolta con comunicazione del 21/09/2020, prot. n.10358 e n.10361.

L'abitazione al piano terra e il garage sono in possesso [REDACTED]



Per quanto riguarda la tettoia al piano 2 (sub.5, categoria C7), trattasi di un sottotetto privo di funzionalità economica in quanto le altezze minima (0,00 m) e media (1,30 m) lo rendono impraticabile.

Riassumendo:

Immibile 1 - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 3. Categoria C/6.

È in possesso dell'esecutata, [REDACTED]

Immibile 2a - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 4. Categoria A/2, Abitazione al piano terra.

È in possesso dell'esecutata, [REDACTED]

Immibile 2b - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 4. Categoria A/2, Abitazione al piano primo.

È in possesso di terzi in forza di un comodato d'uso verbale.

Immibile 3 - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 5. Categoria C/7.

Di fatto è un sottotetto impraticabile privo di funzionalità economica.

#### 07. Sugli oneri condominiali

Non risulta costituito alcun condominio.

#### 08. Sulla conformità urbanistico-edilizia

##### Legittimità del fabbricato

Il 10/08/2010 sono state costituite, presso l'Agenzia delle Entrate, pratica n. RC0197881, due unità immobiliari: fg. 21, particella 493 sub. 2-3, oltre al bene comune non censibile sub.1, per come risulta dalle visure catastali storiche e dall'elaborato planimetrico del 2010.

Il 09/04/2013 risulta una variazione catastale del sub.2, per divisione-ampliamento-ristrutturazione, pratica n. RC0088986, da cui sono state derivate le due unità immobiliari sub.4, categoria A2 abitazione, e sub. 5, categoria C7 tettoia.



Dal confronto degli elaborati planimetrici prodotti nell'anno 2010 (ALL.001/2 nel fascicolo Perizia Lotto 001) e nell'anno 2013 (ALL.001/3 nel fascicolo Perizia Lotto 001), si deduce che il fabbricato non ha subito ampliamenti delle linee perimetrali e quindi le variazioni effettuate hanno riguardato solo la disposizione interna delle unità immobiliari.

Al comune di Rizziconi, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, per il fabbricato individuato al Foglio 23 part.lla 493 sub.3-4-5 non è stato reperito alcun titolo edilizio (Licenza edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire) autorizzante la sua costruzione.

L'unica pratica edilizia fornita dal comune è stata una Denuncia di Attività del 11/12/2006, prot. 12627, per opere di manutenzione della copertura; la stessa faceva riferimento ad una costruzione esistente sulla particella 207 del foglio 21 di Rizziconi. Alla pratica non era allegato alcun elaborato grafico.

Nell'atto di donazione (cfr. ALL.5), per Notaio Rita Tripodi, repertorio n. 94462/22785 del 24/04/2013, trascritto in data 14/05/2013 ai numeri 6382 R.P. e 9207 R.G, i donanti hanno dichiarato "che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, secondo gli strumenti urbanistici allora vigenti", allegando le planimetrie catastali in atti dal 09/04/2013, pratica catastale n. RC0088986. Planimetrie catastali che non sono state variate fino a oggi.

Lo stato di fatto rilevato presenta delle variazioni planimetriche interne alle unità immobiliari e degli ampliamenti rispetto a quanto presentato in catasto il 09/04/2013. Tali variazioni non sono state autorizzate da alcun titolo edilizio, per cui sono state realizzate abusivamente.

### **Lavori interni e ampliamenti**

Lo stato attuale non corrisponde alle planimetrie depositate nel 2013: si sono rilevate delle variazioni interne, la chiusura di alcuni volumi, l'ampliamento della superficie utile esterna in corrispondenza della copertura del locale di sgombero e la realizzazione di una tettoia.

I volumi aggiuntivi abusivamente realizzati sono (ALL.001/7 nel fascicolo Perizia Lotto 001),:

1. chiusura di circa 23 mq della tettoia aperta al piano terra;



2. chiusura di una porzione di veranda, di circa 9 mq, sul lato ovest del fabbricato;
3. ampliamento di circa 1 mq del locale di sgombero a piano terra.

La superficie utile esterna è stata ampliata rendendo calpestabile la copertura del locale di sgombero, sulla quale è stata realizzata una tettoia di circa 21 mq.

È stata variata la disposizione dei vani interni e, di fatto, l'originaria abitazione è stata divisa in due abitazioni: una al piano terra e una al primo piano.

### **Abusi edilizi e sanabilità**

A seguito di istanza del CTU, acclarata all'albo pretorio con n.1211 il 28/01/2022, con la quale, tra l'altro, sono stati richiesti tutti i documenti autorizzativi agli atti del comune, il Responsabile dell'area tecnica del comune di Rizziconi, con nota del 22/002/2022 prot. 2403, consegnata a mano al CTU, ha trasmesso una sola pratica edilizia autorizzata:

Pratica n.75/2006, consistente in una Denuncia Inizio Attività presentata il 11/12/2006, prot. n.12627, per lavori di manutenzione in copertura.

Quindi si evince che altre eventuali pratiche edilizie presentate successivamente non hanno ottenuto la necessaria efficacia di un titolo edilizio valido.

Pertanto, tutte le variazioni rilevate ed elencate in precedenza risultano abusive.

Il mappale 493 del foglio 21 ricade in zona territoriale omogenea B1 del Programma di Fabbricazione del comune di Rizziconi.

Per la zona B1, il lotto minimo per nuove costruzioni è di 500 mq. Per cui, essendo il lotto 493 di 480 mq, non è consentito alcun ampliamento della costruzione che è classificabile come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 della legge 380/2001, comma 1, lettera e1.

Per quanto sopra, tutti gli ampliamenti realizzati:

1. chiusura di circa 23 mq della tettoia aperta al piano terra;
2. chiusura di una porzione di veranda, di circa 9 mq, sul lato sud del fabbricato;



3. ampliamento di circa 1 mq del locale di sgombero a piano terra;
4. ampliamento della superficie utile esterna con realizzazione di una tettoia di circa 21 mq al primo piano;

non sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, perché non rispettano le Norme Urbanistiche vigenti.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47: gli abusi non sono sanabili in quanto, dagli atti formali esistenti, non si può provare che essi siano avvenuti prima del 31 marzo 2003 (data prevista dalla legge di sanatoria n.326/2003).

Le modifiche all'interno delle unità immobiliari esistenti, compreso il frazionamento di fatto di una unità immobiliare in due abitazioni sono classificabili come opere di manutenzione straordinaria (art. 3 della legge 380/2001, comma 1, lettera b). Queste opere sono regolarizzabili mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, dopo l'effettuazione dei lavori, pagando la sanzione pecuniaria di 1.000,00 € (art.6 bis della legge 380/2001).

Alla sanzione suddetta si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Rizziconi. Oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico asseverante della C.I.L.A. e alla denuncia di variazione catastale da presentare ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 4.200,00.

#### 09. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (unico lotto)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in un unico lotto. La descrizione dettagliata e la valutazione del singolo lotto sono riportate nell'allegato fascicolo cui si rimanda.

#### **LOTTO 001**





*Comune di Rizziconi, contrada Margi – Piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra comprendente due abitazioni (una al piano terra, di circa 134 mq, e una al primo piano, di circa 159 mq + balconi), due locali accessori (deposito e tettoia), un locale garage (categoria C6) e locale sottotetto non praticabile (categoria C7), oltre la corte esterna. Sul fabbricato sono state realizzate opere abusive non sanabili.*

*L'intero compendio è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.21, particella 493, sub. 3, cat. C6 classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq (garage); particella 493 sub.4, categoria A2 classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 269 mq; particella 493 sub.5, categoria C7 classe U, consistenza 112 mq.*

**Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 121.000,00.**

Si allega alla presente:

- Allegati relativi al LOTTO 001;
- Allegati relativi al LOTTO 001 in formato privacy
- Fascicolo allegati

Il CTU  
ing. Rocco Surace

