

# **TRIBUNALE DI PALMI**

**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 37/2023 R.G.E.**

**OGGETTO**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA**  
**TECNICA D'UFFICIO**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Carmine Tripodi**

(documento firmato digitalmente)

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**OGGETTO:** Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione di Palmi, Dott.ssa Marta Caineri, in relazione alla **procedura esecutiva N° 37/2023**, promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**INDICE**

Relazione generale .....	3
Relazione di consulenza tecnica.....	5
Allegati .....	14

Cinquefrondi, lì 04/10/2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
Ing. Carmine Tripodi  
(documento firmato digitalmente)

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

## 1. Relazione generale

**Procedura esecutiva R.G.E. n° 37/2023** promossa da \*\*\*\*\* contro  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**Pignoramento registro generale n. 13280, registro particolare n. 9549 del 30/06/2023, notificato il 29/05/2023 da Tribunale di Palmi**

trascrizione: trascritto in data 29/05/2023 rep. n. 625

a favore: \*\*\*\*\*. con sede in Conegliano (TV) alla via Alfieri n. 1 c.f. e iscrizione al registro delle imprese di Treviso – Belluno n. 05256490268

contro: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

unità neg. N. 1:

Immobile n. 1 Immobile sito in Taurianova (RC) alla Via Virgilio Marone n. 13 Piano 1; Foglio 59 part. 316 sub. 6; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6 vani; Piano Primo, con rendita catastale di € 257,20

## Descrizione degli immobili

### **Lotto di vendita n. 1 - Prezzo a base d'asta: € 96.000,00**

Immobile n. 1 Appartamento sito in Taurianova (RC) Via Virgilio Marone n. 13 P 1; Foglio 59 part. 316 sub. 6; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6 vani; Rendita catastale: € 257,20  
Unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato in c.a. a due piani fuori terra sito in zona periferica a Taurianova (RC) identificato in catasto in via Virgilio Marone al n. 13, all'attualità Via Decimo Giunio Giovenale n. 13.

### **Verifiche preliminari**

- Il creditore ha provveduto al deposito dei Certificati Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, e ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Niccolò Tiecco;
- La certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio preso in esame alla data del 03/07/2023;
- Per l'unità negoziale l'atto di provenienza in favore ai debitori, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* è antecedente al ventennio, si è provveduto a richiedere copia dell'atto e si sono verificate eventuali trascrizioni contro dall'acquisto al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento. La verifica condotta ha evidenziato la presenza di ipoteca legale che risulta totalmente cancellata (annotazione presentata il 02/07/2007) oltre all'atto di divisione di cui si specifica nella sezione Passaggi di proprietà per i beni pignorati;
- I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella certificazione notarile sostitutiva;

- Il precedente non ha depositato l'estratto catastale storico, si provvede ad allegare alla presente;
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, si è provveduto a chiederne copia al comune di Taurianova (RC), che si allega alla presente.

**Passaggi di proprietà per i beni pignorati**

**Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Taurianova (RC), foglio 59 part. 316 sub 6**

- 1) Intestati: in data anteriore al ventennio al signor \*\*\*\*\* nato a Taurianova (RC) il 12/03/1948;  
 Titolo: Atto notarile pubblico di divisione a rogito Dott. Maria Tripodi, notaio in Polistena (RC), del 30/11/1995, rep. n. 4754 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 23/12/1995 al n. 15722 di formalità  
 a favore: \*\*\*\*\* per l'intera proprietà  
 Contro: \*\*\*\*\* per i diritti di 1/3 di piena proprietà;  
 \*\*\*\*\*per i diritti di 1/3 di piena proprietà  
 \*\*\*\*\*per i diritti di 1/3 di piena proprietà
- 2) Intestati: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà;  
 Titolo: Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti della Dott.ssa Federico Maria, notaio in Reggio Calabria, del 22/12/2006, rep. n. 82768/12796, trascritto l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 23/12/2006 al n. 17650 di formalità  
 a favore: \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 contro: \*\*\*\*\*

**Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento**

**Iscrizione NN 6636 del 23/12/2006 – Ipoteca Volontaria**

Iscritta: Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare  
 A favore: BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, via Tortona n. 33  
 Contro: \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

unità negoziale n. 1

Immobile sito in Taurianova (RC) alla Via Virgilio Marone n. 13 Piano 1; Foglio 59 part. 316 sub. 6;  
 Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6 vani; Piano Primo, con rendita catastale di € 257,20

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

## **2. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

### ***Premessa***

Illustrissimo Sig.ra Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Marta Caineri** della Sezione Esecuzione Immobiliari con ordinanza la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Carmine Tripodi, con studio in Cinquefrondi (RC) in Viale Sandro Pertini n. 36, iscritto all'Ordine della Provincia di Reggio Calabria al n. A 2762, Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla **procedura esecutiva N°37/2023**, promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , mi veniva affidato l'incarico di redigere una perizia articolata nei seguenti quesiti:

*Dopo la parte generale l'esperto provvederà per ogni singolo lotto:*

- 1) *Ad una descrizione del bene.*
- 2) *Ad indicare il diritto da vendere (piena proprietà, nuda proprietà ecc.) che, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, era intestato alla parte esecutata in forza ad un atto regolarmente trascritto e a verificare, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Nel caso di quota indivisa indicare gli eventuali comproprietari e se essa sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto inoltre deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo in caso affermativo una bozza di progetto di divisione indicando l'eventuale conguaglio in denaro.*
- 3) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, con l'ausilio del custode, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della stipula del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Qualora il contratto di locazione risulti da atto avente data certa anteriore al pignoramento (ad esempio contratto registrato o trascritto) lo stesso è opponibile alla*

*procedura e all'aggiudicatario e nella stima ne va tenuto conto, in relazione al canone (che nel caso di aggiudicazione dovrà essere corrisposto all'aggiudicatario) ed alla durata tenendo conto della prima scadenza in caso di rinnovo tacito. L'assegnazione della casa familiare nell'ambito di un giudizio di separazione è opponibile alla procedura esecutiva solo se trascritta anteriormente al pignoramento e nei limiti di nove anni.*

- 4) *A indicare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
- 5) *A verificare l'esistenza di trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*
- 6) *A verificare l'esistenza vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*
- 7) *A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*
- 8) *A indicare gli identificativi catastali attuali e gli esatti confini provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, se necessario per la formazione del lotto, allegando la documentazione catastale aggiornata. Nel caso di fabbricato non ancora accatastato all'urbano, l'esperto dovrà chiedere l'autorizzazione al magistrato per la regolarizzazione, indicando i costi che il creditore dovrà sostenere.*
- 9) *Ad allegare le planimetrie catastali degli immobili e, solo nel caso di mancanza di idonea planimetria del bene o in presenza di difformità (anche in relazione al progetto approvato), a redigere le planimetrie sullo stato dei luoghi indicando le difformità rilevate.*
- 10) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*
- 11) *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*
- 12) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi l'esperto in ogni caso l'eventuale*

*assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 13) A determinare il valore del diritto sugli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute.*
- 14) A precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.*
- 15) Ad allegare una congrua documentazione fotografica dei beni che li rappresenti.*
- 16) Ad allegare una versione della perizia di stima, che sarà oggetto di pubblicazione, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

## **Relazione di perizia**

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 02 agosto 2023 (vedi verbale di sopralluogo in allegato) e dei dati raccolti, riferendosi ai quesiti posti dal Giudice, si relaziona quanto segue.

### ***1) Ad una descrizione del bene....***

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Taurianova, accessibile dalla Strada comunale Via Decimo Giunio Giovenale n. 13 (ex Via Virgilio Marone) e si articola unico livello posto al piano primo.

Imm. n. 1          Fabbricato in Taurianova (RC) Via Decimo Giunio Giovenale n. 13 (ex Virgilio Marone n. 13), Piano 1; Foglio 59 part. 316 sub. 6; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6 vani; Rendita: € 257,20

**Lotto di vendita n° 1:** Fabbricato sito in Taurianova (RC) sulla Via Decimo Giunio Giovenale (ex Via Virgilio Marone) al n. 13 riportato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al **foglio di mappa n° 59 particella 316 sub. 6;** (si allega estratto di mappa catastale e visura). L'unità immobiliare che fa parte di un aggregato edilizio coincidente a edificio isolato, si articola su un unico livello posto al piano primo. L'abitazione con superficie di circa 156,50 mq è composta da un soggiorno, cucina, tre camere e un bagno; si trovano su tutti i lati dei balconi per una superficie complessiva di circa 35,75 mq. La superficie commerciale, calcolata come superficie residenziale sommata al 60% della superficie non residenziale dei balconi è pari a 188,00 mq. Le finiture possono essere giudicate del tipo economico, non si sono evidenziate elementi di particolare pregio. Gli infissi sono in alluminio, di non recente realizzazione, a vetri singoli e si annota assenza di taglio termico. Sono presenti gli impianti, idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento anche se non di recentissima realizzazione.

L'edificio si trova in un buon stato di manutenzione, in fase di sopralluogo non si sono riscontrate particolarità che potessero indurre problematiche statiche o di infiltrazioni.

### ***2) Ad indicare il diritto da vendere ....***

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa dalla \*\*\*\*\* contro i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* perviene in capo agli esecutati attraverso il seguente atto:

- Compravendita ai rogiti del Notaio Dott.ssa Federico Maria del 22.12.2006 trascritto il 23.12.2006 al n. 17650 di formalità (*Allegato 2*)

### ***3) Ad accertare lo stato di possesso del bene...***

Il bene risulta ad uso esclusivo degli esecutati;

**4) A indicare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ...**

All'atto di redazione della presente perizia non insistono sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero risultare non opponibili dall'acquirente, in allegato visure ipocatastali.

**5) A verificare l'esistenza di trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato**

Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato. Non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

**6) A verificare l'esistenza vincoli o oneri...**

Non sono presenti vincoli o oneri di alcun tipo che resteranno in capo all'acquirente.

**7) A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...**

Il bene risulta indipendente e ad uso esclusivo degli esecutati e pertanto non sono previste, o tanto meno sussistono, spese fisse di gestione o manutenzione.

**8) A indicare gli identificativi catastali attuali e gli esatti confini provvedendo ...**

Imm. n. 1      Fabbricato in Taurianova (RC) Via Decimo Giunio Giovenale n. 13 (ex Via Virgilio Marone n. 13), Piano 1; Foglio 59 part. 316; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6 vani; Rendita: € 257,20

L'immobile risulta correttamente indicato e identificato in catasto. Si allega: visura all'attualità e visura storica. L'aggiornamento della toponomastica apportata dal comune di Taurianova indica il luogo come Via Decimo Giunio Giovenale n. 13. Tale discrepanza è risolvibile tramite una semplice istanza all'Agenzia del Territorio e non si è reputato sia necessario operare la rettifica ai fini della vendita. Al fine dell'istanza di vendita si è considerato un unico lotto di vendita.

**9) Ad allegare le planimetrie catastali degli immobili e, solo nel caso di mancanza di idonea planimetria del bene o in presenza di difformità (anche in relazione al progetto approvato), a redigere le planimetrie sullo stato dei luoghi indicando le difformità rilevate.**

Si è provveduto ad allegare le planimetrie catastali degli immobili. Si è provveduto inoltre in fase di sopralluogo ad effettuare la verifica dello stato di fatto che non è risultato conforme a quanto presente in catasto e quindi ad evidenziare la difformità riscontrata che comunque risulta di lieve entità

trattandosi di variazioni planimetriche che non influiscono sul carico urbanistico tanto meno sulla parte strutturale dell'opera.

***10) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.***

Non ci sono terreni oggetto della presente esecuzione.

***11) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ....***

La costruzione dell'unità immobiliare è stata iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

***12) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia...***

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato completato in data 1976 come evidenziato nella domanda di condono protocollata presso il comune di Taurianova con protocollo n. 100 - 9187. L'edificio, pertanto, ad oggi è sprovvisto di Permesso di costruire dovendosi provvedere al perfezionamento della domanda di condono. Si allega copia della domanda di condono recepita presso gli uffici del comune di Taurianova.

***13) A determinare il valore del diritto sugli immobili pignorati...***

Di seguito si procede come richiesto alla determinazione del valore per il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*seppe \*\*\*\*\*.

**SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del fabbricato in parola, procedere con quello del "valore di mercato". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste, in sostanza, nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a fabbricati aventi stessa funzione

per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

### INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che, per fabbricati della stessa caratteristica del bene oggetto di stima, i valori mediamente oscillano tra -  $V_{\min}$  800 €/mq -  $V_{\max}$  1000 €/mq. Detti valori sono riferiti a fabbricati residenziali di tipo economico con superficie utile di circa 140 mq.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Come anticipato si procederà alla determinazione del valore unitario di mercato per edifici tipologicamente adibiti a residenza di tipo economico. La procedura consisterà nel prendere in considerazione il più alto valore di mercato riscontrato e andare poi ad apportare un opportuno coefficiente di correttivo al fine di determinare il costo unitario per gli immobili.

Nel procedimento di stima si è ritenuto opportuno valutare caratteristiche quali l'accessibilità dalla strada, lo stato di conservazione delle strutture e delle finiture, lo stato generale degli immobili anche dal punto di vista impiantistico, la conformità urbanistica. Tale ultimo punto è stato valutato con particolare attenzione avendo riscontrato in fase di sopralluogo delle non conformità urbanistiche, nonché a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Taurianova, la presenza di domanda di condono che deve essere ancora perfezionata. Sostanzialmente tale aspetto sarà tenuto in conto nella perizia di stima andando a decurtare le spese necessarie alla regolarizzazione introducendo dei correttivi al valore di mercato unitario dell'immobile che ne tengano conto. Attraverso tali parametri si andrà a determinare un coefficiente correttivo da applicare al prezzo di mercato. Si opererà andando a considerare il valore di riferimento più alto riscontrato 1.000,00 €/mq a cui applicare un coefficiente correttivo, K.

<b>Determinazione coefficiente correttivo K</b>	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	1
Qualità delle finiture	0,90
Impianto elettrico	0,95
Idrico - sanitario	0,95
Riscaldamento	0,95
Stato di conservazione	0,95
Regolarità urbanistica	0,70
	<b>0,51</b>

### **Determinazione del valore commerciale**

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sostanzialmente la determinazione del valore di mercato verrà affrontato tenendo conto dei coefficienti riduttivi calcolati.

<b>Determinazione valore di mercato fabbricato</b>				
<b>Parte d'opera</b>	<b>Superficie</b>	<b>Costo unitario a base di stima</b>	<b>Coeff. Riduttivo</b>	<b>Valore di stima</b>
Piano primo	188,00	1.000,00 €	0,51	95.880,00 €

### **VALUTAZIONE**

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha: 95.880,00 €.

### **CONCLUSIONI SULLA STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'unità immobiliare in Taurianova (RC), Via Decimo Giunio Giovenale n. 13 (ex Via Virgilio Marone), Piano 1; Foglio 59 part. 316 sub. 6 identificata come unità negoziale n. 1, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 96.000,00 in cifra tonda.

**Valore di stima unità negoziale n. 1: € 96.000,00**  
(euro novantasei mila/00 cent)

***14) A precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.***

Gli immobili di cui trattasi non presentano le caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e pertanto la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

***15) Ad allegare una congrua documentazione fotografica dei beni che li rappresenti.***

Si è provveduto ad allegare documentazione fotografica dei beni.

***16) Ad allegare una versione della perizia di stima, che sarà oggetto di pubblicazione, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.***

Si è prodotta, e si provvederà a trasmettere con le modalità telematiche, una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

---

## **CONCLUSIONE**

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatemi e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Cinquefrondi, lì 04/10/2023

**Il C.T.U.**  
Ing. Carmine Tripodi  
(documento firmato digitalmente)

# **Allegati**

- 1. Verbale di sopralluogo**
- 2. Estratto foglio di mappa**
- 3. Visura attuale per immobile**
- 4. Visura storica per immobile**
- 5. Visura per soggetto**
- 6. Ispezioni ipotecarie**
- 7. Copia titolo di proprietà**
- 8. Estratto per riassunto certificato di matrimonio e certificato residenza**
- 9. Domanda di condono e Certificato idoneità statica**
- 10. Planimetrie catastali**
- 11. Documentazione fotografica**