

# **TRIBUNALE DI PALMI**

**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 40/2025 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 -**

**INDICE**

Relazione generale .....	3
Relazione di consulenza tecnica.....	5
Allegati .....	15

Cinquefrondi, lì 02/09/2025

**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° 40/2025** promossa da \*\*\*\*\* contro  
\*\*\*\*\*

Verbale di Pignoramento Immobiliare N. 8034 del 30/05/2025

trascrizione: Iscrizione Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 9950, registro particolare n. 8034, del 30/05/2025

a favore: \*\*\*\*\*

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

unità neg. N. 1

Immobile n. 1: Immobile sito in Gioia Tauro (RC) alla Via Giosuè Carducci n. 11; identificato in catasto al Foglio 27 part. 1059 sub. 2; Cat. A/3; Classe 3; Consistenza: 6,5 vani; Piano 1, con rendita catastale di € 639,27

## Descrizione degli immobili

### Lotto di vendita n. 1 - Prezzo a base d'asta: € 85.600,00

Immobile n. 1 Immobile sito a Gioia Tauro (RC) in Via Giosuè Carducci al n. 11; Identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 27 part. 1059 sub. 2; Cat. A/3; Classe 3; Consistenza: 6,5 vani; Piano 1, con rendita catastale di € 639,27

Unità immobiliare posta al primo piano di un edificio tipologicamente a schiera, a tre piani fuori terra, sito in zona residenziale del comune di Gioia Tauro

### Verifiche preliminari

- Il creditore ha provveduto al deposito del Certificato Conservatoria dei RR.II.;
- Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia;
- La certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio preso in esame alla data del 03/06/2025, il debitore risulta unico proprietario;
- Si è provveduto a reperire l'atto di provenienza in favore al debitore;
- Il creditore non ha provveduto a depositare l'atto catastale storico. I dati catastali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Si è provveduto a reperire la documentazione catastale, che si allega alla presente;
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è provveduto a reperire la documentazione che si allega alla presente.

**Passaggi di proprietà per i beni pignorati**

**Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), foglio 27 part. 1059 sub 2**

- 1) Intestati: \*\*\*\*\*;
- Titolo:    Atto notarile pubblico di donazione a rogito notaio Dott. Vittorio Pasquale del 13/12/1994, Rep. N. 7063, Racc. N. 2498 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 03/01/1995 al n. 76 di formalità;
- a favore:    \*\*\*\*\*
- Contro:      \*\*\*\*\*

**Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- iscrizione:    Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 14551, registro particolare n. 4501, del 21/06/2007
- a favore:      \*\*\*\*\*
- contro:       \*\*\*\*\*

Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili

- trascrizione:  Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 21385, registro particolare n. 17682, del 28/12/2015
- a favore:      \*\*\*\*\*
- contro:       \*\*\*\*\*

*Da verifiche effettuate dal custode si è rilevato che quest’ultimo pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare N. 91/2015. Tale procedura è stata dichiarata estinta con provvedimento della S.V. del 25/05/2022 (dichiarata estinzione anticipata per mancato versamento del fondo spese)*

**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° 40/2025** 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 eseguita 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 simile 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, nonché' 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 11/07/2025 (verbale di sopralluogo in allegato), oltre che 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 in zona residenziale del Comune di Gioia Tauro (RC), accessibile dalla Via Giosuè Carducci. Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano di un edificio a tre piani fuori terra tipologicamente a schiera.

Imm. n. 1      Fabbricato in Gioia Tauro (RC), Via Giosuè Carducci n. 11, Piano 1; Foglio 27 part. 1059 sub. 2; Cat. A/3; Classe 3; Consistenza 6,5 vani; Rendita: € 639,27.

**Lotto di vendita n° 1:** Unità immobiliare sita a Gioia Tauro (RC) in Via Giosuè Carducci al n. 11 riportato presso l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n° 27 particella 1059 sub. 2 (si allega estratto di mappa catastale e visura), facente parte di un fabbricato, tipologicamente edificio a schiera, costruttivamente realizzato in cemento armato, con destinazione d’uso residenziale, il quale si sviluppa a quattro piani fuori terra. L’unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano primo con una superficie residenziale di 146,80 mq e superficie non residenziale di 34,00 mq, per una superficie commerciale di 167,20 mq. L’unità immobiliare è composta da tre camere, soggiorno-cucina e due bagni, oltre aree scoperte, balconi. Per quanto riguarda i balconi, una parte di questi è stata chiusa con una vetrata per la superficie di circa 8,00 mq. Le finiture possono essere giudicate ordinarie, non si sono evidenziate elementi di particolare pregio. Gli infissi sono prevalentemente in alluminio, senza taglio termico e tapparelle in pvc. Sono presenti gli impianti, idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, quest’ultimo realizzato con caldaia a metano e radiatori in alluminio. L’edificio si trova in un buono stato, non si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria; in fase di sopralluogo non si sono riscontrate particolarità che potessero indurre alla valutazione di problematiche statiche.

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

Il fabbricato oggetto dell’esecuzione immobiliare perviene in capo all’esecutato attraverso il seguente atto:

- Atto notarile pubblico di donazione a rogito notaio Dott. Vittorio Pasquale del 13/12/1994, Rep. N. 7063, Racc. N. 2498 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 03/01/1995 al n. 76 di formalità;

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

Il bene, in capo esclusivo all'esecutato. Non sussistono titoli o contratti di affitto.

**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, si riporta elenco delle formalità presenti antecedenti al pignoramento, in allegato visure ipocatastali.

**Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

iscrizione: Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare, registro generale n. [REDACTED], registro particolare [REDACTED] del 2 [REDACTED]

a favore: [REDACTED] MARCOR S.P.A. con sede in Colongiano (TV), Codice fiscale 0499102 [REDACTED]

contro: [REDACTED]

ipoteca)

**Atto esecutivo o cautelare. Verbale pignoramento immobili**

trascrizione: Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare, registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED], del [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Da verifiche effettuate dal custode si è rilevato che quest'ultimo pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare N. 91/2015. Tale procedura è stata dichiarata estinta con provvedimento della S.V. del 25/05/2022 (dichiarata estinzione anticipata per mancato versamento del fondo spese)

**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 dell'esecutato 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 Gioia Tauro (RC), Via Giosuè Carducci n. 11, Piano 1; Foglio 27 part. 1059 sub. 2; Cat. A/3; Classe 3; Consistenza 6,5 vani; Rendita: € 639,27 .

L'immobile risulta correttamente indicato e identificato in catasto. Si allega: visura all'attualità e visura storica. 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 la planimetria catastale dell'immobile. 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, tuttavia si tratta di variazioni planimetriche che non influiscono sul carico urbanistico dell'immobile. Si è proceduto ad annotare le difformità riscontrate.

**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 è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Gioia Tauro in data 19/01/1977 con n. 4278 di protocollo. La concessione edilizia si riferiva alla costruzione di tre piani fuori terra, in corso di esecuzione la proprietà realizzava un ulteriore piano. La proprietà pertanto richiedeva domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 per il fabbricato a quattro piani fuori terra. Il comune di Gioia Tauro ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria N. 1378 in data 26/09/2011.

A seguito del sopralluogo presso l'immobile pignorato, avvenuto in data 11/07/2025, e sulla scorta della documentazione amministrativa presente presso l'ufficio tecnico del comune di Gioia Tauro, il sottoscritto CTU ha constatato che la situazione dello stesso non corrisponde al progetto

autorizzato e alla planimetria catastale in atti presso l'agenzia delle entrate. Le irregolarità consistono in:

- Variazioni planimetriche non interessante la parte strutturale dell'opera;
- Presenza di una vetrata a chiusura del balcone sulla parte posteriore del fabbricato.

Si precisa che i suddetti abusi, realizzati in assenza di titolo edilizio, possono essere oggetto di sanatoria in quanto non influiscono sul carico urbanistico.

### ***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.

### **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 -  $V_{\min}$  500 €/mq -  $V_{\max}$  700 €/mq. Detti valori sono riferiti ad abitazioni di tipo economico con superficie utile di circa 120 mq.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO**

Come anticipato si procederà alla determinazione del valore unitario di mercato per edifici tipologicamente identificabili come abitazioni 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 correttivo, rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, 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 generale dell'immobile, anche dal punto di vista impiantistico, la conformità urbanistica. Tale ultimo punto è stato valutato con particolare attenzione avendo riscontrato in fase di sopralluogo, sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa recepita a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Gioia Tauro, delle non conformità che comunque non influiscono sul carico urbanistico. Sostanzialmente tale aspetto sarà tenuto in conto nella perizia di stima introducendo dei correttivi al valore di mercato unitario dell'immobile. 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 700,00 €/mq a cui applicare il detto coefficiente correttivo, K.

<b>Determinazione coefficiente correttivo K</b>	
Accessibilità	1
Impianti	0,90
Infissi	0,90
Stato di conservazione	0,95
Regolarizzazione urbanistica e catastale	0,95
	<b>0,73</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 della superficie commerciale e del coefficiente riduttivo calcolato. La superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie residenziale e della non residenziale presa al 60% . Dai conteggi effettuati la superficie commerciale si è posta pari a 167,20 mq.

<b>Determinazione valore di mercato</b>			
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Costo unitario a base di stima</b>	<b>Coeff. Riduttivo</b>	<b>Valore di stima</b>
167,20	700,00 €	0,73	85.559,17 €

## **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: 85.559,17 € .

## **CONCLUSIONI SULLA STIMA DEGLI IMMOBILI**

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'unità immobiliare sita a Gioia Tauro (RC) in Via Giosuè Carducci n. 11, Piano 1; riportata in catasto al foglio di mappa n. 27, Part. 1059, sub. 2, identificata come unità negoziale n. 1, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 85.600,00 in cifra tonda.

**Valore di stima unità negoziale n. 1: € 85.600,00**  
**(euro ottantacinquemilaseicento/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 02/09/2025

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

# **Allegati**

- 1. Verbali di sopralluogo**
- 2. Inquadramento territoriale, immagine satellitare**
- 3. Estratto foglio di mappa**
- 4. Planimetrie catastali**
- 5. Visura attuale per immobile**
- 6. Visura storica per immobile**
- 7. Visura per soggetto**
- 8. Ispezioni ipotecarie**
- 9. Estratto per riassunto certificato di matrimonio e certificato residenza**
- 10. Documentazione tecnico amministrativa presente all'ufficio tecnico**
- 11. Titolo di proprietà**
- 12. Individuazione abusi edilizi**
- 13. Documentazione fotografica**



## Inquadramento territoriale, immagine satellitare



















