

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 61/2024 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° 61/2024**, promossa da ***** contro *****

INDICE

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

Cinquefrondi, lì 24/07/2025

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° 61/2024 promossa da ***** contro *****

Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi in data 11/07/2024

trascrizione: Iscrizione Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 16826, registro particolare n. 14024, del 23/09/2024

a favore: *****

contro: *****

unità neg. N. 1

Immobile n. 1: Immobile sito in San Ferdinando (RC) alla Via Iudicello s.n.c. identificato in catasto al Foglio 8 part. 273 Sub 3; Cat. D8; Classe 2; Consistenza: 7 vani; Piano T, con rendita catastale di € 433,82

Descrizione degli immobili

Lotto di vendita n. 1 - Prezzo a base d'asta: € 812.400,00

Immobile n. 1 Immobile sito a San Ferdinando (RC) in contrada Iudicello snc; Identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 81 part. 273 sub. 3; Categoria D/8, con rendita catastale di € 14.400,00

Edificio isolato ad un piano fuori terra, parzialmente soppalcato, sito in zona periferica a San Ferdinando (RC)

Verifiche preliminari

- Il creditore ha provveduto al deposito del Certificato Conservatoria dei RR.II. sull'iscrizione del solo pignoramento. La documentazione è stata integrata estendendo l'indagine al ventennio antecedente al pignoramento;
- Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dalla Dottoressa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Terrmini Imerese;
- La certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio preso in esame alla data del 23/09/2024;
- Si è provveduto a reperire la nota di trasferimento dell'immobile 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 precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è provveduto a reperire la documentazione, certificato di matrimonio, che si allega alla presente.



Passaggi di proprietà per i beni pignorati

**Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di San Ferdinando (RC), foglio 8 part. 273 sub 1
(oggi foglio 8 part. 273 sub. 3)**

Intestati: *****;

Titolo: Atto decreto trasferimento immobili del Tribunale di Palmi in data 01/04/2019, Numero di Repertorio 416, trascritto il 24/04/2019 nn. 6404/5204 di formalità;

a favore: *****;

Contro: *****.

2) Intestati: *****;

Titolo: Atto di compravendita del terreno F. 8 Part. 50 su quale sorge l'immobile oggetto della procedura redatto in data 27/06/1991 dal notaio Maria Tripodi in Polistena (RC), del 27/06/1991, trascritto il 20/07/1991 ai nn. 10746/9171;

a favore: *****;

Contro: *****

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Iscrizione NN. 2218/167 del 06/02/2013

1) Intestati: *****;

Titolo: Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 09/02/1993, Notaio Rossi Luigi, sede di Roma, Numero di repertorio 45135 ;

a favore: *****

Contro: *****C

Trascrizione NN 16826/14024 del 23/09/2024

1) Intestati: *****;

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2024 emesso da Ufficiale giudiziario di Palmi sede di Palmi (RC) Numero di repertorio 1070;

a favore: ***** Contro:



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° 61/2024** 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 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 otto aprile duemila venticinque (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 periferica del Comune di San Ferdinando (RC), accessibile dalla Via Provinciale Iudicello snc. Trattasi di edificio isolato tipologicamente identificato come capannone industriale, composto da un piano fuori terra, parzialmente soppalcato.

Imm. n. 1 Fabbricato in San Ferdinando (RC), contrada Iudicello snc, Piano T; Foglio 8 part. 273 sub. 3; Cat. D/8; Rendita: € 14.400,00.

Lotto di vendita n° 1: Fabbricato sito a San Ferdinando (RC) in contrada Iudicello riportato presso l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n° 8 particella 273 sub. 3 (si allega estratto di mappa catastale e visura). Il fabbricato, tipologicamente edificio isolato, con destinazione d’uso ad attività industriale si sviluppa ad una sola elevazione fuori terra con una superficie complessiva di 2929,40 mq su cui insiste un soppalco di 153,90 mq. L’edificio è attrezzato per l’attività industriale della trasformazione degli agrumi anche allo stato di fatto non risultava operativo. Il piano soppalcato destinato all’attività direzionale. In corrispondenza dell’entrata principale, dalla strada provinciale, si trova una corte di 1213,90 mq su cui insiste un secondo fabbricato, staccato dal principale, di 131,40 mq. Sul retro del fabbricato, su distacco con altra particella si trova una corte di 577,70 mq. La superficie commerciale complessiva dell’immobile è pari 3.343,10 mq. Costruttivamente realizzato in cemento armato con copertura in acciaio a due falde, altezza d’imposta pari a 3,65 m, altezza al colmo 6,00 m. Sono presenti gli impianti, idrico sanitario ed elettrico. In fase di sopralluogo per l’edificio non si sono riscontrate particolarità che potessero indurre problematiche statiche. Si annota la presenza di rigonfiamento dell’intonaco e muffa sulle pareti perimetrali che indicano la presenza di umidità di risalita, per cui il fabbricato necessita sicuramente di interventi di manutenzione ordinaria diffusi.

2) Ad indicare il diritto da vendere

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

- Atto decreto trasferimento immobili del Tribunale di Palmi in data 01/04/2019, Numero di Repertorio 416, trascritto il 24/04/2019 nn. 6404/5204 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.

Iscrizione NN. 2218/167 del 06/02/2013

- 1) Intestati: Arena Biagio, nato a Rosarno (RC) il 28/12/1930, c.f. RENABGI30T28H558C;
Titolo: Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 09/02/1993, Notaio Rossi Luigi, sede di Roma, Numero di repertorio 45135 ;
a favore: TIEPOLO FINANCE 2 S.R.L. sede di Lodi, c.f. 03742550969 (Richiedente BANCO POPOLARE SERVIZIO RECUPERO CREDITI VIA MARIO CARUCCI, 131 ROMA);
Contro: Arena Biagio, nato a Rosarno (RC) il 28/12/1930, c.f. RNABGI30T28H558C

Trascrizione NN 16826/14024 del 23/09/2024

- 1) Intestati: Porretta Biagio, nato a Messina (ME) il 10/03/1983, c.f. PRRBGI83C10F158G;
Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2024 emesso da Ufficiale giudiziario di Palmi sede di Palmi (RC) Numero di repertorio 1070;
a favore: SIRIO NPL S.R.L. con sede a Conegliano (TV), c.f. 05122460263 (Richiedente: EUROPA CS SRL per Avv. A. Ferrara via M. Cervantes, 55 Napoli)
Contro: Porretta Biagio, nato a Messina (ME) il 10/03/1983, c.f. PRRBGI83C10F158G

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 San Ferdinando (RC), contrada Iudicello snc, Piano T; Foglio 8 part. 273 sub. 3; Cat. D/8; Rendita: € 14.400,00.

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 le planimetrie catastali degli immobili. Si è provveduto inoltre in fase di sopralluogo ad effettuare la verifica dello stato di fatto che è risultato conforme a quanto presente in catasto.

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 pratica edilizia n. 8 del 1990 per cui è stata rilasciata dal comune di San Ferdinando (RC) la Concessione Edilizia N. 3, prot. 4273, del 10/09/1991. A seguito del sopralluogo presso gli immobili pignorati, avvenuto in data 08/04/2025, e sulla scorta della documentazione amministrativa presente presso l'ufficio tecnico del comune di Palmi, il sottoscritto CTU ha constatato che la situazione degli stessi non corrisponde al progetto autorizzato, configurandosi la non conformità urbanistica ed edilizia. Le irregolarità consistono in:

- Ampliamento su entrambi i lati dell'edificio. La concessione veniva rilasciata per la costruzione di un edificio con superficie pari a 1021,10 mq. L'edificio allo stato di fatto presenta una superficie di 2.929,40 mq. L'abuso planimetrico è pari a 1.908,30 mq.
- Realizzazione del piano soppalcato per una superficie di 131,40 mq;



- Realizzazione di deposito, staccato dal fabbricato principale, ad un piano fuori terra, di superficie pari a 131,40 mq.

Si precisa che i suddetti abusi, realizzati in assenza di titolo edilizio, non possono essere oggetto di sanatoria in quanto in quanto la capacità edificatoria del lotto originario veniva esaurita con la richiesta di concessione edilizia. Secondo la legge regionale Calabria di fatti la costruzione in zona agricola per edifici legati alla stessa attività è riconducibile a 0,1 mq/mq, ovvero 1000 mq per 10.000 mq di terreno. L'edificio potrebbe essere oggetto di sanatoria nel qual caso si adottasse il coacervo di altri lotti di terreno per una estensione minima di 20.000,00 mq.

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} 350 €/mq - V_{\max} 500 €/mq. Detti valori sono riferiti a villini con superficie utile di circa 1000 mq.



DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Come anticipato si procederà alla determinazione del valore unitario di mercato per edifici tipologicamente identificabili come capannoni. La procedura consisterà nel prendere in considerazione il più alto valore di mercato riscontrato e andare poi ad apportare un opportuno coefficiente di 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 San Ferdinando, delle non conformità urbanistiche. Sostanzialmente tale aspetto sarà tenuto in conto nella perizia di stima 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 si alto riscontrato 500,00 €/mq a cui applicare il detto coefficiente correttivo, K.

Determinazione coefficiente correttivo K	
Accessibilità	1
impianti	0,90
Stato di conservazione	0,90
Regolarità urbanistica	0,60
	0,49

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 del capannone principale, del deposito esterno, preso al 60%, e delle aree scoperte, corti, considerate al 10%. Dai conteggi effettuati la superficie commerciale si è posta pari a 2929,40 mq.

Determinazione valore di mercato			
Superficie commerciale (mq)	Costo unitario a base di stima	Coeff. Riduttivo	Valore di stima
3343,10	500,00 €	0,49	812.373,30 €



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: 812.373,30 € .

CONCLUSIONI SULLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'unità immobiliare sita a san Ferdinando (RC) in Contrada Iudicello snc, Piano T; riportata in catasto al foglio di mappa n. 8, Part. 273, sub. 3, identificata come unità negoziale n. 1, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 812.400,00 in cifra tonda.

Valore di stima unità negoziale n. 1: € 812.400,00
(euro ottocentododicimilaquattrocento/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 24/07/2025

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. **Elaborato planimetrico**
6. **Visura attuale per immobile**
7. **Visura storica per immobile**
8. **Visura per soggetto**
9. **Ispezioni ipotecarie**
10. **Estratto per riassunto certificato di matrimonio e certificato residenza**
11. **Documentazione tecnico amministrativa presente all'ufficio tecnico**
12. **Documentazione fotografica**

