

**TRIBUNALE DI PALMI**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**PROCEDURA N. 35/2020 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° 35/2020**, promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*



Relazione generale .....	3
Relazione di consulenza tecnica.....	7
Allegati .....	18

Cinquefrondi, lì 28/09/2021



**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° 35/2020** promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*

**Pignoramento rep. n. 677/2020, notificato il 05/08/2020 da Tribunale di Palmi**

trascrizione: trascritto in data 16/09/2020 ai nn. 13401/9904

a favore: \*\*\*\*\* con sede in Bergamo (BG)

contro: \*\*\*\*\* nato il 14/08/1949 a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nata \*\*\*\*\* il 20/10/1957 C.F. \*\*\*\*\*

unità neg. N. 1:

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56

unità neg. N. 2:

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

**Descrizione degli immobili.**



**LOTTO DI VENDITA N. 1. - Prezzo a base d'asta: € 108.000,00**

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56

Unità immobiliare posta al primo piano fuori terra di un fabbricato in cemento armato tre piani fuori terra, ad uso abitazione. Il bene si colloca nel centro abitato del comune di Gioia Tauro, in zona residenziale e trova accesso da una corte immediatamente accessibile da strada pubblica, via Ammendolara.

**LOTTO DI VENDITA N. 2 - Prezzo a base d'asta: € 45.800,00**

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

Porzione di fabbricato posta al piano terra di un edificio a due piani fuori terra in cemento armato ad uso garage. Il bene si colloca nel centro abitato del comune di Gioia Tauro, in zona residenziale e trova accesso da una corte immediatamente accessibile da strada pubblica, via

Ammendolara.



**Verifiche preliminari**

- Il creditore ha provveduto al deposito dei Certificati Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato: Nota di trascrizione Registro generale n. 14872 – Registro particolare n. 11972 Presentazione n. 13 del 13/09/2018;
- Il creditore ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Antonio Trotta;
- La certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio preso in esame alla data del 02/10/2020;
- Per l'unità negoziale N. 1 l'atto di provenienza in favore ai debitori, \*\*\*\*\*, ai rogiti del Notaio Pietro Marropodi da Reggio Calabria stipulato in data 19/01/1984 con numero 21120 di rep. e trascritto il 01/02/1984 ai n.ri 1984/1810 risulta anteriore al ventennio. Si è provveduto a verificare le trascrizioni contro dall'acquisto al ventennio precedente per il periodo 01/01/1978 al 31/12/1998. Non sono presenti note per il periodo selezionato
- Per l'unità negoziale N. 2 l'atto di provenienza in favore al debitore [REDACTED], non risulta antecedente al ventennio.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile sostitutiva.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Il sottoscritto ha provveduto a reperire la documentazione.

**Passaggi di proprietà per i beni pignorati**

**Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 1049 sub 2**

- 1) Intestati: in data anteriore al ventennio ai signori \*\*\*\*\*;
- Titolo: Compravendita ai rogiti del Notaio Pietro Marrapodi in Reggio Calabria in data 19/01/1984, rep. 1120 e trascritto il 01/02/1984 ai n.ri 1984/1810
- venditore: \*\*\*\*\* nato il 31/05/1986 a Gioia Tauro (RC) C.F. SCRSVT86E31E041L
- acquirente: \*\*\*\*\* nato il 14/08/1949 a Gioia Tauro (RC) C.F.\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a Gioia Tauro (RC) il 20/10/1957 C.F. \*\*\*\*\* ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
- 2) Intestati: non ci sono stati trasferimenti successivi.

**Unità negoziale 2: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 931 sub 2**

- 1) Intestati: \*\*\*\*\* nato il 14/08/1949 a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;
- Titolo: Permuta ai rogiti del Notaio Poeta Stefano in Gioia Tauro (RC) in data 12/11/2014, rep. 10885/6914 e trascritto il 19/11/2014 ai n.ri 20696/17315
- venditore: \*\*\*\*\* nato il 31/05/1986 a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

acquirente: \*\*\*\*\* per quota 1/1

Piena proprietà Bene personale



2) Intestati: \*\*\*\*\*

Titolo: Compravendita ai rogiti del Notaio Reni Marcella in Palmi (RC) in data 03/05/2012, rep. 55915/13883 e trascritto il 17/05/2012 ai n.ri 8855/7538

venditore: \*\*\*\*\*

acquirente: \*\*\*\*\*

per quota 1/1 Piena proprietà Bene personale



3) Intestati: in data anteriore al ventennio al signor \*\*\*\*\*

Titolo: Donazione ai rogiti del Notaio Silipigni in Gioia Tauro (RC) in data 26/06/1989, rep. 1778 e trascritto il 10/07/1989 ai n.ri 9236/7714

donante: \*\*\*\*\*

ricevente: \*\*\*\*\*

**Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento**

**Iscrizione NN 12685/1702 del 27/06/2008 – Ipoteca volontaria**

Iscritta: Atto ai rogiti Notaio Poeta Stefano, rep. 2179/1143 del 25/06/2008

A favore: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2



**Iscrizione NN 21965/4785 del 15/11/2010 – Ipoteca volontaria**

Iscritta: Atto ai rogiti Notaio Poeta Stefano, rep. n. 2179/1143 del 25/06/2008

A favore: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*

DEBITORE NON DATORE: \*\*\*\*\*

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2



**Iscrizione NN 20573/1317 del 17/11/2014 – Ipoteca volontaria**

Iscritta: Atto ai rogiti Notaio Poeta Stefano, rep. 10883/6912 del 12/11/2014

A favore: \*\*\*\*\*

Contro: DEBITORE: \*\*\*\*\*

DEBITORI NON DATORI: \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*;  
\*\*\*\*\*



unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 931 Subalterno 2

**Trascrizione NN 14771/11930 del 26/09/2019 – Atto esecutivo o cautelare**

Iscritta: Atto ai rogiti del Tribunale di Palmi (RC) – Ufficio del G.i.p. con sede a Palmi (RC) in data 27/06/2019 rep. n. 199/2017

A favore: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2 (relativamente alla quota 7/100 della Piena proprietà)

**Trascrizione NN 13401/9904 del 26/09/2020 – Atto esecutivo o cautelare**

Iscritta: Verbale di pignoramento immobili notificato con Atto ai rogiti del Tribunale con sede in Palmi (RC) in data 05/08/2020 rep. n. 677/2020

A favore: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2

Contro: \*\*\*\*\*

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 931 Subalterno 2

Cinquefrondi, li 28.09.2021



**II C.T.U.**

Ing. Carmine Tripodi  
(documento firmato digitalmente)






**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 Piazza della Repubblica n. 2, iscritto all'Ordine della Provincia di Reggio Calabria al n. A 2762, Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla **procedura esecutiva N°35/2020**, promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo in caso affermativo una bozza di progetto di divisione indicando l'eventuale congruaggio 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 26 luglio 2021 (vedi verbale di sopralluogo, *Allegato 1*) e dei dati raccolti, riferendosi ai quesiti posti dal Giudice, si relaziona quanto segue.

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

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Gioia Tauro accessibili dalla Strada comunale Via dell'Ammendolara attraverso una corte comune. Essi si distinguono in un appartamento posto al primo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra e un locale garage posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra accessibili da una corte comune. Gli immobili in capo all'esecutato consistono in:

- Imm. n. 1        Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56
- Imm. n. 2        Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

**Immobilabile n°1: FABBRICATO** - Sito in Gioia Tauro (RC) sulla Via Ammendolara riportato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al **foglio di mappa n° 26 particella 1049 sub. 2**; (si allega estratto di mappa catastale e visura, (*Allegato 2*)). Detta particella viene riportata nel vigente P.R.G. del comune di Gioia Tauro in TR3, Recupero. Si tratta di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra che risulta abitato dagli esecutati. L'immobile si compone di una cucina, una stanza armadiata, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. Si trova in buone condizioni, anche se non stati eseguiti negli anni interventi rilevanti di manutenzione ordinaria. E' ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Gioia Tauro (*Allegato 4, visure storiche per soggetto*).

**Immobilabile n°2: FABBRICATO** - Sito in Gioia Tauro (RC) sulla Via Ammendolara, riportato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al **foglio di mappa n° 26 particella 931 sub. 2** si allega estratto di mappa catastale e visura catastale (*Allegato 3*). Si tratta della porzione posta al piano terra di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra. L'immobile, ambiente unico, si presenta con buon grado di conservazione, risulta allo stato rustico e viene utilizzato di fatti come garage. Per il fabbricato si è accertata la presenza dello impianto elettrico (*Allegato 4, visure storiche per soggetto*).

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

I fabbricati oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa dalla \*\*\*\*\* contro i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* pervengono in capo all'esecutato rispettivamente:

- Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 1049 sub 2: Compravendita ai rogiti del Notaio Pietro Marrapodi in Reggio Calabria in data 19/01/1984, rep. 1120 e trascritto il 01/02/1984 ai n.ri 1984/1810
- Unità negoziale 2: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 931 sub 2: Permuta ai rogiti del Notaio Poeta Stefano in Gioia Tauro (RC) in data 12/11/2014, rep. 10885/6914 e trascritto il 19/11/2014 ai n.ri 20696/17315

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

I beni risultano ad uso esclusivo degli esecutati. Per quanto riguarda l'unità negoziale n. 1 gli esecutati risiedono presso il fabbricato in oggetto, come evidenziato in fase di sopralluogo e per quanto accertato dalla produzione del Certificato di residenza rilasciato dagli uffici del Comune di Gioia Tauro, e che si allega alla presente (*Allegato 6*) e dall'estratto riassunto del registro degli atti di matrimonio, (*Allegato 7*).

## 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 (*Allegato 8*).

## 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...*

I beni risultano indipendenti 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 ...**

- Immobile** Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26  
**N. 1** part. 1049 sub. 2; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56
- Immobile** Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part.  
**N. 2** 931 sub. 2; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

Gli immobili risultano correttamente indicati e identificati in catasto. Al fine dell'istanza di vendita si è reputata necessaria la costituzione di più lotti di vendita, considerato che i beni sono di fatti inclusi in due diversi corpi di fabbrica e che risultano pertanto fruibili autonomamente.

**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. Rispettivamente per l' Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 1049 sub 2 ( **Allegato 8**) e per l' Unità negoziale 2: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 931 sub 2 (**Allegato 9**).

Si è provveduto ad effettuare la verifica dimensionale 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 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ....**

Si è proceduto ad effettuare ricerca dei titoli abitativi per le costruzioni in oggetto e non è stato presentato riscontro presso gli uffici comunali. In merito alle concessioni edilizie pertanto si è ipotizzato che l'anno di costruzione sia antecedente al 1967, tesi avvalorata dalla dichiarazioni catastali in atti dal 1971 nonché dalla tipologia costruttiva che soprattutto per l'unità negoziale n. 1, part. 1049 si identifica come tipica dei fabbricati costruiti intorno agli anni 50'. La tesi inoltre viene avvalorata da un documento trovato in archivio all'ufficio acquedotto e che si riferisce all'allaccio idrico del fabbricato in testa a [REDACTED] su cui viene riportato un numero di

concessione edilizia. Tuttavia l'ufficio non è stato in grado di fornire tale documentazione. Si allega richiesta d'accesso agli atti e documento estratto dall'ufficio acquedotto. ( **Allegato 10**).

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

Dalla documentazione presente negli archivi comunali non si è potuto accertare la presenza di licenze edilizie.

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

Di seguito si procede come richiesto alla determinazione del valore per i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa dal \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Sostanzialmente si è proceduto lavorando separatamente per i due immobili per la determinazione del valore commerciale anche costituendo due lotti di vendita.

**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 e terreni 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 -  $V_{\min}$  600 €/mq -  $V_{\max}$  800 €/mq. Detti valori sono riferiti a fabbricati residenziali di tipo economico con superficie utile di circa 140 mq. Dalle indagini effettuate è emerso altresì che

per la zona ove ricade il fabbricato in esame non è possibile definire compiutamente un range di valori minimo-massimo atteso che non si è in presenza di fabbricati che risentono di una maggiore appetibilità nel centro urbano di interesse, se non quelle zone residenziali di nuova costruzione che comunque non rientrano nella classificazione considerata. Il criterio viene applicato pertanto ad entrambe le unità negoziali tipologicamente simili, dove per l'unità numero 2, garage, si andrà a considerare il carattere non residenziale.

#### 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, non si è terrà in considerazione, almeno in questa fase, della conformità urbanistica; tale aspetto verrà tenuto in conto nella valutazione definitiva degli immobili. 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 i coefficienti correttivi distintamente determinati per le due unità negoziali,  $K_1$  per l'unità negoziale n. 1 e  $K_2$  per l'unità negoziale n. 2.

#### Unità negoziale 1: Fabbricato identificato al foglio 26 part. 1049 sub 2

<b>Determinazione coefficiente correttivo unità negoziale n. 1</b>	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	0,95
Qualità delle finiture	0,9
Infissi	0,85
Impianto elettrico	0,95
Idrico - sanitario	0,95
Stato di conservazione	0,9
	0,59

Unità negoziale 2: Fabbricato identificato al foglio 26 part. 931 sub 2

Determinazione coefficiente correttivo unità negoziale n. 2	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	0,95
Qualità delle finiture	0,85
Impianto elettrico	0,95
Idrico - sanitario	0,8
Stato di conservazione	0,9
	0,55

### Determinazione del valore commerciale degli immobili

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sostanzialmente la determinazione del valore di mercato verrà affrontata tenendo conto dei coefficienti riduttivi calcolati. Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si rendono necessarie l'introduzione di ulteriori correzioni, ovvero un coefficiente riduttivo che tenga conto della conformità urbanistica e un coefficiente riduttivo che tenga conto della destinazione dei beni.

### Determinazione costo unitario di stima fabbricati

Unità negoziale	Costo unitario a base di stima	Coefficiente riduttivo	Coefficiente riduttivo per categoria catastale	Costo unitario stimato
1	1.000,00 €	$K_1=0,59$	1	590,00 €
2	600,00 €	$K_2=0,55$	0,60	297,00 €

Determinazione valore commerciale			
Unità negoziale	Superficie commerciale	Costo unitario a base di stima	Valore di stima
1	182,70	590,00 €	107.793,70 €
2	154,00	297 €	45.738,00 €

### **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:

Unità negoziale n. 1 = 107.793,70 €

Unità negoziale n. 2 = 45.738,00 €

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

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dei fabbricati di cui trattasi il seguente:

Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2; (unità negoziale n. 1), all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 113.500,00 in cifra tonda.

**Valore di stima unità negoziale n. 1: € 108.000,00 (centottomila/00 cent)**

Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2 8unità negoziale n. 2) all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 45.800,00 in cifra tonda.

**Valore di stima unità negoziale n.2: € 45.800,00 (quarantacinquemilaottocento/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. (*Allegato 11*)

***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, li 28.09.2021

**I.C.T.U.**

Ing. Carmine Tripodi  
(documento firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it