TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 55/2023 R.G.E.

OGGETTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Carmine Tripodi
(documento firmato digitalmente)

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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° 55/2023**, promossa da ********** contro **********

INDICE

Relazione generale …….. 3

Relazione di consulenza tecnica…….. 5

Allegati …….. 14

Cinquefrondi, lì 22/06/2025

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

TRIBUNALE DI PALMI
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

1. Relazione generale

Procedura esecutiva R.G.E. n° 55/2023 promossa da ********** contro **********

Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Palmi in data 14/08/2023 rep. n. 896

trascrizione:	Iscrizione Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 17935, registro particolare n. 13443, del 15/09/2023
a favore:	********** con sede in Conegliano (TV), Codice fiscale **********
contro:	**********
unità neg. N. 1	
Immobile n. 1:	Immobile sito in Palmi (RC) alla Via Senatore Marazzita n. 35; identificato in catasto al Foglio 31 part. 792; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza: 7 vani; Piano S1-T-1, con rendita catastale di € 433,82

Descrizione degli immobili

Lotto di vendita n. 1 - Prezzo a base d'asta: € 175.000,00

Immobile n. 1	Immobile sito in Palmi (RC) Via Senatore Marazzita n. 35; Identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 31 part. 792; Classe 2; Consistenza: 7 vani; Piano S1-T-1, con rendita catastale di € 433,82 Unità immobiliare tipologicamente identificata come villetta a schiera composta da due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, sita in zona periferica a Palmi (RC), in via Senatore Marazzita al n. 35.

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 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 15/09/2023;
- 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 ala presente;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

Passaggi di proprietà per i beni pignorati

Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Palmi (RC), foglio 31 part. 792

1) Intestati: **********

Titolo: Atto notarile pubblico di donazione a rogito notaio Dott. Frisina Maria Teresa del 30 settembre 2022, rep. n. 333/249 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 07 ottobre 2022 a i NN. 17083/14007 di formalità;

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

Contro: **********

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

Titolo: Atto di cessione rogato dal Segretario comunale il 08 luglio 1991, Repertorio 236 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 19 luglio 1991 ai NN. 10717/9143 di formalità dal Comune di Palmi;

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

contro: Comune di Palmi.

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

1. TRASCRIZIONE del 28/01/2006 - Registro Particolare 1532 Registro Generale 2055

Pubblico ufficiale COSTA CONCETTA MARIA Repertorio 34390 del 16/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO

2. TRASCRIZIONE del 23/07/2015 - Registro Particolare 10027 Registro Generale 12063

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 456 del 11/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 466 del 25/03/2021 (CANCELLAZIONE)

3. TRASCRIZIONE del 07/10/2022 - Registro Particolare 14007 Registro Generale 17083

Pubblico ufficiale FRISINA MARIA TERESA Repertorio 333/249 del 30/09/2022 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

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° 55/2023** 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

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 gia' 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

Relazione di perizia

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data due settembre duemila ventiquattro e diciotto giugno duemila venticinque (verbali 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 Palmi (RC), accessibile dalla Strada comunale Via Senatore Marazzita n. 35. Trattasi di unità immobiliare tipologicamente identificata come villetta a schiera composta da due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto.

Imm. n. 1 Fabbricato in Palmi (RC) Via Senatore Marazzita n. 35, Piano S1-T-1; Foglio 31 part. 792; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza: 7 vani; Rendita: € 433,82; Superficie catastale: Complessiva 170,00 mq; escluse aree scoperte: 154,00 mq.

Lotto di vendita n° 1: Fabbricato sito in Palmi (RC) sulla Via Senatore Marazzita al n. 35 riportato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n° 31 particella 792 (si allega estratto di mappa catastale e visura). L'unità immobiliare. tipologicamente edificio a schiera, si articola su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo, oltre sottotetto. L'abitazione è composta da una cantinetta al piano seminterrato, zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Il sottotetto, che non viene riportato in catasto, è adibito abusivamente a zona notte attraverso la realizzazione di una camera da letto e un bagno. La superficie commerciale è pari a 209,80 mq. Le finiture possono essere giudicate ordinarie, non si sono evidenziate elementi di particolare pregio. Gli infissi sono prevalentemente in legno, in cattivo stato di conservazione; si trovano infissi in alluminio al piano seminterrato e al sottotetto. Sono presenti gli impianti, idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento. L'edificio si trova in un buon stato di manutenzione, in fase di sopralluogo non si sono riscontrate particolarità che potessero indurre problematiche statiche. Si annota la presenza di rigonfiamento dell'intonaco sul soffitto del sottotetto, localizzata ad una piccola superficie e dovuta presumibilmente a infiltrazioni dal solaio di copertura.

2) Ad indicare il diritto da vendere ….

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

- Donazione ai rogiti del Notaio Dott.ssa Frisina Maria Teresa del 30.09.2022, Repertorio N. 333, Raccolta N. 240, trascritto il 07.10.2022, Registro particolare n. 14007, Registro generale n. 17083.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

3) Ad accertare lo stato di possesso del bene…

Il bene, in capo esclusivo all'esecutato, risulta occupato dallo stesso e da familiari diretti. 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, 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 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 Palmi (RC) Via Senatore Marazzita n. 35, Piano S1-T-1; Foglio 31 Part. 792; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza: 7 vani; Rendita: € 433,82

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 non è risultato conforme a quanto presente in catasto e quindi ad evidenziare la difformità riscontrata. In merito si è operato comunicando al G.E. le difformità riscontrate e le soluzioni al fine di sanare le stesse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

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 N. 4242 rilasciata dal comune di Palmi (RC) in data 15/02/1993.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

- V_{min} 900 €/mq - V_{max} 1200 €/mq. Detti valori sono riferiti a villini 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 identificabili come villini. 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 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, sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa recepita a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Palmi, delle non conformità urbanistiche. 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 1.200,00 €/mq a cui applicare il detto coefficiente correttivo, K.

Determinazione coefficiente correttivo K	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	0,95
Qualità delle finiture	0,95
impianti	0,95
Stato di conservazione	0,90
Regolarità urbanistica	0,90
	0,69

Tra i parametri del coefficiente introdotto viene considerata la regolarità urbanistica. In fase di svolgimento delle indagini si è segnalata la non conformità proponendone la risoluzione e quantificandone le spese, poste a € 2.100,00 oltre ad oneri di costruzione e urbanizzazione. Attraverso l'introduzione del coefficiente proposto di fatti si sono considerate le spese necessarie alla regolarizzazione e non si ritiene necessario applicare ulteriori riduzioni al valore di mercato dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

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 del coefficiente riduttivo calcolato. La superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie residenziale e della superficie non residenziale, balconi e verande al 60%. Si sono considerate le aree scoperte al 20%. Dai conteggi effettuati la superficie commerciale si è posta pari a 209,80 mq.

Determinazione valore di mercato			
Superficie commerciale	Costo unitario a base di stima	Coeff. Riduttivo	Valore di stima
209,80	1.200,00 €	0,69	174.840,71 €

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: 174.840,71 €.

CONCLUSIONI SULLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'unità immobiliare in Palmi (RC) in Via Senatore Marazzita n. 35, Piano S1-T-1-; riportata in catasto al foglio di mappa n. 31, Part. 792, identificata come unità negoziale n. 1, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 175.000,00 in cifra tonda.

Valore di stima unità negoziale n. 1: € 175.000,00

(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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

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 22/06/2025

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754

Allegati

1. **Verbali di sopralluogo**
2. **Inquadramento territoriale, immagine satelliatre**
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. **Copia titolo di proprietà**
10. **Estratto per riassunto certificato di matrimonio e certicato residenza**
11. **Documentazione tecnico amministrativa presente all'ufficio tecnico**
12. **Documentazione fotografica**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRIPODI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 370123338303353a855fde9cb89a27754