

**TIBUNALE CIVILE**  
**DI**  
**LOCRI**

**UFFICIO ESECUZIONI**  
**N. xx/2023 RG**  
**G.Es. Dr. Giuseppe Cardona**

Relazione tecnica

Oggetto: relazione di stima immobili siti nel Comune di Locri alla Contrada Mandorleto frazione di Moschetta



Tecnico

**PREMESSA**

Con incarico del giudice Dott Giuseppe Cardona, il sottoscritto Tecnico Ing. [REDACTED], iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria, al numero A 2293, procede all'espletamento dei seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, 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;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un

periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

Assegna all'esperto la somma di **€ 400,00** a titolo di acconto, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente e lo invita a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione al momento del ritiro di copia degli atti, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.

Il deposito della stima dovrà avvenire entro **10 gg prima** la data di udienza fissata al 7.12.2023.

## CONTEGGI DI STIMA

Per quanto concerne la "Casa del Custode" unità immobiliare di pertinenza all'edificio industriale, l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, indica come valore di mercato minimo 500 €/mq, massimo 740 €/mq.

In base a indagini di mercato, per la zona d'interesse, Il più probabile valore di mercato stimato in 1000 €/mq

Il sottoscritto CTU a ricavato il più probabile valore di stima, facendo la media tra € 740\* e € 1000 pari a € 870

\*Nota: rilevando che l'immobile è di pregio, è stato considerato il valore massimo.

### **CASA DEL CUSTODE**

Superficie coperta netta  $155 \text{ m}^2 \times € 870,00^* \times 1 = € 134'850$

Superficie pareti interi e perimetrali  $30,84 \text{ m}^2 \times € 870 \times 1 = € 30'300$

Superficie Veranda  $43 \text{ m}^2 \times € \times 0.25 = € 9'350$

ASTALEGALE

**Totale arrotondato a € 174'500  
(centosettantaquattromila)**

### **OLEIFICIO**

Per quanto concerne l'oleificio, trattandosi di un edificio industriale, costruito di recente, con struttura in cemento Armato prefabbricato, non vi sono riportati valori di mercato nella banca dati dell'agenzia delle entrate e, da indagini di mercato non sono emersi transizioni recenti.

Per la stimare il valore economico di questo edificio, è stato utilizzato il metodo del costo di costruzione. Tale costo è stato così articolato:

- 1) costo di costruzione della struttura 1600 €/mq
- 2) costo di costruzione degli impianti termici 100 €/mq
- 3) costo di costruzione degli impianti elettrici 150,00 €/mq
- 4) costo di costruzione degli impianti idrici 45 €/mq
- 5) costo impianto fotovoltaico (20-30 KW) € 30'000
- 6) costo di urbanizzazione arrotondato a € 13'600 (tredicimilaseicento)
- 7) costo di progettazione e direzione lavori € 110'000 (centodiecimila)

Superficie coperta netta  $1230^{**} \text{ m}^2 \times € 1600 \times 1 = € 1'968.000$

(unmilionenovecentosessantottomila)

Superficie pareti interi e perimetrali  $44 \text{ m}^2 \times € 1600 \times 1 = € 70'400$

(sessantamilaquattrocento)

Superficie Portico  $248 \text{ m}^2 \times € 1600 \times 0.25 = € 99'200$  (novantanovemiladuecent)

Vani Tecnici  $108 \text{ m}^2 \times € 1600 \times 0.25 = € 43'200$  (quarantatremiladuecent)

Impianti termici  $300 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/mq} = € 45'000$  (quarantacinquemila)

Impianti elettrici  $1230 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/mq} = € 123'000$  (centoventitremila)

Impianti idrici  $430 \text{ mq} \times 45 \text{ €/mq} = 19'350$  (diciannovemilatrecentocinquanta)

Impianto fotovoltaico € 30'000 (trentamila)

costo di urbanizzazione € 13'600 (tredicimilaseicento)

costo di progettazione e direzione lavori € 110'000 (centodiecimila)

**Totale arrotondato a € 2'521'750**

**(duemilionicinquecentoventunomilasettecentocinquanta)**

*\*\*La superficie coperta netta, è stata calcolata dalla superficie lorda 1071 mq piano terra + 203 mq piano soppalco, avendo conteggiato di quest'ultimo la sola area netta in quanto i muri perimetrali già inclusi nei 1071 mq di base.*

*44 mq sono stati stimati un muri.*

#### **AREA VERDE E PARCHEGGI**

Superficie complessiva  $\text{m}^2 3451 \times € 1'235^{***} \times 0,1 = € 426'200$

*\*\*\*Il valore economico dell'area verde e parcheggi, è stato calcolato considerando il valore medio al metro quadro dell'edificio industriale e quello dell'edificio civile.*

**Totale arrotondato a € 426'200**

**(quattrocentoveniseimiladuecento)**

**TOTALE COMPLESSIVO STIMATO DEI BENI PIGNORATI**

**€ 3'122'450/00**

**(TREMILIONICENTOVENTIDUEMILAQUATTROCENTOCINQUANTA)**

## RELAZIONE TECNICA

**Quesito a)** - Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità.

In riferimento al presente quesito sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento;
- istanza di vendita;
- iscrizioni Ipotecarie;
- certificazione notarile sostitutiva;
- nota deposito documenti;
- altri documenti legali.

**Quesito b)** - descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

[REDACTED]

contro

[REDACTED] debitori ipotecari: [REDACTED]

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati in contrada Mandorleto frazione Moschetta nel Comune di Locri.

[REDACTED]

[REDACTED] censita al catasto TERRENI con una consistenza di 5000 mq

L'immobile sub 2 è denominato "CASA DEL CUSTODE" con destinazione d'uso

**RESIDENZIALE**

L'immobile sub 3 è denominato "OLEIFICIO" con annessi vani tecnici con destinazione d'uso INDUSTRIALE/PRODUTTIVO

I vani tecnici a servizio dell'attività industriale "Oleificio" non risultano accatastati.

**CASA DEL CUSTODE**

Trattasi di un fabbricato in cemento armato su due livelli. Il tetto di copertura e a falda con tegole. E' presente una ampia veranda coperta e aperta sui lati affiancata all'edificio. Il fabbricato risulta rifinito. I serramenti sono in legno. Il Portone d'ingresso è in legno. La pavimentazione interna è in ceramica, la pavimentazione della veranda è in cotto.

L'immobile risulta arredato ed occupato dallo stesso [REDACTED]

L'intero edificio è all'interno di un'ampia corte quest'ultima parte zona verde e parte zona carrabile e inquadrato in con contesto industriale, recintato e accessibile da un cancello scorrevole motorizzato, prospiciente la strada comunale con direzione SS 106 – Frazione Moschetta

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento/raffrescamento, con sistema idronico a pompa di calore e fanc-oil. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldino elettrico.

L'impianto elettrico è da verificare, tuttavia i dispositivi di protezione minimi sono presenti.

ASSENTE CERTIFICATO DI CONFORMITA' di tutti gli impianti.

ASSENTE PRESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA ( APE)

L'appartamento è arredato.

**PIANO TERRA – elenco superficie netta**

Cucina 15,93 mq

Vano scale 13,00 mq

Ingresso – pranzo 27,65 mq

Bagno 5.5 mq

Veranda 43,0 mq

Superficie netta 62,08 mq (escluso veranda)

Superficie Lorda 77,50 mq (escluso veranda)

**PIANO PRIMO – superficie netta**

Letto 1 13,68 m2

Letto 2 14,0 mq

Letto 3 11,62 mq

Bagno 5,35 mq

Vano scale 15,00 mq

Disimpegno 2,43 mq

Superficie netta 62,08 mq

Superficie coperta Lorda 77,50 mq

**SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI CALCOLO COMMERCIALE CASA**

**155 mq**

**SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CALCOLO COMMERCIALE VERANDA****43 mq****OLEIFICIO**

Trattasi di un fabbricato in cemento armato prefabbricato su due livelli.

Al piano terra sono ricavate delle aree produttive/depositi, delle aree uffici con servizi e vano scale per accesso al piano superiore così composto:

- Oleificio 412,00 mq
- Deposito 210,7 mq
- Imbottigliamento 203,90 mq
- Uffici, servizi, WC e vani 215,00 mq
- Portico 248 mq

Superficie coperta Lorda di calcolo commerciale 1071 mq

Superficie coperta portico di calcolo commerciale 248 mq

Al piano primo è presente un'area uffici e servizi così composta:

ufficio 1 – 52,47 mq  
ufficio 2 – 20,24 mq  
ufficio 3 – 20,24 mq  
ufficio 4 – 13,54 mq  
ufficio 5 – 13,77 mq  
sala riunione – 51,00 mq  
bagni – 7,69 mq  
vano scale – 26,00 mq

Superficie coperta Lorda di calcolo commerciale 219,45 mq

**SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI CALCOLO COMMERCIALE****1274 mq**

**VANI TECNICI – SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI CALCOLO COMMERCIALE****108 mq****PORTICO Superficie di calcolo commerciale****248 mq****AREA VERDE E PARCHEGGI – SUPERFICI 3452 mq**

I serramenti sono in alluminio. Il Portone d'ingresso è blindato.

L'immobile risulta industrializzato con macchinari per la lavorazione di olive e, gli uffici sono arredati e vi sono degli spazi adibiti ad esposizione di prodotti tipici locali.

L'intero complesso è occupato dalla azienda [REDACTED]

L'edificio è munito di: impianti di climatizzazione estate/inverno, impianti idrici e impianti elettrici.

E' installato inoltre sul tetto un impianto fotovoltaico per l'autoproduzione di energia elettrica, composta da 84 pannelli. Non è stato possibile appurare la reale potenza di ciascun modulo. Si stima una potenza installata variabile tra 21 e 30 KW.

L'intero edificio è all'interno di un'ampia corte quest'ultima parte zona verde e parte zona carrabile e inquadrato in con contesto industriale, recintato e accessibile da un cancello scorrevole motorizzato, prospiciente la strada comunale con direzione SS 106 – Moschetta

**Quesito c)** - indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili sono stati costruiti con regolare concessioni edilizie delle quali ve ne sono due: una prima e una seconda in quanto richiesta variazione strutturale. Presso gli uffici tecnici del comune di Locri, sezione urbanistica sono stati riscontrate le seguenti autorizzazioni:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Quesito d)** - dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono occupati/utilizzati [REDACTED]

[REDACTED]

**Quesito e)** - evidenzi l'esistenza di **formalità, 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.

Trattandosi di fabbricati privati e isolati non vi sono vincoli e/o oneri di natura condominiale.

**Quesito f)** - indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

ASSENTI

**Quesito g)** - dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

ASSENTI

**Quesito h)** - informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

ASSENTI

**Quesito i)** - verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In riferimento all'unità immobiliare in esame non risulta sia gravata da censo, livello o uso civico. Il bene è di proprietà del debitore [REDACTED]

[REDACTED]

Dalle visure catastali storiche estratte, non si evince nessuno degli istituti giuridici sopra indicati.

**Quesito j)** - in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Il complesso industriale con annessa "casa del custode" è stato realizzato con regolare progetto e concessione edilizia. (Vedasi allegati)

**Quesito k)** - dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Gli immobili sono privi di Certificato di Prestazione Energetica (APE). Può essere elaborato il suddetto certificato per l'edificio denominato "Casa del Custode" L'edificio industriale è esente al suddetto attestato.

**Quesito l)** - determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato, per la determinazione della superficie commerciale sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

le superfici coperte sono state computate al:

*100% delle superfici calpestabili;*

*100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali ( non portanti);*

*50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:*

*25% dei balconi e terrazze scoperti;*

*35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*

*35% dei patii e porticati;*

*60% delle verande;*

*15% dei giardini di appartamento;*

*10% dei giardini di ville e villini;*

*10% corti e cortili.*

#### **RISULTATI RIPORTATI A PAGINA 4**

**Quesito m)** - per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Si allega pianto planimetrica.

**Quesito n)** - indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;

L'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di fabbricati strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria (impresa costruttrice o ristrutturatrice nei cinque anni), o facoltativa, su opzione (se l'impresa costruttrice o ristrutturatrice cede oltre i cinque anni). In ogni caso rimane ferma la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

Tuttavia la vendita è soggetta alle imposte di registrazione:

imposta di registro; imposta di bollo; imposta ipotecaria; imposta catastale; e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

**Quesito p)** alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

#### **Allegati:**

1. Inizio operazioni peritale
2. Fotografie

REVO INSURANCE S.P.A. C/O [REDACTED]

N° 12/2023 REG.

G.D. Dott Giuseppe Cardona

3. Disegni Planimetrici
4. Planimetria generale
5. Concessioni edilizie
6. Certificato di agibilità
7. Estratto di Mappe
8. Visure catastali
9. Atto di pignoramento
10. Ispezioni ipotecarie
11. Trascrizione
12. Estratto Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate

Ultimato l'onorevole incarico e riservandomi di integrare la relazione con eventuali aggiornamenti o integrazioni, il sottoscritto rassegna la presente.

**Locri 26.11.2023**

**il Tecnico**

Firmato digitalmente da: [REDACTED]

Data: 26/11/2023 21:55:16

15

Firmato Da: LUIGI ROCCO VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e5b355

[REDACTED]

Responsabile Tecnico