TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 32/2021 R.G.Es.

Promossa da

CASTELLO FINANCE SRL

Contro

[redacted]

Giudice dell' esecuzione — Dott. F. M. A. Buggè

Consulente Tecnico d'ufficio — Arch. Romina Perri

Sommario

PREMESSA E QUESITI **4**

IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDENZA CATASTALE **9**

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C **12**

PROVENIENZA DEI BENI **13**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI **15**

Trascrizioni successive al pignoramento *16*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **16**

Sopralluoghi *16*

DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI **18**

1. Fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito nel Comune di San Roberto (RC), Contrada S. Angelo, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Roberto (RC), Foglio 4, particella 101, subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, oltre ai subalterni 22 e 23 (già ex sub 12) — quota pignorata pari a 1/24 per ciascuna unità. **19**

Localizzazione *19*

Descrizione del fabbricato *20*

Stato manutentivo *22*

Vincoli e oneri condominiali *22*

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI *22*

PIANO TERRA *22*

SUBALTERNO 3 ..... *23*
Stato di possesso 24
Individuazione catastale 24
Confini 25

SUBALTERNO 4 ..... *25*
Stato di possesso 26
Individuazione catastale 27
Confini 27

SUBALTERNO 5 ..... *28*
Stato di possesso 29
Individuazione catastale 29
Confini 30

SUBALTERNO 6 ..... *30*
Stato di possesso 31
Individuazione catastale 31
Confini 32

PIANO PRIMO *32*

SUBALTERNO 7 ..... *34*
Stato di possesso 35

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Individuazione catastale 35
Confini 36

SUBALTERNO 10 ..... *36*
Stato di possesso 37
Individuazione catastale 38
Confini 38

SUBALTERNO 8 ..... *39*
Individuazione catastale 39
Confini 40

SUBALTERNO 9 ..... *40*
Individuazione catastale 40
Confini 40

PIANO SEMINTERRATO *41*
Individuazione catastale 44
CONFINI 45

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA *47*
Attestato di Prestazione Energetica (APE) 49

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO *50*

2. Terreni siti nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo, identificati al N.C.T. Foglio 4, Particelle 26 e 56 (quota pignorata pari a 1/8) e p.lla 48. (quota pignorata pari a 1/24)..... 54

Localizzazione e descrizione *54*

Individuazione catastale *56*

Destinazione Urbanistica e Vincoli *57*

Stima dei terreni (particelle 26, 56 e 48 – foglio 4) *57*

Criterio di stima *57*

3. Terreno agricolo sito nel Comune di San Roberto (RC), località Colloriti, identificato al N.C.T. Foglio 15, Particella 6 - quota pignorata pari a 1/24. 59

Localizzazione e Descrizione del Terreno *59*
Destinazione Urbanistica e Vincoli 60

Individuazione catastale *61*

Stima del terreno (P.lla 6 del foglio 15) *61*

Criterio di stima *61*

Determinazione del valore *61*

LOTTI DI VENDITA 62

LOTTO 1 (Subalterni 3 e 19) *62*

LOTTO 2 (Subalterni 4 e 20) *63*

LOTTO 3 (Subalterni 5 e 17) *63*

LOTTO 4 (Subalterni 6 e 13) *64*

LOTTO 5 (Subalterni 7 e 18) *64*

LOTTO 6 (Subalterni 8 e 14) *65*

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

LOTTO 7 (Subalterni 9 e 16) *65*

LOTTO 8 (Subalterni 10 e 15) *66*

LOTTO 9 (Subalterni 22 e 23) *66*

LOTTO 10 ..... *67*

LOTTO 11 ..... *67*

LOTTO 12 ..... *68*

LOTTO 13 ..... *68*

ELENCO ALLEGATI **69**

Allegato 1: Fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito nel Comune di San Roberto (RC), Contrada S. Angelo *69*

Allegato 2: Terreni siti nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo. *69*

Allegato 3: Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC), località Colloriti *69*

Allegato 4 - Verbali di sopralluogo *69*

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzione

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.ES. 32/2021

Promossa da

CASTELLO FINANCE S.r.l.

avv. G. Grillo

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del **18/03/2025**, il G.E. dott. Francesco Maria Antonio Buggè , ha nominato la sottoscritta arch. Romina Perri *esperto* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art. 173 bis disp. att., nonché alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c., nella Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 32/2021** promossa da **Castello Finance Srl** nei confronti di [redacted], ponendo i seguenti quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,*

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

- verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;*

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento*

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

***11)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

***12)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

***13)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

***14)** determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

L'esperto dovrà: *– riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*

– depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (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 soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

– inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

– intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

– allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

– allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

– segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDENZA CATASTALE

Con atto di pignoramento del **22/03/2021 Rep. N. 451**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 08/04/2021 registro particolare N. 5614 registro generale N. 4712 a favore di **CASTELLO FINANCE S.R.L**. nei confronti di [redacted], sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili di seguito elencati:

A. Diritti pari a 1/24 di proprietà in capo a [redacted] relativamente agli immobili ubicati nel Comune di San Roberto e precisamente:

1. **Terreno** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 15, part. 6,** consistenza 5 ettari 48 are;
2. **Terreno** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 4, part. 48,** consistenza 1 are 20 centiare;
3. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto (Villa San Giovanni) al Foglio 1, part. 331 sub 19;
4. **Abitazione di tipo popolare (A/4)** sita in Strada Provinciale Melia, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), al Foglio 4, part. 17, consistenza 4,5 vani;
5. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 4, part. 101, sub 3**, consistenza 5 vani;

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

6. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 4, part. 101, sub 4,** consistenza 5 vani;
7. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 4, part. 101, sub 5**, consistenza 5 vani;
8. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 4, part. 101, sub 6,** consistenza 5 vani;
9. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), al **Foglio 4, part. 101, sub 7**, consistenza 5 vani;
10. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 4, part. 101, sub 8**;
11. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), **al Foglio 4, part. 101, sub 9**;
12. **Abitazione di tipo economico (A/3)** sita in Contrada S. Angelo, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), al **Foglio 4, part. 101, sub 10**;
13. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 12;**
14. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 13,** consistenza 56 mq.;
15. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 14;**

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

16. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 15;**
17. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 16;**
18. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 17;**
19. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 18;**
20. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 19;**
21. **Magazzino (C/2)** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al **Foglio 4, part. 101 sub 20;**

B. Diritti pari a 1/8 di proprietà in capo a [redacted] relativamente agli immobili ubicati nel Comune di San Roberto e precisamente:

1. **Terreno** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), al **Foglio 4, part. 26**, consistenza 18 are;
2. **Terreno** identificato nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), al **Foglio 4, part. 56,** consistenza 3 are 70 centiare.

I dati catastali degli immobili coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'immobile di cui al **punto 13: Magazzino (C/2)**, identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al foglio 4, particella 101, subalterno 12.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Si evidenzia che il **subalterno 12 risulta soppresso** e, in sua sostituzione, sono stati costituiti i **subalterni 22 e 23**, entrambi riferiti a due porzioni del medesimo magazzino (C/2).

Saranno, pertanto, **oggetto di perizia i subalterni 22 e 23** della particella 101.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C

Il creditore procedente ha optato per la presentazione della Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge N. 302/1998.

Dalla verifica dei documenti in atti, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, riportati ai precedenti punti 3 e 4, è emerso quanto segue:

- **Immobile di cui al punto 3:**

  Magazzino (C/2) identificato nel Catasto del Comune di San Roberto al Foglio 1, part. 331 sub 19.

  - Per detto immobile si evidenzia che il comune esatto è Villa San Giovanni e non San Roberto.
  - Detto immobile è stato oggetto di decreto di trasferimento immobili del 13/09/2010, Tribunale di Reggio Calabria, rep 295, trascritto in data 12/04/2011 a favore [redacted] nata a Reggio Calabria il [redacted], in danno di [redacted].

  Non sarà, pertanto, oggetto di perizia.

- **Immobile di cui al punto 4:**

  Abitazione di tipo popolare (A/4) sita in Strada Provinciale Melia, identificata nel Catasto del Comune di San Roberto (RC), al Foglio 4, part. 17, consistenza 4,5 vani

  - Per detto immobile si evidenzia che alla de cuius [redacted] unitamente a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, l'immobile era

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

pervenuto per acquisto fattone con atto del 22/01/1993, notaio Francesco Putorti di Reggio Calabria, [redacted], trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted], da potere di [redacted] nato a Reggio Calabria il [redacted] .

N.B. A margine della suddetta nota si segnala:

- Annotamento n. [redacted] derivante da atto di inefficacia relativa ex art. 67 L.F. del 29/12/2005, Tribunale di Reggio Calabria, rep. 1920, nei confronti della massa dei creditori del fallimento della [redacted].

Non sarà, pertanto, oggetto di perizia.

PROVENIENZA DEI BENI

All'esecutata [redacted], gli immobili, per le quote pignorate, sono pervenuti:

La p.lla 6 del foglio 15 e la p.lla 48 del foglio 4, in dipendenza della successione a Calarco Vincenzina nata a Scilla il 17/09/1923 e deceduta il 12/05/2002, registrata presso l'ufficio del registro di Reggio Calabria il 21/11/2022, rep. 96/73, trascritta in data 23/09/2005 ai nn. 24367/14275.

N.B. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

A Calarco Vincenzina , per la quota di 1/2, gli immobili erano pervenuti:

[redacted]**Quanto alla p.lla 6,** per averla adottata in sede di divisione fattane con atto del [redacted], notaio Romano Sergi di Reggio Calabria, [redacted] trascritto in data [redacted], con il quale veniva a cessare la comunione creatasi con l'atto di compravendita del [redacted], notaio Romano Sergi di Motta San Giovanni, rep. [redacted] trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted], da potere di [redacted] nato a

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Messina il [redacted]

- **Quanto alla p.lla 48,** per acquisto fattone con atto del [redacted], notaio Romano Sergi di Reggio Calabria, rep 7418, trascritto in data [redacted] ai nn [redacted], da potere di [redacted] nato a Reggio Calabria il 9/05/1926, [redacted] nato a Reggio Calabria il [redacted] e [redacted] a Taurianovail [redacted] ;

L'immobile al foglio 1 p.lla 101 subb. da 3 a 12 (la cui soppressione ha originato le unità subb.22 e 23)**; p.lla 101 subb da 13 a 20 già costruiti su ente urbano di are 10.10 centiare; p.lla 101 (ex 10) che accorpava le p.lle 103 (ex 13), 105 (ex 26)** in dipendenza della successione a Calarco Vincenzina, sopra citata.

N.B. non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

A [redacted], unitamente a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà la sola p.lla 105 (ex 26), era pervenuta per acquisto fattone con atto del 25/11/1987, notaio Romano Sergi di Reggio Calbria, sopra citato.

N.B. Risulta in atti che il fabbricato era in ditta per 1/3 ciascuno ai sig.ri [redacted]

Le p.lle 26 e 56 del foglio 4 sono pervenuti in donazione fattane con atto del [redacted], notaio Rita Tripodi, rep. [redacted] trascritto in data [redacted] da potere di [redacted] nata a [redacted], e [redacted] nato il [redacted] i quali si riservavano l'usufrutto.

N.B. Risulta in atti che [redacted] sono deceduti con la riunione d'usufrutto alla nuda proprietà dei beni.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 7090/314 del 01/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA** in rinnovazione di quella iscritta il 11/05/1994 al n. 547 a garanzia di mutuo concessa con atto notarile pubblico del 18/04/1994 di cui al rogito del notaio Francesco Miritello di Reggio Calabria, rep. 34498/3638

  a favore di Carical – Cassa di risparmio di Calabria e di Lucania con sede a Cosenza codice fiscale 00112750781, domicilio ipotecario eletto non presente in nota

  contro tra gli altri [redacted] CF [redacted] € 51.645,69 ipoteca € 154.937,07.

- **TRASCRIZIONE N. 5766/4744 del 10/05/2001 nascente da verbale di pignoramento immobili** notificato dall'ufficiale giudiziario di Reggio Calabria, in data 04/04/2001, rep. 359/2001

  a favore di I.N.P.S. Istituto Nazionale della previdenza sociale con sede in Reggio Calabria, C.F. 02121151001

  contro [redacted] CF [redacted] nuda proprietà per la quota di 1/8 delle p.lle 26 e 56 foglio 4.

- **ISCRIZIONE N. 5841/1761 del 14/03/2007 Ipoteca legale** nascente da atto amministrativo del 28/02/2007, E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., rep. 2882/94

  a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154, domicilio eletto in E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Vico Vitetta n. 26, REGG.

  [redacted], sulla proprietà per la quota di 4.16/100 delle p.lle 101/ 3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14- 15-16-17-18-19-20, p.lla 331 sub 19 e 416/10000 delle p.lle 6-48, Capitale € 86.007,88 ipoteca € 172.015,76

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

- **TRASCRIZIONE N. 5614/ 4712 del 08/04/2021** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso la corte d'appello di Reggio Calabria , in data 22/03/2021, rep. N. 451
  a favore di Castello Finance SRL con sede a Roma, CF 04555440967
  contro [redacted] nata a San Roberto il [redacted] CF [redacted]

Trascrizioni successive al pignoramento

Si rileva che, nel corso del presente giudizio, alla data successiva alla trascrizione del pignoramento risultano eseguite due ulteriori formalità di trascrizione, relative alla nomina di un curatore ereditario, in quanto è stata riscontrata la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata.

- **TRASCRIZIONE del 26/03/2023** reg. part. **N. 13839 reg. gen. N. 18468** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Rep. N. 1480 del 01/06/2023 Atto per causa di morte – Decreto di nomina Curatore Ereditario.
- **TRASCRIZIONE del 16/02/2024** reg. part. **N. 2519 reg. gen. N. 3006** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Rep. N. 227 del 08/02/2024 Atto per causa di morte – Decreto di nomina Curatore Ereditario.

Le visure ipocatastali aggiornate alla data del 5/08/2025 sono riportate negli allegati relativi a ciascun cespite (all. 1/F, all. 2/E, all. 3/E)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi

In **data 17/05/2021**, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Giuseppina Costantino, è stato effettuato l'accesso presso gli immobili siti nel Comune di San Roberto, in Contrada S. Angelo, di seguito elencati:

- **Appartamento** ubicato al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Roberto (RC), **Foglio 4, particella 101, subalterno 3;**

- **Appartamento** ubicato al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Roberto (RC), **Foglio 4, particella 101, subalterno 4;**
- **Appartamento** ubicato al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Roberto (RC), **Foglio 4, particella 101, subalterno 5.**

Alla presenza della sottoscritta, del custode giudiziario e della sig.ra [redacted] (debitrice), assistita dall'Avv. Francesco Incognito, si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi mediante esecuzione di rilievi fotografici e metrici.

Con riferimento agli ulteriori immobili oggetto di pignoramento, non essendo stato possibile accedere agli stessi per effettuare i relativi rilievi, si è concordato di programmare un successivo sopralluogo.

In data 07/07/2025, previa intesa telefonica con l'esecutata, la sottoscritta ha effettuato l'accesso ai restanti immobili oggetto di causa, ovvero:

- **Appartamento** ubicato al piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Roberto, **Foglio 4, particella 101, subalterno 6;**
- **N. 2 appartamenti ubicati al piano primo**, identificati al N.C.E.U. del Comune di San Roberto, **Foglio 4, particella 101, subalterni 7 e 10;**
- **Locali ad uso deposito** ubicati al piano seminterrato, identificati al N.C.E.U. del Comune di San Roberto, Foglio 4, particella 101, subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 e 23;
- **Terreni** siti nel Comune di San Roberto, censiti al N.C.T. al **Foglio 15, particella 6, e al Foglio 4, particelle 26, 48 e 56.**

Anche in tale occasione si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi, eseguendo i relativi rilievi fotografici e metrici.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Di tutto quanto sopra è stato dato atto nei verbali redatti sia dal Custode Giudiziario che dalla sottoscritta e che si riportano nell'allegato 4.

DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di garantire una più chiara ed organica esposizione, la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento è stata articolata in tre distinti paragrafi, come di seguito riportato:

1. **Fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato**, sito nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo, composto da n. 8 unità ***immobiliari ad uso residenziale*** identificati al N.C.E.U. del Comune di San Roberto (RC), Foglio 4, particella 101, subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e ***n. 9 locali ad uso deposito a servizio delle*** medesime unità, identificati con i subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, oltre ai subalterni 22 e 23 (già ex sub 12).
2. **Terreni siti in Contrada S. Angelo**, nel Comune di San Roberto (RC), identificati al N.C.T. Foglio 4, particelle 26, 56 e 48.
3. **Terreno agricolo,** sito nel Comune di San Roberto (RC), identificato al N.C.T. Foglio 15, particella 6.

Ciascun paragrafo è stato ulteriormente suddiviso in sottoparagrafi, contenenti la descrizione analitica delle singole unità immobiliari e dei terreni.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

1. **Fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito nel Comune di San Roberto (RC), Contrada S. Angelo, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Roberto (RC), Foglio 4, particella 101, subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, oltre ai subalterni 22 e 23 (già ex sub 12) — quota pignorata pari a 1/24 per ciascuna unità**.

Localizzazione

Il fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è ubicato in contrada S. Angelo del Comune di San Roberto.

San Roberto è un piccolo Comune della provincia di Reggio Calabria da cui dista circa 30 km, collocato geograficamente a 265 m s.l.m. sul versante tirrenico aspromontano, raggiungibile dalla S.P. 6 (ex S.S. 670) da Villa S. Giovanni o dallo svincolo autostradale di Campo Calabro.



Fig. 1

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

La zona in cui si trova l'immobile è periferica rispetto al Centro di San Roberto e scarsamente urbanizzata, con presenza limitata di altri fabbricati e attività commerciali.

Descrizione del fabbricato

L'edificio si articola su **tre livelli** collegati da una scala comune interna ed è sprovvisto di impianto ascensore:

- **Piano seminterrato** (depositi);
- **Piano terra** (unità residenziali);
- **Piano primo** (unità residenziali, alcune allo stato rustico).

L'immobile è dotato di accesso sia pedonale che carrabile, in particolare:

- **Accesso al piano terra:** avviene attraverso un'area di corte esclusiva (sub 24, 25 e sub 1 BCNC), accessibile mediante cancello pedonale posizionato su un tratto della strada comunale, al quale si giunge tramite una rampa di gradini (figg. 2-3).



Figg. 2 - 3

- **Accesso al piano seminterrato:** avviene dalla medesima strada comunale, tramite una stradina carrabile posta al di sotto rispetto all'ingresso pedonale (fig. 4).

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*



Fig. 4

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, tramezzature in laterizio e copertura piana.

Le parti comuni (facciate, vano scala, androni) si presentano in stato grezzo, con intonaci assenti o parzialmente realizzati, pavimentazioni mancanti o eseguite in modo provvisorio/grezzo (figg. 5-6).





Figg. 5- 6

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

La copertura piana a terrazzo (sub 11 – Bene Comune Non Censibile) versa in condizioni di avanzato degrado, con manifesti segni di fatiscenza, infiltrazioni d'acqua e ammaloramenti superficiali riconducibili a fenomeni di deterioramento strutturale.

Stato manutentivo

Il fabbricato si presenta in **condizioni manutentive scadenti**, con necessità di interventi straordinari di **risanamento, consolidamento strutturale e completamento delle finiture**. In particolare, le unità poste al **piano primo** non risultano attualmente idonee ad un utilizzo immediato e richiedono opere di recupero per garantirne la piena funzionalità e sicurezza.

Vincoli e oneri condominiali

Non risulta costituito condominio.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

PIANO TERRA

Al piano terra sono presenti n. 4 appartamenti, tutti internamente rifiniti e identificati al N.C.E.U. del Comune di San Roberto (RC), **Foglio 4, Particella 101, Subalterno 3, 4, 5 e 6.**

Gli ingressi sono indipendenti e affacciano direttamente su un corridoio comune (sub 1) e sull'area di corte antistante (sub 24 e 25).

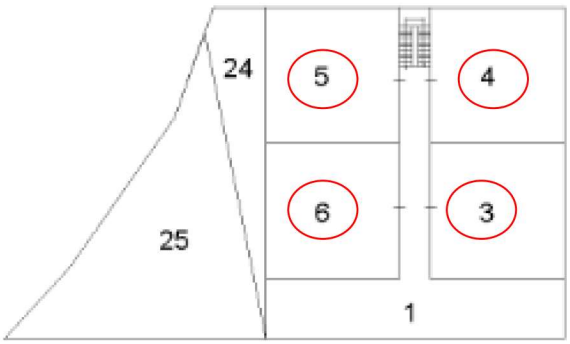


Fig. 7 – Stralcio Elaborato Planimetrico Piano Terra

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

SUBALTERNO 3

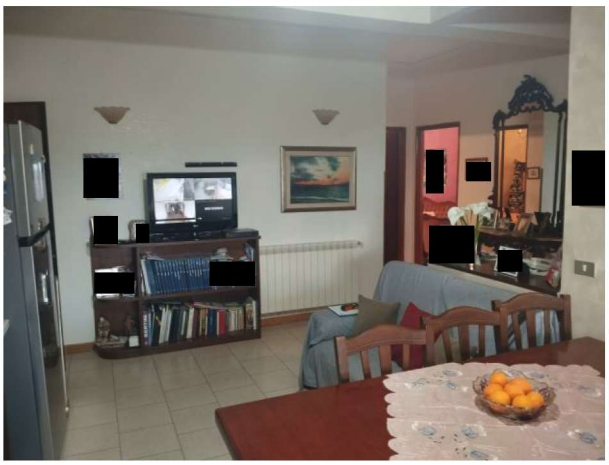
L'unità immobiliare a destinazione residenziale (civile abitazione) è ubicata al **piano terra**, con accesso sul lato destro rispetto al corridoio d'ingresso comune (sub 1).

L'immobile presenta una **superficie lorda di circa 106 mq**, con altezza interna pari a 3,00 m, ed è composto da cucina-soggiorno, due camere da letto, un salone, un servizio igienico e un ripostiglio. Il salone è dotato di affaccio su **balcone di circa 8 mq**.

Il **grado di finitura e lo stato manutentivo interno** risultano complessivamente **discreti** (fig. da 8 a 11). I pavimenti sono realizzati in **segato di marmo** e **gres** nella zona giorno; bagno e cucina presentano rivestimenti in **piastrelle ceramiche**. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, completi di **serrande avvolgibili**.

L'unità immobiliare è dotata di **impianto di riscaldamento autonomo**, alimentato da termo-camino.

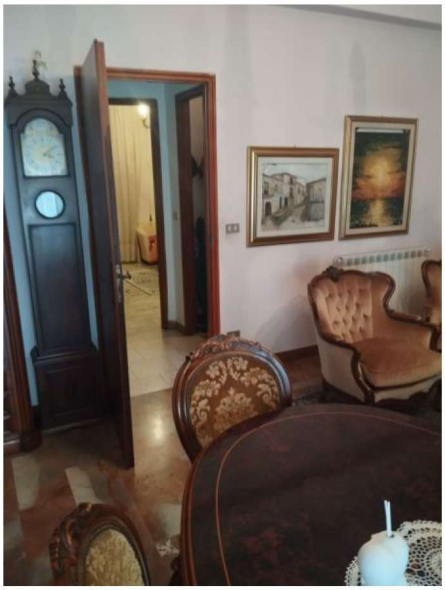




Figg. 8-9

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*





Figg. 10-11

La documentazione fotografica dettagliata è riportata nell'allegato 1/A.

Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare distinta con il **subalterno 3** era occupata dalla famiglia della sig.ra [redacted], sorella dell'esecutata.

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	3	A/3	3	5 vani	Totale: 106 m² Totale escluse aree scoperte**: 106 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 196,25

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)
- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che nella planimetria catastale non risulta rappresentato il balcone prospiciente il lato sud del fabbricato. Tale difformità dovrà essere oggetto di ulteriore verifica, atteso che, in assenza di progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile accertarne la conformità edilizio–urbanistica.

La distribuzione interna dei vani risulta conforme allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 1/B.

Confini

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 3** confina complessivamente con l'appartamento distinto al subalterno 4 e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

SUBALTERNO 4

L'unità immobiliare a destinazione residenziale (civile abitazione) è ubicata al piano terra, con accesso situato sul lato destro rispetto al corridoio d'ingresso comune (sub 1).

L'immobile presenta una superficie lorda di circa 106 mq, con altezza interna pari a 3,00 m, ed è composta da cucina-soggiorno, una camera da letto, un salone, un servizio igienico e un ripostiglio. Il salone è dotato di affaccio su balcone di circa 8 mq, chiuso con struttura metallica.

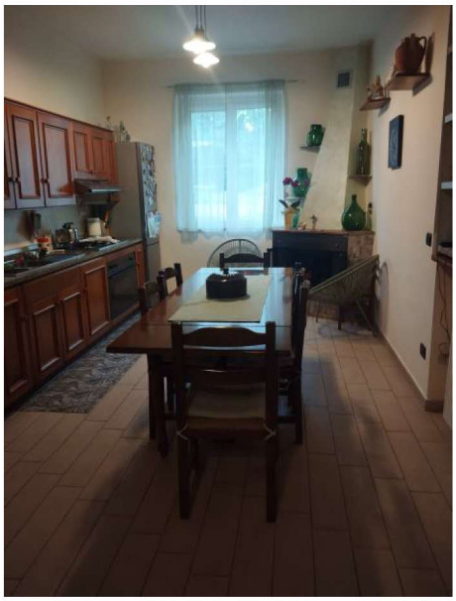
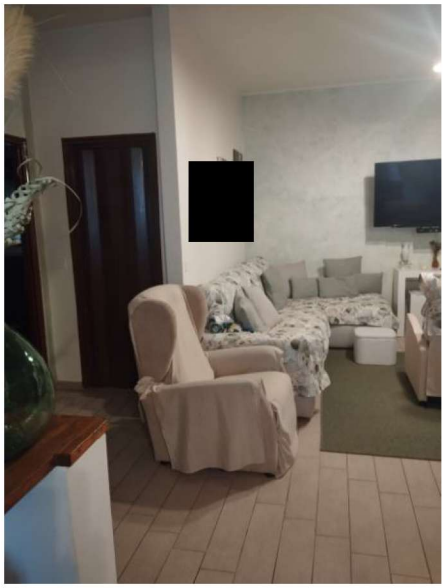
Il grado di finitura e lo stato manutentivo interno risultano complessivamente discreti.

I pavimenti sono realizzati in segato di marmo e gres nella zona giorno; bagno e cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, completi di serrande avvolgibili (figg. Da 12 a 14).

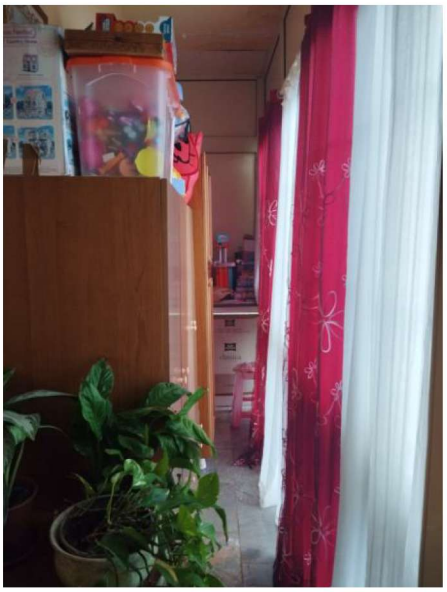
L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

termo-camino.

Figg. 12-13

Figg. 14-15

La documentazione fotografica dettagliata è riportata nell'allegato 1/A.

Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare distinta con il **subalterno 4** era occupata dalla famiglia della sig.ra [redacted], sorella dell'esecutata.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	4	A/3	3	5 vani	Totale: 106 m² Totale escluse aree scoperte**: 106 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 196,25

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)
- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che nella planimetria catastale non risulta rappresentato il balcone prospiciente il lato sud del fabbricato. Tale difformità dovrà essere oggetto di ulteriore verifica, atteso che, in assenza di progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile accertarne la conformità edilizio–urbanistica.

La distribuzione interna **corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi difformità trascurabili** (v. planimetria dello stato dei luoghi all. 1/C).

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 1/B.

Confini

L'unità immobiliare identificata con **il subalterno 4** confina complessivamente con l'appartamento distinto al subalterno 3, con il vano scala e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

SUBALTERNO 5

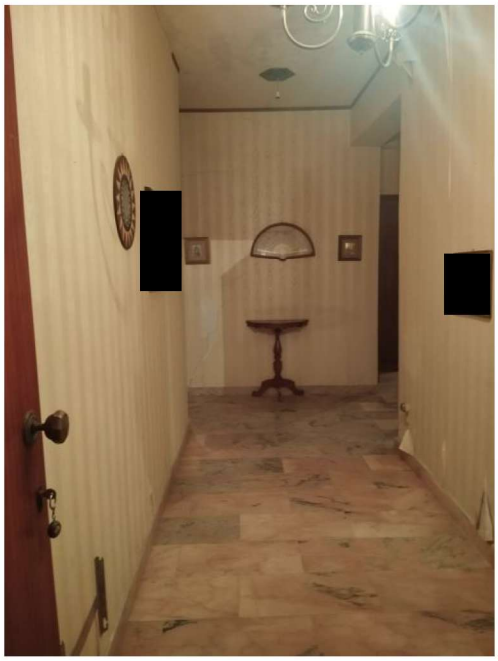
L'unità immobiliare a destinazione residenziale (civile abitazione) è ubicata al piano terra, con accesso situato sul lato sinistro rispetto al corridoio d'ingresso comune (sub 1).

L'immobile presenta una superficie lorda di circa 107 mq, con altezza interna pari a 3,00 m, ed è composta da corridoio, cucina, due camere da letto, un salone, un servizio igienico e un ripostiglio.

Lo stato di conservazione interno, in relazione al livello di finitura e al mancato utilizzo da tempo, può qualificarsi come appena sufficiente.

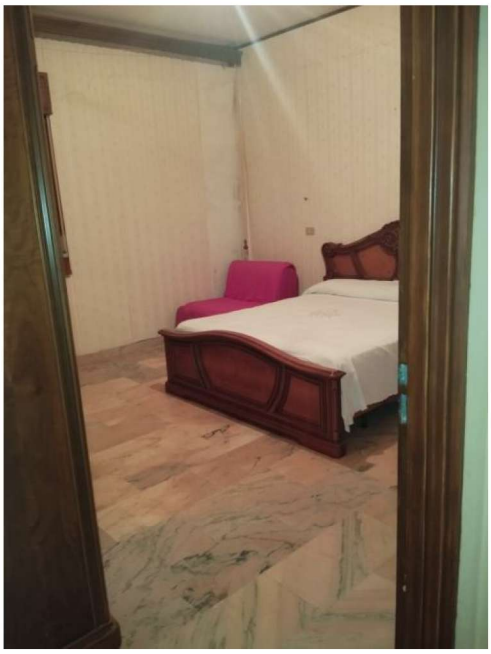
I pavimenti sono realizzati in segato di marmo; bagno e cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, completi di serrande avvolgibili.

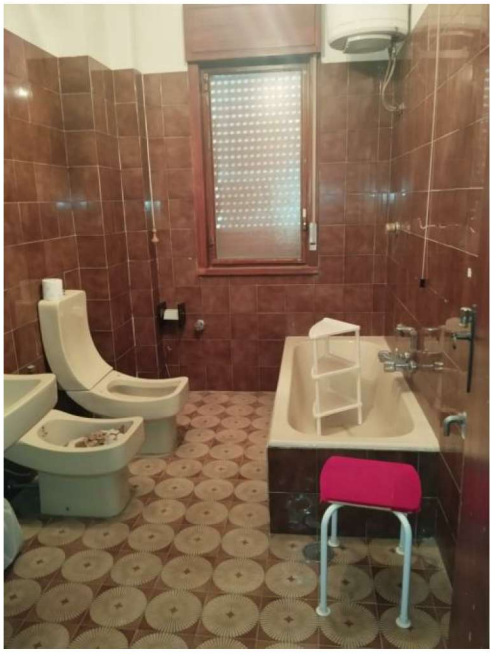
L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento.




Figg. 16-17

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*





Figg. 18-19

La documentazione fotografica dettagliata è riportata nell'allegato 1/A.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 5 risultava non abitata. L'accesso è stato consentito dall' esecutata, la quale ha dichiarato di averla occupata in passato.

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	5	A/3	3	5 vani	Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte**: 107 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 196,25

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)
- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 1/B.

Confini

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 5** confina complessivamente con l'appartamento distinto al subalterno 6, con il vano scala e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

SUBALTERNO 6

L'unità immobiliare a destinazione residenziale (civile abitazione) è ubicata al piano terra, con accesso situato sul lato sinistro rispetto al corridoio d'ingresso comune (sub 1).

L'immobile presenta una superficie lorda di circa 108 mq, con altezza interna pari a 3,00 m, ed è composta da cucina-soggiorno, due camere da letto, un salone, un servizio igienico e un ripostiglio.

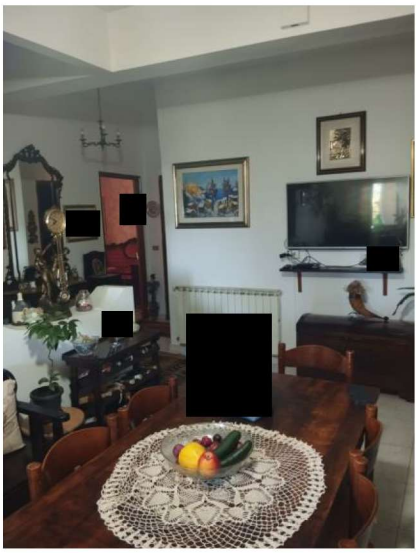
Il grado di finitura e lo stato manutentivo interno risultano discreti.

I pavimenti sono realizzati in segato di marmo; bagno e cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, completi di serrande avvolgibili.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da termo-camino.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*





Figg. 20-21





Figg. 22-23

La documentazione fotografica dettagliata è riportata nell'allegato 1/A.

Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare distinta con il **subalterno 6** era occupata dalla famiglia di [redacted], sorella dell'esecutata.

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	6	A/3	3	5 vani	Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte**: 108 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 235,50

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)
- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale **corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi difformità trascurabili** (v. planimetria dello stato dei luoghi all. 1/C).

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 1/B.

Confini

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 6** confina nel suo insieme con appartamento sub 5, con spazio comune sub 1 (BCNC) e con area di corte sub 24.

PIANO PRIMO

Il livello superiore ospita n. 4 unità:

- N. 2 appartamenti **(Subalterni 7 e 10)** risultano ultimati;

- N. 2 appartamenti **(subalterni 8 e 9)** si trovano allo stato rustico, consistenti in sola struttura portante in cemento armato (pilastri e travi), privi di tamponature, infissi, impianti e tramezzature (Figg. da 25 a 28).

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

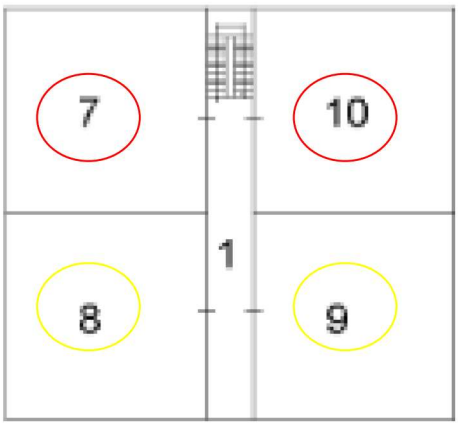
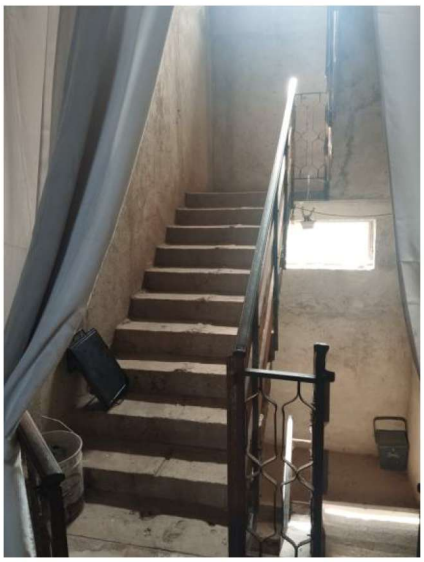


Fig. 24- Elaborato planimetrico – Piano Primo





Figg. 25-26





Figg. 27-28

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

SUBALTERNO 7

L'unità immobiliare a destinazione residenziale (civile abitazione) è ubicata al piano primo, con accesso situato sul lato destro di chi sale le scale.

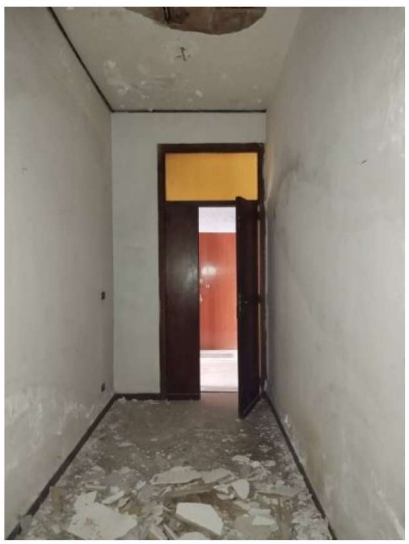
L'immobile presenta una superficie lorda di circa 107 mq, con altezza interna pari a 3,00 m. È composta da corridoio, cucina, due camere da letto, un salone, un servizio igienico e un ripostiglio.

L'unità immobiliare si presenta in stato di degrado e abbandono. In corrispondenza della zona di ingresso si riscontra il crollo parziale del solaio, mentre nelle restanti porzioni interne sono evidenti diffuse infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Il grado di finitura e lo stato manutentivo interno risultano pessimi, con l'immobile in stato di degrado e non idoneo all'utilizzo, necessitando di interventi strutturali e di risanamento straordinario.

I pavimenti sono in segato di marmo; bagno e cucina risultano rivestiti con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di serrande avvolgibili.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento.





Figg. 29-30

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*




Figg. 31-32

La documentazione fotografica dettagliata è riportata nell'allegato 1/A.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare identificata con il **subalterno 7** risultava libera. L'accesso è stato consentito dalla parte esecutata, la quale ha dichiarato che l'immobile è nella disponibilità del fratello, [redacted]

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	7	A/3	3	5 vani	Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte**: 108 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 235,50

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)
- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 1/B.

Confini

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 7** confina complessivamente con l'unità distinta al subalterno 8 (costituita da solo struttura portante), con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC) e con il vano scala.

SUBALTERNO 10

L'unità immobiliare a destinazione residenziale (civile abitazione) è ubicata al piano primo, con accesso posto sul lato sinistro per chi sale le scale.

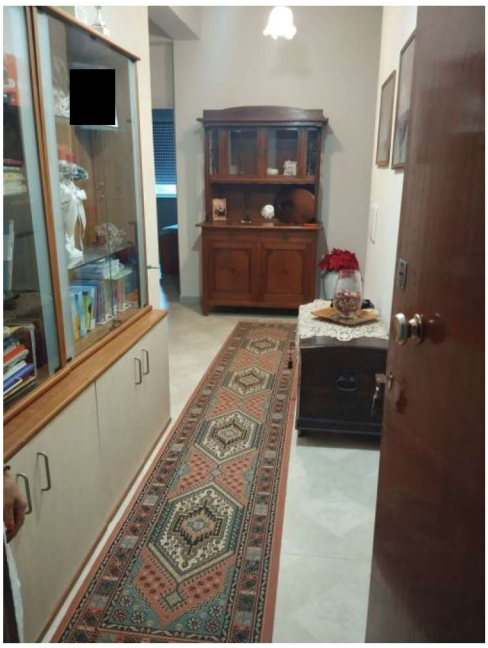
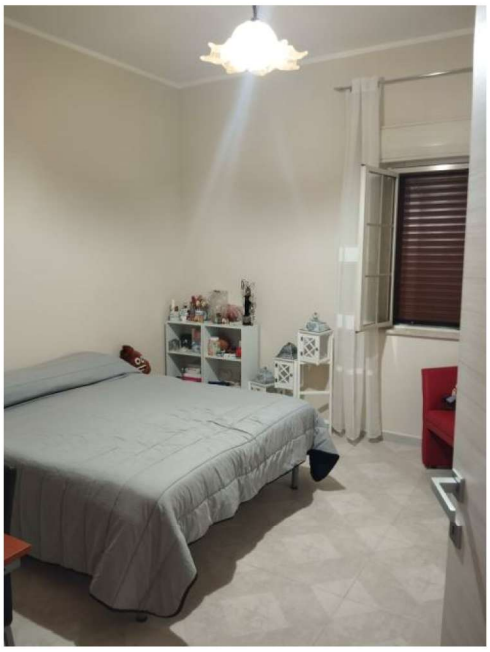
L'immobile ha una superficie lorda di circa 106 mq, con altezza interna pari a 3,00 m, ed è composto da quattro camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Una camera è dotata di affaccio su balcone di circa 8 mq.

Il grado di finitura e lo stato manutentivo interni risultano discreti.

I pavimenti sono in gres; il bagno presenta rivestimento in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di serrande avvolgibili.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento .

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Figg. 33-34




Figg. 35-36

La documentazione fotografica dettagliata è riportata nell'allegato 1/A.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 10 risultava occupata dalla famiglia della sig.ra [redacted], sorella della parte esecutata.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	10	F/3				VIA SANT`ANGELO Piano 1	

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)
- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Si segnala che l'unità immobiliare risulta formalmente censita come "in corso di costruzione"; tuttavia, l'immobile risulta di fatto ultimato e non risulta depositata la relativa planimetria catastale.

Pertanto, prima di un'eventuale vendita, si dovrà procedere al corretto accatastamento mediante presentazione di pratica DOCFA.

La planimetria dello stato dei luoghi è riportata nell'allegato 1/C.

Confini

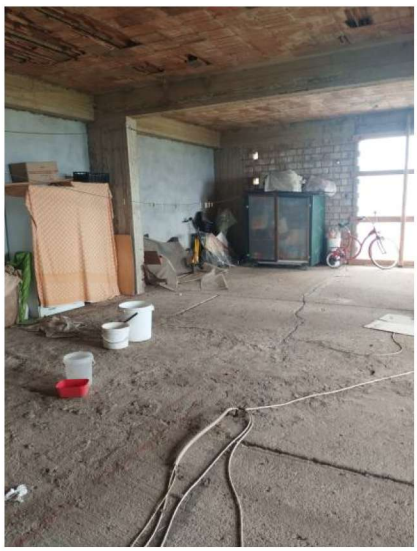
L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 10** confina complessivamente con l'unità distinta al subalterno 9, con il vano scala e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (Bene Comune Non Censibile – BCNC).

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

SUBALTERNO 8

Il subalterno 8 risulta catastalmente in corso di costruzione.

Trattasi di una unità immobiliare allo stato rustico, consistente in sola struttura portante in cemento armato (pilastri e travi), privi di tamponature, infissi, impianti e tramezzature.




Figg. 37- 38

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	8	F/3				VIA SANT`ANGELO Piano 1	

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)
- Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Confini

Il subalterno 8 confina nel suo insieme con il subalterno 7 e con spazio comune sub 1 (BCNC).

SUBALTERNO 9

Il subalterno 9 risulta catastalmente in corso di costruzione.

Trattasi di una unità immobiliare allo stato rustico, consistente in sola struttura portante in cemento armato (pilastri e travi), privi di tamponature, infissi, impianti e tramezzature.

Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è individuata al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	9	F/3				VIA SANT`ANGELO Piano 1	

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• Foglio 4 Particella 101 Subalterno 11 (BCNC)

• Foglio 4 Particella 101 Subalterno 1 (BCNC)

Confini

Il subalterno 9 confina nel suo insieme con il subalterno 10 e con spazio comune sub 1 (BCNC).

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato è suddiviso in locali ad uso deposito, attualmente allo stato rustico, utilizzabili esclusivamente come spazi accessori a servizio delle unità residenziali del fabbricato.

Le unità oggetto di pignoramento risultano complessivamente otto, una per ciascuna abitazione, identificate con i subalterni nn. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, oltre ai subalterni nn. 22 e 23 (già subalterno n. 12).

A tal proposito si evidenzia che il subalterno 21 non è oggetto di pignoramento.

L'accesso al piano seminterrato è garantito sia dall'interno, tramite il vano scala comune, sia dall'esterno, mediante porta metallica prospiciente il piazzale.

Le divisioni interne risultano realizzate in modo provvisorio, solo due di essi risultano rifiniti, **i subalterni 13 e 20.**

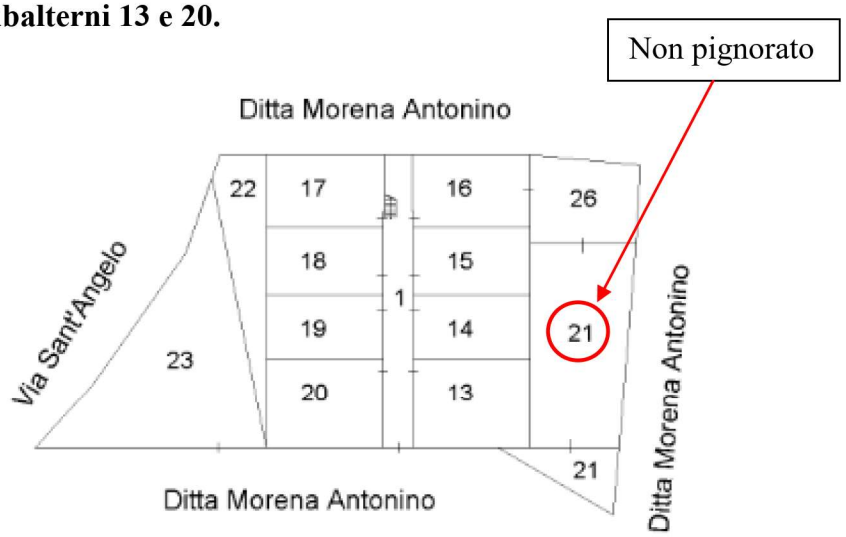


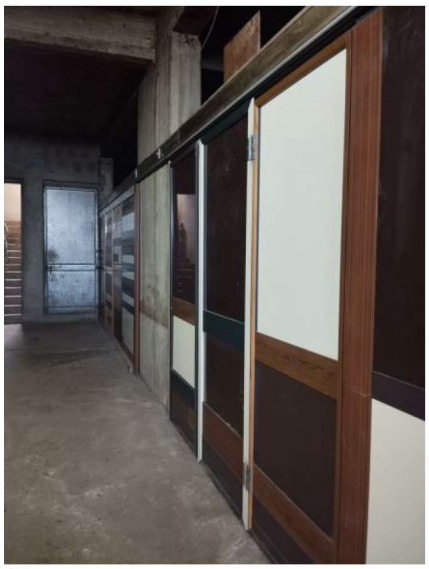
Fig. 39 –Stralcio Elaborato planimetrico P.SI

Le unità immobiliari catastalmente distinti dai **subalterni 14, 15 e 16** (ubicati sul lato sinistro rispetto a chi percorre la scala in discesa) e le unità immobiliari distinti dai **subalterni 17,18 e 19** (ubicati sul lato destro rispetto a chi percorre la scala in discesa), si

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

presentano allo stato **rustico**, privi di suddivisioni interne e delimitati dal corridoio comune mediante pannellature in legno di recupero.

Le unità immobiliari sono prive di **finiture** (intonaci, pavimentazioni, serramenti interni) con necessità di interventi di completamento e adeguamento funzionale.

Figg. 40-41




Figg. 42-43

L' unità immobiliare catastalmente distinta dal **subalterno 13 (figg. 44-45)**, e quella distinta dal **subalterno 20 (figg. 46-47),** si presentano tamponati e rifiniti, entrambi con accesso diretto dall'area di corte mediante ampia porta munita di serranda metallica.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*




Figg. 44-45 – Subalterno 13




Figg. 46-47 – Subalterno 20

I subalterni 22 e 23 (ex sub 12) individuano una porzione immobiliare ubicata al piano seminterrato, al di sotto della corte comune posta al piano terra, con accesso carrabile diretto dall'esterno. L'unità si presenta in stato di fatto rustico, priva di pavimentazioni e con intonaci assenti o solo parzialmente eseguiti. Il solaio di copertura versa in condizioni di avanzato degrado, con evidenti fenomeni di ammaloramento dei

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

materiali, infiltrazioni di acqua meteorica e diffuse lesioni riconducibili a deterioramento strutturale.

L'attuale destinazione d'uso è quella di **locale accessorio/deposito**, ma l'immobile, previo intervento di riqualificazione edilizia e consolidamento strutturale, presenta potenzialità di riconversione funzionale in **autorimessa, magazzino o spazi pertinenziali a servizio di unità abitative**.




Figg. 48-49- Subalterni 22-23(ex sub 12)

Individuazione catastale

Le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato sono individuate al NCEU di Reggio Calabria, Comune di SAN ROBERTO come di seguito:

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	13	C/2	1	56 mq	Totale: **63 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,06**
4	101	14	C/2	1	53 mq	Totale: **57 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 49,27**
4	101	15	C/2	1	55 mq	Totale: **59 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 51,13**

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

4	101	16	C/2	1	57 mq	Totale: **62 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,99**
4	101	17	C/2	1	57 mq	Totale: **62 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,99**
4	101	18	C/2	1	54 mq	Totale: **59 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 50,20**
4	101	19	C/2	1	52 mq	Totale: **57 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 48,34**
4	101	20	C/2	1	56 mq	Totale: **63 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,06**
4	101	22	C/2	1	50 mq	Totale: **60 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 46,48**
4	101	23	C/2	1	101 mq	Totale: **119 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 93,89**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 1/B.

CONFINI

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 13** confina con locale distinto con il sub 14, con il sub 21 e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 14** confina con locale distinto con il sub 15, con il sub 21, con locale distinto con il sub 13, e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 15** confina con locale distinto con il sub 16, con locale distinto con il sub 14, con il sub 21 e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 16** confina con locale distinto con il sub 15, con il sub 26 e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 17** confina con locale distinto con il sub 18, con locale distinto con il sub 22 e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 18** confina con locale distinto con il sub 17, con il sub 22, con locale distinto con il sub 19, e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 19** confina con locale distinto con il sub 18, con locale distinto con il sub 20, con locale distinto con il sub 22 e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Il locale deposito (C/2) identificato con il **subalterno 20** confina con locale distinto con il sub 19, con locale distinto con il sub 22 e con lo spazio comune censito al subalterno 1 (BCNC).

Il locale deposito (C/2) identificato con i subalterni 22 e 23 (ex sub 12) confina complessivamente con le unità distinte ai subalterni 17, 18, 19 e 20 e con piazzale esterno.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto è emerso che il fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio (Concessione Edilizia).

Per la definizione delle relative irregolarità edilizie risultano presentate n. 8 distinte domande di condono edilizio, ciascuna riferita ad una singola unità abitativa e relativo accessorio, ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare:

- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1236, Richiedente: [redacted]
- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1237, Richiedente: [redacted]
- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1238, Richiedente: [redacted]
- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1240, Richiedente: [redacted]
- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1248, Richiedente: [redacted]
- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1249, Richiedente: [redacted]
- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1250, Richiedente: [redacted]
- Data presentazione: 29/03/1986, Protocollo: N. 1252, Richiedente: [redacted]

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

In riferimento alle pratiche di Condono Edilizio sopra richiamate, si evidenzia quanto segue:

- **Errata indicazione catastale:** in ciascuna domanda di condono è stato riportato erroneamente il foglio di mappa n. 5, mentre il foglio corretto, corrispondente agli immobili oggetto di pignoramento, è il n. 4.

- **Mancata indicazione dei subalterni:** l'accatastamento degli immobili risulta effettuato in data 09/10/1993. Pertanto, nelle domande di condono non è stato riportato il subalterno identificativo di ciascuna unità immobiliare, elemento essenziale per la precisa individuazione delle singole proprietà. Si evidenzia tuttavia che ciascun richiedente occupa un'unità immobiliare distinta, circostanza che consente di ricondurre ciascuna domanda al relativo subalterno attuale.

- **Assenza di documentazione tecnica:** alle domande di condono non risulta allegata alcuna documentazione tecnica (progetto, relazione, elaborati fotografici, ecc.), con la conseguenza che le istanze risultano prive degli elementi istruttori necessari per la completa valutazione.

Con nota trasmessa a mezzo PEC alla sottoscritta in data **12/08/2025**, prot. n. 3104 (all. 1/D), il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto ha comunicato l'elenco della documentazione necessaria, allo stato, per la definizione delle pratiche di condono edilizio e per il conseguente rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria**.

Più precisamente, si legge nella suddetta nota:

"In riferimento alle pratiche di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, si comunica che, per la definizione della domanda e per il successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria, occorre presentare, per ciascuna unità immobiliare, la seguente documentazione:

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

- *Nulla Osta Paesaggistico Ambientale ;*
- *Nulla Osta Idrogeologico Forestale;*
- *Certificato di Idoneità statica;*
- *Perizia giurata;*
- *Dichiarazione stato dei lavori;*
- *Dichiarazione stato dei luoghi;*
- *Dichiarazione attestante l'anno di costruzione;*
- *Progetto;*
- *Titolo di proprietà;*
- *Versamento oneri di urbanizzazione per oneri* ***€ 2.128,79.***

Alla luce di quanto sopra, per gli adempimenti burocratici, il versamento degli oneri concessori e le relative spese tecniche, occorre prevedere un onere complessivo pari a circa **€ 5.000,00 per ciascuna unità immobiliare**.

La documentazione acquisita per la verifica della regolarità edilizia è riportata nell'allegato 1/D.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Si rileva che **nessuna delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

Considerato l'elevato numero di unità e la circostanza che la quota pignorata è pari a **1/24** per ciascuna, la sottoscritta provvederà alla redazione dei relativi attestati **solo a seguito di specifica autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione**.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima sintetico-comparativa

Il criterio sintetico–comparativo si fonda sull'analisi dei valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili similari a quelli oggetto di stima, tenendo conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche (ubicazione, accessibilità, dimensioni, dotazioni impiantistiche, stato manutentivo, ecc.).

Nel Comune di San Roberto il mercato immobiliare in regime di libera concorrenza risulta pressoché inesistente, con conseguente mancanza di dati comparabili di riferimento.

Pertanto, la valutazione delle unità immobiliari pignorate è stata effettuata assumendo a parametro i valori rilevati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, relativi alla zona extraurbana del Comune di San Roberto (località Melia, S. Angelo, Rumia e territorio aspromontano circostante), per la tipologia *"abitazioni di tipo economico",* con stato conservativo normale, compresi tra **€ 335,00/mq** ed **€ 465,00/mq** (all. 1/E).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	335	465	L	1,2	1,6	L
Box	Normale	240	360	L	1,3	1,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	260	400	L	1,4	2,1	L

In relazione allo stato manutentivo del fabbricato e delle singole unità, i valori OMI sono stati opportunamente corretti come segue:

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

- per gli appartamenti abitati e rifiniti in modo discreto, è stato attribuito un valore medio;
- per le unità rifinite ma non abitate, si è adottato un valore nella fascia medio–bassa;
- per l'unità al piano primo e per i due appartamenti allo stato rustico (costituiti da soli pilastri e travi), sono stati attribuiti valori sensibilmente ridotti, in considerazione della necessità di interventi straordinari di recupero per renderli abitabili.

La superficie posta a base del calcolo è costituita dalla somma della superficie coperta (determinata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli in comunione con altre unità immobiliari) e della superficie dei balconi, conteggiata nella misura del 30%.

Il **valore stimato per ciascuna unità immobiliare** è stato determinato moltiplicando la superficie lorda per il corrispondente valore unitario €/mq attribuito in relazione alle condizioni manutentive.

Al valore così determinato, è stata **applicata una riduzione del 5%** a titolo di prudenziale decurtazione per **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, oltre alla **detrazione dei costi indicati nel paragrafo "Verifica Regolarità Edilizia", pari ad € 5.000,00 per unità**, al fine di tenere conto degli eventuali oneri connessi alla regolarizzazione delle pratiche edilizie e catastali.

Di seguito le tabelle di stima:

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Unità immobiliari a destinazione residenziale (civile abitazione)

Piano	Sub.	Stato manutentivo	Sup. comm. Mq	Valore €/mq applicato	Valore stimato €	Decurtazione Spese Condono €	Decurtazioni Assenza di garanzia per vizi 5%	Valore stimato Finale €
Terra	3	Rifinito, abitato (discreto)	109	400,00 €	**43.600,00 €**	5.000,00 €	2.180,00 €	**36.420,00 €**
Terra	4	Rifinito, abitato (discreto)	109	400,00 €	**43.600,00 €**	5.000,00 €	2.180,00 €	**36.420,00 €**
Terra	5	Rifinito, non abitato (sufficiente)	107	350,00 €	**37.450,00 €**	5.000,00 €	1.872,50 €	**30.577,50 €**
Terra	6	Rifinito, abitato (discreto)	108	400,00 €	**43.200,00 €**	5.000,00 €	2.160,00 €	**36.040,00 €**
Primo	7	In stato di abbandono (necessita recupero)	109	300,00 €	**32.700,00 €**	5.000,00 €	1.635,00 €	**26.065,00 €**
Primo	10	Rifinito recentemente , abitato (discreto)	109	400,00 €	**43.600,00 €**	5.000,00 €	2.180,00 €	**36.420,00 €**
Primo	8	Rustico	105	150,00 €	**15.750,00 €**	5.000,00 €	787,50 €	**9.962,50 €**
Primo	9	Rustico	108	150,00 €	**16.200,00 €**	5.000,00 €	810,00 €	**10.390,00 €**
				Sommano	**276.100,00 €**	**Valore con decurtazioni**		**222.295,00 €**

Il valore complessivo delle unità immobiliari a destinazione residenziale, al netto delle riduzioni applicate, è pari a € 222.295,00.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Locali depositi piano seminterrato

Piano	Sub.	Stato manutentivo	Sup. comm	Valore €/mq applicato	Valore stimato €	Decurtazioni Assenza di garanzia per vizi 5%	Valore stimato Finale €
SI	13	Rifinito	63	200,00 €	**12.600,00 €**	630,00 €	**11.970,00 €**
SI	14	Rustico	57	100,00 €	**5.700,00 €**	285,00 €	**5.415,00 €**
SI	15	Rustico	59	100,00 €	**5.900,00 €**	295,00 €	**5.605,00 €**
SI	16	Rustico	62	100,00 €	**6.200,00 €**	310,00 €	**5.890,00 €**
SI	17	Rustico	62	100,00 €	**6.200,00 €**	310,00 €	**5.890,00 €**
SI	18	Rustico	59	100,00 €	**5.900,00 €**	295,00 €	**5.605,00 €**
SI	19	Rustico	57	100,00 €	**5.700,00 €**	285,00 €	**5.415,00 €**
SI	20	Rifinito	63	200,00 €	**12.600,00 €**	630,00 €	**11.970,00 €**
SI	22-23	Rustico	179	100,00 €	**17.900,00 €**	895,00 €	**17.005,00 €**
				Sommano	**78.700,00 €**		**74.765,00 €**

Il valore complessivo dei locali depositi al piano seminterrato, al netto delle riduzioni applicate, è pari a € 74.765,00.

Il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato è stimato, in c.t., in € 297.000,00, da intendersi "a corpo e non a misura".

La quota pignorata, pari a 1/24 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 12.377,50.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

2. Terreni siti nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo, identificati al N.C.T. Foglio 4, Particelle 26 e 56 (quota pignorata pari a 1/8) e p.lla 48. (quota pignorata pari a 1/24).

Localizzazione e descrizione

I terreni oggetto della presente relazione sono situati nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada Sant'Angelo, e identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) al **Foglio 4, particelle 26, 56 e 48.**



Fig. 1

Le **particelle 26**, di superficie catastale pari a **mq 1.800**, e **56**, di superficie pari a **mq 370**, allo stato attuale costituiscono un unico lotto dalla conformazione regolare e con

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

andamento in leggero declivio, che si estende fino alla strada comunale. Il lotto è situato in prossimità del fabbricato precedentemente descritto, cui appartengono le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

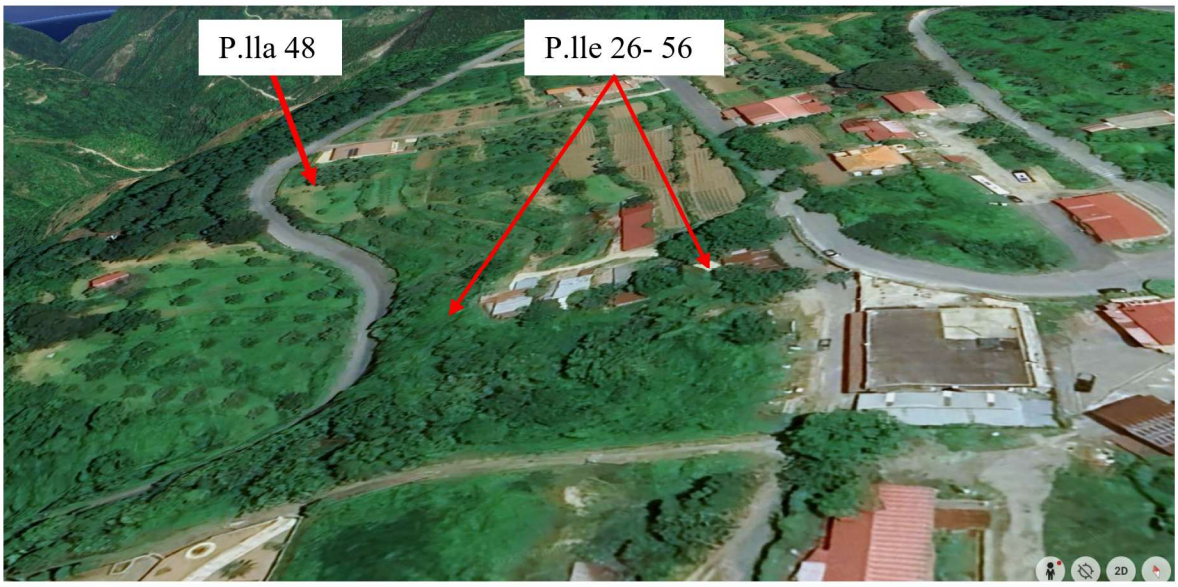


Fig. 2

L'accesso avviene tramite una stradina in terra battuta che si diparte dall'area di corte del suddetto fabbricato (vedi Fig. 5). Il terreno si presenta per la maggior parte **incolto**, con la presenza in alcune porzioni di **manufatti adibiti a stalle (fig. 3-4)**; in più zone è evidente la crescita di **vegetazione spontanea**.





Figg, 3- 4

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

La **particella 48**, anch'essa appartenente al **Foglio 4**, ha una superficie catastale pari a **mq 120** ed è collocata più a nord rispetto al fabbricato, in prossimità della strada comunale, dalla quale è direttamente accessibile. Si presenta **pianeggiante** e di forma pressoché rettangolare, non delimitata materialmente, confinante con altri lotti, alcuni dei quali già edificati. Su di essa sono presenti **alberi di ulivo**.



Fig. 5

Individuazione catastale

I predetti terreni sono censiti al NCT del Comune di San Roberto, come di seguito:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita €	
					dominicale	agrario
4	**26**	Semin Irrig.	U	**1.800**	**€ 12,09**	**€ 9,76**
	56	Uliveto	3	**370**	**€ 1,82**	**€ 0,57**
	48	Uliveto	3	**120**	**€ 0,59**	**€ 0,19**

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 2/B.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Destinazione Urbanistica e Vincoli

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Roberto in data 10/06/2025 (allegato 2/C), le particelle catastali 26, 56 e 48 del Foglio 4 ricadono in zona "B" – zona turistica di completamento e di espansione.

I principali parametri urbanistici della zona sono:

- **Indice fondiario:** 0,80 mc/mq
- **Altezza massima consentita** (H/max): 7,50 metri
- **Destinazioni d'uso ammesse:** residenze turistiche temporanee e strutture turistico-commerciali.

Sul territorio risultano inoltre presenti i seguenti vincoli:

- **Vincolo Paesaggistico-Ambientale** (ai sensi del D.Lgs. 42/2004);
- **Vincolo Idrogeologico-Forestale** (ai sensi del R.D. 3267/1923);
- **ZPS – Zona di Protezione Speciale,** ai sensi della Direttiva Habitat (Rete Natura 2000), per la tutela della biodiversità.

Stima dei terreni edificabili (particelle 26, 56 e 48 – foglio 4)

Criterio di stima

I terreni identificati al foglio 4, particelle **26** (mq 1.800), **56** (mq 370) e **48** (mq 120), costituiscono complessivamente una superficie catastale di **mq 2.290**, ricadente interamente in zona urbanistica **"B" – turistica di completamento e di espansione**.

In base ai dati rilevati presso le fonti di mercato (compravendite locali, aste giudiziarie, portali immobiliari) e ai valori riportati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, il prezzo medio di mercato dei terreni edificabili nella zona extraurbana del Comune di San Roberto risulta compreso tra **€ 18,00/mq e € 27,00/mq**, con un valore prudenziale medio stimato in **€ 23,00–25,00/mq**.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Considerate le caratteristiche dei terreni — di forma regolare, pressoché pianeggianti, prospicienti la strada comunale e facilmente accessibili, nonché la loro collocazione in prossimità di altri lotti già edificati — il valore unitario è stimato in € 25,00/mq.

Applicando tale valore alla superficie dei tre lotti in esame, si ottiene:

Foglio	P.lla	Destinazione urbanistica	Superficie mq	Valore €/mq	Valore stimato €	Quota pignorata	Valore Quota €
4	26	**"B" – zona turistica di completamento e di espansione**	1800	25,00 €	**45.000,00 €**	1/8	**5.625,00 €**
	56		370	25,00 €	**9.250,00 €**	1/8	**1.156,25 €**
	48		120	25,00 €	**3.000,00 €**	1/24	**125,00 €**
				sommano	**57.250,00 €**	Valore totale quote	**6.906,25 €**

Pertanto, il **più probabile valore di mercato complessivo dei terreni** è stimato in **€ 57.250,00 (euro cinquantasettemiladuecentocinquanta/00)**.

- **La quota pignorata della p.lla 26, pari a 1/8 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 5. 625,00.**
- **La quota pignorata della p.lla 56, pari a 1/8 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 1.156,25.**
- **La quota pignorata della p.lla 48, pari a 1/24 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 125,00.**

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

3. Terreno agricolo sito nel Comune di San Roberto (RC), località Colloriti, identificato al N.C.T. Foglio 15, Particella 6 - quota pignorata pari a 1/24.

Localizzazione e Descrizione del Terreno

Il terreno oggetto di pignoramento, identificato al N.C.T. del Comune di San Roberto al Foglio 15, particella 6, presenta una superficie catastale complessiva di circa **mq 54.800** ed è ubicato in località **Colloriti**, in prossimità della Strada Provinciale SP6 che collega il centro di San Roberto alla località turistica di **Gambarie d'Aspromonte**.

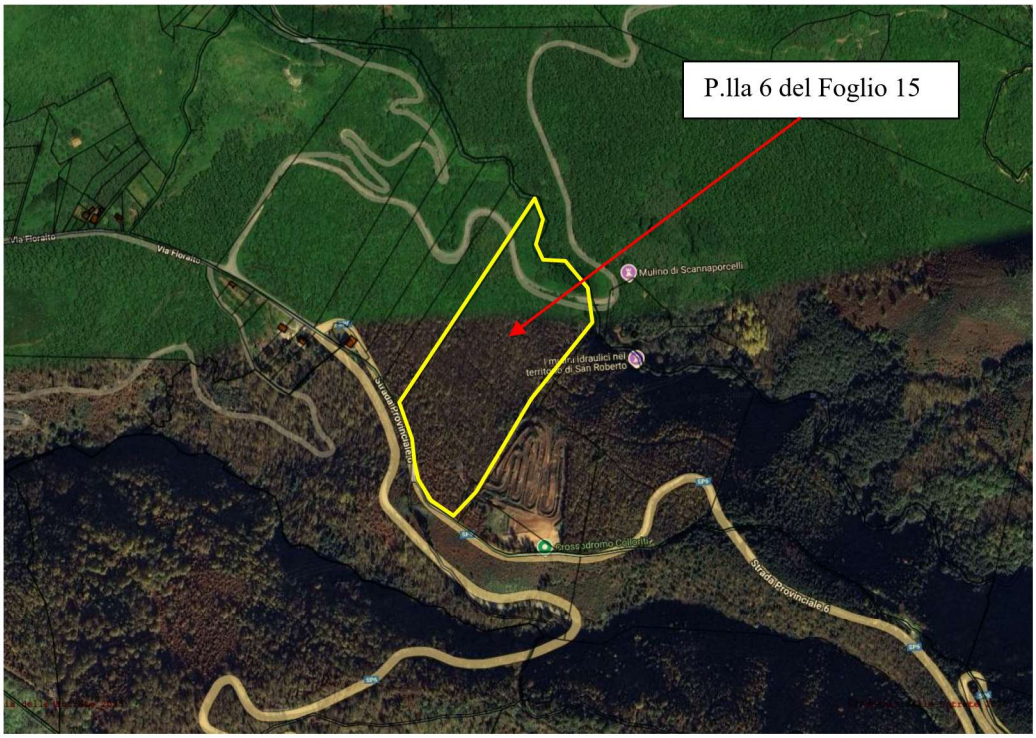


Fig. 1

L'area si colloca in un contesto paesaggistico e ambientale interessante, caratterizzato dalla vicinanza ad attrattori turistici e sportivi (Crossodromo Colloriti, Mulino di Scannaporcelli, percorsi escursionistici e sorgenti naturali), pur presentandosi allo stato attuale in **condizioni di abbandono**, ricoperta da vegetazione spontanea e fitta boscaglia, che ne limita l'accessibilità e l'utilizzo diretto.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

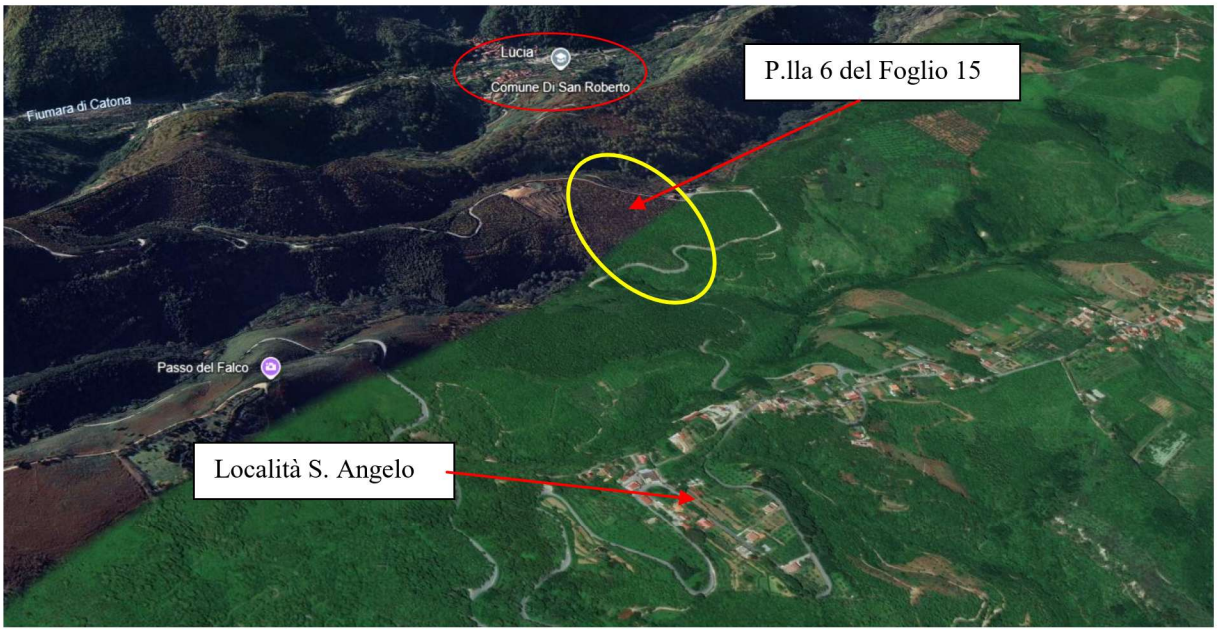


Fig. 2 – Immagine tratta da Google Hearth

Il terreno è attraversato da una strada di collegamento secondaria che unisce le frazioni di Melia e Acquacalda, garantendo così un certo grado di accessibilità al fondo, pur in assenza di opere di urbanizzazione diretta.

Destinazione Urbanistica e Vincoli

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune di San Roberto in data 10/06/2025 (allegato 3/C), si rileva che il terreno in esame ricade in **zona "E" - Agricola.**

I principali parametri urbanistici di zona sono i seguenti:

- **Indice fondiario: 0,03 mc/mq**
- **Altezza massima consentita (H/max): 7,50 metri**

Sono ammesse: residenze rurali e impianti rurali assimilabili o compatibili con la destinazione agricola del suolo.

Sul fondo gravano inoltre i seguenti vincoli ambientali e territoriali:

- **Vincolo Paesaggistico-Ambientale** (ai sensi del D.Lgs. 42/2004);

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

- **Vincolo Idrogeologico-Forestale** (ai sensi del R.D. 3267/1923);
- **Vincolo ZPS – Zona di Protezione Speciale, per la tutela della biodiversità** (Direttiva UE "Rete Natura 2000").

Individuazione catastale

I predetti terreni sono censiti al NCT del Comune di San Roberto, come di seguito:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita €	
					dominicale	agrario
15	**6**	Bosco Ceduo	2	**54.800**	**€ 84,91**	**€ 14,15**

Stima del terreno (P.lla 6 del foglio 15)

Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata con il **criterio sintetico-comparativo**, mediante confronto con i valori di mercato correnti per terreni agricoli di analoga localizzazione e caratteristiche, reperiti attraverso fonti di mercato (annunci e compravendite recenti in zona).

Inoltre, si è fatto riferimento alle tabelle dei Valori agricoli medi (VAM).

Determinazione del valore

Considerata la superficie, la destinazione agricola, lo stato attuale (boscaglia incolta), l'accessibilità indiretta e la presenza di vincoli paesaggistici e ambientali che ne limitano la trasformabilità, il **più probabile valore unitario** può essere stimato prudenzialmente in **€ 2,00/mq**.

Applicando tale parametro alla superficie complessiva di **mq 54.800,** si ottiene:

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

Foglio	P.lla	Destinazione urbanistica	Superficie mq	Valore €/mq	Valore stimato €	Quota pignorata pari a 1/24
15	6	**"E" – Agricola**	54800	2,00 €	**109.600,00 €**	**4.566,67 €**

Pertanto, il **più probabile valore di mercato del terreno** è stimato in **€ 109.600,00 (euro centonovemilaseicento/00)** da intendersi "a corpo e non a misura"..

La quota pignorata, pari a 1/24 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 4.566,00.

LOTTI DI VENDITA

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche degli immobili (fabbricato e terreni) ubicati nel Comune di San Roberto, si perviene alla determinazione che si **debbano costituire N. 9 lotti di vendita per il fabbricato e N. 4 lotti per i terreni così come di seguito riportati.**

LOTTO 1 (Subalterni 3 e 19)

Appartamento destinato ad abitazione ubicato al piano terra (primo fuori terra) e **locale deposito** sito al piano seminterrato, facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24).**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	3	A/3	3	5 vani	Totale: 106 m² Totale escluse aree scoperte**: 106 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 196,25
4	101	19	C/2	1	52 mq	Totale: **57 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 48,34**

Valore complessivo lotto in c.t. € 42.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

LOTTO 2 (Subalterni 4 e 20)

Appartamento destinato ad abitazione ubicato al piano terra (primo fuori terra) e **locale deposito** sito al piano seminterrato, facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24).**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	4	A/3	3	5 vani	Totale: 106 m² Totale escluse aree scoperte**: 106 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 196,25
4	101	20	C/2	1	56 mq	Totale: **63 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,06**

Valore complessivo lotto in c.t. € 48.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO 3 (Subalterni 5 e 17)

Appartamento destinato ad abitazione ubicato al piano terra (primo fuori terra) e **locale deposito ubicato al piano seminterrato,** facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24).**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	5	A/3	3	5 vani	Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte**: 107 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 196,25
4	101	17	C/2	1	57 mq	Totale: **62 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,99**

Valore complessivo lotto in c.t. € 36.500,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

LOTTO 4 (Subalterni 6 e 13)

Appartamento destinato ad abitazione ubicato al piano terra (primo fuori terra) e **locale deposito** ubicato al piano seminterrato, facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24) .**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	6	A/3	3	5 vani	Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte**: 108 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 235,50
4	101	13	C/2	1	56 mq	Totale: **63 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,06**

Valore complessivo lotto in c.t. € 48.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO 5 (Subalterni 7 e 18)

Appartamento destinato ad abitazione ubicato al piano primo (secondo fuori terra) e **locale deposito ubicato al piano seminterrato,** facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24).**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	7	A/3	3	5 vani	Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte**: 108 m²	VIA SANT`ANGELO Piano T	€ 235,50
4	101	18	C/2	1	54 mq	Totale: **59 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 50,20**

Valore complessivo lotto in c.t. € 32.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

LOTTO 6 (Subalterni 8 e 14)

Unità immobiliare allo stato rustico (cat. F/3), ubicata al piano primo (secondo fuori terra) e **locale deposito ubicato al piano seminterrato,** facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24) .**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	8	F/3				VIA SANT`ANGELO Piano 1	
4	101	14	C/2	1	53 mq	Totale: **57 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 49,27**

Valore complessivo lotto in c.t. € 15.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO 7 (Subalterni 9 e 16)

Unità immobiliare allo stato rustico (cat. F/3), ubicata al piano primo (secondo fuori terra) e l**ocale deposito** ubicato al piano seminterrato, facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24).**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	9	F/3				VIA SANT`ANGELO Piano 1	
4	101	16	C/2	1	57 mq	Totale: **62 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 52,99**

Valore complessivo lotto in c.t. € 16.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

LOTTO 8 (Subalterni 10 e 15)

Appartamento destinato ad abitazione ubicato al piano primo (secondo fuori terra) e **locale deposito** ubicato al piano seminterrato, facenti parte di un maggior fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24).**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	10	F/3				VIA SANT`ANGELO Piano 1	
4	101	15	C/2	1	55 mq	Totale: **59 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 51,13**

Valore complessivo lotto in c.t. € 42.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Si segnala che l'unità immobiliare risulta formalmente censita come "in corso di costruzione"; tuttavia, l'immobile risulta di fatto ultimato e non risulta depositata la relativa planimetria catastale.

LOTTO 9 (Subalterni 22 e 23)

Locale deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato sito in Contrada S. Angelo del Comune di San Roberto **(quota pignorata pari a 1/24).**

Fg	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
4	101	22	C/2	1	50 mq	Totale: **60 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 46,48**
4	101	23	C/2	1	101 mq	Totale: **119 m2**	VIA SANT`ANGELO Piano S1	**Euro 93,89**

Valore complessivo lotto in c.t. € 17.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

LOTTO 10

Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo (quota pignorata pari a 1/8)

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita €	
					dominicale	agrario
4	26	Semin Irrig.	U	1.800	€ 12,09	€ 9,76

Valore complessivo lotto € 45.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

La quota pignorata, pari a 1/8 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 5. 625,00.

LOTTO 11

Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo (quota pignorata pari a 1/8)

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita €	
					dominicale	agrario
4	56	Uliveto	3	370	€ 1,82	€ 0,57

Valore complessivo lotto € 9.250,00 da intendersi a corpo e non a misura.

La quota pignorata, pari a 1/8 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 1.156,25.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

LOTTO 12

Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo (quota pignorata pari a 1/24).

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita €	
					dominicale	agrario
4	**48**	Uliveto	3	**120**	**€ 0,59**	**€ 0,19**

Valore complessivo lotto € 3.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

La quota pignorata, pari a 1/24 dell'intero valore, corrisponde ad un importo di € 125,00.

LOTTO 13

Terreno agricolo di superficie complessiva di mq 54.800, **sito nel Comune di San Roberto (RC), in località Colloriti (quota pignorata pari a 1/24)**.

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita €	
					dominicale	agrario
15	**6**	Bosco Ceduo	2	**54.800**	**€ 84,91**	**€ 14,15**

Il **valore complessivo del lotto** è stato stimato in **€ 109.600,00**, da intendersi "a corpo e non a misura".

Il **valore corrispondente alla quota pignorata (1/24)** è pari, in c.t., ad **€ 4.500,00 circa**.

Tale quota corrisponde, in via teorica, ad una **superficie di circa mq 2.283**, equivalente alla porzione pignorata. Considerata la notevole estensione del fondo, si evidenzia che, sotto il profilo tecnico, potrebbe risultare possibile procedere ad un frazionamento materiale della superficie corrispondente alla quota.

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito nel Comune di San Roberto (RC), Contrada S. Angelo

A. Documentazione fotografica
B. Documentazione catastale
C. Planimetrie Stato di fatto
D. Documentazione tecnica acquisita presso il comune di s. Roberto
E. Valori omi
F. Visure ipocatastali aggiornate

Allegato 2: Terreni siti nel Comune di San Roberto (RC), in Contrada S. Angelo.

A. Documentazione fotografica
B. Documentazione catastale
C. Certificato di destinazione urbanistica
D. Indagine di mercato
E. Visure ipocatastali aggiornate

Allegato 3: Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC), località Colloriti

A. Documentazione fotografica
B. Documentazione catastale
C. Certificato di destinazione urbanistica
D. VAM
E. Visure ipocatastali aggiornate

Allegato 4 - Verbali di sopralluogo

L'esperto

Arch. Romina Perri

Arch. Romina Perri, via Lupardini, 2 Reggio Calabria
Cell. 329 9486248 e-mail: perriromina@gmail.com
Pec: *rperri@oappc-rc.it*