



STUDIO TECNICO
Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO

Via Clearco n. 11, Isol. 51 – 89123 Reggio Calabria
Tel./Fax: 0965/613613 - Cell. 339/6248121
e-mail: archriccio@libero.it – PEC: driccio@oappc-rc.it

COPIA PRIVACY

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. STEFANO CANTONE

Causa Ruolo n. 26/2025 R.G.Es.

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: **16 Agosto 2025**

C.T.U.: **Arch. Demetrio Modesto Riccio**

Prossima Udienza: **23 Settembre 2025 - Ore 9,30**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. STEFANO CANTONE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 26/2025 R.G.ES. PROMOSSA DALLA**

La presente relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) **PREMESSA;**
- 2) **DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI;**
- 3) **RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E.;**
- 4) **CONCLUSIONI;**
- 5) **ALLEGATI.**

1. PREMESSA

Con nomina del 14/04/2025 regolarmente notificata a mezzo PEC e successivo Verbale di Accettazione e di Giuramento depositato telematicamente in pari data, il Giudice dell'Esecuzione, il Dott. CANTONE STEFANO, conferiva al sottoscritto, **Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO** iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1530 e con Studio Tecnico in Via Clearco n. 11, Isol. 51 di Reggio Calabria, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la *Procedura Esecutiva 26/2025 promossa dalla* [REDACTED] e, nello specifico veniva richiesto di accertare e rispondere ai sottoindicati 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, 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 (calpestable) 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;**
- 4) **proceda, ove necessario, ad eseguire le 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 vigente;**
- 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 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.**

1. PREMESSA DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della nomina del sottoscritto e dopo aver preso visione della documentazione in atti per la procedura esecutiva in oggetto, congiuntamente al Custode Giudiziario e delegato alla vendita nella persona [REDACTED], a mezzo raccomandata A/R, è stato avvisato [REDACTED], per l'inizio delle operazioni peritali (*Allegato 1: Convocazione Inizio Operazioni Peritali*), che venivano fissate per il 28/04/2025 alle ore 16,00 nell'immobile oggetto di pignoramento, che risulta essere posto al Piano Primo (2°f.t.) del fabbricato in fregio al civico 169 della Via Nazionale della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC).

Il giorno stabilito per il sopralluogo, nell'immobile in oggetto non era presente nessuno per la parte debitrice e pertanto non è stato possibile accedervi al fine di ispezionarlo ed effettuare gli espletamenti necessari per la stesura della presente relazione, ciò nonostante, veniva ugualmente redatto il Verbale di Sopralluogo (*Allegato 2: Verbali di Sopralluogo*).

Pertanto, stante a quanto sopra esposto e da indagine espletata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) dalla quale è emerso che il debitore risiede nell'immobile in oggetto (*Allegato 3: Certificato Residenza*), essendo impossibilitati ad accedere, il Custode Giudiziario chiedeva al Giudice dell'Esecuzione designato, l'autorizzazione per l'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro, richiesta prontamente concessa per l'espletamento dell'incarico.

Successivamente il Custode Giudiziario contattava il Comando della Stazione dei Carabinieri di Saline Joniche per stabilire una data utile al fine di poter accedere all'immobile, gli stessi, convocavano per il 26/06/2025, il debitore esecutato, per metterlo a conoscenza di quanto stava accadendo, il quale si rendeva immediatamente disponibile per consentire le operazioni di accesso e contattava per le vie brevi il Custode Giudiziario per concordare una nuova data di sopralluogo, pertanto venivano esonerate le forze dell'ordine a presenziare alle operazioni in loco.

Alla data stabilita del 24/07/2025 alle ore 9,00, è stato possibile accedere all'immobile ed alla presenza dell'esecutato hanno avuto inizio le operazioni peritali che si sono concluse regolarmente alle ore 9,40.

Pertanto ad evasione dell'incarico ricevuto, durante le operazioni peritali d'ispezione nella quale è stato redatto il Verbale di Sopralluogo (*Allegato 2: Verbali di Sopralluogo*), è stata valutata la Documentazione Catastale (Visure Catastali - Mappe Catastali) (*Allegato 4: Documentazione Catastale*) ed effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi (*Allegato 5: Documentazione Fotografica*).

Successivamente lo scrivente, ha effettuato accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale con la restituzione computerizzata della pianta oggetto del presente procedimento esecutivo (*Allegato 6: Elaborati Grafici*) ed al fine di ottenere tutta la documentazione e le informazioni necessarie per redigere la presente relazione ed espletare così il mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio affidato, pertanto ha svolto indagini presso:

- Agenzia del Territorio;
- Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Tecnico;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Ufficio Anagrafe;
- Agenzia delle Entrate.

3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL SIG. G.E.

QUESITO N. 1

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui **all'art. 567, comma 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, 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;*

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato gli atti presenti nel fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 26/2025, ha verificato la completezza della documentazione allegata all'istanza di vendita formulata dal creditore procedente per come previsto dall'art. 567, comma 2 del c.p.c., il quale ha optato per il deposito entro 45 giorni dal pignoramento di Certificazione Notarile Sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., rilasciata in data 26/03/2025 dal Notaio, [REDACTED], iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, nel quale sono stati riportati in modo completo e corretto i dati catastali e le formalità che gravano sull'immobile.

Per quanto riguarda la proprietà dell'immobile in oggetto, [REDACTED]

[REDACTED], risulta essere l'unico avente titolo sul bene pignorato, e pertanto non essendoci ulteriori comproprietari, ai sensi dell'Art. 599 c.p.c., non si devono notificare avvisi di pignoramento ad altri soggetti obbligati o debitori verso il creditore procedente.

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene esecutato ed oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 26/2025, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (*Allegato 7: Ispezione Ipotecaria*), e precisamente:

➤ **ATTO TRA VIVI – ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA**

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 13/08/2005 della Dott.ssa [REDACTED]
[REDACTED], al n. 42.442 del Repertorio ed al n. 5228 della Raccolta, trascritto il 27/07/2005 al n. 11812 del Registro Generale ed al n. 20423 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 **relativamente all'unità** negoziale n. 1;

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 **relativamente all'unità** negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 **relativamente all'unità** negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

- Unità Negoziale n. 1 sita in Via Nazionale n. 169 di Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) riportata al Catasto FABBRICATI del Comune di MONTEBELLO JONICO (Prov. RC) al **Foglio di Mappa 62, Particella 681, Sub 5**, Categoria A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), Classe: 2[^], Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale 156,00 Mq, **Rendita € 433,82**;

➤ **ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE**

DECRETO INGIUNTIVO del 04/08/2017 del Tribunale di Reggio Calabria, al Numero di Repertorio 732, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/11/2019, al n. 17077 del Registro Generale ed al n. 1549 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 **relativamente all'unità** negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 **relativamente all'unità** negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

- Unità Negoziale n. 1 sita in Via Nazionale n. 169 di Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) riportata al Catasto FABBRICATI del Comune di MONTEBELLO JONICO

(Prov. RC) al **Foglio di Mappa 62, Particella 681, Sub 5**, Categoria A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), Classe: 2[^], Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale 156,00 Mq, **Rendita € 433,82**;

➤ **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/03/2025 della Corte d'Appello di Reggio Calabria – UNEP, al Numero di Repertorio 611, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare con Presentazione n. 1 del 24/03/2025, al n. 4265 del Registro Generale, al n. 5286 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 **relativamente all'unità negoziale n. 1**;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 **relativamente all'unità negoziale n. 1**;

IMMOBILI ISCRITTI:

- Unità Negoziale n. 1 sita in Via Nazionale n. 169 di Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) riportata al Catasto FABBRICATI del Comune di MONTEBELLO JONICO (Prov. RC) al **Foglio di Mappa 62, Particella 681, Sub 5**, Categoria A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), Classe: 2[^], Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale 156,00 Mq, **Rendita € 433,82**;

Null'altra formalità è stata trascritta fino alla data della redazione della presente, quanto suindicato dovrà essere cancellato dopo la vendita.

Per la corretta identificazione del bene in oggetto è stata redatto l'inquadramento territoriale dell'area in esame comprensivo di Corografia, Stralci Aerofotogrammetrici, **dell'Estratto Catastale del Foglio di Mappa, che certifica che la Particella 681, del Foglio di Mappa 62 del Comune di MONTEBELLO JONICO (Prov. RC) è indicato nel Piano Strutturale Comunale (PSC), come ATU 2: AMBITO URBANO CONSOLIDATO (TU) che comprende il tessuto consolidato, a bassa densità edilizia, lungo la s.s. 106, fatte salve le disposizioni contenute nello Studio Geomorfologico, Art. 29 del Regolamento Edilizio Urbano (REU) (Allegato 8: Inquadramento Territoriale).**

Dopo attento confronto tra i dati catastali e i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, si evidenzia che l'immobile in oggetto è univocamente individuato.

QUESITO N. 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;

* * * * *

In data 24/07/2025, alle ore 9,00, il sottoscritto CTU insieme al Custode Giudiziario nella persona [REDACTED], dava inizio alle operazioni peritali nell'immobile in oggetto, che è posta al Piano Primo (2° f.t.) di un fabbricato a 2 elevazioni f.t. oltre piano Seminterrato (S1) e Lastrico Solare, al civico 169 della Via Nazionale della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) (Allegato 8: Inquadramento Territoriale), in testa a tutt'oggi a [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 (Allegato 4: Documentazione Catastale).

L'unità immobiliare oggetto della presente, è pervenuto in testa al debitore esecutato a seguito di Atto Notarile di Compravendita da parte dei genitori [REDACTED] stipulato dalla [REDACTED] in data 27/07/2005 al n. 42.442 di Repertorio e n. 5228 della Raccolta, trascritto in data 13/08/2005 alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn. 20423/11812 (Allegato 9: Atto Notarile di Compravendita).

L'appartamento in oggetto, identificato catastalmente come SUB 5, Particella 681 del Foglio di Mappa 62 del Comune di MONTEBELLO JONICO (Prov. RC), ha una Superficie Lorda di 148,05 mq oltre 26,75 mq di Superficie Non Residenziale (Superficie Raggiungibile Balconi = 30% di 26,75 mq = 8,02 mq) per una Superficie Commerciale Totale di 156,07 mq (Allegato 4: Documentazione Catastale) (Allegato 5: Documentazione Fotografica) (Allegato 6: Elaborati Grafici).

La Superficie Calpestabile (Superficie Utile Abitabile) dell'immobile è di 130,63 Mq per un'altezza interne variabili 2,50/2,67/2,85 Mt con le seguenti destinazioni d'uso interne:

- Ingresso/Disimpegno: 13,47 Mq;
- Soggiorno: 19,88 Mq;
- Cucina/Pranzo: 25,35 Mq;
- Corridoio: 5,98 Mq;
- Letto/Studio: 15,16 Mq;
- WC/Lavanderia: 7,85 Mq;
- Letto: 10,14 Mq;

- Camera Padronale: 22,20 Mq;
- Bagno Padronale: 10,60 Mq;

TOTALE = 130,63 Mq

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la pianta dell'unità immobiliare in contesto, trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione posto al PIANO PRIMO (2° f.t.) di un fabbricato in fregio al civico 169 della Via Nazionale della Frazione Saline Joniche del Comune di MONTEBELLO JONICO (Prov. RC) *(Allegato 6: Elaborati Grafici)*.

L'appartamento oggetto della presente Procedura Esecutiva, identificata al n. 26/2025 R.G.ES. *(Allegato 4: Documentazione Catastale)* *(Allegato 8: Inquadramento Territoriale)*, confina a:

- **NORD/EST in affaccio diretto sulla Via Nazionale di Saline Joniche;**
- **SUD/EST con il Vano Scala ed il SUB 6 in testa ad altra ditta;**
- **SUD/OVEST in affaccio sulla corte condominiale identificata come SUB 19;**
- **NORD/OVEST con il fabbricato che ricade sulla Particella 656 in testa ad altre ditte;**

L'unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 di

[REDACTED], è sita in Via Nazionale n. 169 della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) *(Allegato 8: Inquadramento Territoriale)* ed è meglio identificata **all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria, Comune di MONTEBELLO JONICO, come SUB 5 del Foglio di Mappa 62, Particella 681, con i seguenti identificativi catastali *(Allegato 4: Documentazione Catastale)*:**

- **Categoria Catastale: A/2 (Abitazioni di Tipo Civile);**
- **Classe: 2^;**
- **Consistenza: 7 Vani;**
- **Superficie Catastale: 156,00 Mq – Escluso Aree Scoperte 148,00 Mq;**
- **Rendita: € 433,82.**

Il complesso edilizio ove è posto l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, trattasi di un corpo di fabbrica che si sviluppa per 2 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato (S1) e Lastrico Solare e le unità immobiliari ad oggi denunciate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria, risultano essere le seguenti:

- **PIANO SEMINTERRATO (S1):**
 - **SUB 19: Categoria Catastale C/6 (Garages) e Superficie 130 Mq in testa ad altra ditta;**
 - **SUB 20: Categoria Catastale C/2 (Deposito) e Superficie 260 Mq in testa ad altra ditta;**
- **PIANO TERRA (1° F.T.):**
 - **SUB 16: Cat. Cat. C/1 (Locale Commerciale) con Superficie 288 Mq in testa ad altra ditta;**
 - **SUB 17: Cat. Cat. C/1 (Locale Commerciale) con Superficie 22 Mq in testa ad altra ditta;**

▪ **PIANO PRIMO (2° F.T.):**

- **SUB 5: Categoria Catastale A/2 (Abitazione Civile) e Consistenza di 7 Vani di proprietà di**

[REDACTED]

[REDACTED] - **(PROCEDURA ESECUTIVA 26/2025);**

- **SUB 6: Cat. Cat. A/2 (Abitazione Civile) e Consistenza di 7 Vani in testa ad altra ditta;**

▪ **PIANO SECONDO (3° F.T.):**

- **SUB 10: Cat. Cat. F/5 (Lastrico Solare) con Superficie 160 Mq in testa ad altra ditta;**

- **SUB 11: Cat. Cat. F/5 (Lastrico Solare) con Superficie 160 Mq di proprietà di**

[REDACTED]

[REDACTED] - **(NON OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA 26/2025);**

Il complesso edilizio non è provvisto di Tabelle Millesimali e di Regolamento Condominiale, le spese di gestione vengono ripartite tra i proprietari delle unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare.

Il fabbricato sito in Via Nazionale n. 169 della Frazione Saline Joniche del Comune di MONTEBELLO JONICO (Prov. RC) che si eleva per 2 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato e Lastrico Solare, è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) della Concessione Edilizia n. 55/91 relativamente al Piano Seminterrato (S1) ed al Piano Terra (1° F.T.) destinati ad Attività Commerciale e Locale di Deposito mentre le civili abitazioni poste al Piano Primo (2° F.T.) ed il Lastrico Solare sono stati assentiti dalla Concessione Edilizia n. 56/91 (*Allegato 10: Concessione Edilizia e Autorizzazione Abitabilità*).

Per l'intero corpo di fabbrica è stato redatto il Certificato di Collaudo Statico per le strutture in conglomerato cementizio armato a firma [REDACTED] e successivamente rilasciata in data 13/03/1996 dal Comune di Montebello Jonico (Prov. RC), Autorizzazione di Abitabilità n. 56/91 al Prot. 11604 (*Allegato 10: Concessione Edilizia e Autorizzazione Abitabilità*).

Il corpo di fabbrica per quanto è stato possibile accertare dall'ispezione effettuata nell'immobile in oggetto e delle parti comuni, è stato realizzato con ossatura portante in cemento armato e precisamente per come di seguito riportato:

- strutture di fondazione composte da un reticolo di trave rovesce a sezione rettangolare in cls armato che poggiano su una platea di calcestruzzo non armato;
- strutture in elevazione di travi e pilastri intelaiati in doppia serie di telai longitudinali e trasversali;
- solai di interpiano del tipo latero-cementizi gettati in opera con pignatte in laterizio, travetti e calcestruzzo, mentre solaio di copertura a due falde inclinate con tegole in laterizio;
- tamponature in murature di mattoni da 30 cm di spessore e tramezzature interne con laterizi forati dello spessore di 12 cm debitamente rifinite con intonaco e tonachino.
- corpo scala costituito da gradini a sbalzo incastrati su travi rovesce;

Nel fabbricato sito in fregio alla Via Nazionale di Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) sono presenti unità immobiliari poste al Piano Terra e destinate ad attività commerciali che hanno accesso diretto ed indipendente, mentre dal civico n. 169, per mezzo di portone in ferro battuto e specchiature a vetro riflettente, si accede all'androne condominiale con corpo scala che collega i piani superiori dell'edificio, **sia l'androne che la corpo scala con balaustra in alluminio elettrocolorato bianco e vetri, sono rifiniti con Granito Rosa Beta con battiscopa ed alzate delle rampe delle scale in Granito Nero Assoluto**, le superfici verticali ed orizzontali sono regolarmente rifinite e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

Le facciate esterne del corpo di fabbrica non sono rifinite, risultano essere solo intonacate e mancanti degli strati di finitura del tonachino e della tinteggiatura, mentre il piano di calpestio dei lastrici solari sono debitamente impermeabilizzati ma non risultano completi tutti i parapetti perimetrali di protezione *(Allegato 5: Documentazione Fotografica)*.

L'appartamento alla data del sopralluogo risulta essere completamente arredato, dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas e da corpi radianti in alluminio di colore bianco, il Bagno Padronale è provvisto di vaso, bidet, lavabo e vasca idromassaggio mentre nel WC/Lavanderia sono presenti i sanitari, il lavabo ed una vasca rettangolare oltre ad un lavatoio con attiguo mobile lavanderia con ante in legno massello con laccatura di colore bianco, mentre nella Cucina/Pranzo con camino a legna rivestito in Pietra Reggina scolpita insiste una cucina in muratura che si sviluppa per una lunghezza complessiva di 9 metri comprensiva di vetrina cristalliera, dispensa e penisola, infine nella parete divisoria tra Ingresso/Disimpegno e Corridoio sono presenti sia un acquario bifacciale della portata di 400 litri completo di accessori e di impianto di illuminazione che un vano cappottiera all'ingresso, **complessivamente le finiture interne dell'immobile sono di buona fattura ed in buono di stato di conservazione** *(Allegato 5: Documentazione Fotografica) (Allegato 6: Elaborati Grafici)*, il tutto per come di seguito riportato:

- Portone d'ingresso ad un battente del tipo blindato con pannellatura liscia all'esterno e di colore noce, mentre la pannellatura interna con bugnatura stile inglese e laccatura bianca;
- Pavimentazione di tutti gli ambienti ad esclusione delle Camere da Letto e dei Servizi Igienici, in lastre di marmo o granito di dimensioni e tipologie diverse come Marmo Azul Macaubas, Granito Solar White e Nero Assoluto o Nero Zimbabwe con zoccolino battiscopa degli stessi materiali;
- Pavimentazione delle Camere da Letto in parquet massello del tipo Doussié Africa con zoccolino battiscopa dello stesso materiale, che risulta essere posato a spina italiana nel Letto/Studio e nel Letto mentre è disposto a correre nella Camera Padronale con intarsi a disegni geometrici in iroko, inoltre il bordo del gradino sul quale è posto il letto matrimoniale è anch'esso in Granito Nero Assoluto o Nero Zimbabwe;
- Rivestimento della Cucina in muratura con piastrelle di ceramica quadrate 10 x10 cm di colore prevalentemente beige con incastonature di piastrelle nere ed a rombi celesti;

- Pavimentazione dei balconi con piastrelle di ceramica rettangolari con disegni vari di colore grigio chiaro e scuro con zoccolino battiscopa dello stesso materiale;
- Bagno Padronale con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato fino a un'altezza di 2,10 mt con inserti di Granito Nero Assoluto o Nero Zimbabwe (copertine muretti, seduta nicchia e gradino a mezza luna) ed il top del lavabo in Marmo Macchiavvecchia Rosso;
- Bagno/Lavanderia con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato fino ad un'altezza di 2,10 mt con top lavabo ed inserti di Granito Nero Assoluto o Nero Zimbabwe (copertine muretti e gradino a mezza luna);
- Porte interne del tipo a battente in legno massello con bugnature in stile inglese con laccatura bianca e maniglie in vetro di Murano;
- Infissi esterni del tipo scorrevoli ad arco ribassato, in alluminio elettrocolorato bianco con vetro camera, completi di persiane oscuranti a lamelle orientabili e zanzariere dello stesso materiale.
- Tinteggiatura delle superfici verticali con stucco veneziano marmorizzato (encausto) di colori pastello mentre i soffitti con cornici di gesso e profili in stucco marmorizzato lucido danno risalto nella Zona Ingresso/Disimpegno, a quattro colonne con capitelli di Ordine Corinzio;
- Controsoffitti in lastre di cartongesso su struttura in profilati di lamiera di acciaio zincato con faretti di illuminazione ad incasso nell'Ingresso/Disimpegno, nel Soggiorno, nel Corridoio e nei Servizi Igienici.

Il fabbricato ove è posto l'immobile in contesto, è ubicato lungo la Via Nazionale di Saline Joniche, una zona che necessita l'utilizzo di mezzi per raggiungere il vicino centro abitato di Saline Joniche che dista a 750 Mt (*Allegato 8: Inquadramento Territoriale*), risulta in particolare essere posto a.

- 700 Mt dallo svincolo della SS 106 Jonica;
- 1,3 Km dal mare;
- 3,4 Km dalla Stazione FS di Saline Joniche;
- 5,3 Km dal Porto di Saline Joniche
- 9,2 Km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo;
- 11,5 Km dagli Uffici Comunali di Montebello Jonico;
- 20,3 Km dall'Aeroporto di Reggio Calabria;
- 24,4 dalla Stazione Centrale delle FS di Reggio Calabria;
- 26,5 dal Museo Archeologico di Reggio Calabria
- 27,2 dal Porto di Reggio Calabria;

Per l'appartamento in oggetto non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, è stato redatto e trasmesso telematicamente in data 15/08/2025 alla Regione Calabria al portale APE-Calabria, attestazione con Codice Identificativo 8005325000226987 in Classe Energetica "F" con Prestazione Energetica di 169,10 kWh/m² anno (*Allegato 11: Attestato di Prestazione Energetica*).

QUESITO N. 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;*

* * * * *

Dalle indagini effettuate presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio, per l'unità immobiliare in oggetto, risulta corretta e completa la documentazione catastale con esatta individuazione del fabbricato in mappa, presenza in banca dati di planimetria e della visura catastale (*Allegato 4: Documentazione Catastale*).

L'unità immobiliare oggetto delle presente relazione è sita nel Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) al civico 169 della Via Nazionale della Frazione di Saline Joniche (*Allegato 8: Inquadramento Territoriale*), a tutt'oggi risulta essere in testa a [REDACTED]

[REDACTED] ed è identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di MONTEBELLO JONICO, al Foglio di Mappa 62, Particella 681, e precisamente per come di seguito riportato:

- **SUB 5** con Categoria Catastale: A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), Classe: 2[^], Consistenza: 7 Vani, Superficie Catastale: 156,00 Mq – Escluso Aree Scoperte 148,00 Mq e Rendita: € 433,82 (*Allegato 4: Documentazione Catastale*).

L'unità immobiliare suindicata, fa parte di un corpo di fabbrica a due Piani F.T. oltre Seminterrato e Lastrico Solare (*Allegato 8: Inquadramento Territoriale*) che confina a:

- NORD/EST in affaccio diretto sulla Via Nazionale di Saline Joniche;
- SUD/EST con il vano scala ed il SUB 6 di proprietà di altra ditta;
- SUD/OVEST in affaccio sulla corte di pertinenza identificata come SUB 19;
- NORD/OVEST con il fabbricato che ricade sulla Particella 656 in testa ad altre ditte;

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data di trascrizione del pignoramento (*Allegato 7: Ispezione Ipotecaria*), sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, vi è esatta corrispondenza fra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'effettiva consistenza dell'immobile pignorato, da un attento confronto tra i dati catastali e i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, l'immobile in oggetto è univocamente individuato.

QUESITO N. 4

*Proceda, ove necessario, ad eseguire **le 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**;*

* * * * *

Dalle indagini effettuate presso **all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale della Provincia di Reggio Calabria – Territorio**, risulta **corretta e completa la documentazione catastale**, con esatta individuazione del fabbricato in mappa, della presenza della planimetria e della visura catastale dell'immobile di proprietà di [REDACTED] (*Allegato 4: Documentazione Catastale*).

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la pianta dell'unità immobiliare in contesto, trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione posto al Piano Primo (2° f.t.) di un fabbricato a 2 Piani F.T. oltre Piano Seminterrato e Lastrico Solare sito in Via Nazionale n. 169 della Frazione di Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (*Allegato 6: Elaborati Grafici*).

QUESITO N. 5

*Indichi l'**utilizzazione** prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

* * * * *

Per la corretta identificazione del bene in oggetto è stata redatto **l'inquadramento territoriale dell'area in esame** comprensivo di Stralci Aerofotogrammetrici, del Piano Regolatore Generale (PRG), del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Montebello Jonico e dell'Estratto Catastale del Foglio di Mappa (*Allegato 8: Inquadramento Territoriale*).

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di MONTEBELLO JONICO, è certificato che la Particella 681, del Foglio di Mappa 62, ricade nel **vigente Piano Strutturale Comunale (PSC)**, come **ATU 2: AMBITO URBANO CONSOLIDATO (TU)** che comprende il tessuto consolidato, a bassa densità edilizia, lungo la S.S. 106, alle quali ai sensi dell'Art. 29 del Regolamento Edilizio Urbano (REU) si applicano le seguenti disposizioni:

- Edificabilità: IF = 0,35 mq/mq - IFmax 0,40 mq/mq;
- Modalità di attuazione: Intervento diretto; Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 1000 mq;
- Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo;
- Usi ammessi: residenziale, turistico-ricettivo, produttivo e direzionale, commerciale;
- H max: 10 mt;

- Distanze: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 mt;
- Ip: 30% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale;
- **Parcheggi: secondo le prescrizioni di cui all'Art. 41 sexis della Legge 1150/1942 s.m.i.**

Per gli edifici ricadenti nell'area di vincolo cimiteriale valgono le norme di cui all'Art. 41 del REU.

QUESITO N. 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;

* * * * *

L'unità immobiliare sita nella Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) in Via Nazionale n. 169, della quale è proprietario per la quota di 1/1, [REDACTED]

[REDACTED], è identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di MONTEBELLO JONICO, al Foglio di Mappa 62, Particella 681, SUB 5 (Allegato 4: Documentazione Catastale) (Allegato 8: Inquadramento Territoriale).

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare suindicata che si eleva per 2 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato e Lastrico Solare, è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) della Concessione Edilizia n. 55/91 relativamente al Piano Seminterrato (S1) ed al Piano Terra (1° F.T.) destinati ad Attività Commerciali e Locali di Deposito mentre le Civili Abitazioni poste al Piano Primo (2° F.T.) ed il Lastrico Solare sono state assentite dalla Concessione Edilizia n. 56/91 (Allegato 10: Autorizzazione Abitabilità).

Per l'intero corpo di fabbrica è stato redatto il Certificato di Collaudo Statico per le strutture in conglomerato cementizio armato a firma [REDACTED], regolarmente deposito all'Ufficio del Genio Civile e successivamente in data 13/03/1996, è stata rilasciata dal Comune di Montebello Jonico (Prov. RC), Autorizzazione di Abitabilità n. 56/91 al Prot. 11604 (Allegato 10: Autorizzazione Abitabilità)

Per l'unità immobiliare in oggetto, vi è esatta corrispondenza tra la visura catastale e la planimetria presente nella banca dati del catasto che risulta essere conforme allo stato di fatto in cui si trova il cespite (Allegato 4: Documentazione Catastale).

QUESITO N. 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;

* * * * *

Il bene pignorato sito in Via Nazionale n. 169 della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC), identificato **all'Agenzia delle Entrate** - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di MONTEBELLO JONICO, al Foglio di Mappa 62, Particella 681, SUB 5, **non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto il diritto sul bene pignorato è pervenuto in testa a [REDACTED] a seguito di Atto Notarile di Compravendita del 27/07/2005 stipulato dalla [REDACTED] al n. 42.442 di Repertorio e n. 5228 della Raccolta e trascritto in data 13/08/2005 alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn. 20423/11812 (Allegato 9: Atto Notarile di Compravendita).**

QUESITO N. 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;

* * * * *

Il complesso edilizio ove è posto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, sito nella Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) in Via Nazionale n. 169, **è un corpo di fabbrica a 2 Piani f.t, oltre Piano Seminterrato e Lastrico Solare** nel quale sono presenti sole 2 unità immobiliari abitative al Piano Primo (SUBB 5 e 6) oltre a n. 2 immobili accessori (Deposito e Garage) posti al Piano Seminterrato (SUBB 19 e 20) e n. 2 Attività Commerciali al Piano Terra (SUBB 16 e 17) con accesso diretto dalla suddetta via, **trattandosi di un compendio immobiliare di modesta entità non esistono oneri di natura condominiale e le spese di gestione vengono ripartite equamente tra i proprietari, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato.**

QUESITO N. 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;

* * * * *

L'immobile posto al Piano Primo (2° f.t.) del fabbricato in fregio al civico n. 169 della Via

Nazionale della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC), trattasi di una unità immobiliare abitativa ben identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, al Foglio di Mappa 62, Particella 681, SUB 5 (Appartamento per Civile Abitazione) del Comune di MONTEBELLO JONICO (*Allegato 4: Documentazione Catastale*) che a parere dello scrivente, deve essere venduto in unico lotto, sia per le dimensioni dell'appartamento che per la conformazione strutturale e distributiva, tale da non renderlo comodamente divisibile, in quanto le opere edilizie necessarie per la frazionamento oltre ai relativi costi potrebbe pregiudicare la funzionalità distributiva e l'accessibilità, con conseguente deprezzamento dell'immobile stesso (*Allegato 6: Elaborati Grafici*).

Stante a quanto suindicato, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'immobile sia da considerarsi indivisibile e pertanto il valore dell'immobile verrà determinato sull'intera superficie commerciale, prevedendo un unico lotto di vendita sull'intera quota di possesso in testa a [REDACTED]

QUESITO N. 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 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, procedendo 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;

* * * * *

Il debitore esecutato della presente procedura, [REDACTED], a seguito di Atto Notarile di Compravendita della [REDACTED] in data 27/07/2005 al n. 42.442 di Repertorio e n. 5228 della Raccolta e trascritto in data 13/08/2005 alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn. 20423/11812 (*Allegato 9: Atto Notarile di Compravendita*), è divenuto proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto, meglio accertata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Comune di MONTEBELLO JONICO al Foglio di Mappa 62, P.lla 681, con il seguente identificativo catastale:

- **SUB 5** con Categoria Catastale: A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), Classe: 2[^], Consistenza: 7 Vani, Superficie Catastale: 156,00 Mq – Escluso Aree Scoperte 148,00 Mq e Rendita: € 433,82 (*Allegato 4: Documentazione Catastale*).

Dell'unità immobiliare suindicata, seppur trattandosi di una procedura esecutiva gravante totalmente sulla quota di possesso dell'esecutato, non è possibile vendere in più lotti, in quanto il sottoscritto ritiene l'immobile indivisibile per come meglio riportato nel quesito precedente, e pertanto verrà previsto un unico lotto di vendita.

QUESITO N. 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 ancora pendente il giudizio di liberazione del bene;

* * * * *

Nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è residente solo [REDACTED] (Allegato 9: *Certificato di Residenza*).

L'immobile pignorato è destinato a civile abitazione ed alla data del sopralluogo del 24/07/2025 risulta completamente arredato e con finiture interne di buona fattura ed in buono di stato di conservazione (*Allegato 5: Documentazione Fotografica*) (*Allegato 6: Elaborati Grafici*)

Ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di accertare che sull'immobile in oggetto non è presente nessun contratto locativo.

QUESITO N. 12

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

* * * * *

Il presente quesito non rientra nella fattispecie dell'immobile oggetto della presente procedura.

QUESITO N. 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 di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

* * * * *

Sull'immobile pignorato posto al Piano Primo (2° F.T.) del fabbricato in Via Nazionale n. 169 della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) (*Allegato 8:*

Inquadramento Territoriale), composto da un corpo di fabbrica a 2 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato e Lastrico Solare dove sono presenti n. 2 unità immobiliari abitative oltre a n. 2 Attività Commerciali con accessi diretti dalla suddetta via e n. 2 locali accessori (Deposito e Garage) *(Allegato 4: Documentazione Catastale)*:

- non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità anche derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene oggetto di pignoramento, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), oneri (di affrancazione o riscatto);
- non risultano oneri di natura condominiale in quanto trattasi di un compendio immobiliare di piccola entità e le spese di gestione vengono ripartite tra i vari proprietari, inoltre, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato;
- non gravano usi civici in quanto il diritto sul bene pignorato è pervenuto in testa a [REDACTED] a seguito di Atto Notarile di Compravendita della [REDACTED] in data 27/07/2005 al n. 42.442 di Repertorio e n. 5228 della Raccolta, trascritto in data 13/08/2005 alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn. 20423/11812.

QUESITO N. 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.

* * * * *

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha proceduto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame, rispetto al contesto urbano ed urbanistico, alla verifica della consistenza plano-volumetrica, tecnico-costruttiva e di rifinitura, comparandolo ai requisiti intrinseci ed estrinseci di beni analoghi della zona.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in commercio.

I risultati degli accertamenti, delle indagini, delle considerazioni tecnico-economiche, nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto, sono state divise in:

- Individuazione e descrizione del bene;
- Dati di consistenza;
- Indagini specifiche di mercato;
- Metodi di stima e Valutazione;

➤ **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Nel “Quesito n. 2” della presente relazione è stato dettagliatamente descritto il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

➤ **DATI DI CONSISTENZA**

L'unità immobiliare in contesto, trattasi di un appartamento posto al Piano Primo (2° f.t.) di un corpo di fabbrica sito in Via Nazionale n. 169 della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC), meglio censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Comune di MONTEBELLO JONICO, al Foglio di Mappa 62, Particella 681, SUB 5, in testa per la quota di 1/1 a [REDACTED]

[REDACTED], che nello specifico ha le seguenti superfici di consistenza:

- SUPERFICIE LORDA (SL) = 148,05 Mq;
- SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SUA) = 130,63 Mq;
- SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR) = 26,75 Mq;
- VOLUME (148,05 Mq x H_{Media} = 2,65 Mt) = 392,33 Mc.

➤ **INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO PER IL BENE**

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito ed è necessario fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche a quello da valutare e mediante aggiunte o detrazioni si riesce a paragonarli a quelli in esame.

Fatto questo primo macroscopico inquadramento, si perfeziona il raffronto esaminando le condizioni intrinseche e estrinseche che più influenzano il probabile valore di mercato:

Condizioni intrinseche: Valutare l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani e la consistenza complessiva;

Condizioni estrinseche: Considerare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorge il compendio, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce l'acqua, ecc., la rispondenza della zona di interesse a specifiche esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, tenendo conto anche della preferenza di alcuni ceti della professione.

La norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale che di immobile ad uso commerciale, direzionale, industriale e turistico, definiscono il tracciato entro cui si deve operare per determinare la superficie corretta e riconosciuta come “SUPERFICIE COMMERCIALE”, che stante a quanto detto, è data:

- **Superficie Lorda**, cioè la somma delle superficie misurate al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri immobili o parti comuni;
- **Superfici Ponderate** per la determinazione delle superfici riferite a terrazzi, balconi, patii e giardini, a cui vengono attribuiti le seguenti percentuali di superficie:
 - 30% per i balconi e le terrazze scoperti;
 - 40% per i balconi, logge, patii, porticati e le terrazze coperte;
 - 60% per le verande;
 - 10% per pertinenze ad uso esclusivo di appartamenti, di ville e villini.
- **Superfici di Pertinenza** (cantine, soffitte con altezza $\geq 1,80$ mt, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) vengono computate al 60% della superficie lorda, mentre i posti auto e le autorimesse vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

➤ **METODI DI STIMA E VALUTAZIONE**

Per stimare il valore commerciale dell'immobile, sono state prese a riferimento le tabelle dei valori immobiliari prodotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, confrontate con le informazioni di carattere tecnico-economico acquisite presso le maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio, determinando così il valore di mercato con una PROCEDURA SINTETICA, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi ed una PROCEDURA ANALITICA in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

1. STIMA SINTETICA SECONDO QUOTAZIONI OMI

I valori posti a base della stima degli immobili disponibili presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio hanno come riferimento all'ultimo dato disponibile per il Comune di MONTEBELLO JONICO (Prov. RC): ANNO 2024 – SEMESTRE 2°:

- Fascia/Zona: SUBURBANA / **LOCALITA' SALINE, S.S. 106, TORRENTE MOLARO;**
- Codice di Zona: E 5;
- Microzona Catastale: n. 0;
- Tipologia Prevalente: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO;**
- Destinazione: **RESIDENZIALE.**

I valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare per la zona in cui ricade l'unità immobiliare abitativa in contesto sono per come di seguito riportato:

▪ **VALORE DI MERCATO ABITAZIONI CIVILI:**

Minimo 530,00 €/Mq - Massimo 790,00 €/Mq della Superficie Lorda;

▪ **VALORE DI LOCAZIONE ABITAZIONI CIVILI**

Minimo 2,00 €/Mq x Mese - Massimo 2,90 €/Mq x Mese della Superficie Netta.

La quotazione commerciale dell'immobile in oggetto, in funzione delle condizioni oggettivamente riscontrate ed ampiamente descritte nei quesiti precedenti, con finiture interne di buona fattura e stato di conservazione (*Allegato 5: Documentazione Fotografica*), fanno ritenere come valore di stima più probabile, le quotazioni massime dettate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in cui ricade il bene pignorato:

- Valore di Mercato dell'immobile = €/Mq 790,00;
- Valore di Locazione dell'immobile = €/Mq 2,90 x mese.

2. STIMA ANALITICA PER CONFRONTO

La stima è stata effettuata ricercando delle vendite di immobili simili nella zona di interesse, con indagini appropriate basate sulla qualità, stato d'uso, età, destinazione e posizione a quello oggetto di stima, tenendo conto che l'immobile in oggetto, è in fregio alla Via Nazionale di Saline Joniche, dista 700 mt dallo svincolo della S.S. 106 e 1,3 km dal mare ed è posto in un corpo di fabbrica composto da poche unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopradetto ed in base alle indagini effettuate si hanno i seguenti valori:

- QUOTAZIONE DI VENDITA IMMOBILI ANALOGHI = €/Mq 1.450,00;
- QUOTAZIONE DI LOCAZIONE IMMOBILI ANALOGHI = €/Mq x Mese 4,50.

Stante ai valori suindicati, al fine di ottenere il più probabile valore commerciale di vendita e di locazione, in funzione delle condizioni oggettivamente riscontrate dell'immobile (*Allegato 5: Documentazione Fotografica*), è stata effettuata una media dei valori ottenuti tra i valori OMI e le quotazioni di immobili analoghi nella zona in base alle condizioni riscontrate, pertanto a parere dello scrivente, i valori di stima più probabili sono:

- VALORE MEDIO DI VENDITA = €/Mq $790,00 + 1.450,00 / 2$ = €/Mq 1.120,00
- VALORE MEDIO DI LOCAZIONE = €/Mq $2,90 + 4,90 / 2$ = €/Mq 3,80 x Mese.

➤ VALUTAZIONE A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE LORDA

I valori unitari adottati sono stati desunti da elementi di unità immobiliari analoghe per caratteristiche e rifiniture, ubicati nella zona di interesse o in zone equivalenti e moltiplicati per la Superficie Commerciale dell'unità immobiliare:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA:

(1,00) Superficie Lorda dell'u.i.u. (SL): 148,05 Mq x 1,00 = **148,05 Mq**

(0,30) Superficie totale dei balconi (SNR): 26,75 Mq x 0,30 = **8,02 Mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE = 156,07 Mq

Pertanto, si ha:

QUOTAZIONE DI MERCATO:

Superficie Commerciale x Valore Mercato = 156,07 Mq x € 1.120,00 = € 174.798,40
Per arrotondamento = € 174.800,00;

VALORE LOCATIVO ANNUO:

Superficie Utile x Valore di Locazione x n. mesi = 130,63 mq x € 3,80 x 12 mesi =
€/Anno 5.956,73 (€/Anno 5.956,73 / 12 mesi = €/mese 496,39) x arrotondamento €/mese 500,00).

Il debitore della presente procedura esecutiva, [REDACTED], sull'unità immobiliare in oggetto, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Comune di MONTEBELLO JONICO al Foglio di Mappa 62, Particella 681, SUB 5 (Appartamento per Civile Abitazione) (Allegato 4: Documentazione Catastale), ha la piena proprietà per 1/1, pertanto la QUOTAZIONE DI MERCATO ed il VALORE LOCATIVO MENSILE sulla sua quota di possesso sono:

- VALORE DI MERCATO: **€ 174.800,00;**
- VALORE LOCATIVO MENSILE: **€/Mese 500,00.**

ADEGUAMENTO E CORREZIONE ALLA STIMA

Tenuto conto che:

- il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) della CONCESSIONE EDILIZIA n. 55/91 relativamente al Piano Seminterrato (S1) ed al Piano Terra (1° F.T.) destinati ad Attività Commerciali e Locali di Deposito mentre le Civili Abitazioni poste al Piano Primo (2° F.T.) ed il Lastrico Solare, sono stati assentiti dalla CONCESSIONE EDILIZIA n. 56/91 (*Allegato 10: Concessione Edilizia e Autorizzazione Abitabilità*);
- per l'intero corpo di fabbrica è stato depositato il CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO per le strutture in conglomerato cementizio armato a firma dell'Ingegnere NETO MATTIA F. e successivamente rilasciata dal Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) in data 13/03/1996, AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ n. 56/91 al Prot. 11604 (*Allegato 10: Concessione Edilizia e Autorizzazione Abitabilità*);
- per l'unità immobiliare in oggetto, vi è esatta corrispondenza tra la planimetria presente nella banca dati del catasto e lo stato di fatto in cui si trova il cespite (*Allegato 4: Documentazione Catastale*), inoltre che non essendo stati riscontrati abusi edilizi, si può attestare la regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare, alla Concessione Edilizia

n. 56/91 rilasciata dal Comune di Montebello Jonico (Prov. RC) (*Allegato 10: Concessione Edilizia e Autorizzazione Abitabilità*);

- le spese condominiali, trattandosi di un compendio immobiliare di modesta entità non sussistono oneri di natura condominiale e le spese di gestione vengono ripartite equamente, inoltre non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato;
- le facciate esterne del corpo di fabbrica non sono rifinite, risultano essere solo intonacate e mancanti degli strati di finitura come tonachino e tinteggiatura, mentre l'appartamento risulta essere completamente arredato, con finiture interne di buona fattura ed in buono di stato di conservazione;

La Quotazione di Mercato più probabile dell'unità immobiliare in oggetto, a parere dello scrivente è pari a € 174.800,00, ma per come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare ai sensi dell'art. 568 c.p.c., un'ulteriore riduzione del 15% del valore di stima, per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, pertanto il valore finale dell'immobile è rideterminato per come di seguito riportato:

1	VALORE DI MERCATO	€ 174.800,00
2	SPESE PER RIPRISTINO STATO ORIGINARIO IMMOBILE	€ 0,00
3	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 0,00
	RESTANO:	€ 174.800,00
	DECURTAZIONE 15 %PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI:	- € 26.220,00
	VALORE FINALE DEL BENE:	€ 148.580,00
	PER ARROTONDAMENTO:	€ 148.580,00

CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto per il compendio pignorato con la **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 26/2025 R.G.ES. promossa dalla IFIS NPL INVESTING S.p.A. contro ROMEO ANTONIO**, il sottoscritto dai risultati delle indagini svolte ed in riscontro ai quesiti posti, riassume in maniera compiuta e schematica quanto segue:

SCHEDA RIEPILOGATIVA LOTTO UNICO	
Tipologia:	Unità immobiliare urbana posta al Piano Primo (2° f.t.) di un maggior fabbricato a 2 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato e Lastrico Solare;
Indirizzo:	Via Nazionale n. 169 della Frazione Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico (Prov. RC);
Confini:	- NORD/EST in affaccio diretto sulla Via Nazionale di Saline Joniche; - SUD/EST con il vano scala ed il SUB 6 in testa ad altra ditta; - SUD/OVEST in affaccio sulla corte identificata come SUB 19; - NORD/OVEST con il fabbricato che ricade sulla Particella 656 in testa ad altre ditte;
Proprietà:	Per la quota di 1/1 di [REDACTED];
Descrizione Sintetica:	Immobile destinato a civile abitazione con le seguenti superfici di consistenza: - SUPERFICIE LORDA (SL) = 148,05 Mq; - SUPEICIE UTILE (SUA) = 130,63 Mq; - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR) = 26,75 Mq; - VOLUME (148,05 mq x H_{Media} = 2,65 mt) = 392,33 Mc;
Attestazione Catastale:	Unità Immobiliare identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria, Comune di MONTEBELLO JONICO, Foglio di Mappa 62, Particella 681, SUB 5: - Categoria Catastale: A/2 (Abitazioni di Tipo Civile); - Classe: 2^; - Consistenza: 7 vani; - Superficie Catastale: 156,00 mq; - Rendita: € 433,82;
Rispondenza Urbanistica:	Fabbricato a 2 Piani f.t. oltre Piano Seminterrato e Lastrico Solare realizzato con Concessione Edilizia n. 55/91 per il Piano Seminterrato (S1) ed il Piano Terra (1° F.T.) mentre il Piano Primo (2° F.T.) ed il Lastrico Solare sono stati assentiti dalla Concessione Edilizia n. 56/91; In data 13/03/1996 è stata rilasciata Abitabilità n. 56/91 al Prot. 11604;

Utilizzazione Prevista da P.S.C. del Comune di Montebello Jonico	ATU 2: AMBITO URBANO CONSOLIDATO (TU) che comprende il tessuto consolidato, a bassa densità edilizia, lungo la s.s. 106, fatte salve le disposizioni contenute nello Studio Geomorfologico, Art. 29 del Regolamento Edilizio Urbano (REU);
Attestato di Prestazione Energetica	Classe Energetica Globale "F" con Prestazione Energetica di 169,10 kWh/m² anno – Codice Identificativo APE: 8005325000226987 del 15/08/2025;
Stato di Manutenzione	L'immobile pignorato è destinato a civile abitazione ed alla data del sopralluogo del 24/07/2025 risulta completamente arredato, dotato d'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in tutti gli ambienti con caldaia e radiatori, complessivamente le finiture interne dell'immobile sono di buona fattura ed in buono di stato di conservazione;
Oneri Condominiali:	NON PRESENTI - Fabbricato di piccola entità;
Superficie Commerciale:	156,07 Mq (SL = 148,05 Mq + SNR = 8,02 Mq);
Valore di Mercato:	€ 148.580,00;
Valore Locativo Mensile	€/mese 500,00;

Con quanto riportato nella presente relazione che consta di n. 27 pagine incluso Elenco Allegati, lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordatagli, resta disponibile per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Reggio Calabria, lì 16 Agosto 2025

IL C.T.U.
Arch. Demetrio M. Riccio

5. ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati:

- **Allegato 1: CONVOCAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI;**
- **Allegato 2: VERBALI DI SOPRALLUOGO;**
- **Allegato 3: CERTIFICATO RESIDENZA.**
- **Allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;**
- **Allegato 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;**
- **Allegato 6: ELABORATI GRAFICI - Pianta Primo (2° F.T.) - SC. 1:100;**
- **Allegato 7: ISPEZIONE IPOTECARIA;**
- **Allegato 8: INQUADRAMENTO TERRITORIALE;**
- **Allegato 9: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA;**
- **Allegato 10: CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE ABITABILITA';**
- **Allegato 11: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**