

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

ELABORATO PERITALE

*Procedura esecutiva immobiliare n° 44/2025 R.G.Es.
promossa da Omissis contro Omissis +1*

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Cantone
Custode Giudiziario: Avv. Adriana Familiari

Reggio Calabria, 14.02.2026

L'esperto nominato
Arch. Francesco Polito



SCHEDA SINTETICA

*Procedura esecutiva immobiliare n° 44/2025 R.G.Es.
Promossa da Omissis contro Omissis +1*

Bene pignorato: Appartamento per civile abitazione di tipo economico (cat. A/3), posto al piano primo (2° f.t.), con area esterna di pertinenza esclusiva.

Lotto di vendita: Unico lotto corrispondente all'unità immobiliare pignorata; sono compresi i BCNC (percorso pedonale sub 6 e androne/scala sub 8), nei limiti dei diritti spettanti.

Diritti sull'immobile: Piena proprietà 1/1.

Ubicazione: Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), località Gambarie, Traversa Prima di via Risorgimento n. 2 (già via Risorgimento n. 13).

Stato di conservazione interno/esterno: Discreto (bagno in fase di ristrutturazione) / buono, a seguito di recente intervento di ristrutturazione della facciata e della copertura.

Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC) – Foglio 13, particella 21, subalterno 10, categoria A/3.

Conformità al pignoramento: Conforme sotto il profilo identificativo.

Verifica della conformità catastale: Planimetria catastale sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, con modesti scostamenti dimensionali riconducibili a tolleranze esecutive, regolarizzabili dal nuovo acquirente successivamente alla vendita.

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia: Conforme. L'immobile risulta condonato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2 del 08/05/2007 ai sensi della L. 47/85.

Costi di regolarizzazione catastale: Aggiornamento catastale (DOCFA) € 500,00

Certificato di agibilità/abitabilità: Non rinvenuto agli atti.

Occupazione: Immobile libero e attualmente non abitabile, in quanto il servizio igienico è in fase di ristrutturazione.

Oneri: Non risultano spese condominiali insolute né altre spese arretrate.

APE: redatto ai fini della CTU cod. id. 20260116-080083-46604 valido fino al 16/01/2036.

Valore di stima del lotto di vendita: € 43.445,62

Costi di regolarizzazione catastale: € 500,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni: € 42.945,00

Vendibilità/appetibilità: Buona / buona. Immobile inserito in contesto montano a vocazione turistica (località Gambarie), a breve distanza dalla piazza centrale, valorizzato dal recente collegamento viario Gallico-Gambarie, idoneo all'uso come seconda casa stagionale.



INDICE GENERALE

1. Premessa e quesiti posti dal Giudice	pag. 4
2. Sopralluoghi, accertamenti ed ispezioni	8
3. Risposte ai quesiti posti dal Giudice	9
3.1 Risposta al quesito 1.....	9
3.2 Risposta al quesito 2.....	11
3.3 Risposta al quesito 3.....	20
3.4 Risposta al quesito 4.....	21
3.5 Risposta al quesito 5.....	22
3.6 Risposta al quesito 6.....	22
3.7 Risposta al quesito 7.....	24
3.8 Risposta al quesito 8.....	24
3.9 Risposta al quesito 9.....	24
3.10 Risposta al quesito 10.....	25
3.11 Risposta al quesito 11.....	26
3.12 Risposta al quesito 12.....	27
3.13 Risposta al quesito 13.....	27
3.14 Risposta al quesito 14.....	27
4. Conclusioni	32
5. Allegati	34

N.B. La presente relazione è dotata di collegamento ipertestuale su allegati e foto.



Procedura esecutiva immobiliare n° 44/2025 R.G.Es.

promossa da Omissis contro Omissis + 1

* * *

ELABORATO PERITALE

1. PREMESSA E QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Il sottoscritto *dott. arch.* Francesco Polito, con studio tecnico in Rione Comi Atrio n° 8 Gallico, Comune di Reggio Calabria, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2438, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n° 622, è stato nominato *esperto* dal G.E. Dott. Stefano Cantone con provvedimento del 23 ottobre 2025 in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 44/2025 R.G.Es. promossa da *Omissis* contro *Omissis* +1, ed incaricato di rispondere ai 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, 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;
- 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 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.

Il giudice dispone, inoltre, all'esperto di:

- *referire 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 e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*
- *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 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.*

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al



pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

2. SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

In data 07/03/2025 l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Reggio Calabria ha sottoposto a pignoramento, per la piena proprietà pari a 1/1 in capo alla sig.ra *Omissis*, il seguente bene immobile così costituito:

- **Abitazione di tipo economico (cat. A/3)** posta al primo piano (2° f.t.), con annesso cortile di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC) in Traversa Prima di via Risorgimento n. 2 (già via Risorgimento n. 13), identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 13, particella 21 sub 10, categoria A/3, piano T-1, classe terza, vani 4,5 superficie catastale totale mq.74 rendita catastale euro 209,17 ([All.04a](#)).

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario, Avv. Adriana Familiari, l'accesso presso il compendio pignorato ubicato nel Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), in Traversa Prima di via Risorgimento n. 2, è stato regolarmente eseguito in data 10 novembre 2025 alle ore 10:30 ([All.01](#)).

Le operazioni di primo accesso e sopralluogo, svolte alla presenza del custode giudiziario, dello scrivente esperto e del sig. *Omissis*, delegato dalla debitrice eseguita sig.ra *Omissis* ([All.01](#)), si sono concluse nella stessa giornata con l'esecuzione di rilievi metrici e fotografici completi ([All.02](#) – [All.03](#)), necessari per fornire compiuta risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.



Per l'approfondimento degli aspetti tecnici e amministrativi connessi alla procedura esecutiva in epigrafe, sono stati effettuati specifici accertamenti presso i competenti Uffici Pubblici. In particolare, le verifiche hanno riguardato l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare ([All.06](#)), l'Ufficio Territorio - Servizi Catastali ([All.04a](#) - [All.04e](#)) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano in Aspromonte ([All.05a](#) - [All.05g](#)).

La documentazione acquisita, riportata negli allegati, ha consentito di ricostruire in modo completo la storia degli atti pubblici afferenti al bene pignorato, fornendo gli elementi necessari per le verifiche catastali, urbanistiche ed edilizie.

Su istanza dello scrivente, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha concesso una proroga di ulteriori 60 giorni per il deposito della presente consulenza.

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO N° 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.

Il sottoscritto, esaminati gli atti presenti in fascicolo, ha verificato che **la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa.**

Il creditore procedente ha prodotto il certificato ipotecario ventennale, attestante le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato eseguite nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.



Sulla base della documentazione acquisita agli atti e delle verifiche effettuate in data 10/11/2025 presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare ([All.06](#)), risulta che sul bene pignorato insistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) TRASCRIZIONE del 10/02/2017 - Reg. Particolare 1791 - Reg. Generale 2208;

Pubblico Ufficiale Notaio *Omissis*, sede Reggio Calabria (RC)

Repertorio n. 49820/8783 del 08/02/2017

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

A favore di *Omissis*, nata a *Omissis*, C.F. *Omissis*, in qualità di donataria, relativamente all’unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Contro *Omissis*, nato a *Omissis*, C.F. *Omissis*, in qualità di donante, relativamente all’unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava su unità negoziale n.1 costituita da:

- Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), Catasto Fabbricati, foglio 13, particella 21, subalterno 10, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani, indirizzo via Risorgimento n. 13, piano T-1.

2) TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Reg. Particolare 6894 - Reg. Generale 8499;

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE sede REGGIO CALABRIA

Repertorio n. 803/2025 del 07/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di *Omissis*, nato a *Omissis*, C.F. *Omissis*, relativamente all’unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (richiedente: Avv. *Omissis*, C.F. *Omissis*, con studio in *Omissis*).

Contro *Omissis*, nata a *Omissis*, C.F. *Omissis*, relativamente all’unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava su unità negoziale n.1 costituita da:

- Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), Catasto Fabbricati, foglio 13, particella 21, subalterno 10, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, 4,5 vani.

Dal certificato ipotecario risultano inoltre ulteriori formalità di natura meramente storica, riferite al precedente subalterno (sub 5) ovvero comunque integralmente cancellate o estinte in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento; tali formalità, in quanto prive di



efficacia attuale, non risultano opponibili all'acquirente e non vengono pertanto considerate pregiudizievoli ai fini della presente procedura esecutiva ([All.06b](#)).

Dalla visura ipotecaria aggiornata alla data del 10/11/2025 ([All.06a](#)) emerge, inoltre, che non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate.

In ottemperanza al mandato ricevuto, lo scrivente ha acquisito preliminarmente la documentazione necessaria presso gli uffici competenti, al fine di garantire una corretta identificazione del bene oggetto della procedura e, in particolare:

- visura catastale storica ([All.04a](#)) e planimetria catastale ([All.04b](#));
- estratto di mappa catastale ([All.04c](#));
- ispezione ipotecaria ([All.06](#));
- documentazione autorizzativa del bene pignorato ([All.05](#)).

È stato inoltre acquisito, per la particella sulla quale ricade il bene pignorato, il certificato di destinazione urbanistica del terreno, in conformità a quanto previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ([All.07](#)).

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.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione (cat. A/3), con annesso cortile di pertinenza esclusiva, sito in località Gambarie del Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), in Traversa Prima di via Risorgimento n. 2 (già via



Risorgimento n. 13), al piano T–1, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 13, particella 21, subalterno 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 74, rendita catastale euro 209,17 ([All.04a](#)).

Dalla visura catastali in atti l’immobile risulta attualmente intestato alla sig.ra *Omissis*, nata a *Omissis*, per l’intero diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di donazione del 08/02/2017, rogato dal *Omissis* ([All.04a](#)).

Tuttavia, come risulta dall’atto di pignoramento e dalla relativa documentazione giudiziaria prodotta in atti, con sentenza n. 531/2024 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria in data 17/04/2024, il predetto Tribunale ha dichiarato l’inefficacia, ai sensi dell’art. 2901 c.c., nei confronti del creditore procedente, dell’atto di donazione sopra richiamato, con conseguente assoggettabilità del bene alla presente procedura esecutiva.

L’abitazione è posta al primo ed ultimo piano (2° f.t.) di un fabbricato isolato, realizzato con tipologia edilizia assimilabile a villino, sormontato da una copertura a falde inclinate ([foto 7](#)).



Vista generale del contesto in cui è inserito il bene pignorato.

L’immobile pignorato risulta accessibile mediante ingresso pedonale direttamente dalla Traversa Prima di via Risorgimento n. 2, la quale si sviluppa per un breve tratto in senso perpendicolare rispetto all’arteria principale di Strada Provinciale SP07 (o Via Risorgimento), che dal mare conduce in direzione est verso il centro di Gambarie.



La Traversa Prima di via Risorgimento, che costeggia l’abitazione sul fronte est, si raccorda con via delle Albe, lungo la quale è ubicato il Park Hotel Bellavista; in tale punto la viabilità si innesta in via Monte Scirocco, che conduce alla cosiddetta “seconda” piazza di Gambarie. Il fabbricato presenta inoltre, sul fronte sud prospiciente la Strada Provinciale SP07, tre accessi, di cui due carrabili e uno pedonale, identificati dai civici n. 6, 8 e 10 (foto n° [5](#), [7](#)). Dalla documentazione catastale in atti risulta che tali accessi non risultano fruibili dall’unità immobiliare pignorata; tuttavia, in corrispondenza dell’ingresso pedonale contraddistinto dal civico n. 6 è stata rilevata la presenza di un impianto citofonico a tre chiamate, verosimilmente anche a servizio dell’abitazione pignorata (foto n° [6](#)).

Il fabbricato, identificato catastalmente alla particella n. 21 e caratterizzato da uno schema planimetrico di forma irregolare, risulta articolato su due elevazioni fuori terra, oltre ad un piano parzialmente seminterrato, ed è composto complessivamente da tre appartamenti e da un box auto, censiti rispettivamente ai subalterni 9, 10, 11 e 12 ([All.04e](#)).

In particolare, un appartamento è collocato al piano terra (sub 9), mentre gli altri due, tra cui quello oggetto di pignoramento, sono ubicati al piano primo (sub 10 e sub 11).

Il piano primo sottostrada risulta occupato da un box auto (sub 12), direttamente accessibile dalla Strada Provinciale SP07 (foto n° [7](#)).



Vista esterna del fabbricato in cui è ubicata l’abitazione pignorata (ripr. completa in [All.03a](#)).

Il fabbricato insiste su lotto completamente recintato, delimitato da muratura in cemento sormontata da recinzione metallica; si rileva che una piccola porzione della recinzione sul fronte est risulta divelta (foto n° [10](#)).



L'area esterna, sviluppata sui quattro lati del fabbricato, è caratterizzata da superfici pianeggianti articolate su più livelli terrazzati, con modeste differenze di quota tra gli stessi, sostenuti da murature in pietra, nonché dalla presenza di numerose alberature di alto fusto (foto n° [12](#), [13](#)).

Le suddette superfici esterne risultano costituire spazi di pertinenza esclusiva delle tre unità abitative, come desumibile dall'elaborato planimetrico catastale agli atti ([All.04e](#)).

Una delle tre aree, collocata in posizione angolare tra il fronte nord e il fronte est del lotto, costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 10).

L'unità pignorata è raggiungibile mediante percorso pedonale pavimentato con mattonelle di porfido di forma irregolare, accessibile da un ingresso pedonale costituito da cancello in ferro posto su Traversa Prima di via Risorgimento (foto n° [13](#), [14](#)).

Il suddetto percorso pedonale, identificato catastalmente con il subalterno 6, costituisce bene comune non censibile a servizio di tutti i subalterni che compongono il fabbricato.

La scala di accesso al piano primo, nonché l'androne di ingresso posto al medesimo livello, che disimpegna le due unità abitative ivi collocate, risultano identificati catastalmente con il subalterno 8 e costituiscono beni comuni non censibili a servizio dei subalterni 9 e 10.



Vista esterna dell'ingresso pedonale, dell'area di pertinenza esclusiva del subalterno 10 e della scala di accesso al piano primo (ripresa completa in [All.03a](#)).

La scala di accesso, interamente scoperta, è pavimentata con lastre di marmo di colore chiaro ed è delimitata su entrambi i lati da ringhiere di ferro (foto n° [19](#), [20](#)).

La stessa conduce ad un portoncino in legno massello di colore marrone, dal quale si accede ad un androne comune di circa mq 4,00, pavimentato con listelli in gress effetto legno, che costituisce disimpegno delle due unità abitative poste al piano primo e nel quale risultano collocati i rispettivi portoni di ingresso, nonché i contatori ed i quadri elettrici dei due appartamenti (foto n° [21](#), [22](#)).



L'unità pignorata confina sui fronti sud, est e ovest con l'area esterna di pertinenza del fabbricato, mentre sul fronte nord confina in parte con la scala di accesso e con l'androne comuni ed in parte con l'unità abitativa contigua posta al medesimo piano.

L'appartamento, accessibile da un portoncino blindato con pannellatura esterna di colore marrone, gode di una buona esposizione e di un'adeguata illuminazione naturale, garantita dal triplo affaccio delle aperture sui prospetti ovest, sud ed est, verso le due strade comunali e verso il giardino interno (*foto n° 3, 7, 8*).

L'abitazione risulta composta da un soggiorno, due piccoli disimpegni a servizio rispettivamente della cucina e del servizio igienico, due camere da letto di dimensioni contenute, nonché da un cortile esterno collocato al piano terra, costituente pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ([All.02](#)).

I locali interni, tutti dotati di controsoffittatura, presentano un'altezza utile pari a m 2,85 e sviluppano una superficie calpestabile complessiva di 52,20 mq, oltre a 155,00 mq di superficie non residenziale costituita dal cortile al piano terra, come di seguito articolate ([All.02](#)):

Superficie calpestabile residenziale:

- Ambiente 1: soggiorno 20,10 mq (*foto n° 23, 24, 25*);
- Ambiente 2: disimpegno 2,05 mq (*foto n° 24*);
- Ambiente 3: cucina 8,35 mq (*foto n° 26, 27, 28*);
- Ambiente 4: servizio igienico 3,85 mq (*foto n° 29, 30*);
- Ambiente 5: disimpegno 1,60 mq (*foto n° 23*);
- Ambiente 6: camera da letto 7,75 mq (*foto n° 31, 32*);
- Ambiente 7: camera da letto 8,50 mq (*foto n° 33, 34*);

Superficie non residenziale:

- Cortile pertinenziale: 155,00 mq (*foto n° 15, 16*).

All'interno l'abitazione di presenta in parziale stato di ristrutturazione.

Gli ambienti, ad eccezione del soggiorno, risultano controsoffittati con pannellature costituite da listelli di legno (*foto n° 26, 33*); il soggiorno, invece, è dotato di controsoffitto realizzato con pannelli in cartongesso (*foto n° 23, 24*).

La pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrangolari di gress porcellanato di colore rosaceo; la cucina (ambiente 3), le cui pareti risultano prive di rivestimento ma rifinite di colore bianco, è dotata degli impianti di carico e scarico per lavello e lavatrice, nonché di



prese elettriche e centralina elettrica collocate sulla parete adiacente al servizio igienico (foto n° [27](#)).

Il servizio igienico (ambiente 4), dotato di finestra, risulta completamente demolito, ad eccezione della sola impiantistica sottotraccia. Risultano mancanti tutti i sanitari, i rivestimenti e la pavimentazione, in parte stoccati nel soggiorno (foto n° [29](#), [30](#)).



Vista di alcuni locali interni dell'abitazione (riproduzione completa in [All.03b](#)).

Le porte interne, di vecchia fattura, sono realizzate in legno tamburato di colore panna. Gli infissi esterni dell'unità immobiliare risultano costituiti da serramenti interni in PVC di colore bianco, dotati di vetrocamera, mentre gli oscuranti esterni, di colore verde, appaiono realizzati in alluminio verniciato con sistema di apertura a battente (foto n° [5](#), [8](#), [28](#)).

A giudizio dello scrivente, l'immobile risulta verosimilmente inabitato da tempo, in ragione di un intervento di ristrutturazione generale che ha interessato l'intero fabbricato e che, allo stato, risulta ancora parzialmente in corso nell'unità immobiliare pignorata.

Tale circostanza è confermata dalla presenza di elementi di recente realizzazione, quali gli infissi esterni, la controsoffittatura in cartongesso del soggiorno, il portoncino d'ingresso e la pavimentazione del piccolo androne comune; riscontro, quest'ultimo, ulteriormente avvalorato dal confronto con le immagini del fabbricato risalenti all'anno 2021 (fonte Google Maps).

Anche la pavimentazione interna dell'abitazione appare di recente posa. La presenza della centralina idrica collocata sulla parete sud del soggiorno testimonia, inoltre, l'esecuzione di



nuove predisposizioni impiantistiche sottotraccia, riconducibili all'installazione di un impianto di riscaldamento a termosifoni, allo stato non presente (foto n° [25](#), [33](#)).

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta di fatto priva di un impianto di riscaldamento completo, ad eccezione del solo caminetto collocato in corrispondenza della parete sud del soggiorno (foto n° [25](#)); non risulta altresì presente alcun impianto di raffrescamento.

L'abitazione risulta invece dotata di impianto elettrico sottotraccia, nonché di impianti idrico, fognario e televisivo.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di fornitura di energia elettrica attiva.



Vista dell'impianto di alimentazione condominiale gas e acqua (ripr. completa in [All.03a](#)).

Le rifiniture interne dell'abitazione risultano, nel complesso, di livello appena sufficiente. L'abitabilità dell'unità immobiliare è tuttavia attualmente compromessa dalla mancanza del servizio igienico, che risulta in fase di ristrutturazione.

Si evidenzia, inoltre, la necessità di dotare l'immobile di un impianto autonomo di approvvigionamento del gas, al fine di garantire il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria.

Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza di un impianto condominiale di alimentazione del gas, costituito da un serbatoio di GPL di grandi dimensioni collocato nel cortile esterno del fabbricato (foto n° [17](#)), lungo il confine nord, su una porzione di area che costituisce pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare (sub 7). Tale impianto risulta verosimilmente destinato all'alimentazione delle caldaie a servizio delle tre unità abitative del fabbricato, come desumibile dalla presenza, sul prospetto esterno del locale posto al piano seminterrato adibito a box auto (sub 12), intestato a soggetto terzo e non accessibile in sede di sopralluogo, di tre tubazioni di sfiato riconducibili alle suddette caldaie (foto n° [18](#)).

In corrispondenza del muro perimetrale del cortile sul fronte est è stata infine rilevata la presenza dell'impianto idrico di adduzione generale, collocato all'interno di un piccolo vano



tecnico munito di sportello metallico inserito nella muratura, a servizio delle unità abitative del fabbricato.

L'area di pertinenza esclusiva, della superficie di circa 155 mq, è ubicata in prossimità dell'ingresso pedonale e si colloca in posizione angolare tra il fronte nord e il fronte est del lotto, estendendosi longitudinalmente fino alla scala di accesso al piano primo.

La stessa si sviluppa su due livelli pianeggianti: il primo, adiacente all'ingresso, è configurato come aiuola delimitata da muretto in pietra; il secondo, di maggiore estensione, è sistemato a verde ed è attrezzato con un tavolino in muratura con sedute e con una fontana circolare posta in posizione centrale (*foto n° 15, 16*).

Dagli elaborati grafici di progetto allegati alla domanda di condono e dalle relazioni tecniche in essa contenute si evince che la costruzione del fabbricato è realizzata con struttura in muratura ordinaria, articolata su due elevazioni fuori terra oltre a un piano parzialmente seminterrato, con solai misti in laterocemento, tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio (*All.05b*).

Il piano di copertura a falde non praticabili è costituito da una struttura portante in legno a sostegno di pannelli in lamiera coibentata a finti coppi. La scala esterna di accesso al piano primo è realizzata in calcestruzzo armato (*foto n° 11*).

Il piano terra dell'edificio presenta un basamento rivestito in pietra naturale, sormontato da un paramento in mattoncini faccia a vista che si estende per l'intero livello; il piano primo risulta invece in gran parte rifinito con superfici intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte, in corrispondenza della porzione angolare sud-est del fabbricato (ambienti nn. 3 e 4), caratterizzato da un rivestimento esterno in doghe di legno, che conferisce una differenziazione materica al prospetto (*foto n° 5, 7, 9, 12*).

Lo stato di conservazione delle facciate risulta complessivamente ottimale, in considerazione del recente intervento di ristrutturazione che ha interessato l'involucro edilizio. Gli interventi hanno comportato il rifacimento della copertura, con sostituzione del preesistente manto in lamiera metallica, la ritinteggiatura delle superfici intonacate del piano primo e la sostituzione degli infissi esterni su tutti i livelli del fabbricato.

Inoltre, il lieve aggetto riscontrabile nelle porzioni intonacate del piano primo lascia presumere la realizzazione di un intervento di coibentazione termica esterna (cappotto), sebbene non sia stato possibile verificarne direttamente la stratigrafia.

Sulla falda prospiciente il fronte sud è stata rilevata la presenza di pannelli fotovoltaici (*foto n° 5*). In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare se l'impianto sia a servizio



dell'unità immobiliare pignorata ovvero di altra unità del fabbricato, non essendo stati rinvenuti, né all'interno dell'abitazione né nelle relative pertinenze, quadri elettrici dedicati, inverter, contatori di produzione o sistemi di accumulo riconducibili allo stesso.

Alla luce di tali elementi, si ritiene verosimile che l'impianto fotovoltaico sia asservito ad altre unità immobiliari del fabbricato ovvero non risulti attualmente attivo o completato; pertanto, lo stesso non è stato considerato ai fini della valutazione del bene.

Il compendio pignorato è ubicato nella località montana di Gambarie, frazione del Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), situata nel cuore del Parco Nazionale dell'Aspromonte, a un'altitudine compresa tra circa 1.300 e 1.350 m s.l.m., nota località turistica stagionale, con vocazione sia invernale, per la presenza di impianti sciistici e piste, sia estiva, per il clima e le attrazioni naturalistiche.

Il contesto edificato della zona è costituito prevalentemente da abitazioni isolate e villini, con ampia diffusione di seconde case. L'unità immobiliare sorge a una distanza di circa 500 metri in linea d'aria dalla piazza principale di Gambarie, Piazza Mangeruca, dove si concentrano i principali servizi di prossimità nonché gli impianti di risalita.

La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, tra cui le reti di distribuzione del gas metano, nonché le reti idrica, fognaria, telefonica ed elettrica. Le opere di urbanizzazione secondaria sono presenti in forma contenuta e prevalentemente concentrate nel centro di Gambarie, consistenti in strutture ricettive, esercizi di ristorazione, bar e piccoli negozi al dettaglio a servizio della comunità locale e della domanda turistica. Ulteriori servizi essenziali, quali uffici comunali, ufficio postale, farmacia, tabaccheria e piccoli esercizi commerciali, sono collocati nel vicino centro abitato di Santo Stefano in Aspromonte, distante circa 7 km, nel quale sono altresì ubicate la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria di primo grado, afferenti all'Istituto Comprensivo "Orazio Lazzarino".

Dal punto di vista dei collegamenti, l'area risulta servita dalla viabilità provinciale e comunale e beneficia, in prospettiva, della recente realizzazione della nuova strada di collegamento Gallico–Gambarie, che consente un più rapido accesso alla fascia costiera e al centro di Gallico, migliorando l'accessibilità complessiva dell'area e determinando una potenziale rivalutazione del patrimonio immobiliare locale.

Inoltre, la distanza dall'uscita autostradale di Gallico dell'Autostrada A2 del Mediterraneo e la relativa vicinanza con il centro urbano di Reggio Calabria, distante circa 25–30 km,



consentono un agevole collegamento con le principali vie di comunicazione verso l'esterno, garantendo al contempo un rapido accesso ai servizi non presenti in loco.

Nel complesso, la zona in cui ricade l'immobile presenta caratteristiche tali da rendere l'abitazione particolarmente idonea all'uso come seconda casa, con una fruizione prevalentemente stagionale, favorita sia dal miglioramento dell'accessibilità sia dalla consolidata vocazione turistica della località.

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall'III.mo Giudice, lo stesso è stato regolarmente redatto ed allegato alla presente sulla base delle informazioni disponibili, in assenza di impianti termici autonomi funzionanti e ispezionabili ([All.10](#)).

Si precisa che l'unità immobiliare è di fatto priva di caldaia e di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, ad eccezione del solo caminetto presente nel soggiorno, che costituisce l'unica fonte di riscaldamento attualmente rilevata. È stata tuttavia presumibilmente riscontrata la presenza di caldaie a servizio delle tre unità immobiliari del fabbricato, collocate all'interno di un locale adibito a garage intestato a soggetto terzo, non oggetto di pignoramento e non accessibile in sede di sopralluogo, come desumibile dalla presenza delle tubazioni di sfiato visibili sulla muratura esterna fronte strada.

Ne consegue che il futuro acquirente dovrà sostenere i costi necessari per la realizzazione di un sistema impiantistico autonomo per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria, che potrà essere costituito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da un impianto alimentato a gas, ovvero dall'installazione di uno scaldabagno elettrico e/o di sistemi alternativi quali pompe di calore per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti, in funzione delle soluzioni tecniche ritenute più idonee e compatibili con le caratteristiche dell'immobile e con la volontà dell'acquirente.

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.

In relazione all'indirizzo, al numero civico, al piano, all'interno, ai dati catastali e ai confini, è stata accertata la conformità sostanziale tra la descrizione attuale del bene pignorato e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati catastali e descrittivi riportati nel pignoramento risultano pertanto idonei a consentire l'identificazione chiara e univoca dell'unità immobiliare, non essendo emerse difformità tali da compromettere l'individuazione del bene.

Si rileva unicamente che nell'atto di pignoramento l'unità immobiliare è indicata in categoria catastale A/4, mentre alla data del pignoramento la stessa risultava già censita in categoria A/3, come desumibile dalla documentazione catastale in atti ([All. 04a](#)).

Tale circostanza non incide in alcun modo sulla corretta e univoca identificazione del bene pignorato.

QUESITO N° 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.

In relazione allo stato catastale, si dà atto che la planimetria in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, fatta salva la presenza di modesti scostamenti dimensionali riconducibili alle ordinarie tolleranze esecutive e costruttive.

In particolare, nel locale bagno dell'unità immobiliare pignorata è stata riscontrata una diversa configurazione dimensionale, con una lunghezza inferiore di circa 30 cm e una larghezza maggiore di circa 20 cm rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Ulteriori minimi scostamenti, dell'ordine di pochi centimetri, sono stati rilevati anche in corrispondenza delle murature e degli infissi ([All.02](#), [All.04b](#)).

Tali elementi non incidono sull'identificazione catastale dell'unità immobiliare, né sulla sua consistenza complessiva e non risultano significativi ai fini estimativi; pertanto, non si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento catastale.



L'eventuale allineamento tra stato di fatto e rappresentazione catastale potrà essere eseguito dal futuro acquirente mediante presentazione di elaborato DOCFA, con un costo stimato in via forfettaria in € 500,00, comprensivo delle spese tecniche e delle spese vive di presentazione (diritti catastali stimati in € 50,00).

QUESITO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il bene pignorato, identificato al Catasto Terreni del Comune di Santo Stefano in Aspromonte, foglio di mappa n. 13, particella n. 21, ricade, secondo quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santo Stefano in Aspromonte in data 23/12/2025 ([All.07](#)), in "Zona di completamento – recupero, ampliamento e ricomposizione funzionale", contraddistinta dal segno grafico "B2C", ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Sulla particella insistono inoltre i seguenti vincoli inibitori:

- Paesaggistico Ambientale;
- Idrogeologico Forestale;
- Ente Parco Nazionale dell'Aspromonte;
- Natura 2000 (Zona di Protezione Speciale – ZPS);
- Sismico.

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.



La costruzione del fabbricato, che comprende l'unità immobiliare pignorata, risulta regolarizzata sotto il profilo edilizio mediante Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2 del 08/05/2017 ([All.05a](#)), rilasciato dal Comune di Santo Stefano in Aspromonte ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, a seguito di domanda di condono edilizio presentata in data 04/09/1986 (prot. n. 2698).

Il titolo abilitativo in sanatoria riguarda l'intero fabbricato destinato a civile abitazione, sito in località Gambari – Via Risorgimento n. 13, catastalmente identificato al foglio 13, particella 21, subalterni 2, 3, 4 e 5.

La pratica di condono risulta istruita e definita, corredata dagli elaborati progettuali grafici e dalla relazione tecnica descrittiva redatti dal tecnico incaricato, dal parere paesaggistico favorevole nell'ambito del procedimento di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 ([All.05f](#)), nonché dalla certificazione di idoneità statica e sismica del fabbricato ([All.05e](#)), depositata presso il competente ufficio regionale e dalla perizia giurata ([All.05g](#)).

Dagli atti emerge altresì che l'opera non rientra tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85 e che l'oblazione dovuta è stata corrisposta, mentre gli oneri concessori non sono stati richiesti in quanto la costruzione risulta ultimata in epoca antecedente al 1962.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione progettuale allegata alla pratica di sanatoria non sono emerse difformità urbanistico-edilizie rispetto al titolo abilitativo rilasciato. Le lievi differenze dimensionali interne già riscontrate, in particolare nel locale bagno, risultano riconducibili a tolleranze esecutive e costruttive e non configurano opere abusive ai sensi del D.P.R. 380/2001, restando eventuali allineamenti demandati al solo ambito catastale.

Per quanto concerne l'agibilità, dall'esame del fascicolo edilizio acquisito presso il Comune non è stato rinvenuto certificato di agibilità né altra attestazione equipollente. Tuttavia, considerata la presenza del titolo edilizio in sanatoria, l'eventuale mancanza formale dell'agibilità potrà essere regolarizzata dal futuro acquirente mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, previa verifica e integrazione della documentazione tecnica ed impiantistica eventualmente richiesta dalla normativa vigente.



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.

Dalle verifiche effettuate non risultano gravami di natura reale quali censo, livello o uso civico sul bene pignorato, né risultano atti di affrancazione relativi a tali pesi.

Con riferimento al titolo di proprietà, dalla visura catastale l'immobile risulta intestato alla sig.ra *Omissis* in forza di atto di donazione del 08/02/2017, rogato dal Notaio *Omissis*; tuttavia, come risulta dalla documentazione giudiziaria in atti, con sentenza n. 531/2024 del 17/04/2024 il Tribunale di Reggio Calabria ha dichiarato l'inefficacia del predetto atto di donazione ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti del creditore precedente.

Ne consegue che il bene deve ritenersi assoggettabile alla presente procedura esecutiva in capo al sig. *Omissis*, debitore esecutato.

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.

Dalle informazioni acquisite non risultano spese fisse annue di gestione o di manutenzione riferibili al bene pignorato, né spese straordinarie già deliberate e non ancora saldate. Dalle verifiche effettuate e dalle dichiarazioni raccolte è emerso, inoltre, che non risulta costituito un condominio formalmente organizzato, trattandosi di una piccola costruzione composta da tre unità abitative, gestita a carattere familiare. In tale contesto non sono emerse spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni antecedenti la data della presente perizia, né risultano procedimenti giudiziari pendenti aventi ad oggetto il 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.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, funzionali e catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene possibile procedere alla vendita in un unico lotto, corrispondente all'unità immobiliare pignorata.

L'unità risulta autonomamente identificata al Catasto Fabbricati, dotata di proprio subalterno, e pertanto non si rende necessaria alcuna attività di frazionamento, né la redazione di nuovi tipi mappali o atti di aggiornamento catastale ai fini della vendita.

Il bene verrà posto in vendita per l'intera quota di proprietà del debitore esecutato.

Si propone, pertanto, la formazione del seguente lotto di vendita:

Lotto 1)

- Piena proprietà (1/1) di abitazione di tipo economico (categoria A/3) posta al piano primo (2° fuori terra), con annesso cortile di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), in Traversa Prima di via Risorgimento n. 2, identificata al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 13, particella 21, subalterno 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 74, rendita catastale euro 209,17 ([All.04a](#)).

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, 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.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta pignorato pro quota, bensì per l'intero diritto in capo al debitore esecutato sig. *Omissis*, come desumibile dagli atti della procedura e dalla documentazione giudiziaria in atti.



Pertanto, non si pone la questione della divisibilità in natura, né risulta necessario procedere alla formazione di singoli lotti, all'identificazione di nuovi confini o alla redazione di frazionamenti catastali.

Ne consegue che la stima è stata effettuata con riferimento all'intero immobile, che verrà posto in vendita come lotto unico, senza applicazione di riduzioni per quota indivisa.

Le disposizioni normative richiamate nel quesito (art. 577 c.p.c., art. 846 c.c. e L. 3 giugno 1940 n. 1078) non trovano applicazione nel caso di specie, non ricorrendo una situazione di comproprietà oggetto di pignoramento parziale.

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 sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Dagli accertamenti effettuati l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero, non essendo occupato da persone né detenuto da terzi a qualunque titolo. Alla data dell'accesso l'unità immobiliare non risulta, di fatto, abitabile, in quanto il servizio igienico è in fase di ristrutturazione, circostanza che ne esclude l'uso residenziale effettivo.

Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di soggetti diversi dal debitore esecutato, né risultano contratti, comodati o altri atti aventi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Territoriale di Reggio Calabria (prot. n. 163493), è stato inoltre accertato che non risultano contratti di locazione registrati riferibili all'immobile pignorato ([All.08](#)).

In assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, non sussistono date di scadenza, termini di rilascio né procedimenti giudiziari pendenti per la liberazione del bene. L'immobile deve pertanto considerarsi libero e nella piena disponibilità della procedura esecutiva.



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.

Gli immobili pignorati non risultano occupati dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Non è stato rinvenuto né acquisito alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale.

Non emergono, pertanto, diritti di occupazione opponibili alla procedura esecutiva da parte di terzi a tale titolo.

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, 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.

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli di natura artistica, storica o alberghiera, né vincoli di inalienabilità o di indivisibilità gravanti sul bene pignorato.

Parimenti, non sono emersi vincoli od oneri, neppure di natura condominiale, destinati a permanere a carico dell'acquirente, né contratti in essere idonei a incidere sull'attitudine edificatoria dell'immobile.

Non risultano, inoltre, diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici tali da comportare obblighi di affrancazione o di riscatto.

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.

14.1 Criterio e metodologia estimativa

Il metodo estimativo adottato per il bene pignorato si basa sulla determinazione del "valore venale" in comune commercio, ossia il più probabile valore di mercato, inteso come il prezzo che si otterrebbe da una libera contrattazione in condizioni normali di mercato. Tale valore sarà coerente con la realtà economica e riferito al momento della valutazione.

Il criterio utilizzato è quello sintetico-comparativo, che si fonda sulla relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e il bene oggetto di stima. Questo approccio permette di determinare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene.

I valori di mercato attuali, relativi alla zona in cui l'immobile è situato, faranno riferimento al *bene caratteristico*, vale a dire quello che possiede caratteristiche medie, connotato da uno stato di manutenzione normale in relazione alla sua vetustà.

L'immobile oggetto di stima subirà un processo di omogeneizzazione mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione, generati dal confronto con il *bene caratteristico*, che terrà conto in modo specifico della qualità del fabbricato, del tipo di costruzione, del suo stato di manutenzione e conservazione generale, del grado di finiture interne, della vetustà e del grado di abitabilità.

I prezzi di raffronto sono stati ricondotti a un parametro unitario, individuato ordinariamente nel metro quadrato di superficie commerciale, al fine di consentire una corretta comparazione dei valori.

14.2 Analisi e indagini di mercato

Al fine di accertare la realtà di mercato esistente nell'area in cui ricade il bene oggetto di stima, e in particolare nella frazione di Gambarie del Comune di Santo Stefano in Aspromonte, nota località turistica a carattere stagionale con vocazione sia invernale (impianti sciistici e piste) sia estiva (clima e attrattive naturalistiche), è stata condotta un'indagine di mercato articolata su due distinte fonti informative complementari.



La prima è basata sull'analisi di dati storici relativi a compravendite recenti effettivamente concluse nella zona; la seconda su informazioni acquisite presso agenzie immobiliari qualificate operanti localmente, al fine di riscontrare valori riferiti a transazioni realmente perfezionate.

A integrazione e supporto delle suddette attività, sono stati inoltre esaminati i dati pubblici relativi alle compravendite immobiliari registrate, consultabili attraverso l'apposita sezione del sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle contrattazioni intervenute nel quinquennio 2020–2025 per immobili residenziali ricadenti nell'area di Gambarie; tali dati hanno fornito un riscontro oggettivo dei corrispettivi dichiarati negli atti notarili, costituendo parametro di verifica dei valori di mercato rilevati.

L'indagine ha riguardato prevalentemente immobili appartenenti alla tipologia delle abitazioni di tipo economico, caratterizzati da finiture di livello medio, adeguato stato conservativo e dotati di pertinenze esterne quali giardini o aree cortilizie, inseriti in fabbricati analoghi a quello oggetto di stima.

Dall'analisi complessivamente condotta è emerso che i valori di mercato, per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, si collocano in un intervallo compreso tra **€ 650,00/mq** e **€ 800,00/mq**.

I dati raccolti sono stati ulteriormente verificati e confrontati con le stime pubblicate da autorevoli portali nazionali di valutazione immobiliare (quali *borsinoimmobiliare.it*, *immobiliare.it*, *casa.it*), al fine di assicurare un adeguato allineamento ai trend di mercato attuali e una maggiore attendibilità del dato stimato.

Alla luce delle indagini effettuate, si ritiene congruo assumere, ai fini estimativi, un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 725,00/mq**, coerente con il contesto territoriale e con l'andamento del mercato immobiliare locale.

Tale valore è riferito al cosiddetto alloggio caratteristico, inteso come unità immobiliare tipo, in condizioni ordinarie rispetto al mercato di riferimento.

Il valore unitario così individuato è stato successivamente sottoposto a un processo di omogeneizzazione, mediante l'applicazione di opportuni *coefficienti correttivi (cc)* determinati in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, contesto, domanda di mercato) e intrinseche (qualità costruttiva, tipologia edilizia, stato manutentivo, livello delle finiture, vetustà e grado di abitabilità) dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso specifico, pur risultando l'unità immobiliare collocata in posizione favorevole, a poche centinaia di metri dalla piazza principale di Gambarie (Piazza Mangeruca), il suo



valore risulta parzialmente condizionato dallo stato attuale, atteso che l'abitazione non è al momento abitabile, in quanto priva di servizio igienico funzionante e di un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Tenuto conto di tali elementi, pur riconoscendo il buon potenziale del bene nel contesto del mercato immobiliare locale, è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a **0,85**, ritenuto congruo rispetto alle condizioni effettive dell'immobile.

L'applicazione del suddetto coefficiente al valore medio unitario di riferimento consente di determinare un valore unitario omogeneizzato (V_u) pari a:

$$V_u = € 725,00/mq \times 0,85 = € 616,25/mq$$

Il valore così determinato risulta coerente con le caratteristiche specifiche dell'immobile e con le attuali condizioni del mercato immobiliare della località di Gambarie, contribuendo a una stima prudentiale e attendibile del bene.

14.3 Calcolo delle consistenze (D.P.R. 138/98 - UNI 10750/2005)

Sulla base delle misurazioni eseguite sulle planimetrie in possesso, verificate mediante sopralluogo in loco, è stata determinata la consistenza in metri quadrati di *superficie lorda vendibile (o commerciale)*, secondo i criteri attualmente adottati dal libero mercato.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sommando alla superficie netta calpestabile il 100% dello spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e il 50% di quelli in comune con altre proprietà.

Nel caso dei cortili ad uso esclusivo, la superficie è stata considerata al 10% fino a 25 mq e al 2% per la parte eccedente.

Sulla base dei criteri sopra esposti, la consistenza commerciale del bene risulta così determinata ([All.02](#)):

- Superficie ad uso abitativo

$$Sc_1 = 65,40 \text{ mq} \times 100\% = 65,40 \text{ mq}$$

- Superficie cortile di pertinenza esclusiva

$$Sc_2 = 25,00 \text{ mq} \times 10\% = 2,50 \text{ mq}$$

$$Sc_2 = 130,00 \text{ mq} \times 2\% = 2,60 \text{ mq}$$

Superficie commerciale complessiva:

$$Sc = 70,50 \text{ mq}$$



14.4 Stima dell'attuale valore venale in base al criterio di mercato

Assunto quale base di calcolo il valore unitario precedentemente determinato, il valore venale del bene pignorato è stato stimato come segue.

Bene oggetto di stima: Piena proprietà (1/1) di abitazione di tipo economico (cat. A/3) posta al piano primo (2° fuori terra), con annesso cortile di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), in Traversa Prima di via Risorgimento n. 2, identificata al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 13, particella 21, sub. 10, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale tot. mq 74, rendita catastale € 209,17 ([All.04a](#));

Il valore venale di mercato risulta pertanto pari a:

$$\mathbf{Vm = Superficie commerciale 70,50 mq \times Valore unitario \text{€ } 616,25/mq = \text{€ } 43.445,62}$$

(euro quarantatremilaquattrocentoquarantacinque/62)

Adeguamenti e correzioni:

Dal valore sopra determinato è stata operata una decurtazione in relazione agli interventi necessari per l'aggiornamento catastale mediante presentazione di elaborato DOCFA, finalizzato alla regolarizzazione di modesti scostamenti planimetrici riscontrati, per un costo complessivo stimato in **€ 500,00**.

Ne consegue che il valore finale di stima del bene risulta pari a:

$$\mathbf{Vm = \text{€ } 43.445,62 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 42.945,62 = \text{€ } 42.945,00 \text{ Vm arrotondato}}$$

Formazione del lotto di vendita:

Lotto 1)

Piena proprietà (1/1) di abitazione di tipo economico (cat. A/3) posta al piano primo (2° fuori terra), con annesso cortile di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), in Traversa Prima di via Risorgimento n. 2, identificata al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 13, particella 21, subalterno 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 74, rendita catastale € 209,17 ([All.04a](#)).

Valore di stima del lotto:

€ 42.945,00 (euro quarantaduemilanovecentoquarantacinque/00)



4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione peritale, composta da n. 33 pagine e corredata da n. 22 allegati, di seguito elencati, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli.

L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati e alla nota di liquidazione delle competenze professionali, viene depositato in Cancelleria esclusivamente con modalità telematica.

Copia della presente relazione sarà trasmessa al creditore procedente, al debitore esecutato, ancorché non costituito, nonché al custode giudiziario.

Il sottoscritto resta sin d'ora a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti, integrazioni o approfondimenti che si rendessero necessari.

ELENCO ALLEGATI:

All. 01 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

All. 02 - RILIEVO METRICO DEL BENE PIGNORATO: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)
CON CORTILE DI PERTINENZA ESCLUSIVO FG. 13, PART. 21, SUB. 10, PIANO T-1

All. 03a - RILIEVO FOTOGRAFICO GENERALE DEL BENE PIGNORATO

All. 03b - RILIEVO FOTOGRAFICO DEL BENE PIGNORATO

All. 04a - VISURA CATASTALE STORICA DEL BENE PIGNORATO: ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO (A/3) FGL. 13, PART. 21, SUB. 10, PIANO T-1

All. 04b - PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO: ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO (A/3) FGL. 13, PART. 21, SUB. 10, PIANO T-1

All. 04c - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO, FGL. 13, PART. 21

All. 04d - ELENCO SUBALTERNI, FGL. 13, PART. 21

All. 04e - ELABORATO PLANIMETRICO, FGL. 13, PART. 21

All. 05a - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 2 DEL 08/05/2017

All. 05b - DOCUMENTAZIONE TECNICA CONTENUTA NELLA PRATICA DI CONDONO N. 255
DEL 04/09/1986 – RELAZIONE TECNICA

All. 05c - DOCUMENTAZIONE TECNICA CONTENUTA NELLA PRATICA DI CONDONO N. 255
DEL 04/09/1986 - STRALCIO DISEGNI ARCHITETTONICI

All. 05d - DOCUMENTAZIONE TECNICA CONTENUTA NELLA PRATICA DI CONDONO N. 255
DEL 04/09/1986 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. 05e - DOCUMENTAZIONE TECNICA CONTENUTA NELLA PRATICA DI CONDONO N. 255
DEL 04/09/1986 – CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA



- AII. 05f** - DOCUMENTAZIONE TECNICA CONTENUTA NELLA PRATICA DI CONDONO N. 255 DEL 04/09/1986 – NULLA OSTA PAESAGGISTICO AMBIENTALE
- AII. 05g** - DOCUMENTAZIONE TECNICA CONTENUTA NELLA PRATICA DI CONDONO N. 255 DEL 04/09/1986 – PERIZIA GIURATA
- AII. 06a** - VISURA IPOTECARIA DEL BENE PIGNORATO. FG. 13, PART. 21, SUB. 10 (Ex n. 5)
- AII. 06b** - VISURA IPOTECARIA DEL BENE PIGNORATO SUL VECCHIO SUB 5 (SOPPRESSO E DIVENUTO SUB 10)
- AII. 07** - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO RICADENTE NEL COMUNE DI SANTO STEFANO IN ASPROMONTE FG. 13, PART. 21, SUB. 10
- AII. 08** - NOTA AGENZIA DELLE ENTRATE DI REGGIO CALABRIA SUL BENE PIGNORATO
- AII. 09** - ATTO DI DONAZIONE DEL SIG. *Omissis* A FAVORE DELLA SIG.RA *Omissis* PER IL BENE PIGNORATO del 10/02/2017
- AII. 10** - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Reggio Calabria, 14.02.2026

L'esperto nominato
Arch. Francesco Polito

