



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Stefano Cantone

Procedimento R.G. Es. n. 67/2025

RELAZIONE DI STIMA

REGGIO CALABRIA:

IL C.T.U.

NOTE:

12/01/2026

Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano

(Documento firmato digitalmente)

PROSSIMA UDIENZA:

10/03/2026

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, 40 – 89134 Reggio Calabria

Tel/fax 0965.1894488 - Mobile: 380.9068098

e-mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Premessa:

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe, instaurata dalla società creditrice: Itaca S.p.v. S.r.l., C.F. XXXXXXXXXXXX, di seguito nominata creditore procedente, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXXXXXX, del Foro di Cosenza, nei confronti di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX xx XXXXXXXX il xx/xx/xxxx e XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX xx XXXXXXXX il xx/xx/xxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni, di seguito nominati debitore esecutato; il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Cantone, esaminata l'istanza di vendita del compendio pignorato, formulata dal creditore procedente; nominava il sottoscritto Arch. Vincenzo F. L. Lucisano, con studio in Reggio Calabria, C/da dei Bergamotti n. 40; iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. 1466 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 443, quale esperto per la stima e per l'espletamento degli altri incombeni, di cui all'art. 173 bis disp. att., demandandogli i seguenti quesiti:

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

A seguito di verifica della documentazione, di cui all'Art. 567, 2° comma C.P.C., depositata nel fascicolo telematico dal creditore procedente, si è evidenziato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- la certificazione notarile depositata, fa risalire la titolarità del bene ad un atto di compravendita del dott. Federico Salvatore, Notaio in Roccella ionica, del 28/06/2010 rep.23096, Trascritto a Reggio Calabria il 01/07/2010 al n.9357 di formalità; a Favore di: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX xx XXXXXXXX il xx/xx/xxxx e XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX xx XXXXXXXX il xx/xx/xxxx, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni; Contro: XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXX il xx/xx/xxxx, per la piena proprietà.
- Ad XXXXXX XXXXXXXX l'immobile è pervenuto per la piena proprietà, mediante Atto di Divisione del 31/01/1986 rep.53546, a Rogito del Notaio dott. Attilio Castellani, trascritto a Reggio Calabria il 20/02/1986 al n.2194 di formalità;
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono indicati nella già menzionata certificazione notarile sostitutiva. Nella stessa certificazione è allegata la mappa catastale attuale.

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 e, 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.

Si riporta di seguito, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e sull'immobile staggito, predisposto sulla base della certificazione notarile depositata, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari:

- **Ipoteca volontaria n. 2886 del 01/07/2010 favore:** UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n.33 - Milano) e contro: Xxxxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx; per Euro 79.128,00 di cui Euro 52.752,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico dott. Federico Salvatore, Notaio in Roccella Ionica, del 28/06/2010 rep.23098/11068.

- **Pignoramento Immobiliare n. 10680 del 21/07/2025 Favore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] per Avv. Xxxxxxxx Xxxxxxx, Xxx Xxxxxxxx Xxxxx - Xxxxx);

Contro: Xxxxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx; Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Reggio Calabria in data 04/07/2025 rep. 1457/2025.

- 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;**

L'unità immobiliare staggita è sita nel Comune di Reggio Calabria - località Occhio di Pellaro, in via Lungomare Consolato Paolo Latella n. 43/A (prima via Vecchia Provinciale), piano terra. Il corpo di

fabbrica, originariamente ad un piano fuori terra, è risultato oggi ampliato e sopraelevato di un ulteriore piano.

L'edificio ricomprendente l'unità immobiliare staggita, è costruito con struttura in muratura portante e cordoli in cemento armato, solai in laterizio e tamponature di mattoni forati e risulta in mediocre stato di conservazione.

All'appartamento, si accede mediante un ampio cortile esterno, dotato di cancello di ingresso che dà direttamente sulla strada. Dal portone di ingresso ad un'anta, in metallo rivestito in legno di colore chiaro, ci si immette direttamente in un ambiente soggiorno cucina e ad un corridoio posto lungo la parete sud, che conduce ai vani della zona notte.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore oro, con vetro a camera singola, non ci sono infissi interni.

Nel retro, mediante una porta esterna collocata nella camera principale ed una nel corridoio che conduce al servizio igienico si accede ad un "cortile comune", che di fatto però è cinto da muri di confine ed è divenuto parte integrante dell'appartamento.

La corte esclusiva anteriore è pavimentata in mattonelle di ceramica; lungo la facciata sul lato sud, è presente un rudimentale vano doccia in muratura, costruito evidentemente per il rientro dal mare.

Il vano soggiorno - cucina è pavimentato con mattonelle di graniglia di colore beige, le pareti ed il tetto sono tinteggiati con pittura muraria di colore avorio.

Il soggiorno - cucina, consta di un'unica finestra, collocata lungo la parete lato ovest, ove vi è anche la porta di ingresso.

La camera principale ha lo stesso pavimento in graniglia del vano soggiorno e del corridoio e presenta delle porte e delle finestre, che affacciano sul cortile posteriore comune.

Il bagno, collocato appena dopo l'ultimo corridoio, è pavimentato e rivestito in ceramica di color grigio chiaro, con i sanitari di colore bianco, in parte smontati e con un lavello mancante. Le pareti ed il tetto sono tinteggiati con pittura muraria di colore bianco. All'interno, appena a destra della porta di ingresso, vi è collocata la doccia.

Il bagno, quindi, è risultato vetusto ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con evidenti macchie di umidità lungo la parete lato sud ed il soffitto.

Non è presente, infine, alcun impianto di riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare, oltre alla corte esclusiva che dà sul Lungomare Consolato Paolo Latella, non ha altre pertinenze esterne esclusive.

L'impianto elettrico dell'appartamento è posto sottotraccia, ma incompiuto, in quanto privo di prese, interruttori, derivazioni e quadro generale.

All'interno dei vani, in special modo nel soggiorno, nella camera e nel disimpegno, lungo i muri perimetrali, sono chiaramente visibili delle aree con forte umidità di risalita; sono altresì presenti e chiaramente visibili, nei soffitti del soggiorno e del bagno, delle aree con forte umidità.

L'appartamento staggito è identificato presso L'Agencia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, catasto fabbricati, al foglio n. 10 del Comune di Reggio Calabria – sezione di Pellaro, particella n. 16, subalterno n. 3, categoria catastale A/4, casse 2, consistenza n. 3,5 vani, rendita € 131,95, superficie catastale mq 73 totali; superficie escluse aree scoperte mq 70; Lungomare Consolato Paolo Latella n. 43/A, Piano Terra.

L'unità immobiliare confina a nord con la particella n. 1998, a est con le particelle n. 1318 e 1943, a sud particella n. 592 e ad ovest con il Lungomare Consolato Paolo Latella.

La superficie calpestabile per l'unità immobiliare, dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi, è risultata essere di mq 47,92.

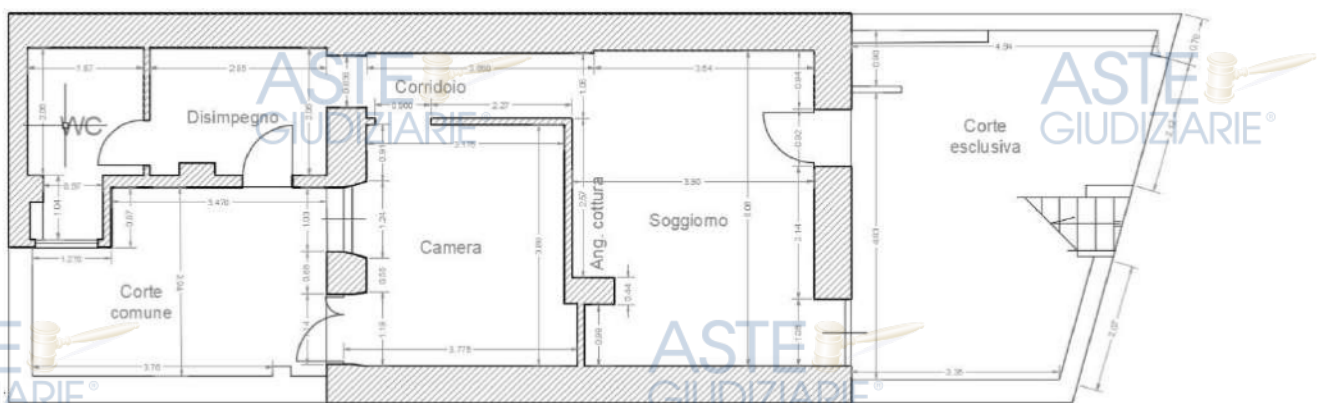


Fig. n. 1: rilievo metrico dell'immobile staggito

L'unità immobiliare, dista 10,5 Km dal centro cittadino di Reggio Calabria, 9,9 Km dalla Stazione Centrale FS di Reggio Calabria, 5,8 Km dall'Aeroporto dello Stretto Tito Minniti, 1,8 Km dalla locale stazione ferroviaria di Reggio Calabria Pellaro e 1 Km dal Centro Commerciale Porto Bolaro e dallo svincolo per la S. S. 106, mentre tutti i servizi pubblici più importanti e le farmacie, sono distribuiti nel centro cittadino della località di Pellaro. L'unità immobiliare, infine, dista 9,5 Km dal Grande Ospedale Metropolitano.

3) 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.

Per l'unità immobiliare staggita, è stata redatta una variazione catastale per diversa distribuzione interna e una nuova attestazione di prestazione energetica, che si produce in allegato; l'edificio

all'attualità, ricade in classe energetica "G".

- 4) **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.**

Dati contenuti nel pignoramento

Alla data del pignoramento immobiliare, l'appartamento staggito veniva identificato catastalmente al foglio n. 10 del Comune di Reggio Calabria – sezione di Pellaro, particella n. 16, subalterno n. 3, categoria catastale A/3, casse 2, consistenza n. 3,5 vani, rendita € 131,95; Via Vecchia Provinciale n. 43/A, Piano Terra.

Dati contenuti in visura catastale attuale:

Nella visura catastale attuale, prima delle variazioni effettuate dallo scrivente, l'immobile era censito allo stesso modo, al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio di Calabria Sez. Urb. Pellaro, Foglio 10, Particella 16 Sub. 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 131,95.

Dati contenuti certificato notarile:

I dati contenuti nella certificazione notarile sostitutiva sono risultati identici a quelli catastali:

Pignoramento trascritto il 21/07/2025 al n.10680 di formalità:

Comune di Reggio Calabria, Via Vecchia Provinciale Occhio di Pellaro n.43/A; Catasto Fabbricati: Sezione Urbana PEL Foglio 10 particella 16 sub 3; P.T., cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, rendita euro 131,95.

Dati contenuti nella Nota di trascrizione: Reg. gen. n. 13324; Reg. part. n. 10680

I dati contenuti nella Nota di trascrizione: Reg. gen. n. 13324; Reg. part. n. 10680 del 21/07/2025, sono risultati identici a dati catastali e del certificato notarile, ad eccezione del numero civico mancante:

Reggio di Calabria (RC) - Catasto fabbricati - Sezione urbana Pellaro, Foglio 10, Particella 16, Subalterno 3, categoria A4 - abitazione di tipo popolare, Consistenza 3,5 vani, Via Vecchia Provinciale Occhio di Pellaro n. civico --- , Piano T.

Confini attuali:

L'unità immobiliare confina a nord con la particella n. 1998, a est - con le particelle n. 1318 e 1943, a

sud particella n. 592 e ad ovest con il Lungomare Consolato Paolo Latella.

Confini contenuti nell'atto Notarile di Compravendita:

Dall'atto di compravendita, n. 23096 di repertorio e n. 11066 di raccolta, del 28/06/2010, a rogito del Notaio Salvatore Federico di Reggio Calabria (RC) è emerso che l'unità immobiliare al n. 43/A, confinava con la via Vecchia Provinciale Occhio di Pellaro, con la proprietà Xxxxxxxx e con la proprietà Xxxx o loro aventi causa, salvo altri.

Osservazioni

I dati indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli attuali contenuti nei documenti esaminati, ad eccezione del numero civico mancante nella Nota di trascrizione: Reg. gen. n. 13324; Reg. part. n. 10680 del 21/07/2025.

- 5) ***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;***

La planimetria catastale redatta in data 15/12/1975 è stata variata in data 02/12/2025, per esatta rappresentazione grafica, rendendola graficamente conforme all'unità immobiliare rinvenuta durante i sopralluoghi esperiti. Dopo la Variazione catastale, l'immobile è risultato essere allibrato come segue:

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC); Catasto Fabbricati Sez. Urb. PELLARO; Foglio 10; Particella 16; Sub. 3; categoria A/4; classe 2; 3,5 vani; superficie catastale totale: 73 m²; totale escluse aree Scoperte: 70 m²; rendita € 131,95; Lungomare Consolato Paolo Latella n. 43/A Piano T.

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



Stralcio PSC Comunale, sulla zona di intervento.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 7 di 25

Il fabbricato nella sua interezza risulta dal Piano strutturale comunale di Reggio Calabria, ricadere in zona ATU "III.8" con specifica di "zone di intervento di recupero e riequilibrio urbanistico". In tali zone il PSC prevede le seguenti regole di piano:

ATU III.8 - orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica.

1. Per l'attuazione di questi ATU, equiparali a zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978, l'Amministrazione comunale, a seconda dell'importanza urbanistica dell'ambito, concerta Programmi di riqualificazione urbana (RIURB) ex art. 35 della legge regionale 19/2002, predisponendo Piani Attuativi finalizzati al rinnovo urbano. Per gli ambiti minori, l'Amministrazione comunale può intervenire mediante PINT (Programmi integrati d'intervento ex art. 33 della legge regionale 19/2002) o con PR (Piano di recupero ex art. 28 della L. n.437/1978). In aggiunta a quanto previsto dall'alt. 138 del REU, altre premialità possono essere attivate nei casi di ristrutturazione urbanistica o per realizzare servizi, ricettività, attività produttive, infrastrutture per la mobilità, grandi punti nodali MMS (aeroporto, parchi ferroviari, trasporto su gomma e ferrovia).
2. Nelle more della redazione dei suddetti Piani Attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia in tutti i casi per come previsti dall'alt. 3. DPR 380/2001 e s.m.i.
3. I piani attuativi dell'ATU possono prevedere nuove costruzioni, anche a seguito di demolizioni di fabbricati da delocalizzare provenienti da aree esterne, adottando i seguenti indici e parametri:
 - Indice perequativo di base: $IT_{min} 0.6 \text{ mq/mq}$. incrementabile fino a un $IT_{max} 0,9 \text{ mq/mq}$ nei casi di compensazione e incentivazione.
 - HA: m 18.80.
 - Rapporto di copertura: 0.40 mq/mq .
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 5.00.
 - Distanza tra edifici: vedi art. 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134. comma 1, c) IV.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività commerciali, attività terziarie, attività turistiche, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali, salvo quelle compatibili con la destinazione d'uso prevalente.
5. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia prescritta è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratta di interventi su edifici esistenti. In tutti gli altri casi e

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 8 di 25

obbligatorio un piano attuativo come già definito dal presente articolo, potenziando le dotazioni attraverso la previsione di nuovi servizi e/o spazi verdi, anche al fine di realizzare attività produttive e terziarie di livello elevato e servizi urbani pubblici o di interesse collettivo, attività per la mobilità (ferrovia, aeroporto, trasporto su gomma).

6. Standard urbanistici:
- La dotazione di aree da riservare per i servizi pubblici o di interesse pubblico necessarie a soddisfare le esigenze a carattere residenziale nei nuovi insediamenti è di mq 26 per ogni abitante previsto da insediare, calcolando un abitante per ogni 40 mq di superficie lorda (SL) così suddivisi:
 - mq 5.00 per istruzione e assistenza all'infanzia;
 - mq 4.00 per attrezzante di interesse collettivo;
 - mq 13.00 per verde, parchi, giardini, sport;
 - mq 4.00 per parcheggi pubblici.
 - Le aree da riservare per i servizi pubblici o di interesse pubblico necessarie a soddisfare le esigenze a carattere produttivo nei nuovi insediamenti sono:
 - Aree di standard pari al 20% della superficie territoriale.
7. Confronta anche Art. 139 del REU - Norme per gli ATU in cui è presente una o più componenti ambientale specifica.

7) 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;

Sia per la costruzione del fabbricato a due piani f.t. che per l'unità immobiliare in esame, presso, l'Archivio di Stato e gli Uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, non è stato reperita alcuna pratica edilizia o documento autorizzativo, anche in sanatoria, né di conseguenza alcuna dichiarazione di agibilità dello stesso, a nome dei debitori esecutati e dei precedenti proprietari (cnfr. nota prot. n. 272182 del 03/11/2025). Non è stato quindi possibile completare le ricerche e consultare alcun

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 9 di 25

documento ufficiale, oltre alla planimetria catastale e agli atti di compravendita rinvenuti. Inoltre, l'Archivio Storico comunale è risultato chiuso per disposizione dirigenziale del 11/03/2025, limitando ulteriormente la ricerca documentale storica.

Dalle ricerche effettuate, il fabbricato in esame è stato compravenduto una prima volta il 15/09/1964, con atto di compravendita Rep. n. 125179, Racc. n. 10574 rogato dal Notaio di Reggio Calabria, Giovandomenico Putorti.

Nell'atto, i costituiti XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, dichiaravano di possedere in Pellaro, sulla Via Provinciale vicino al mare, un fabbricato con fronte ad ovest di ml 23 per una larghezza di ml 8,50.

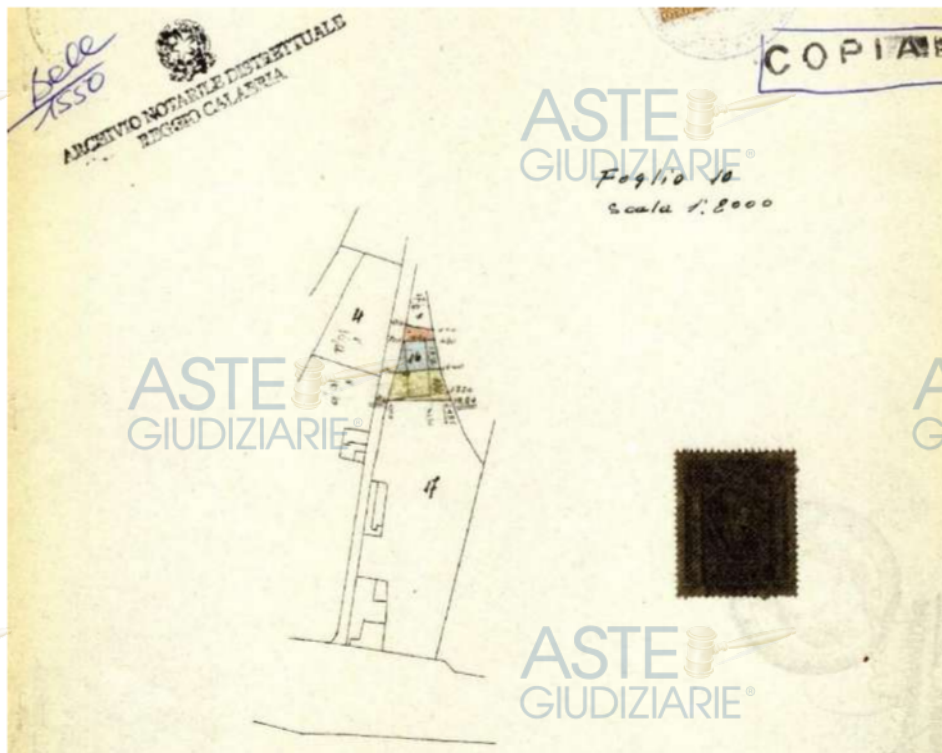
Detto fabbricato era stato accertato al catasto terreni, sotto la particella 16 del foglio di mappa n. 10,

per mq 310 comprendenti oltre al fabbricato, la striscia di terreno di ml 5,00 di larghezza media, che lo divideva dalla strada. Il fabbricato era stato prevalentemente utilizzato per scopi industriali da due artigiani e quindi nella compravendita, venivano stabilite due unità immobiliari : la 16/a e la 16/B. Nel

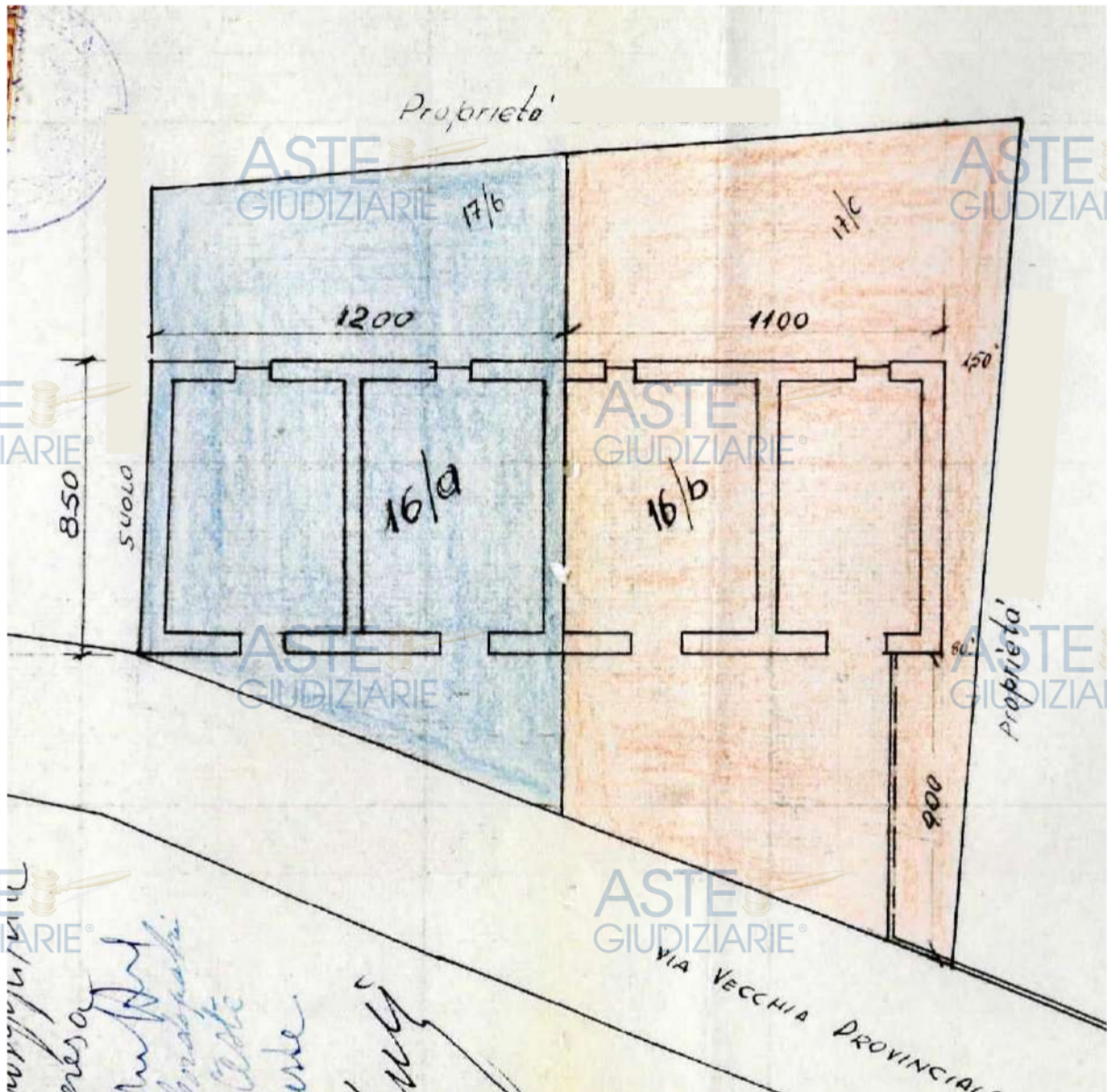
vendere le due unità a ditte distinte, si provvedeva a dare a ciascun lotto, accesso separato dalla strada e lo spazio per il diritto alla luce. I costituenti dott. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX vendevano

alla sig.ra XXXX XXXX una parte della costruzione, confinante a nord con il rimanente fabbricato (venduto ai coniugi XXXXXXXX - XXXX), ad est con XXXXXXXX, a sud con la restante proprietà dei venditori

e ad ovest con la Via Vecchia Provinciale, coincidente con la particella 16/B.



Stralcio catastale terreni, allegato all'atto di compravendita del 1964



Stralcio della planimetria allegata all'atto di compravendita del 1964

Appare evidente quindi che un primigenio edificio prevalentemente utilizzato per scopi industriali, era già presente sulla particella 16 nel 1964 e che lo stesso, a giudicare dalla planimetria, allegata all'atto di compravendita e riportata nella figura precedente, subiva una divisione da una a due unità immobiliari e ancora di seguito, degli ulteriori ampliamenti planivolumetrici e di altezza.

Lo scrivente, allo scopo, ha effettuato una verifica tecnica volta a documentare che l'edificio fosse stato ampliato e trasformato prima del 1° settembre 1967 e che all'epoca ricadesse fuori dal centro urbano, reperendo una cartografia comunale del 1966 ed un'ortofoto dello stesso anno, rilasciata su

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 11 di 25

Concessione dello Stato Maggiore dell'Aeronautica n. 247 del 21.07.1966, facente parte proprio



Stralcio cartografico del 1966 –in evidenza in rosso, il centro urbano ed in magenta il fabbricato di intervento.

dell'archivio della Società Sca.Me., che all'epoca elaborò le cartografie precedenti e dove è possibile vedere il fabbricato, verosimilmente con la stessa impronta ed altezza odierna (deducibile dalla luminosità del corpo di fabbrica nel fotogramma). L'ingrandimento fotografico è stato a sua volta confrontato con le ortofoto satellitari ricavate da Google Earth, datate 13.03.1989 e 27.04.1998. Nei due fotogrammi do Google Earth, è ancora maggiormente evidente l'edificio con l'impronta e l'altezza precedenti.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 12 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotogramma n. 752 del 12.05.1966, rilasciato su Concessione dello Stato Maggiore dell'Aeronautica n. 247 del 21.07.1966.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare ingrandito digitalmente del fotogramma n. 752 del 12.05.1966, rilasciato su Concessione dello Stato Maggiore dell'Aeronautica n. 247 del 21.07.1966.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 13 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare ingrandito digitalmente del fotogramma estratto dal sito del Ministero dell'ambiente, risalente al 13/03/1989.



Particolare ingrandito digitalmente del fotogramma estratto dal sito del Ministero dell'ambiente, risalente al 27/04/1998

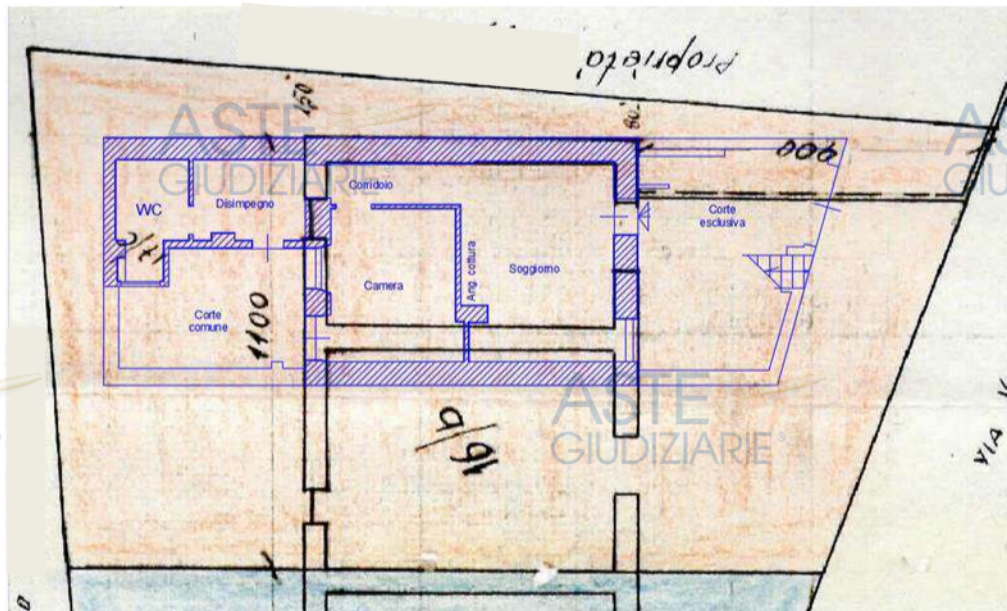
ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

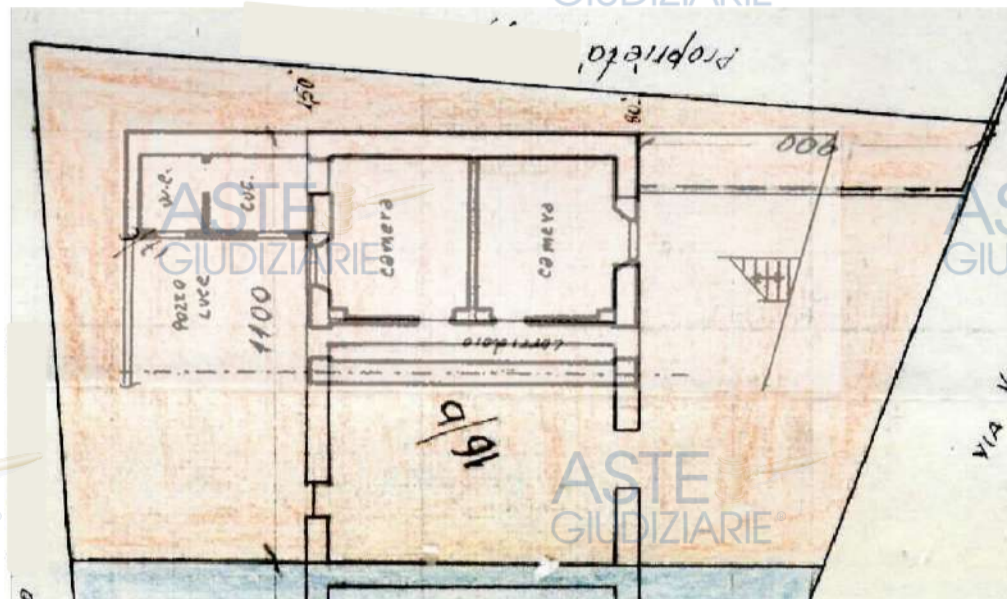
Pagina 14 di 25

Si è inoltre sovrapposto il disegno allegato all'atto di compravendita del 1964, con il rilievo architettonico eseguito durante i sopralluoghi e con la planimetria catastale depositata nel 1975.



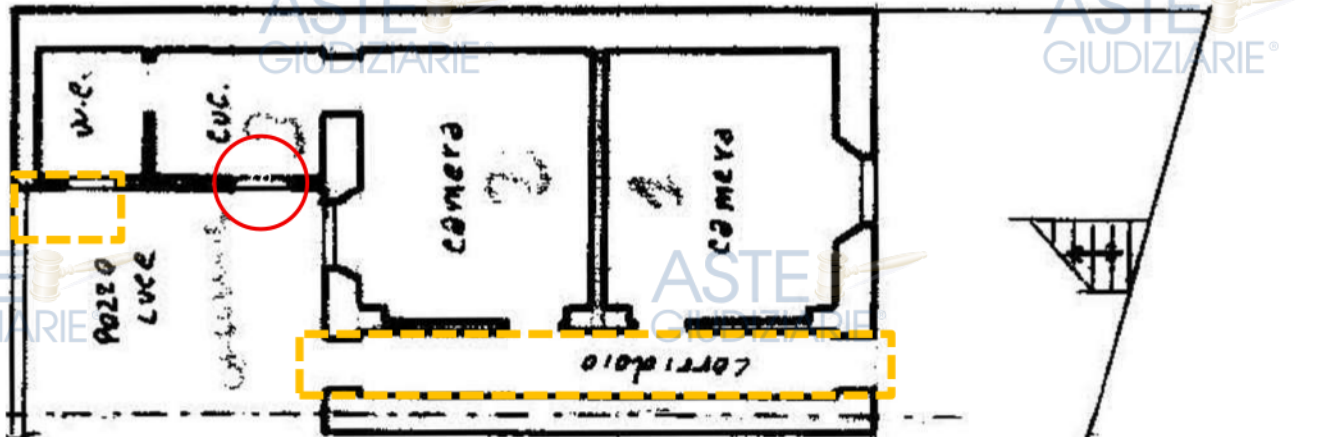
Stralcio della planimetria allegata all'atto di compravendita del 1964, sovrapposta al rilievo architettonico eseguito durante i sopralluoghi

Dalle due sovrapposizioni, quella della pianta redatta a seguito del rilievo architettonico e quella con la planimetria catastale, si evince come il subalterno ricada grossomodo nella metà del lotto 16/b, collocato verso sud e come il perimetro murario originale, se si esclude il muro di spina centrale, risultato essere ancor più verso nord, sia esattamente riprodotto quello rappresentato nella grafica del 1964.

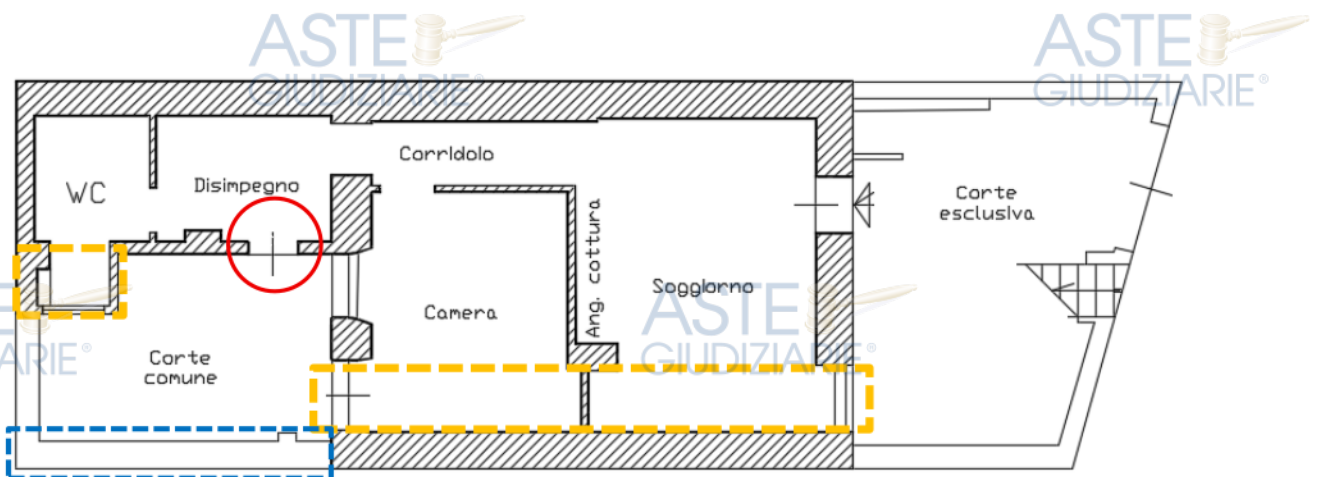


Stralcio della planimetria allegata all'atto di compravendita del 1964, sovrapposta alla planimetria catastale del 1975

Dal confronto invece, tra la planimetria catastale, depositata in data 15/12/1975 ed il rilievo architettonico effettuato, si evince come il fabbricato in epoche ancor più recenti abbia subito almeno altre due trasformazioni:



Stralcio della planimetria catastale del 1975 con l'individuazione delle modifiche eseguite in seguito alla presentazione.



Stralcio della planimetria di rilievo architettonico eseguito durante i sopralluoghi con l'individuazione delle modifiche.

Dal raffronto, è evidente l'ampliamento del bagno mediante un volume esterno, nonché l'eliminazione del corridoio di comunicazione e della porta d'ingresso, tra la corte esclusiva che si affaccia sulla via Vecchia Provinciale e quella comune, ubicata nel retro dell'edificio, (aree evidenziate con un tratteggio di colore giallo). È altresì evidente come la corte comune sia stata divisa tra i subalterni al piano terra (muro con tratteggio in blu) e come sia stata trasformata la finestra del disimpegno, in una ulteriore porta esterna sulla corte comune (porta cerchiata in rosso).

Va evidenziato in ogni caso che per le difformità rilevate, non è possibile applicare l'istituto del

"condono edilizio successivo all'aggiudicazione", poiché le ragioni del credito (Ipoteca volontaria n. 2886 del 01/07/2010), sono posteriori alle leggi sul condono edilizio (ultima data utile il 2 ottobre 2003, L. 326/2003,); occorrerà quindi dimostrare la loro conformità alle normative edilizie vigenti all'epoca della costruzione ed alla data odierna.

Per gli edifici ante 1967 costruiti in assenza di piano regolatore o altro strumento equipollente, fuori dal centro urbano, vigevano comunque regole di carattere generale, di espansione dimensionale e di costruzione (cubatura, altezza, distanza dai confini e dalle strade etc.), spesso contenute in leggi nazionali o in altri regolamenti comunali e sovracomunale.

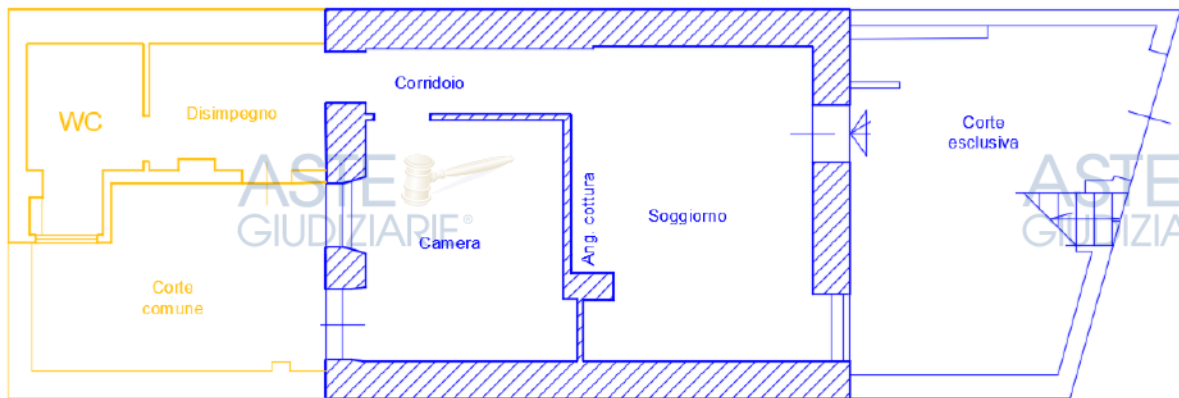
Nel caso specifico, l'edificio originale compravenduto nel 1964, di mq 93,50, riguardava esclusivamente una parte di primigenio fabbricato costruito per scopi industriali, ricadente sulla particella 16/b, in area costiera di Pellaro, nel comune di Reggio Calabria. In tale zona, il vincolo paesaggistico (Legge 29 giugno 1939, n. 1497), è divenuto pienamente operativo il 20 aprile 1976, data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n. 103.

Per quanto esposto, stante lo stato documentale effettivamente reperito e consultato, si renderà necessario sottoporre l'immobile, ad un accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R.: 380/2001, nonché ad un accertamento di compatibilità ambientale, ai sensi dell'Art. 167 del D. Lgs. 42/2004, con eventuale pagamento degli oneri e delle maggiorazioni, se previsti.

A seconda dell'esito delle istruttorie, potrebbe rendersi necessaria, la demolizione dell'ampliamento volumetrico del bagno e il ripristino del corridoio che conduce al disimpegno o perfino tutta la porzione di edificio, che attualmente contiene il disimpegno e il bagno stesso (in giallo nella planimetria che segue), nonché il muro divisorio della corte comune, riconducendo l'immobile al volume desumibile dalla planimetria catastale del 1975 o di più, al volume primigenio deducibile dalla grafica allegata all'atto di compravendita del 1964.

Gli accertamenti di conformità urbanistica e ambientale dovranno riguardare anche l'ulteriore divisione da una a due unità immobiliari in particella "16/b", il cambio di destinazione d'uso da edificio a scopo industriale ad abitazione ed infine la chiusura del corridoio che conduce al disimpegno.

A seguito di quanto precisato, la mancanza del certificato di Abitabilità, è in effetti un fatto sostanziale e non formale, poiché allo stato documentale attuale, per l'unità immobiliare in trattazione, non sarebbe possibile rilasciarlo.



La porzione di edificio, risalente al 1964

- 8) 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 ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente per verifica ed accertamento, presso L'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare della Provincia di Reggio Calabria, nonché dalle informazioni acquisite dall'amministrazione comunale, l'immobile oggetto di pignoramento non è risultato gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato deriva esclusivamente da atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Federico Salvatore, Notaio in Roccella ionica, del 28/06/2010 rep. 23096, Trascritto a Reggio Calabria il 01/07/2010 al n.9357 di formalità.

- 9) 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;**

Dalla documentazione analizzata risulta che l'immobile attualmente non è costituito in condominio, non vi sono quindi, spese straordinarie deliberate. Non sono altresì stati rilevati, procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito.

- 10) 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;**

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 18 di 25

Trattandosi di U.I.U. priva di pertinenze, il bene è vendibile in un unico singolo lotto, comprensivo dei diritti sulle parti comuni.

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

Alla data del sopralluogo, effettuato unitamente al Custode Giudiziario, l'unità immobiliare era libera da qualunque occupante, a qualunque titolo.

Dall'interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate (prot. n. 0153570 del 21.10.2025), per l'unità immobiliare staggita, non è risultato alcun contratto di affitto in essere o estinto.

- 12) 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;**

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici preposti, per l'unità immobiliare staggita, non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Non sono stati riscontrati altresì oneri di natura condominiale. Non sono stati inoltre rilevati procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito.

- 13) 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.**

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata mediante il metodo per punti di merito, nella sua

variante moltiplicativa, con riscontro del valore ottenuto, mediante confronto diretto con i valori di compravendita, desunti dalle maggiori agenzie del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza, le superfici sono state ricavate dai rilievi metrici diretti, eseguiti durante i sopralluoghi.

Sono state inoltre:

- calcolate le superfici calpestabili, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne;
- consultate le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.

Per quanto concerne la valutazione dell'immobile, si è individuato un riferimento di prezzo al valore di mercato, in considerazione delle principali caratteristiche:

- **ESTRINSECHE GENERALI:** quali la prossimità alle infrastrutture, la prossimità al centro urbano, l'accessibilità ai servizi pubblici e al trasporto pubblico, la presenza in zona di servizi commerciali di base.
- **ESTRINSECHE AMBIENTALI:** quali la salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la densità edilizia.
- **ESTRINSECHE POSIZIONALI:** legate espressamente alla posizione dell'edificio.
- **ESTRINSECHE ESTETICHE:** legate alla qualità architettonica del manufatto.
- **ESTRINSECHE GIURIDICHE:** Esistenza di pesi, vincoli urbanistici.
- **INTRINSECHE TIPOLOGICHE:** tipologia dell'edificio, età, stato di conservazione, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione degli spazi interni, salubrità dei vani.
- **INTRINSECHE TECNOLOGICHE:** caratteristiche delle strutture portanti, grado di finiture, ultimazione lavori, presenza di ascensore, dotazioni accessorie, qualità degli infissi interni ed esterni, accorgimenti tecnologici, condizioni degli impianti.
- **INTRINSECHE PRODUTTIVE:** spese di manutenzione, locazione, condizioni delle parti comuni.

Si è provveduto a variare la planimetria catastale per errata rappresentazione grafica. Per la corretta raffigurazione della stessa, si sono utilizzate le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi.

A seguito della suddetta variazione, l'appartamento è nuovamente identificato presso L'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, al Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC); Catasto Fabbricati Sez. Urb. PELLARO; Foglio 10; Particella 16; Sub. 3; categoria A/4; classe 2; 3,5 vani; superficie catastale totale: 73 m²; totale escluse aree Scoperte: 70 m²; rendita € 131,95; Lungomare Consolato Paolo Latella n. 43/A Piano T.

Per il calcolo della superficie commerciale, si sono desunti dal rilievo eseguito, i seguenti valori:

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti	65,61 mq	65,61 mq
Pertinenze	27,88 mq	2,79 mq
Totale immobile	93,49	68 mq

L'unità immobiliare è vendibile in un unico lotto di mq 68 commerciali. Si è scelto come importo base per la stima, un valore medio delle compravendite registrate nella zona di Pellaro con insediamenti urbani minori, secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura, per immobili con caratteristiche e destinazioni simili (val. OMI min. 550 €/mq – max 770 €/mq – val. med. 660 €/mq – valori per stima diretta: val. da 500 -700 €/mq a 800 - 1200 €/mq – **val medi da 650 a 950 €/mq**; confronto con Borsino Immobiliare: val. medio 720 €/mq), per il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo per ogni singola condizione prima elencata, i seguenti valori tabellati:

ESTRINSECHE GENERALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
individuazione dell'immobile				0,99	
prossimità alle infrastrutture			1,00		
prossimità al centro urbano			1,00		
prossimità ad aree di interesse commerciale		1,01			
Prossimità ad impianti di stoccaggio			1,00		
accessibilità ai servizi pubblici			1,00		
accessibilità al trasporto pubblico			1,00		
presenza di altri servizi		1,01			
ESTRINSECHE AMBIENTALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
salubrità della zona		1,01			
contesto economico				0,99	
assenza di inquinanti		1,01			
densità edilizia			1,00		
elemento naturale predominante		1,01			
INTRINSECHE POSIZIONALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Esposizione		1,01			
panoramicità				0,99	
orientamento		1,01			
soleggiamento			0,99		
luminosità			0,99		
ventilazione			0,99		
INTRINSECHE ESTETICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Tipologia dell'edificio				0,99	
Età				0,99	
Stato di conservazione				0,99	
Facciata - Prospetto principale				0,99	
Atrio			1,00		
Scale			1,00		
Portone d'ingresso				0,99	
parcheggi - pertinenze esterna		1,01			
condizioni delle parti comuni				0,99	
aree morte			1,00		
CONDIZIONI GIURIDICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Vincoli urbanistici				0,99	
Presenza di opere abusive				0,99	

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 21 di 25

PRODOTTO dei coefficienti	0,93141309786
Prezzo medio	800 €
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro I	745,13 €

INTRINSECHE TIPOLOGICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Numero di piani			1,00		
destinazione d'uso				0,99	
superficie complessiva			1,00		
Divisibilità in U. I. U.				0,99	
Distribuzione degli spazi interni				0,99	
Numero di vani e ampiezza			1,00		
salubrità dei vani				0,99	
salubrità dei servizi igienici				0,99	
INTRINSECHE TECNOLOGICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
caratteristiche delle strutture portanti			1,00		
grado di rifinitura, ultimazione lavori				0,99	
presenza di ascensore			1,00		
dotazioni accessorie			1,00		
infissi esterni				0,99	
infissi interni				0,99	
accorgimenti tecnologici				0,99	
impianti elettrici				0,99	
impianti idrici				0,99	
impianti di condizionamento				0,99	
pavimenti				0,99	
rivestimenti				0,99	
soffitti - controsoffitti			1,00		
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
spese manutenzione				0,99	
disponibilità - locazione				0,99	

PRODOTTO dei coefficienti	0,851457771
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro I	745,13 €
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro II	681,17 €
Media Valori quadro I e quadro II	713,15 €
Superficie commerciale	68 mq
TOTALE (p. m. x K x sup. comm)	48.494,09 €

Il valore di stima così ottenuto è di € 48.494,09 per mq 68 commerciali (713,15 €/mq).

Si rappresenta come tale valore di stima, considerate le condizioni dell'appartamento, sia in linea, con quello medio desunto dai valori OMI, che con i valori medi derivanti dalla stima del Borsino immobiliare, €/mq 720 med.

Alla somma sopra determinata dovranno essere sottratte, stante la documentazione effettivamente reperita, le spese necessarie per:

- Un accertamento ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R.: 380/2001, per la verifica della conformità urbanistica dell'edificio allo stato attuale e per il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare come abitazione, con eventuale pagamento degli oneri e delle

maggiorazioni, se previsti;

- Un accertamento di compatibilità ambientale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, mirato altresì al rilascio del Nulla Osta Beni Ambientali, con eventuale pagamento degli oneri e delle maggiorazioni, se previsti;
- La garanzia del 12%, per evizione dei rischi ed eventuali vizi occulti;
- Scia in sanatoria per la demolizione o mantenimento delle superfetazioni esterne, il ripristino o conferma della facciata lato corte;
- Cila per la ristrutturazione interna, con richiesta di mantenimento (o ripristino) dell'attuale configurazione dei vani e del corridoio interno di comunicazione con la corte comune ed il ripristino degli impianti elettrico ed idrico;
- Dichiarazioni di conformità impianti idrico ed elettrico - Verifica impianti a norma;
- Collaudo Statico e Antisismico, con eventuale verifica della vulnerabilità sismica (carotaggi e prove);
- Segnalazione Certificata di Agibilità;
- Attestazione di prestazione energetica.

Per l'attuale abitazione e per il fabbricato, il rilascio o il diniego delle conformità urbanistica e della compatibilità ambientale, delle segnalazioni certificate anche in sanatoria, è subordinato all'esito dei pareri vincolanti emessi a seguito delle relative istruttorie, effettuate dagli Uffici Pubblici coinvolti (Beni Ambientali ed Urbanistica), sia sull'unità immobiliare che sull'intero corpo di fabbrica (allo scopo potrebbe esserci una ulteriore richiesta di pratiche urbanistiche e/o ambientali, anche in sanatoria).

Data l'alea riscontrata, tenuto conto dell'insufficiente documentazione reperita ed esaminata, dei sopralluoghi esperiti e delle poche informazioni attinte presso gli uffici competenti, unicamente per la singola unità immobiliare staggita, lo scrivente non può in questa sede, assicurare pienamente l'esito positivo delle istanze previste o le eventuali diverse determinazioni risultanti dalle istruttorie, ne può presupporre l'ulteriore richiesta di pratiche urbanistiche e/o ambientali, nel proseguo delle istruttorie. Il rilascio o diniego delle autorizzazioni, derivanti degli accertamenti e delle verifiche precedentemente elencate, così come i loro reali costi ed oneri, oltre la stima che segue, verranno quindi esattamente valutate dalle amministrazioni competenti e validate, positivamente o negativamente, secondo le decisioni effettivamente adottate, sia sull'unità immobiliare che sull'intero corpo di fabbrica.

Stima degli accertamenti, delle verifiche e delle regolarizzazioni urbanistico edilizie ed ambientali:

Garanzia del 12%, per evizione dei rischi ed eventuali vizi occulti:€ 3.530,07

Accertamento, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R: 380/2001, per la verifica della conformità urbanistica

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria Tel 0965/1894488 - Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 23 di 25

dell'edificio allo stato attuale e per il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare come abitazione:€ 2.283,84 (costo medio x u.i.u.)

Accertamento di compatibilità ambientale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004:.....
.....€ 1.776,32 (costo medio x u.i.u.)

Collaudo Statico e Antisismico, con verifica di vulnerabilità sismica:€ 3.806,40 (costo medio x u.i.u.)

Scia in sanatoria per la demolizione o mantenimento delle superfetazioni esterne e il ripristino o conferma della facciata lato corte:€ 1.776,32 (costo medio x u.i.u.)

Cila per ristrutturazione interna per il ripristino degli intonaci da umidità di risalita e il ripristino degli impianti elettrico ed idrico:.....€ 1.268,80 (costo medio)

Dichiarazioni di conformità impianti idrico ed elettrico - Verifica impianti a norma:€ 1.000,00 (costo medio)

Segnalazione Certificata di Agibilità:.....€ 1.268,80 (costo medio x u.i.u.)

Attestazione di prestazione energetica:.....€ 250,00 (costo medio)

Totale detrazioni per regolarizzazione urbanistico edilizia:.....€ 16.960,55 (costo medio)

La stima dell'unità immobiliare, defalcate le somme necessarie per la regolarizzazione ambientale ed urbanistico - edilizia - strutturale prima elencate, sarà di:

(€ 48494.09 – € 16.960,55) = € 31.533,54

Nella stima del valore immobiliare precedente, sono state sottratte dal valore di mercato le riduzioni per:

Stato d'uso e manutenzione, (mediante la stima per punti di merito con coefficienti riduttivi del valore potenziale dell'unità immobiliare);

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia ed ambientale: diminuzione del valore, mediante sottrazione dei costi per la redazione delle pratiche relative e delle prove in situ;

Garanzia per evizione dei rischi ed eventuali vizi occulti: riduzione percentuale;

Si precisa in merito, che i costi e gli oneri realmente necessari, da determinare in fase istruttoria ed operativa, in relazione alle difformità riscontrate ed alle reali condizioni strutturali dell'intero fabbricato, potrebbero risultare diversi (maggiori o minori) di quelli coincidenti con la stima dei costi precedentemente determinata.

Va altresì evidenziato che gli eventuali costi edili di demolizione e ripristino del manufatto ad uno status quo ante prima ipotizzato, per l'appunto variabili in quanto scaturenti dall'esito delle istruttorie prima enunciate, che si assommerebbero ai costi delle verifiche e delle regolarizzazioni urbanistico edilizie ed ambientali, prima elencati varierebbero mediamente dalle € 4.500 a 9.000 o oltre, per u.i.u.

Non sono invece quantificabili gli eventuali costi di adeguamento strutturale, poiché scaturenti in caso dalla probabile verifica di vulnerabilità sismica, da effettuarsi mediante carotaggi e prove.

Per la stima del canone di locazione, si è scelto come valore base, quello medio che ha fatto registrare, nella zona di Pellaro con insediamenti urbani minori, il valore di mercato medio/mq di € 3, secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura, di immobili con caratteristiche e destinazioni simili (cat. A/4 – abitazioni di tipo economico), per il prodotto dei singoli precedenti coefficienti prima elencati per la stima del prezzo di vendita, attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo i seguenti valori:

Prezzo medio	3.21 €
Superficie commerciale	68
TOTALE (p. m. x K x sup. comm)	218,28 €

Il valore di locazione è stimato in: € 218,28/mese.

Con la presente relazione, composta da n. 25 pagine dattiloscritte più allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione, per ogni opportuno chiarimento, in udienza ex art. 569 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- 1_ Scheda Sintetica di Stima;
- 2_ Documentazione fotografica;
- 3_ Rilievo dell'unità immobiliare;
- 4_ Ispezioni Ipotecarie;
- 5_ Planimetria 1964;
- 6_ Frazionamento 1964;
- 7_ Foto storiche 1966;
- 8_ Ortofoto Google Earth anni 1989 e 1998;
- 9_ Titolo di proprietà;
- 10_ Attestazione di prestazione energetica;
- 11_ Planimetria catastale variazione;
- 12_ Visura catastale variazione;
- 13_ Richiesta di Liquidazione

Reggio Calabria 12.01.2026

Il Consulente Esperto della Stima

Documento firmato digitalmente

(Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano)