



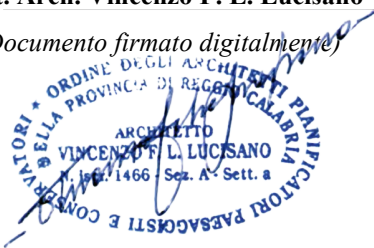
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè

Procedimento R.G. Es. n. 43/2025

RELAZIONE DI STIMA

REGGIO CALABRIA: 16.02.2025	IL C.T.U. Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano <i>(Documento firmato digitalmente)</i> 	NOTE:
PROSSIMA UDIENZA:		

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@oappe-rc.it



Premessa:

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe, instaurata dalla società creditrice: PRISMA SPV S.R.L e per essa, quale mandataria, doValue s.p.a., di seguito nominata creditore procedente, rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxxxx Xxxxxxx, nei confronti di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e Xxxxx Xxxxx Xxxxxxx nata a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, coniugi in regime di comunione legale dei beni, di seguito nominati debitori esecutati; il Giudice dell'Esecuzione Francesco Maria Antonio Buggè, 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 incombenti, 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, con riguardo agli immobili riportati nel pignoramento trascritto il 11/06/2025 al n. 8529 di formalità, di seguito elencati:

Comune di Reggio di Calabria, Piazzetta San Biagio n.7 Piano T-1:

- Catasto Fabbricati - Sezione Urbana GCO, Foglio 6, particella 13, sub 4, cat. A/4, classe 3, di vani 5,5, Rendita di euro 241,44.
- Comune di Reggio di Calabria - Catasto Terreni, Foglio 6, particella 489, FU d accert, di Ca 80.

il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge N. 302/1998.

La certificazione notarile depositata, fa risalire la titolarità dei beni ad un Atto notarile pubblico di Compravendita del 18/06/2007 rep.14896/5771, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 21/06/2007 al n. 8338 di formalità; a favore dei debitori esecutati, contro Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxx il xx/xx/xxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxx il xx/xx/xxxx ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A Xxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx, l'immobile perveniva per Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Reggio Calabria il 25/05/2006 al n. 86/133, trascritta presso

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 2 di 30



l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 04/12/2007 al n. 19209 di formalità e devoluta in virtù di testamento del 16/12/2005, contro Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, deceduto il xx/xx/xxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Originariamente l'immobile risultava di proprietà di: Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxx di Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, per titoli anteriori all'impianto meccanografico del 01/05/1977.

Recentemente in data 03/09/2025, veniva trascritta a favore di Xxxxxxx Xxxxxxxx, reg. part. 13271, reg. gen. 16279, l'accettazione tacita dell'eredità, Rep. 14896/5771 del 18/06/2007.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono correttamente indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Nella stessa certificazione sono allegate le mappe catastali attuali.

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 sugli immobili staggiti, predisposto sulla base della certificazione notarile depositata, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari:

- Ipoteca volontaria n. 4532 del 21/06/2007 favore: Xxxxx xxx xx Xxxx X.x.X. con sede in Xxxxxx, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di Xxxxxx, xxxxx, Via Xxxxxxx n. xx) e contro: Xxxxxx Xxxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, Xxxxx Xxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx; per Euro 157.500,00 di cui Euro 105.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Federico Salvatore, Notaio in Roccella Ionica, in data 18/06/2007 rep.14897/5772.
- Pignoramento Immobiliare n. 8529 del 11/06/2025 favore: PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: AVV. Xxxxxx Xxxxxxx, Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, Indirizzo VIA X.X. XXXXXX N. XX - XXXX XXXXXXXX) e contro: Xxxxxx Xxxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxx xx Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxxx xx Xxxxxxx il XX/XX/XXXX, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Reggio Di Calabria, in data 09/05/2025 rep. 1074.

Lo scrivente, inoltre, in data 30/10/2025, con prot. n. 263166, riceveva dal Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Macroarea Urbanistica - Ufficio Certificazioni Urbanistiche e Edilizie, il certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori e inibitori del terreno, di cui al foglio n. 6 – sezione



catastale di Gallico – particella n. 489.

- 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;**

Le unità immobiliari staggite sono site nel Comune di Reggio Calabria - località Gallico, Piazzetta San Biagio.

L'appartamento staggito è identificato presso L'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, catasto fabbricati, al foglio n. 6 del Comune di Reggio Calabria – sezione di Gallico, particella n. 13, subalterno n. 4, categoria catastale A/4, casse 3, consistenza n. 5,5 vani, rendita € 241,44, superficie catastale mq 84 totali; superficie escluse aree scoperte mq 84; Piazzetta San Biagio n. 7, piano T - 1.

Il terreno adiacente, considerato area cortilizia dell'appartamento, è allibrato nel Comune di Reggio Calabria - Catasto Terreni, Foglio 6, particella 489, FU d accert, di Ca 80.

L'unità immobiliare confina a nordest e sudovest con la particella n. 13, e con i limitrofi subalterni sui due restanti lati.

La superficie calpestabile per l'unità immobiliare, dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi, è risultata essere di mq 100,97, compreso il ripostiglio ricavato sottoscala e la veranda esterna del primo piano. In effetti, l'originale corpo di fabbrica dell'edificio in linea è stato ampliato sul prospetto retrostante verso nordest, oltre che con un cortile adiacente, con un altro corpo di fabbrica, unito senza giunto tecnico, ricomprendente al piano terra, il bagno, il corridoio centrale e la cucina ed al piano superiore una veranda esterna ed un bagno con ingresso in camera. L'edificio originale, del tipo in linea, è verosimilmente costruito con struttura in muratura ordinaria e parti in cemento armato e risulta tutt'oggi in discreto stato di conservazione. Il corpo aggiunto è anch'esso costruito con muratura ordinaria e strutture di cemento armato e privo di giunto tecnico.

All'appartamento in linea, a muro cieco sui due lati più lunghi, si accede dall'antistante piazzetta S. Biagio, mediante il portone collocato al piano terra, sull'angolo ad est.

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 4 di 30





Foto n. 1: Prospetto principale sulla piazzetta S. Biagio, ingresso all'appartamento.

Dal portone di ingresso (foto. N.1), ad un'anta e mezza in legno di colore scuro, ci si immette direttamente in un ambiente soggiorno (foto. N.2) e un corpo scale posto sempre lungo la parete est dell'alloggio, che conduce al piano superiore, ai vani della zona notte.



Foto n 2: Il vano Soggiorno con finestra sulla piazzetta S. Biagio

Dall'ambiente soggiorno, illuminato con luce naturale mediante una finestra che volge sulla piazzetta antistante, si accede verso nord ad un'altra stanza adiacente, adibita a sala da pranzo (foto. N.3), illuminata stavolta indirettamente dalla luce che proviene dalla portafinestra del corridoio centrale, che conduce attraverso la cucina ed il bagno (vani aggiunti all'unità originale) all'esterno dell'edificio, sul retro, ove vi è ricavato il piccolo cortile adiacente. Inoltre, in prossimità alla sala pranzo, sul lato rivolto ad est è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala.



Dalla sala pranzo, dunque, attraverso il corridoio aggiunto, che conduce sul cortile esterno, si accede anche alla cucina ed al bagno, collocati rispettivamente verso est e verso ovest.



Foto n. 3: vista sugli ambienti soggiorno e pranzo.

La cucina (*foto. N.4*), ricavata sul corpo aggiunto verso est, è di piccole dimensioni, illuminata attraverso una finestra che dà sul cortile posteriore. La stessa è pavimentata con piastrelle di colore grigio chiaro e rivestita con piastrelle di colore bianco con disegni geometrici.



Foto n. 4: l'ambiente cucina.



Il bagno (*foto. N.5*), anch'esso ricavato sul corpo aggiunto verso ovest, è rifinito con pavimento di colore grigio chiaro e rivestito con piastrelle variopinte, disposte in fasce cromatiche uniformi di diversa altezza, in modo da formare una boiserie e una cornice, che si interrompono in prossimità dell'angolo doccia. L'ambiente è illuminato attraverso una finestra che dà sul cortile adiacente retrostante.



Foto n. 5: il bagno

Sempre nel retro, mediante la porta vetrata esterna prima descritta, si esce sul cortile retrostante (*foto. N.6*), di mq 11,20, aggiunto all'unità originale. Pavimentato con mattonelle di ceramica di colore marrone chiaro, il cortile presenta anche due serie di gradini, costruiti per superare il dislivello che sussiste con il collegamento al terreno in particella 489, divenuto anch'esso un cortile pavimentato e circondato di aiuole bordate con cordoli di cemento di diversa altezza.



Foto n. 6: il cortile esterno retrostante il fabbricato.



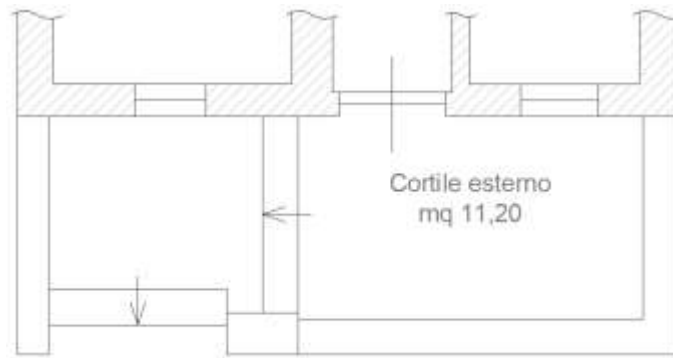


Fig. n. 1: planimetria del cortile ricavato nel retro dell'appartamento.

Sempre sul terreno in particella 489 (foto. N.7), insiste un piccolo ripostiglio deposito in muratura ordinaria a pianta rettangolare, con il tetto in pannelli coibentati, ad un piano fuori terra, in muratura di mattoni forati, di mq 12,10 calpestabili e 14,30 complessivi, altezza media ml 2,70.

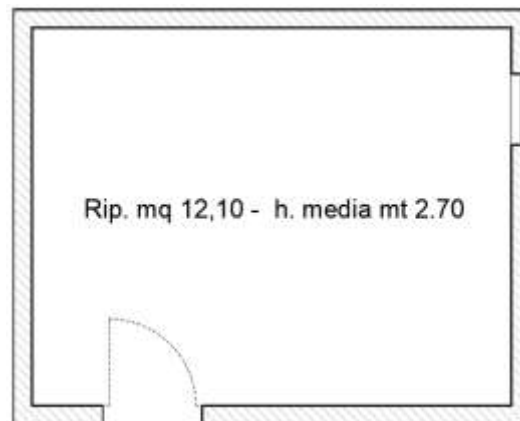


Fig. n. 2: planimetria del ripostiglio ricavato nella particella 489



Foto n. 7: il cortile esterno in particella 489, con il deposito in muratura.



Dalla scala interna, collocata lungo il muro perimetrale lato est, si accede, attraverso un piccolo pianerottolo di sbarco che funge anche da disimpegno, alle stanze ubicate al piano superiore. La prima stanza (*foto. N.8*) in ordine di ingresso, è quella che volge a nordest, verso il prospetto posteriore.

Essa è direttamente illuminata da una porta finestra che dà sulla veranda esterna ricavata sul corpo aggiunto. Sul lato ovest, accanto alla porta finestra prima descritta, vi è ricavato, sempre sul corpo aggiunto all'unità, un bagno con accesso dalla stessa stanza.

Alla seconda stanza (*foto. N.9*), si accede direttamente dalla prima, attraverso una porta ricavata sul lato ovest del muro divisorio interno. La seconda stanza, più grande della prima, poiché ingloba parte della superficie della scala sottostante, ha affaccio diretto sulla piazzetta sottostante ed è illuminata direttamente da due finestre, ricavate in asse sul portone di ingresso e sulla finestra del soggiorno sottostante.



Foto n. 8: la prima stanza al piano superiore.



Foto n. 9: la seconda stanza al piano superiore.

Le due camere sono pavimentate rispettivamente con un pavimento in piastrelle di ceramica grigia e dei quadrotti di graniglia policroma tendente al grigio, le pareti sono tinteggiate con ducotone di colore chiaro.

Il bagno nella prima camera (*foto. N.10*) è risultato pavimentato e rivestito con piastrelle di colore chiaro, vetusto ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con evidenti macchie di umidità lungo il soffitto.





Foto n. 10: il bagno al piano superiore.

L'impianto elettrico dell'appartamento è posto sottotraccia, con cassette, prese ed interruttori, tipiche degli anni '90. Non è presente, infine, alcun impianto di riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare, infine, dista 1,8 Km dallo svincolo della SA-RC in direzione sud, 10 KM dal centro cittadino di Reggio Calabria, 13 Km dalla locale stazione ferroviaria. A soli 1,3 Km, inoltre, vi è il Centro Commerciale Eurospin, mentre tutti i servizi pubblici più importanti e le farmacie, sono distribuiti lungo la SS 18 Tirrenia inf. o Via Nazionale di Gallico, verso il centro cittadino di Reggio Calabria. L'unità immobiliare, infine, dista 9,3 Km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

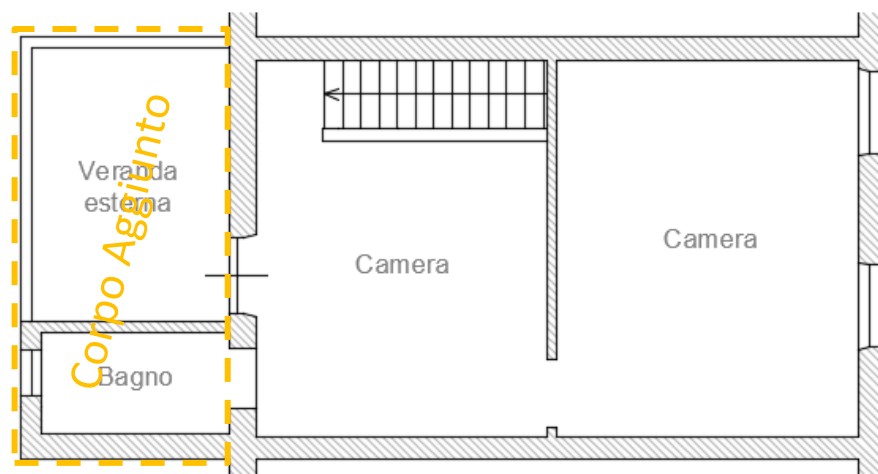


Fig. n. 1: rilievo metrico dell'immobile staggito, piano secondo.



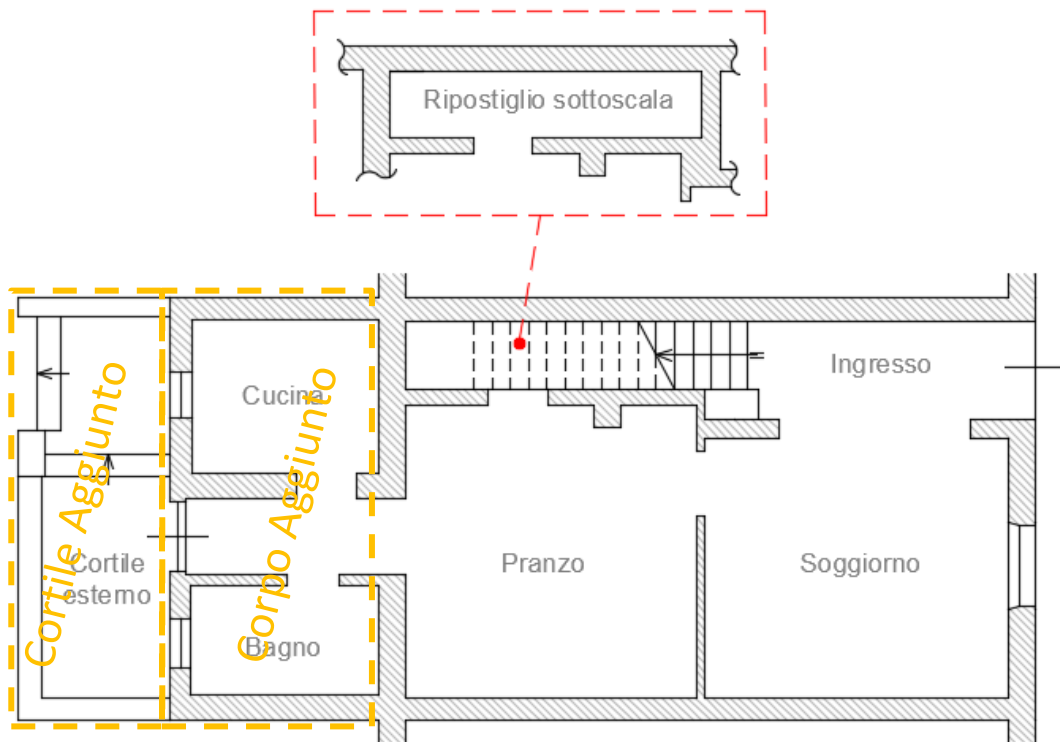


Fig. n. 1: rilievo metrico dell'immobile staggito, piano terra.

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, per via delle difformità urbanistico edilizie e legittime rilevate, non è risultato conveniente redigere una variazione catastale e di conseguenza una attestazione di prestazione energetica.

Per l'unità immobiliare quindi, l'attestazione di prestazione energetica risulta in corso di definizione.

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.

Descrizione attuale del bene – dati catastali:

Alla data del pignoramento immobiliare, gli immobili staggiti venivano identificati catastalmente:

1. nel Comune di Reggio di Calabria (RC), Piazzetta San Biagio n. 7, in Catasto Fabbricati alla Sez. Urb.



GCO, Foglio 6, Part. 13, Sub. 4. cat. A/4, classe 3, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale mq 84, totale escluse aree scoperte mq 84; rendita € 241,44, Piano T – 1.

2. nel Comune di Reggio di Calabria, Sez. Gallico (RC), Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 489, FU D ACCERT di mq 80.

Dati contenuti nel pignoramento:

A Pag. 2 dell’Atto di Pignoramento Immobiliare, per Prisma SPV S.r.l., si pignora, un :

“ ... fabbricato per civile abitazione con annesso cortile in Comune di Reggio Calabria, frazione di Gallico, piazzetta S. Biagio n. 7 (già Largo Doldo n. 7) adiacente a via Anita Garibaldi, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue:

Foglio GCO/6, particella n. 13, sub. 4, Largo Doldo n. 7, PT – P1, zona censuaria seconda, categoria A/4, classe terza, vani catastale 5,5;

il cortile è riportato nel NCT come segue:

- Foglio 6, particella 489 di ettari 0.00.80. ...”.

Dati contenuti certificato notarile:

L’Elenco immobili contenuto nella certificazione notarile è:

Comune di Reggio di Calabria, Piazzetta San Biagio n.7 Piano T-1:

Catasto Fabbricati:

Sezione Urbana GCO Foglio 6 particella 13 sub 4; cat. A/4, classe 3, di vani 5,5, Rendita di euro 241,44.

Comune di Reggio di Calabria:

Catasto Terreni:

Foglio 6 particella 489; FU d accert, di Ca 80.

Dati contenuti nell’ispezione ipotecaria depositata (N. RC 361076 del 19/12/2018):

I dati contenuti nell’ispezione ipotecaria del pignoramento immobiliare (N. RC 361076 del 19/12/2018), sono risultati essere:

- Comune di Reggio di Calabria, Catasto Fabbricati, sezione urbana di GCO, Foglio 6, Particella 13, subalterno 4, A/4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Anita Garibaldi snc, PT/1
- Comune di Reggio di Calabria, Catasto Terreni, Foglio 6 Particella 489 Subalterno --, Terreno, consistenza 80 centiare, Via Anita Garibaldi snc.

Confini attuali:

Dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio, l’unità immobiliare risulta oggi confinare a nord



ed a sud con la particella 13 dello stesso foglio di mappa, risultata essere ente urbano di 2273 mq e infine a est e ad ovest con gli altri subalterni dell'edificio in linea.

Confini contenuti nell'atto Notarile di Compravendita:

Dall'atto di compravendita, n. 14896 di repertorio e n. 5771 di raccolta, del 18/06/2007, a rogito del Notaio Salvatore Federico in roccella jonica (RC) è emerso che l'unità immobiliare, confinava con la via Anita Garibaldi, con XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX.

Osservazioni:

I dati indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli attuali contenuti nei documenti esaminati. Dall'analisi delle visure storiche catastali delle unità immobiliari, non è riscontrabile il toponimo "Via Anita Garibaldi snc", contenuto nell'ispezione ipotecaria n. RC 361076 del 19/12/2018. L'immobile rimane comunque individuato dagli altri dati catastali.

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 12/12/1939 non è stata al momento modificata, poiché è risultato più vantaggioso verificare e sanare (o ripristinare) le difformità urbanistico edilizie e legittime rilevate ed illustrate di seguito nel corpo della perizia, per poi procedere definitivamente alla variazione catastale. In maniera analoga e per gli stessi motivi, si è scelto di non accatastare il fabbricato edificato in particella 489.

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

Il fabbricato nella sua interezza risulta dalla documentazione urbanistica reperita, ricadere in zona ATU I.2 - orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni.

1. Gli interventi e le regole, ammessi nella perimetrazione ATU 1.2 sono i seguenti:
 - Nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso;
 - Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti con aumenti volumetrici;
 - Per tutti gli edifici l'altezza consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio;
 - Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.

Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono previsti in ogni caso:



- Il rispetto delle orditure strutturali verticali e orizzontali;
 - Il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, coloriture e tecniche di rivestimento;
 - L'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio compreso coloriture improprie:
2. L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte dell'Amministrazione comunale dal punto di vista estetico nei confronti dell'edificio di pertinenza, nei confronti del contesto urbano e delle vedute in generale. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo non sono comunque ammessi:
- Le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione della realizzazione degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria, che va comunque documentata;
 - La sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto;
 - L'alterazione delle partitine di facciata;
 - L'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
 - L'alterazione degli intonaci, delle coloriture di facciata e degli infissi di tipo tradizionale in uso nel contesto di pertinenza.
3. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa la variazione del numero di unità immobiliari a condizione che questa non alteri le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.
4. Negli interventi di risanamento conservativo, laddove, più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue rispetto all'originario edificio, previo approfondito studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità e in base ad un progetto complessivo, è possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate unicamente alla valorizzazione dell'edificio storico.
6. Tipologia attuativi e strumento progettuale:
- La disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto previsto nel presente articolo e nell'art. 49 (miglioramenti tecnologici) della legge regionale 19/2002 e s.m.i.. salvo che l'Amministrazione comunale non decida, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale con un piano di recupero/riqualificazione del centro storico o con progetti speciali, nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità, ma anche l'ampliamento o la



demolizione e ricostruzione per gli edifici non ritenuti storici.

- 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 l'intera costruzione del fabbricato in linea a due piani f.t., che per l'unità immobiliare in esame, con il suo riadattamento interno ed il suo ampliamento sul prospetto posteriore, presso gli Uffici Urbanistica e l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, non sono state reperite pratiche edilizie o documenti autorizzativi, neanche in sanatoria, né di conseguenza alcuna dichiarazione di agibilità, a nome dei debitori eseguiti o dei precedenti proprietari.

Inoltre, l'Archivio Storico comunale è risultato chiuso per disposizione dirigenziale, limitando ulteriormente la ricerca documentale storica.

Non è stato quindi possibile completare le ricerche e consultare alcun documento ufficiale, oltre a quelli catastali e agli atti di compravendita rinvenuti presso l'Archivio Notarile e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria.

L'unità immobiliare originaria è stata allibrata in catasto in data 12/12/1939, venne costruita quindi in data anteriore al 17/08/1942. L'appartamento, dalla nota per trascrizione Reg. Gen. n. 10114 e part. n. 9410 del 02 novembre 1951, risulta acquisito a titolo originale da Xxxxxxx Xxxxxxx, per compravendita ricevuta in forma pubblica amministrativa, dal dott. Xxxxxxx Xxxxxxx, Segretario Capo presso l'Intendenza di Finanza, delegato alla stipula dei contatti dell'Ufficio gestione Case Economiche e Popolari, per i Comuni della Provincia di Reggio Calabria, in data 05 febbraio 1949, con il n. 1275 di repertorio, approvato e reso esecutivo dal Ministero dei Lavori Pubblici, in data 30 giugno 1951, n. 407 e registrato a Reggio Calabria il 23 ottobre 1951 al n. 1026, vol. 96, reg. I.

L'unità immobiliare, in data 06 maggio 1947, veniva sottoposta ad accertamento e classamento da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria (fig.1). In tale accertamento, per l'appartamento veniva rilevata l'attuale consistenza di 5,5 vani e riportata altresì in planimetria, una sommaria

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 15 di 30



descrizione grafica a matita dell'ampliamento posteriore, con il corpo aggiunto di fabbrica, oggi contenente al piano terra i vani cucina bagno e corridoio ed al piano superiore la veranda esterna ed un altro bagno.

Fig. 1: Modello 5 E.U. del 1947 – Ufficio Tecnico Erariale.

Sempre nella sommaria descrizione grafica della planimetria catastale depositata in atti, risulta inoltre che il corpo scala interno, è stato rifabbricato successivamente, dall'ingresso, in linea retta sul lato destro dell'appartamento, sostituendo così il vecchio corpo scale accertato nel 1947 dall'UTE.

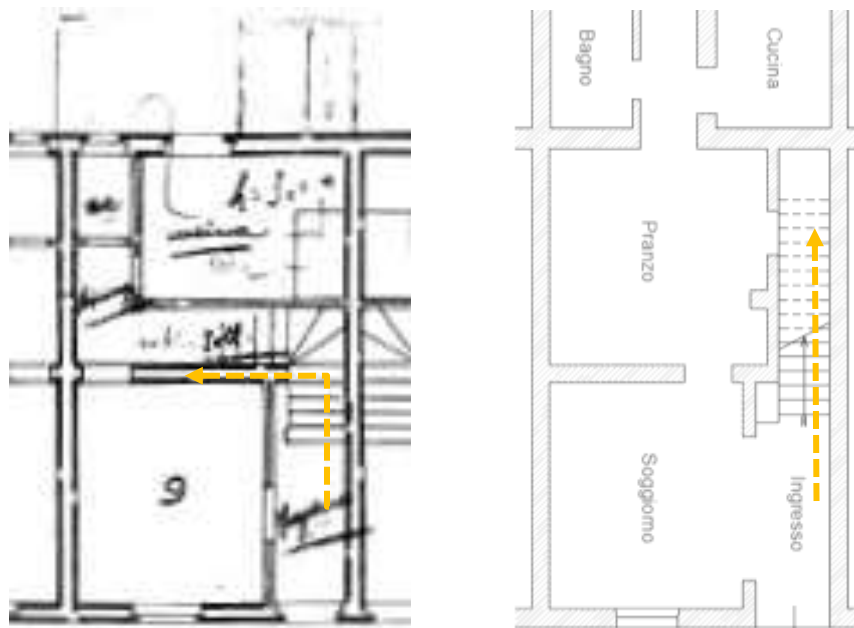


Fig. 2: Confronto tra la planimetria con schizzo redatto dall'Ute nel 1947, ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo



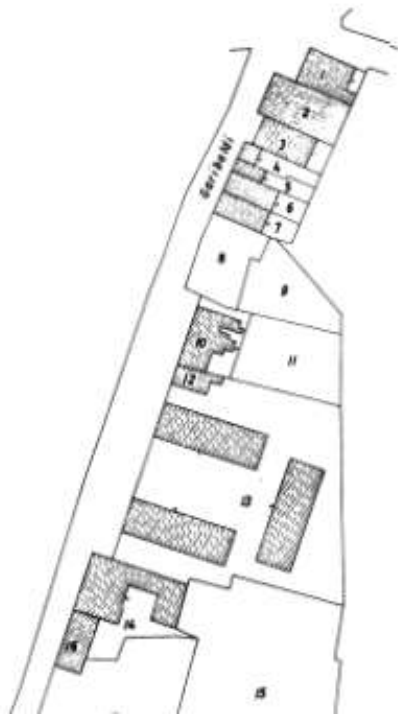


Fig. 3: Mappa catastale del 1949, foglio dei particolari, allegato b al foglio 6 di Gallico (RC).

All'esterno, l'appezzamento di terreno di proprietà, in particella 489, risulta collegato al corpo di fabbrica aggiunto posteriormente, tramite l'adiacente cortile pavimentato. Sia il cortile che l'ingresso al terreno pc 489, non sono stati censiti catastalmente e risultano oggi ricadere sulla piazzetta in particella n. 13, corte dei tre edifici in linea, ricomprendenti tutte le unità immobiliari ivi collocate.

Il terreno in particella 13, per come predetto, risultava catastalmente intestato al Demanio dello Stato fino all'anno 2004, quando per variazione dell'identificativo a seguito di allineamento delle mappe, del 11/10/2004 (Pratica n. RC0208831 in atti dal 11/10/2004, n. 17244.1/2004), è divenuto area di ente urbano.

La ricerca ipocatastale sulla porzione indivisa di particella n. 13, area di sedime dell'ampliamento del fabbricato e della corte posteriore adiacente, non ha però fornito evidenze documentali di compravendite o riscatto, il terreno occupato quindi, non risulta oggi di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, ma in comune pro indiviso, con tutti i proprietari degli appartamenti in linea, ubicati sulla particella 13.

La particella 489 di mq 80 catastali, sempre di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, è risultata completamente recintata con muri e confinata verso altre adiacenti proprietà, parzialmente edificata con una costruzione a pianta rettangolare, ad un piano fuori terra, in muratura di mattoni forati, con tetto in pannelli coibentati, di mq 12,10 calpestabili e 14,30 complessivi, altezza media ml 2,70.

Il terreno in part. 489, andrebbe verificato per dimensioni e giacitura a conferma dei confini attuali, mentre l'immobile su di esso edificato, risultato mai accatastato, è irregolare ed andrà demolito.



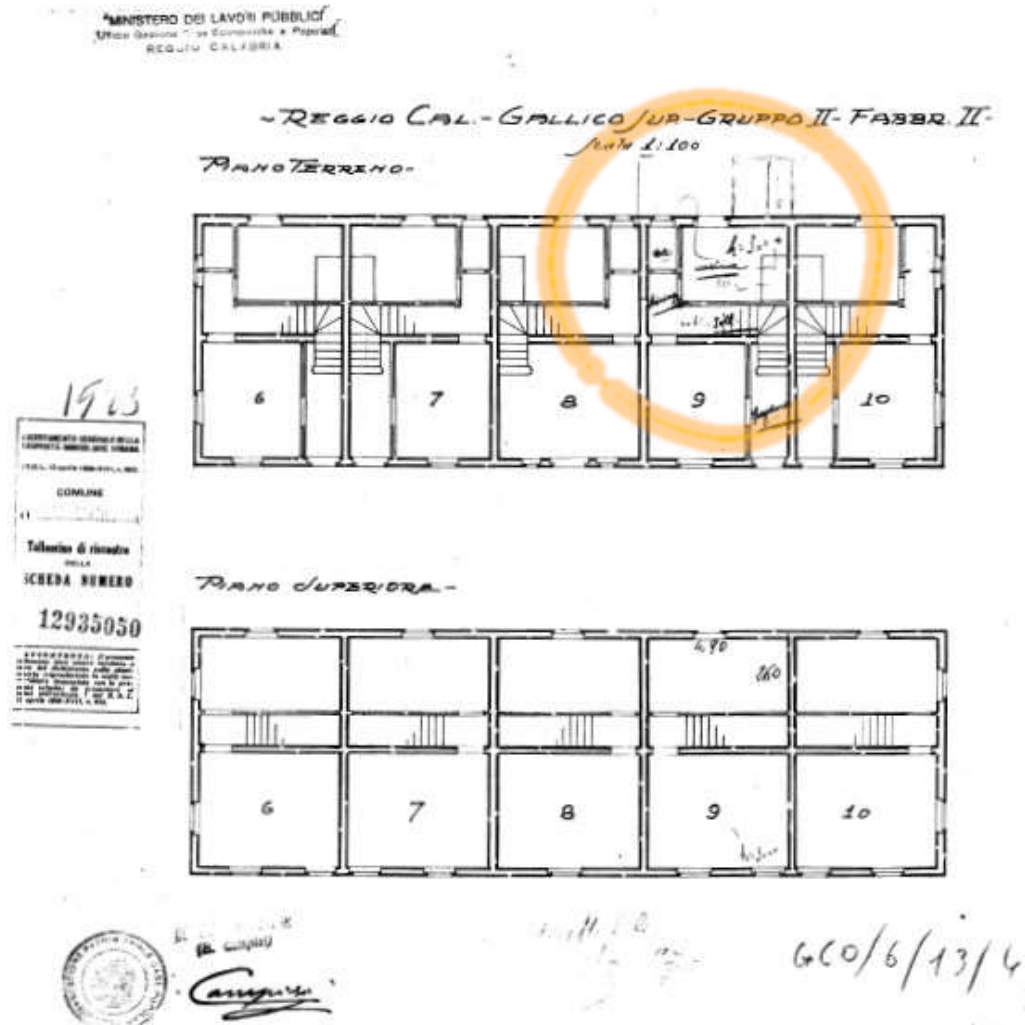


Fig. 4: Planimetria catastale del 12.12.1939, in evidenza lo schizzo effettuato durante l'accertamento

Va evidenziato 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. 4532 del 21/06/2007 a favore della XXXXX XXX XX XXXX X.X.X., 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 urbanistico – edilizie - strutturali, vigenti all'epoca della costruzione e/o alla data odierna.

L'unità immobiliare, risulta quindi sostanzialmente priva di agibilità, in quanto necessita di interventi di regolarizzazione urbanistica, per gli interventi che hanno determinato la creazione di nuove superfici utili e volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente assentiti.

Considerato quindi:

- Che le difformità prima individuate, dalla documentazione effettivamente reperita ed analizzata, risultano realizzate all'interno del nucleo urbano del 1942, in una data ricompresa tra il 12/12/1939 di accatastamento ed il 06/05/1947 di accertamento;





Fig. 5: Stralcio cartografico del 1968, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, raffigurante Piazzetta S. Biagio nel nucleo urbano entro il quale la Legge Urbanistica (L. 1150/1942) imponeva la licenza edilizia per gli interventi nei centri abitati.

- Che le superfetazioni giacciono su di un'area di sedime catastalmente individuata come particella n. 13 di ente urbano, precedentemente intestata al Demanio dello Stato e che tale aerea non è risultata mai frazionata e trasferita ai debitori eseguiti o ai loro danti causa;
- Che le stesse hanno determinato la creazione di nuove superfici utili e volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente assentiti;
- Che all'interno dell'unità immobiliare si individuano difformità edilizie in cemento armato riguardanti la variazione del corpo scala, rispetto alla planimetria catastale accertata dall'UTE nel 1947;
- Che nel nuovo piano di salvaguardia sono comunque vietati ampliamenti con aumenti volumetrici;
- Che per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo è prevista l'eliminazione delle superfetazioni e le trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio, comprese le coloriture improprie;

Considerato altresì:

- Che è stato approntato un cortile retrostante, pavimentato con mattonelle di ceramica di colore marrone chiaro, con due serie di gradini costruiti per superare il dislivello che sussiste tra l'unità immobiliare e il terreno adiacente in particella 489;
- Che le superfetazioni giacciono su di un'area di sedime catastalmente individuata come particella

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 19 di 30



- n. 13 di ente urbano, precedentemente intestata al Demanio dello Stato e che tale aerea non è risultata mai frazionata e trasferita ai debitori eseguiti o ai loro danti causa;
- Che la particella 489 è divenuta anch'essa un cortile pavimentato e circondato di aiuole bordate con cordoli di cemento di diversa altezza.
 - Che sul terreno in particella 489 insiste un piccolo ripostiglio - deposito in muratura ordinaria, con il tetto in pannelli coibentati, grossomodo di 14 mq, rifinito grossolanamente con intonaco di cemento, sia all'esterno che all'interno;

Alla luce di quanto sopra esposto, per l'ampliamento dell'unità immobiliare accertato dall'UTE nel 1947, **non** risulta perseguibile la sanatoria prevista dell'art. 36 del T.U. 380/2001, poiché per quanto predetto non è conforme alla normativa urbanistica vigente, che qualifica quei volumi come "da eliminare", per via del risanamento conservativo imposto dal PSC, risultando quindi manifestamente abusivi.

A questo si aggiunga altresì, che il Regolamento Edilizio Comunale di Reggio Calabria del 1935, imponeva l'obbligo di munirsi di licenza edilizia su tutto il territorio comunale, recependo a livello locale le norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le zone sismiche, introdotte a livello nazionale con il Regio Decreto n. 640 del 23 marzo 1935.

La sostituzione della scala in legno con una in cemento armato in posizione diversa, stante altresì l'irreperibilità di un titolo a edificare, costituisce invece una parziale difformità; il fatto che non compaia nel documento UTE del 1947, dimostra che l'intervento è consecutivo all'accertamento e che la scala in C. A. richiederà una SCIA specifica, che preveda interventi strutturali (se necessari) per rendere l'opera conforme alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti all'epoca della realizzazione (Art. 36 Bis – T.U. 380/2001), di seguito meglio descritta.

Sempre alla luce di quanto precedentemente esposto occorrerà quindi effettuare:

- Un riscontro puntuale dei proprietari dell'area di sedime, e di seguito, ove perseguibile, l'eventuale acquisto della stessa a titolo originario;
- Un Accertamento di Conformità in sanatoria (Art. 36 bis – T.U. 380/01) con verifica della conformità alle norme tecniche sismiche al momento della realizzazione (mentre risulta evidente la conformità alla normativa urbanistica vigente per il corpo di fabbrica originario).

La scala interna in cemento armato, ricostruita dopo il 06 maggio 1947, andrà regolarizzata sotto il profilo sismico, mediante verifica dell'idoneità dei carichi sui solai esistenti del 1939, attraverso un'analisi tecnica completa, con rilievi in situ (armature, spessori), indagini diagnostiche (sclerometriche e pacometriche) sui materiali, verifiche analitiche o prove di carico, confrontando la capacità portante con i carichi dei pesi propri e dei sovraccarichi accidentali, mediante la N.T.C.



vigente all'epoca della costruzione, considerando che il risultato potrebbe avere un esito incerto e ricomprendere spese di ristrutturazione non quantificabili in questa sede, in quanto scaturenti proprio dalla verifica strutturale stessa.

- Una Scia/Cila, configurabile questa come manutenzione straordinaria, per la demolizione (senza ricostruzione) degli elementi estranei all'organismo edilizio, costituenti l'ampliamento a piano terra e primo, prima individuato ed il ripristino allo status quo ante del cortile adiacente (pavimentazione, scale e muretti di contenimento), nonché la demolizione del ripostiglio costruito nella particella 489 adiacente e dei muretti ivi costruiti.

Il rilascio o il diniego delle autorizzazioni derivanti dagli accertamenti strutturali e dalla conformità urbanistica in sanatoria prima esplicitati, è subordinato all'esito dei pareri emessi a seguito delle relative istruttorie effettuate dai tecnici degli uffici coinvolti, le verifiche precedentemente elencate, verranno quindi esattamente determinate secondo i riscontri eseguiti.

Data l'alea riscontrata, tenuto conto della scarsa documentazione effettivamente reperita ed esaminata, dei sopralluoghi esperiti e delle informazioni attinte presso gli uffici competenti, unicamente per la singola unità immobiliare staggita, lo scrivente, non può in questa sede presupporre pienamente l'esito positivo o le eventuali diverse determinazioni, risultanti dalle istruttorie prima elencate.

Una volta ottenuta la sanatoria urbanistica, sarà obbligatorio presentare nei tempi previsti, le necessarie variazioni catastali (DOCFA) per allineare la planimetria depositata all'ufficio del Catasto con lo stato di fatto rilevato e depositare un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, presso il Catasto Energetico della Regione Calabria.

Sarà necessario infine, redigere, sempre nei tempi previsti, una nuova Agibilità dell'unità immobiliare.

Calcolo dei costi dell'Accertamento di conformità Art. 36 bis:

Sanzione pecuniaria per la mancata presentazione preventiva di Cila/Scia: € 1000,00

Verifica della conformità edilizia sotto il profilo sismico (prezzo medio x U.I.U.): € 3.000,00

Diritti di Segreteria: € 100,00

Professionista incaricato: € 4.300,00 oneri di legge inclusi;

Calcolo dei costi della Scia/Cila ordinaria per la demolizione dell'ampliamento a piano terra e primo e riduzione allo status quo ante del cortile adiacente, demolizione del ripostiglio costruito nella particella 489 adiacente e dei muretti ivi costruiti:

Diritti di Segreteria, bolli etc., per la Scia/Cila ordinaria: € 100,00

Verifica impianti a norma - adeguamento (prezzo medio): € 2.500,00



- APE: € 250,00
- Docfa (n. 1 U.I.U.): € 70,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità: € 100,00
- Parcella del Professionista, oneri di legge inclusi € 3.700,00

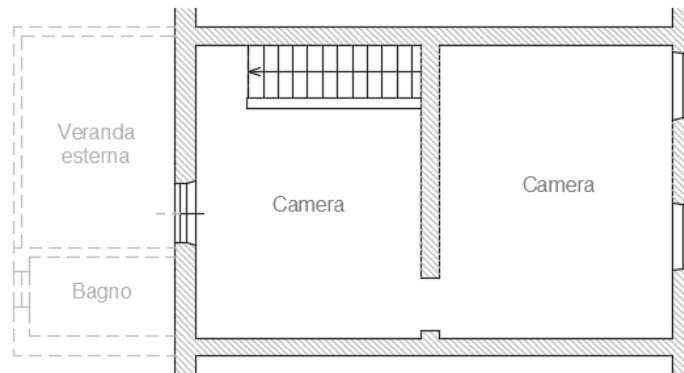


Fig. 6: L'unità immobiliare privata delle superfetazioni esterne – piano primo.

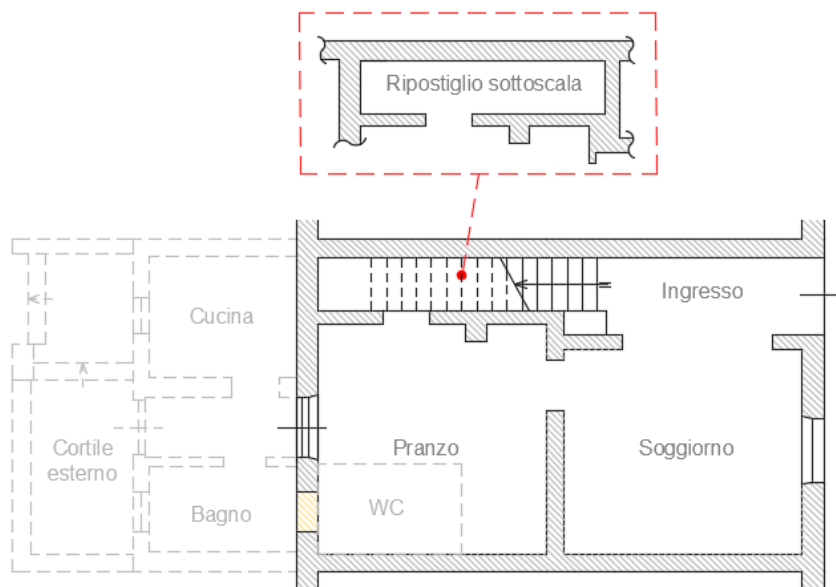


Fig. 7: L'unità immobiliare privata delle superfetazioni esterne – piano terra.

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'Agenzia 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 da Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito



Dott. Federico Salvatore, Notaio in Roccella Ionica, del 18/06/2007 rep.14896/5771, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 21/06/2007 al n. 8338 di formalità. Per l'area di sedime dell'ampliamento del fabbricato e della corte posteriore adiacente, porzione indivisa dalla particella n. 13, non vi sono evidenze documentali di compravendite o riscatto, il terreno occupato quindi, non è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, ma potrebbe per accessione, essere di tutti i proprietari degli appartamenti degli edifici in linea.

- 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 effettivamente reperita, non è stato possibile comprendere se l'immobile attualmente è costituito in un condominio, non è stato possibile accertare quindi, delibere di spese straordinarie.

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;***

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.***

Dalla documentazione pervenuta e dall'esito dei sopralluoghi, l'unità immobiliare è risultata libera da qualunque occupante, a qualunque titolo.

Dall'interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare 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 rilevati procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito.

Per l'area di sedime dell'ampliamento del fabbricato e della corte posteriore adiacente, porzione indivisa dalla particella n. 13, non vi sono evidenze documentali di compravendite o riscatto, il terreno occupato quindi, non è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, ma potrebbe per accessione, essere di tutti i proprietari degli appartamenti degli edifici in linea.

- 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 attuale, 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.

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 24 di 30



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.

L'appartamento è identificato presso L'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, al Comune di Reggio di Calabria (RC); Catasto Fabbricati, Sez. Urb. di Gallico (GCO), Foglio 6, particella 13, sub 4, cat. A/4, classe 3, di vani 5,5, Rendita di euro 241,44.

Si è provveduto rilevare l'immobile per restituire graficamente le planimetrie dei due piani allo stato attuale. Per il calcolo delle superfici, si sono utilizzate le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi, pervenendo ai seguenti valori:

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti	119,60 mq	119,60 mq
Pertinenze	21,34 mq	4,18 mq
Totale immobile	140,94	124 mq

L'unità immobiliare è stimata in un unico lotto di mq 124 commerciali, ai quali si assommeranno di seguito, gli 80 mq del terreno in particella 489.

Si è scelto, come importo base per la stima immobiliare nell'area di Gallico Superiore, il prezzo medio di mercato di 750 €/m², secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura, degli alloggi economico - popolari in uno stato conservativo normale, per il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare, ottenendo per ogni singola condizione prima elencata, i seguenti valori tabellati:

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 25 di 30



ESTRINSECHE GENERALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
individuazione dell'immobile		1,01			
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		1,01			
elemento naturale predominante		1,01			
INTRINSECHE POSIZIONALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Esposizione		1,01			
panoramicità				0,99	
orientamento				0,99	
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		1,01			
Atrio			1,00		
Scale			1,00		
Portone d'ingresso			1,00		
parcheggi - pertinenze esterna		1,01			
condizioni delle parti comuni			1,00		
aree morte			1,00		
CONDIZIONI GIURIDICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Vincoli urbanistici			1,00		
Presenza di opere abusive				0,99	

PRODOTTO dei coefficienti	0,99900044988
Prezzo medio OMI	750
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro I	749,25

INTRINSECHE TIPOLOGICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Numero di piani		1,01			
destinazione d'uso		1,01			
superficie complessiva			1,00		
Divisibilità in U. Comm.				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@oappc-rc.it

Pagina 26 di 30



Distribuzione degli spazi interni				0,99	
Numero di vani e ampiezza			1,00		
salubrità dei vani			1.00	0,99	
salubrità dei servizi igienici			1.00	0,99	
INTRINSECHE TECNOLOGICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
caratteristiche delle strutture portanti				0,99	
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				0,99	
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
spese manutenzione				0,99	
disponibilità - locazione		1,01			

PRODOTTO dei coefficienti	0,89506968
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro I	749,25 €
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro II	671,30 €
Superficie commerciale	124
TOTALE (p. m. x K x sup. comm)	88.074,26 €

Il valore di stima così ottenuto è di € 88.074,26 per mq 124 commerciali (710.28 €/mq).

Si rappresenta come tale valore di stima, considerate le condizioni dell'appartamento, sia in linea, sia con quello medio desunto dal borsino immobiliare che con i valori medi derivanti dalla stima diretta del mercato immobiliare.

Il terreno in particella 489 è stato calcolato come pertinenza di ornamento dell'abitazione, di 8 mq commerciali, per un valore complessivo stimato in € 5.682,24, che si assommano a quelli dell'unità immobiliare.

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

- La garanzia del 15%, per evizione dei rischi ed eventuali vizi occulti.
- L'accertamento ai sensi dell'articolo 36 bis del T.U. 380/2001, per la verifica della sanabilità urbanistica strutturale;



- Verifica impianti a norma;
- Variazione catastale Docfa;
- Attestazione Ape;
- Cila/Scia per demolizione dell'ampliamento esterno e del cortile, nonché del ripostiglio in particella 489 e mantenimento /demolizione dei muretti e della pavimentazione.

Il rilascio o diniego delle autorizzazioni e delle conformità in sanatoria precedentemente elencate, così come i loro reali costi ed oneri che, oltre la stima che segue, verranno esattamente valutati e validati dalle amministrazioni competenti, è subordinato all'esito dei pareri vincolanti, positivi o negativi, emessi a seguito delle relative istruttorie, dagli istruttori degli uffici coinvolti, secondo le decisioni effettivamente adottate, sia sull'unità immobiliare che sull'intero corpo di fabbrica.

Data l'alea riscontrata, tenuto conto dell'effettiva documentazione reperita ed esaminata, dei sopralluoghi esperiti e delle informazioni attinte presso gli uffici competenti, unicamente per la singola unità immobiliare staggita, lo scrivente, non può in questa sede presupporre pienamente l'esito positivo o le eventuali diverse determinazioni, risultanti dalle istruttorie.

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

- **Totale stima abitazione: € 93.756,50**
- Garanzia del 15%, per evizione dei rischi ed eventuali vizi occulti: € 14.063,48
- Acquisto (eventuale) dell'area di sedime a titolo originario (costo medio): € 3.000,00

Totale: € 17.063,48

1) Accertamento in sanatoria - Art. 36 bis – T.U. 380/2001:

- Sanzione: € 1.000,00
- Diritti di Segreteria, bolli etc., per le Scia/Cila ordinaria e in sanatoria: € 100,00
- Verifica della conformità edilizia sotto il profilo sismico (prezzo medio x U.I.U.): € 3.000,00
- Parcella del Professionista, oneri di legge inclusi: € 4.300,00
- Costi ripristino/adeguamento strutturale imprecisati, dipendenti dall'esito degli accertamenti sismici.

Totale: € 8.400,00

2) Costo Cila /Scia per demolizione ampliamento esterno, cortile adiacente, ripostiglio in particella 489 - muretti:

- Diritti di Segreteria, bolli etc., per le Scia/Cila ordinaria: € 100,00
- Demolizione e trasporto a discarica controllata: € 9.800,00
- Ripristino facciata: € 4.000,00



- Verifica impianti a norma - adeguamento (prezzo medio): € 2.500,00
- APE: € 250,00
- Docfa (n. 1 U.I.U.): € 70,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità: € 100,00
- Parcella del Professionista, oneri di legge inclusi € 3.700,00

Totale: € 20.520,00

Totale detrazione:.....€ 45.983,48

TOTALE STIMA ESCLUSO DETRAZIONE (€ 93.756,50 - € 45.983,48): € 47.773,02

In fase istruttoria, per le demolizioni (punto n. 2) potrebbe rendersi necessaria per una Cila/Scia in sanatoria anziché ordinaria, per il mantenimento dei muri di cinta e della pavimentazione esterna del terreno e della corte, si considerino in caso € 1.000,00 in più di sanzione. Si precisa in merito, che i costi degli oneri realmente necessari e degli adeguamenti urbanistico edilizi, da determinare in fase istruttoria ed operativa, in relazione alle difformità riscontrate ed alle reali condizioni strutturali dell'intero fabbricato, potrebbero risultare diversi e cumulare ulteriormente rispetto a quelli precedentemente determinati.

Stima dell'indennità di occupazione - canone di locazione:

Il calcolo del danno per occupazione senza titolo di un terreno edificabile segue solitamente il criterio del "valore locativo" o, in ambito di espropriazione illegittima, l'indennizzo forfettario del 5% annuo del valore venale del bene.

Determinazione del Valore Venale Attuale:

Per prima cosa si calcola il valore di mercato complessivo del terreno alla data attuale:

$$V_{venale} = Superficie \times Valore unitario$$

$$V_{venale} = 26,30m^2 \times 77,50€/m^2 = 2.038,25€$$

Calcolo del Periodo di Occupazione:

L'occupazione va da agosto 1947 a dicembre 2025 inclusi:

- Anni interi: dal 1948 al 2024 = 77 anni
- Mesi residui 1947: da agosto a dicembre = 5 mesi
- Mesi residui 2025: da gennaio a dicembre = 12 mesi
- Totale: 77 anni +17 mesi = 78 anni e 5 mesi.

Esprimendo il periodo in frazione decimale di anni:

$$T = 78 + 5/12 \approx 78,416 \text{ anni}$$



Applicazione del Saggio di Occupazione:

Secondo la giurisprudenza consolidata, il danno annuo per l'occupazione di un terreno edificabile viene quantificato nel 5% del valore venale del bene per ogni anno di occupazione (indennità per il mancato godimento).:

Danno annuo:

$$D_{annuo} = V_{venale} \times 5\%$$

$$D_{annuo} = 2.038,25 \text{ €} \times 0,05 = 101,91\text{€/anno}$$

Calcolo del Danno Totale

Moltiplichiamo il danno annuo per il numero totale di anni di occupazione:

$$D_{totale} = D_{annuo} \times T$$

$$D_{totale} = 101,91\text{€} \times 78,416 = 7.991,37\text{€} \text{ (Nota: Se si calcolano esattamente 78 anni e 4 mesi, il valore è € 7.983,15).}$$

Sintesi del Risultato:

- Valore Terreno: € 2.038,25
- Indennizzo Annuo (5%): € 101,91
- **Danno Complessivo (1947-2025): € 7.983,15**

Calcolo del Canone di locazione

Per la stima del canone di locazione, si è scelto il valore minimo della zona OMI del Comune di Reggio Calabria – Gallico, località periferica, di € 1,9 €/mq (max € 2,5, al I° sem. 2025), 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 immobiliare, attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo il valore di **€ 200/mese**.

Con la presente relazione, composta da n. 30 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_ Titolo di proprietà; | 6_ Visura catastale; |
| 7_ Planimetria catastale; | 8_ Contratto di vendita 1951 - nota; |
| 9_ Mod. 5 EU Catastale; | 10_ Richiesta di Liquidazione |

Reggio Calabria 16.02.2026

Il Consulente Esperto della Stima
Documento firmato digitalmente
(Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano)

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 30 di 30

