



PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Villa indipendente - Reggio di Calabria, Contrada Gurnale s.n.c.



Vista esterna dell'immobile fornita dal committente - immagine non sostitutiva del sopralluogo tecnico.

INTESTATARIO	MAZZEO SALVATORE UMBERTO
CODICE FISCALE	MZZSVT64C17H224W
TITOLO E QUOTA	Proprietà indivisa per 500/1000 in regime di comunione dei beni

VALORE INDICATIVO DELLA PIENA PROPRIETÀ

€ 600.000,00

Euro seicentomila/00

Valore aritmetico della quota di 500/1000: € 300.000,00

Nessun abbattimento applicato per la vendita della sola quota indivisa

Reggio di Calabria, 28 luglio 2026

Documento preliminare non asseverato - versione principale con valore complessivo di € 600.000,00

1. Sintesi esecutiva

La presente relazione, redatta con intestazione IMMOBILIARE RC, riguarda l'immobile principale riferito al Sig. Mazzeo Salvatore Umberto e sito in Reggio di Calabria, Contrada Gurnale s.n.c. L'unità risulta censita in categoria A/7, articolata ai piani T-1-S1, con consistenza catastale di 9,5 vani e rendita di € 564,23. Il diritto risultante per l'intestatario è pari a 500/1000 in regime di comunione dei beni, configurando una comproprietà indivisa del 50%.

Tipologia catastale	Abitazione in villini - categoria A/7
Ubicazione	Reggio di Calabria, Contrada Gurnale s.n.c.
Sviluppo indicato	Piani T-1-S1; elaborato progettuale con piano seminterrato, piano terra e piano primo
Pertinenze e dotazioni	Area esterna sistemata a verde; presenza dichiarata di piscina pertinenziale e pannelli solari
Quota Mazzeo	500/1000, pari al 50%, in regime di comunione dei beni
Comproprietaria indicata	Sig.ra Caridi; generalità complete non presenti nella visura disponibile
Valore piena proprietà	€ 600.000,00 - stima a corpo, in cifra tonda
Valore aritmetico quota 50%	€ 300.000,00 - senza abbattimento per indivisibilità

AVVERTENZA ESSENZIALE

La piscina e i pannelli solari sono riportati in quanto espressamente indicati dal committente. La loro effettiva consistenza, funzionalità, titolarità, conformità edilizia e impiantistica non risultano verificabili dai documenti allegati e devono essere accertate con sopralluogo e accesso agli atti.

2. Oggetto, finalità e documentazione esaminata

L'incarico è finalizzato all'identificazione catastale e descrittiva dell'immobile, alla rappresentazione della situazione di comproprietà e alla formulazione di un valore di mercato indicativo della piena proprietà, nonché del corrispondente valore aritmetico della quota del 50% riferita al Sig. Mazzeo. L'elaborato non costituisce perizia giurata, relazione bancaria, attestazione di conformità urbanistica o certificazione degli impianti.

- Riepilogo catastale del Catasto Fabbricati, emesso il 4 dicembre 2019, ultimo aggiornamento indicato 3 dicembre 2019.
- Fotografia esterna della villa e delle aree a verde circostanti, priva di data e di geolocalizzazione certificata.
- Elaborato grafico di progetto in scala 1:50, recante schemi dei piani seminterrato, terra e primo, con ipotesi di arredo.
- Riepilogo del Catasto Terreni del 4 dicembre 2019 relativo al foglio 17, particella 277.
- Indicazioni del committente circa la comproprietaria Sig.ra Caridi, la piscina pertinenziale, i pannelli solari e il valore economico da formalizzare.

La data di riferimento estimativa è il 28 luglio 2026. Le risultanze catastali allegate sono storiche e devono essere aggiornate prima di qualunque utilizzo negoziale, giudiziale o finanziario.

3. Identificazione dell'intestatario e titolarità

Intestatario	MAZZEO SALVATORE UMBERTO
Codice fiscale	MZZSVT64C17H224W
Natura del soggetto	Persona fisica
Diritto risultante	Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni
Quota aritmetica	50% della piena proprietà
Comproprietaria	Sig.ra Caridi, secondo indicazione del committente

Limite documentale

Le generalità complete e il codice fiscale della Sig.ra Caridi non risultano dalla pagina di visura esaminata

La quota di 500/1000 è indivisa: essa non identifica materialmente una porzione autonoma della villa o delle aree pertinenziali. Il valore pro quota è quindi una proporzione matematica del valore dell'intera proprietà e non rappresenta automaticamente il prezzo conseguibile vendendo separatamente la sola quota.

4. Identificazione catastale dell'immobile principale

Comune catastale	Reggio di Calabria
Catasto	Fabbricati
Foglio	GNA/17
Particella	285
Subalterno	Non indicato nel riepilogo disponibile
Indirizzo catastale	Reggio di Calabria (RC), Contrada Gurnale s.n.c.
Piani	T-1-S1
Zona censuaria	2
Categoria	A/7
Classe	1
Consistenza	9,5 vani
Rendita catastale	€ 564,23
Rendita pro quota 50%	€ 282,12, mero risultato aritmetico

PERIMETRO CATASTALE DELLA PRESENTE STIMA

La relazione e la valutazione riguardano esclusivamente l'unità residenziale in categoria A/7, ubicata in Reggio di Calabria, Contrada Gurnale s.n.c., foglio GNA/17, particella 285, con la quota indivisa di 500/1000 riferita al Sig. Mazzeo Salvatore Umberto.

4.1 Ulteriore risultanza al Catasto Terreni

Nel separato riepilogo del Catasto Terreni è riportata la proprietà per 1/4, in regime di comunione dei beni, della particella 277 del foglio 17, qualità seminativo, classe 3, consistenza 89 ca, reddito dominicale € 0,23 e reddito agrario € 0,11. Non essendo disponibile l'atto di provenienza né una mappa di collegamento, non è possibile affermare che tale particella costituisca pertinenza della villa; pertanto non viene valorizzata autonomamente nella presente stima.

5. Descrizione dell'immobile e delle dotazioni



Figura 1 - Vista esterna della villa e dell'area a verde. La fotografia documenta il prospetto e il giardino, ma non consente di verificare piscina e pannelli solari.

La documentazione fotografica rappresenta un fabbricato residenziale indipendente, con copertura a falde, finiture esterne chiare, serramenti protetti da avvolgibili e spazi verdi circostanti con vegetazione ornamentale e palme. Il bene appare inserito in un lotto pertinenziale con percorsi pedonali e accessi esterni. Dalla sola fotografia non è possibile determinare epoca costruttiva, superficie, qualità delle finiture interne, efficienza degli impianti o stato manutentivo complessivo.

Elemento	Descrizione documentale	Incidenza/riserva
Fabbricato	Villa indipendente censita A/7, sviluppata ai piani T-1-S1	Caratteristica positiva, subordinata a consistenza e regolarità
Area esterna	Giardino e spazi pertinenziali visibili nella fotografia	Superficie, confini e titolarità da misurare e verificare
Piscina	Presenza dichiarata dal committente	Da verificare dimensioni, titolo edilizio, accatastamento e funzionamento
Pannelli solari	Presenza dichiarata dal committente	Da verificare tipologia, potenza, proprietà, pratiche e stato di esercizio
Distribuzione	Elaborato di progetto su seminterrato, terra e primo	Non equivale a planimetria catastale né prova lo stato attuale
Stato manutentivo	Non accertato mediante sopralluogo	Può comportare rettifiche anche rilevanti del valore

6. Consistenza funzionale desumibile dall'elaborato grafico

L'elaborato grafico allegato, indicato in scala 1:50 e qualificato come progetto con arredi, rappresenta una distribuzione su tre livelli. Il piano seminterrato appare destinato a locali accessori e servizi; il piano terra presenta una prevalente zona giorno con ambienti di soggiorno, pranzo, cucina e servizi; il piano primo è impostato come zona notte con camere, bagni, disimpegni e spazi esterni. La lettura è meramente descrittiva e deve essere verificata rispetto allo stato reale e alla planimetria catastale depositata.

SUPERFICIE NON DETERMINABILE

Il numero di vani catastali e il disegno fotografato non consentono di calcolare con sufficiente affidabilità la superficie commerciale. Non è stata quindi effettuata alcuna conversione automatica vani/mq né applicata una quotazione unitaria meccanica.

7. Verifiche tecniche, urbanistiche, catastali e ipotecarie

Profilo di verifica	Stato nella documentazione	Attività necessaria
Sopralluogo e rilievo	Non eseguiti	Accesso, misurazioni, servizio fotografico completo e verbale dello stato
Superficie commerciale	Non disponibile	Rilievo metrico e calcolo secondo criteri estimativi coerenti
Conformità catastale	Non verificata	Confronto tra stato di fatto e planimetria catastale aggiornata
Conformità urbanistico-edilizia	Non verificata	Accesso agli atti, titoli abilitativi, agibilità, eventuali sanatorie
Piscina	Non documentata negli allegati	Titolo edilizio, eventuale accatastamento, conformità impianti e distanze
Pannelli solari	Non documentati negli allegati	Titoli/pratiche, schede impianto, allaccio, incentivi, proprietà e manutenzione
Titolarità e provenienza	Non verificata	Atto di provenienza, regime patrimoniale e continuità delle trascrizioni
Gravami e formalità	Non verificati	Ispezione ipotecaria aggiornata e verifica di ipoteche/pignoramenti
Occupazione e disponibilità	Non accertate	Contratti, titoli di detenzione e verifica della liberazione
Prestazione energetica	APE non disponibile	Acquisizione APE in corso di validità
Impianti	Conformità non disponibile	Dichiarazioni di conformità/rispondenza e verifiche specialistiche
Confini e pertinenze	Non verificati	Estratto di mappa, elaborato planimetrico, atti e rilievo topografico

8. Metodologia estimativa e assunzioni

Il procedimento ordinario per la determinazione del valore di mercato di un immobile residenziale è il metodo del confronto, mediante selezione di compravendite e offerte realmente comparabili e successive rettifiche per ubicazione, superficie, stato, qualità, dotazioni, pertinenze, situazione giuridica e tempi di commercializzazione. Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate costituiscono un supporto territoriale espresso in euro per metro quadrato, ma richiedono l'esatta individuazione della zona e della superficie di riferimento.

Nel caso in esame mancano superficie commerciale verificata, sopralluogo, planimetria catastale, titoli edilizi e un set documentato di comparabili. La valutazione è quindi formulata a corpo e in cifra tonda, tenendo conto degli elementi disponibili: categoria A/7, articolazione multipiano, area esterna, immagine del fabbricato, presenza dichiarata di piscina e pannelli solari, nonché delle incertezze tecniche e giuridiche sopra richiamate.

Fattori potenzialmente premianti	Fattori neutrali/da verificare	Fattori di rischio
Tipologia indipendente A/7	Effettiva superficie commerciale	Quota indivisa e minore liquidità della sola quota
Giardino e spazi esterni	Qualità reale delle finiture	Regolarità urbanistica e catastale non verificata
Piscina pertinenziale dichiarata	Stato e dimensioni della piscina	Eventuali costi di regolarizzazione o manutenzione

Fattori potenzialmente premianti	Fattori neutrali/da verificare	Fattori di rischio
Pannelli solari dichiarati	Tipo, potenza e titolarità dell'impianto	Gravami, occupazione o vincoli non conosciuti
Distribuzione su più livelli	Accessibilità e collegamenti	Visura e dati documentali non aggiornati

ASSUNZIONI DI VALORE

Il valore di € 600.000,00 presuppone la piena proprietà del 100% libera e commerciabile, conformità urbanistica e catastale, assenza di vizi occulti e gravami non dichiarati, condizioni manutentive compatibili con la tipologia, funzionalità delle dotazioni e inclusione delle pertinenze legittimamente connesse. Ogni difformità può determinare una rettifica.

9. Determinazione del valore e della quota indivisa

Voce estimativa	Criterio/Quota	Valore
Piena proprietà dell'unità A/7 - foglio GNA/17, particella 285	Stima a corpo, valore arrotondato	€ 600.000,00
Quota riferita al Sig. Mazzeo	500/1000 = 50%	€ 300.000,00
Abbattimento per vendita della sola quota indivisa	Non applicato nella proporzione matematica	Da determinare separatamente
Piscina e pannelli solari	Considerati solo se esistenti, funzionanti e conformi	Compresi nel valore complessivo
Perimetro catastale	Foglio GNA/17, particella 285	Altri immobili esclusi
Terreno foglio 17, particella 277	Pertinenzialità non provata	Non valutato autonomamente

Quota indivisa. Il valore di € 300.000,00 è esclusivamente il 50% aritmetico del valore della piena proprietà. La cessione isolata della quota può realizzare un prezzo inferiore per minore liquidità, impossibilità di disporre autonomamente del bene, costi e tempi di divisione, rapporti con l'altro comproprietario e condizioni di vendita. Nessuna riduzione è stata applicata perché il relativo coefficiente richiede un'analisi specifica.

10. Conclusioni estimative

Alla luce dei dati catastali, della documentazione fotografica e progettuale fornita, delle dotazioni dichiarate e delle assunzioni espressamente riportate, il valore indicativo della piena proprietà dell'immobile principale in Contrada Gurnale è determinato, a corpo e in cifra tonda, come segue:

VALORE CONCLUSIVO DELLA PIENA PROPRIETÀ
€ 600.000,00
Euro seicentomila/00
Valore aritmetico della quota del 50%: € 300.000,00
Valore di mercato della sola quota: da rettificare all'esito dell'analisi di divisibilità e commerciabilità

Il valore di € 600.000,00 si riferisce alla piena proprietà della villa A/7 e delle pertinenze legittimamente connesse, incluse piscina e pannelli solari solo se esistenti, funzionanti e regolari. La stima riguarda esclusivamente l'immobile in Contrada Gurnale, foglio GNA/17, particella 285; la particella 277 del Catasto Terreni non è valorizzata autonomamente.

11. Riserve, condizioni d'uso e firma

- Relazione preliminare non asseverata, redatta senza sopralluogo e senza responsabilità certificativa sulla conformità urbanistica, catastale, impiantistica o strutturale.
- L'estratto catastale allegato è riferito al dicembre 2019; sono indispensabili visure catastali e ipotecarie aggiornate, atti di provenienza e verifica del regime di comunione.
- La comproprietaria è indicata come Sig.ra Caridi su dichiarazione del committente; le generalità complete non risultano dalla visura disponibile.

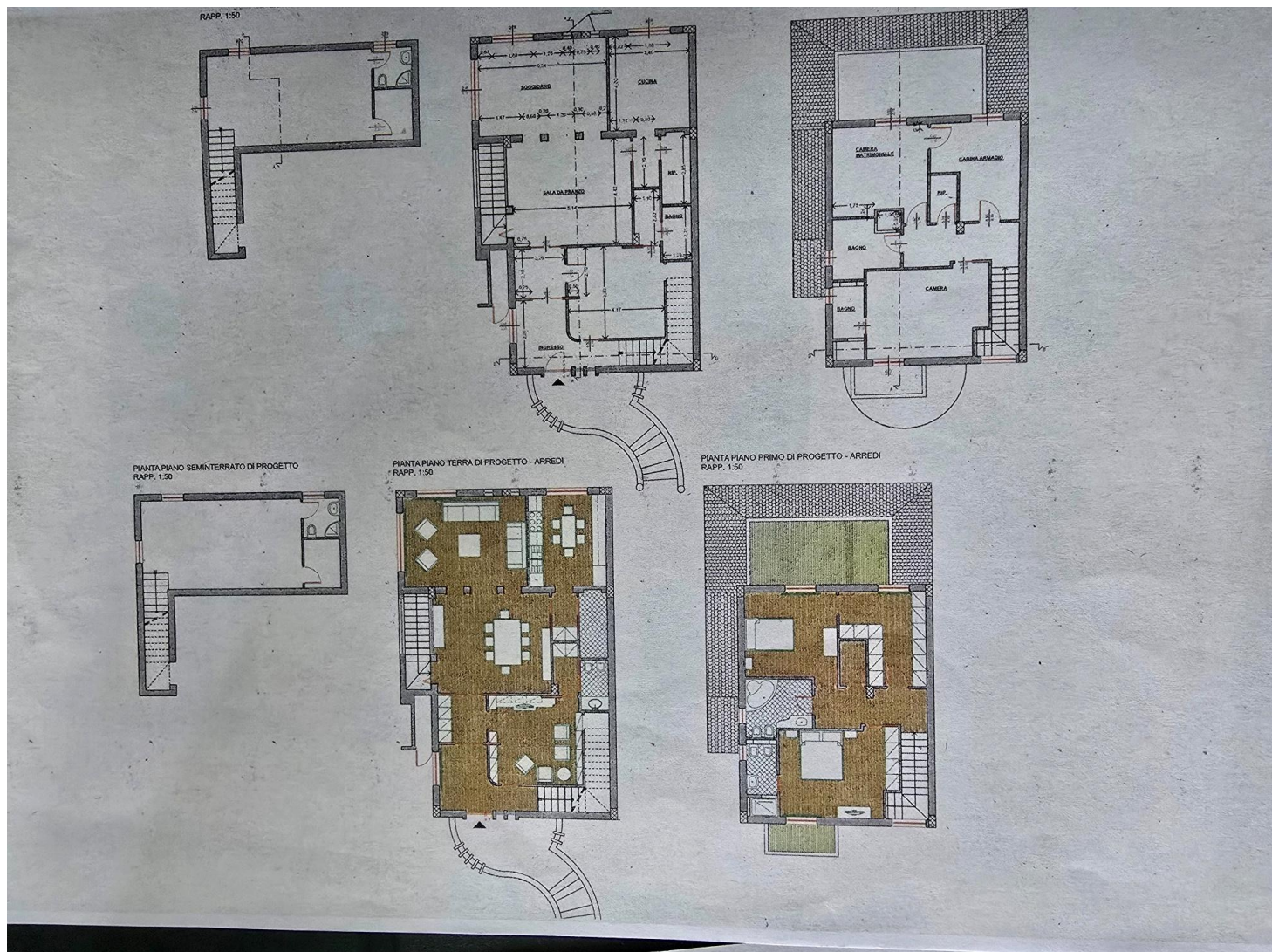
- Piscina e pannelli solari devono essere verificati sotto il profilo edilizio, catastale, tecnico, energetico e della proprietà degli impianti.
- Il valore di mercato non coincide necessariamente con il prezzo di realizzo in vendita forzata, competitiva o della sola quota indivisa.
- Eventuali difformità, vizi, occupazioni, gravami, servitù, vincoli, contenziosi o costi di regolarizzazione possono incidere anche sensibilmente sulla stima.
- La relazione potrà essere confermata o rettificata dopo sopralluogo, rilievo, accesso agli atti, analisi di mercato puntuale e acquisizione di tutta la documentazione mancante.

Reggio di Calabria, 04/12/2019

IMMOBILIARE RC
Il redattore / perito estimatore
Bruno Iaria

Timbro e firma
Bruno Iaria

ALLEGATO A - ELABORATO PLANIMETRICO DI PROGETTO



Elaborato fotografato, scala indicata 1:50. Documento non autentico e non sostitutivo della planimetria catastale o del rilievo dello stato di fatto.

ALLEGATO B - ESTRATTO RIEPILOGO CATASTALE FABBRICATI

Riepilogo

Data: 04/12/2019 09:24:43

Provincia: REGGIO CALABRIA TERRITORIO

Tipo soggetto: Persona fisica

Ult.Aggiornamento: 03/12/2019

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Codice fiscale: MZZSVT64C17H224W

Catasto: Fabbricati

Avvertenza: eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact Center](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni	REGGIO DI CALABRIA	GNA/17	285		REGGIO DI CALABRIA (RC) CONTRADA GURNALE, SNC Piano T-1 - S1	zona2 cat. A/7	1	9,5 vani	Euro:564,23

ESTRATTO DOCUMENTALE - È riportata esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di stima.

Estratto del riepilogo catastale del 04/12/2019, ultimo aggiornamento indicato 03/12/2019. La riproduzione è limitata all'unità A/7 di Contrada Gurnale, oggetto della presente stima; le risultanze estranee al perimetro estimativo sono state omesse.

ALLEGATO C - RIEPILOGO CATASTALE TERRENI

Data: 04/12/2019 09:26:18
Provincia: REGGIO CALABRIA TERRITORIO
Tipo soggetto: Persona fisica
Ult. Aggiornamento: 03/12/2019
Comune: REGGIO DI CALABRIA
Codice fiscale: MZZSVT64C17H224W
Catasto: Terreni

Avvertenza: eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di Contact Center o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni	REGGIO DI CALABRIA Sez. E	17	277		SEMINATIVO	3	89 ca	Euro:0,23	Euro: 0,11	

Riepilogo Catasto Terreni del 04/12/2019: foglio 17, particella 277, qualità seminativo, classe 3, consistenza 89 ca, titolarità per 1/4 in regime di comunione dei beni.