



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I^a SEZIONE CIVILE–ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura n° 24/2025 Reg.Es.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:DOTT.STEFANO CANTONE

PROCEDURA D'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

– Creditore procedente

contro

– Debitore:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***Consulente Tecnico d'Ufficio:*
Geom. FRANCESCO MUZZUPAPPA**

Reggio Calabria, 04 dicembre 2025

Il C. T. U.
(Geom. Francesco Muzzupappa)

Via Argine Dx. Annunziata-n°63-89122 Reggio Calabria–Tel.eFax 0965/42032–Cell.329/6233215 e-mail:
f.muzzupappa@gmail.it– pec: francesco.muzzupappa@geopec.it



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA I^a
SEZIONE CIVILE

Procedura di esecuzione immobiliare n.24/2025 Reg.Es.

Creditore procedente:



Debitore:



Giudice delle esecuzioni: DOTT. STEFANO CANTONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con provvedimento del 06 luglio 2025, la S.V. ha disposto la mia nomina quale C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, formulando 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 notaile attestante l'esistenza delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pigno-*

ramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, al servizio offerto dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *specifici l'importo annuo delle spese fissate di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, e eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché*

alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti di mania (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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;

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

Con la stessa ordinanza, mi è stato fissato il termine per il deposito del referto peritale trenta giorni prima della udienza di rinvio fissata per il giorno 25 novembre 2025.

Con istanza di proroga del giorno 16 ottobre 2025, dovuta al ritardo accumulato dal Comune di Scilla per il rilascio delle copie degli atti concessori, da confrontare con quelli depositati presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, la citato termine per il deposito è stata differita al giorno 10 dicembre 2025.

Attività del C.T.U.

Avuta conoscenza dell'incarico conferitomi, ho avuto accesso al fascicolo d'Ufficio tramite il sito internet "PST Giustizia" (Portale Servizi Telematici), dal quale ho scaricato gli atti necessari per i successivi adempimenti peritali.

Le operazioni sopralluogo, concordate dal custode giudiziario, nella persona del dott. Andrea Campiglia, direttamente con la parte eseguita, hanno avuto inizio in data **31 luglio 2025**, alle quali hanno partecipato: per parte eseguita, [REDACTED] per parte ricorrente, nessuno era presente.

Con l'assistenza continua degli intervenuti, ho eseguito una preliminare ricognizione degli immobili oggetto di questo procedimento, riprese fotografiche e rilievi piano altimetrici, necessari per la verifica dello stato di fatto con le rispettive planimetrie catastali già prelevate presso L'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

Successivamente, al fine di accertare ed aggiornare la restante documentazione ipotecaria, urbanistica e catastale, ho effettuato ispezioni presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scilla, e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, le cui risultanze saranno trattate durante la stesura di questo referto peritale.

RISPOSTE AI QUESITI

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

sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

In ordine alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567, all'interno del fascicolo telematico si conferma la presenza della certificazione notarile, nella quale sono correttamente riportati i dati identificativi dell'unità immobiliare in trattazione, come indicati nell'atto di pignoramento, la provenienza, i dati catastali e la storia ipotecaria ventennale.

In ordine alle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per l'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, estese anche ai dante causa dell'esecutato, aggiornate fino ai nostri giorni e successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, si riassumono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Presentato al n. 58 in data 24/03/2025 – reg. gen. 5337 – reg. part. 4306 – [REDACTED]
[REDACTED] — in favore UNICREDIT S.p.A.;
- **ALTRO ATTO – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** – Presentata al n. 68 del 23/05/2016 – reg. gen. 7985 – reg. part. 812 – [REDACTED]
[REDACTED] — in favore EQUITANIA SUD S.p.A.;

In riferimento alle mappe censuarie, si rinvia all'allegato estratto di mappa catastale del foglio 5 del Comune di Scilla, nel quale sono riportati i

due fabbricati oggetto di questo accertamento, identificati, rispettivamente con la particelle **1064** e **1896**.

In ordine al certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, poiché la particella risulta già edificata, si rinvia ai punti 5 e 6 del presente referto peritale, nei quali sarà trattata la conformità degli atti autorizzativi con gli immobili realizzati, oggetto di pignoramento.

2-descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento comprendono un fabbricato di due piani fuori terra e uno seminterrato, ancora in corso di costruzione, accessibile da Via Umberto I n. 5 nel Comune di Scilla; una seconda abitazione inserita in un fabbricato di maggiori dimensioni, sviluppato su tre piani fuori terra, con un piccolo vano seminterrato adibito a legnaia e accesso da Via Largo Piano n. 24, sempre a Scilla.

Sebbene gli ingressi si trovino su vie differenti ma adiacenti tra loro, entrambi gli immobili godono di affacci sia su Via Umberto I che su Via Largo Piano.

Dette unità immobiliari risultano allibrate al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- **Appartamento**– foglio 5/ Scilla – **particella 1064 – Sub 3** – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – rendita € 244,28 - quota di proprietà:

██████████ provenienza: ricevuto con il seguente atto di compravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio ██████████
██████████.

Confina a nord, con la particella 1896 della stessa ditta, a ovest, con la via Umberto I°, a sud, con la particella 1062, a est, con al via Largo Piano;

- **Appartamento**– foglio 5/Scilla – **particella 1896**– categoria F/3 (incorso di costruzione) – consistenza 256 m² – quota di proprietà: ██████████

██████████ – provenienza: ricevuto con il seguente atto di compravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio ██████████
██████████.

Confina a nord, con la chiesa, a ovest, con la via Umberto I°, a sud, con la particella 1064 appartenente alla stessa ditta, a est, con al via Largo Piano.

Il primo immobile oggetto di pignoramento, **identificato la particella 1064 – Sub 3** fa parte di un maggior fabbricato a due elevazioni fuori terra e uno seminterrato, certamente realizzato in data antecedente all'anno 1942, le cui caratteristiche costruttive e architettoniche sono in linea con quelle dei fabbricati di tipo medio del periodo storico di appartenenza, con strutture portanti in muratura ordinaria con malta di calce e Muri di tamponamento in mattoni pieni collaboranti e solai in legno. La

copertura si presenta a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio, soluzione tipica dell'edilizia residenziale della zona. Esternamente, i prospetti dell'edificio presentano evidenti segni di degrado e vetustà, con ampie zone di intonaco ammalorato. La tinteggiatura risulta eseguita "al civile", di colore bianco nella porzione del piano terra prospiciente Via Umberto I°, nonché nel secondo piano che affaccia sulla medesima via; mentre il prospetto retrostante, in fregio a Via Largo Piano, risulta rifinito con intonaco al civile tinteggiato color nocciola chiaro. I balconi in aggetto sono dotati di parapetti e reggi mensola dei balconi, ornati con elementi in ferro lavorato. Detta unità abitativa, identificata al Catasto Fabbricati con **il sub 3**, si presenta in condizioni di generale obsolescenza e in cattivo stato manutentivo, con diffuso degrado delle finiture interne e degli impianti tecnologici, tali da non consentirne la piena fruibilità allo stato attuale. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra come segue:

- a) **il piano terra (lato via Largo Piano)** si compone di un vano principale, verosimilmente adibito a soggiorno, una seconda camera, la cucina e la scala di collegamento al piano superiore; sono inoltre presenti due balconi con affaccio su via Umberto I°. L'altezza interna è pari a 3,18 mt;
- b) **il piano primo**(secondo fuori terra) si trovano tre camere da letto, un servizio igienico, una terrazza a livello con affaccio su via Umberto I° e due balconi prospicienti via Largo Piano. L'altezza interna è pari a 2,64 mt.

Gli ambienti risultano rifiniti con materiali di tipo economico, risalenti all'epoca di costruzione e in avanzato stato di degrado. I pavimenti sono in marmette di graniglia e in graniglia di cemento; le Pareti e i soffitti presentano tinteggiature a tempera di colore

Bianco o nocciola chiaro, ormai vetuste e deteriorate. Gli infissi esterni, di tipo originario, sono in legno con vetro singolo, in condizioni di elevato degrado, con numerosi elementi danneggiati o rotti. L'unità risulta attualmente ingombra di materiali vari, suppellettili e arredi in disuso da rimuovere e smaltire.

La consistenza complessiva rilevata dell'unità oggetto di accertamento è riassunta nel quadro riepilogativo che segue:

APPARTAMENTO PARTICELLA 1064 – SUB 3

Calcolo della superficie utile raggugliata

Ambienti		superfici	
Piano primo			
cameraviaUmberol°		17,35	
cameragrandelatoLargoP.		40,72	
cameraviaUmberol°		17,60	
disimpegnoripostiglio		3,93	
vanoscala		7,06	86,66
Piano secondo			
cameragrandelatoviaUmb.		15,05	
camerapicc.LatoviaUmber.		5,23	
ripostiglio		1,05	
cameralatoLargoPiano		18,32	
disimpegnocorridoio		14,24	
cameralatoLargoPiano		17,14	71,03
Sommano	mq	157,69	157,69

Superfici esterne	Superfici originarie	Coefficienti di ragguglio	Superfici raggugliate	
balcone	1,54	0,30	0,46	
balcone	1,53	0,30	0,46	
balcone	1,39	0,30	0,417	
balcone	1,39	0,30	0,42	
terrazza al livello	19,70	0,25	4,93	
Sommano le superfici delle pertinenze mq			6,68	6,68

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq 164,37

La superficie lorda commerciale raggugliata ammonta a **mq 194,89**, così ottenuta: superficie coperta mq 189,25, più superfici scoperte mq 6,68, meno superficie vano scala piano primo mq 1,04.

La seconda unità abitativa, identificata catastalmente con la particella

n. 1896, si presenta prevalentemente allo stato rustico, risultando priva delle opere di finitura interna, degli impianti tecnologici e degli infissi, fatta eccezione del piano terra in fregio alla via Umberto I°, nel quale sono presenti due unità indipendenti tra loro, adibite rispettivamente a negozio e magazzino. La distribuzione interna rappresentata nelle planimetrie allegate, è stata desunta dall'elaborato grafico originario, antecedente ai lavori di ristrutturazione, attualmente sospesi, e si compone come segue:

- a) **Al piano terra**, è presente un vano principale adibito a negozio, rifinito al civile con materiali di tipo economico, accessibile direttamente dalla via Umberto I°, con annesso servizio igienico, due camere lato via Largo Piano e un vano scala di collegamento con la medesima via. Un magazzino sempre con accesso dalla Via Umberto I°, con servizio wc e ripostiglio sul retro, anch'esso rifinito con materiali di tipo economico. L'altezza interna è pari a 3,36 mt;
- b) **Al piano Primo**, tre camere, due bagni, un corridoio, un ripostiglio e due balconi. L'altezza interna è pari a 2,82 mt;
- c) **Al piano secondo**: tre camere, un bagno, un disimpegno e una terrazza a livello. L'altezza interna media è di 3,10 mt.

Il piano primo e il piano secondo sono accessibili esclusivamente dalla via Largo Piano.

La consistenza complessiva rilevata dell'unità oggetto di accertamento è riassunta nel quadro riepilogativo che segue:

APPARTAMENTO PARTICELLA 1896

Calcolo della superficie utile ragguagliata

Ambienti		superfici	
Pianoterra			
cameraviaUmbertoI°grande		27,98	
cameraretroaccantoscala		10,29	
cameraretrogrande		16,36	54,63
cameraviaUmbertoI°		21,85	
vanointermediopiccolo		4,76	26,61
vanoscala		6,21	
Pianoprimo			
cameraviaUmbertoI°		19,58	
camerainterna		4,27	
cameraviaUmbertoI°		19,74	
camerainterna		6,24	
disimpegno		11,09	
ripostiglio		1,24	
cameralatoLargoPiano		15,44	
camerapiccolalatoL.Piano		7,14	
Pianosecondo			
cameragrandelatoviaUmb.		15,07	
camerapicc.latoviaUmb.		2,70	
cameramedialatoviaUmb.		6,22	
piccolodisimpegno		1,12	
cameraintermedia		2,59	
cameralatoLargoPiano		28,20	
Sommano	mq	228,09	228,09

Superficiesterne	Superfici originarie	Coefficienti di ragguaglio	Superfici ragguagliate	
balcone	1,41	0,30	0,42	
balcone	2,16	0,30	0,65	
vanoscalaesternoLargoP.	10,02	0,40	4,01	
terrazzaalivello	32,86	0,25	8,22	
Sommano le superfici delle pertinenze mq			13,29	13,29

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	mq	241,38
---------------------------------------	-----------	---------------

Le superfici **utili calpestabili** pertanto, sono così ripartite:

- **Appartamento in corso di costruzione** - mq 160,14 ottenuta dalla sottrazione dell'intera superficie utile ragguagliata pari a mq 241,38, meno la superficie del negozio mq 54,63, meno la superficie del magazzino mq 26,61.
- **Negozio** - mq 54,63;

– **Magazzino deposito**—mq **26,61**.

Le superfici **lorde commerciali** ragguagliate riferite alle tre unità accertate in occasione del sopralluogo e oggetto di aggiornamento catastale nei paragrafi che seguono, sono così riepilogate:

- Appartamento in corso di costruzione - mq **186,03**, così ottenuta: superficie coperta mq 278,92, più superfici scoperte mq 13,29, meno superficie vano scala piano primo mq 4,70, meno superficie vano scala piano secondo mq 4,70, meno superficie negozio mq 63,86, meno superficie magazzino mq 32,92;
- Negozio—mq **63,86**;
- Magazzino deposito—mq **32,92**.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna degli ambienti e dello stato delle rifiniture, si rinvia all'allegato rilievo planimetrico dello stato di fatto, alla planimetria catastale, nonché alle riprese fotografiche.

In riferimento al contesto ambientale in cui ricade l'immobile, preliminarmente si ritiene opportuno evidenziare che trattasi di località ad alta vocazione turistica, posizionata lungo il litorale tirrenico, nel cuore della rinomata "Costa Viola", le cui strutture ricettive balneari, nel periodo estivo, attraggono notevoli flussi turistici.

Va anche precisato che l'abitato del Comune di Scilla è diviso in tre zone:

- **Il centro storico**, che comprende quella dove sono ubicate le sedi istituzionali: il Municipio, l'Ospedale, le scuole, ed altri importanti edifici pubblici e turistico/commerciali, come il Castello, alcuni locali di ristorazione, Istituti di Credito, Farmacia, supermercati e negozietti tipici del luogo;

- **“Marina Grande”**, a sud del centro storico, da cui dista un chilometro, che sorge in fregio alla meravigliosa spiaggia di Scilla, nota località di balneazione con un piccolo porticciolo turistico;
- **la frazione di Chianalea**, a nord del centro storico, da cui dista circa un chilometro, la cui caratteristica principale, che la rende quasi unica, è quella di essere un insediamento di case edificate a contatto diretto col mare e con gli scogli che emergono dall'acqua.

Per quanto riguarda il contesto nel cui ambito ricade il fabbricato in esame, trattasi di zona urbana centrale della parte alta del Comune di Scilla, raggiungibile direttamente dalla centralissima piazza San Rocco, percorrendo poche decine di metri della via Umberto I°.

La zona risulta completamente urbanizzata, dove sono presenti tutte le opere primarie e secondarie.

L'immobile è situato, perciò, in un contesto ambientale di tipo residenziale, nel centro storico di un piccolo Comune del litorale tirrenico, ad alta vocazione turistica.

Per quanto appena esposto, le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, garantiscono la sicura vocazione di essere fruito esclusivamente per uso abitativo residenziale che, in questo caso, considerata la notevole richiesta che privilegia gli immobili di questo tipo, ne aumenta l'appetibilità dello stesso manufatto sia per uso locativo, sia per compravendite.

In ordine agli accertamenti circa l'attestato di prestazione energetica, si precisa che i nuovi attestati che saranno allegati al presente referto peritale, fatta eccezione dell'immobile ancora in corso di costruzione e di quello ad uso deposito.

3- accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

In ordine alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata nell'atto di pignoramento, al fine di una chiara ed esatta individuazione dell'immobile trattato, si precisa che i dati attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e che gli immobili sono facilmente individuabili.

4- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Preliminarmente occorre evidenziare che non è stato possibile reperire le planimetrie catastali, in quanto indisponibili presso l'Ufficio competente.

Inoltre, in occasione del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto risultante dalla documentazione catastale (visure catastali).

Tali difformità derivano dal frazionamento, ovvero dalla separazione materiale delle due unità immobiliari poste al piano terra della particella **1896**, attualmente utilizzate per attività ad uso commerciale.

Catastalmente, le stesse risultano invece censite come un'unica unità abitativa sviluppata su tre piani e ancora classificata "in corso di costruzione".

Alla luce di dette incongruenze, si è ritenuto opportuno procedere alla regolarizzazione della posizione catastale mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione (DOCFA), che sarà allegata al presente referto peritale.

In sostanza, l'originaria particella **1896**, sarà composta dai seguenti su-balterni:

- **SUB 1**– Bene Comune non Censibile (scala esterna posta su via Largo Piano per gli accessi al **sub 4**);
- **SUB 2**– Magazzino Deposito categoria C/2 classe 2 – consistenza mq 25 – superficie catastale mq 33 – rendita catastale € 45,19;
- **SUB 3**– Negozio C/1 classe 5 – consistenza mq 42 – superficie catastale mq 52 – rendita catastale € 1.017,32;
- **SUB 4**– Appartamento in corso di costruzione F/3.

5- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In ordine alla destinazione urbanistica delle originarie particelle **1896** e **1064**, contigue tra loro e ricomprese nel foglio **5** della sezione di Scilla, presso cui sono ubicati entrambi gli immobili pignorati, lo strumento urbanistico vigente prevede: **“ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A” con caratteristiche di tipo storico, artistico ed ambientale.**

Dalla successiva consultazione degli atti concessori reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scilla, è emerso che la destinazione d'uso prevista è: **Abitazione”.**

6- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accertigli eventuali costi della stessa; altrimenti, serisulti in opendenti istanze di disa-¹⁷

natoria, 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

In riferimento alla corrispondenza degli immobili pignorati con i relativi atti autorizzativi, come già anticipato al punto 4, va certamente evidenziato che sono state riscontrate alcune modifiche riguardanti la composizione della particella **1896** rispetto agli elaborati grafici a corredo dell'ultimo atto autorizzativo reperito, la **Concessione di Costruzione n. 4759 del 15/05/1987**, peraltro ormai scaduta.

Tali variazioni non sono da inquadrare come abusi edilizi, bensì come irregolarità formali, facilmente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis della cosiddetta "Legge Salvacasa", Legge 105/2024, i cui relativi costi saranno quantificati e successivamente decurtati dal probabile valore di stima determinato al "Quesito" n.14 che segue.

In ordine alla particella **1064 – Sub 3**, si precisa che l'Ufficio Tecnico del Comune di Scilla ha confermato che la costruzione del fabbricato è risalente a data antecedente al 1942 e pertanto priva di un titolo concessorio propriamente detto. Tuttavia, nell'anno 2021, l'esecutata ha presentato al SUE una pratica edilizia CILA, la n° 126, a firma dell'arch. [REDACTED] con studio in Vibo Valentia, riferita ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire per il ripristino dei prospetti e per la ristrutturazione degli ambienti che compongono il **sub 3**.

Considerato che il manufatto identificato con la particella **1064 sub 3** è stato edificato in epoca antecedente al **1942**, e che il secondo fabbricato pignorato, anch'esso originariamente risalente al medesimo periodo costruttivo, è stato successivamente oggetto di concessione per demolizione e ricostruzione nell'anno **1987**, intervento a tutt'oggi non ultimato, non è stato possibile reperire i relativi collaudi statici dei fabbricati cui appartengono le unità immobiliari oggetto di accertamento.

Non risultano altresì agli atti dell'Ufficio le dichiarazioni di agibilità, i cui costi saranno detratti dai probabili valori finali di stima, come indicato nel quesito n. 14.

7-verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nel caso che occupa, il diritto sui beni pignorati risulta essere integralmente in capo all'esecutato.

8-specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In ordine alla quantificazione delle eventuali spese di gestione o di manutenzione, non risultano morosità a carico dell'esecutata.

A tal proposito appare utile evidenziare che i rispettivi immobili in accertamento sono fabbricati autonomi e unifamiliari le cui spese di gestione, comprese quelle straordinarie, sono a carico di esclusiva competenza della stessa [REDACTED]

9-dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La composizione dei lotti è preordinata ad aggregare porzioni di immobili che abbiano la capacità di spiegare una fruizione autonoma ed indipendente.

Nel caso specifico, considerati gli immobili che costituiscono la particella **1896**, ovvero una unità abitativa ancora in corso di costruzione, un negozio e un magazzino/deposito (come da regolarizzazione catastale allegata alla presente relazione), nonché l'unità abitativa allibrata con la particella **1064 –sub 3**, si ritiene che la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

1. **Lotto 1– Abitazione** - foglio **5** della Sezione Urbana di Scilla – particella **1064– sub 3** – categoria A/3 –Classe 2 – consistenza 5,5 vani– Rendita € 244,24;
2. **Lotto 2– Appartamento** - foglio **5** della Sezione Urbana di Scilla – particella **1896** – sub **4** – categoria F/3 – consistenza 256 m², **con annesso sub 1** che rappresenta la scala comune posta su via **Largopiano** per l'accesso ai rispettivi piano primo e secondo ;
3. **Lotto 3– Negozio** - foglio **5** della Sezione Urbana di Scilla – particella **1896** – sub **3** – categoria C/1 classe 5 – consistenza mq 42 – superficie catastale mq 52 – rendita catastale € 1.017,32
4. **Lotto 2– Magazzino Deposito** foglio **5** della Sezione Urbana di Scilla – particella **1896** – sub **2** categoria **C/2** classe **2** – consistenza mq 25 – superficie catastale mq 33 – rendita catastale € 45,19;

10- dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Nel caso che ci occupa, poiché gli immobili di che trattasi sono stati pignorati per intero, non è necessaria la divisione in singoli lotti e, pertanto, si procederà con la stima per intero degli stessi.

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;

In ordine allo stato attuale degli immobili pignorati, circa la possibile occupazione degli stessi, occorre precisare quanto segue:

- **L'abitazione** allibrato con la particella **1064 – Sub 3**, malgrado lo stato di totale inabitabilità e obsolescenza, risulta occupato dal [REDACTED] proprietario del negozio posto al piano terra dello stesso fabbricato. All'interno sono altresì presenti suppellettili vari e mobili in disuso.
- **l'appartamento** ancora in corso di costruzione, allibrato con la particella **1896**, risulta libero da persone e cose;

il negozio allibrato con la particella **1896 – sub 3** – è condotto in locazione dal sig. [REDACTED] [REDACTED], nel quale²¹

svolge l'attività di grafica pubblicitaria. Il contratto di locazione che ne legittima l'occupazione, di cui si allega copia, è stato sottoscritto dal custode giudiziario, dott. Andrea Campiglia, e lo stesso conduttore, la cui vigenza è di un anno a far data dal **01 ottobre 2025, al 30 settembre 2026**;

- **il magazzino deposito** allibrato con la particella **1896**–sub **2**, risulta libero da presone e cose;

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

Nel caso che ci occupa, non si prevista detta condizione.

13- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (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;

Nel caso che ci occupa, non si prevista detta condizione.

14-determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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.

Considerazioni Generali e Criteri Di Stima

In ordine ai criteri di determinazione del probabile valore di mercato dell'unità pignorata, la pratica estimale suggerisce di adottare il metodo analitico in funzione della capitalizzazione finanziaria dei redditi netti prodotti dagli stessi immobili, sulla base dei ricavi dei fitti correnti, moltiplicati per le superficie utile ragguagliata dell'unità oggetto di stima.

Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione.

Per attualità si intende la data convenzionale di **novembre 2025**.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, come puntualmente descritto nei paragrafi che precedono, evidenziano una chiara vocazione d'uso residenziale e commerciale.

Detti elementi, inseriti in un contesto ambientale contraddistinto da un notevole afflusso turistico, incrementano in modo significativo l'appetibilità dei beni sia ai fini della locazione sia della compravendita con finalità stagionali, come già precedentemente illustrato.

Ne consegue un apprezzabile interesse da parte degli operatori del settore immobiliare, in particolare di quelli orientati verso investimenti a destinazione commerciale, i quali garantiscono maggiore redditività, sicurezza del capitale investito e una rendita fondiaria più stabile nel tempo.

Tuttavia, l'attuale crisi economica che interessa l'intero Paese da quasi un ventennio, unitamente alla crescente pressione fiscale sugli immobili, determina una marcata riduzione della domanda di acquisto, con conseguente rallentamento del mercato immobiliare e significativa flessione dei valori di compravendita.

La carenza di transazioni attualmente concluse, di fatto, non fornisce dati rilevanti circa la presenza di un mercato vero e proprio della zona, da assumere come riferimento per gli immobili in trattazione.

Le indagini di mercato riferite a compravendite di immobili con caratteristiche similari a quelli in esame, temporalmente riferite anche a quelle di qualche anno fa, estese a parecchi operatori economici del settore immobiliare, hanno confermato, tutte, che i prezzi per metro quadrato variano da € **850,00** ad € **1.200,00**, per le abitazioni, € **900,00** ad € **1.500,00**, per i negozi, ed € **500,00** ad € **800,00**, per i magazzini; le indagini riferite alle locazioni delle abitazioni indicano valori per metro quadro ricompresi tra € **3,00** ed € **4,50**, per i negozi, da € **6,50** ed € **10,00** e, per i magazzini / deposito, € **2,50** ed € **3,50**.

Detti valori trovano riscontro anche nell'Osservatorio dei Valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.

Fatta questa premessa e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, si ritiene congruente e prudentiale stabilire i seguenti valori unitari per metro quadrato mese:

- abitazioni **€/mq3,80**;
- negozi **€/mq8,00**;
- magazzini deposito **€/mq3,50**.

Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati.

Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione

- Sfittoeinesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- Vetustà
- IMU

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari urbani, esso ammette variazioni entro limiti di quattro punti, tra un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 5,00%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento.

In riferimento al **lotto 1, particella 1064 – sub 3**, considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,00%**.

In riferimento al **lotto 2, particella 1896 – sub 4 (abitazione in corso di costruzione con annessa scala esterna identificata con il sub 1)**, considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,00%**;

In riferimento al **lotto 2, particella 1896 – sub 3 (negozi)**, considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,50%**;

In riferimento al **lotto 3, particella 1896 – sub 2 (magazzino/deposito)**, considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,50%**;

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1–PARTICELLA 1064–SUB3

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	164,37	-
Valore locativo per metro quadrato	€	3,80	-
Reddito mensile lordo =	164,37	€ 3,80	€ 624,61
Reddito annuo lordo =	€ 624,61	12	€ 7495,27
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,50%		
Assicurazione	0,50%		
Sfitto e inesigibilità	0,00%		
Manutenzione ordinaria	1,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	2,50%		
Importo della detrazione =	€ 7495,27	-2,50%	-€ 187,38
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)			
Rendita catastale		0%	€ -
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ 244,28			-€ 352,94
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 7495,27	1€ 7495,27	-23%	-€ 1723,91
Sommano le detrazioni			-€ 2264,23
REDDITO ANNUO NETTO	€ 7495,27	-€ 2264,23	€ 5231,04
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,00% =			
	€ 5231,04		0,03
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
	€ 174367,92		
INCIFRA TONDA			
	€ 174350,00		

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui congruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo

complessivo di **€ 174 350,00** per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq **103,46** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$\underline{\underline{\text{€}174350,00/\text{mq}194,89=895,00\text{circa €}/\text{mq}}}$$

Poiché lo stesso immobile necessita di un importante intervento di ripristino delle rifiniture interne, quali impianti idrico, fognario ed elettrico, i pavimenti, i rivestimenti, le coloriture interne delle pareti e dei soffitti, la sostituzione delle porte interne e degli infissi, il probabile valore di mercato come sopra ottenuto deve essere adeguato alle condizioni oggettive dei luoghi applicando le detrazioni commisurate ai costi da sostenere, per la cui quantificazione è stata redatto un calcolo parametrico che considera l'incidenza delle singole lavorazioni da ripristinare in relazione alla tipologia di costruzione cui sono destinate.

Nel caso che ci occupa, è stato apprezzato un valore unitario pari ad **€/mq 385,00** da moltiplicare alla in iterata superficie lorda dell'unità abitativa, pari a **mq 194,89**, da cui ne consegue il costo complessivo dei lavori di ristrutturazione da eseguire per attualizzare il valore alle condizioni oggettive del Sub 3: Valore unitario lavori €/mq 385,00 x Superficie immobile mq 194,89 = Costo Lavori **€ 75 032,65** in cifra tonda **€ 75 000,00**.

Pertanto, detraendo il costo dei lavori di ripristino appena ottenuto al probabile valore di mercato del **lotto 1 – Particella 1064 – sub 3**, calcolato analiticamente nella misura di **€ 174 350,00**, si ottiene il valore probabile finale dell'immobile, adeguato allo stato attuale, che residua come segue:

$$\text{Valore a nuovo € 174350,00 - Lavori di ripristino €75.000,00=}$$

$$\underline{\underline{\text{€}174350,00-\text{€}75.000=\text{€}85.400,00}}$$

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria, per la S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), della regolarizzazione catastale, nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **Lotto 1** appena determinato, residuerà come segue:

Valore probabile stimato del Lotto 1–SUB3	€85400,00–
Diritti di segreteria CILA in Sanatoria (art. 34 bis) per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€100,00–
Competenze professionali CILA	€1200,00–
Diritti di segreteria SCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamento catastale compreso spese	€570,00–
Garanzia vizi occulti 10% su €85400,00	8540,00–
VALORE PROBABILE LOTTO 1 (appartamento sub 3)	€73339,00

In riferimento al mancato reperimento del “collaudo statico” dell'intero, indispensabile per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e delle singole unità immobiliari che lo compongono, sarebbe necessario sottoporre la problematica anche all'altro proprietario del Sub 1 non pignorato, affinché si affidi l'incarico ad un professionista abilitato (ingegnere strutturista con oltre dieci anni di iscrizione al proprio albo professionale), le cui competenze e spese andrebbero ripartite tra tutti gli stessi comproprietari.

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 2 – PARTICELLA 1896 - SUB 4(appartamento
In corso di costruzione)

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	160,14	-
Valore locativo per metro quadrato	€	3,80	-
Reddito mensile lordo =	160,14	€ 3,80	€ 608,53
Reddito annuo lordo =	€ 608,53	12	€ 7302,38
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,50%		
Assicurazione	0,50%		
Sfitto e inesigibilità	1,00%		
Manutenzione ordinaria	2,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	4,50%		
Importo della detrazione =	€ 7302,38	-4,50%	-€ 328,61
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)			
Rendita catastale	0%		€ -
Detrazione per IMU non opera in quanto in "corso di costruzione"			
Rendita catastale (in corso di costruzione)			
€ -			€ -
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 7302,38	1€ 7302,38	-23%	-€ 1679,55
Sommano le detrazioni			-€ 2008,16
REDDITO ANNUO NETTO	€ 7 302,38	-€ 2 008,16	€ 5 294,23
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,00% =			
	€ 5294,23		0,03
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 2			
	€ 176474,28		
INCIFRATO NDA	€ 176500,00		

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui congruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo complessivo di **€ 176 500,00** per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq **186,03** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$\underline{\underline{\text{€}176500,00/\text{mq}186,03=950,00\text{circa}\text{€}/\text{mq}}}$$

Poiché lo stesso immobile è allo stato rustico e necessita di tutte le opere di completamento, quali: tramezzi divisorii interni; i pavimenti; gli intonaci interni al civile e le coloriture interne delle pareti e dei soffitti; le porte interne e gli infissi; l'impianto elettrico e i servizi igienici; il probabile valore di mercato come sopra ottenuto deve essere adeguato alle condizioni oggettive dei luoghi applicando le detrazioni commisurate ai costi ancora da sostenere, per la cui quantificazione è stata redatto un calcolo parametrico in percentuale, considerando l'incidenza delle singole lavorazioni ancora da eseguire in relazione alla tipologia di costruzione cui sono destinate.

In buona sostanza, l'incidenza dei costi di realizzazione di un manufatto con caratteristiche analoghe a quello in esame, in materia estimale, sono stabiliti in percentuale sul valore complessivo finale dei manufatti, come di seguito descritti:

– Incidenza delle fondazioni	4,00%
– Incidenza delle opere in C.A. fuori terra	25,30%
– Incidenza delle tamponature e tramezzature	9,60%
– Incidenza delle impermeabilizzazioni	1,10%
– Incidenza degli intonaci interni ed esterni (50%)	3,40%
– Imprevisti	1,60%
TOTALE INCIDENZA	45,00%

Il dato in percentuale appena ottenuto rappresenta l'incidenza dei costi delle opere già realizzate rispetto al valore complessivo del manufatto sopra determinato.

Da ciò ne consegue che l'incidenza dei costi delle opere di completamente ancora da eseguire rappresentano il **55,00%** del valore probabile del manufatto considerato a nuovo e pronto per essere fruito.

Pertanto, applicando le percentuali appena ottenute al probabile valore di mercato del **lotto 2 – Particella 1896 – sub 4** (appartamento in corso di costruzione), calcolato analiticamente nella misura di **€ 176 500,00**, determinano il valore probabile finale dell'immobile, adeguato allo stato attuale, che residua come segue:

Valore Probabile a nuovo € 176500,00 x Incidenza fabbricato rustico 45%=

VALORE PROBABILE ATTUALE LOTTO 2 = € 79425,00

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria, per la S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), dell'aggiornamento catastale, nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **Lotto 2** appena determinato, residuerà come segue:

Valore probabile stimato del Lotto 2	€79425,00–
Diritti di segreteria CILA in Sanatoria (art. 34 bis) per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€100,00–
Competenze professionali CILA	€1200,00–

Diritti di segreteria SCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamento catastale compreso spese	€570,00–
Garanzia vizi occulti 10% su €79425,00	€7942,50–

VALORE PROBABILE LOTTO 2 (appartamento sub 4) €68012,50

In questo caso, in riferimento al mancato reperimento del “collaudo statico” dell’intero edificio, indispensabile per l’ottenimento dell’agibilità del fabbricato e delle singole unità immobiliari che lo compongono, considerato che il fabbricato è ancora in corso di costruzione, sarebbe necessario sottoporre la problematica ad un professionista abilitato (ingegnere strutturista con oltre dieci anni di iscrizione al proprio albo professionale), per la corretta quantificazione delle spese e competenze da sostenere.

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 3 – PARTICELLA 1896 - SUB 3 (negozi)

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	54,63	-
Valore locativo per metro quadrato	€	8,00	-
Reddito mensile lordo =	54,63	€ 8,20	€ 447,97
Reddito annuo lordo =	€ 447,97	12	€ 5 375,59
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,50%		
Assicurazione	0,50%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Manutenzione ordinaria	1,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	4,50%		
Importo della detrazione =	€ 5 375,59	-4,50%	-€ 241,90
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)			
Rendita catastale	0%		€ -
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ 1 017,32			-€ 505,25
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 5 375,59	1€ 5 375,59	-23%	-€ 1 236,39
Sommano le detrazioni			-€ 1 983,54
REDDITO ANNUO NETTO	€ 5 375,59	-€ 1 983,54	€ 3 392,05
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,50% =			
	€ 3 392,05		0,035
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 3			
	€ 96 915,83		
INCIFRA TONDA			
	€ 97 000,00		

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui congruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo complessivo di € 97 000,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 63,86 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$\underline{\underline{\text{€} 97\,000,00 / \text{mq } 63,86 = 1520,00 \text{ circa € / mq}}}$$

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria, per la S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), l'aggiornamento catastale, nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **Lotto 3** appena determinato, residuerà come segue:

Valore probabile stimato del Lotto 3	€97000,00–
Diritti di segreteria CILA in Sanatoria (art. 34 bis) per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€100,00–
Competenze professionali CILA	€1200,00–
Diritti di segreteria SCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamento catastale comprensivo di spese	570,00–
<u>Garanzia vizi occulti 10% su €97000,00</u>	<u>€9700,00–</u>
VALORE PROBABILE LOTTO 3 (negozi sub 3)	€83830,00

In riferimento al mancato reperimento del “collaudo statico” dell'intero edificio, indispensabile per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e delle singole unità immobiliari che lo compongono, poiché anche questa unità immobiliare appartiene al maggior fabbricato identificato con la particella **1896**, si ribadisce quanto già precisato al **Lotto 2** che precede.

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 4 – PARTICELLA 1896 - SUB 2 (magazzino deposito)

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utileragguagliata	mq	26,61	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	3,50	-
Reddito mensile lordo =	26,61	€ 3,50	€ 93,14
Reddito annuo lordo =	€ 93,14	12	€ 1 117,62
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,50%		
Assicurazione	0,50%		
Sfitto e inesigibilità	1,00%		
Manutenzione ordinaria	1,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	3,50%		
Importo della detrazione =	€ 1 117,62	-3,50%	-€ 39,12
Detrazione per TASI (non operante in quanto assolta dall'IMU)			
Rendita catastale		0%	€ -
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ 45,19			-€ 65,29
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 1 117,62	1€ 1 117,62	-23%	-€ 257,05
Somma delle detrazioni			-€ 361,46
REDDITO ANNUO NETTO	€ 1 117,62	-€ 361,46	€ 756,16
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,50% =			
	€ 756,16		0,035
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 4			
	€ 21 604,59		
INCIFRATO NDA	€ 21 600,00		

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui con-

gruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo complessivo di € 21 600,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 32,92 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$\underline{\underline{\text{€}21600,00/\text{mq}32,92=660,00\text{circa}\text{€}/\text{mq}}}$$

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria, per la S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), per l'aggiornamento catastale, nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **lotto 4** appena determinato, residuerà come segue:

Valore probabile stimato del Lotto 4	€21600,00–
Diritti di segreteria CILA in Sanatoria (art. 34 bis) per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€100,00–
Competenze professionali CILA	€1200,00–
Diritti di segreteria SCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamento catastale comprensivo di spese	570,00–
<u>Garanzia vizi occulti 10% su €21600,00</u>	<u>€2160,00–</u>

VALORE PROBABILE LOTTO 4 (magazzino deposito sub2) €15970,00

In riferimento al mancato reperimento del "collaudo statico" dell'intero edificio, vale quanto già sopra precisato.

15- Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso che ci occupa, come già precisato al quesito n. 11, l'unico immobile che risulta locato con regolare contratto redatto e sottoscritto dal Custode Giudiziario, è identificato con la **particella 1896 – Sub 2**, la cui scadenza è prevista per il 30/09/2026.

Pertanto non è prevista detta condizione.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, posso confermare che il probabile valore di mercato del compendio pignorato, ammonta ad **€ 241 151,50** in cifra tonda (euro duecento quarantunomila cento cinquantuno/50).

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 04 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(geom. Francesco Muzzupappa)

ALLEGATI:

- ❑ Verbale di sopralluogo;
- ❑ Rilievi fotografici;
- ❑ Documentazione catastale;
- ❑ Planimetrie rilevate;
- ❑ Titoli di provenienza, note di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- ❑ Documentazione Urbanistica;
- ❑ Attestati di prestazione energetica;
- ❑ Fotocopie delle spese sostenute.

RILIEVI FOTOGRAFICI

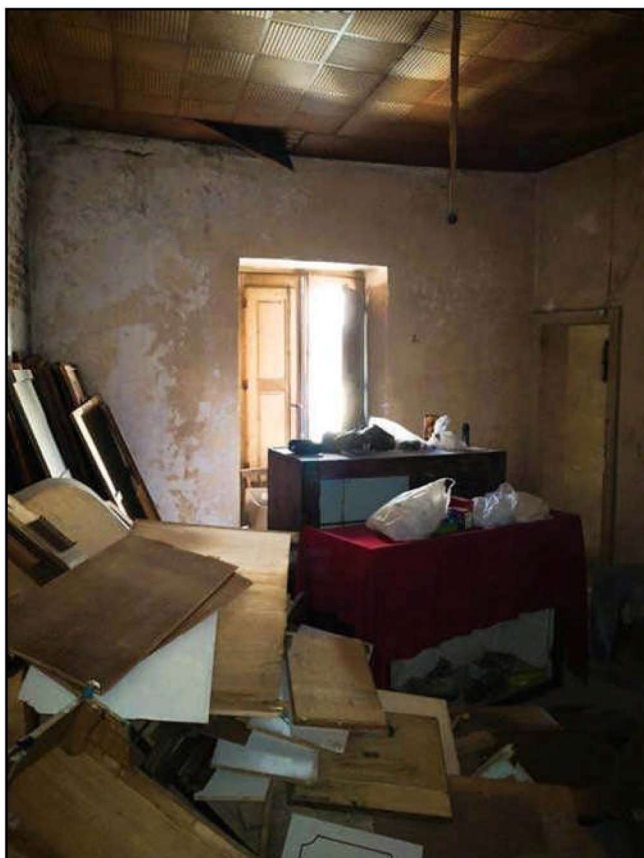
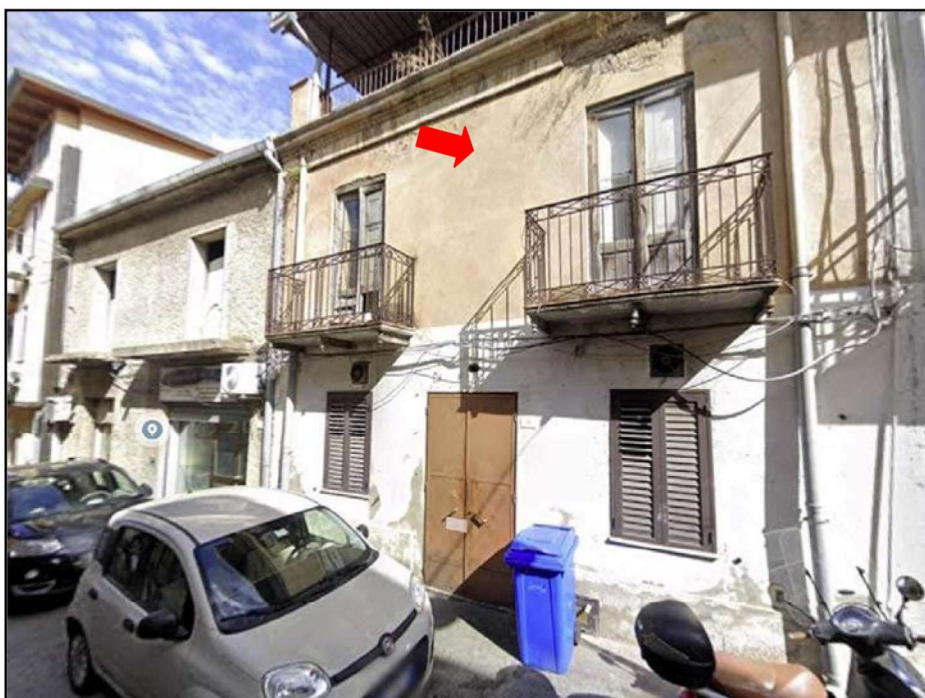
Foto 3 – ripresa del prospetto della particella 1064 lato via Umberto I°.**Foto 4** – ripresa di una camera interna al piano primo della particella 1064 – Sub 3.



Foto 5 – ripresa di un'altra camera internadelpianoprिमोदellaparti-cella **1064** – Sub **3**.



Foto 6 – ripresa di un'altra camera internadelpianoprिमोदellaparti-cella **1064** – Sub **3**.

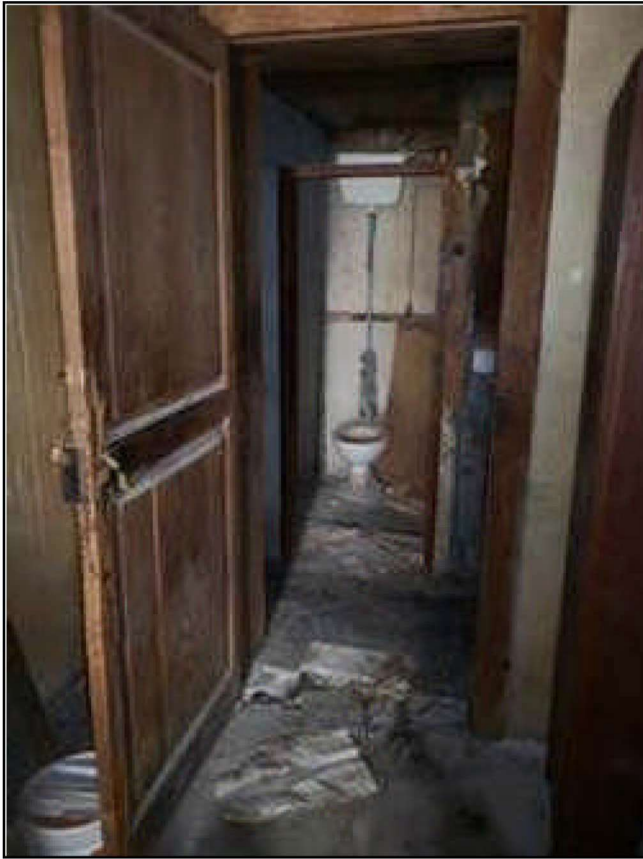


Foto7—ripresadelservizioigieni- co della particella **1064 – Sub 3**.

Foto8— ripresadelsalone dellaparticella**1064–Sub3**.

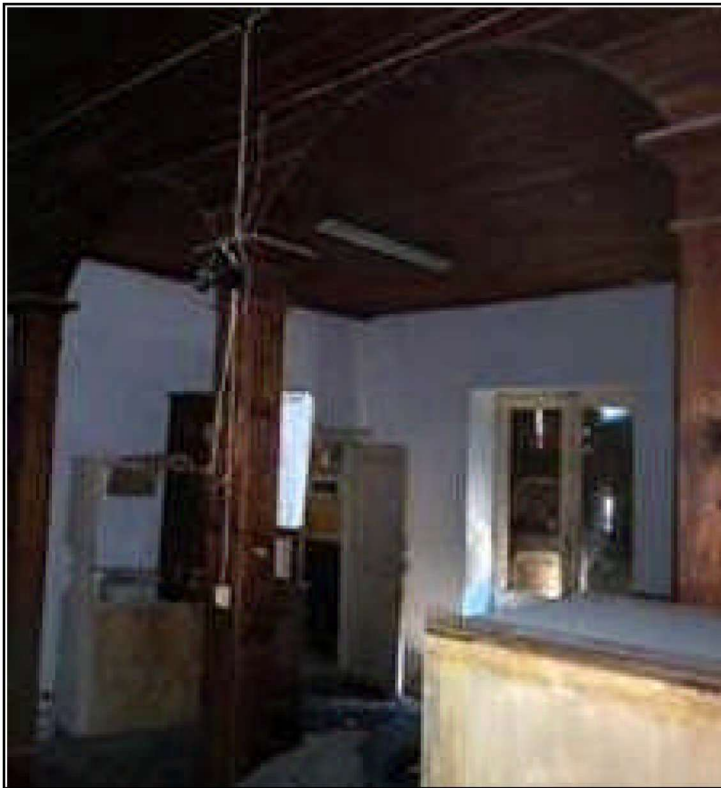




Foto 9 - ripresa della terrazza a livello del piano secondario della particella **1064** – Sub **3**.



Foto 10 – ripresa dell'ingresso alla particella **1896**, ancora in corso di costruzione, lato via Largo Piano.



Foto 11 – ripresa del prospetto della particella **1896**, ancora in corso di costruzione, lato via Umberto I°.



Foto 12 – ripresa vanoprinziale del negozio condotto in locazione – particella **1896 – Sub 3**.



Foto 13 – ripresa del servizio wc del negozio condotto in locazione – particella 1896 – Sub 3.

Foto 13 – ripresa della seconda camera del negozio condotto in locazione – particella 1896 – Sub 3.

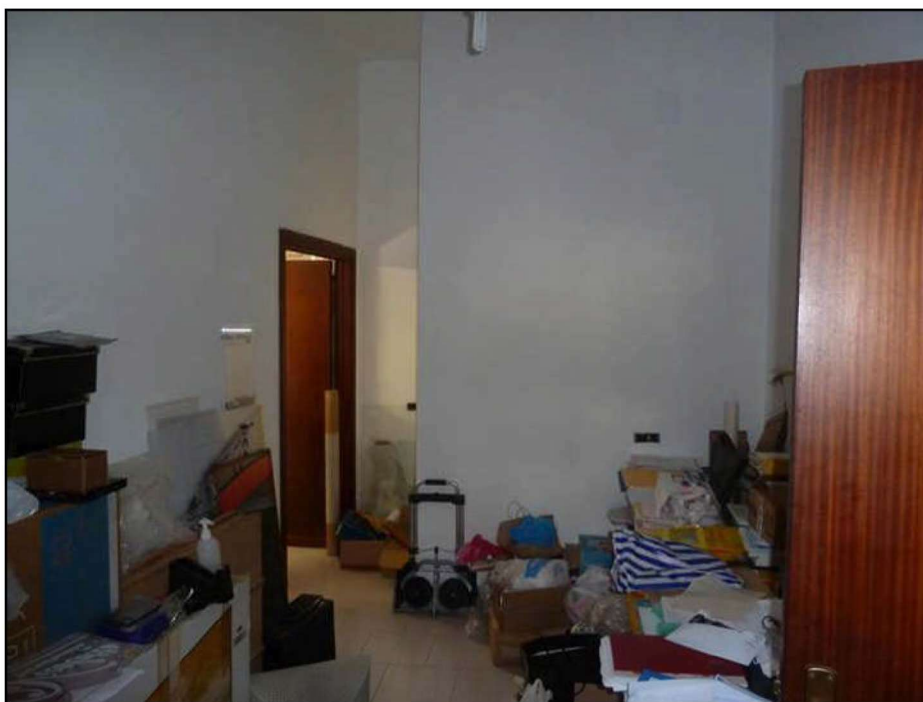




Foto 15—ripresa dell'aterza camera del negozio condotto in locazione - particella **1896** – **Sub 3**.



Foto 16 – ripresa del magazzino deposito attualmente sfitto—particella **1896** – **Sub 2**



Foto 17 – ripresa del servizio wc del magazzino deposito attualmente sfitto – particella **1896** – **Sub 2**.

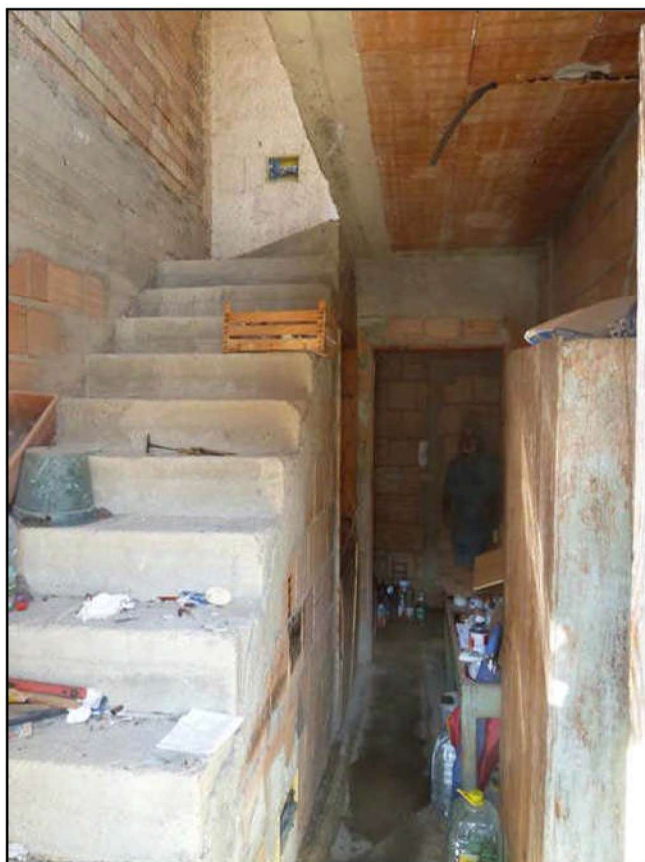


Foto 18 – ripresa della scala dell'unità abitativa in corso di costruzione – particella **1896** – **Sub 4**

Foto19—ripresadiunambientedell'unitàabitativaincorsodicostruzione—particella 1896—Sub4

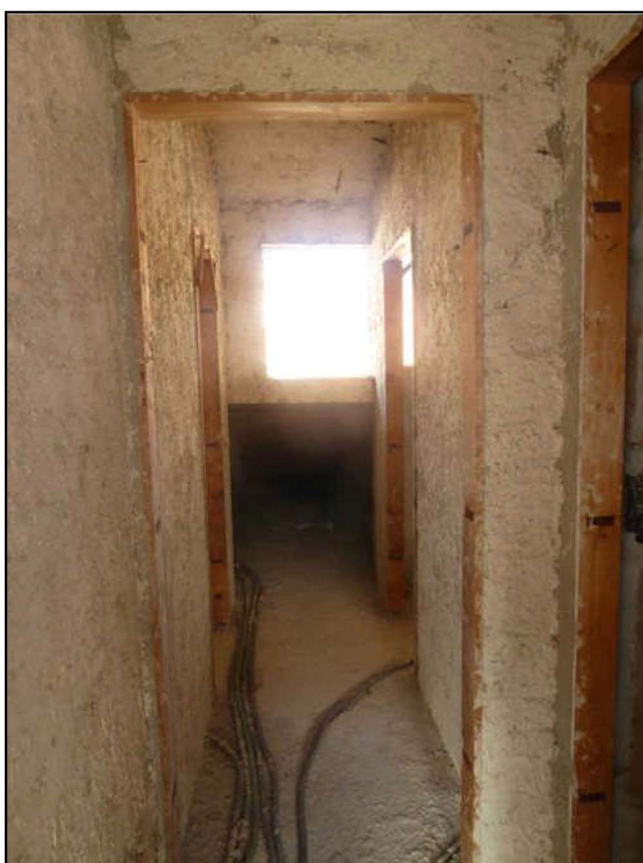
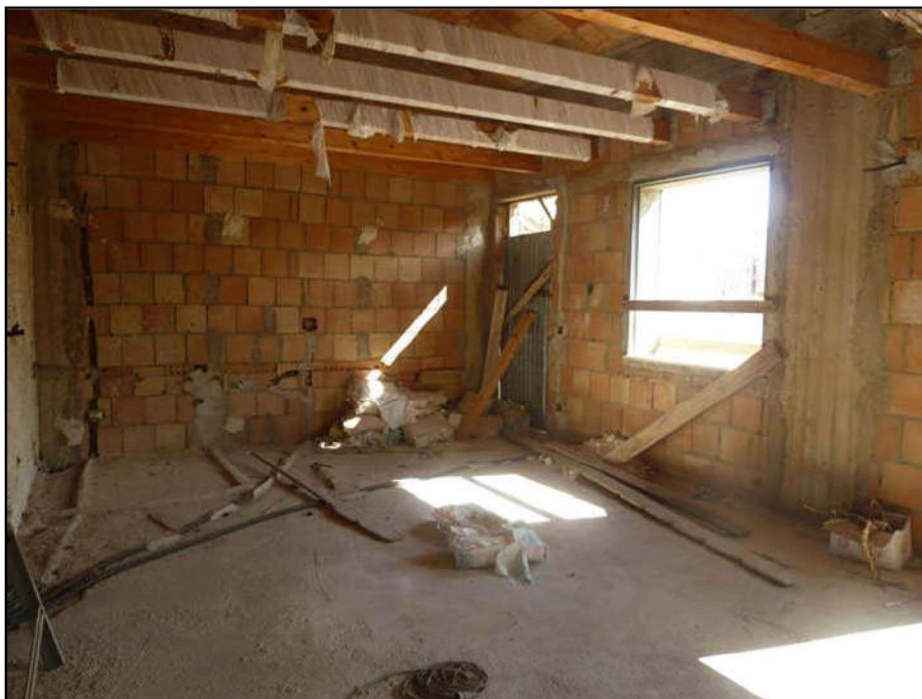


Foto20—ripresadiundisimpegno dell'unità abitativa in corso di costruzione—particella**1896—Sub4**



Foto 21 – ripresa di un altro ambiente dell'unità abitativa in corso di costruzione – particella **1896** – Sub **4**

Foto 22 – ripresa di un altro ambiente dell'unità abitativa in corso di costruzione – particella **1896** – Sub **4**



DOCUMENTAZIONE CATAT STALE



N=98400

E=61900

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

1 Particella: 1064

8-01-2025 17:10:57
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T286150/2025
Comune: (RC) SCILLA
Foglio: 5

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

Ist. n. 14 dep. 04/12
Data: 09/07/2025 Ora: 17.28.02
Visuran.: T416884 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCILLA (Codice: I537) Provincia di REGGIO CALABRIA Foglio:
Catasto Fabbricati	5 Particella: 1064 Sub.: 3

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1000/1000
---	--	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 05/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1064	3			A/3	2	5,5 vani		Euro 244,28	VARIAZIONE del 05/02/2013 Pratican. RC0022442i n. 1 del 01/01/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 3202.1/2013)
Indirizzo		VIA LARGO PIANO N. 24 Piano PT-1										
Notifica							Partita				Mod. 58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I537 - Foglio 5 - Particella 1064

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1064	3			A/3	2	5,5 vani		L. 473.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA LARGO PIANO N. 24 Piano PT-1										
Notifica							Partita		1204		Mod. 58	-



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Ist. n. 14 dep. 04/12

Data: 09/07/2025 Ora: 17.28.02

Visuran.: T416884 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1064	3			A/3	2	5,5 vani		Euro 0,31 L. 605	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIALARGOPIANO n. 24 Piano PT-PI										
Notifica							Partita	1204	Mod. 58			

L'intestazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti: Situazione

degli intestati dal 26/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/11/2001 Pubblico ufficiale SERGI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 29453 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 3425 registrata in data 04/12/2001 - VENDITA a Voltura n. 5576.1/2002 - Pratica n. 6026 in atti dal 12/01/2002	

Situazione degli intestati dal 02/02/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 26/11/2001
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEIPASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 02/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 20 n. 66 registrata in data 08/02/2000 - SUCCESSIONE a Voltura n. 54890.1/2000 - Pratica n. 274325 in atti dal 22/11/2001	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 02/02/1999
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

Ist. n. 14 dep. 04/12
Data: 09/07/2025 Ora: 17.29.14
Visuran.: T417677 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCILLA (Codice: I537)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO CALABRIA Foglio: 5 Particella: 1896

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1000/1000
---	--	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 12/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1896				F/3		256 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2018 Pratican. C0147632 in atti dal 12/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 51470.1/2018)
Indirizzo			VIA UMBERTO PRIMO n.5 Piano S1 - T-1									
Notifica						Partita					Mod.58	22776

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I537 - Foglio 5 - Particella 1896

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1896				F/3		256 m²			COSTITUZIONE del 23/09/1999 in atti dal 23/09/1999 (n. B017999)
Indirizzo			VIA UMBERTO In. 5 Piano S1-T-1									
Notifica						Partita		1001681		Mod. 58	22776	



Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Ist. n. 14 dep. 04/12

Data: 09/07/2025 Ora: 17.29.14

Visuran.: T417677 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

L'intestazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti: Situazione

degli intestati dal 26/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/11/2001 Pubblico ufficiale SERGI Sede REGGIO CALABRIA (RC) Repertorio n. 29453 - UR Sede REGGIO CALABRIA (RC) Registrazione n. 3425 registrata in data 04/12/2001 - VENDITA Voltura n. 5576.1/2002 - Pratica n. 6026 in atti dal 12/01/2002		

Situazione degli intestati dal 23/09/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 02/02/1999
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/09/1999 in atti dal 23/09/1999 (n. B01791.1/1999)		

Situazione degli intestati dal 02/02/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 26/11/2001
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/02/1999 - UR Sede REGGIO CALABRIA (RC) Registrazione Volume 20 n. 66 registrata in data 08/02/2000 - SUCCESSIONE Voltura n. 54890.1/2000 - Pratica n. 274325 in atti dal 22/11/2001		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1	
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.	4	
Causali: divisione, ultimazione fabbricato urbano									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 27/11/2025									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.1	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie		n.2	
	Mod. 1N parte II	n.2	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico		n.1	
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti		n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unità Immobiliari											
Riferimenti Catastali				Utilità Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti				
N.Part.spec.Oper.Sez.Indirizzo	Foglio	ParticellaSub.	Op.Sez.	Foglio	ParticellaSub.Z.C.	Cat.Cl.Cons.	Superf. cat.	Rendita€1N/2NPiano	Scala	Interno	Plan.E edificio
1	S	5	1896								
2BCNC	C	5	1896	1							
via umberto primo	5										
						S1-T 1					
3	C	5	1896	2		U	C/22	25	33	45,19	SI
via umberto primo	5							SIS1			
4	C	5	1896	3		U	C/15	42	52	1.017,32	SI
via umberto primo	5							SIS1			
5	C	5	1896	4			F/3				
via umberto primo	5						S1-T 1				

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
firmailgeommuzzupappafrancesco.n.q.dictuesecuzioneimmobiliaren24del2025(siallega ordinanza nomina e autorizzazione alla procedura)

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: MUZZUPAPPA FRANCESCO NQ CTU quale soggetto obbligato, residente in REGGIO DI CALABRIA (RC) - VIA ARG DX ANNUNZIATA n. 00063 c.a.p. 89100
- Dichiaro che il presente modello unico informativo di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: Geom. MUZZUPAPPA FRANCESCO ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA n. 1847 Codice Fiscale: MZZFNC68S02H224A

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comuni di: **SCILLA**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A Riferimenti Catastali del Fabbricato C.T. Sez. _____ foglio 5 ple. 1896 C.E.U. Sez. _____ foglio 5 ple. 1896	D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune 1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO Guardiolo ☐ Alloggio custode ☐ Sala riunioni (m ² _____) ☐ Atrio (m ² _____) ☐ Porticato - Piloty (m ² _____) ☐ Lavatoio (m ² _____) ☐ Piscina (m ² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐																																																																		
B Riferimenti Temporalidel Fabbricato Anno: _____ Di costruzione 1987 Di ristrutturazione totale _____	2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO Terrazza (m ² _____) ☐ Cortile e camminamenti (m ² _____) ☐ Verde (m ² _____) ☐ Parcheggio auto (posti n. _____) ☐ Tennis (campi n. _____) ☐ Piscina (m ² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐																																																																		
C Elementi Descrittivi del Fabbricato 1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI ☐ Isolato ☒ Contiguo ☐ A schiera Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____ 2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO ☒ Abitazioni in 1 Negozi n. ☐ _____ 1 Laboratori n. _____ ☐ _____ X Magazzini ☐ n. 1 Uffici n. _____ ☐ _____ Box ☐ posto auton. _____ ☐ Autorimesse collettive n. _____ ☐ Locali per attività sportive n. _____ ☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____ 3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. <u>1</u> SCALE CON ACCESSO ☒ Unico Esterno ☐ Plurimo Esterno ☐ Dalcortile Interno 4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO Piani fuori terra n. <u>2</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. <u>1</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____ 5. DENSITA' FONDIARIA Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____ 6. CORPI ACCESSORI n.1 n.2 n.3 n.4 Pianifuoriterr n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Pianientroterra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ 7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☒ NO ☐ SI	E Posizione del Fabbricato TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="5">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(*) n. 1</th> <th>n. 2</th> <th>n. 3</th> <th>n. 4</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td>☒</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td></td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> (*) Dell' accesso principale		FACCIATA						(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4		Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐		Su strada larga fino 10 metri	☒	☐	☐	☐		Su piazza, largo o simile	☐	☐	☐	☐		Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐		Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐		Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐		Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☐	☐	☐		Altro	☐	☐	☐	☐		Facciata in aderenza		☐	☐	☐	
	FACCIATA																																																																		
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																															
Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐																																																															
Su strada larga fino 10 metri	☒	☐	☐	☐																																																															
Su piazza, largo o simile	☐	☐	☐	☐																																																															
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐																																																															
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐																																																															
Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐																																																															
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☐	☐	☐																																																															
Altro	☐	☐	☐	☐																																																															
Facciata in aderenza		☐	☐	☐																																																															

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comuni di: **SCILLA**

mod. 1NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato	I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato
1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Muratura ☐ Cemento armato ☒ Ferro ☐ Prefabbricate ☐ Altre o tipiche del luogo _____ ☐	1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA facc. princ. / altre Tinteggiatura ☒ ☐ Resino-plastica ☐ ☐ Piastrelle di linker, cotto o simili Marmo ☐ ☐ o pietra naturale ☐ ☐ Pannelli in metallo, materiali plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Solo intonaco ☐ ☐ Altre o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
2. COPERTURA A terrazza praticabile ☐ A terrazza non praticabile ☐ A tetto ☒	2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO portone / altri accessi Legno ☐ ☐ Metallo ☒ ☐ Altro _____ ☐ ☐
3. TAMPONATURE Muratura ☒ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐	3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato	L Finiture delle Parti Interne del Fabbricato
IMPIANTO Idrico ☒ Elettrico ☒ Gas ☐ Telefonico ☐ Fognario ☒ Riscaldamento centralizzato ☐ Acqua Calda centralizzata ☐ Condizionamento centralizzato ☐ Citofonico ☐ Video - Citofono ☐ Antenna TV centralizzata ☐ Ascensore : (impianti n. _____) ☐ Montacarichi ☐ Altro _____ ☐ Fonti energetiche alternative _____ ☐	1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE atrio scale Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Piastrelle in ceramica, cotto, gres o simili Moquette e altri tessuti ☐ ☐ Materiali plastici e simili Legno ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
	2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE Idropittura ☐ ☐ Resino-plastica ☐ ☐ Smalto ☐ ☐ Laminati plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Marmo ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
H Recinzioni	M Vincoli Artistici e Storici
INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI Muratura ☐ Metalli lavorati ☐ Maglie metalliche ☐ Elementi prefabbricati ☐ Altro _____ ☐	L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO ☒ SI ☐ Specificare il tipo di vincolo _____
IL TECNICO IL DICHIARANTE data _____ data _____ Firma e timbro _____ firma _____	Riservato all' Ufficio Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONEDIUNITA'IMMOBILIAREADESTINAZIONEORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

A RiferimentiCatastalidell' UnitàImmobiliare				C DatiMetricidell' UnitàImmobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1) 1. LOCALI PRINCIPALI: Piano <u>S1</u> lordi m² <u>33</u> di cui utili m² <u>25</u> 2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano_____lordi m²_____ di cui utili m²_____ 3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano_____lordi m²_____ di cui utili m²_____ Piano_____lordi m²_____ di cui utili m²_____ 4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m²_____ 5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m²_____ Parcheggio auto per posti numero_____ 6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☒ 7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm <u>336</u> Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m²_____			
_____	<u>5</u>	<u>1896</u>	<u>2</u>				
_____	_____	_____	_____				
_____	_____	_____	_____				
_____	_____	_____	_____				
B RiferimentiTemporali							
Anno:							
Di costruzione <u>1987</u> Di ristrutturazione totale _____							
C DatiMetricidell' UnitàImmobiliare							
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'							
☐ Abitazioni o uffici privati							
☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura							
1. VANI PRINCIPALI							
Camere, cucina, stanze,ecc.n. _____ sup. utilem² _____							
2. ACCESSORI DIRETTI							
Bagni, W.C. n. _____ sup. utilem²__ Corridoi,							
ripostigli, ecc.n. _____ sup. utilem² _____							
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² _____							
3. ACCESSORI INDIRETTI							
Accessori complementari, cantine, soffitte,							
lavanderie e simili n. _____ sup. lordam² _____							
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE							
Balconi, terrazzi, portici sup. lordam² _____							
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE							
Giardino, cortile sup. lordam² _____							
Piscina, tennis, _____ sup.m² _____							
Parcheggio auto per posti numero _____							
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA							
Altezza media U.I.U. cm. _____							
Superficie dei vani principali ed accessori diretti							
aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____							
7.PERLEU.I.CENSIBILINELGRUPPO'B'INTEGRARE CON							
LE SEGUENTI INFORMAZIONI							
Pianifuoriterra n. _____ m³. _____							
Pianientroterra n. _____ m³. _____							

D DotazioniTecnologichedell' UnitàImmobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	☐
Acqua calda	☐
Condizionamento	☐
Citofonico	☐
Video - citofonico	☐
Ascensoreadusoesclusivo	☐
Ascensore : (impianti n. _____)	☐
Ascensorediservizio	☐
Montacarichi	☐
Altro _____	☐

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	LOCALE DI DEPOSITO	
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☒	☒	☐		
Piastrelle in scagliemarmo Moquette o simili	☐	☐	☐	2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
Gomme sintetiche Parquet	☐	☐	☐		
Altro _____	☐	☐	☐		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI					
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		☐	☐		
Legno tamburato		☐	☐		
Metallo		☒	☐		
Altro _____		☐	☐		
IL TECNICO				Riservato all'Ufficio	
IL DICHIARANTE				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L' incaricato _____	
Firma _____					

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONEDIUNITA'IMMOBILIAREADESTINAZIONEORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

A RiferimentiCatastalidell' UnitàImmobiliare				C DatiMetricidell' UnitàImmobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1) 1. LOCALI PRINCIPALI: Piano S1 lordi m² 34 di cui utili m² 27 2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano S1 lordi m² 36 di cui utili m² 30 3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano lordi m² di cui utili m² Piano lordi m² di cui utili m² 4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² 5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m² Parcheggio auto per posti numero 6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☒ 7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm 336 Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m²			
	5	1896	3				
B RiferimentiTemporali							
Anno:							
Di costruzione 1987 Di ristrutturazione totale							
C DatiMetricidell' UnitàImmobiliare							
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'							
☐ Abitazioni o uffici privati							
☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura							
1. VANI PRINCIPALI							
Camere, cucina, stanze,ecc.n. sup. utilem²							
2. ACCESSORI DIRETTI							
Bagni, W.C. n. sup. utilem² Corridoi,							
ripostigli, ecc.n. sup. utilem²							
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m²							
3. ACCESSORI INDIRETTI							
Accessori complementari, cantine, soffitte,							
lavanderie e simili n. sup. lordam²							
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE							
Balconi, terrazzi, portici sup. lordam²							
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE							
Giardino, cortile sup. lordam²							
Piscina, tennis, sup.m²							
Parcheggio auto per posti numero							
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA							
Altezza media U.I.U. cm.							
Superficie dei vani principali ed accessori diretti							
aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m²							
7.PERLEU.I.CENSIBILINELGRUPPO'B'INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI							
Pianifuoriterra n. m³.							
Pianientroterra n. m³.							

D DotazioniTecnologichedell' UnitàImmobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	☐
Acqua calda	☐
Condizionamento	☐
Citofonico	☐
Video - citofonico	☐
Ascensoreadusoesclusivo	☐
Ascensore : (impianti n.)	☐
Ascensorediservizio	☐
Montacarichi	☐
Altro	☐

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	NEGOZIO	
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☒	☒	☐		
Piastrelle in scagliemarmo Moquette o simili	☐	☐	☐	2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
Gomme sintetiche Parquet	☐	☐	☐		
Altro _____	☐	☐	☐		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI					
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		☐	☐		
Legno tamburato		☐	☐		
Metallo		☒	☒		
Altro _____		☐	☐		
IL TECNICO				Riservato all'Ufficio	
IL DICHIARANTE				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____ Firma _____				L' incaricato _____	

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n.3								
Sezione:	Foglio: 5	Particella:	1896	Subalterno:	2			
Tipologia		Altezza		Tipologia	Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	33							

Unita' immobiliare n.4								
Sezione:	Foglio: 5	Particella:	1896	Subalterno:	3			
Tipologia		Altezza		Tipologia	Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	34		A2	36				

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

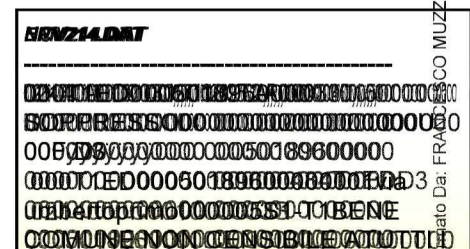
- A - Vani aventi funzione principale/accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

ACCERTAMENTODELLAPROPRIETA'IMMOBILIAREURBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune			Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:		
SCILLA					5		1896						
Sub.	UBICAZIONE via/piazza		n° civ.	Piani		Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1 via umberto primo			5	S1-T-1		SOPPRESSO							
2 via umberto primo			5	S1		BENECOMUNENONCE							
3 via umberto primo			5	S1		NSIBILEATUTTI I SUBALTERNI							
4 via umberto primo			5	S1-T-1		(SCALE)							
						LOCALE DI DEPOSITO							
						NEGOZIO							
						UNITA'INC							
						ORSODICOSTRUZIO							
						NE							
Protocollo												data	
IL TECNICO												Geom. MUZZUPAPPA FRANCESCO	
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DIREGGIO CALABRIA n. 1847													
Codice Fiscale:												MZZFNC68S02H224A	
												firmae timbro	

Emesso Da: FRANCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 21411803a747380

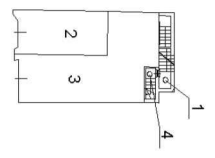


Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 1847

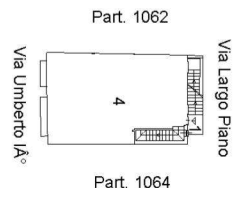
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Scilla	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 5	Particella: 1896	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

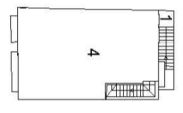
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



**Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

С. 4

Compilata da:

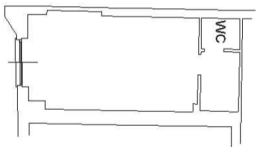
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Isotrico all'addo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 104/

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H = 3,36 mt



N0000481.001

070000481006210000620000000010
1
00000000000000000000000000000210000000030 1
000
2300000010
2100000120008000890001189
000899001625 000915001623
001099001621 001092001213 1
00000943001211 000910001190
000890001189 00000000000000

Isso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

**Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

С. 47

Compilata da:

Muzupappa Francesco

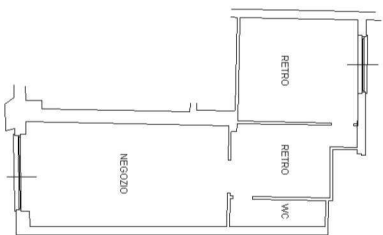
Iscritto all'Albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 1847

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H = 3,36 mt



N0000483.001

070000483000210000620000000010

1

[illegible]

000

230000010

2100000120008001199001067

001006001065 000985001065

000985001460 001011001460 1

00001184001456 001199001456

001199001067 000000000000

00001184001456 0011199001456 RUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586



Direzione Provinciale
di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-RC.REGISTRO
UFFICIALE.0179122.03-12-2025.U

Ist. n. 14 dep. 04/12

Data: 03/12/2025

Ora: 14.51.35

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag.

Catasto Fabbricati

Pratica numero: RC0168269	Comune di SCILLA (Codice: TIED)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000226P28		
Operatore: LBRSVT	Unita' a destinazione ordinaria n.: 2	Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf(DLP)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: 1	Unita' in costituzione n.: 4
	Beni Comuni non Censibili n.: 1	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	
1	S		5	1896									
2	C		5	1896	1	VIA UMBERTO PRIMO, 5, p. S1-T-1						0,00	
3	C		5	1896	2	VIA UMBERTO PRIMO, 5, p. S1	U	C/2	2	25	33	45,19	
4	C		5	1896	3	VIA UMBERTO PRIMO, 5, p. S1	U	C/1	5	42	52	1.017,32	
5	C		5	1896	4	VIA UMBERTO PRIMO, 5, p. S1-T-1		F/3				0,00	



Riservato all'Ufficio Prospetti di liquidazione n: 20059/2025 Importo della liquidazione: Euro 280,00 Data: 03/12/2025
Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pratica numero: RC0168269/2025

L'incaricato



Servizi telematici catastali e di pubblicit  immobiliare
Riscossioni

Ist. n. 14 dep. 04/12/20

Data: 03/12/2025

Ora: 14.53.41

Pagina:1

Ricevuta di pagamento di euro 280,00
Quietanza n. 3075408 del 03/12/2025

Richiedente: MZZFNC68S02H224A

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 20059 del 03/12/2025 della Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 280,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 280,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 3254422 del 03/12/2025

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscosso	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	RC0168269		280,00	4/immobile	Normale	886T	280,00

TOTALI: 280,00

280,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTO SPECIALE CATASTALI 886T 280,00

Il Cassiere DD MR SR



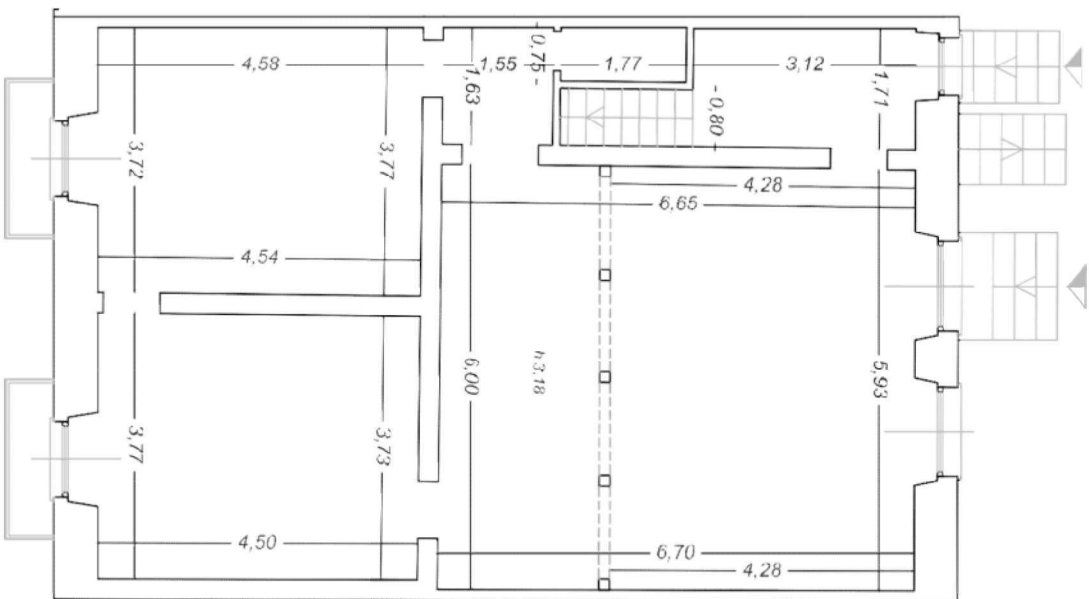
Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

PLANIMETRIE RILEVATE

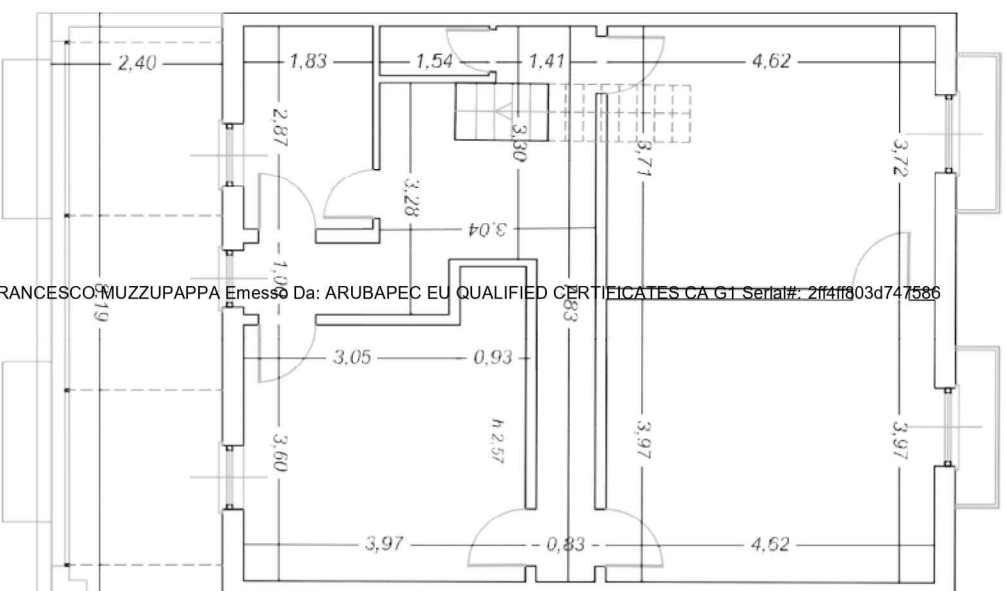
PARTICELLA 1064 - SUB 3

PIANO SECONDO

Via Largo Piano



Via Umberto I°

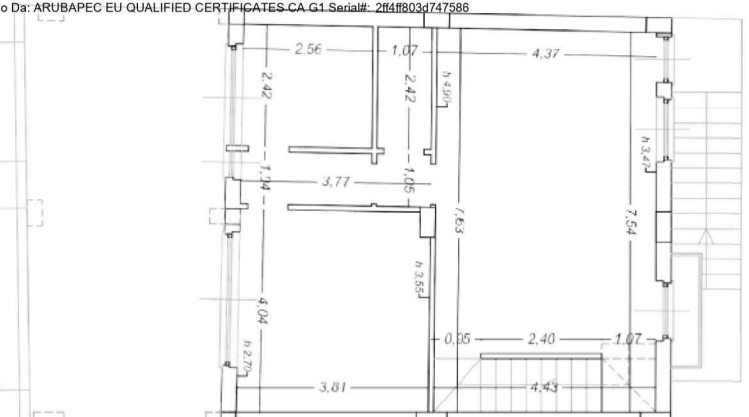


Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

SCALA 1.



PIANO SECONDO



SCALA 1.100