RELAZIONE TECNICA

Due diligence urbanistico-catastale e valutazione di fattibilita del recupero
Immobile sito in [redacted] (RC) -- [redacted]
Catasto Fabbricati [redacted] -- Catasto Terreni [redacted]

Committente: [redacted]

Redatta da: Arch. Danilo Emo, O.A.P.P.C. RC Sez. A n. 3405, P.IVA 03124830807

Data: 14 maggio 2026

Oggetto: Verifica tecnica, urbanistica e catastale di immobile residenziale in fase di trattativa di acquisto. La presente relazione costituisce documento di due diligence a uso esclusivo del committente e non e destinata alla divulgazione a terzi ne ha valore di perizia giurata.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONTESTO

L'immobile oggetto della presente relazione e ubicato nel centro storico del Comune di [redacted] piccolo borgo dell'entroterra reggino in provincia di Reggio Calabria, affacciato sulla vallata del fiume Amendolea in direzione dello Ionio. Il contesto e quello tipico dell'edilizia rurale storica calabrese: tessuto compatto, vicoli stretti, fabbricati in pietra locale addossati tra loro, con affacci su corti o viuzze interne.

Il complesso oggetto di trattativa comprende due particelle catastali intestate alla medesima proprietaria, [redacted] la [redacted] del Catasto Fabbricati (l'edificio principale) e la [redacted] del Catasto Terreni (classificata come fabbricato rurale in stato di rudere, con corpi edilizi correlati). La compravendita interessa entrambe le particelle.

Il fabbricato principale -- [redacted] -- e un edificio in muratura portante di pietra locale, con ogni probabilita riconducibile alla seconda meta dell'Ottocento o ai primissimi anni del Novecento. La costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra, piu un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono presenti ambienti con archi a tutto sesto in muratura, plausibilmente adibiti in origine a depositi per derrate agricole (olio, vino) e successivamente riconvertiti. Il piano primo era l'abitazione vera e propria. Il sottotetto presenta struttura lignea a falda con capriate e arcarecci, coperto da tegole in cotto di origine tradizionale.

L'immobile ha subito nel corso del tempo interventi di manutenzione e adeguamento che ne hanno modificato in parte l'impianto originario, senza tuttavia alterarne la leggibilita tipologica. Elementi di pregio sono ancora chiaramente visibili: gli affreschi alle pareti interne (attualmente celati da controsoffittature in legno), la tessitura muraria in pietra, gli archi al piano terra, e la qualita complessiva dello spazio interno nonostante lo stato di abbandono.

Dal punto di vista dimensionale, la visura catastale attribuisce alla [redacted] una consistenza di 14 vani, con superficie catastale complessiva di 448 mq. (432 mq. escluse aree scoperte), distribuita tra piano terra, piano primo e pertinenze. L'indirizzo catastale e [redacted] Piano S1-T, con variazione toponomastica registrata in data [redacted] (Pratica [redacted]

2. POTENZIALITA ARCHITETTONICHE E VALORE DELL'EDIFICIO

L'edificio presenta caratteristiche intrinseche di valore che lo collocano in una categoria di patrimonio edilizio storico recuperabile, non assimilabile all'edilizia anonima del dopoguerra che caratterizza gran parte del costruito calabrese del XX secolo. La struttura muraria in pietra locale, ove verificata nella sua integrita, costituisce un sistema portante di qualita, con spessori generosi e capacita di ammortizzamento termico naturale superiori a qualsiasi tecnologia moderna equivalente.

I controsoffitti in legno presenti negli ambienti interni sono decorati con affreschi di pregio, elemento che testimonia la qualita originaria dell'edificio e la cura con cui fu costruito. Purtroppo le controsoffittature si presentano in stato di ammaloramento avanzato, con deterioramento strutturale che ne rende il recupero tecnicamente difficile se non impraticabile. La loro rimozione, necessaria nell'ambito dei lavori di recupero, comportera la perdita degli affreschi. Prima della demolizione sara opportuno affidare a un restauratore specializzato una documentazione fotografica e grafica dettagliata, al fine di conservarne almeno la memoria storica e, ove possibile, valutare il recupero parziale di elementi decorativi ancora integri.

Gli archi al piano terra, la proporzione degli spazi, la gerarchia tra i livelli e il rapporto con la corte esterna compongono un impianto spaziale di matrice storica che, una volta recuperato, offrirebbe qualita abitative rare nel panorama dell'edilizia contemporanea. Il borgo di [redacted] pur piccolo, si inserisce in un contesto paesaggistico di grande interesse, con accessibilita alla costa jonica entro pochi chilometri.

> Nota del tecnico: a parere dello scrivente, l'edificio e un candidato genuino al recupero di qualita. Le preesistenze storiche -- struttura in pietra, affreschi, archi -- non sono elementi di facciata ma sostanza spaziale recuperabile. Le problematiche rilevate nella presente relazione riguardano principalmente gli interventi impropri eseguiti in epoche successive sull'edificio originario, non l'edificio in se.

3. QUADRO CATASTALE E STATO DELLA PROPRIETA'

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite il 13/05/2026 (Visure nn. [redacted] e [redacted] Agenzia delle Entrate -- Direzione Provinciale di Reggio Calabria), emerge un quadro di proprieta lineare, con una serie di passaggi ereditari ben documentati che risalgono fino all'impianto meccanografico del catasto.

La catena di proprieta della [redacted] parte da [redacted] unico proprietario fino all'11/05/2017, data in cui per successione mortis causa la proprieta e passata in quote uguali (100/200 ciascuna) a [redacted] e [redacted] In seguito alla morte di [redacted] il [redacted] la piena proprieta si e concentrata su [redacted] per successione ex lege, con trascrizione registrata il [redacted] La catena e priva di interruzioni e la titolarita attuale appare inequivoca. Tuttavia, prima del rogito sara necessario acquisire una visura ipotecaria aggiornata per escludere la presenza di ipoteche, pignoramenti o trascrizioni pregiudizievoli non emergenti dalla visura catastale.

La [redacted] presenta la medesima catena successoria. La sua classificazione e 'Fabbricato Rurale' con annotazione di stadio '4.A RUDERE -- VERIFICA INDIRETTA', a significare che i corpi di fabbrica registrati non sono stati verificati con sopralluogo diretto ma solo indirettamente (presumibilmente da fotogrammetria aerea). Come documentato nella sezione seguente, lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione catastale.

4. CRITICITA RILEVATE NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO

4.1 Corpo di fabbrica in cemento armato -- area [redacted]

Nel corso del sopralluogo e stato rilevato un fabbricato in cemento armato, a piano unico, di impronta pari a circa 107 mq., adibito a deposito e garage, addossato al fabbricato principale in muratura storica senza giunto tecnico di separazione. Tale manufatto non corrisponde ad alcuno dei corpi di fabbrica rappresentati nella mappa catastale della [redacted] ne risulta accatastato come unita autonoma in nessuna delle visure acquisite.

La posizione del corpo di fabbrica in CA non coincide planimetricamente con nessuno degli edifici storici censiti sulla [redacted] come evidenziato dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la fotografia aerea attuale. Si tratta con ogni verosimiglianza di un manufatto realizzato in epoca successiva all'impianto meccanografico del 1976, privo di titolo edilizio e di aggiornamento catastale.

> CRITICITA ALTA -- Abuso edilizio presunto. Il corpo di fabbrica in CA non risulta autorizzato ne accatastato. Trattandosi di opera in cemento armato di significativa dimensione, realizzata in zona sismica 1, l'assenza di titolo edilizio e di deposito strutturale al Genio Civile configura un abuso edilizio potenzialmente non sanabile in via ordinaria. Prima di procedere all'acquisto e indispensabile verificare presso il Comune di [redacted] l'eventuale esistenza di domande di condono edilizio ai sensi delle L. 47/1985, L. 724/1994 o L. 326/2003, e acquisire il parere di un legale specializzato in diritto urbanistico.

4.2 Struttura di copertura -- [redacted]

Il tetto del fabbricato principale si presenta all'osservazione come una copertura lignea con orditura a capriate, arcarecci e listelli, coperta da tegole in cotto di tradizione locale. La realizzazione appare recente, stimabile negli ultimi 10-15 anni, e in buono stato conservativo. Tuttavia, il sopralluogo ha evidenziato che la struttura lignea di copertura non e portata direttamente dalla muratura storica ma e sorretta da un sottosistema portante in cemento armato -- travi, pilastri e solaio -- che scarica i propri carichi direttamente sulla muratura portante in pietra, senza evidenza di un cordolo perimetrale armato di collegamento tra i due sistemi strutturali.

Questa configurazione e strutturalmente problematica per una ragione fondamentale: la muratura storica e il telaio in CA sono sistemi a comportamento meccanico profondamente diverso. In condizioni sismiche -- e si ricorda che l'intera Provincia di Reggio Calabria e classificata in Zona Sismica 1, la piu gravosa prevista dalla normativa italiana -- i due sistemi tendono a deformarsi in modo incompatibile. I punti di appoggio del telaio in CA sulla muratura diventano concentratori di tensione per cui la muratura non e stata dimensionata, con rischio di innesco di meccanismi di collasso locali.

> CRITICITA ALTA -- Intervento strutturale privo di verifica documentata. La realizzazione di un sottosistema portante in CA su un edificio esistente in muratura storica, in zona sismica 1, avrebbe richiesto un progetto strutturale redatto e firmato da ingegnere abilitato, il deposito dello stesso presso il Genio Civile di Reggio Calabria ai sensi degli artt. 65-67 del D.P.R. 380/2001 e delle NTC 2018, e un collaudo statico a opera completata. L'assenza di tali adempimenti non e sanabile con una semplice sanatoria edilizia. Prima del rogito occorre acquisire copia del deposito strutturale o, in alternativa, commissionare una perizia strutturale specialistica che valuti la sicurezza dell'opera realizzata.

4.3 Solaio in travetti e laterizio -- piano terra

Il solaio che separa il piano terra dal piano primo e realizzato con travetti prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e laterizio di alleggerimento, sistema costruttivo tipico degli anni Sessanta-Ottanta. Il sopralluogo ha evidenziato il bordo del solaio nella zona di appoggio sulla muratura storica, con distacco parziale del copriferro e interfaccia non risolta tra il sistema preesistente e quello nuovo.

Analogamente a quanto rilevato per la copertura, anche questo solaio avrebbe richiesto un progetto strutturale e il relativo deposito al Genio Civile al momento della sua realizzazione. Si richiede pertanto la verifica documentale di tale adempimento.

> CRITICITA MEDIA -- Necessaria verifica documentale del deposito strutturale. In assenza di documentazione, prima del rogito si raccomanda una ispezione visiva approfondita dello stato del solaio da parte di un tecnico strutturista, con eventuale indagine diagnostica (pacometro per ricoprimento ferri, carotaggio).

4.4 Scenario di assenza documentale -- implicazioni per l'acquirente

Le tre criticita descritte nelle sezioni precedenti hanno in comune una condizione di partenza: la mancanza di documentazione che attesti la legittimita degli interventi realizzati. Finche non si verifica l'esito della ricerca documentale, non e possibile sapere se tale documentazione esiste ma non e stata prodotta dalla parte venditrice, oppure se non e mai esistita. Lo scenario peggiore -- quello in cui nessun titolo edilizio e nessun deposito strutturale risultino mai presentati -- merita di essere descritto con chiarezza, perche ha implicazioni dirette e rilevanti per la decisione di acquisto.

In assenza totale di titoli edilizi e di depositi strutturali, ciascuno dei tre manufatti contestati -- il corpo di fabbrica in CA della [redacted] la struttura di copertura in CA della [redacted] e il solaio in travetti -- si configurerebbe come opera abusiva non sanata. Per ognuno si aprirebbe un percorso alternativo tra due sole opzioni: la demolizione oppure la verifica strutturale a posteriori.

La demolizione del corpo di fabbrica in CA della [redacted] (107 mq. a piano unico) e tecnicamente realizzabile e comporterebbe costi stimabili tra 15.000 e 30.000 euro, incluso lo smaltimento dei materiali. L'esito sarebbe un'area libera che, a seconda delle previsioni del PRG, potrebbe o meno essere edificata nuovamente. La demolizione della struttura di copertura in CA della [redacted] e invece uno scenario di ben altra gravita: significherebbe rimuovere l'intera sottostruttura portante della copertura dell'edificio principale e ricostruirla ex novo con un progetto strutturale regolare, con costi aggiuntivi stimabili tra 80.000 e 150.000 euro e tempi di cantiere di diversi mesi, durante i quali l'edificio rimarrebbe privo di copertura.

L'alternativa alla demolizione e la verifica strutturale a posteriori, ovvero il cosiddetto accertamento di conformita strutturale. Questa procedura consiste nell'affidare a un ingegnere strutturista il compito di analizzare le opere realizzate -- attraverso indagini diagnostiche, calcoli e prove -- e di attestare che, pur in assenza del deposito preventivo, le strutture soddisfano i requisiti di sicurezza previsti dalle NTC 2018 per la zona sismica 1. Si tratta di una procedura ammessa dall'ordinamento ma onerosa, incerta nel risultato e lunga nei tempi: il costo della sola consulenza tecnica strutturale puo variare tra 15.000 e 40.000 euro per un edificio di questa complessita, i tempi di istruttoria al Genio Civile sono imprevedibili, e l'esito non e garantito -- se le strutture non risultassero conformi alle NTC, si ricadrebbe comunque nell'obbligo di demolizione o di adeguamento strutturale, con ulteriori costi.

> SCENARIO DI RISCHIO MASSIMO -- Assenza totale di documentazione. Qualora nessun titolo edilizio e nessun deposito strutturale risultassero mai presentati per gli interventi contestati, l'acquirente si troverebbe a dover gestire tre distinti procedimenti di regolarizzazione o demolizione, con un aggravio complessivo di costi stimabile tra 110.000 e 220.000 euro aggiuntivi rispetto alla stima di recupero ordinario, tempi di risoluzione non inferiori a 18-36 mesi, e un grado di incertezza sul risultato finale che rende l'operazione significativamente piu rischiosa. In questo scenario, il prezzo di acquisto dell'immobile dovrebbe riflettere adeguatamente tali oneri aggiuntivi per rendere l'operazione economicamente sostenibile.

5. FATTIBILITA TECNICA DEL RECUPERO

Ferma restando la necessita di risolvere preventivamente le questioni di legittimita urbanistica e strutturale descritte nella sezione precedente, il fabbricato principale [redacted] e tecnicamente recuperabile. Le problematiche rilevate non ne compromettono la struttura portante originaria in

pietra, che appare integra e di qualita, ma riguardano gli interventi successivi eseguiti senza adeguata progettazione. Una volta acquisita la documentazione necessaria e definito il quadro della legittimita degli interventi esistenti, e possibile procedere con un progetto di recupero che restituisca all'edificio la sua qualita spaziale originaria.

Condizione necessaria prima di qualsiasi progetto di recupero e la redazione di un rilievo geometrico e materico completo dell'edificio, comprensivo di indagini strutturali sulla muratura esistente (saggi, prove di carico, analisi delle malte) e una valutazione specialistica dello stato di conservazione degli affreschi. Solo dopo questa fase conoscitiva sara possibile dimensionare correttamente l'intervento e il relativo costo.

Gli interventi di recupero previsti riguardano i seguenti ambiti, descritti in ordine di priorita strutturale e di impatto sull'abitabilita: la verifica e il consolidamento della struttura portante, incluse le interfacce tra muratura storica e elementi in CA; la sostituzione integrale degli infissi esterni, attualmente assenti o in stato di completo ammaloramento, con serramenti in materiale compatibile con il contesto storico (legno o alluminio a taglio termico con profilo sottile); il rifacimento degli impianti idrico-sanitario ed elettrico, da realizzare ex novo con tracce a incasso entro la muratura storica secondo criteri di minima invasivita; la rimozione delle controsoffittature in legno affrescate, previo rilievo fotografico e grafico accurato affidato a un restauratore specializzato, con verifica della possibilita di recupero parziale degli elementi decorativi ancora integri; il rifacimento degli intonaci interni con malte di calce idraulica naturale compatibili con la muratura storica, e successiva pitturazione a calce o silicati; la sostituzione o il restauro dei pavimenti, con possibilita di recupero degli elementi originali ove ancora presenti; la pulizia e il consolidamento della facciata esterna, con trattamento differenziato delle superfici in pietra a vista (pulizia e stuccatura) e delle parti intonacate (risanamento con malta di calce); il riordino e la sistemazione delle aree esterne pertinenziali, con definizione della corte e degli spazi a verde.

Il corpo di fabbrica in CA [redacted] una volta definita la sua situazione urbanistica, potra essere integrato nel progetto come volume di servizio (deposito, garage, lavanderia) o, a seconda delle indicazioni del PRG, potrebbe essere oggetto di demolizione e ricostruzione in forme piu compatibili con il contesto storico.

6. STIMA PARAMETRICA DEI COSTI DI RECUPERO

La stima che segue e di natura esclusivamente parametrica e indicativa. Non costituisce un computo metrico estimativo ne un preventivo di spesa. I valori indicati sono elaborati sulla base dei costi medi di intervento rilevati sul mercato delle costruzioni in Calabria per tipologie analoghe (recupero di edifici storici in muratura) e sono soggetti a variazioni significative in funzione dello stato di fatto effettivo, delle scelte progettuali, della qualita dei materiali, delle condizioni di accessibilita al cantiere e dell'eventuale necessita di interventi strutturali imprevisti. I valori non includono le spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, pratiche autorizzative) che si stimano convenzionalmente tra il 10% e il 15% del costo dei lavori, ne gli eventuali costi di regolarizzazione urbanistica.

La superficie di riferimento adottata per la stima e quella catastale della [redacted] 432 mq. (escluse aree scoperte). Il corpo in CA della [redacted] non e incluso nella stima in quanto la sua destinazione finale dipende dall'esito delle verifiche di legittimita.

CATEGORIA DI INTERVENTO	COSTO UNIT. (euro/mq.)	STIMA TOTALE (euro)
Verifica e consolidamento strutturale (muratura + interfacce CA)	80 -- 150	34.560 -- 64.800
Sostituzione infissi esterni (finestre e porte)	250 -- 400	---
Impianto elettrico (rifacimento completo)	60 -- 90	25.920 -- 38.880

Impianto idrico-sanitario (rifacimento completo)	70 -- 100	30.240 -- 43.200
Rimozione controsoffitti e valutazione affreschi	30 -- 50	12.960 -- 21.600
Intonaci interni e pitturazione (malte di calce)	50 -- 80	21.600 -- 34.560
Pavimenti (restauro/sostituzione)	60 -- 120	25.920 -- 51.840
Facciata esterna (pulizia, stuccatura, risanamento)	40 -- 80	17.280 -- 34.560
Sistemazione aree esterne (corte, giardino)	a corpo	15.000 -- 30.000
TOTALE STIMATO	**(senza spese tecniche)**	**183.480 -- 319.440**

Per gli infissi la stima e a corpo e dipende dal numero e dalle dimensioni delle aperture, che dovranno essere rilevati con rilievo puntuale. In prima approssimazione, per un edificio di questa tipologia e dimensione, si stima una spesa compresa tra 25.000 e 50.000 euro per la sostituzione di tutti i serramenti.

Il range complessivo di spesa stimato per i lavori di recupero, comprensivo degli infissi ma escludendo le spese tecniche e i costi di regolarizzazione urbanistica, e pertanto compreso orientativamente tra 210.000 e 370.000 euro. A questi valori vanno aggiunti eventuali costi aggiuntivi per interventi strutturali non previsti che dovessero emergere in fase di rilievo diagnostico approfondito.

> Avvertenza: i valori di stima indicati possono variare in misura anche significativa in funzione degli esiti delle verifiche strutturali e urbanistiche. In particolare, l'eventuale necessita di un intervento strutturale completo sulla copertura e sul solaio -- qualora i depositi al Genio Civile risultassero assenti e le strutture non conformi alle NTC 2018 -- potrebbe incrementare il costo complessivo di 50.000 - 100.000 euro aggiuntivi.

7. RACCOMANDAZIONI PRIMA DEL ROGITO

Il sottoscritto, sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e dall'analisi documentale effettuata, ritiene che l'immobile presenti un interesse architettonico e abitativo genuino, ma che l'operazione di acquisto non possa essere conclusa senza aver preventivamente chiarito le questioni di legittimita urbanistica e strutturale descritte nella presente relazione. Si raccomanda pertanto di subordinare la sottoscrizione di qualsiasi atto preliminare (proposta, compromesso) al completamento delle seguenti verifiche.

In primo luogo, e necessario richiedere ed ottenere dalla parte venditrice o direttamente dal Comune di [redacted] i titoli edilizi relativi a entrambe le particelle, con particolare riferimento al corpo di fabbrica in CA della [redacted] alla struttura di copertura in CA della [redacted] e ai solai in travetti. In secondo luogo, occorre verificare l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio e il relativo esito. In terzo luogo, e necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e l'estratto del PRG con le NTA relative all'area, per verificare la compatibilita degli interventi esistenti e le possibilita di intervento future. In quarto luogo, si raccomanda di commissionare una perizia strutturale specialistica firmata da ingegnere abilitato, che valuti lo stato della copertura e del solaio in CA, indipendentemente dall'esito della ricerca documentale. Infine, e necessario acquisire una visura ipotecaria aggiornata per escludere gravami sulla proprieta.

Ove le verifiche diano esito positivo o comunque compatibile con un acquisto consapevole, l'operazione e a parere dello scrivente meritevole di ulteriore approfondimento. L'edificio ha le

caratteristiche per un recupero di qualita, con un risultato finale di valore abitativo superiore alla media del costruito contemporaneo nella stessa area geografica.

Reggio Calabria, 14 maggio 2026
Il tecnico
Arch. Danilo Emo