Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è un'unità abitativa sita in Reggio di Calabria, [redacted] piano terra, intestata a [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di proprietà di **1/3**, in forza della successione ex lege di [redacted] e trascritta al n. [redacted] L'unità è censita nel Catasto Fabbricati del **Comune di Reggio di Calabria** (Codice H224), Sezione Urbana RC, al [redacted] **graffato al** [redacted]

La categoria catastale è **A/4** — Abitazione di tipo **economico, Classe 3**, con una consistenza di **5 vani**. La superficie lorda ricavata dalla planimetria catastale in atti è pari a **131 mq,** ed è assunta a base della stima; per lo scostamento rispetto alla superficie indicata in visura si rinvia alla sezione 3. La **rendita catastale attribuita è di** [redacted] Il mappale terreni correlato afferisce alla Sezione A, [redacted] Per la storia catastale dell'unità e per le criticità emerse dal confronto con lo stato dei luoghi si rinvia alla sezione 3.

I dati identificativi sono tratti dalla Visura Storica per Immobile n. [redacted] estratta in data 23 giugno 2026 presso l'Ufficio Provinciale — Territorio di Reggio di Calabria, Servizi Catastali e allegata alla presente relazione

Comune	Reggio di Calabria (RC) — Codice H224
Indirizzo	[redacted] Piano T
Intestatari	[redacted] (1/3), [redacted] (1/3), [redacted] (1/3), per successione di [redacted]
Dati catastali	Sez. RC — [redacted] graffato [redacted]
Categoria / Classe	A/4 — Classe 3
Consistenza	5 vani
Superficie lorda da planimetria	131 mq.
Rendita catastale	[redacted]
Fonte	Visura storica n. [redacted] del 23/06/2026

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

2. PERTINENZE E CARATTERISTICHE FISICHE

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra del fabbricato, è dotata di resede e di spazio aperto pertinenziale a piano terra. Tali pertinenze concorrono alla definizione del valore commerciale dell'immobile, in quanto ne ampliano l'utilizzabilità e la fruibilità rispetto a un'unità priva di spazi esterni.

Lo stato conservativo dell'immobile è stato indicato dal committente e verificato dal sottoscritto come buono, ovvero corrispondente a un'unità che non richiede interventi strutturali o impiantistici urgenti e che presenta finitura interna in condizioni di ordinaria manutenzione.

Per la verifica catastale e le criticità rilevate si rinvia alla sezione 3.

3. VERIFICA CATASTALE E AVVERTENZE AL COMMITTENTE

Quanto riportato nella presente sezione è il risultato di una mera verifica della documentazione catastale, costituita dalla visura storica n. [redacted] del 23/06/2026 e dalla planimetria in atti, confrontata con lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 24 aprile 2026. Lo scrivente non ha svolto alcuna verifica di legittimità urbanistico-edilizia presso l'archivio del Comune di Reggio Calabria, attività che esula dall'incarico di valutazione: non è pertanto possibile stabilire se esistano titoli edilizi o atti che il catasto non ha recepito. Le criticità che seguono sono segnalate per scrupolo professionale e a titolo di avviso al committente.

La prima riguarda la planimetria. Quella in atti è stata presentata il 28 dicembre 1989 a nome della ditta [redacted] precedente intestataria; la variazione del 9 maggio 2016 (pratica n. [redacted] ne ha corretto soltanto i dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione, senza sostituire l'elaborato grafico. Lo stato dei luoghi, articolato in 3 vani principali, 2 bagni e un ripostiglio, presenta una disposizione delle tramezzature interne diversa da quella rappresentata. Si precisa che la consistenza di 5 vani indicata in visura non è di per sé indice di difformità, poiché il vano catastale computa gli accessori in frazione di vano: la difformità emerge dal confronto grafico tra planimetria e stato di fatto.

La seconda riguarda la destinazione d'uso. Dalla visura storica risulta che all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 l'unità era censita in categoria C/2, magazzino, con consistenza di 95 mq., e che è passata alla categoria A/4, abitazione, con la variazione della destinazione del 28 dicembre 1989. Il catasto registra la variazione ma non ne attesta la

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

legittimità edilizia: l'esistenza di un titolo che abbia assentito il cambio di destinazione d'uso è quindi il primo elemento da accertare, perché condiziona ogni successiva regolarizzazione.

La terza riguarda la superficie. La superficie catastale indicata in visura, pari a 167 mq. al netto delle aree scoperte, non trova riscontro nella planimetria in atti, dalla quale si ricava una superficie lorda di 131 mq. Il dato catastale, inserito in visura con la variazione del 9 novembre 2015 (158 mq.) e modificato con la correzione del 9 maggio 2016 (167 mq.), risulta quindi sovrastimato e andrà corretto in sede di eventuale nuovo accatastamento o rettifica. Ai fini della presente stima si assume la superficie lorda di 131 mq. ricavata dalla planimetria.

Qualora dalla verifica presso lo Sportello Unico per l'Edilizia risulti che per la diversa distribuzione interna non sia mai stata presentata alcuna pratica, l'unità andrà regolarizzata con una pratica edilizia in sanatoria seguita da un nuovo accatastamento. Se le opere hanno riguardato esclusivamente tramezzature non portanti, la pratica è una CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con sanzione pecuniaria di 1.000 euro (comma 5). Se invece hanno interessato parti strutturali, circostanza da non escludere in un fabbricato storico in muratura, si tratta di una SCIA in sanatoria, oggi disciplinata dall'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del medesimo decreto, con oblazione compresa tra 1.032 e 10.328 euro, ridotta all'intervallo tra 516 e 5.164 euro in caso di conformità sia all'epoca della realizzazione sia al momento della domanda (art. 36-bis, comma 5, lett. b), oltre agli adempimenti in materia sismica. Conclusa la pratica edilizia, va presentata la dichiarazione di variazione catastale con procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, con il deposito di una nuova planimetria conforme allo stato di fatto.

L'aggiornamento della planimetria va completato prima di qualunque atto di divisione o di vendita: l'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985 prescrive, a pena di nullità, che gli atti tra vivi aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti contengano la dichiarazione degli intestatari di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Il solo aggiornamento catastale, d'altra parte, non regolarizza le opere sotto il profilo edilizio.

Il valore determinato nella sezione 6 tiene conto delle criticità sopra descritte: al valore dell'immobile in condizioni di regolarità è applicata una detrazione forfettaria per l'indisponibilità immediata del bene alla stipula e per le spese tecniche e le procedure correttive necessarie, stimate nell'ipotesi di opere limitate a tramezzature non portanti. La stima presuppone inoltre che la destinazione abitativa dell'unità risulti legittimamente assentita: qualora l'accertamento presso il Comune dia esito diverso, o le opere abbiano interessato parti strutturali, il valore andrà riesaminato.

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

4. METODOLOGIA DI STIMA

La presente valutazione adotta il metodo comparativo di mercato, applicato a due fonti di dati tra loro integrate: le offerte di vendita correnti e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La prima fonte è costituita dalle offerte di vendita attive nell'ottobre 2026 per immobili residenziali di superficie compresa tra 120 e 140 mq. nei quartieri contermini a [redacted] In assenza di offerte di unità al piano terra, il campione comprende appartamenti in condominio ai piani intermedi. I prezzi di offerta sono ricondotti a prezzi di compravendita applicando lo sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, pari al 10%, rilevato da Nomisma sui principali mercati italiani (Osservatorio sul mercato immobiliare, marzo 2025); le differenze tra gli immobili del campione e quello in esame sono quindi ricondotte mediante coefficienti di merito. Il valore unitario così ottenuto è riferito alla sola superficie abitativa coperta, mentre il cortile carrabile con posto auto e le aree scoperte pertinenziali, assenti negli immobili del campione, sono valutati separatamente.

La seconda fonte è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2025 Semestre 2, zona B1 — Fascia Centrale di Reggio di Calabria, i cui valori riflettono i corrispettivi delle transazioni registrate. I valori OMI sono utilizzati come verifica di congruità del valore unitario della superficie abitativa; per il posto auto scoperto si adotta il valore OMI della relativa tipologia nella stessa zona.

Il valore finale risulta dalla somma del valore della superficie abitativa e del valore delle pertinenze esterne, ciascuna valutata in funzione del proprio uso effettivo.

La superficie abitativa è assunta pari alla superficie lorda coperta, con coefficiente 1,00. Il cortile carrabile è valutato distinguendo la porzione destinata a posto auto, stimata a valore unitario OMI per posti auto scoperti, dalla restante area scoperta di pertinenza esclusiva, computata al 10% della superficie secondo i criteri del D.P.R. 138/1998, allegato C, recepiti nelle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini OMI.

5. RIFERIMENTI OMI E MERCATO LOCALE

[redacted] ricade nella **zona OMI codice B1**, classificata in **Fascia Centrale** dal sistema di zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La denominazione estesa della zona è "Argine Dx Calopinace — Vie Aschenez, Verona, Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia", a indicare il tessuto urbano compreso tra il torrente Calopinace

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

e le arterie stradali che strutturano il quartiere centrale a nord del centro storico. La destinazione prevalente è residenziale, con tipologia abitativa civile dominante.



La collocazione in fascia centrale non è puramente amministrativa: [redacted] si trova a circa 300 metri dal lungomare Falcomatà e a non più di 3 minuti a piedi dal nucleo del centro storico di Reggio Calabria, con accesso pedonale attraverso percorsi in leggera pendenza data la differenza di quota tra la fascia costiera pianeggiante e il tessuto collinare del centro antico. Si tratta di una posizione di effettivo pregio urbano, ben servita dalla viabilità principale e prossima ai principali servizi commerciali, scolastici e amministrativi della città.

Secondo la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, Anno 2025 Semestre 2**, per la tipologia Abitazioni di tipo economico (corrispondente alla categoria catastale A/4) in stato conservativo Normale, la zona B1 esprime un **range di valori di compravendita compreso tra Euro 720,00/mq. e Euro 980,00/mq**. L'ampiezza della forchetta — 260 €/mq. — riflette la variabilità interna alla zona, che comprende immobili di epoca e stato conservativo molto diversi tra loro.

I valori OMI sono assunti come verifica di congruità. Il valore unitario derivato dalle offerte di mercato e ricondotto all'immobile in esame mediante i coefficienti di merito (sezione 7) è pari a **Euro 835,00/mq.**: si colloca nella fascia medio-bassa del range OMI per le abitazioni di tipo economico, al di sotto del valore medio di Euro 850,00/mq., posizione coerente con la vetustà del fabbricato e l'assenza di ristrutturazioni recenti. Per il posto auto scoperto, la stessa banca dati esprime nella zona B1 un range compreso tra Euro 310,00/mq. e Euro 455,00/mq.; si adotta il valore massimo di Euro 455,00/mq., in ragione della collocazione del posto auto in cortile di pertinenza esclusiva, con accesso carrabile diretto dalla pubblica via

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

e collegamento immediato con l'abitazione, condizioni superiori a quelle ordinarie di un posto auto scoperto.

Zona OMI	B1 — Fascia Centrale
Denominazione zona	Argine Dx Calopinace — Vie Aschenez, Verona, Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia
Fonte	Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI — Anno 2025 Semestre 2
Tipologia stimata	Abitazioni di tipo economico (A/4)
Stato conservativo OMI	Normale
Valore minimo di zona	Euro 720,00/mq.
Valore massimo di zona	Euro 980,00/mq.
Valore unitario adottato	Euro 835,00/mq.
Piano	Terra (accesso diretto)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: REGGIO DI CALABRIA (H224)
Fascia: Centrale
Zona: ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.
Codice zona: B1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

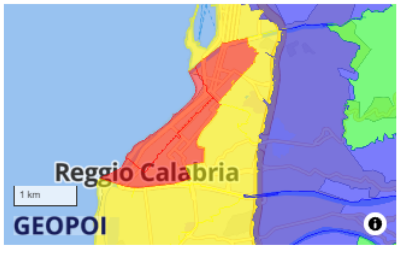
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1300	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	980	L	3,1	4	L
Box	NORMALE	530	770	L	2,6	3,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	310	455	L	1,6	2,3	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

6. CALCOLO DEL VALORE VENALE

Il valore dell'immobile è determinato come somma di tre componenti: la superficie abitativa, pari ai 131 mq. lordi ricavati dalla planimetria catastale in atti, valutata al valore unitario di Euro 835,00/mq.; il posto auto ricavato nel cortile carrabile, valutato al valore unitario OMI dei posti auto scoperti; la restante area scoperta di pertinenza esclusiva, computata al 10% della superficie. L'unità è collocata al piano terra con accesso diretto da resede privato, per cui non si applicano coefficienti riduttivi per piano o assenza di ascensore.

Le aree scoperte non sono quantificate in visura. In via prudenziale se ne stima una superficie complessiva di circa 30 mq., inferiore a quella apprezzata in sede di sopralluogo, di cui 12,50 mq. destinati a posto auto (2,50 x 5,00 m) e 17,50 mq. di area scoperta residua. Il calcolo è il seguente:

Superficie abitativa lorda (da planimetria)	131 mq.
Valore unitario superficie abitativa	Euro 835,00/mq.
Valore superficie abitativa	Euro 109.385,00
Posto auto scoperto in cortile (stimato)	12,50 mq. x Euro 455,00/mq.
Valore posto auto	Euro 5.687,50
Area scoperta residua (stimata)	17,50 mq. x 10% = 1,75 mq.
Valore area scoperta	Euro 1.461,25
Valore pertinenze esterne	Euro 7.148,75
VALORE IN CONDIZIONI DI REGOLARITÀ	Euro 116.533,75

Il valore così determinato, arrotondato a **Euro 116.500,00**, è riferito all'immobile in condizioni di piena regolarità. Come esposto nella sezione 3, il bene presenta difformità catastali da risolvere prima di qualunque atto di trasferimento o di scioglimento della comunione. ***L'indisponibilità immediata dell'immobile alla stipula e il necessario ricorso a spese tecniche e a procedure correttive, comprensive di sanzioni, diritti e tributi catastali, sono valutati in via forfettaria in Euro 3.500,00, e portano il valore dell'immobile nello stato di fatto a Euro 113.000,00.***

> Il valore venale dell'immobile nello stato di fatto, ai fini della presente stima, viene determinato in: **Euro 113.000,00 (centotredicimila/00)**.

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

7. CONFRONTO TRA FONTI E VERIFICA DELLA STIMA

Le offerte di vendita attive nell'ottobre 2026 per immobili residenziali di superficie compresa tra 120 e 140 mq. nei quartieri contermini a [redacted] sono riportate nella tabella seguente. Non risultano in vendita unità al piano terra: il campione è pertanto composto da appartamenti ai piani intermedi, comprensivi dei relativi balconi e privi di pertinenze esterne.

Il prezzo unitario medio di offerta è pari a circa 783 €/mq. Applicando lo sconto medio del 10% tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di compravendita, già illustrato nella sezione metodologica, si ottiene un valore unitario di circa 705 €/mq., riferito ad appartamenti in condominio ai piani intermedi. Per ricondurlo all'immobile in esame si applicano due coefficienti di merito. Il primo, pari a 1,15, tiene conto della diversa tipologia: l'unità dispone di accesso indipendente direttamente da strada, sia pedonale con portone proprio sia carrabile, e presenta pertanto caratteristiche assimilabili a una tipologia semi-indipendente, priva dell'accesso attraverso parti comuni condominiali proprio degli immobili del campione. Il secondo, pari a 1,03, tiene conto della localizzazione: [redacted] ricade in fascia centrale, a circa 300 metri dal lungomare e a breve distanza dal centro storico, in posizione più favorevole rispetto ai quartieri in cui si trovano gli immobili del campione. Il valore unitario risultante è di circa 835 €/mq.

Tale valore si colloca nella fascia medio-bassa della forchetta OMI di zona per le abitazioni di tipo economico (720–980 €/mq.), al di sotto del valore medio di 850 €/mq.: le due fonti risultano tra loro coerenti. Le pertinenze esterne, assenti negli immobili del campione, sono valutate separatamente secondo quanto esposto nella sezione 6. Il valore finale di Euro 113.000,00, che sconta le difformità catastali rilevate, è il più solido in sede di accordo tra le parti o di eventuale procedimento di divisione giudiziale.

Offerta	Prezzo richiesto	Caratteristiche
Via Reggio Campi II tronco	Euro 90.000,00	129 mq., piano 1, 5 locali — 698 €/mq.
Vico San Prospero	Euro 105.000,00	124 mq., piano 1, 3 locali — 847 €/mq.
Via Friuli	Euro 108.000,00	134 mq., piano 2, 4 locali — 806 €/mq.

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SOPRALLUOGO

In data 24 aprile 2026 è stato effettuato un sopralluogo diretto presso l'immobile oggetto di stima. Le immagini seguenti documentano lo stato dei luoghi alla data del rilievo. Si precisa che il presente [redacted] comprende esclusivamente l'unità abitativa al piano terra con le relative pertinenze esterne (resede e spazio aperto carrabile); il piano primo — visibile nelle foto esterne — appartiene a distinto subalterno e non forma oggetto della presente valutazione.



Prospetto su [redacted] — [redacted] (ingresso pedonale) e [redacted] (accesso carrabile)



Ingresso pedonale al piano terra — portone in legno, [redacted]

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria



Accesso carrabile — cancello carraio con passo carrabile su [redacted]



spazio aperto pertinenziale pavimentato, accesso da strada

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria



Cucina — mobilio in legno massello, piano cottura a gas, zona pranzo



Bagno — rivestimento in piastrelle, box doccia, lavabo, lavatrice interna

Dal sopralluogo si confermano le seguenti caratteristiche fisiche dell'unità: soffitti di altezza stimata superiore a 3,00 m, tipici del patrimonio edilizio storico della città; finiture interne in stato di ordinaria manutenzione, senza interventi di ristrutturazione recenti ma in condizioni di piena abitabilità; resede pertinenziale pavimentato di dimensioni superiori alla stima prudenziale adottata nel calcolo, con accesso carrabile da cancello su strada.

9. AVVERTENZE E LIMITI DELLA STIMA

La presente relazione è redatta a uso interno, finalizzata esclusivamente alla divisione degli utili tra i comproprietari dell'immobile, e non costituisce perizia giurata né documento valido ai fini di compravendite, accensioni di mutui o contenziosi giudiziali. Il valore stimato è riferito alla data della presente relazione e potrà variare in funzione dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

La stima è effettuata sulla base del sopralluogo fotografico del 24 aprile 2026, della planimetria catastale acquisita e dei dati riportati nella visura catastale storica n. [redacted] del 23/06/2026, nonché delle offerte di vendita rilevate nell'ottobre 2026. La superficie abitativa è assunta pari alla superficie lorda di 131 mq. ricavata dalla planimetria catastale in atti; la superficie delle aree scoperte e del posto auto è stimata in via prudenziale. Per le criticità emerse dalla verifica catastale, compresa la superficie indicata in visura, si rinvia alla sezione 3.

Reggio Calabria, 8 Ottobre 2026

Il tecnico
Arch. Danilo Emo
O.A.P.P.C. RC Sez. A n. 3405
P.IVA 03124830807