

Prot. Acq. 20734/2025

**Oggetto**

**Confisca disposta nel procedimento n.151/2010 RGMP dal Tribunale di Reggio Calabria in data 19.07.2010, divenuta definitiva con sentenza emessa dalla Corte Suprema di Cassazione in data 13.05.2015.**

**Richiesta di stima del più probabile valore di mercato di un immobile a destinazione commerciale e di un immobile a destinazione residenziale siti in Reggio Calabria, via Luigi De Blasio n.10**



Richiedente

AGENZIA NAZ.PER AMMINI. DESTIN. BENI SEQUESTRATI E CONFISCAT - 92069980800

**INDICE**

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/6

<b>1. PREMESSA</b>	<b>4</b>
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	5
1.5 Documentazione esaminata	5
<b>2. DESCRIZIONE GENERALE</b>	
2.1 Notizie di carattere generale	6
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in REGGIO DI CALABRIA - VIA LUIGI DE BLASIO, 10	7
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	7
2.2.2 Utilizzo attuale	8
2.2.3 Identificazione catastale	8
2.2.4 Consistenza	8
<b>3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE</b>	<b>9</b>
3.1 Quadro normativo vigente	9
3.2 Urbanistica	10
3.2.1 Inquadramento generale	10
3.2.2 Destinazione urbanistica	10
3.2.3 Vincoli ex-lege	11
3.2.4 Titoli urbanistici	11
3.3 Certificazioni di conformità	12
3.4 Situazione locativa	12
3.5 Servitù e altri diritti reali	12

<b>3.6 Risultati analisi tecnico-legale</b>	<b>12</b>
<b>4. PROCESSO DI VALUTAZIONE</b>	<b>14</b>
<b>4.1 Criteri e metodologie estimative</b>	<b>14</b>
<b>4.2 Scopo della stima</b>	<b>14</b>
<b>4.3 Analisi generale del mercato</b>	<b>14</b>
<b>4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B9 / "CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA.", del Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)</b>	<b>17</b>
<b>4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Commerciale: Negozio" e metodologia estimativa adottata</b>	<b>18</b>
<b>5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO</b>	<b>19</b>
<b>5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Negozio sito in REGGIO DI CALABRIA - VIA LUIGI DE BLASIO, 10</b>	<b>19</b>
<b>6. CONCLUSIONI</b>	<b>35</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>39</b>

## 1. PREMESSA

---

### 1.1 Oggetto della relazione di stima

Con nota n. 11716 del 13/02/2025, acquisita al protocollo dell'Ufficio con il n. 20734 del 13/02/2025, l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, in seguito ANBSC, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria, in seguito UP-T, la produzione di un elaborato estimale per la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di due unità immobiliari urbane, una a destinazione commerciale ed una a destinazione residenziale, oggetto di confisca disposta dal Tribunale di Reggio Calabria in data 19/07/2010 con procedimento n. 151/2010 RGMP, divenuta definitiva con sentenza emessa dalla Corte Suprema di Cassazione in data 13/05/2015. Nello specifico, trattasi di due immobili ricadenti nel Comune di Reggio Calabria, in via Luigi De Blasio (già via Cristoforo Colombo) n.10, identificati al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: sezione RC, foglio 124, p.lla 55, subb. 5 e 7.

La richiesta di valutazione è incardinata nell'Accordo di collaborazione fra ANBSC ed Agenzia delle Entrate, siglato in data 13/11/2023 ed acquisito al protocollo in pari data con il n. 400346, che definisce modalità e termini d'esecuzione, tra le altre, delle attività di valutazione immobiliare da rendersi per i beni di interesse dell'ANBSC medesima.

### 1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

L'intestazione risultante in banca dati è in capo all'Agenzia del Demanio con sede in Roma (C.F. 06340981007) a seguito di Decreto di Confisca Definitiva n.66/14 SIPPI CA - n.151/10 Tribunale MP, Numero di repertorio 152/2012 del 13/05/2015, con quota di possesso corrispondente a "proprietà 1/1" per entrambi i subalterni.

### 1.3 Finalità della valutazione

La nota con la richiesta iniziale di aggiornamento di stima prot. 11716 del 13/02/2025 risultava priva di allegati tecnico-amministrativi riferibili al compendio immobiliare di interesse; tuttavia, a seguito del sopralluogo interno ed esterno, effettuato in data 25/03/2025, alla presenza del Coadiutore designato, presso le unità immobiliari (i cui esiti sono annotati nel verbale prot. RCI 1716 del 25/03/2025), è emerso uno stato di fatto non corrispondente alle planimetrie depositate nella banca dati catastale, uno stato manutentivo scadente e l'unione di fatto delle due unità immobiliari tramite scala interna. E' pertanto stata richiesta da parte di quest'Ufficio ad ANBSC, con nota prot. 43939 del 26/03/2025, eventuale integrazione della documentazione tecnica o, in alternativa, eventuale richiesta di revoca del prodotto estimale. Con nota prot. 25527 del 01/04/2025, acquisita al prot. 47841 del 02/04/2025, ANBSC ha trasmesso copia di una domanda di condono edilizio, relativa ad illeciti edilizi, presentata dal precedente proprietario e presumibilmente non portata a compimento (come successivamente approfondito nel paragrafo della descrizione tecnico-legale). Successivamente quest'Ufficio, come previsto dal Protocollo di

Intesa nazionale all'art. 6 comma 4, ha chiesto ad ANBSC di comunicare eventuale nulla-osta al proseguimento della redazione dell'aggiornamento di stima richiesto, con le conseguenti ricadute sull'alea estimale, o alla possibilità di eventuale revoca dello stesso.

Con nota prot. 27684 del 08/04/2025, acquisita da quest'Ufficio con prot. 51239 del 08/04/2025, l'ANBSC ha confermato la richiesta di aggiornamento della perizia di stima. Pertanto, visto quanto emerso in fase di sopralluogo e in considerazione della documentazione fornita, si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei due cespiti considerandoli come unica unità immobiliare a destinazione commerciale.

Sebbene il compendio non presenti presumibilmente una piena conformità urbanistica/edilizia e non siano stati forniti a quest'Ufficio titoli/certificati riguardo l' idoneità statica-sismica delle opere e l'agibilità dei locali, nonché documentazione inerente la componente impiantistica, tuttavia si è proceduto a redigere la presente stima nell'ipotesi che i beni risultino comunque conformi a tutte le normative edilizie vigenti.

L'epoca della stima è 28/04/2025

## 1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Autorizzazione Procura per abitazioni		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	Numero	Data	
Interno	25/03/2025	-	00/00/0000	-	00/00/0000	Si rimanda al verbale di sopralluogo prot. RCI 1716 del 25/03/2025.
Esterno	25/03/2025	-	00/00/0000	-	00/00/0000	Si rimanda al verbale di sopralluogo prot. RCI 1716 del 25/03/2025.

## 1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	-
Documentazione ipo-catastale	Visure catastali storiche, ipotecarie, planimetrie
Documentazione fotografica	Rilievo fotografico esterno ed interno eseguito in corso di sopralluogo il 25/03/2025
Altro (indicare a lato)	Domanda di condono edilizio richiesta dal precedente proprietario al Comune di Reggio Calabria pratica 528/03 e successiva richiesta da parte del Comune di Reggio Calabria al precedente proprietario di documentazione integrativa obbligatoria a completamento della domanda di condono prot. 528/2007.
Altro (indicare a lato)	Precedente relazione di stima redatta da quest'Ufficio e inerente i medesimi cespiti, trasmessa ad ANBSC in data 24/11/2020 prot.71102.

## 2.1 Notizie di carattere generale

Il comune di Reggio Calabria, in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima, occupa una superficie di 236 km<sup>2</sup>, con altitudine variabile, quasi nulla in zona costiera sino a massimi di 1.800 m s.l.m. nell'entroterra montano. Il centro storico del comune è compreso tra due fiumare, l'Annunziata a Nord e il Calopinace a Sud, mentre l'intero territorio comunale - lungo il litorale - è compreso tra i quartieri Catona (estremità Nord) e Bocale (estremità Sud).

La struttura urbana di Reggio Calabria, a maglia ortogonale, è caratterizzata da un forte squilibrio tra l'area costiera, fortemente urbanizzata ed a forte centralità, e quella collinare ad elevata dipendenza funzionale.

Dalla tangenziale di raccordo tra l'Autostrada del Mediterraneo e la S.S.106, che rappresenta la principale arteria di accesso e di distribuzione del traffico veicolare, si diramano assi di penetrazione (spesso non idonei a supportare il carico di traffico veicolare cui sono chiamati a rispondere) che consentono di raggiungere il centro storico e le due zone semicentrali a Nord (dallo svincolo del Porto) ed a Sud (dallo svincolo sull'asse del Torrente Calopinace) della città, in cui sono concentrati i principali servizi e le attività commerciali. Il collegamento con i centri interni rimane invece critico a causa, spesso, della configurazione plano-altimetrica che ha determinato tracciati viari tortuosi e con pendenze rilevanti.

La città non dispone di un tessuto industriale adeguato; ancorché negli ultimi anni abbia cercato di operare una riconversione della sua economia rivolgendo l'attenzione alla ricettività turistica, naturalmente favorita dalla presenza di numerose attrattività storico-artistiche e paesaggistiche, i risultati sono ancora piuttosto modesti.

Gli immobili oggetto della richiesta di valutazione sono ubicati in pieno centro storico, in fregio alla via Luigi De Blasio ed a pochi metri dal corso Giuseppe Garibaldi, costituente arteria viaria cittadina di primaria appetibilità commerciale, nelle immediate vicinanze del Museo archeologico nazionale.

Il contesto territoriale in cui il compendio è inserito presenta un livello di urbanizzazione rilevante, con epoca di edificazione prevalente risalente al decennio '30-'40 e destinazioni d'uso miste. Gli immobili collocati al piano terreno, nella quasi totalità dei casi, sono riservati ad attività commerciali, mentre le unità ai piani superiori sono destinate a residenze o all'esercizio di attività di studi professionali. La zona è caratterizzata dalla presenza diffusa di servizi di trasporto pubblici (stazione ferroviaria di Reggio Calabria Centrale, linee urbane ed extraurbane di pullman ad alta frequenza di transito), di servizi pubblici (Palazzo del Comune, Prefettura, Questura, scuole di ogni ordine e grado) e di verde pubblico (area prospiciente al Lungomare, Villa comunale), nonché di servizi commerciali, prioritariamente negozi, tra i quali troviamo altresì numerosi ristoranti, pizzerie e bar.

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di valutazione è ubicato all'estremo nord della zona OMI denominata "B9 - Centro Storico - Corso G. Garibaldi - Lungomare - Villa Comunale - Piazza G. De Nava", lungo la via Luigi De Blasio.

Tale fabbricato, di cui sono parti le unità immobiliari in stima, è stato costruito nei primi anni del '900 (presumibilmente nel 1929 come risulta riportato nell'iscrizione presente sul ballatoio al primo piano) a seguito della ricostruzione post terremoto del 1908. Esso presenta una struttura

portante in muratura intelaiata e si sviluppa complessivamente su due elevazioni fuori terra oltre alla terrazza praticabile.

## 2.2 Bene immobiliare ordinario sito in REGGIO DI CALABRIA - VIA LUIGI DE BLASIO, 10

### 2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano dichiarate originariamente in catasto, rispettivamente, come negozio/bottega in categoria C/1 l'unità identificata con il subalterno 7, e come abitazione di tipo popolare in categoria A/4 l'unità immobiliare identificata con il subalterno 5. Il subalterno 7 (derivato dalla fusione dei subb. 1, 2 e 3 con variazione prot. 1516/A del 16.04.1987) è situato al piano terra e risulta diviso in diversi ambienti (sala, pizzeria e mescita) con annessi servizi (cucina, depositi, servizi igienici), in passato era utilizzato come pizzeria/ristorante denominata "Giardini". L'accesso è consentito da due ingressi posizionati lungo la via L. De Blasio con larghezza di circa 1,20 mt ciascuno. Nella planimetria catastale è riportata una veranda su suolo comunale che all'attualità non risulta più presente sui luoghi.

Il subalterno 5 è situato al piano primo e risulta anch'esso diviso in diversi ambienti (utilizzati in passato come ulteriori sale di ristoro della pizzeria\ristorante presente al piano terra) con annessi servizi (depositi e servizi igienici). L'unità in argomento risulta collegata con la precedente (sub.7) tramite una scala interna ad unica rampa di circa 1.20 mt di larghezza. Un ulteriore accesso al subalterno 5 è consentito da una porta collegata alla scala condominiale, l'accesso da via pubblica a tale corpo scala avviene dal civico n.12.

#### • Stato di fatto

##### Stato di fatto

Categoria Elemento Costruttivo	Tipologia	Stato di fatto
Strutture portanti orizzontali	Latero cemento	A seguito di sopralluogo ed esame visivo ed in assenza di idoneo certificato redatto da un tecnico abilitato attestante l'idoneità statica-sismica o di precedente collaudo statico si ipotizza che le strutture siano in uno stato manutentivo scadente.
Strutture portanti verticali	Muratura	A seguito di sopralluogo ed esame visivo ed in assenza di idoneo certificato redatto da un tecnico abilitato attestante l'idoneità statica-sismica o di precedente collaudo statico si ipotizza che le strutture siano in uno stato manutentivo scadente.
Copertura	A terrazza non praticabile	A seguito di sopralluogo ed esame visivo ed in assenza di idoneo certificato redatto da un tecnico abilitato attestante l'idoneità statica-sismica o di precedente collaudo statico si ipotizza che la copertura sia in uno stato manutentivo scadente.
Tamponature	Muratura	A seguito di sopralluogo ed esame visivo si evidenzia che si presentano in uno stato manutentivo mediocre.

Categoria Elemento Costruttivo	Tipologia	Stato di fatto
Finitura facciate	Tinteggiatura	A seguito di sopralluogo ed esame visivo si evidenziano numerosi distacchi della tinteggiatura e di porzioni decorative con conseguente esposizione del substrato (intonaco), in particolare per la porzione di immobile al piano primo.
Serramenti finestre	Metallo	I serramenti sono stati sostituiti in epoca recente e si presentano in uno stato manutentivo normale.
Serramenti accessi esterni	Metallo	Le saracinesche di accesso al piano terra ed il portone di accesso al bene comune non censibile in legno si presentano in uno stato manutentivo normale.
Impianto	Altro (indicato a lato)	Non è stato possibile verificare gli impianti idrici, elettrici, di condizionamento ecc. né sono stati forniti dal committente attestazioni sulla messa a norma degli stessi, pertanto si ipotizza che essi siano in uno stato manutentivo scadente che ne richiede la manutenzione e/o la sostituzione.

Come già specificato in premessa, visto quanto emerso in fase di sopralluogo ed in considerazione della precedente relazione di stima redatta da quest'Ufficio, si procederà alla valutazione dei due cespiti considerandoli come unica unità immobiliare a destinazione commerciale.

### 2.2.2 Utilizzo attuale

Attualmente le due unità immobiliari sono oggetto di confisca da parte di ANBSC, sulla base di quanto riferito per le vie brevi dal Coadiutore in fase di sopralluogo, esse risultano non utilizzate ed in stato di abbandono da circa 15 anni.

### 2.2.3 Identificazione catastale

#### Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Reggio Calabria	Fabbricati	RC	124	55	5	A/4 di classe 4	482,89
Reggio Calabria	Fabbricati	RC	124	55	7	C/1 di classe 10	4.766,28

L'intestazione risultante in banca dati è in capo all'Agenzia del Demanio con sede in Roma (C.F. 06340981007), con quota di possesso corrispondente a "proprietà 1/1".

### 2.2.4 Consistenza

La consistenza delle unità immobiliari, intesa come superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie catastale), viene calcolata applicando le previsioni del D.P.R. n.138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari", ed in particolare dal suo allegato "C", secondo cui "per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T (a destinazione commerciale e terziaria) la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata

nella misura del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).”  
Le superfici commerciali lorde sono sintetizzate nella tabella di seguito riportata:

**Determinazione della consistenza ragguagliata**

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare a piano terra (sub.7) - porzione destinata al pubblico (pizzeria)	Misurazioni effettuate in luogo	71,00	DPR 138/98	1,00	71,00
Unità immobiliare a piano terra (sub.7) - porzione destinata al retrobottega (pizzeria)	Misurazioni effettuate in luogo	32,00	DPR 138/98	0,50	16,00
Unità immobiliare a piano primo (sub.5) - porzione destinata al pubblico (pizzeria)	Misurazioni effettuate in luogo	78,00	DPR 138/98	1,00	78,00
Unità immobiliare a piano primo (sub.5) - porzione destinata al retrobottega (pizzeria)	Misurazioni effettuate in luogo	16,00	DPR 138/98	0,50	8,00
TOTALE (m <sup>2</sup> )					173,00

In fase di sopralluogo è emersa la non corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e la distribuzione interna dei due cespiti uniti di fatto (come da verbale redatto in data 25/03/2025 prot. RCI 1716/2025). Pertanto sono state effettuate anche delle misurazioni a campione per verificare la consistenza complessiva delle unità immobiliari e si è tenuto opportunamente conto del vano scala interno riscontrato in fase di sopralluogo e non riportato nelle planimetrie.

### 3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

#### 3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia), dalla Legge Regionale 19/2002 e s.m.i. e dal Piano Strutturale Comunale approvato con DCC n. 101 del 30/12/2023, in vigore dal 08/05/2024 giusta pubblicazione sul BURC n. 94.

## 3.2 Urbanistica

### 3.2.1 Inquadramento generale

#### Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano Strutturale Comunale	Vigente	Deliberazione Consiglio Comunale	101	30/12/2023	in vigore dal 08/05/2024 giusta pubblicazione sul BURC n.94

Nel comune di Reggio Calabria è stato recentemente approvato il nuovo Piano Strutturale Comunale (in vigore dal 08/05/2024), che ha sostituito il precedente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato con delibera del C.C. n. 44 del 25.03.1970 ed approvato dalla Regione Calabria con D.P.G.R. n. 914 del 06.05.1985.

### 3.2.2 Destinazione urbanistica

#### Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
ATU I1	ambito di trasformazione urbana orientato alla tutela e alla conservazione della città antica e del centro storico del capoluogo	scheda n.01 ATU I del Regolamento Edilizio e Urbanistico	Categoria d'intervento	si rimanda a quanto specificato alla scheda ATU I del Regolamento Edilizio ed Urbanistico	sez. Rc foglio 124 p.lla 55
			Destinazione d'uso	si rimanda a quanto specificato alla scheda ATU I del Regolamento Edilizio ed Urbanistico	

Il fabbricato ricade all'interno della scheda n.01 ATU I - "ambito di trasformazione urbana orientato alla tutela e alla conservazione della città antica e del centro storico del capoluogo", alla quale si rimanda per ulteriori specifiche informazioni.

In tale scheda è altresì specificato che nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per i soli edifici costruiti successivamente al 1945, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso. Sono vietate le nuove costruzioni e ampliamenti con aumenti volumetrici. Il vigente strumento urbanistico sostituisce il preesistente P.R.G. (risalente al 1985) secondo il quale il fabbricato in argomento ricadeva in zona omogenea "A - Centro storico". Anche per tale strumento urbanistico, la pianificazione edilizia risulta fortemente condizionata dal rigido rispetto dei caratteri storico-artistici ed ambientali peculiari del nucleo urbano centrale.

### 3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Altro (specificato a lato)	Non è stato specificato dalla committenza se il fabbricato in oggetto presenti vincoli ai sensi del codice dei beni culturali (d.lgs 42/2004). Emerge comunque che le uu.ii.uu. sono parte di un fabbricato ricadente in area sottoposta a tutela del patrimonio architettonico.

### 3.2.4 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Richiesta di condono ai sensi della Legge 326/2003	528	11/12/2007	Sospeso	Richiesta di documentazione integrativa da parte del Dipartimento - Settore "Urbanistica" del Comune di Reggio Calabria al precedente proprietario.

Con nota prot. 25527 del 01/04/2025, acquisita con prot. 47841 del 02/04/2025 ANBSC ha trasmesso copia di una domanda di condono edilizio, relativa ad illeciti edilizi, presentata dal precedente proprietario al Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria nel 2003, nella quale si evidenziava che l'illecito era relativo al cambio di destinazione da residenziale a commerciale del primo piano (2° f.t.), identificabile catastalmente con il subalterno 5 (come è altresì risultato dallo stato di fatto riscontrato a seguito di sopralluogo effettuato in data 25/03/2025 da parte di quest'Ufficio); cui faceva seguito la risposta fornita dal Settore Urbanistica - Unità Organizzativa di III Livello "Condono Edilizio" del Comune di Reggio Calabria (nota prot. 528 del 11/12/2007), nella quale erano richieste diverse integrazioni alla domanda di condono, con invito alla presentazione da parte della ditta richiedente entro il termine di tre mesi dalla notifica della stessa (effettuata il 17/12/2007).

A seguito di quanto sopra trasmesso, in considerazione della presumibile non conclusione della pratica di condono edilizio prima citata, quest'Ufficio, come previsto dal Protocollo di Intesa nazionale all'art. 6 comma 4, ha chiesto ad ANBSC di comunicare eventuale nulla-osta al proseguimento della redazione dell'aggiornamento di stima richiesto (con le conseguenti ricadute sull'alea estimale), o di procedere all'eventuale revoca dell'incarico estimale.

Con nota prot. 27684 del 08/04/2025, acquisita da quest'Ufficio con prot. 51239 del 08/04/2025, l'ANBSC ha confermato la richiesta di aggiornamento della presente perizia di stima; pertanto, in considerazione di quanto emerso in fase di sopralluogo ed in considerazione della documentazione fornita, i due cespiti oggetto di interesse sono valutati come unica unità immobiliare a destinazione commerciale (come, peraltro, già operato nella precedente valutazione immobiliare del 2020). Come riportato in premessa, si è comunque proceduto a redigere la presente stima nell'ipotesi che i beni risultino conformi alle normative urbanistiche vigenti.

### 3.3 Certificazioni di conformità

In coerenza con il quadro normativo vigente, è stata verificata la presenza delle necessarie certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione. Garantire che l'immobile rispetti tutte le normative applicabili è essenziale in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato.

Come già esplicitato, in assenza di documentazione inerente la componente impiantistica, si è comunque proceduto a redigere la presente stima nell'ipotesi che i beni risultino conformi a tutte le normative vigenti in materia.

### 3.4 Situazione locativa

Attualmente le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano inutilizzate.

### 3.5 Servitù e altri diritti reali

Con riferimento alle uu.ii.uu. oggetto d'interesse, in base alla documentazione trasmessa ed alla consultazione del database informatizzato dei locali Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, a questo Ufficio non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle in essere; pertanto ai fini estimali, si assume che gli immobili oggetto d'interesse siano liberi da pesi e/o vincoli pregiudizievoli.

### 3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

Ambito	Documentazione			Necessità di approfondimenti	Note esplicative
	presente	parziale	assente		
Amministrativo	X				Le unità immobiliari risultano acquisite alla proprietà erariale in via definitiva con Sentenza emessa dalla Corte Suprema di Cassazione, nell'ambito della Procedura di Confisca nel proc. 151/2010 RGMP del Tribunale di RC Sez. Misure di prevenzione.
Catastale		X		X	L'u.i.u. al piano terra e identificata con il sub. 7 risulta censita in categoria C/1; l'u.i.u. al piano primo e identificata con il sub. 5 risulta censita in categoria A/4. A seguito di sopralluogo esterno ed interno è emerso che di fatto si tratta di unica unità immobiliare a destinazione commerciale (ex pizzeria). Le planimetrie presenti in banca dati non rispecchiano l'attuale distribuzione interna dello stato di fatto, come evidenziato nel verbale di sopralluogo prot. RCI n.1716/2025 al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

Urbanistico ed Edilizio		X		X	Dalla documentazione integrativa trasmessa da ANBSC a quest'Ufficio risulta presentata dal precedente proprietario una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 per il cambio di destinazione al piano primo da appartamento ad attività commerciale. Ad integrazione di tale domanda di condono il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, con prot. 528 del 11/12/2007, ha richiesto la presentazione di ulteriori integrazioni (ad es. idoneità statica-sismica delle opere eseguite) per la quale non risultano seguiti/riscontri. Pertanto, come già avvenuto nella precedente valutazione immobiliare del 2020, si faranno valere le ipotesi secondo cui le uu.ii.uu. in argomento presentino una piena conformità urbanistica/edilizia.
Vincolistico			X	X	Tra la documentazione reperita non risulta un quadro completo afferente alla parte vincolistica. Emerge comunque che le uu.ii.uu. sono parte di un fabbricato ricadente in area sottoposta a tutela del patrimonio architettonico.

Ambientale			X	X	Informazioni assenti al riguardo.
Strutturale			X	X	Non è stata trasmessa dalla committenza alcuna documentazione integrativa inerente l'idoneità statico-sismica dei cespiti. Pertanto, anche in considerazione dell'epoca di costruzione dell'immobile (inizi '900), si faranno valere le ipotesi secondo cui le uu.ii.uu. presentino una piena conformità urbanistica/edilizia.
Impiantistico			X	X	Non è stata trasmessa dalla committenza alcuna documentazione integrativa inerente certificazioni di conformità degli impianti dei cespiti. Pertanto, anche in considerazione dello scadente stato manutentivo dell'immobile, si faranno valere le ipotesi secondo cui le uu.ii.uu. presentino impianti a norma.
Manutentivo			X	X	All'esame visivo, effettuato in corso di sopralluogo esterno ed interno, lo stato di conservazione appare scadente. Non sono state fornite informazioni e/o documentazione afferenti ad interventi di manutenzione (edilizia ed impiantistica) eseguite sulle unità immobiliari.
Energetico			X	X	Informazioni assenti al riguardo.

Pertanto, dall'analisi tecnico-legale sono emerse situazioni di difformità alle norme vigenti all'epoca della stima, sanabili mediante attività onerose che diminuiscono il valore in stima.

Tutto ciò premesso, il compendio verrà dunque stimato, come previsto ai punti 4 e 5 dell'articolo 6 del Protocollo d'Intesa, e cioè nell'ipotesi che l'illecito edilizio-urbanistico sopra esplicitato e tuttora pendente sia sanabile. Pertanto, il valore venale peritato per le unità immobiliari d'interesse (unite di fatto) dovrà evidentemente ritenersi al netto di ulteriori costi da sostenere per l'eventuale predisposizione dei documenti tecnici e dei relativi oneri da destinare alla sanabilità delle opere difformi già richiamate. Tali importi incidono evidentemente sull'alea estimale della presente

relazione, che verrà opportunamente ampliata rispetto a quella ordinariamente utilizzata per elaborati estimali della medesima tipologia.

## 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

---

### 4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

### 4.2 Scopo della stima

La presente valutazione è finalizzata alla formulazione di un giudizio di valore rappresentativo del più probabile valore di mercato dei cespiti immobiliari d'interesse (di fatto unica unità immobiliare a destinazione commerciale) al fine eventuale di dare luogo alla relativa vendita.

### 4.3 Analisi generale del mercato

- **Analisi del mercato immobiliare non residenziale settore terziario commerciale**

L'analisi del mercato immobiliare in ambito nazionale si fonda sui dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare di questa Agenzia, con specifico riguardo ai Rapporti immobiliari annuali ed alle Note trimestrali.

Dalla lettura del Rapporto immobiliare 2024 (ultima pubblicazione disponibile, riferibile all'anno 2023) emerge che, per gli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, dopo circa un decennio, si interrompe la crescita del settore non residenziale (con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020 per gli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese), seppur si rilevi - a livello nazionale - una flessione, in termini di variazione di NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), di modesta entità.

Destinazione	Stock 2023	Quota % Stock	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022
Residenziale	34.635.933	50,0%	709.591	-9,7%
Depositi pertinenziali	4.525.604	6,5%	143.216	-7,0%
Box e posti auto	16.060.806	23,2%	402.473	-10,7%
Terziario-commerciale	8.662.317	12,5%	139.153	-2,8%
Produttivo	821.708	1,2%	15.671	-3,8%
Produttivo agricolo	420.706	0,6%	3.357	2,4%
Altre destinazioni	4.111.518	5,9%	77.049	-4,1%
<b>Totale</b>	<b>69.238.592</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.490.509</b>	<b>-8,7%</b>

Stock e NTN 2023 per destinazione – Variazione % NTN 2023/2022

Restrungendo l'ambito d'interesse strettamente alle attività commerciali emerge, però, un dato in controtendenza; i negozi registrano difatti un incremento dei volumi compravenduti del +4,5% (il dato nazionale si attesta su 40.000 unità compravendute complessivamente nell'anno 2023), crescita diffusa in tutte le aree territoriali del paese (nord, centro, sud e isole). Rispetto al 2022, i tassi di variazione delle compravendite più significativi si sono registrati nelle Isole, +8,3%, tutte le restanti macroaree si attestano intorno ai 4 punti percentuali con i massimi di Nord Ovest e Centro (rispettivamente +4,4% e +4,3%) e i minimi di Sud e Nord Est (rispettivamente +3,9% e +3,8%). Pure in aumento risultano le quotazioni medie nazionali (1.426 €/m<sup>2</sup>) con lieve variazione positiva sull'anno 2022 pari al +0,6%. Si conferma, però, il divario territoriale tra le quotazioni medie delle macroaree centro-settentrionali, tutte superiori a 1.500 €/m<sup>2</sup> e le macroaree Sud e Isole, entrambe con quotazioni medie inferiori alla media nazionale (intorno a 1.200 €/m<sup>2</sup>). Analizzando poi, le statistiche trimestrali elaborate con riferimento al I, II e III trimestre del 2024 si rileva un generale aumento delle compravendite degli immobili non residenziali rispetto ai medesimi periodi dell'anno 2023. In particolare, per quanto attiene ai negozi, gli scambi registrano nel III trimestre 2024 un +6,8% medio, con variazioni positive che riguardano tutte le aree territoriali mostrando incrementi significativi, compresi tra il 6%, al Centro e al Sud, e l'8% delle

Isole. Nei comuni non capoluogo, si registra una variazione del 7,5%, superiore a quella dei comuni capoluogo, pari al 5,6%.

Compravendite di immobili non residenziali	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Terziario Commerciale	30.766	3,8%
<i>di cui Uffici</i>	2.777	2,9%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	8.875	6,8%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.450	-2,4%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	17.663	3,0%
Produttivo	3.566	1,9%
Agricolo	680	-2,7%
Altro	17.465	4,8%
<b>Totale</b>	<b>52.477</b>	<b>3,9%</b>

NTN 2024 immobili non residenziali - Variazione tendenziale III trimestre 2024

- **Il mercato immobiliare provinciale e comunale**

Scendendo nel dettaglio territoriale di appartenenza, si osserva, in via preliminare, che le statistiche ed i report del mercato immobiliare regionale sono centrati rispetto al settore residenziale, non essendo disponibili studi specifici (di rilevanza regionale/provinciale) sul comparto terziario-commerciale-produttivo. Ad ogni buon conto, la disamina del Focus provinciale per la Città Metropolitana di Reggio Calabria relativo al 1° semestre 2024, ancorché riferibile al segmento di mercato residenziale, consente di trarre utili riferimenti sulle dinamiche del mercato immobiliare locale. In termini numerici, il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) per gli immobili residenziali risulta pari a 1474, con variazione percentuale rispetto all'omologo periodo 2023 corrispondente al -3,6%. I comuni non capoluogo hanno registrato nel totale una diminuzione del NTN del -2,7%, rispetto all'omologo semestre 2023, mentre nel Comune capoluogo si è registrata una diminuzione del valore percentuale pari a -5,2%, nel medesimo periodo. Va evidenziato, tuttavia, che la quota percentuale di NTN riferibile al Comune capoluogo incide per il 35,7% di NTN rispetto al dato complessivo dell'intera area metropolitana. Osservando poi le quotazioni immobiliari medie delle compravendite si evidenzia che l'intera Città Metropolitana si è attestata su un valore pari a 630 €/m<sup>2</sup> che corrisponde ad una variazione

percentuale negativa dello -0,1% rispetto al 2° semestre 2023, indicativa nel complesso di una sostanziale invarianza. Il valore medio più alto si riscontra per la macroarea del Comune capoluogo con un valore pari a 783 €/m<sup>2</sup>, che però registra una variazione percentuale negativa del -1,1% rispetto al 2° semestre 2023. Con riferimento specifico alle unità immobiliari con destinazione "negozi", per le quali è operata la rilevazione diretta nell'ambito della macroarea Comune capoluogo (zone B/1 e C/5), nel 1° semestre 2024 si è riscontrata, invece, una quotazione media pari a 1000 €/m<sup>2</sup>, analoga a quella registrata nel 2° semestre del 2023.

Area	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Nord Ovest	2.625	7,6%
Nord Est	1.621	6,9%
Centro	2.016	5,9%
Sud	1.781	6,0%
Isole	833	8,0%
<b>Capoluoghi</b>	<b>3.324</b>	<b>5,6%</b>
<b>Non capoluoghi</b>	<b>5.552</b>	<b>7,5%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>8.875</b>	<b>6,8%</b>

NTN 2024 Negozi e laboratori - Variazione tendenziale III trimestre 2024 per area geografica

#### 4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B9 / "CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA.", del Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
RC	REGGIO DI CALABRIA	B9	CENTRO STORICO - CORSO G. GARIBALDI - LUNGOMARE - VILLA COMUNALE - PIAZZA G. DE NAVA.

#### **4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Commerciale: Negozio" e metodologia estimativa adottata**

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una lieve diminuzione del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

L'analisi di mercato per lo specifico segmento immobiliare è stata ulteriormente approfondita mediante la consultazione della banca dati ipo-catastale, volta alla ricerca di atti traslativi relativi a beni simili ascrivibili alle zone centrali del Comune di Reggio Calabria e relativi a periodi temporali più prossimi a quello di riferimento per la stima (ultimo triennio). L'indagine ha consentito di individuare un adeguato numero di beni comparabili di prezzo noto, confermando una sufficiente dinamicità del mercato nel territorio comunale per il segmento in esame e consentendo, quindi, il soddisfacimento dei requisiti per l'applicabilità del metodo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Si specifica altresì che gli intervalli dei valori OMI utilizzati nel MCA sono quelli relativi al 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile); tali valori risultano comunque di fatto sovrapponibili a quelli relativi al 1° semestre 2025 (attualmente in fase di rilevazione da parte di quest'Ufficio).

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

## 5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

---

### 5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Negozio sito in REGGIO DI CALABRIA - VIA LUIGI DE BLASIO, 10

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C<sub>a</sub>

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 6601/5219 Notaio Dott. Antonio Maria Lo Schiavo
Prezzo (€)		160.000,00
Data dell'atto		25/06/2024
Comune:		REGGIO DI CALABRIA
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	corso Giuseppe Garibaldi
	Numero civico	466/H
Dati catastali	Sezione	RC
	Foglio	129
	Particella	307
	Subalterno	1
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare a destinazione commerciale (negoziò adibito a salone di estetica) prospiciente il corso principale, nella parte più estrema lato sud. Ricade in zona B1 seppur in prossimità della zona B9 costituente il centro storico. Ha superficie commerciale pari a 132 m <sup>2</sup> che si sviluppa in modo pressoché paritario al piano terreno ed al piano interrato, destinato a retrobottega e deposito, cui si accede da scala interna. Presenta l'ingresso e due ampie vetrine fronte corso.

**Tabella Comparabile C<sub>b</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 21697/14901 Notaio Dott. Alberto Spina
Prezzo (€)		230.000,00
Data dell'atto		03/05/2024
Comune:		REGGIO DI CALABRIA
Zona OMI:		B9
Indirizzo	Toponimo	corso Giuseppe Garibaldi
	Numero civico	362
Dati catastali	Sezione	RC
	Foglio	127
	Particella	162
	Subalterno	9
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare a destinazione commerciale (negozi adibito ad abbigliamento) prospiciente il corso principale, di fronte piazza Duomo. Ricade in zona B9 costituente il centro storico. Ha superficie commerciale pari a 113 m <sup>2</sup> che si sviluppa esclusivamente al piano terreno. Presenta l'ingresso e due ampie vetrine fronte corso e due ulteriori vetrine lungo via Tommasini.

**Tabella Comparabile C<sub>c</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 13436/9334 Notaio Dott. Clemente Mazzù
Prezzo (€)		180.000,00
Data dell'atto		09/01/2024
Comune:		REGGIO DI CALABRIA
Zona OMI:		C5
Indirizzo	Toponimo	viale Calabria
	Numero civico	353
Dati catastali	Sezione	RC
	Foglio	119
	Particella	432
	Subalterno	9
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare a destinazione commerciale prospiciente il viale Calabria, all'interno della Galleria Viale Calabria. Ricade in zona semicentrale C5. Ha superficie commerciale pari a 160 m <sup>2</sup> che si sviluppa esclusivamente al piano terreno. Presenta l'ingresso e due ampie vetrine su portico comune.

**Tabella Comparabile C<sub>d</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 17488/11932 Notaio Dott. Giovanni Putorti
Prezzo (€)		325.000,00
Data dell'atto		29/09/2022
Comune:		REGGIO DI CALABRIA
Zona OMI:		B9
Indirizzo	Toponimo	corso Giuseppe Garibaldi
	Numero civico	301
Dati catastali	Sezione	RC
	Foglio	125
	Particella	250
	Subalterno	2
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare a destinazione commerciale (negozio adibito ad abbigliamento) prospiciente il corso principale, di fronte piazza San Giorgio. Ricade in zona B9 costituente il centro storico. Ha superficie commerciale pari a 121 m <sup>2</sup> che si sviluppa in modo pressoché paritario al piano terreno ed al piano interrato, destinato a retrobottega e deposito, cui si accede da scala interna. Presenta l'ingresso e una ampia vetrina fronte corso.

**Tabella Comparabile C<sub>e</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Rep. 11901/9361 Notaio Dott. Stefano Poeta
Prezzo (€)		550.000,00
Data dell'atto		26/02/2024
Comune:		REGGIO DI CALABRIA
Zona OMI:		B9
Indirizzo	Toponimo	corso Giuseppe Garibaldi
	Numero civico	178
Dati catastali	Sezione	RC
	Foglio	125
	Particella	116
	Subalterno	5
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Unità immobiliare a destinazione commerciale (negozio adibito ad abbigliamento) prospiciente il corso principale. Ricade in zona B9 costituente il centro storico. Ha superficie commerciale pari a 143 m <sup>2</sup> che si sviluppa esclusivamente al piano terreno. Presenta ingresso e una vetrina fronte corso oltre a due ulteriori vetrine lungo via Diana.

## • Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

**Tabella caratteristiche**

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	mq
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Ingressi e vetrine	sviluppo in ml	ml
Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

-C<sub>1</sub> - Consistenza ragguagliata: rappresenta la consistenza totale ragguagliata dell'immobile desunta dall'atto di compravendita e dal database catastale.

-C<sub>2</sub> - Appetibilità commerciale: con questa caratteristica si tiene conto della zona nella quale è ubicato l'edificio, con riferimento all'accessibilità, alla presenza di attività terziarie, alla dotazione di servizi urbani e a tutto ciò che contribuisce a rendere la zona più ricercata e apprezzata dal punto di vista commerciale. Tale caratteristica è di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala con il relativo punteggio: 0 = scarsa; 1 = media; 2 = elevata.

-C<sub>3</sub> - Distribuzione spazi interni: rappresenta la qualità dello spazio interno dell'immobile in termini, organizzativi, comunicativi, fruibilità e versatilità conferita in genere dall'assenza di ostacoli che rendono lo spazio più fluido e l'organizzazione e l'esposizione del servizio e/o della merce in vendita più organica. Tale caratteristica è di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala ed il relativo punteggio: 0 = scadente; 1 = normale; 2 = ottima.

-C<sub>4</sub> - Ingressi e vetrine: con tale caratteristica si tiene conto dell'ampiezza degli ingressi e delle dotazioni espositive visibili dall'esterno che costituiscono attrattività per gli acquirenti. È una caratteristica di tipo quantitativo e viene indicata secondo la dimensione in metri lineari.

-C<sub>5</sub> - Dotazione impiantistica e livello finiture: con tale caratteristica si tiene conto delle dotazioni dell'immobile a livello impiantistico e delle finiture. Tale caratteristica è di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala ed il relativo punteggio: 0 = scadente; 1 = normale; 2 = ottima.

## • Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

## • Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $p_{ci}$ ) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale ( $C'$ ) e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima ( $C''$ ). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI -  $C'$ ; valore massimo OMI +  $C''$ ). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Premesso che l'intervallo di valori venali OMI si riferisce a negozi caratterizzati da appetibilità commerciale media, è necessario allargare tale intervallo dimodoché possa ricomprendere anche locali commerciali caratterizzati da appetibilità commerciali elevate o scarse.

Nel caso della zona OMI in argomento, zona centrale B9, occorre tener conto sia dell'assenza di rilevazione diretta del mercato immobiliare al suo interno, che della peculiarità per cui essa si sviluppa attorno al Corso Garibaldi (striscia di territorio costituente una sorta di "centro commerciale naturale"), presentando sensibili scostamenti di appetibilità commerciale tra il tratto della suddetta via compreso tra il Duomo ed il Museo e l'ampia porzione residua di territorio ad

esso limitrofa (p.e. tratto rimanente lato S-O tra Duomo e Villa comunale, traverse ortogonali al suddetto corso, via D. Tripepi e Corso G. Matteotti) .

Considerato che la zona OMI B9 di Reggio Calabria è delimitata in gran prevalenza dalla zona OMI B1 e dal mare, per apprezzare all'interno di tale zona le differenze in termini di valore unitario tra un immobile caratterizzato da appetibilità commerciale scadente ed uno di appetibilità media oppure tra un immobile caratterizzato da appetibilità commerciale media ed uno ad appetibilità commerciale elevata, si ritiene che la quantificazione degli scarti suddetti possa essere ottenuta sulla scorta dei valori centrali dei negozi (di media appetibilità) presenti nelle due zone OMI limitrofe prima citate (B9 e B1). La differenza tra i medesimi risulta, con riferimento al 2° semestre 2024, pari a  $975 \text{ €/m}^2$  ( $2.100 \text{ €/m}^2 - 1.125 \text{ €/m}^2$ ), quindi si applicherà all'intervallo OMI base della zona B9 un differenziale sia in incremento che in decremento pari alla metà del suddetto scarto, cioè  $500 \text{ €/m}^2$  in c.t. ( $975 \text{ €/m}^2 / 2$ ).

Per la specifica zona in argomento si ritiene quindi di allargare di un importo unitario pari a  $500 \text{ €/m}^2$  l'intervallo OMI dei valori venali dei negozi, proprio al fine di poter tenere conto anche di transazioni relative a negozi caratterizzati da appetibilità commerciali scarse o elevate.

Così facendo, dei cinque immobili in comparazione, quattro superano positivamente l'esame del test di ammissibilità.

#### ● **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

#### ● **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

- per la caratteristica superficie ragguagliata (C1) si assume un coefficiente pari a 1 poiché il prezzo marginale è dato dal minore dei  $P_c$  derivanti dal test di ammissibilità;
- la caratteristica appetibilità commerciale (C2) incide nell'ordine del 10%;
- la caratteristica distribuzione degli spazi interni (C3) incide nell'ordine del 5%;
- la caratteristica ingressi e vetrine (C4) incide nell'ordine del 5%;
- la caratteristica dotazione impiantistica e livello finiture (C5) incide nell'ordine dei  $150 \text{ €/m}^2$ .

- **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{\text{corretto}} = P_{C_i} + \Sigma \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Nelle seguenti tabelle vengono riportati tutti i calcoli eseguiti per la presente stima.

**TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S = subject)		
Commerciale		C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>		C <sub>e</sub>				
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Rep. 6601/5219 Notaio Dott. Antonio Maria Lo Schiavo		Rep. 21697/14901 Notaio Dott. Alberto Spina		Rep. 13436/9334 Notaio Dott. Clemente Mazzù		Rep. 17488/11932 Notaio Dott. Giovanni Putorti		Rep. 11901/9361 Notaio Dott. Stefano Poeta				
	Prezzo o valore assunto (€)	160.000,00		230.000,00		180.000,00		325.000,00		550.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2024		1/2024		1/2024		2/2022		1/2024		1/2025		
	Comune		REGGIO DI CALABRIA		REGGIO DI CALABRIA		REGGIO DI CALABRIA		REGGIO DI CALABRIA		REGGIO DI CALABRIA		REGGIO DI CALABRIA	
	Indirizzo	Toponimo	corso Giuseppe Garibaldi		corso Giuseppe Garibaldi		viale Calabria		corso Giuseppe Garibaldi		corso Giuseppe Garibaldi		via Luigi De Blasio	
		Numero civico	466/H		362		353		301		178		10	
	Catastali	Sezione	RC		RC		RC		RC		RC		RC	
		Foglio	129		127		119		125		125		124	
		Particelle	307		162		432		250		116		55	
Subalterno		1		9		9		2		5		5-7		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B9		C5		B9		B9		B9	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	960,00		1.800,00		750,00		1.650,00		1.800,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	1.250,00		2.400,00		1.050,00		2.300,00		2.400,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m <sup>2</sup>	950,00		1.800,00		740,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00	
1/2025		Massimo €/m <sup>2</sup>	1.300,00		2.400,00		1.050,00		2.400,00		2.400,00		2.400,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	132,00	Superficie in m <sup>2</sup>	113,00	Superficie in m <sup>2</sup>	160,00	Superficie in m <sup>2</sup>	121,00	Superficie in m <sup>2</sup>	143,00	Superficie in m <sup>2</sup>	173,00
	Appetibilità commerciale		Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00
	Distribuzione spazi interni		Ottima	2,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Scadente	0,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject )	
Commerciale		C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>		C <sub>e</sub>			
Caratteristiche oggetto di confronto	Ingressi e vetrine	sviluppo in ml	5,20	sviluppo in ml	7,00	sviluppo in ml	6,80	sviluppo in ml	3,60	sviluppo in ml	7,50	sviluppo in ml	2,80
	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

**TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	C <sub>e</sub>	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	B9	C5	B9	B9	B9	
Prezzo rilevato		160.000,00	230.000,00	180.000,00	325.000,00	550.000,00	V <sub>OMI</sub> min = €/m <sup>2</sup> 0	1.800,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2024	1/2024	1/2024	2/2022	1/2024	V <sub>OMI</sub> max = €/m <sup>2</sup> 0	2.400,00
	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona ed epoca comparabile)	1.105,00	2.100,00	900,00	1.975,00	2.100,00	C' (euro/m <sup>2</sup> ) (da scadente a normale)	500,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima / V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)	1,02	1,00	0,99	1,06	1,00	C'' (euro/m <sup>2</sup> ) (da normale a ottimo)	500,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m <sup>2</sup> ) (zona comparabile all epoca stima)	1.125,00	2.100,00	895,00	2.100,00	2.100,00	Epoca stima:	1/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparabile)	1,87	1,00	2,35	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)	2.100,00
Consistenza ragguagliata S <sub>Tci</sub> (m <sup>2</sup> )		132,00	113,00	160,00	121,00	143,00	173,00	
Prezzo unitario pc (euro/m <sup>2</sup> ) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.212,12	2.035,40	1.125,00	2.685,95	3.846,15	Prezzo min. ammissibile = euro/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> min - C')	1.300,00
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>c</sub> = p <sub>ci</sub> x ke x kl (euro/m <sup>2</sup> )		2.303,58	2.035,40	2.625,00	2.855,95	3.846,15	Prezzo max ammissibile = euro/m <sup>2</sup> (V <sub>OMI</sub> max + C'')	2.900,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>c</sub> = p <sub>c</sub> x S <sub>T</sub> (euro)		304.072,40	230.000,00	420.000,00	345.569,62	550.000,00	p' <sub>c</sub> min = euro	2.035,40
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	NO		

**TABELLA C - DATI**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.						
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	132,00	Superficie in m <sup>2</sup>	113,00	Superficie in m <sup>2</sup>	160,00	Superficie in m <sup>2</sup>	121,00	-	-	Superficie in m <sup>2</sup>	173,00
c2	Appetibilità commerciale	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00	-	-	Elevata	2,00
c3	Distribuzione spazi interni	Ottima	2,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	-	-	Scadente	0,00
c4	Ingressi e vetrine	sviluppo in ml	5,20	sviluppo in ml	7,00	sviluppo in ml	6,80	sviluppo in ml	3,60	-	-	sviluppo in ml	2,80
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	-	Scadente	0,00

**TABELLA D - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P <sub>c min</sub>	euro/m <sup>2</sup>	1,000	2.035,40	2.035,40	2.035,40	2.035,40	-
c2	Appetibilità commerciale	Kc2 x P'ci	€	0,100	30.407,24	23.000,00	42.000,00	34.556,96	-
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3 x P'ci	€	0,050	15.203,62	11.500,00	21.000,00	17.278,48	-
c4	Ingressi e vetrine	Kc4 x P'ci	€/ml	0,050	15.203,62	11.500,00	21.000,00	17.278,48	-
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc5 x Sts	€	150,000	25.950,00	25.950,00	25.950,00	25.950,00	-

**TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	41,00	83.451,33	60,00	122.123,89	13,00	26.460,18	52,00	105.840,71	-	-		
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-		
c3	Distribuzione spazi interni	-2,00	-30.407,24	-1,00	-11.500,00	-2,00	-42.000,00	-2,00	-34.556,96	-	-		
c4	Ingressi e vetrine	-2,40	-36.488,69	-4,20	-48.300,00	-4,00	-84.000,00	-0,80	-13.822,78	-	-		
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	-1,00	-25.950,00	-1,00	-25.950,00	-1,00	-25.950,00	-1,00	-25.950,00	-	-		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-9.394,60		36.373,89		-125.489,82		31.510,96		-			
	P/C	304.072,40		230.000,00		420.000,00		345.569,62		-			
	P/C $\sum \Delta P$	294.677,80		266.373,89		294.510,18		377.080,58		-			
1^a SINTESI	$p_c$ corretto	1.703,34		1.539,73		1.702,37		2.179,66		-		prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m <sup>2</sup> )	1.781,27
	$\Delta$ medio%	-4,37%		-13,56%		-4,43%		22,37%		-		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		-		Valore 1^a sintesi (€)	308.159,71
2^a SINTESI	$p_c$ corretto	1.703,34		1.539,73		1.702,37		-		-		-	-
	$\Delta$ medio%	3,33%		-6,60%		3,27%		-		-		prezzo unitario medio 2^a sintesi (€/m <sup>2</sup> )	1.648,48
	Esito 2^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		-		-		Valore 2^a sintesi (€)	285.187,04

## • Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

## • Determinazione del Valore di mercato

### Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	285.187,04
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

285.000,00

## 6. CONCLUSIONI

Con nota n. 11716 del 13/02/2025, acquisita al protocollo dell'Ufficio con il n. 20734 del 13/02/2025, l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, ANBSC, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Calabria, UP-T, la produzione di un elaborato estimale per la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di due unità immobiliari urbane, una a destinazione commerciale ed una a destinazione residenziale, oggetto di confisca disposta dal Tribunale di Reggio Calabria in data 19/07/2010 con procedimento n. 151/2010 RGMP, divenuta definitiva con sentenza emessa dalla Corte Suprema di Cassazione in data 13/05/2015. Gli immobili, ricadenti nel Comune di Reggio Calabria, in via Luigi De Blasio n.10 (già largo Colombo), sono identificati al Catasto Fabbricati con i seguenti estremi: sezione RC, Foglio 124, P.lla 55, Subb. 5 e 7. In atto, a seguito di sopralluogo esterno ed interno, è emerso che trattasi di un'unica unità immobiliare (ex pizzeria "Giardini") attualmente di fatto non utilizzata ed in stato di abbandono da diversi anni. Sulla base di quanto comunicato, tale aggiornamento di stima è necessario alla richiedente ANBSC per un'eventuale vendita dei beni suddetti.

La valutazione richiesta con la nota sopra citata (stima del valore di mercato di immobili sequestrati e confiscati) rientra tra i servizi previsti nell'ambito dell'Accordo siglato fra ANBSC ed Agenzia delle Entrate in data 13/11/2023 ed acquisito al prot. n. 400346 (art.5).

Presso le predette unità, in data 25/03/2025, è stato eseguito un sopralluogo ricognitivo, alla presenza del coadiutore designato dall'ANBSC, i cui esiti, annotati nel verbale stilato in pari data, hanno evidenziato la presenza di modifiche intervenute nel tempo e per le quali non si hanno riscontri di avvenuta presentazione di pratiche edilizie, di ottenimento di certificazioni di

conformità, agibilità o altra e diversa autorizzazione, nonché di aggiornamento delle relative planimetrie catastali. A seguito di ciò quest'Ufficio, con nota prot.50134 del 07/04/2025, richiedeva ad ANBSC, come previsto all'art.6 comma 4, di comunicare eventuale nulla-osta alla redazione dell'aggiornamento di stima (con le conseguenti ricadute sull'alea estimale), o revoca dello stesso; con seguente nota di ANBSC prot. 27684 del 08/04/2025 acquisita al prot. 51239 del 08/04/2025 è stata reiterata la richiesta di procedere all'aggiornamento di stima.

Preso atto della richiesta avanzata, della successiva integrazione documentale trasmessa da ANBSC (in particolare la nota prot. 25527 del 01/04/2025 acquisita da quest'Ufficio al protocollo con il n. 47841 del 02/04/2025 nella quale era allegata copia di richiesta di condono prodotta dal precedente proprietario e la conseguente risposta da parte dell'Ufficio di Urbanistica del Comune di Reggio Calabria con prot. n. 528 del 11/12/2007 (nella quale veniva richiesta ulteriore documentazione tecnica per il rilascio del permesso in sanatoria), nonché del precedente elaborato estimale, redatto da quest'Ufficio nel 2020, avente ad oggetto le medesime unità immobiliari, si è proceduto alla redazione del presente elaborato.

Da quanto riportato all'interno della documentazione integrativa trasmessa, le difformità urbanistico-edilizie riscontrate risultano potenzialmente conformabili mediante ulteriore presentazione di appositi atti tecnici (il versamento di eventuali importi a titolo di oblazione e l'importo versato a titolo di contributo del costo di costruzione, ai sensi delle normativa inerente la Legge sul condono edilizio n. 326/2003, risultano effettuati in data 04/12/2004, come indicato nella già richiamata nota prot.528/2007 del Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica). Si è pertanto proceduto alla redazione della presente valutazione nonostante la presenza di criticità di natura tecnico-urbanistica e catastale (difformità tra le planimetrie in atti e quanto riscontrato in fase di sopralluogo) che potrebbero condizionare un'eventuale futura vendita delle unità immobiliari.

Le caratteristiche geometriche e dimensionali delle unità immobiliari (unite di fatto e valutate pertanto come unica unità immobiliare a destinazione commerciale), utilizzate a base di calcolo, sono state desunte dalla documentazione presente agli atti dell'Agenzia e sulla scorta dei riscontri a campione operati in corso di sopralluogo. Fatte queste premesse, è stata effettuata l'analisi di mercato per le compravendite dei negozi, che ha consentito di individuare un adeguato numero di beni comparabili di prezzo noto, a conferma di una sufficiente dinamicità del mercato nel territorio comunale per il segmento in esame, consentendo, quindi, il soddisfacimento dei requisiti per l'applicabilità del metodo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Il valore venale peritato per il compendio immobiliare in argomento, come già evidenziato nelle assunzioni già riportate, non tiene conto di eventuali ulteriori costi da sostenere per predisposizione di documenti tecnici e dei relativi oneri, funzionali sia all'eventuale sanabilità delle opere difformi riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alla documentazione fornita, sia che per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti; pertanto, il citato valore venale risente di un'alea estimale superiore a quella normalmente utilizzata per perizie di stima della medesima tipologia, passando quindi da un valore pari a  $\pm 10\%$  ad un valore pari a  $\pm 15\%$ .

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

**Tabella di riepilogo**

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Due unità immobiliari (unite di fatto) ricadenti nel Comune di Reggio Calabria, via Luigi De Blasio (già via Cristoforo Colombo) n.10.	REGGIO DI CALABRIA / RC	124	55	5-7	285.000,00
TOTALE in c.t. (euro duecentottantacinquemila/00)					285.000,00

Si evidenzia che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura strettamente probabilistica, conseguentemente la stima di un bene basata sull'osservazione e il trattamento di dati (prezzi) relativi ad uno specifico segmento del mercato immobiliare, restituisce un valore suscettibile di variazione nell'ambito di un intervallo di tolleranza che, nella corrente prassi estimale, per il livello di conoscenza in oggetto, è posto pari al +/-15% rispetto al valore indicato, che deve intendersi come rappresentativo del "valore centrale" di fascia.

Si precisa, in ultimo, che la valutazione sopra evidenziata è riferita all'attualità e non può essere utilizzata per scopi differenti da quello richiesto.

**IL RESPONSABILE TECNICO**

**IL DIRETTORE**

---

*Firmato digitalmente*

---

*Firmato digitalmente*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

## ALLEGATI

---

- A1** Localizzazione di dettaglio - Stralcio mappa catastale
- A2** Localizzazione immobile - Ortofoto
- A3** Inquadramento della zona OMI
- A4** Planimetria Piano Terra con evidenziate a penna le difformità riscontrate
- A5** Planimetria Piano Primo con evidenziate a penna le difformità riscontrate
- A6** Foto sopralluogo

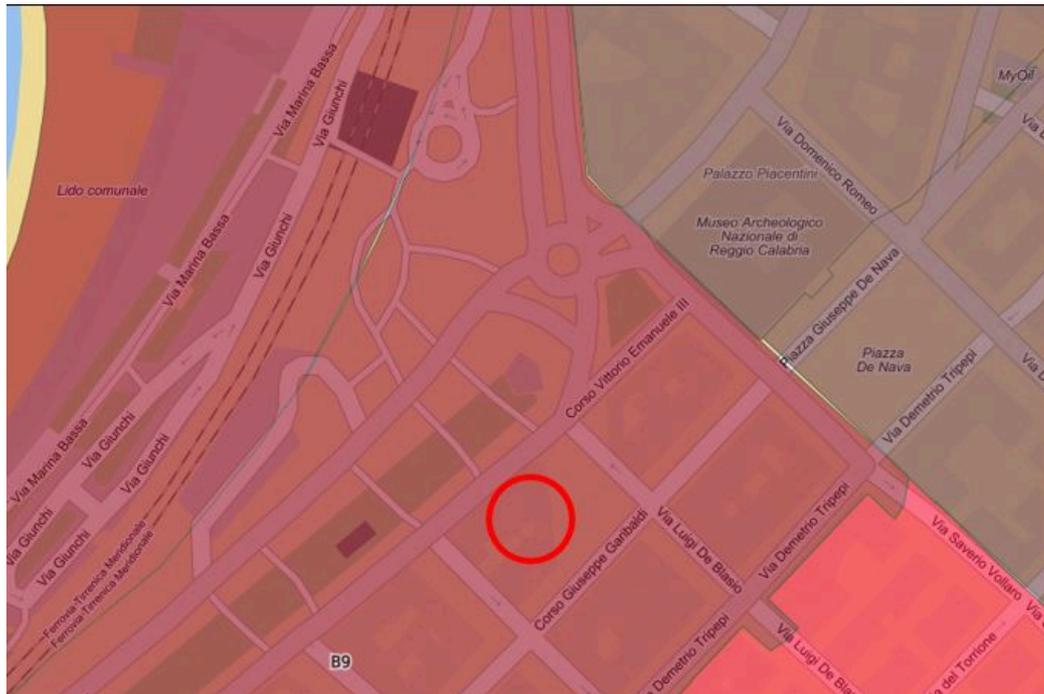
A1 - Localizzazione di dettaglio - Stralcio mappa catastale



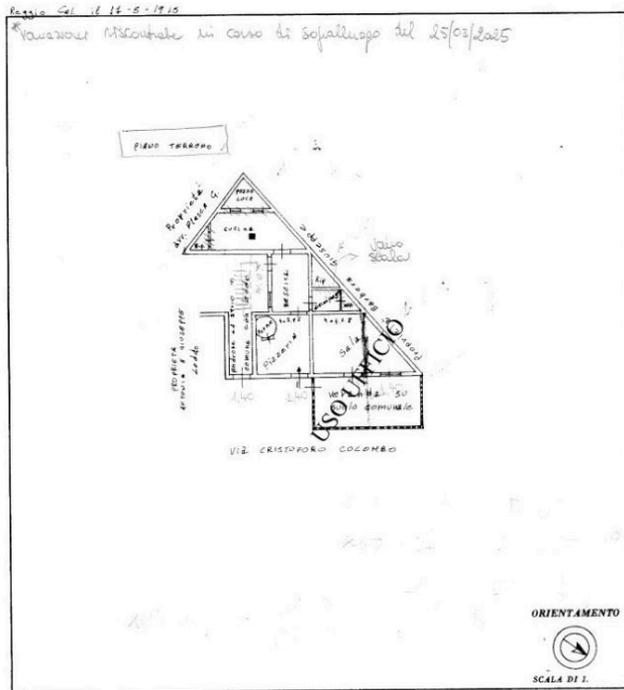
A2 - Localizzazione immobile - Ortofoto



### A3 - Inquadramento della zona OMI



**A4 - Planimetria Piano Terra con evidenziate a penna le difformità riscontrate**





A6 - Foto sopralluogo



Piano Terra interno angolo nord



Piano Terra interno parete sud



Piano Terra interno ex ambiente mensa



Piano Terra interno angolo ovest



Piano Primo interno ambiente lungo il prospetto est (principale)



Piano Primo interno ambiente lungo il prospetto est (principale)



Piano Primo interno scala di collegamento con il Piano Terra



Piano Primo interno scala di collegamento con il terrazzo



Piano Primo interno ballatoio con epoca di realizzazione



Prospetto principale lungo via L. De Blasio (già Largo Colombo)