

Descrizione dei due terreni -foglio 26 part. 535 e 556:

Le due particelle, oggetto della presente procedura ed identificate al catasto terreni al foglio 26 part. 535 e 556 sono costituite da due aree scoperte adiacenti l'una con l'altra⁶.

⁶ Estratto di mappa- Allegato E della presente relazione



Stralcio dell'estratto di mappa – Allegato E

Le stesse, entrando dall'ingresso principale sono ubicate immediatamente a destra ad una quota più bassa rispetto alla struttura alberghiera in quanto il progetto è stato realizzato seguendo l'andamento naturale del terreno. Attraverso una rampa con rivestimento in pietra naturale di color grigio chiaro, è possibile raggiungere le due particelle che si configurano rispettivamente una come area destinata a zona piscina (part. 535) l'altra come area polivalente con campo da basket, zona giochi ed anfiteatro (part.556). I due spazi sono in parte pavimentati con lastre da esterno in cemento plastico color mattone, ed in parte lasciati a verde. Le aiuole e le aree verdi si trovano attualmente in uno stato di incuria, in quanto ad oggi è presente per lo più una fitta vegetazione spontanea.



Foto panoramica della rampa e delle due particelle

Dal rilievo topografico effettuato è stato riscontrato che il muro che delimita le due aree sconfina a sud sulla strada di via Boccata di proprietà comunale, e ad ovest sulla particella 212 appartenente alla parte eseguita, mentre a est è leggermente rientrato rispetto alla strada. A tal proposito durante il sopralluogo del 23.12.2021 sono stati segnati con tintura verde i corretti confini, per definire le due aree così come da frazionamento catastale, nei punti in cui non esiste materialmente un confine tra le particelle.

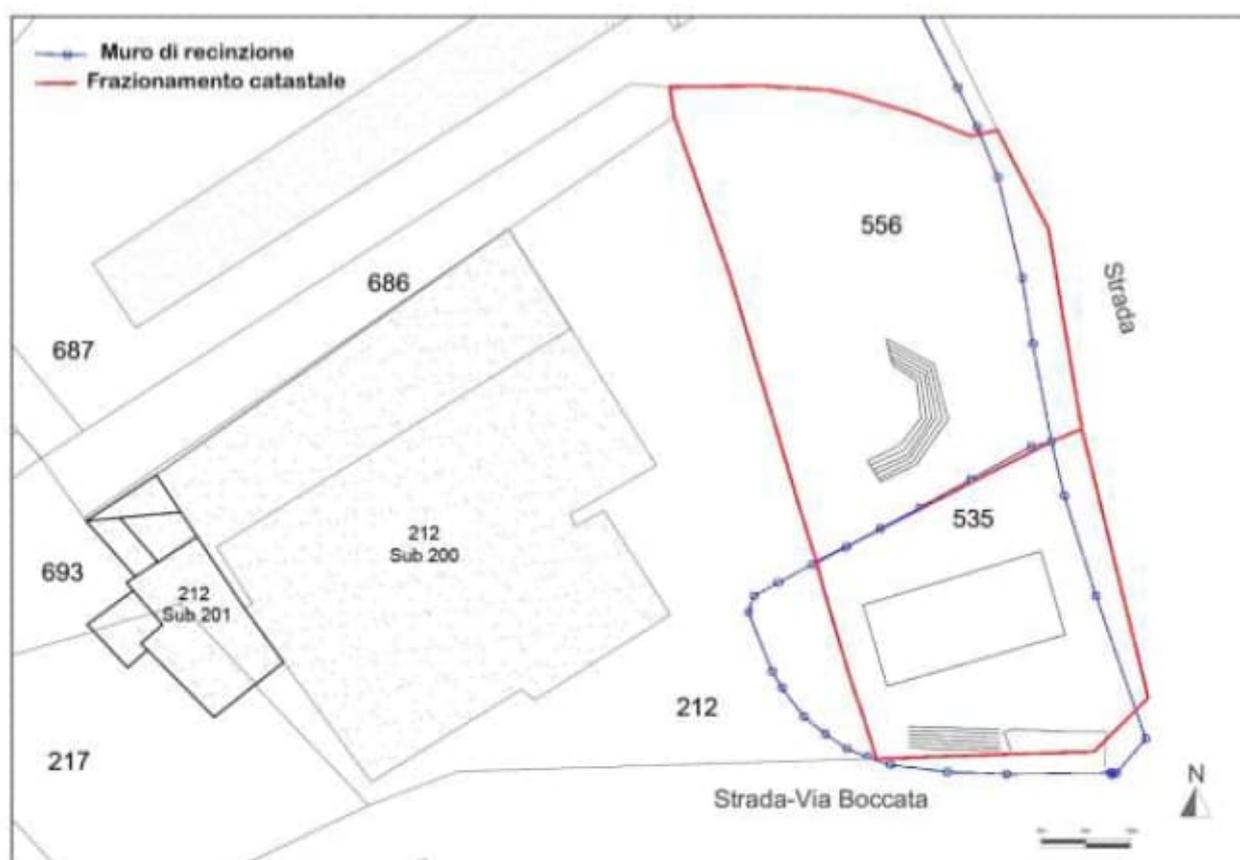
DELIMITAZIONE DEI CONFINI



Delimitazione dei confini catastali- Allegato F

Nello specifico, come da immagini fotografiche allegate⁷, unendo i punti n. 1 e 2 si delinea il confine materiale della particella 556; l'immagine fotografica con il numero 3 rappresenta il muro di cinta che delimita a Ovest la particella 535, e che sconfinava sull'area adiacente (part. 212) di stessa proprietà. Mentre unendo i punti 2 e 4 si definisce la linea di confine della part. 535.

Grazie al rilievo topografico, oltre alla corretta definizione dei confini e del muro di recinzione esistente, è stato possibile collocare puntualmente nelle due rispettive aree gli elementi principali che insistono su di esse, ovvero l'anfiteatro in gradoni di cemento, la piscina interrata, le gradinate ed i locali tecnici.⁸



Rilievo topografico Foglio 26 part. 535 e 556⁷

⁷ Delimitazione dei confini catastali e Rilievo topografico- Allegato F della presente relazione

Descrizione della particella 535:

La **particella 535**, confina:

- A Nord con la particella 556;
- A Sud e ad Est con la via Boccata;
- A Ovest con la particella 212.



Sull'area in questione, che si presenta come un pentagono irregolare, circondato da aiuole a gradoni, è presente al centro una piscina scoperta interrata di circa 20 m x 10 m, che da progetto originale doveva essere coperta.

A Sud, a ridosso del muro di cinta, che come sopra specificato sconfina leggermente sulla strada, sono posizionati i locali tecnici per il collocamento degli impianti, ed una gradinata in cemento.

A Nord vi è l'ingresso della piscina, costituito da un piccolo cancello in ferro.

A Nord-Est vi è un chiosco costituito da una struttura di legno removibile.

PARTICELLA 535



Rilievo fotografico della particella 535 - Area piscina⁹

Descrizione della particella 556:

La particella 556, anch'essa dalla forma irregolare è posta più a Nord e confina:

- A Nord con la part. 553;
- A Est con la Via Boccata;
- A Sud con la particella 535 (sopra descritta);
- A Ovest con la part. 686 e 212.

⁹ Rilievo fotografico delle part. 535 e 556 - Allegato G della presente relazione

PARTICELLA 556



Rilievo fotografico della particella 556 - Area polifunzionale¹⁰

Descrizione della particella 212 sub 201:

Il terzo bene, oggetto della presente procedura, è identificato al catasto come un immobile di categoria C2 (ovvero locali di deposito e magazzini).

Non è possibile individuarlo sull'estratto di mappa in quanto, come da documentazione reperita trattasi di "edificio fantasma", mai dichiarato ed identificato solo nel 2011 a seguito di controlli effettuati dall'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, che ne ha definito categoria catastale, metri quadri e rendita presunta. ¹¹

L'immobile confina :

-a Nord con la part. 686;

-a Sud e a Ovest con le particelle 217 e 693;

¹⁰ Rilievo fotografico delle part. 535 e 556 - Allegato G della presente relazione

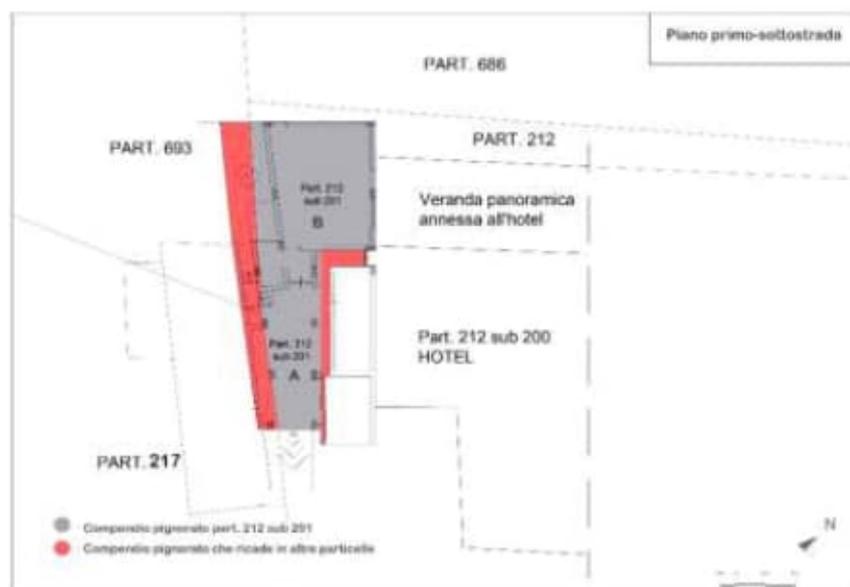
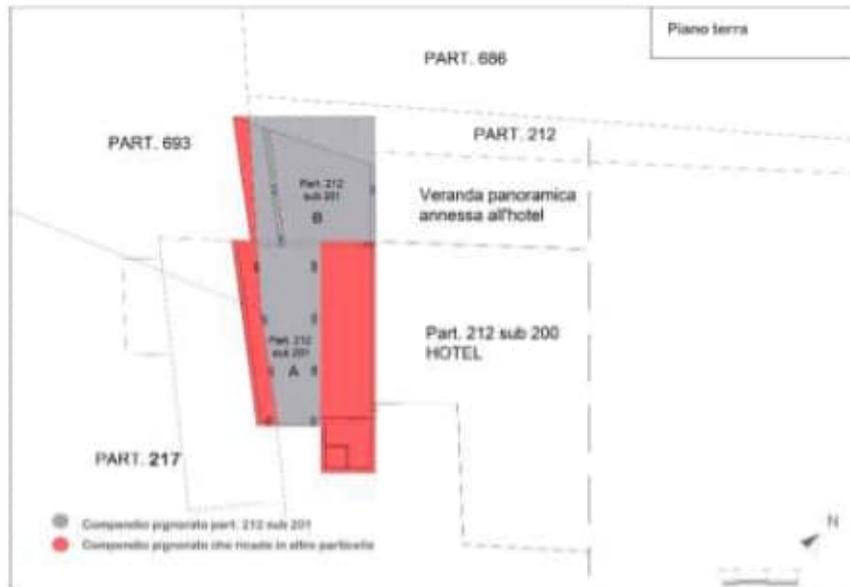
¹¹ Documentazione Agenzia delle Entrate - Allegato H della presente relazione

- a Est con la particella 212 sub 200 (hotel e veranda panoramica)



Il manufatto è articolato in due parti che per maggiore chiarezza espositiva verranno da questo momento indicati come corpo A (quello visibile dalla strada) e corpo B (quello posto sul retro ad una quota più bassa). Ciò si ritiene necessario in quanto, dalla disamina della documentazione rilasciata dall’Agenzia del Territorio, ovvero la mera fotografia dell’esterno dell’immobile, è possibile rilevare in modo puramente indicativo solo una parte del predetto. Dal momento che l’immobile è articolato su più livelli, si prenderà inoltre come riferimento l’ingresso principale posto su Via Boccata (quota zero). Si ritiene opportuno precisare che per quanto nella visura catastale i due piani vengano distinti in piano terra e piano 1, la scrivente procederà ad indicare i livelli del corpo A in primo piano sotto-strada, indicato con la sigla “S1” e piano terra indicato con la sigla “T”. Inoltre dal momento che sul retro si scende di quota, i tre piani del corpo B del compendio, non visibili dagli accertamenti dell’agenzia del territorio, verranno indicati come secondo piano sotto-strada (S2), primo piano sotto-strada (S1) e sottotetto (posto alla stessa quota del piano terra del corpo A). Dagli accertamenti esperiti è stato inoltre riscontrato che i locali oggetto di pignoramento, non ricadono interamente sulla particella n. 212 sub 201, ma sconfinano nelle particelle adiacenti (di stessa proprietà). Per indicare le parti che

sconfinano, la sottoscritta ha ritenuto opportuno redigere il seguente elaborato grafico distinguendo con il colore grigio ciò che ricade effettivamente nella particella 212 sub 201 e con il rosso, ciò che ricade sulle altre particelle.



Individuazione del bene pignorato sulle particelle esistenti¹²

Per accedere ai piani sotto-strada del manufatto vi sono due ingressi; uno principale costituito da una rampa carrabile, usufruibile direttamente dalla Via Boccata tramite un

¹² Individuazione del bene pignorato sulle particelle esistenti- Allegato I della presente relazione

cancello nero, l'altro secondario e pedonale, posto lateralmente a ridosso di una pensilina in legno ubicata sul piazzale principale dell'hotel. Al piano terra, quest'ultimo adibito a deposito lavanderia, si accede da un ingresso indipendente, ovvero attraverso una piccola porta posta sulla stessa quota del piazzale principale. Confrontando il progetto presentato presso il Comune di Scilla e la planimetria catastale della particella 212 sub 200 (hotel), con lo stato di fatto emerso durante le operazioni di sopralluogo, è stato ravvisato che una porzione del deposito lavanderia risulta già accatastata come sub 200, per quanto di fatti costituisce un unico ambiente con il sub 201.

PARTICELLA 212 sub 201 foto degli Ingressi



Rilievo fotografico della particella 212 sub 201 -Ingressi ¹³

Accedendo al piano terra, ovvero al deposito lavanderia sopra indicato, immediatamente sulla sinistra, si ha un piccolo vano (accatastato come part. 212 sub 200) ove è stato realizzato un wc. Il restante ambiente si configura come un unico spazio scandito da una maglia di pilastri e travi in cemento armato, muratura in mattoni forati e tetto in lamiera ad una falda inclinata con altezza massima di 3,00 m e minima di 1,96 m. Adiacente a

¹³ Rilievo fotografico delle part. 212 sub 201 -Allegato L della presente relazione

questo ambiente si sviluppa un secondo vano, che costituisce il sotto-tetto del corpo B, ovvero uno spazio non abitabile adibito a deposito, con tetto a falde inclinate in lamiera, la cui altezza massima è 2,20 m, e l'altezza minima 0,75 m circa. Una seconda porticina sullo stesso lato, dà accesso ad una porzione di copertura piana calpestabile, che si affaccia sul retro del compendio. Un terza porta, a Ovest, invece dà accesso ad una pensilina scoperta ove sono collocati degli impianti e ad un rudere il cui muro perimetrale è in comune con il piano in oggetto (particella 217). Il prospetto principale di colore grigio, visibile dalla via Boccata, è caratterizzato da una vetrata di tipo industriale con vetri quadrati e profilati in acciaio nero. All'interno il vano principale è piastrellato con mattonelle in ceramica color cotto, i muri ed i pilastri non sono tinteggiati ma sono trattati solo con intonaco grezzo. Le restanti parti invece non sono rivestite da alcun tipo di pavimentazione. Il piano ha una superficie calpestabile di circa 103 mq, escluso il sottotetto non abitabile. Tutti gli ambienti sono in evidente stato di abbandono, in quanto presentano oggetti di ogni tipo accatastati gli uni sugli altri.

PARTICELLA 212 sub 201 Piano Terra Corpo A





Porta che dal deposito lavanderia da accesso al sottotetto

Sottotetto, ovvero terzo ed ultimo livello del corpo B

*Rilievo fotografico della particella 212 sub 201- Piano terra*¹⁴

Il primo piano sotto strada, è accessibile da una rampa, e si configura come un ambiente delimitato su tre lati da muri con un ampio ingresso fronte strada di 2,65 m, privo di qualsivoglia chiusura verticale. All'interno lo spazio è scandito dalla maglia di pilastri e travi in c.a. (corrispondenti a quelli del piano superiore), in mezzo ai quali sono state realizzate un bancone in muratura ed una vasca. Le pareti, così come la struttura portante, sono in parte piastrellate con mattonelle di ceramica bianca 20 x 20 cm, mentre la pavimentazione è in ceramica di color beige chiaro. Entrando nel compendio i muri perimetrali che delimitano lo spazio, sono in comune con le particelle adiacenti e nello specifico sono visibili quattro porte. Una bianca a destra in alluminio e vetro, comunicante con il complesso alberghiero principale (part. 212 sub 200); la seconda, in ferro sempre sullo stesso lato, dà accesso a dei locali tecnici ove sono collocate delle cisterne (part. 212 sub 200); la terza porta in ferro è posta immediatamente a sinistra dell'entrata e collega il vano in questione con la particella adiacente n.217, ove sono presenti delle celle frigorifere.

¹⁴ Rilievo fotografico delle part. 212 sub 201 -Allegato L della presente relazione

L'ultima, una porta tagliafuoco posta frontalmente rispetto alla rampa di ingresso, dà accesso al secondo vano (corpo B) oggetto della presente procedura.

PARTICELLA 212 sub 201 Primo piano sotto-strada S1 Corpo A



Rilievo fotografico della particella 212 sub 201- Piano primo sotto-strada S1 ¹⁵

La copertura di questo livello è piana con un'altezza netta di 3,20 m; lungo tutto il perimetro del corpo A sono visibili tubi ed elementi di natura impiantistica lasciati a vista. Vicino alla rampa di ingresso invece è presente un grande quadro elettrico. La superficie calpestabile del corpo A (piano S1) è di 51 mq. Entrando invece dalla porta taglia fuoco posta al piano S1 dal vano A si accede al vano B. Questo spazio, (altezza netta 2,70 m, superficie calpestabile 50 mq) si configura come un grande stanzone dalla forma più o meno regolare, all'interno del quale, sono depositati in modo casuale diversi banconi e piani da lavoro in acciaio, una cella frigorifera, un forno a legna, un forno elettrico e altra strumentazione da cucina. Accanto alla porta taglia fuoco vi è una nicchia in muratura all'interno della quale sono presenti delle scaffalature. A metà stanza una tramezzatura di

¹⁵ Rilievo fotografico delle part. 212 sub 201 -Allegato L della presente relazione

cartongesso divide lo spazio in due parti, mentre due ampie finestre caratterizzano il fronte lato mare. Una seconda porta laterale, collega questo vano con la veranda coperta, che fa parte del plesso alberghiero principale. Tutto il perimetro ed il pavimento sono rivestiti da mattonelle in ceramica chiara. La superficie calpestabile di tutto il livello (compreso corpo A e corpo B) è di circa 93 mq.



Rilievo fotografico della particella 212 sub 201- Piano primo sotto-strada¹⁶

Tre gradini presenti nel corpo A, danno accesso ad una rampa esterna sul retro che porta al piano S2. Questo ambiente ha un ingresso autonomo e si configura come un deposito con una superficie calpestabile di circa 50 mq, altezza netta 2,70 m. Tutto il livello è privo di qualsiasi finitura sia interna che esterna ed originariamente era stato progettato per essere adibito come deposito rifiuti interrato. Tuttavia non si tratta di un vero e proprio piano interrato, ma si presuppone che sia stato effettuato uno scavo di sbancamento del terreno, in quanto non tutti i muri aderiscono allo stesso, bensì il prospetto lato mare è completamente fuori terra e su di esso è stata aperta una finestra. I prospetti visibili sul retro non sono mai stati intonacati e rifiniti; nello specifico il prospetto laterale è stato

¹⁶ Rilievo fotografico delle part. 212 sub 201 -Allegato L della presente relazione

lasciato con mattoni a faccia vista e su di esso è stato realizzato un piccolo vano tecnico esterno.

PARTICELLA 212 sub 201 Secondo Piano sotto-strada S2



Rilievo fotografico della particella 212 sub 201- Piano secondo sotto-strada¹⁷

All'interno del compendio non vi è alcun impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico invece è presente ma al momento del sopralluogo risultava staccato, pertanto non è possibile accertare se sia indipendente dal resto del complesso alberghiero o meno.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, ma secondo il DPR 412/93 la categoria C/2 è esente.

¹⁷ Rilievo fotografico delle part. 212 sub 201 -Allegato L della presente relazione

PARTICELLA 212 sub 201 Prospetti



Part. 212 sub 201 - Viste tridimensionali



Rilievo fotografico della particella 212 sub 201-Propsetti e viste 3D ¹⁸

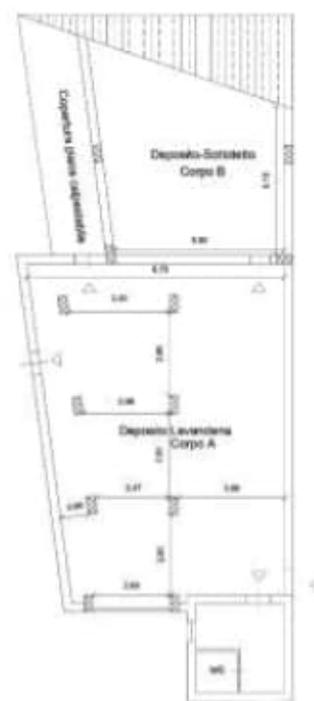
¹⁸ Rilievo fotografico delle part. 212 sub 201 -Allegato M della presente relazione



Pianta secondo piano sotto-strada
S2



Pianta primo piano sotto-strada
S1



Pianta piano terra
T



Rilievo metrico stato di fatto della particella 212 sub 201