

**- TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAOLA -**  
**- SEZIONE FALLIMENTARE -**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 1/2023**



1

**Giudice : Dott. Matteo TORRETTA**

**Curatore : Dott. Fernando CALDIERO**

Il Coadiutore  
Geom. Francesco Zicarelli

***PREMESSA***

In merito alla **Liquidazione Giudiziale n. 1/2023** XXXXXXXXXX  
X in liquidazione, pendente presso il Tribunale Civile di Paola, il  
curatore Dott. Fernando Caldiero, in data 18 gennaio 2024 mi nomina  
coadiutore per la perizia di stima degli immobili individuati e mi pone i  
seguenti quesiti:

- 1) A individuare tutti i beni immobili, a descriverli e a formare  
lotti funzionali;
- 2) A determinare lo stato di possesso dei beni;
- 3) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica e l'esistenza  
dell'agibilità;
- 4) Alla redazione, ove obbligatori dei certificati energetici;
- 5) A fornire gli elementi indicati nell'art. 173 bis disp. Att. Cpc;
- 6) A stilare la perizia in conformità all'art. 216 CCII;
- 7) A verificare la documentazione a corredo della vendibilità dei  
singoli beni.

Nella stessa data tramite pec, il sottoscritto ha accettato l'incarico  
affidatogli.

### ***OPERAZIONI PRELIMINARI***

Al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari e utili alla predisposizione della consulenza e di fornire corretta e compiuta risposta ai quesiti, in data **22 febbraio 2024** ho effettuato, presso gli immobili oggetto di liquidazione, un primo sopralluogo.

Sul posto è convenuto l'amministratore unico e legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il quale mi ha permesso di effettuare le operazioni di sopralluogo.


Quindi, ho dapprima proceduto ad un'attenta ricognizione dello stato dei luoghi confrontando le planimetrie in mio possesso con lo stato di fatto delle dodici unità immobiliari, ho poi effettuato il rilievo dimensionale di tutti e dodici gli appartamenti oggetto di liquidazione, infine ho scattato alcune fotografie rappresentative i cui risultati saranno di supporto visivo alla descrizione analitica.

Infine ho stilato il verbale di sopralluogo che, da me firmato e controfirmato dagli astanti, è allegato alla presente perizia (cfr. all. H).

In data **26 febbraio** e **7 marzo 2024**, mi sono recato presso l'UTC del Comune di Cassano allo Ionio per visionare e ritirare copia della documentazione edilizia ed urbanistica, inerente agli immobili *de quo*, richiesta tramite pec inoltrata il 18 gennaio 2024, acquisita al protocollo con il nr. 0001831 (cfr. all. B).

## ***RELAZIONE PERIZIA***

### **Descrizione degli immobili**

Sono oggetto della presente liquidazione giudiziale dodici unità immobiliari ubicati nel territorio del Comune di Cassano allo Ionio, Frazione di Sibari, contrada Bruscata Grande, facenti parte del complesso turistico denominato Multiproprietà “”.

Il complesso turistico di cui fanno parte gli appartamenti oggetto della presente stima è costituito da nove corpi di fabbrica e aree scoperte comprendenti quaranta unità ricettive di varie tipologie, ricevimento, hall, ristorante, bar, pizzeria, magazzini, locali commerciali, piscina con ampio solarium attrezzato, campo polivalente, servizi, parco, parcheggi, mini club, anfiteatro, mini market e spiaggia privata posta a circa 800 mt dalla struttura attrezzata con ombrelloni, lettini, chiosco bar, servizi igienici, docce e animazione; raggiungibile con la navetta messa a disposizione dal Villaggio Aurora o con mezzo proprio.

Tutti gli appartamenti risultano essere arredati in maniera funzionale e dotati di tutto l’occorrente per cucinare e per il riordino (cfr. all. G).

### **Lotto 1 (Corpo 100 – B) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 101**, “Tipologia Bilo”, 4 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di complessivi circa mq 9 e due corti esclusive (subalterni 85 e 91, rispettivamente di circa mq 13 e 8), per una superficie complessiva utile di circa mq 26, ed un’altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

***-foglio 44 particella 545 subalterno 45***, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 154,94, proprietà 6399/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliare contraddistinta con il nr. 103, e con spazio condominiale per tre lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana anno (prima di giugno) e millesimi 33,37, periodo di fruizione, codice 7, 23a settimana anno (seconda di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 822,92 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 4.000,00***

### **Lotto 2 (Corpo 100 – B) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 107**, "Tipologia Bilo", 4 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di

complessivi mq 12 circa e due corti esclusive (subalterni 88 e 94, rispettivamente di circa mq 13 e 6), per una superficie complessiva utile di circa mq 26, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

**-foglio 44 particella 545 subalterno 48**, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 154,94, proprietà 6399/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliari contraddistinte con i nr. 105 e 109, e con spazio condominiale per due lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana anno (prima di giugno) e millesimi 33,37, periodo di fruizione, codice 7, 23a settimana anno (seconda di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 822,92 (cfr. all. E).

**Valore della Multiproprietà € 4.000,00**

### **Lotto 3 (Corpo 100 – B) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 109**, “Tipologia Bilo”, 4 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di complessivi mq 12 circa e due corti esclusive (subalterni 89 e 95, rispettivamente di circa mq 13 e 6), per una superficie complessiva utile di circa mq 26, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

**-foglio 44 particella 545 subalterno 49**, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 154,94, proprietà 6399/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliari contraddistinte con i nr. 107 e 111, e con spazio condominiale per due lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana anno (prima di giugno) e millesimi 33,37, periodo di fruizione, codice 7, 23a settimana anno (seconda di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano

complessivamente ad € 822,92 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 4.000,00***

**Lotto 4 (Corpo 100 – B) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 111**, “Tipologia Bilo” 4 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di complessivi mq 9 circa e due corti esclusive (subalterni 90 e 96, rispettivamente di circa mq 8 e 6), per una superficie complessiva utile di circa mq 26, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

***-foglio 44 particella 545 subalterno 50***, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 154,94, proprietà 3337/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliare contraddistinta con il nr. 109 e con spazio condominiale per tre lati.

Millesimi 33,37, periodo di fruizione, codice 7, 23a settimana



(seconda di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 411,21 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 2.000,00***

### **Lotto 5 (Corpo 200 – C) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 201**, “Tipologia Biloplus”, 6 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di complessivi mq 14 circa e due corti esclusive (subalterni 97 e 101, rispettivamente di circa mq 27 e 8), per una superficie complessiva utile di circa mq 38, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

***-foglio 44 particella 545 subalterno 53***, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3, rendita catastale € 185,92, proprietà 3062/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliare contraddistinta con il nr. 203 e con

spazio condominiale per tre lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana (prima di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 503,19 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 3.000,00***

### **Lotto 6 (Corpo 200 – C) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 201**, “Tipologia Trilo”, 7 pax, posto al piano primo composto da un ingresso/soggiorno/cucina, due stanze da letto un disimpegno, due vani w.c. e due terrazzi di complessivi mq 20 circa, per una superficie complessiva utile di circa mq 53, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

***-foglio 44 particella 545 subalterno 57***, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 5, rendita catastale € 309,87, proprietà 3062/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliare contraddistinta con il nr. 204 e con spazio condominiale per tre lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana (prima di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 562,24 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 3.500,00***

### **Lotto 7 (Corpo 200 – C) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 204**, “Tipologia Bilo”, 4 pax, posto al piano primo composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto, un piccolo corridoio, un vano w.c., un terrazzo di mq 4 circa e un corridoio comune, per una superficie complessiva utile di circa mq 26, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

***-foglio 44 particella 545 subalterno 58***, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3, rendita catastale € 185,92, proprietà

6399/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliari contraddistinte con i nr. 202 e 206 e con spazio condominiale per due lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana (prima di giugno) e millesimi 33,37, periodo di fruizione, codice 7, 23a settimana anno (seconda di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 822,92 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 4.000,00***

### **Lotto 8 (Corpo 200 – C) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 206**, “Tipologia Bilo”, 4 pax, posto al piano primo composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto, un piccolo corridoio, un vano w.c., un terrazzo di mq 4 circa e un corridoio comune, per una superficie complessiva utile di circa mq 26, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

**-foglio 44 particella 545 subalterno 59**, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3, rendita catastale € 185,92, proprietà 3337/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliari contraddistinte con i nr. 204 e 208 e con spazio condominiale per due lati.

Millesimi 33,37, periodo di fruizione, codice 7, 23a settimana anno (seconda di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 411,21 (cfr. all. E).

**Valore della Multiproprietà € 2.000,00**

### **Lotto 9 (Corpo 300 – D) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 301**, “Tipologia Biloplus”, 6 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di complessivi mq 14 circa e due corti esclusive (subalterni 105 e 109, rispettivamente di circa mq 27 e 8), per una superficie complessiva utile di circa mq 38, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

**-foglio 44 particella 545 subalterno 61**, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3, rendita catastale € 185,92, proprietà 3062/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliare contraddistinta con il nr. 303 e con spazio condominiale per tre lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana (prima di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 503,19 (cfr. all. E).

**Valore della Multiproprietà € 3.000,00**

### **Lotto 10 (Corpo 300 – D) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 305**, "Tipologia Biloplus", 6 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di complessivi mq 19 circa e due corti esclusive (subalterni 107 e 111, rispettivamente di circa mq 11 e 13), per una superficie complessiva utile di circa mq 42, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

**-foglio 44 particella 545 subalterno 63**, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3, rendita catastale € 185,92, proprietà 3062/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliari contraddistinte con i nr. 303 e 307 e con spazio condominiale per due lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana (prima di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 503,19 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 3.000,00***

### **Lotto 11 (Corpo 300 – D) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 306**, "Tipologia Bilo", 4 pax, posto al piano primo composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto, un piccolo corridoio, un vano w.c., un terrazzo di mq 4 circa e un corridoio comune, per una superficie complessiva utile di circa mq 26, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura

del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

**-foglio 44 particella 545 subalterno 67**, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3, rendita catastale € 185,92, proprietà 3062/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliari contraddistinte con i nr. 304 e 308 e con spazio condominiale per due lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana (prima di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 411,21 (cfr. all. E).

**Valore della Multiproprietà € 2.000,00**

### **Lotto 12 (Corpo 300 – D) – Multiproprietà**

Appartamento contraddistinto con il **nr. 307**, "Tipologia Biloplus", 6 pax, posto al piano terra composto da un ingresso/soggiorno/cucina, una stanza da letto un piccolo corridoio, un vano w.c., due portici di complessivi mq 14 circa e due corti esclusive (subalterni 108 e 112, rispettivamente di circa mq 27 e 8), per una superficie complessiva utile di circa mq 38, ed un'altezza interna di circa mt 3,00.

L'immobile risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestimenti del piano cottura e del vano w.c. in ceramica monocottura di colore chiaro.

La tinteggiatura delle pareti interne del tipo lavabile, mentre la tinteggiatura esterna con pittura del tipo per esterni.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato di



colore verde.

I portici risultano essere pavimentati con mattonelle in monocottura del tipo per esterni.

Il vano w.c. risulta essere dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia.

E' presente l'impianto di climatizzazione centralizzato (cfr. all. G).

Identificato catastalmente con i seguenti dati:

***-foglio 44 particella 545 subalterno 64***, categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, vani 3, rendita catastale € 185,92, proprietà 3062/100000 (cfr. all. C).

Confinante con unità immobiliare contraddistinta con il nr. 305 e con spazio condominiale per tre lati.

Millesimi 30,62, periodo di fruizione, codice 6, 22a settimana (prima di giugno) - cfr. all. D e E -.

Le spese di gestione annuali relative all'anno 2023 ammontano complessivamente ad € 503,19 (cfr. all. E).

***Valore della Multiproprietà € 3.000,00***

### **Provenienza**

Gli immobili *de quo*, sono pervenuti alla S.M. Costruzioni srl, in virtù di un atto di Permuta, per Notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo, stipulato in data 23 gennaio 2014, repertorio n. 119864, raccolta n. 33357, trascritto il 5 febbraio 2014 ai nn. 3609 R.G. e 2538 R.P. (cfr. all. A).

### **Conformità catastale ed Edilizia ed Urbanistica**

Gli immobili *de quo*, risultano essere regolare sia da un punto di vista catastale che da quello edilizio ed urbanistico.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in forza della Concessione Edilizia n. 10045 del 12 luglio 2000, Concessione Edilizia n. 84 del 12 dicembre 2003 e Permesso di Costruire in Variante n. 41/2004 del 12 maggio 2004.

Certificato di Collaudo Statico delle strutture depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 20 novembre 2005, protocollo n. 11710.

E' stato rilasciato in data 18 dicembre 2007, il Certificato di Agibilità n. 59/07, riferimento Pratica Edilizia n. 10045/2000 (cfr. all. B).

### **Classe Energetica**

Dagli attestati di Prestazione Energetica redatti nel maggio 2011, allegati all'atto di provenienza si evince che tutte le unità immobiliari in oggetto sono di Classe Energetica G (cfr. all. A).

Tengo a precisare che prima dell'eventuale aggiudicazione degli immobili *de quo*, gli attestati di Prestazione Energetica andranno aggiornati, in quanto gli stessi hanno una validità temporale di dieci anni, a partire dalla data di registrazione riportata su gli stessi.

### **Iscrizioni Ipotecarie Contro**

- 1) Iscrizione contro del 21/11/2017 – R.P. 3179 – R.G. 30696  
Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna – Tribunale repertorio n. 3892/2016 del 22/11/2016;
- 2) Iscrizione contro del 14/05/2018 – R.P. 1320 – R.G. 12151  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Siena repertorio n. 1540 del 19/10/2017 (cfr. all. F).

### **Metodologia Estimativa**

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata dall'esistenza o meno di un mercato attivo per il fabbricato oggetto della stima.

Generalmente, i fabbricati senza mercato sono quelli a destinazione o con caratteristiche particolari e localizzati per lo più nei centri urbani minori.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- *la localizzazione;*
- *l'epoca di costruzione;*
- *la destinazione;*
- *la tipologia edilizia;*
- *l'influenza dei fattori esterni ambientali;*
- *la superficie.*

Il procedimento che ho utilizzato è quello basato sul metodo sintetico – comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo le necessarie informazioni da operatori economici, da tecnici del luogo e da annunci di vendite immobiliari online.

La metodologia tiene conto di alcune caratteristiche, che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, e che possono individuarsi tra le seguenti:

- ***caratteristiche posizionali estrinseche***, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici

e vanno distinte in *qualificazione infrastrutturale* e *qualificazione ambientale*, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, etc.;

- *caratteristiche posizionali intrinseche*, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato;
- *caratteristiche tecnologiche*, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative;
- *caratteristiche produttive*, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti etc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito.

### **Note sulla Multiproprietà**

La multiproprietà ha vissuto una notevole notorietà e appetibilità nel periodo compreso fra gli anni 80 e 90.

Si è trattato di un prodotto che veniva venduto con facilità ad una clientela di fascia medio alta ed era appetibile per i seguenti motivi:

- Rappresentava un investimento immobiliare;
- Rispondeva alle esigenze delle famiglie composte, allora, di 4/5/6 persone;
- Rappresentava una alternativa all'acquisto della seconda casa;
- La tipologia di clienti era composta prevalentemente dal ceto medio, professionisti o imprenditori con un buon potere di acquisto.

Chi acquistava una multiproprietà intravedeva una moderna opportunità di fare vacanza in modo vario, flessibile e di ottima qualità perché i residence erano costituiti da complessi turistici di notevoli dimensioni gestiti con la formula "Villaggio Turistico".

I servizi erano di tipo alberghiero, venivano affidati a società di gestione "legate" alle società di vendita, che garantivano, a prezzi calmierati, i servizi di ricevimento, pulizia degli appartamenti, cambio della biancheria, animazione, impianti sportivi, ecc.

Dalla metà degli anni 90 tutto cambia: falliscono quasi tutte le società Italiane che vendevano multiproprietà.

Gli investimenti, anche notevoli, dei malcapitati acquirenti andarono perduti per cui il prodotto subì un primo durissimo colpo.

Si segnala inoltre che per quanto alle gestioni, per la maggior parte delle multiproprietà sono condotte da aziende il cui obiettivo è trarre profitto dalla conduzione stessa, di conseguenza i costi sono lievitati con l'aumentare del costo della vita.

Infine, è cambiato il modo di fare vacanza, le famiglie di 4 - 5 persone sono scomparse, la nuova generazione ricerca in rete pacchetti vacanze con prezzi che spesso sono pari alle spese di condominio.

Pertanto ad oggi la Multiproprietà è un bene poco appetibile.

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

  
Il Coadiutore  
Geom. Francesco Zicarelli

