

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 14/2003 R.F.all.

██████████ s.r.l.

GIUDICE DELEGATO: *Dott.^{ssa} Ambra Alvano*

CURATORE: *Dott. Domenico Larizza*

Ing. Giuseppe Arcudi
Via Carrera II, diramazione, n° 3
89122 – Reggio Calabria
Tel. 0965 654665 – Cell. 342 9939856

SOMMARIO

<i>PREMESSA</i>	2
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	2
<i>ELENCO IMMOBILI APPRESI ALLA MASSA FALLIMENTARE</i>	3
<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	5
<i>STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</i>	18
<i>PROSPETTO RIEPILOGATIVO VALORE LOTTI</i>	28
<i>CONCLUSIONI</i>	29

PREMESSA

Con ordinanza del **28/4/2022**, il G.D. dott.^{ssa} Ambra Alvano autorizzava la nomina del sottoscritto ing. Giuseppe Arcudi in qualità di C.T.U. nella procedura fallimentare in epigrafe al fine di procedere alla esatta individuazione ed alla stima del patrimonio immobiliare appreso alla massa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso contezza dei beni acquisiti alla massa fallimentare, in data **31/5/2022** lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Condofuri (RC) per i dovuti accertamenti di ordine urbanistico.

Successivamente, previo accordo con il Curatore dott. Domenico Larizza, in data **16/6/2022** si effettuava un sopralluogo congiunto presso gli immobili oggetto di stima, tutti ubicati all'interno del "██████████ Park Village" in località Straci di Condofuri (RC). Nella circostanza si procedeva ad una accurata ricognizione dei cespiti immobiliari realizzando nel contempo un dettagliato report fotografico.

In data **22/6/2022** il sottoscritto inviava una PEC al Curatore segnalando che le unità immobiliari apprese al fallimento risultavano prive di Attestati di Prestazione Energetica e chiedendo, qualora ritenuto opportuno, di sottoporre al G.D. specifica istanza di integrazione del mandato peritale per la loro predisposizione e trasmissione.

Con provvedimento del **27/6/2022** il G.D. dott.ssa Ambra Alvano autorizzava lo scrivente ad espletare anche tale attività.

Infine, svolte tutte le necessarie operazioni di accertamento sul posto, esperite le dovute ricerche catastali e sui registri immobiliari, acquisita ogni utile documentazione presso gli uffici comunali di competenza, il sottoscritto portava a termine il mandato ricevuto con la stesura della presente relazione.

ELENCO IMMOBILI APPRESI ALLA MASSA FALLIMENTARE

- **Unità immobiliari** site in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censite in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 68, particella 607, sub 1 - 2 - 3**
- **Unità immobiliari** site in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censite in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 68, particella 608, sub 2 - 3 - 4 - 5 - 6**
- **Lastrico solare** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 68, particella 14, sub 28**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 261**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 507**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 509**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 510**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 511**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 14**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 54**
- **Terreno** sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 68, particella 96**

I riferimenti catastali sopra riportati permettono la corretta ed univoca individuazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare.

È tuttavia opportuno evidenziare che in esito agli accertamenti eseguiti, anche attraverso ispezioni ipotecarie mirate, è emerso quanto segue:

- le particelle **54**, **96** e **14**, interne al perimetro del "[REDACTED] Park Village", benché ancora intestate alla [REDACTED] s.r.l. costituiscono di fatto aree pertinenziali (prevalentemente destinate a viabilità interna) comuni ai vari fabbricati di proprietà privata che attualmente compongono il villaggio;
- benché intestata alla [REDACTED] s.r.l., la particella **510** costituisce la strada che collega il complesso residenziale alla spiaggia ed è pacificamente utilizzata a tal fine dai proprietari dei vari fabbricati;
- benché intestata alla [REDACTED] s.r.l., la particella **14 sub 28** costituisce il lastrico solare di sottostanti appartamenti intestati a terzi;
- la particella **507** risulta essere stata venduta dalla [REDACTED] s.r.l. ai signori [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita del 13/8/1993 rogato dal Notaio Antonio De Tommasi di Reggio Calabria, rep. n. 62428, trascritto il 4/9/1993 ai nn. 10685/9077¹.

In ragione dei riscontri di cui sopra si ritiene che le particelle citate siano prive di rilevanza per la procedura di vendita fallimentare. Esse pertanto non saranno considerate nei capitoli che seguono, dedicati alla descrizione ed alla stima degli immobili.

¹ V. ispezione ipotecaria (all. n° 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N° 1

Unità immobiliari site in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particella 607, sub 1-2-3

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il lotto fa parte del "[REDACTED] Park Village", un complesso turistico-residenziale posto a ridosso del litorale di Condofuri (RC). Il villaggio, adiacente alla SS106 che collega i principali centri della fascia costiera, si trova a circa 2 km dal centro di Condofuri Marina e dai principali servizi (uffici comunali, ufficio postale, farmacia, esercizi commerciali). Dista inoltre circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Marina di San Lorenzo, circa 6,5 km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo, circa 32 km dall'Aeroporto "Tito Minniti" di Reggio Calabria.

Il compendio in esame è composto da tre unità immobiliari poste in prossimità dell'ingresso principale del villaggio.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 1** è costituita da un campo sportivo polivalente (tennis, calcetto, ecc.) di circa 520 mq in scadente stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione risulta significativamente deteriorata, con evidenti lesioni e distacchi della finitura superficiale in cui si sono sviluppati vari ciuffi d'erba. Lungo il perimetro dell'area di gioco sono presenti due pali in ferro per l'impianto di illuminazione; sono altresì presenti dei pali in cemento atti a sostenere una rete di delimitazione laterale e superiore la cui integrità, in atto, risulta tuttavia fortemente compromessa. L'intero subalterno occupa una superficie complessiva di circa **737 mq**.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 2** comprende un piccolo manufatto ad un piano fuori terra, destinato ad alloggio del custode, con circostante corte di pertinenza esclusiva di circa **43 mq**. L'unità abitativa, realizzata con pannelli prefabbricati, è costituita da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere e un vano bagno (accessoriato solo con lavabo e vaso igienico), per una superficie commerciale complessiva pari a circa **34 mq**. I pavimenti sono in monocottura di media qualità; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con pittura di colore chiaro; le pareti del bagno e della

cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità e complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in ferro. Da sottolineare le pessime condizioni del soffitto, evidentemente deteriorato a causa di infiltrazioni dalla copertura, al punto che l'intero edificio risulta attualmente coperto da un telone posto a protezione dalle acque meteoriche.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 3** è una striscia di terreno limitrofa al rilevato stradale della SS106, con una superficie effettiva di circa **100 mq**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le attuali identificazioni catastali delle unità immobiliari sono riassunte nel prospetto che segue, redatto sulla scorta delle visure estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria²:

Indirizzo	Comune	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Nazionale piano T	Condofuri	68	607	1	area urbana	-	737 mq	-	-
Via Nazionale piano T	Condofuri	68	607	2	A/3	1	3 vani	34 mq	€ 119,30
Via Nazionale piano T	Condofuri	68	607	3	area urbana	-	186 mq	-	-

Le unità immobiliari risultano tutte intestate in proprietà alla _____ s.r.l. con sede in Reggio Calabria.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale del sub 2 è conforme allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno che ha dato origine alla particella su cui ricadono le unità immobiliari è pervenuto in proprietà alla _____ s.r.l. mediante **atto di compravendita del 24/03/1979 rogato dal notaio dott. Pietro Marrapodi di Reggio Calabria**.

CONFINI

Il lotto, che coincide con l'intera particella 607, confina: a nord con la SS 106; ad est, a sud e ad ovest con la particella 54 (stessa ditta).

² V. allegato n° 2

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del "[REDACTED] Park Village" è stata originariamente autorizzata dal Comune di Condofuri con **Concessione Edilizia n° 928 del 13/4/1981**. L'intero complesso, tuttavia, è stato edificato in totale difformità rispetto al progetto assentito. Per tale motivo, la [REDACTED] di [REDACTED] s.r.l. presentava al Comune di Condofuri una **Istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 con prot. n° 40 del 5/1/1987** estesa all'intero complesso residenziale.

La procedura di definizione della sanatoria è ancora in corso. Al fine di agevolare la conclusione il Comune di Condofuri ha acconsentito alla richiesta di procedere separatamente alla regolarizzazione di ciascuna delle unità immobiliari funzionalmente autonome su istanza dei rispettivi proprietari, previa specifica integrazione della documentazione³ nonché pagamento dell'oblazione e degli oneri di costruzione in quota parte rispetto a quanto dichiarato nella originaria domanda di condono (estesa a tutto il villaggio), ovvero in ragione della effettiva superficie e della volumetria del singolo immobile da regolarizzare e delle quote millesimali per quanto riguarda le aree asservite.

Dalle ricerche all'uopo effettuate è altresì emerso che, secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Condofuri, la particella acquisita al fallimento ricade in **zona omogenea di tipo C**.

Il **sub 1** rientra in larga misura nella *fascia di rispetto fumare* e nella *fascia di rispetto stradale*.

Il **sub 2** rientra per circa metà estensione nella *fascia di rispetto stradale*.

Il **sub 3** rientra per circa metà estensione nella *fascia di rispetto fumare* ed interamente nella *fascia di rispetto stradale*.

³ Dalle lettere di richiesta di integrazione inviate ai singoli proprietari dall'ufficio comunale preposto emerge che la documentazione necessaria risulta essere:

- Rilievo fotografico delle opere abusive;
- Elaborati grafici relativi all'intervento;
- Dichiarazione sullo stato dei lavori;
- Dichiarazione anno di ultimazione;
- Perizia Giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Idoneità Statica del fabbricato con attestazione deposito ai sensi della L. 1086/71;
- Documentazione necessaria ai fini dell'acquisizione del Nullaosta paesaggistico;
- Dichiarazione di impegno a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo riguardante il pagamento della indennità risarcitoria ai sensi dell'art.15 della legge 1497/39 con firma resa in forma autentica.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile identificato con il **sub 2** è un fabbricato isolato con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati. Esso pertanto rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica previsti dall'art. 3 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

LOTTO N° 2

Unità immobiliari site in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particella 608, sub 2-3-4-5-6

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il lotto fa parte del “[REDACTED] Park Village”, un complesso turistico-residenziale posto a ridosso del litorale di Condofuri (RC). Il villaggio, adiacente alla SS106 che collega i principali centri della fascia costiera, si trova a circa 2 km dal centro di Condofuri Marina e dai principali servizi (uffici comunali, ufficio postale, farmacia, esercizi commerciali). Dista inoltre circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Marina di San Lorenzo, circa 6,5 km dall’Ospedale di Melito Porto Salvo, circa 32 km dall’Aeroporto “Tito Minniti” di Reggio Calabria.

Il compendio in esame è composto da cinque unità immobiliari ubicate in un’area interamente delimitata da muri, alla quale è possibile accedere attraverso un varco carrabile dotato di cancello metallico a due ante.

L’unità immobiliare identificata con il **sub 2** è costituita da un fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, realizzato con struttura portante in cemento armato. Il solaio di copertura è del tipo latero cementizio con sovrastanti pannelli di lamiera coibentata. La facciata risulta rifinita ma in mediocri condizioni di conservazione.

Il *piano terra* è diviso in due porzioni: la prima, con una superficie coperta di circa **43 mq**, è interamente tamponata ed è principalmente utilizzata nel periodo estivo come bar-pizzeria per i residenti nel villaggio; la seconda, con una superficie coperta di circa **30 mq**, presenta una parziale apertura della parete perimetrale ed è destinata alla preparazione e cottura delle pizze con forno a legna. I pavimenti sono in uno stato di conservazione scadente, con piastrelle di monocottura parzialmente distaccate; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore bianco; una parte di soffitto nel bar è rivestita con listelli in legno; gli infissi esterni sono in ferro. Il bar dispone di un piccolo vano bagno accessoriato solo con lavabo e vaso igienico.

Il *seminterrato*, a cui si accede tramite una scala esterna, dispone di un ampio varco di ingresso dotato di una porta con telaio in ferro e rete metallica a maglia piccola. È costituito da unico ambiente con superficie coperta di circa **57 mq**. Il pavimento è in piastrelle di monocottura in buono stato di conservazione; le pareti ed

i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore bianco ma con evidenti e diffusi segni di deterioramento dovuti ad umidità. Sono presenti un vano bagno (accessoriato solo con lavabo e vaso igienico) ed un vano doccia, entrambi interamente piastrellati ed in buone condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 3** è costituita da un fabbricato ad un piano fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato. Il solaio di copertura è del tipo latero cementizio con sovrastanti pannelli di lamiera coibentata. La facciata risulta rifinita ma in mediocri condizioni di conservazione. L'ingresso dispone di una porta scorrevole in ferro che conduce ad un ambiente *open-space* principalmente utilizzato nel periodo estivo per la vendita di generi alimentari ai residenti nel villaggio. Il pavimento, in mediocre stato di conservazione, è suddiviso in più aree con piastrelle monocottura di formati e colori differenti; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore bianco; gli infissi esterni sono in ferro. La superficie commerciale è di circa **92 mq**.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 4** rappresenta la corte comune ai vari subalterni del compendio ed ha una superficie di circa **250 mq**. Su di essa insiste una tettoia di circa 90 mq realizzata con pilastri in calcestruzzo, travi ed arcarecci in legno, manto in tegole. Una ulteriore tettoia di circa 20 mq è realizzata con pannelli di lamiera coibentata poggianti su una struttura in scatolari metallici. È altresì presente un manufatto di circa 7 mq realizzato in muratura con copertura a tegole, porta di ingresso con telaio in ferro e rete metallica a maglia piccola, pavimento in monocottura e pareti piastrellate.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 5** comprende un'area di circa **22 mq** su cui insiste un piccolo manufatto di circa 6 mq in muratura con copertura in pannelli coibentati e soprastante manto in tegole.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 6** comprende un'area di circa **209 mq** in gran parte occupata da una pista da ballo e da un manufatto di circa 8 mq in muratura e copertura con manto in tegole evidentemente destinato ad ospitare il disc jockey.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le attuali identificazioni catastali delle unità immobiliari sono riassunte nel prospetto che segue, redatto sulla scorta delle visure estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria⁴:

Indirizzo	Comune	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Nazionale piano S1-T	Condofuri	68	608	2	C/1	2	82 mq	92 mq	€ 1.003,68
Via Nazionale piano T	Condofuri	68	608	3	C/1	2	78 mq	89 mq	€ 954,72
Via Nazionale piano T	Condofuri	68	608	4	bcnc	-	-	-	-
Via Nazionale piano T	Condofuri	68	608	5	Area urbana	-	22 mq	-	-
Via Nazionale piano T	Condofuri	68	608	6	Area urbana	-	209 mq	-	-

Le unità immobiliari risultano tutte intestate in proprietà alla ██████████ s.r.l. con sede in Reggio Calabria.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- la rappresentazione planimetrica catastale del sub 2 presenta alcune difformità relative al dimensionamento del piano interrato e alla indicazione dell'altezza dei locali, salvo altre differenze di minore entità;
- nella rappresentazione planimetrica catastale del sub 3 non è correttamente indicata l'altezza dei locali, salvo altre differenze di minore entità;
- la tettoia che insiste sul sub 4 non risulta accatastata;
- i manufatti in muratura che insistono sui sub 4, 5 e 6 non sono accatastati in quanto costruzioni di superficie inferiore a 8 mq;
- nell'elaborato planimetrico che rappresenta la distribuzione dei subalterni risulta erroneamente scambiata l'indicazione del sub 2 e del sub 3.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno che ha dato origine alla particella su cui ricadono le unità immobiliari è pervenuto in proprietà alla ██████████ s.r.l. mediante **atto di compravendita del 24/03/1979 rogato dal notaio dott. Pietro Marrapodi di Reggio Calabria.**

⁴ V. allegato n° 2

CONFINI

Il lotto, che coincide con l'intera particella 608, confina: a nord con la particella 363 (altra ditta); ad est con la particella 539 (altra ditta); a sud con la ferrovia; ad ovest con la particella 54 (stessa ditta).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del "[REDACTED] Park Village" è stata originariamente autorizzata dal Comune di Condofuri con **Concessione Edilizia n° 928 del 13/4/1981**. L'intero complesso, tuttavia, è stato edificato in totale difformità rispetto al progetto assentito. Per tale motivo, la [REDACTED] di [REDACTED] s.r.l. presentava al Comune di Condofuri una **Istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 con prot. n° 40 del 5/1/1987** estesa all'intero complesso residenziale.

La procedura di definizione della sanatoria è ancora in corso. Al fine di agevolare la conclusione il Comune di Condofuri ha acconsentito alla richiesta di procedere separatamente alla regolarizzazione di ciascuna delle unità immobiliari funzionalmente autonome su istanza dei rispettivi proprietari, previa specifica integrazione della documentazione⁵ nonché pagamento dell'oblazione e degli oneri di costruzione in quota parte rispetto a quanto dichiarato nella originaria domanda di condono (estesa a tutto il villaggio), ovvero in ragione della effettiva superficie e della volumetria del singolo immobile da regolarizzare e delle quote millesimali per quanto riguarda le aree asservite.

Dalle ricerche all'uopo effettuate è altresì emerso che, secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Condofuri, la particella acquisita al fallimento ricade in **zona omogenea di tipo C**. Essa inoltre rientra per intero nella *fascia di rispetto ferroviario* oltre che nella fascia di 300 metri dalla battigia soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla Legge 431/85, oggi trasfuso nel D.L. 42/2004.

⁵ Dalle lettere di richiesta di integrazione inviate ai singoli proprietari dall'ufficio comunale preposto emerge che la documentazione necessaria risulta essere:

- Rilievo fotografico delle opere abusive;
- Elaborati grafici relativi all'intervento;
- Dichiarazione sullo stato dei lavori;
- Dichiarazione anno di ultimazione;
- Perizia Giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Idoneità Statica del fabbricato con attestazione deposito ai sensi della L. 1086/71;
- Documentazione necessaria ai fini dell'acquisizione del Nullaosta paesaggistico;
- Dichiarazione di impegno a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo riguardante il pagamento della indennità risarcitoria ai sensi dell'art.15 della legge 1497/39 con firma resa in forma autentica.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili identificati con il **sub 2** ed il **sub 3** non erano dotati di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, previa autorizzazione del G.D., si è provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile identificato con il **sub 2** rientra in **Classe Energetica C**; l'immobile identificato con il **sub 3** rientra in **Classe Energetica G**.⁶

⁶ V. allegato n° 4

LOTTO N° 3

Terreno sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particelle 261 e 511

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il terreno in questione, comprendente le particelle 261 e 511, è ubicato tra il "██████████ Park Village" e la spiaggia del litorale di Condofuri (RC). È raggiungibile sia direttamente dal villaggio, attraverso un sottopassaggio della ferrovia, sia percorrendo un tracciato sterrato che lo collega al lungomare di Marina di San Lorenzo ed a quello di Condofuri.

Dista circa 2,5 km dal centro di Condofuri Marina e dai principali servizi (uffici comunali, ufficio postale, farmacia, esercizi commerciali), circa 1,3 km dalla stazione ferroviaria di Marina di San Lorenzo, circa 9 km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo, circa 32 km dall'Aeroporto "Tito Minniti" di Reggio Calabria.

È costituito da un terreno sostanzialmente pianeggiante di forma trapezoidale con una superficie complessiva di circa **8.853 mq**. L'intera area è attualmente incolta ed invasa da vegetazione spontanea; in vari punti sono presenti cumuli di materiale inerte. Sulla particella 261 insiste una cabina elettrica. Sulla particella 511, a confine con la stradina che collega il villaggio alla spiaggia (part. 510), sono posizionati due box prefabbricati: uno, posto su un rimorchio per camion, utilizzato come punto di ristoro per i bagnanti; l'altro verosimilmente utilizzato come servizio igienico con wc chimico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta delle visure estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria⁷:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
68	261	Incolto sterile	-	8.177 mq	-	-
68	511	Incolto sterile	-	676 mq	-	-

⁷ V. allegato n° 2

Entrambe le particelle risultano intestate in proprietà alla [REDACTED] s.r.l. con sede in Reggio Calabria.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno che ha dato origine alle particelle in questione è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] s.r.l. mediante **atto di compravendita del 24/03/1979 rogato dal notaio dott. Pietro Marrapodi di Reggio Calabria.**

CONFINI

L'appezzamento confina: a nord con la ferrovia; ad est con la particella 510 (stessa ditta); a sud con la particella 76 (area demaniale)⁸; ad ovest con il torrente Agrifa.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Condofuri, l'immobile ricade in parte in **zona omogenea V/F/P4 (aree per verde attrezzato, tempo libero, servizi, piazze e/o parcheggi)**. Esso inoltre rientra in parte nella *fascia di rispetto ferroviario*, per intero nella *fascia di rispetto fumare*, per intero nella fascia di 300 metri dalla battigia soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla Legge 431/85, oggi trasfuso nel D.L. 42/2004.

⁸ V. immagine con indicazione confine demaniale estratta dal portale SID – Sistema Informativo Demanio Marittimo (all. n° 5)

LOTTO N° 4

**Terreno sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particella 509**

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il terreno in questione è ubicato tra il “██████████ Park Village” e la spiaggia del litorale di Condofuri (RC). È raggiungibile sia direttamente dal villaggio, attraverso un sottopassaggio della ferrovia, sia percorrendo un tracciato sterrato che lo collega al lungomare di Marina di San Lorenzo ed a quello di Condofuri.

Dista circa 2,5 km dal centro di Condofuri Marina e dai principali servizi (uffici comunali, ufficio postale, farmacia, esercizi commerciali), circa 1,3 km dalla stazione ferroviaria di Marina di San Lorenzo, circa 9 km dall’Ospedale di Melito Porto Salvo, circa 32 km dall’Aeroporto “Tito Minniti” di Reggio Calabria.

È costituito da un terreno sostanzialmente pianeggiante di forma trapezoidale con una superficie di circa **710 mq**. L’intera area è attualmente incolta ed invasa da vegetazione spontanea.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’attuale identificazione catastale dell’immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l’Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria⁹:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
68	509	Incolto sterile	-	710 mq	-	-

La particella risulta intestata in proprietà alla ██████████ s.r.l. con sede in Reggio Calabria.

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno che ha dato origine alla particella in questione è pervenuto in proprietà alla ██████████ s.r.l. mediante **atto di compravendita del 24/03/1979 rogato dal notaio dott. Pietro Marrapodi di Reggio Calabria.**

⁹ V. allegato n° 2

CONFINI

Il terreno confina: a nord con la particella 508 (altra ditta); ad est con la particella 272 (altra ditta); a sud con la particella 508 (altra ditta); ad ovest con la particella 510 (stessa ditta).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Condofuri, l'immobile ricade in parte in **zona omogenea V₁ (aree per verde, tempo libero)**. Esso inoltre rientra in parte nella *fascia di rispetto ferroviario* e per intero nella fascia di 300 metri dalla battigia soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla Legge 431/85, oggi trasfuso nel D.L. 42/2004.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N° 1

Unità immobiliari site in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particella 607, sub 1-2-3

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

L'area in cui ricade il lotto, pur periferica rispetto al centro urbano di Condofuri, risulta comunque apprezzata per la vicinanza al litorale. Peraltro, l'inserimento degli immobili in questione all'interno di un rinomato complesso turistico-residenziale costituisce sicuro motivo di appetibilità sul mercato immobiliare.

Di contro, è certamente da considerare la riduzione di valore legata alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili, nonché la circostanza che, sotto il profilo della regolarità edilizia, essi risultino in atto **abusivi**, ancorché pendente il procedimento di condono richiesto ai sensi della Legge 47/85 prot. n° 40 del 5/1/1987.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Per la valutazione del lotto, considerata la diversa tipologia degli immobili ivi contemplati, si giudica opportuno procedere alla stima separata dei vari subalterni.

Stima sub 1

Non sussistendo dati di mercato sufficientemente ampi per la tipologia di immobile, si reputa applicabile il procedimento di stima a *valore di costo di riproduzione*. Tale criterio prevede che il valore del bene sia determinato come somma del valore di mercato dell'area di sedime e del costo di ricostruzione a nuovo dell'opera edilizia, quest'ultimo opportunamente ridotto di una percentuale che tenga conto delle effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima (vetustà, stato di manutenzione, materiali e tecniche costruttive utilizzate, ecc.).

Nella fattispecie, sulla scorta delle indagini di mercato all'uopo svolte, si ritiene che il valore unitario dell'area possa essere fissato pari a 40 €/mq mentre il costo di ricostruzione onnicomprensivo del campo polivalente possa essere posto pari a 60 €/mq. La percentuale di abbattimento del costo di ricostruzione (comprensiva anche dell'incidenza degli oneri degli oneri da sostenere per la necessaria regolarizzazione

dell'opera) può ragionevolmente essere fissata pari al 50%. Il valore unitario da utilizzare per il campo polivalente è quindi pari a $V_U = 0,5 \times \text{€ } 60,00 = \text{€ } 30,00$.

Risulta pertanto:

Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Area di sedime	737,0 mq	€/mq 40,00	€ 29.480,00
Campo polivalente	520,0 mq	€/mq 30,00	€ 15.600,00
Valore totale			€ 45.080,00

Stima sub 2

Considerata la tipologia di immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma della *superficie lorda* dell'appartamento (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Appartamento	34 mq	1,00	34,0 mq
Corte di pertinenza	43 mq	0,10	4,3 mq
Sup. commerciale totale			38,3 mq

Il **valore unitario** di riferimento è stato determinato in seguito alle indagini di mercato all'uopo svolte oltre che sulla scorta della personale esperienza del C.T.U..

Ciò premesso, per immobili analoghi a quello in oggetto si giudica congruo un valore unitario "*ordinario*" di **500,00 €/mq**. Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2021, variabili nella zona in questione, per la tipologia

“abitazioni di tipo economico” in “normale” stato conservativo, da un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 770,00 €/mq.

Tuttavia, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dell'effettivo stato di conservazione dell'unità immobiliare nonché degli oneri da sostenere per la necessaria regolarizzazione dell'opera, si ritiene congruo un abbattimento del 60% al valore di cui sopra. Il valore unitario da utilizzare nella stima è quindi pari a $V_U = 0,4 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 200,00$

Risulta pertanto:

Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio custode	38,3 mq	€/mq 200,00	€ 7.660,00

Stima sub 3

Considerata la tipologia di immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, forma, giacitura, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

Ciò premesso, sulla scorta delle indagini di mercato all'uopo svolte e della personale esperienza del C.T.U., per il terreno in oggetto si giudica congruo un valore unitario di **15,00 €/mq**.

Risulta pertanto:

Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Terreno	100,0 mq	€/mq 15,00	€ 1.500,00

Valore complessivo del lotto

I valori ottenuti per i singoli subalterni sono riassunti nel prospetto che segue:

Identificazione catastale	Valore
Foglio 68 particella 607 sub 1	€ 45.080,00
Foglio 68 particella 607 sub 2	€ 7.660,00
Foglio 68 particella 607 sub 3	€ 1.500,00
Valore totale	€ 54.240,00

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** del lotto, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 54.000,00** (*cinquantaquattromila/00*), da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO N° 2

Unità immobiliari site in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particella 608, sub 2-3-4-5-6

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

L'area in cui ricade il lotto, pur periferica rispetto al centro urbano di Condofuri, risulta comunque apprezzata per la vicinanza al litorale. Peraltro, l'inserimento degli immobili in questione all'interno di un rinomato complesso turistico-residenziale costituisce sicuro motivo di appetibilità sul mercato immobiliare.

Di contro, è certamente da considerare la riduzione di valore legata alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili, nonché la circostanza che, sotto il profilo della regolarità edilizia, essi risultino in atto **abusivi**, ancorché pendente il procedimento di condono richiesto ai sensi della Legge 47/85 prot. n° 40 del 5/1/1987.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Per la valutazione del lotto, considerata la diversa tipologia degli immobili ivi contemplati, si giudica opportuno procedere alla stima separata dei vari subalterni.

Stima sub 2

Considerata la tipologia di immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma della *superficie lorda* delle aree tamponate (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e della *superficie accessoria* (area destinata alla preparazione e cottura delle pizze con forno a legna) omogeneizzata come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Area tamponata piano terra	43 mq	1,00	43,0 mq
Area tamponata seminterrato	57 mq	1,00	57,0 mq
Area accessoria	30 mq	0,50	15,0 mq
Sup. commerciale totale			115,0 mq

Il **valore unitario** di riferimento è stato determinato in seguito alle indagini di mercato all'uopo svolte oltre che sulla scorta della personale esperienza del C.T.U..

Ciò premesso, per immobili analoghi a quello in oggetto si giudica congruo un valore unitario "ordinario" di **800,00 €/mq**. Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2021, variabili nella zona in questione, per la tipologia "negozi" in "normale" stato conservativo, da un minimo di 770,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

Tuttavia, tenuto conto dell'effettivo stato di conservazione dell'unità immobiliare, dell'uso a fini commerciali essenzialmente circoscritto ai mesi estivi nonché degli oneri da sostenere per la necessaria regolarizzazione dell'opera, si ritiene congruo un abbattimento del 40% al valore di cui sopra. Il valore unitario da utilizzare nella stima è quindi pari a $V_U = 0,6 \times € 800,00 = € 480,00$

Risulta pertanto:

Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Negozio	115,0 mq	€/mq 480,00	€ 55.200,00

Stima sub 3

Considerata la tipologia di immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** (data dalla superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) risulta pari a **92 mq**.

Il **valore unitario** di riferimento è stato determinato in seguito alle indagini di mercato all'uopo svolte oltre che sulla scorta della personale esperienza del C.T.U..

Ciò premesso, per immobili analoghi a quello in oggetto si giudica congruo un valore unitario "ordinario" di **800,00 €/mq**. Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2021, variabili nella zona in questione, per la tipologia "negozi" in "normale" stato conservativo, da un minimo di 770,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

Tuttavia, tenuto conto dell'effettivo stato di conservazione dell'unità immobiliare, dell'uso a fini commerciali essenzialmente circoscritto ai mesi estivi nonché degli oneri da sostenere per la necessaria regolarizzazione dell'opera, si ritiene congruo un abbattimento del 40% al valore di cui sopra. Il valore unitario da utilizzare nella stima è quindi pari a $V_U = 0,6 \times € 800,00 = € 480,00$

Risulta pertanto:

Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Negozio	92,0 mq	€/mq 480,00	€ 44.160,00

Stima sub 4, 5 e 6

I subalterni in questione (ed i manufatti che su di essi insistono) sono di fatto funzionalmente asserviti agli immobili di cui ai sub 2 e 3. Si ritiene pertanto che il relativo valore possa essere quantificato assimilandoli ad un'unica area pertinenziale attrezzata con strutture di servizio.

Per la stima può essere utilizzato il procedimento di stima *sintetico – comparativo* sulla base del parametro superficie.

La **superficie commerciale** complessiva risulta pari a **481 mq**.

Il **valore unitario** di riferimento, determinato sulla scorta delle indagini di mercato all'uopo svolte e della personale esperienza del C.T.U., tenuto anche conto degli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle opere, può ragionevolmente essere assunto pari a 70 €/mq.

Risulta pertanto:

Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Area pertinenziale attrezzata	481,0 mq	€/mq 70,00	€ 33.670,00

Valore complessivo del lotto

I valori ottenuti per i singoli subalterni sono riassunti nel prospetto che segue:

Identificazione catastale	Valore
Foglio 68 particella 608 sub 2	€ 55.200,00
Foglio 68 particella 608 sub 3	€ 44.160,00
Foglio 68 particella 608 sub 4, 5 e 6	€ 33.670,00
Valore totale	€ 133.030,00

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** del lotto, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 133.000,00 (centotrentatremila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO N° 3

Terreno sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particelle 261 e 511

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

L'area in cui ricade il lotto, pur periferica rispetto al centro urbano di Condofuri, risulta comunque apprezzata per la vicinanza al litorale. Va però considerato che la destinazione urbanistica delle particelle in questione ed i vari vincoli a cui sono sottoposte condizionano in modo significativo le possibilità di uso del suolo che appaiono circoscritte alla eventuale realizzazione di aree di servizio alla spiaggia viciniore (parcheggi, aree ludico-sportive, aree di ristoro stagionali, ecc.).

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, forma, giacitura, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

Ciò premesso, sulla scorta delle indagini di mercato all'uopo svolte e della personale esperienza del C.T.U., per il terreno in oggetto si giudica congruo un valore unitario di **25,00 €/mq**.

Risulta pertanto:

Tipologia	Identificazione catastale	Superficie	Valore unitario	Valore totale
Terreno	Foglio 68 particelle 261 e 511	8.853,0 mq	€/mq 25,00	€ 221.325,00

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** del lotto, in cifra arrotondata, è stimato pari ad **€ 221.000,00 (duecentoventunomila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO N° 4

Terreno sito in località Straci nel Comune di Condofuri (RC)
foglio 68, particella 509

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

L'area in cui ricade il lotto, pur periferica rispetto al centro urbano di Condofuri, risulta comunque apprezzata per la vicinanza al litorale. Va però considerato che la destinazione urbanistica della particella in questione ed i vari vincoli a cui è sottoposta condizionano in modo significativo le possibilità di uso del suolo che appaiono circoscritte alla eventuale realizzazione di aree di servizio alla spiaggia vicinore (parcheggi, aree ludico-sportive, aree di ristoro stagionali, ecc.).

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, forma, giacitura, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

Ciò premesso, sulla scorta delle indagini di mercato all'uopo svolte e della personale esperienza del C.T.U., per il terreno in oggetto si giudica congruo un valore unitario di **25,00 €/mq**.

Risulta pertanto:

Tipologia	Identificazione catastale	Superficie	Valore unitario	Valore totale
Terreno	Foglio 68 particella 509	710,0 mq	€/mq 25,00	€ 17.750,00

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** del lotto, in cifra arrotondata, è stimato pari ad **€ 18.000,00 (diciottomila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO VALORE LOTTI

Lotto	Tipologia	Rif. catastali	Valore stimato
1	- Alloggio custode con corte esclusiva - Campo sportivo polivalente - Terreno	F. 68 part. 607 sub 1,2 e 3	€ 54.000,00
2	- N° 2 unità immobiliari a destinazione commerciale - Area pertinenziale attrezzata con manufatti di servizio	F. 68 part. 608 sub 2,3,4 e 5	€ 133.000,00
3	Terreno	F. 68 part. 261 e 511	€ 221.000,00
4	Terreno	F. 68 part. 509	€ 18.000,00

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n° 29 pagine e di cui fanno parte integrante gli allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il tutto è trasmesso al Curatore ed alla Cancelleria per via telematica unitamente alla nota delle competenze e delle spese.

Reggio Calabria, 05/09/2022

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Arcudi)

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Ispezione ipotecaria part. 507;
4. Attestati di Prestazione Energetica;
5. Immagine estratta dal portale SID – Sistema Informativo Demanio Marittimo.