



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

I SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 13/2022

Relazione di consulenza finalizzata all'individuazione del compendio immobiliare della ditta [REDACTED] e per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

UBICAZIONE IMMOBILI
COMUNE: REGGIO CALABRIA (RC)
INDIRIZZO: VIA CASA SAVOIA LOCALITA' GALLICO

Il debitore: [REDACTED]

Il G.Del. – Dott. Stefano Cantone

Curatore Giudiziari – Avv. Maria Concetta Lo Iacono

Il Consulente Tecnico – Geom. Fortunato Sergio Amaddeo

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. RICERCHE EFFETTUATE.....	3
3. RISULTATI RICERCHE.....	4
4. <u>CONSISTENZA E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI INTESTATI ALLA</u> <u>[REDACTED]</u>	7
5. <u>CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI</u> <u>POSTI IN VIA CASA SAVOIA SEZIONE GALLICO FOGLIO 8 PARTICELLE</u> <u>1024, 1026 E 1570.....</u>	9
5.1 <u>Calcolo del valore attuale determinato facendo riferimento a quanto</u> <u>riportato nel Piano Strutturale adottato dal Comune di Reggio Calabria</u>	11
6. PREDISPOSIZIONE DI IPOTESI DI DIVISIONE.....	13
7. CONCLUSIONI.....	13

Geometra Fortunato Sergio AMADDEO - Via Abate S.Elia, 26/D
89131 - REGGIO CALABRIA (RC) - Codice fiscale: **MDD FTN 81L25H224S**
Fax: **0965030020** - Cellulare: **3479351769**
E-mail: sergioamaddeo@gmail.com – Pec: fortunato.amaddeo@geopec.it

OGGETTO: Relazione di consulenza finalizzata all'individuazione del compendio immobiliare della ditta [REDACTED] e per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

A seguito di istanza dell'**Avv. Maria Concetta LOIACONO** il Giudice **Dott. Stefano CANTONE** del Tribunale di Reggio Calabria Sezione Fallimentare con provvedimento del 30.07.2025 nominava il sottoscritto **Geom. Fortunato Sergio AMADDEO**, residente in Reggio Calabria, Via Abate S. Elia n. 26/D ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Calabria al n. 2155, Consulente Tecnico nel procedimento iscritto al numero di ruolo generale 13/2022 R.Fall., [REDACTED] per la redazione di una integrazione alla relazione di consulenza già redatta dal sottoscritto nella causa di divisione e precisamente è stato richiesto l'integrazione della documentazione ipocatastale e l'aggiornamento della stima del compendio immobiliare.

2. RICERCHE EFFETTUATE

Il sottoscritto, successivamente alla trasmissione da parte del custode giudiziario della documentazione preliminare, ha effettuato ricerche con l'ausilio del sistema informatico Sister e precisamente ha prelevato visure storiche catastali riferite alle singole particelle costituente il compendio immobiliare nonché visure ipotecarie con riferimento a tutti gli atti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con riferimento alla società [REDACTED]. al fine della individuazione dei beni e delle relative consistenze.

Dalla documentazione ricevuta è stato possibile accertare che in data 16.06.2025 repertorio 19.984 raccolta 13.814 per Notaio Dott. Giovanni Putortì è stato stipulato atto si "Assegnazione immobile a socio di S.r.l. a seguito di recesso".

Per effetto del suddetto atto la Società [REDACTED] risulta essere assegnataria/proprietaria dei suoli posti nel Comune di Reggio Calabria Sezione Gallico al foglio 8 particelle 1024, 1026 e 1570.

Successivamente è stata effettuata ulteriore ricerca presso la Conservatoria dei servizi di pubblicità immobiliare al fine di verificare gli atti di provenienza dei beni nonché verificare i beni di proprietà della ditta [REDACTED]

Inoltre il sottoscritto per individuare il più probabile valore di mercato dei terreni ha verificato la destinazione urbanistica dei suoli mediante consultazione del certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto sopra citato dove sono contenute le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Reggio Calabria e precisamente quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale.

3. RISULTATI RICERCHE

Dalle visure effettuate e dagli elementi raccolti in fase di indagine e precisamente presso il Servizio di pubblicità immobiliare mediante consultazione della banca dati nonché dalla consultazione della banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, è stato possibile individuare i beni intestati alla ditta [REDACTED] nonché la provenienza di ogni singolo immobile. Le risultanze delle ricerche condotte sono di seguito riportate:

Elenco formalità Visure Ipotecarie, iscrizioni e Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/04/2009 - Registro Particolare 5320 Registro Generale 7117 Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 11743/1425 del 27/04/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SCILLA(RC)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2009 - Registro Particolare 15810 Registro Generale 22408 Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 11970/1560 del 04/12/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SCILLA(RC)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/2011 - Registro Particolare 10098 Registro Generale 14319 Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 12888/2120 del 19/07/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ROSARNO(RC)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2012 - Registro Particolare 11979 Registro Generale 14523 Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 13519/2434 del 09/08/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SCILLA(RC)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2013 - Registro Particolare 4005 Registro Generale 5955 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/13 del 25/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO EX ART. 20 D.LGS 159/11 - Immobili siti in ROSARNO(RC)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2014 - Registro Particolare 17592 Registro Generale 21019 Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 11240/7558 del 03/11/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ROSARNO(RC)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2025 - Registro Particolare 9579 Registro Generale 11950 Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 19984/13814 del 16/06/2025 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO - Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2025 - Registro Particolare 13799 Registro Generale 16916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 47 del 22/09/2022 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)

Dei suddetti atti il sottoscritto ha prelevato dallo stesso sistema tutte le singole note che sono allegate alla presente relazione di consulenza.

Elenco visure catastali e variazioni intervenute:

1. Reggio Calabria Sezione Gallico fg 8 part. 1024
 - 1.a – Consistenza: Qualità Agrumeto classe 3 – mq. 10
 - 1.b - Variazioni intervenute: FRAZIONAMENTO del 08/06/1998 in atti dal 29/06/1998 (n. 7272.1/1998) – Originaria Particella 83;
 - 1.c – Variazioni proprietà:
 - a) Atto del 30/12/2008 Pubblico ufficiale DE TOMMASI ANTONIO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 81478 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1136.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 29/01/2009 – Acquirente XXXXXXXXXX
 - b) Atto del 16/06/2025 Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 19984 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con

Modello Unico n. 9579.1/2025 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 01/07/2025

- Acquirente [REDACTED]

2. Reggio Calabria Sezione Gallico fg 8 part. 1026

2.a – Consistenza: Qualità Agrumeto classe 3 – mq. 1.050

2.b - Variazioni intervenute: FRAZIONAMENTO del 08/06/1998 in atti dal 29/06/1998 (n. 7272.1/1998) – Originaria Particella 83;

2.c – Variazioni proprietà:

a) Atto del 30/12/2008 Pubblico ufficiale DE TOMMASI ANTONIO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 81478 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1136.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 29/01/2009 – Acquirente [REDACTED]

b) Atto del 16/06/2025 Pubblico ufficiale PUTORTI` GIOVANNI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 19984 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 9579.1/2025 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 01/07/2025 - Acquirente [REDACTED]

b) Atto del 16/06/2025 Pubblico ufficiale PUTORTI` GIOVANNI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 19984 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 9579.1/2025 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 01/07/2025 - Acquirente [REDACTED]

3. Reggio Calabria Sezione Gallico fg 8 part. 1570

2.a – Consistenza: Qualità Agrumeto classe 3 – mq. 3.749

2.b - Variazioni intervenute:

a) FRAZIONAMENTO del 08/06/1998 in atti dal 29/06/1998 (n. 7272.1/1998) – Originaria Particella 83;

b) FRAZIONAMENTO del 10/02/2000 Pratica n. 8105 in atti dal 10/02/2000 (n. 8105.1/2000);

c) FRAZIONAMENTO del 20/11/2024 Pratica n. RC0163377 in atti dal 20/11/2024 presentato il 20/11/2024 (n. 163377.1/2024) es particella 1044;

2.c – Variazioni proprietà:

a) Atto del 30/12/2008 Pubblico ufficiale DE TOMMASI ANTONIO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 81478 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1136.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 29/01/2009 - Acquirente [REDACTED]

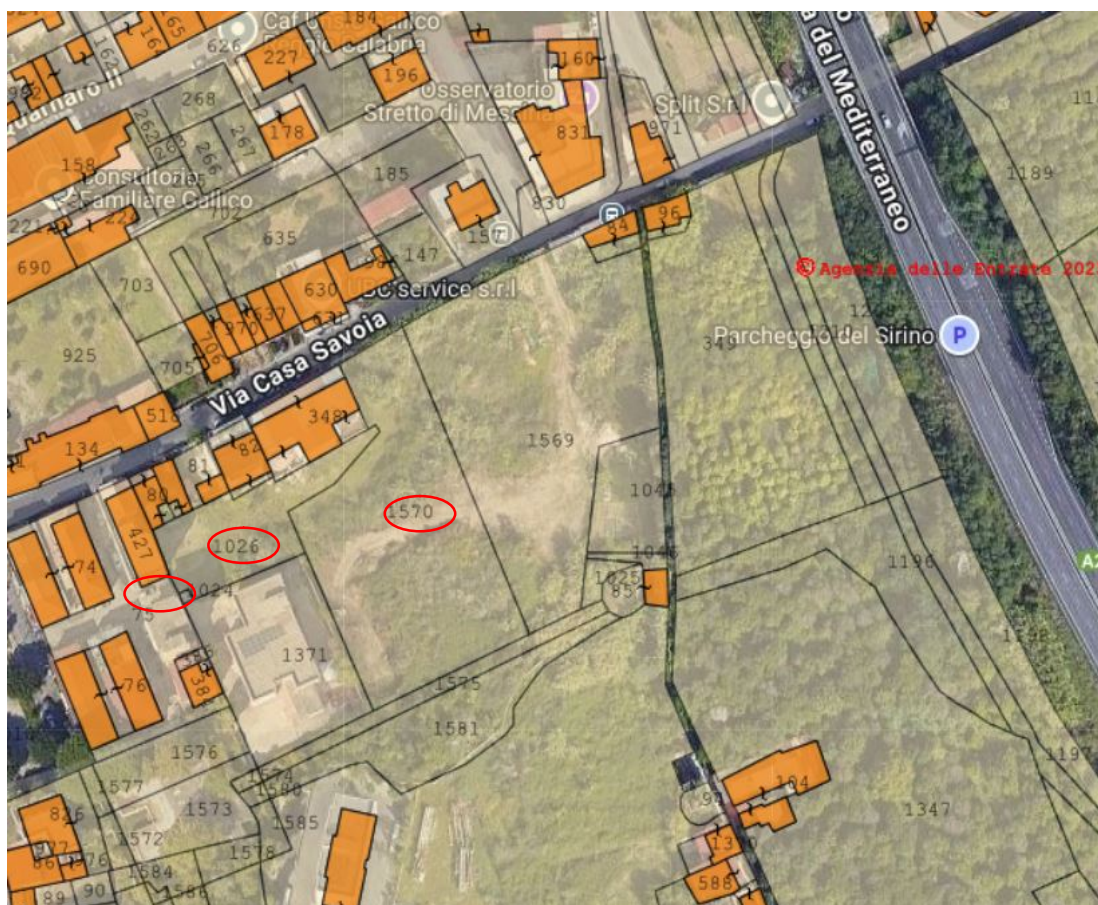
b) Atto del 16/06/2025 Pubblico ufficiale PUTORTI` GIOVANNI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 19984 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 9579.1/2025 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 01/07/2025 - Acquirente [REDACTED]

Nella tabella sottostante sono riportati i dati dei suoli intestati a [REDACTED]

Quota di proprietà	Ubicazione Immobili	Consistenza Immobili	Dati Catastali	Atti di Provenienza
1/1	Vicolo Pilei o Passo Caracciolo	Terreno mq. 10	Comune Reggio Calabria Sezione D (Gallico) Foglio 8 Part. 1024	Atto del 16/06/2025 Pubblico ufficiale PUTORTI` GIOVANNI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 19984 - ASSEGNAZIONE A SOCIO
1/1	Vicolo Pilei o Passo Caracciolo	Terreno mq. 1050	Comune Reggio Calabria Sezione D (Gallico) Foglio 8 Part. 1026	Atto del 16/06/2025 Pubblico ufficiale PUTORTI` GIOVANNI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 19984 - ASSEGNAZIONE A SOCIO
1/1	Vicolo Pilei o Passo Caracciolo	Terreno mq. 3749	Comune Reggio Calabria Sezione D (Gallico) Foglio 8 Part. 1570	Atto del 16/06/2025 Pubblico ufficiale PUTORTI` GIOVANNI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 19984 - ASSEGNAZIONE A SOCIO

4. CONSISTENZA E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI INTESTATI ALLA

Per quanto riguarda la consistenza degli immobili di proprietà della ditta [REDACTED] e la relativa localizzazione il sottoscritto ha consultato la banca dati catastali e prelevato le foto aeree sovrapposte su base catastale di seguito riproposte.



Vista generale Reggio Calabria Sez. Gallico fg. 8 part. 1024, 1026 e 1570



Contorno di proprietà Reggio Calabria Sez. Gallico fg. 8 part. 1024, 1026 e 1570

Il compendio immobiliare oggetto di indagine è composto da n. 3 particelle poste in adiacenza e tra loro confinanti avente superficie complessiva di mq. 4.809,00. L'andamento del suolo è pianeggiante, l'accesso avviene attraverso un cancello posto all'interno della particella di proprietà diversa corrispondente al n. 75.

Le particelle che compongono il compendio sono identificate all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio del Comune di Reggio Calabria alla Sezione Censuaria di Gallico al foglio di mappa 8 particelle 1024, 1026 e 1570.

Il compendio immobiliare confina nel proprio insieme a Nord con la Via Casa Savoia, a Est con suolo libero rappresentato dalla particella 1569, a sud con la particella 1575, sempre a sud con la particella 1371 (scuola) ed a Ovest con le particelle 427 (fabbricato) e 75 (terreno).

Di seguito tabella riepilogativa delle particelle di cui alla presente relazione di consulenza:

PROGRESSIVO IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	DATI CATASTALI				CONSISTENZA Mq	REDDITO DOMENICALE
		Comune/sez	Fg	Part.	T/F		
1	AGRUMETO	RC/D	8	1024	T	10,00	€ 0,45
2	AGRUMETO	RC/D	8	1026	T	1050,00	€ 47,18
3	AGRUMETO	RC/D	8	1570	T	3749,00	€ 168,45

5. CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI POSTI IN VIA CASA SAVOIA SEZIONE GALICO FOGLIO 8 PARTICELLE 1024, 1026 E 1570.

Per poter individuare il più probabile valore di mercato dei terreni posti nella frazione di Gallico del Comune di Reggio Calabria riportati al foglio di mappa 8 particelle 1024, 1026 e 1570 il sottoscritto ha effettuato sovrapposizione tra l'estratto

di mappa catastale e il Piano Strutturale Comunale approvato dall'Amministrazione Comunale ma ad oggi non ancora in vigore. Tale sovrapposizione ha consentito di individuare che i suoli oggetto d'indagine ricadono in zona ATU III.8 *"ATU orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica"*.

La suddetta destinazione è confermata dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria in data 22.11.2024 prot. 283950 ed allegato all'atto di assegnazione immobile di Società Srl

Rif.to prot. n. 283950 del 22/11/2024

Oggetto: Richiesta certificato di destinazione urbanistica.

Ditta: Minasi Nicola

Dati Catastali		
Sezione	Foglio di mappa	Particella
GCO	8	1024
GCO	8	1026
GCO	8	1569
GCO	8	1570

Visti il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio e Urbanistico, adottati con Deliberazione 11/01/2020, pubblicato sul BURC n. 5 del 21/01/2020. Approvati con Delibera di C.C. n. 101 del 30/01/2020, pubblicato sul BURC n. 94 del 08/05/2024.

SI CERTIFICA

Che nel suddetto P.S.C. e R.E.U. le sopra elencate particelle risultano indicate come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
GCO	8	1024	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica
GCO	8	1026	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

Per individuare la potenzialità di edificazione è stato consultato il REU da dove è stato possibile accertare che le nuove edificazioni sono ammesse con destinazione residenziale, commerciale, terziario, turistico, servizi e infrastrutture per la mobilità con esclusione delle destinazioni industriali e artigianali. Facendo riferimento alle aree dell'ATU III.8 l'indice perequativo riportato per le nuove costruzioni è pari a 0,60

mq/mq incrementabile a 0,90 mq/mq nei casi di compensazione e incentivazione e il rapporto di copertura è pari a 0,40 mq/mq..

Dalla lettura del Regolamento del PSC è stato possibile accertare che nonostante l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del nuovo strumento urbanistico nella sopra citata zona dovranno essere redatti i piani attuativi e che in attesa di questi ultimi sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ATU III.8 - orientato in prevalenza alla trasformazione da prevalente ristrutturazione urbanistica.

1. Per l'attuazione di questi ATU, equiparati a zone di degrado ai sensi dell'art. 27 l'Amministrazione comunale, a seconda dell'importanza urbanistica dell'ambito, con riqualificazione urbana (RIURB) ex art. 35 della legge regionale 19/2002, predispon finalizzati al rinnovo urbano. Per gli ambiti minori, l'Amministrazione comunale può intervenire con Programmi integrati d'intervento ex art. 33 della legge regionale 19/2002) o con PR (Pia 28 della L. n.457/1978). In aggiunta a quanto previsto dall'art. 138 del REU, altre prem attivate nei casi di ristrutturazione urbanistica o per realizzare servizi, ricettività, attività pro per la mobilità, grandi punti nodali MMS (aeroporto, parchi ferroviari, trasporto su gomma).
2. Nelle more della redazione dei suddetti Piani Attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia in tutti i casi per come previsti dall'art. 3, DPR 370/2001.
3. I piani attuativi dell'ATU possono prevedere nuove costruzioni, anche a seguito di demolizioni e delocalizzare provenienti da aree esterne, adottando i seguenti indici e parametri:
 - Indice perequativo di base: IT_{min} 0,6 mq/mq, incrementabile fino a un IT_{max} 0,9 mq/mq nei casi di compensazione e incentivazione.
 - HA: m 18,80.
 - Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 5.00²¹.

5.1 Calcolo del valore attuale determinato facendo riferimento a quanto riportato nel Piano Strutturale adottato dal Comune di Reggio Calabria

Per determinare il valore di mercato tenendo in considerazione le previsioni del Piano Strutturale Comunale e gli indici in esso contenuti, il sottoscritto ha assimilato le potenzialità edificatorie del Piano Strutturale alle zone riportate precedentemente nel Piano Regolatore Generale individuando l'assimilabilità alla Zona Omogena "C" aumentata del 20% considerato che rispetto a quest'ultima zona il piano strutturale prevederebbe una maggiore potenzialità edificatoria corrispondente alla suddetta percentuale.

Per determinare il valore di mercato, anche in questo caso si è fatto riferimento alle tabelle del Valore dell'aree edificabili approvate con delibera di Giunta Comunale n. 150 del 23.05.2012 e riportate all'anno 2023 con il metodo di rivalutazione monetaria, considerata la posizione è stato preso in esame il prezzo massimo determinato dal Comune e precisamente:

- Zona Omogenea C - €/mq 130,00
- Aumento del 20% per maggior potenzialità edificatoria = € 156,00

Calcolo Interessi Legali e Rivalut

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 156,00

Data Iniziale: 23/05/2012

Data Finale: 26/08/2025

Decorrenza Rivalutazione: Maggio 2012

Scadenza Rivalutazione: Agosto 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 105,6

Indice alla Scadenza: 121,8

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di Rivalutazione: 1.235

- Zona Omogenea C rivalutazione monetaria 2012/2025 = €/mq 192,66

successivamente il risultato ottenuto è stato verificato eseguendo indagine di mercato che ha consentito di accertare l'allineamento di valore rispetto ai prezzi praticati per terreni simili, pertanto il valore dei singoli suoli è di seguito riportato:

Alla luce di quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato dei suoli riportati all'Agenzia delle Entrate del Comune di Reggio Calabria sezione Gallico al foglio 8 particelle 1024, 1026 e 1570 è stato di seguito determinato:

$$a) \text{ mq. } 4.809,00 \times € 192,66 = € 926.501,94$$

Si precisa che quest'ultima valutazione potrà essere considerata solo ed esclusivamente a seguito della redazione e approvazione dei piani attuativi

del Piano Strutturale Comunale senza alcuna modifica di zona e di regolamentazione.

Considerata la mancata redazione da parte del Comune di Reggio Calabria dei Piani Attuativi del Piano Strutturale Comunale adottato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11.01.2020, pubblicato sul BURC n. 5 del 21.01.2020, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 101 del 30.12.2023 e pubblicato sul BURC n. 94 del 08.05.2024, considerando quindi che attualmente l'area non potrà essere utilizzata a scopi edificabili per la determinazione del più probabile valore di mercato il calcolo come sopra riportato è decurtato del 30% e pertanto si avrà:

$$\underline{\underline{€ 926.501,94 - 30\% = € 648.551,36}}$$

Pertanto si ritiene che il valore attuale complessivo dei suoli posti nel Comune di Reggio Calabria sezione Censuaria di Gallico al foglio 8 particelle 1024, 1026 e 1570 è risultato essere pari ad **€ 648.551,36**.

6. CONCLUSIONI

Dalle indagini tecniche condotte è stato possibile accertare che la società [REDACTED] risulta essere proprietaria di suoli posti in località Gallico del Comune di Reggio Calabria e precisamente dei suoli riportati all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio del Comune di Reggio Calabria Sezione Gallico al foglio 8 particelle 1024, 1026 e 1570, il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato in due modi e precisamente il primo considerato le previsioni del Piano Strutturale e la seconda considerando il periodo transitorio e cioè l'approvazione del Piano Strutturale Comunale e la mancata redazione da parte del Comune di Reggio Calabria dei piani attuativi.

7. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione i seguenti elaborati\documenti:

- Allegato 1 - Estratto di mappa catastale;

- Allegato 2 - Visure Catastali;
- Allegato 3 - Visure Ipotecarie.

Reggio Calabria 26/09/2025

II TECNICO

Geom. Fortunato Sergio AMADDEO

