

TRIBUNALE DI LOCRI
(Sezione Fallimentare)

PROCEDURA FALLIMENTARE

contro:



Reg.Fall. 11/2016

data udienza: **15.05.2017**

Giudice Delegato: **Dott. SERGIO MALGERI**

Curatore Fallimentare: **Dott. GIUSEPPE IURATO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Unità Immobiliari site in:
Reggio Calabria - Maierato (VV)
Rende (CS) - Bovalino (RC) - Siderno (RC)

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA

Esperto alla stima: **Arch. Gianfranco Bova**
Codice fiscale: BVOGFR65C15F158G - Partita IVA: 01461280800
Studio in: Via Roma, 14 - 89031 Ardore (RC) - telefono: 329/0661199
email: gianbova@fiscali.it - pec: gianfrancobova@pec.it



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1
Unità Immobiliare sita in
Reggio Calabria, Via Padova 8/10**

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA



- 6.1 Documentazione fotografica
- 6.2 Planimetrie
- 6.3 Nota Dir. Settore Urbanistica U.O. "Condomo Edilizio"



6.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. PROSPETTO PRINCIPALE



2. PROSPETTO LATERALE



3. PROSPETTO LATERALE



4. PROSPETTO RETRO

 ASTALEGALE.NET



5. RISERVA IDRICA



 ASTALEGALE.NET

6. GRUPPO ELETTROGENO



7. TETTOIA SCARICO MERCI



8. VANO ACCESSORIO (CABINA ELETTRICA)



8. PIAZZALE INTERNO



9. INGRESSO VIA PADOVA



10. PARTICOLARE TRAVATURE ESTERNE



ASTALEGALE.NET

11. PORTICATO A PIANO TERRA



12. INTERNO CENTRO COMMERCIALE



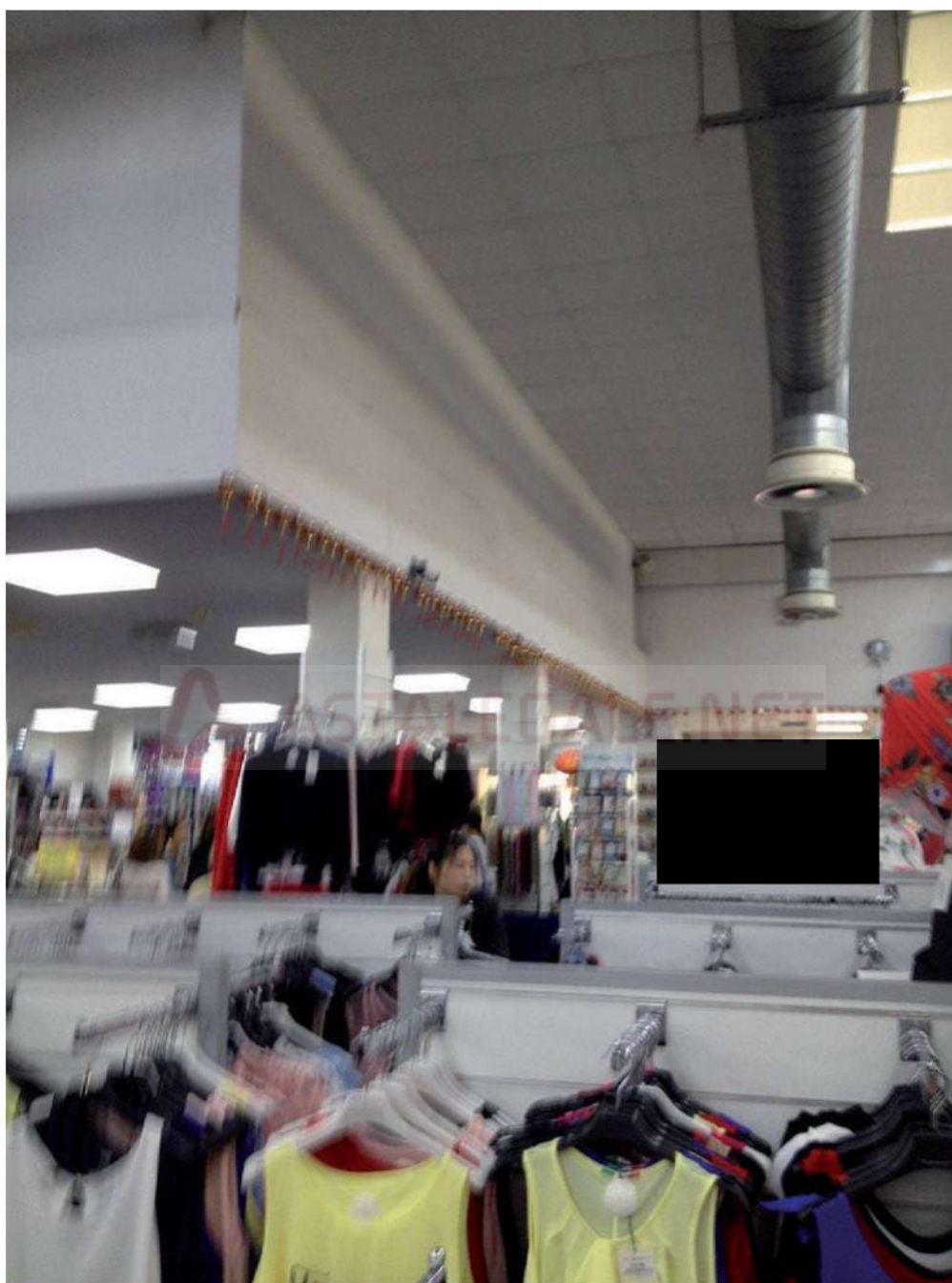
13. INTERNO CENTRO COMMERCIALE



14. INTERNO CENTRO COMMERCIALE



15. SUPERFICIE SOPPALCATA



16. SCALA ACCESSO SOPPALCO



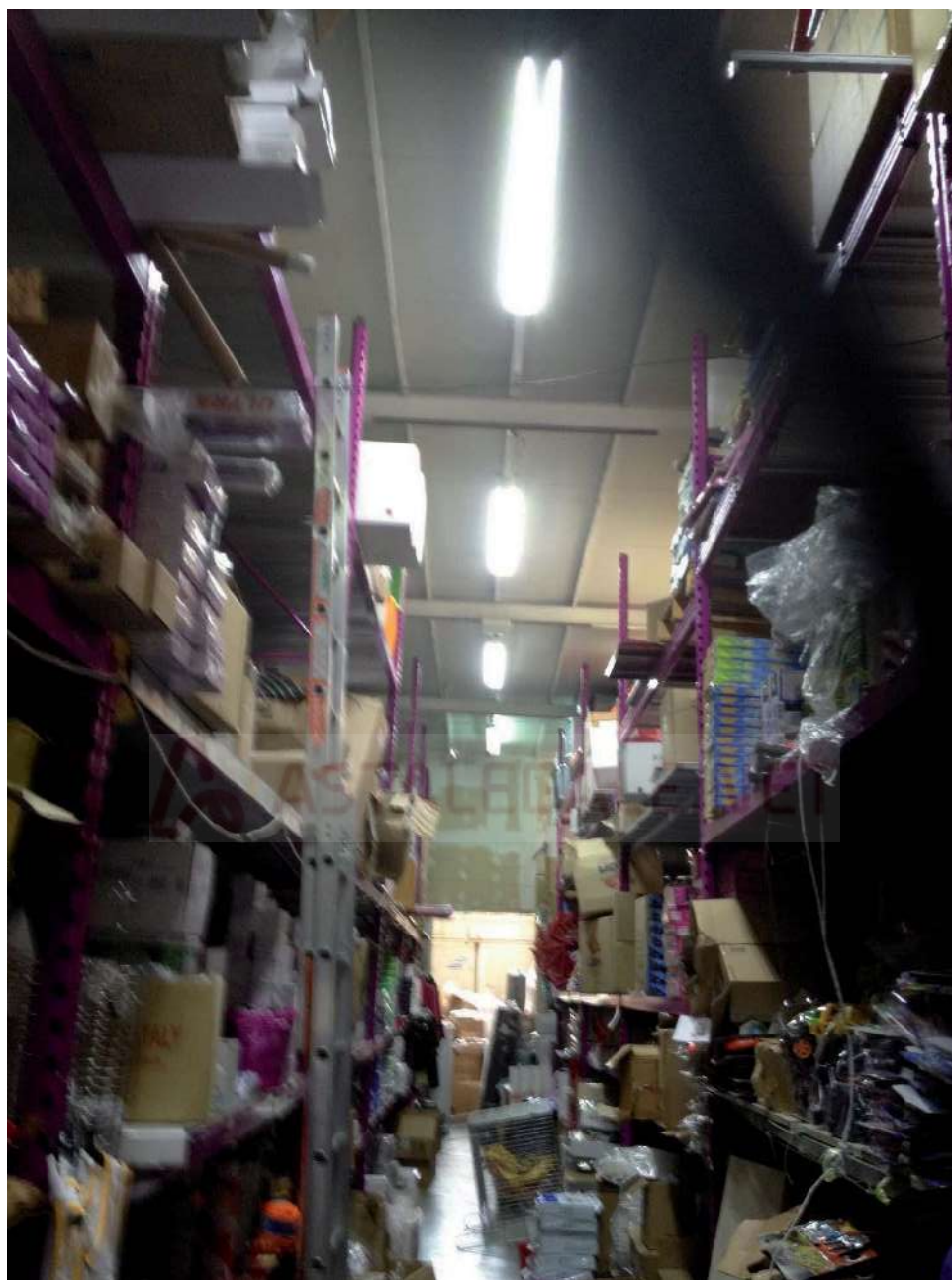
17. SOPPALCO



18. SERVIZI IGIENICI CENTRO COMMERCIALE



19. LOCALE DEPOSITO



20. UFFICIO



ASTALEGAL.NET
21. INGRESSO UNITA' IMMOBILIARI



APPARTAMENTO SX

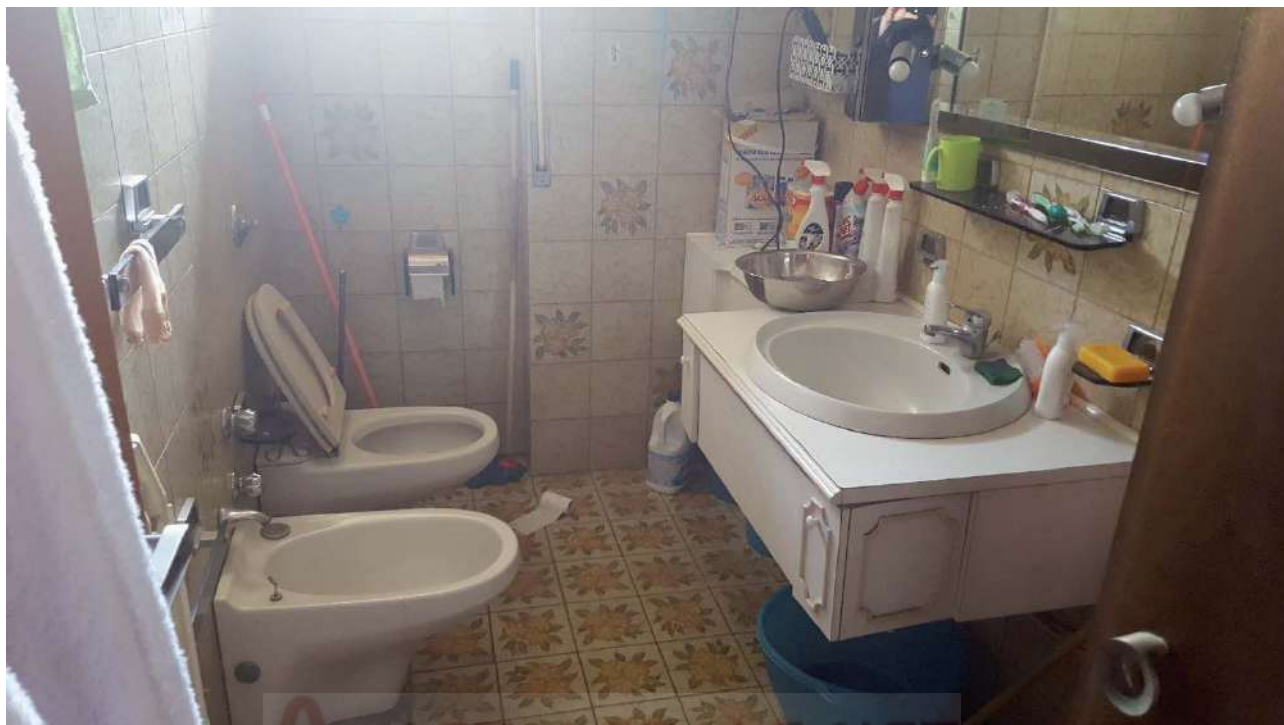
22. INGRESSO-SOGGIORNO APPARTAMENTO DI SX



23. CUCINA APP. SX



24. BAGNO APP. SX



25. INGRESSO APP. SX



APPARTAMENTO DX

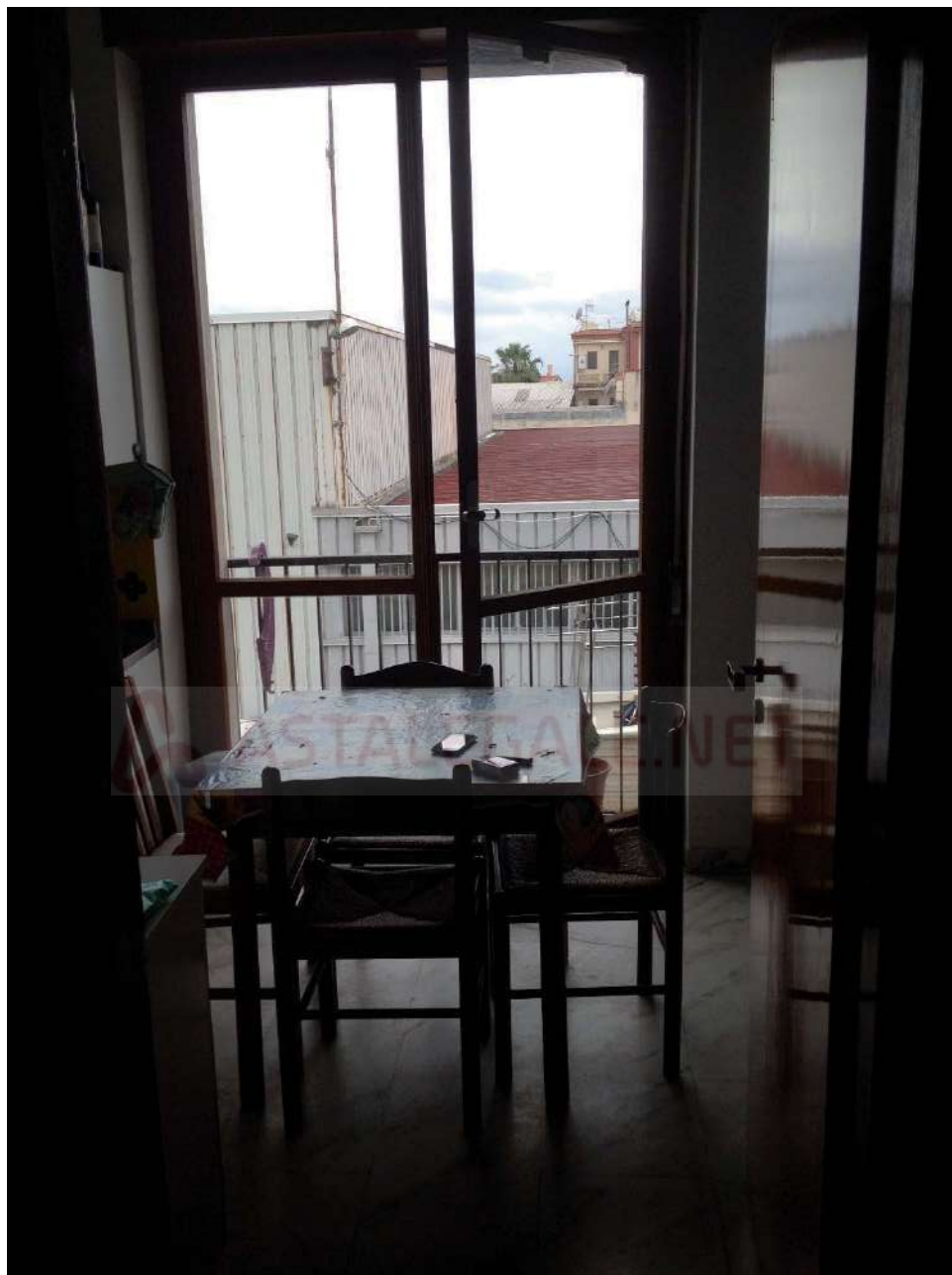
26. LETTO 1 - APPARTAMENTO DX



27. LETTO 2 – APP. DX



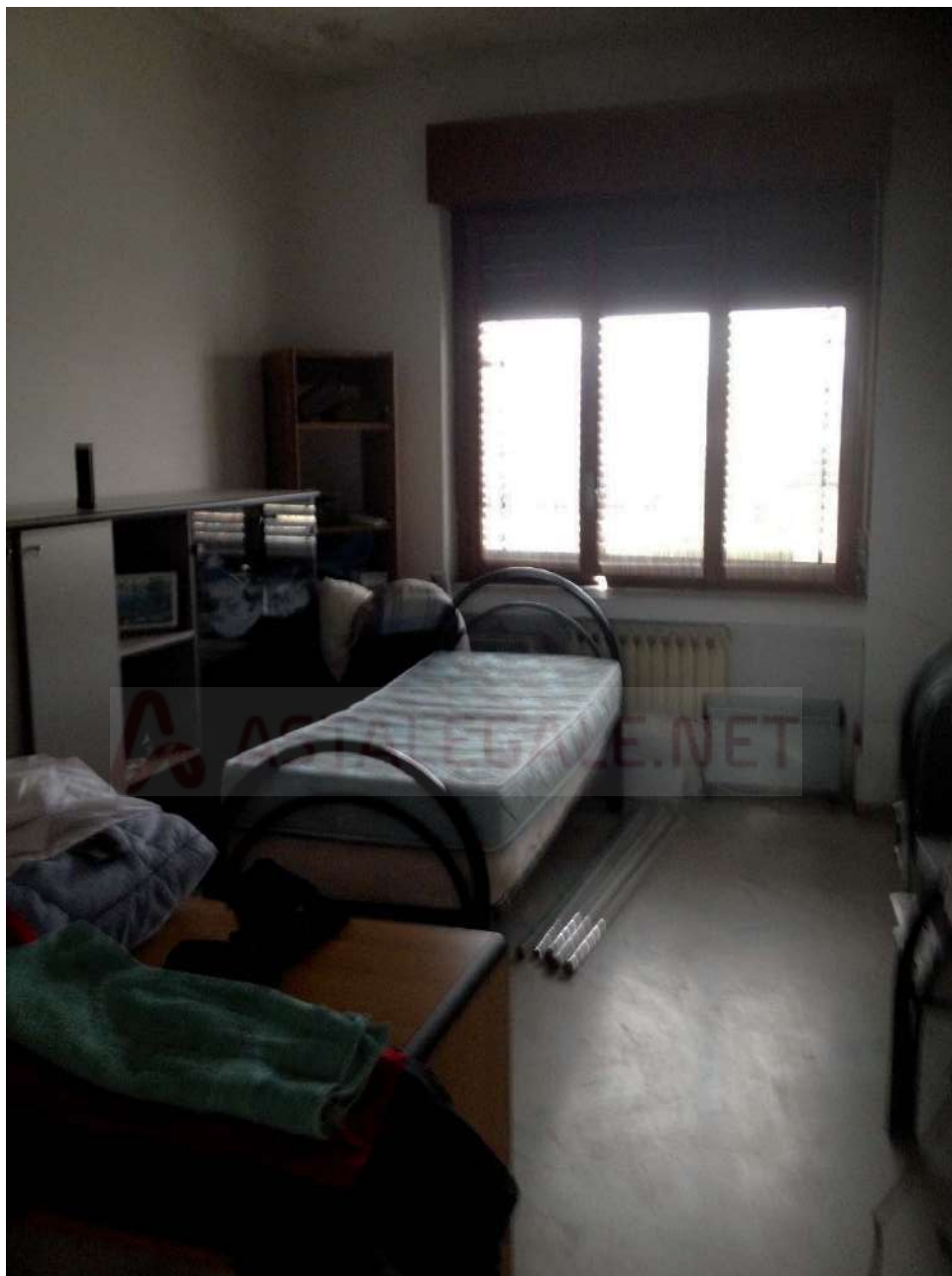
28. CUCINA – APP. DX



29. BAGNO APP. DX



30. SOGGIORNO APP. DX



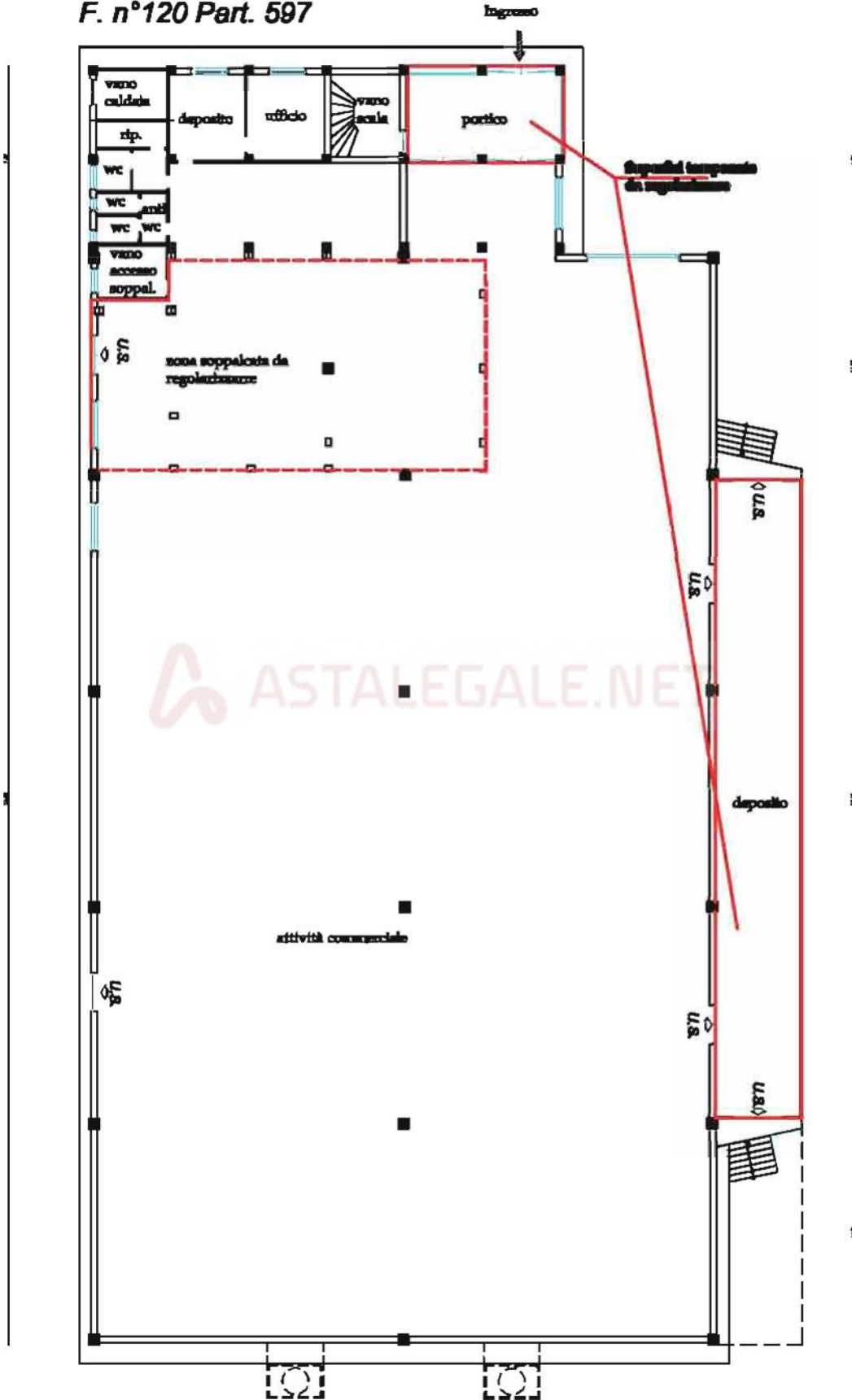
31 APPARTAMENTO DX - UMIDITA' SOFFITTO



32. APPARTAMENTO DX - UMIDITA' LIVELLO DEL PAVIMENTO



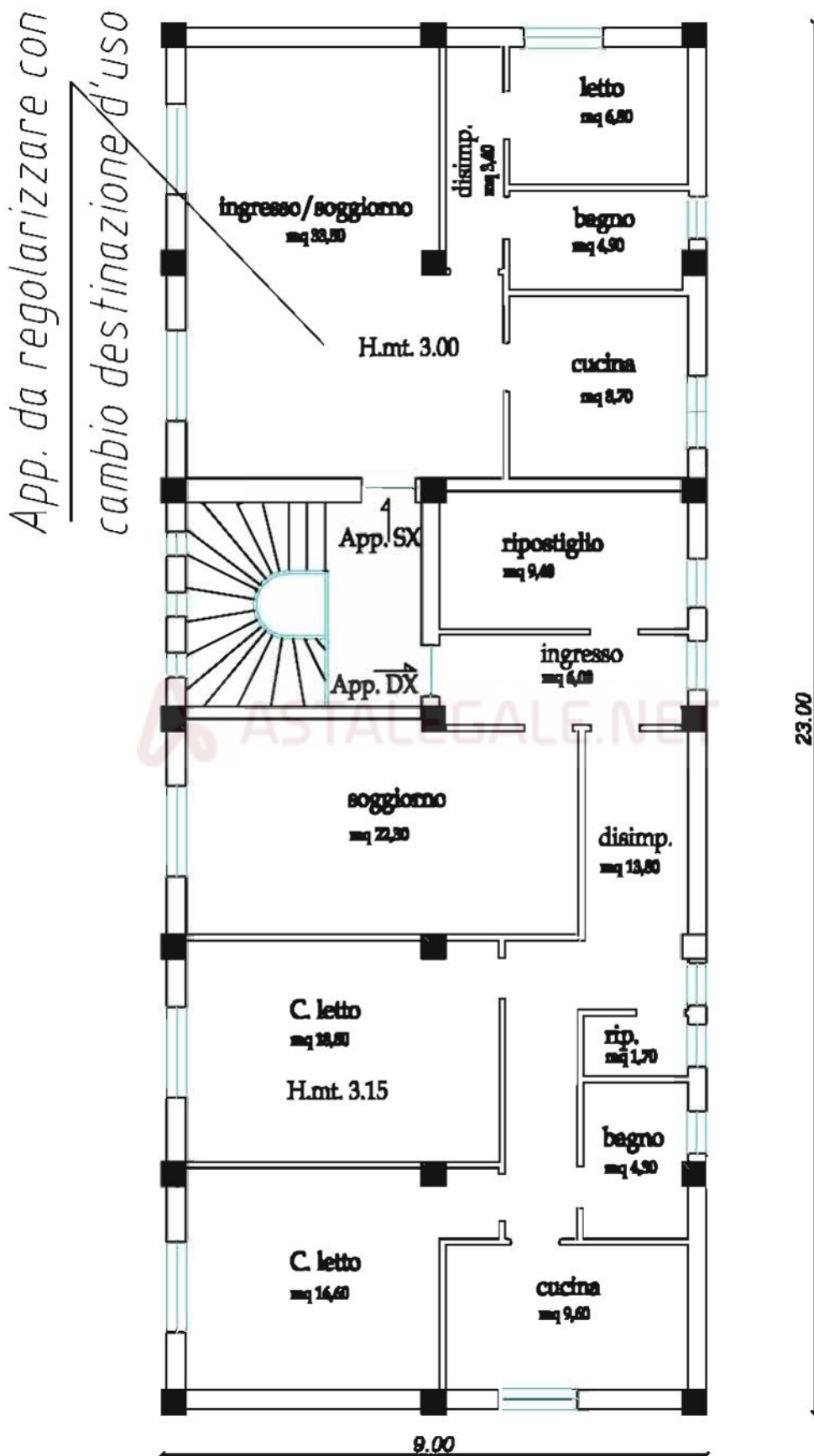
PIANTA PIANO TERRA
F. n°120 Part. 597



La posizione delle "buature" e' soltanto indicativa

PIANTA PIANO PRIMO

F. n°120 Part. 597



La posizione delle "buature" e' soltanto indicativa



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Calabria Via Padova n. 8/10

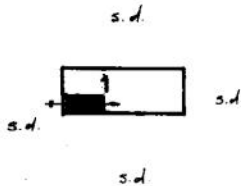
Ditta

Allegato

LEGENDA

ANTA PIANO INTEGRATO

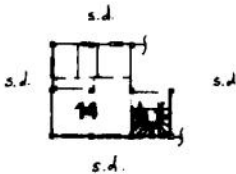
h: m. 2,40



- ① LOCALE DEPOSITO (PIANO INTEGRATO)
- ② CAPANNONE LAVORAZIONE (P.T.)
- ③ LOCALE VERNICIATURA (P.T.)
- ④ LOCALE ESPOSIZIONE (P.T.)
- ⑤ UFFICIO VENDITE (P.T.)
- ⑥ LABORATORIO ELETTRICO (P.T.)
- ⑦ SALA PROVA (P.T.)
- ⑧ SPOGLIATOI E W.C. (P.T.)
- ⑨ MENSA (P.T.)
- ⑩ UFFICI (P.T.)
- ⑪ AUTOCLAVE (P.T.)
- ⑫ PORTICO (P.T.)
- ⑬ CABINA ELETTRICA DITTA (P.T.)
- ⑭ UFFICI RAPPRESENTANZA (P.I°)

ANTA PIANO PRIMO

h: m. 3,25



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

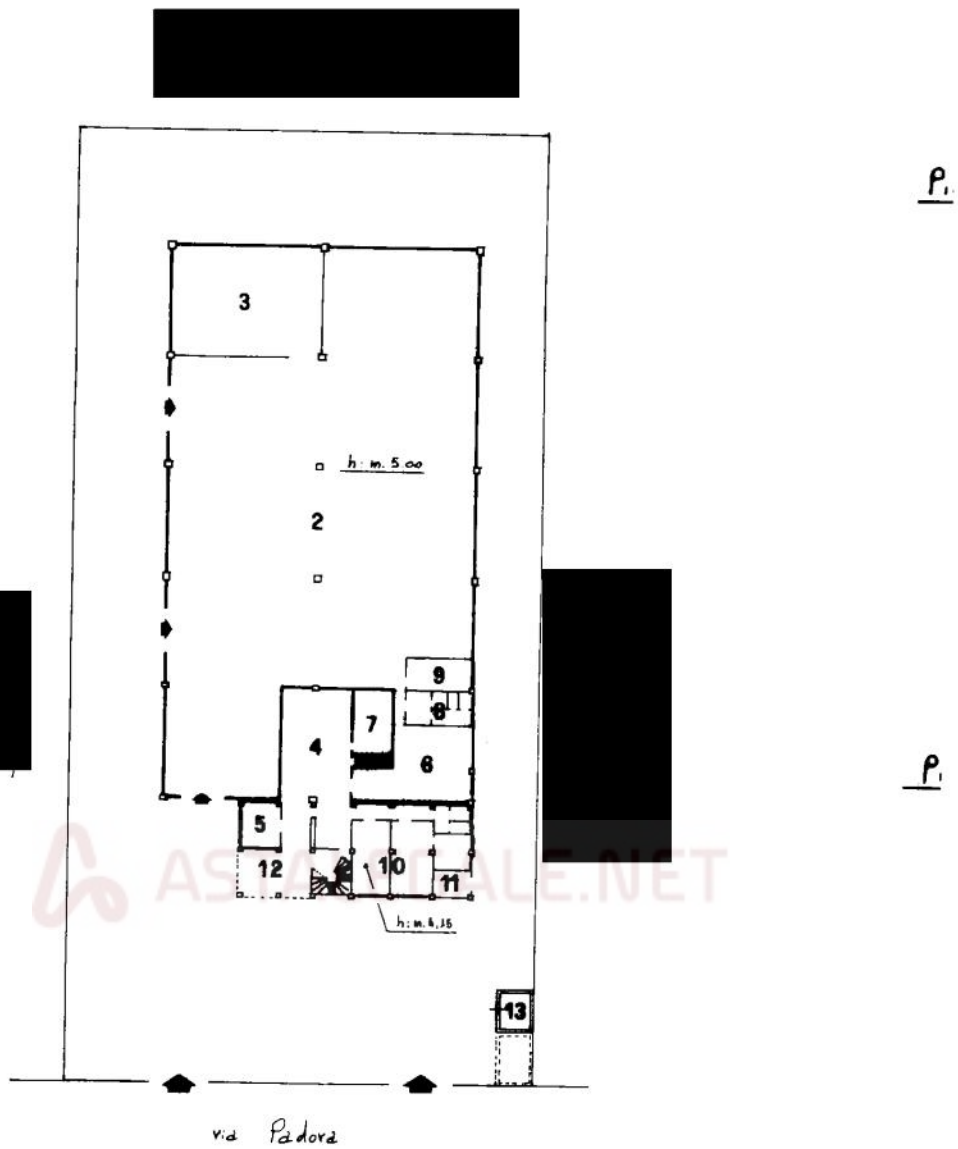
DATA RE 120
 PROT. N° PAAS 597
 SUB 2

Compiuta dall'ing. Stelvio Pilicci
UTILE, nome e cognome del tecnico

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di R.C.

DATA
Firma: *J. Pilicci*

PIANTA PIANO TERRENO *Scala originale non disponibile.*



Lire 50
50

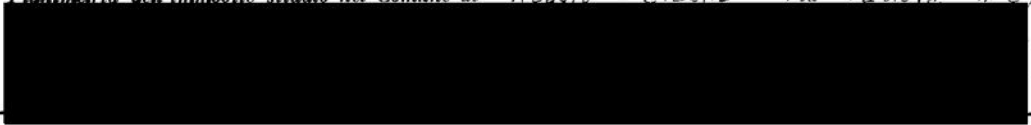


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

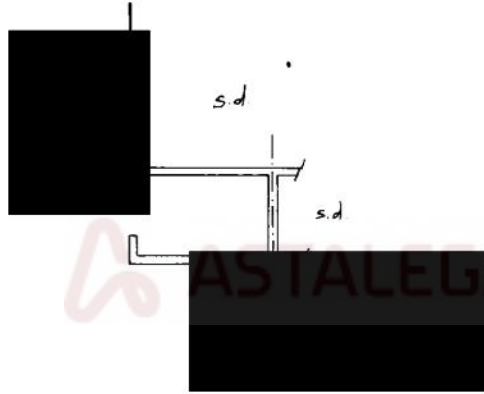
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Calabria via Padova n. 8/10



PIANTA CABINA ELETTRICA

h: m. 4.05



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall'ing. Stelvio Pilicci
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Reggio Calabria

DATA
Firma: S. Pilicci

DATA
PROT. N° R 2120
PANF 594
SUB 3

MODULARIO
F. Foglio rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

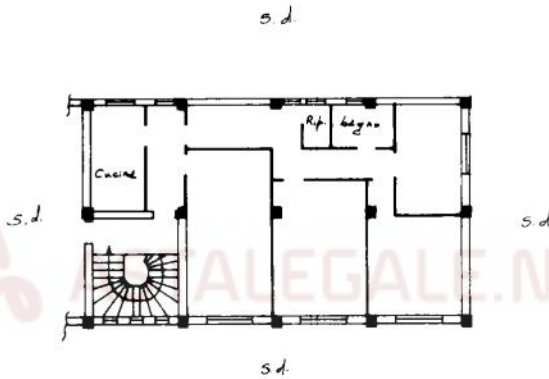
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Calabria Via Padova n. 8/10



PIANTA PIANO PRIMO

h: m. 3,15



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° RC 122
2007 09 15
10024

Compilata dal ing. Stalvio Pileci
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Reggio Calabria

DATA
Firma: Stalvio Pileci

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2017 - Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) - < Sez.Urb.: RC - Foglio: 120 - Particella: 597 - Subalterno: 4 >
VIA PADOVA n. 8 n. 10 piano: 1;

Ultima planimetria in atti



COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Dipartimento Programmazione - Settore "Urbanistica"
Unità Organizzativa di III Livello "Condono Edilizio"

Gruppo 1

Prot. n. 4003 del 21 GEN. 2005

PRATICA N. 4003

[REDACTED]
P. IVA: 00105290803
residente in: Via Sbarre Inf. n. 304/A
Reggio Calabria

OGGETTO: Richiesta della documentazione obbligatoria a completamento della domanda di condono edilizio avanzata da codesta Ditta ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. Legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 4, penultimo periodo.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA l'istanza prodotta da codesta Ditta tendente all'ottenimento della concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di opere edilizie abusive nell'ambito del territorio di questo Comune, ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724;

VISTI gli atti esistenti presso il Settore "Urbanistica" - Unità Organizzativa "Condono Edilizio" - ;

VISTE le risultanze dell'esame istruttorio della predetta pratica di condono edilizio dalle quali emerge che:

1. la documentazione obbligatoria, prescritta dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, necessita di essere integrata come di seguito specificato:
 - Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;
 - Certificato redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere eseguite o, se queste sono state precedentemente collaudate, copia della relativa certificazione. In entrambi i casi con l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi del comma 5 dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, presso il Servizio di Edilizia Sismica del Settore Tecnico Regionale - Sezione di Reggio Calabria;
 - Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda o, nel caso di immobile non ancora agibile, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che i locali saranno destinati all'attività dichiarata nella domanda;
 - Attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
 - Concessione onerosa all'uso nel caso in cui le opere eseguite ricadano in tutto o in parte su suolo di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali;
 - Nulla-osta Paesaggistico-Ambientale, ai sensi dell'art. 151 del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 490;
 - Parere sulle Limitazioni Aeronautiche di cui alla legge 58/63;

1. l'importo versato a titolo di oblazione, al netto degli interessi legali, corrisponde a quello dovuto, autocalcolato dalla Ditta;
2. l'importo versato a titolo di contributo di costruzione, al netto degli interessi del 10% e penali, ammontante a L. 22.059.288, non corrisponde a quello dovuto, ammontante a L. 47.022.368, necessitando, pertanto, di essere integrato della somma di L. 108.638.840 (€ 56107,28), pari alla differenza dei due precedenti importi più gli interessi del 10% e penali maturati dal 02.03.1995 al 030.12.2004.
Alla predetta somma andranno aggiunti gli ulteriori interessi legali maturandi fino alla data del versamento;

C O N S I D E R A T O

che questa Amministrazione intende provvedere, in tempi brevi, all'emanazione del provvedimento conclusivo per tutte quelle domande, di cui la presente fa parte, per le quali non si è ancora formato il "silenzio assenso" previsto dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724;

I N V I T A

codesta Ditta, a presentare la documentazione obbligatoria di cui in premessa, risultata mancante dall'esame istruttorio della pratica e prescritta dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nonché l'attestazione dell'avvenuto versamento della somma dovuta a saldo del contributo di costruzione, anch'essa quantificata a seguito del predetto esame istruttorio, entro i rispettivi termini di tre mesi e di sessanta giorni dalla data di notifica della presente.

La mancata presentazione dei documenti e dell'attestazione dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, entro i predetti termini, comporterà l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego del permesso di costruire in sanatoria per carenza di documentazione ed/o incompleta corresponsione del contributo di costruzione nonché l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV, Capo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il versamento della somma richiesta a conguaglio del contributo di costruzione dovrà essere effettuato tramite bollettino di C.C.P. n. 30103980, intestato a "COMUNE DI REGGIO CALABRIA - SERVIZIO TESORERIA URBANISTICA", riportando come causale: "conguaglio contributo di costruzione L. 724/94 pratica n. 4003".

Si precisa che il pagamento del contributo di costruzione non è vincolante, per questa Amministrazione, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, dipendendo, lo stesso, dalla completezza e regolarità della documentazione obbligatoria prodotta da codesta Ditta a corredo della pratica di condono di che trattasi.

Si precisa, altresì, che la determinazione dell'importo del contributo di costruzione è stata effettuata sulla base dei dati in atto riscontrabili nella documentazione allegata alla predetta pratica.

Pertanto, sulla base di nuovi dati scaturenti dall'acquisizione dell'ulteriore documentazione obbligatoria richiesta con la presente, l'importo complessivo del contributo di costruzione potrà subire variazione tale da determinare un'ulteriore richiesta di conguaglio o un eventuale rimborso.

Si ritiene utile, inoltre, per l'ottimale istruttoria e definizione della pratica in oggetto, la produzione della seguente ulteriore documentazione non obbligatoria:

- Titolo di proprietà;
- Visura catastale
- Rappresentazione grafica delle opere oggetto di sanatoria comprensiva dell'inquadramento territoriale delle stesse.

N.B: a causa della inadeguatezza della documentazione tecnica in atto allegata alla pratica di che trattasi non è stato possibile svolgere un'ottimale preventiva istruttoria della stessa, pertanto, a seguito della valutazione della documentazione trasmessa in riscontro alla presente richiesta, potrebbe derivare la necessità di richiederne ulteriormente.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Saverio Putorti)

