

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

-SEZIONE FALLIMENTARE-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento Alimentari Spinella

Procedimento fallimentare n° 1459/1998 R.G.

Giudice Dott.ssa Ambra Alvano

Reggio Calabria, 07/05/2018

IL C.T.U.

Dott. Ing. Walter Curatola



Firmato digitalmente da
CURATOLA WALTER
C=IT
O= non presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA IMMOBILIARE

Giudice:
Dott.ssa AMBRA ALVANO

Procedura fallimentare n° 1459/98 R.F.

FALLIMENTO 

INDICE GENERALE

1.	Premessa e quesiti.....	pag. 2
2.	Sopralluoghi, accertamenti ed ispezioni	pag. 3
3.	Deduzioni ai quesiti posti dal giudice:	
	>Deduzioni al quesito n. 1.....	pag. 4
	>Deduzioni al quesito n. 2.....	pag. 9
4.	Conclusioni e considerazioni.....	pag. 16

1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 15/03/2018, l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Ambra Alvano, affidava al sottoscritto dott. Ing. Walter Curatola, già Consulente Tecnico di Ufficio per la stima originaria dell'immobile, nonché direttore tecnico per l'esecuzione dei lavori obbligatori ai fini del rilascio del CPI, l'incarico di stimare il valore dei locali siti in Melito Porto Salvo in C. da S. Leonardo, all'atto della restituzione degli stessi da parte [REDACTED], facendo riferimento in particolare "alla situazione odierna e a quella consegnata al termine dei lavori di adeguamento per il rilascio del CPI", oltre che al fine della "verifica della presenza di crolli strutturali al fabbricato".

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

DI PROPRIETÀ [REDACTED] CON SEDE IN MELITO DI PORTO SALVO (RC)

1. *Immobile identificato al NCEU, Comune di Melito Porto Salvo, al foglio 34 particella 337 sub 1 – categoria D/8 – con titolarità [REDACTED] con sede in Melito di Porto Salvo (RC) e con oneri Spinell [REDACTED]*

2.SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

Al fine di poter rispondere in maniera adeguata al quesito posto dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Reggio Calabria, lo scrivente CTU si è recato sui luoghi di causa per svolgere i necessari accertamenti e determinare, previa verifica dello stato dell'immobile, il suo valore allo stato odierno.

Il giorno ventisette del mese di marzo dell'anno duemiladiciotto alle ore 10:00, il sottoscritto Ing. Walter Curatola si recava presso i luoghi di causa siti in Melito di Porto Salvo (RC) in via SS 106 località San Leonardo unitamente al collaboratore Ing. Paolo Martino. Provvedeva quindi ad effettuare un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile sia nella corte esterna dello stesso, che per ogni piano del suddetto bene. Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 12:00 dello stesso giorno, fissando il prosieguo delle stesse alla data del ventinove marzo duemiladiciotto alle ore 10:00. Il presente CTU attestava che la porta di ingresso allo stabile al piano seminterrato risultava manomessa all'atto del sopralluogo, e che non era stato possibile chiudere in maniera sicura il punto di accesso.

Il giorno ventinove del mese di marzo dell'anno duemiladiciotto alle ore 10:00, il sottoscritto Ing. Walter Curatola si recava nuovamente presso i luoghi di causa siti in Melito di Porto Salvo (RC) in via SS 106 località San Leonardo, unitamente al collaboratore Ing. Paolo Martino, al fine di ultimare i rilievi fotografici e planimetrici iniziati in data 27 marzo 2018, dell'immobile oggetto di tale fallimento.

Ultimati i rilievi, il sottoscritto CTU era impossibilitato a chiudere in maniera sicura l'accesso all'immobile, così come già dichiarato in data 27 marzo 2018, a causa del malfunzionamento della chiusura della porta di accesso allo stabile. Il verbale delle operazioni peritali veniva chiuso alle ore 12:00.

I verbali delle operazioni peritali, sopra descritti, venivano trasmessi a mezzo pec in data 06 aprile 2018 al custode dell'immobile Dott.ssa Maria Luisa Curatola.

3. DEDUZIONE AL QUESITO POSTO DAL GIUDICE

L'immobile oggetto della seguente relazione di stima, risulta censito al N.C.E.U. di Melito Porto Salvo (RC), con i seguenti estremi:

- foglio 34 – particella n.337 – subalterno 1 – categoria D/8 – rendita 19.966,22 intestato a [REDACTED] con sede in Melito Porto Salvo [REDACTED]
- foglio 34 – particella n.337 – subalterno 3 – categoria D/1 – rendita 216,91 intestato a [REDACTED] con sede in Melito Porto Salvo [REDACTED]

Trattasi di supermercato a tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed ampi parcheggi; a tale struttura si accede dalla Superstrada Jonica 106, si trova pertanto in una zona facilmente accessibile dai clienti.

All'atto del sopralluogo come si può evincere dall'elaborato fotografico allegato alla presente relazione, le condizioni dell'immobile risultano compromesse a causa di atti vandalici e non, che hanno pesantemente condizionato la tenuta dell'immobile stesso, sia dal punto di vista statico che non.

Prima di procedere alla stima dell'immobile, in considerazione anche dei danni riscontrati all'atto del sopralluogo, vi è da precisare come la struttura sia in possesso di certificato di prevenzione incendi rilasciato con protocollo n. 2612 del 23 febbraio 2015 – pratica VVF n. 5749 e pertanto la struttura alla data del sopralluogo effettuato dal Funzionario dei Vigili del Fuoco di Reggio Calabria era risultata idonea ad ospitare un'attività commerciale, fatti salvi piccoli accorgimenti come da precedente perizia di stima già effettuata dal consulente tecnico d'ufficio in data 21/07/2014.

I danni riscontrati all'interno dei differenti livelli dell'immobile sono di seguito meglio esplicitati:

- 1) al piano seminterrato risulta manomesso l'impianto elettrico dell'area, il soffitto in lamiera dell'area adibita a carico e scarico merci risulta lesionato in alcune zone; l'impianto antincendio del presente livello risulta inesistente a causa del furto degli idranti UNI installati nell'area; la zona si presenta inoltre non praticabile a causa della sporcizia presente sulla pavimentazione;
- 2) al piano terra l'area risulta completamente inagibile a causa della caduta del

controsoffitto posizionato all'interno dell'area reparto macelleria e gastronomia, oltre alla caduta della struttura di protezione tra l'interno e l'esterno (vedi punto di scatto n.11 – elaborato fotografico). Anche all'interno di tale livello l'impianto antincendio risulta inutilizzabile a causa del furto degli idranti e degli estintori, e alla manomissione dell'impianto di allarme antincendio. Sempre dall'allegato fotografico è possibile notare che anche in altre zone del piano terra (area casse e box informazioni) il controsoffitto si sia staccato e sia accatastato al di sopra della pavimentazione del livello;

- 3) al piano primo dell'immobile non è presente l'idrante posizionato nell'ingresso di tale area dalle scale del piano terra; su tale livello, così come al piano terra, il controsoffitto risulta staccato in molte parti ed accatastato a livello pavimento. L'impianto antincendio risulta non funzionante, a causa e del furto degli idranti e della manomissione dell'impianto stesso. Inoltre, come è possibile vedere dall'allegato fotografico, l'area limitrofa al punto di scatto n.35 risulta danneggiata in maniera importante dallo scoppio di un incendio, che ha portato altresì al danneggiamento statico della struttura medesima;
- 4) sul lastrico solare invece, risulta staccata la guaina di copertura per la protezione dell'immobile, oltre alla manomissione di tutte le macchine installate, a causa del taglio degli allacci alla linea elettrica;
- 5) all'esterno dell'immobile risultano forzate le ringhiere a protezione delle macchine termiche, ed il relativo furto di alcuni macchinari. Inoltre, come si può notare dal punto di scatto n.39 dell'allegato fotografico risultano tranciati i collegamenti elettrici del pozzetto sito sull'area esterna.

Inoltre, come già evidenziato all'interno del verbale di sopralluogo, e comunicato al curatore fallimentare, l'ingresso allo stabile risulta sempre aperto, in quanto la serratura dell'ingresso non funzionante.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del valore del bene è quello sintetico-comparativa, utilizzando cioè il più probabile prezzo di mercato dell'immobile. Per ricavare il valore di mercato standard per questa tipologia di beni si sono utilizzati:

- il valore immobiliare dell'OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano);
- il valore immobiliare ricavato da indagini sulle compravendite effettuate nella zona nell'ultimo decennio;

- il valore riferito alla rendita catastale;
- il valore ottenuto per mezzo di costi di costruzione per beni di nuova costruzione.

L'immobile è stato stimato considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano e che influenzano il mercato; per come evidenziate nel corso dei sopralluoghi, e tenendo conto di tutti gli elementi che si ritengono utili per una corretta valutazione, nonché dopo avere effettuato le opportune ricerche di mercato sia per i costi di costruzione e di ristrutturazione, che per i valori di mercato standard.

Infine, per i beni che dovranno essere sanati ai sensi del comma 5 dell'art. 40 della legge n° 47/85 e s.m.i., è stato effettuato un calcolo del costo della sanatoria da detrarre al valore di mercato degli immobili derivante dall'indagine sopra descritta.

Dall'Osservatorio immobiliare italiano, per il secondo semestre dell'anno 2017, per gli immobili ricadenti all'interno della provincia di Reggio Calabria, comune di Melito di Porto Salvo, codice zona D4, fascia periferica, zona Annà – Cendiri, il valore di mercato per negozi varia tra i 750,00 €/mq (diconsi €/mq settecentocinquanta/00) ed i 1.050,00 €/mq (diconsi €/mq millezerocinquanta/00) considerando uno stato conservativo normale; allo stesso modo per i magazzini il più probabile valore di mercato varia tra i 410,00 €/mq (diconsi €/mq quattrocentodieci/00) ed i 570,00 €/mq (diconsi €/mq cinquecentosettanta) considerando uno stato conservativo normale.

La medesima indagine è stata effettuata presso il borsino immobiliare, da cui si sono ottenuti i seguenti valori per gli immobili ricadenti all'intero del Comune di Melito Porto Salvo, zona Municipio – Lungomare – Risorgimento – Loc. Porto Salvo – San Leonardo – S.s. 18: per i negozi il valore di mercato varia tra i 513,00 €/mq (diconsi €/mq cinquecentotredici/00) e i 742,00 €/mq (diconsi €/mq settecentoquarantadue/00), mentre per i magazzini il valore varia tra i 267,00 €/mq (diconsi €/mq duecentosessantasette) e i 371 €/mq (diconsi €/mq trecentosettantuno). Entrambe le quotazioni sopra citate sono considerate per immobili tenuti in buono stato.

Per le considerazioni sopra esposte e tenuto conto dello stato odierno dell'immobile, si ritiene necessario applicare un deprezzamento sul valore di mercato, in considerazione dei seguenti fattori:

- essendo l'immobile soggetto al controllo di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Calabria (attività 69 del D.P.R.

151/2011), anche se ancora valevole il certificato di prevenzione incendi per l'attività (scadenza 22.07.2019 cfr. COM-RC REGISTRO UFFICIALE U. 0002612.23-02-2015), risulta impossibile ad oggi il rinnovo di tale certificato in relazione ai danni riscontrati all'atto del sopralluogo;

- la staticità del complesso risulta in alcune parti compromessa, anche a causa dell'incendio a cui è stato soggetto l'immobile: sono infatti presenti crolli strutturali in due differenti porzioni dell'immobile.

Le superficie dell'immobile risultano così suddivise, in funzione della destinazione d'uso e dei differenti livelli:

Calcolo delle superfici per la destinazione d'uso magazzino/deposito

	Superficie Reale	% di calcolo	Superficie Commerciale
PIANO S1 - Superficie al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi	2.046,00 mq	100 %	2.046,00 mq
Area con tettoia	494,00 mq	50 %	247,00 mq
Locali Uffici	100,00 mq	100 %	100,00 mq
Cabina Enel	32,00 mq	100 %	32,00 mq
	TOTALE		2.425,00 mq

Calcolo delle superfici per la destinazione d'uso commerciale

	Superficie Reale	% di calcolo	Superficie Commerciale
PIANO TERRA - Superficie al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi	1.214,00 mq	100 %	1.214,00 mq
PIANO PRIMO - Superficie al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi	980,00 mq	100 %	980,00 mq
LASTRICO SOLARE - Superficie al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi	962,00 mq	30 %	289,00 mq
	TOTALE		2.483,00 mq

Verrà quindi, considerato come prezzo di mercato dell'immobile il seguente valore in funzione della localizzazione di esso e del fatto che la struttura stessa risulta idonea ad

ospitare un'attività commerciale, in quanto in possesso di tutte le certificazioni necessarie per l'apertura:

- 1.050,00 €/mq (diconsi €/mq millezerocinquanta/00) per negozi/attività commerciali;
- 570,00 €/mq (diconsi €/mq cinquecentosettanta/00) per magazzini/depositi.

Tuttavia, verranno ad esso applicate delle detrazioni in funzione delle problematiche emerse durante il sopralluogo:

a) piano seminterrato con destinazione d'uso magazzino deposito

Valore commerciale dell'immobile = valore di mercato x superficie commerciale =
570,00 €/mq * 2.425,00 mq = 1.382.250,00 € (diconsi euro unmilionetrecentoottantaduemiladuecentocinquanta/00)

Detrazioni dovute alla sanatoria ambientale per la mancanza delle autorizzazioni paesaggistiche:

(A) Costo del costo di costruzione al mq calpestabile = €/mq 12,00

(B) Spese Tecniche (a corpo) = € 2.000,00

Totale Detrazioni dovute alla sanatoria = (A × Superficie Calpestabile) + B = €/mq
12,00 × mq 2.425,00 + € 2.000 = € 29.100 + € 2.000 = € 31.100,00 (diconsi euro trentunomilacenti/00)

Detrazioni dovute ai lavori di manutenzione straordinaria da realizzare (revisione dell'impianto di climatizzazione ed elettrico, tinteggiatura, revisione dell'impianto antincendio, sistemazione del controsoffitto, sistemazione della copertura dell'area di carico e scarico merci), attraverso la stima di un costo di costruzione iva inclusa di € 240,00/mq:

(A) Costo dei lavori di manutenzione straordinaria al piano S1 al mq calpestabile = €/mq 240,00

Totale Detrazioni dovute per i lavori di manutenzione: (A × Superficie Calpestabile

PIANO TERRA + PIANO PRIMO) = €/mq 240,00 × mq 2.425,00 = € 582.000,00
(diconsi euro cinquecentottantaduemila/00).

Valore di mercato dell'immobile a destinazione d'uso magazzino deposito = Superficie
Commerciale × Valore di mercato al mq - Totale Detrazioni dovute alla sanatoria -
Totale Detrazioni dovute per i lavori di manutenzione = € 1.382.250,00 - € 31.100,00 -
€ 582.000,00 = **€ 769.150,00;**

b) piano terra, piano primo con destinazione d'uso negozio

Valore commerciale dell'immobile = valore di mercato x superficie commerciale =
1.050,00 €/mq * 2.483,00 mq = 2.607.150,00 € (diconsi euro
duemilioneiseicentoseptemilacentocinquanta/00)

Detrazioni dovute alla sanatoria ambientale per la mancanza delle autorizzazioni
paesaggistiche:

(A) Costo del costo di costruzione al mq calpestabile = €/mq 12,00

(B) Spese Tecniche (a corpo) = € 2.000,00

Totale Detrazioni dovute alla sanatoria = (A × Superficie Calpestabile) + B = €/mq
12,00 × mq 2.194,00 + € 2.000,00 = € 26.328,00 + € 2.000,00 = € 28.328,00 (diconsi
euro ventottomilatrecentoventotto/00)

Detrazioni dovute ai lavori di manutenzione straordinaria da realizzare (revisione
impianto elettrico, idrico ed antincendio, consolidamento strutturale delle zone
dell'immobile oggetto di danni), attraverso la stima di un costo di costruzione iva
inclusa di € 450,00/mq:

(A) Costo del costo di costruzione al mq calpestabile = €/mq 450,00

Totale Detrazioni dovute per i lavori di manutenzione: (A × Superficie Calpestabile
parte seminterrato dismessa) = €/mq 450,00 × mq 2.194,00 = € 987.300,00 (diconsi
euro novecentottantasettemilatrecento/00)

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI

Da quanto descritto sopra, si può stabilire che al momento attuale la stima del valore immobiliare per ciascun lotto risulta essere:

SUP1: valore complessivo di € **2.336.622,00** (**diconsi euro duemilionitrecentotrentaseimilaseicentoventidue**).

Si precisa che il valore dell'immobile successivo ai lavori di adeguamento ai fini dell'ottenimento del CPI, come da relazione di consulenza tecnica depositata in data 21/07/2014, risultava pari a € **2.925.508,00**, pertanto l'immobile, a causa dei danni riscontrati in sede di sopralluogo ha subito un deprezzamento pari a:

€ **2.925.508,00** (stima in data 21/07/2014) - € **2.336.622,00** (valore attuale dell'immobile) = € **588.886,00** (danni strutturali e non)

Questo è quanto, in fede e con serena coscienza, si può rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allegano:

- verbali di sopralluogo;
- ricevuta di consegna dei verbali di sopralluogo trasmessi al curatore in data 06/04/2018;
- allegati catastali (estratto di mappa e visure aggiornate);
- allegato fotografico.

Reggio Calabria, 07/05/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Walter Curatola

Proc. n. 1459/1998
C.T.U.

FALLIMENTO

provincia di
Reggio Calabria

comune di
Melito Porto Salvo

**Studio Tecnico Professionale
Ing. Walter Curatola**

Via Ciccarello, 113
89132 Reggio Calabria
Tel: 096551092 - Fax: 0965349975
mail: walter.curatola@libero.it
pec: walter.curatola@ingpec.eu

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Stima dei locali in C.da S. Leonardo in
Melito Porto Salvo

scala

Verbali di sopralluogo

Tribunale di Reggio Calabria

Procedimento fallimentare n. 1459/1998 N.R. Fall. – Fallimento [REDACTED]

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno ventisette del mese di marzo dell'anno duemiladiciotto alle ore 10.00, si è recato presso i luoghi di causa siti in Melito di Porto Salvo (RC), via SS 106 località San Leonardo, il sottoscritto ing. Walter Curatola, n.q. di C.T.U.- giusta nomina emessa con ordinanza emessa del giudice dr.ssa Ambra Alvano del 15/03/2018, unitamente al collaboratore Ing. Paolo Martino.

Il CTU ha quindi provveduto ad effettuare un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile oggetto di tale fallimento sia nella corte esterna, che in ogni piano del suddetto immobile.

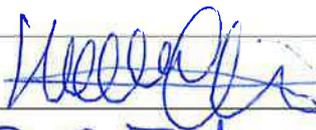
Alle ore 12:00 vengono sospese le operazioni peritali, fissando il prosieguo delle stesse in data 29/03/2018 alle ore 10:00.

Il CTU attesta che la porta di ingresso allo stabile dal piano seminterrato risulta manomessa, e che non è possibile chiudere in maniera sicura il punto di accesso, come si può meglio notare dalle foto della medesima porta che si allegano al presente verbale.

Il presente verbale si compone di numero 2 pagina dattiloscritta.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Firme


Paolo Martino



AT

Foto 1. Porta di ingresso allo stabile dal piano seminterrato

AT

Tribunale di Reggio Calabria

Procedimento fallimentare n. 1459/1998 N.R. Fall. – Fallimento [REDACTED]

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno ventinove del mese di marzo dell'anno duemiladiciotto alle ore 10.00, si è recato presso i luoghi di causa siti in Melito di Porto Salvo (RC), via SS 106 località San Leonardo, il sottoscritto ing. Walter Curatola, n.q. di C.T.U.- giusta nomina emessa con ordinanza emessa del giudice dr.ssa Ambra Alvano del 15/03/2018, unitamente al collaboratore Ing. Paolo Martino.

Il CTU ha quindi provveduto ad ultimare il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile oggetto di tale fallimento iniziato in data 27 marzo 2018.

Ad ultimazione del rilievo, il CTU risulta impossibilitato a chiudere in maniera sicura l'immobile a causa del malfunzionamento della porta di accesso dal piano seminterrato, circostanza già evidenziata nel verbale numero 1 del 27 marzo 2018.

A questo punto, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare, il presente verbale viene chiuso alle ore 12.00. A questo punto si sospendono le operazioni peritali.

Il presente verbale si compone di numero 1 pagina dattiloscritta.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Firme



Paolo Martino

Da "walter.curatola" <walter.curatola@ingpec.eu>

A "mlcuratola@pec.it" <mlcuratola@pec.it>

Data venerdì 6 aprile 2018 - 19:06

**TRASMISSIONE VERBALI OPERAZIONI PERITALI CAUSA N. 1459/1998 TRIBUNALE
FALLIMENTARE DI REGGIO CALABRIA**

Si trasmettono in allegato verbali di operazioni peritali per la causa n. 1459/1998 del Tribunale Fallimentare di Reggio Calabria, facendo presente che la porta di accesso all'immobile dal piano seminterrato risulta manomessa ed impossibile da chiudere in maniera sicura.

Cordiali saluti

Ing. Walter Curatola

Allegato(i)

Verbale n.1.pdf (114 Kb)

Verbale n.2.pdf (66 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "walter.curatola@ingpec.eu" <walter.curatola@ingpec.eu>

Data venerdì 6 aprile 2018 - 19:06

**ACCETTAZIONE: TRASMISSIONE VERBALI OPERAZIONI PERITALI CAUSA N. 1459/1998
TRIBUNALE FALLIMENTARE DI REGGIO CALABRIA**

Ricevuta di accettazione

Il giorno 06/04/2018 alle ore 19:06:02 (+0200) il messaggio
"TRASMISSIONE VERBALI OPERAZIONI PERITALI CAUSA N. 1459/1998 TRIBUNALE FALLIMENTARE DI REGGIO
CALABRIA" proveniente da "walter.curatola@ingpec.eu"
ed indirizzato a:
mlcuratola@pec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec286.20180406190602.09647.09.1.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (835 bytes)

smime.p7s (6 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "walter.curatola@ingpec.eu" <walter.curatola@ingpec.eu>

Data venerdì 6 aprile 2018 - 19:06

CONSEGNA: TRASMISSIONE VERBALI OPERAZIONI PERITALI CAUSA N. 1459/1998 TRIBUNALE FALLIMENTARE DI REGGIO CALABRIA

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/04/2018 alle ore 19:06:04 (+0200) il messaggio "TRASMISSIONE VERBALI OPERAZIONI PERITALI CAUSA N. 1459/1998 TRIBUNALE FALLIMENTARE DI REGGIO CALABRIA" proveniente da "walter.curatola@ingpec.eu" ed indirizzato a "mlcuratola@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec286.20180406190602.09647.09.1.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (922 bytes)
postacert.eml (249 Kb)
smime.p7s (6 Kb)

Proc. n. 1459/1998
C.T.U.

FALLIMENTO



provincia di
Reggio Calabria

comune di
Melito Porto Salvo

**Studio Tecnico Professionale
Ing. Walter Curatola**

Via Ciccarello, 113
89132 Reggio Calabria
Tel: 096551092 - Fax: 0965349975
mail: walter.curatola@libero.it
pec: walter.curatola@ingpec.eu

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Stima dei locali in C.da S. Leonardo in
Melito Porto Salvo

scala

Allegati catastali

N=-135100

E=-58500



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MELITO DI PORTO SALVO
Foglio: 34

1 Particella: 337

Visura storica per immobile

Data: 20/04/2018 - Ora: 17.12.34 Segue

Visura n.: T284446 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Dati della richiesta	Comune di MELITO DI PORTO SALVO (Codice: F112)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 34 Particella: 337 Sub.: 1

INTESTATI

Unità immobiliare dal 14/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	1			D/8				Euro 19.966,22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 protocollo n. RC0318210 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 185474.1/2014)
Indirizzo		VIA SS. 106 ANNA` piano: T-1-S1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		34	337	1			D/8				Euro 19.966,22 L. 38.660.000	VARIAZIONE del 28/11/1989 in atti dal 02/11/1999 CLASSAMENTO DEL 25/10/99 (n. 1062.2/1989)	
Indirizzo		, STRADA STATALE 106 piano: T-1-S1;											
Notifica	-						Partita	3214	Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	1			D/8				L. 45.011.600	VARIAZIONE del 04/03/1993 in atti dal 19/10/1999 AMPLIAMENTO (n. 1707.1/1993)
Indirizzo		, SS IONICA 106 SAN LEONARDO piano: T-1-S1;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Notifica	-	Partita	3214	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	1								VARIAZIONE del 04/03/1993 in atti dal 12/07/1999 AMPLIAMEN, (n. 1707/1993)

Indirizzo , S. S. JONICH N. 106;

Notifica	-	Partita	3214	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

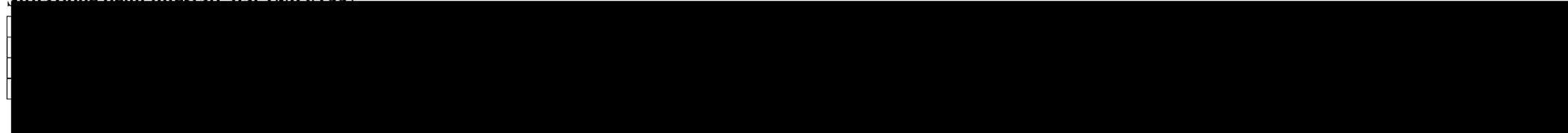
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	1								COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992 (n. 1062/1989)

Indirizzo , STRADA STATALE 106 JONICA piano: T-1-S;

Notifica	-	Partita	3214	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione degli intestati dal 18/05/1992



Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 20/04/2018 - Ora: 17.12.59 Segue

Visura n.: T284589 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Dati della richiesta	Comune di MELITO DI PORTO SALVO (Codice: F112)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 34 Particella: 337 Sub.: 3

INTESTATI

Unità immobiliare dal 14/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	3			D/1				Euro 216,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 protocollo n. RC0319296 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 186025.1/2014)
Indirizzo		VIA LEMBO piano: S1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	3			D/1				Euro 216,91	VARIAZIONE del 17/04/2014 protocollo n. RC0115481 in atti dal 17/04/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 59234.1/2014)
Indirizzo		, STATALE JONICA 106 piano: S1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	3			D/1				Euro 216,91 L. 420.000	VARIAZIONE del 28/11/1989 in atti dal 02/11/1999 CLASSAMENTO DEL 25/10/99 (n. 1062.2/1989)
Indirizzo		, STATALE JONICA 106 piano: S;										

Visura storica per immobile

Data: 20/04/2018 - Ora: 17.12.59 Segue

Visura n.: T284589 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Notifica	-	Partita	3214	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	3			D/1				L. 420.000	VARIAZIONE del 28/11/1989 in atti dal 02/11/1999 CLASSAMENTO DEL 25/10/99 (n. 1062.1/1989)
Indirizzo		, STRADA STATALE 106 JONICA piano: S;										
Notifica	-	Partita	3214	Mod.58	-							

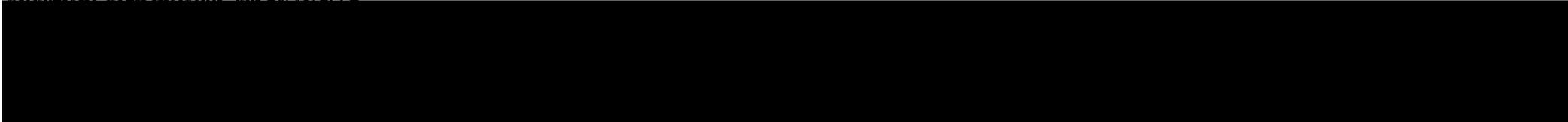
Situazione degli intestati dal 28/11/1989



Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	337	3								COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992 (n. 1062/1989)
Indirizzo		STRADA STATALE 106 JONICA piano: S;										
Notifica	-	Partita	3214	Mod.58	-							

Situazione degli intestati dal 18/05/1992





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Data: 20/04/2018 - Ora: 17.12.59 Fine

Visura n.: T284589 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Proc. n. 1459/1998
C.T.U.

FALLIMENTO

provincia di
Reggio Calabria

comune di
Melito Porto Salvo

**Studio Tecnico Professionale
Ing. Walter Curatola**

Via Ciccarello, 113
89132 Reggio Calabria
Tel: 096551092 - Fax: 0965349975
mail: walter.curatola@libero.it
pec: walter.curatola@ingpec.eu

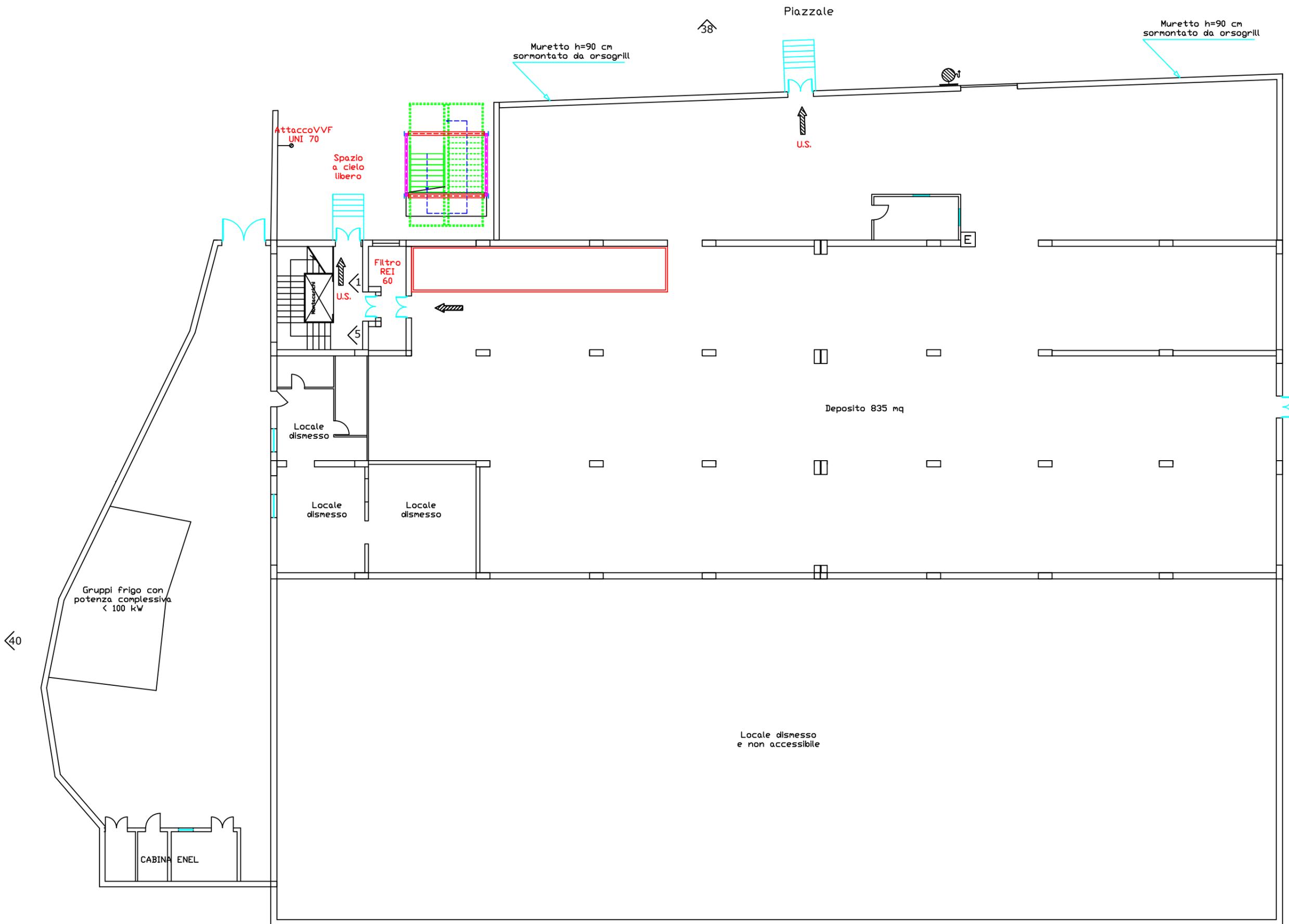
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

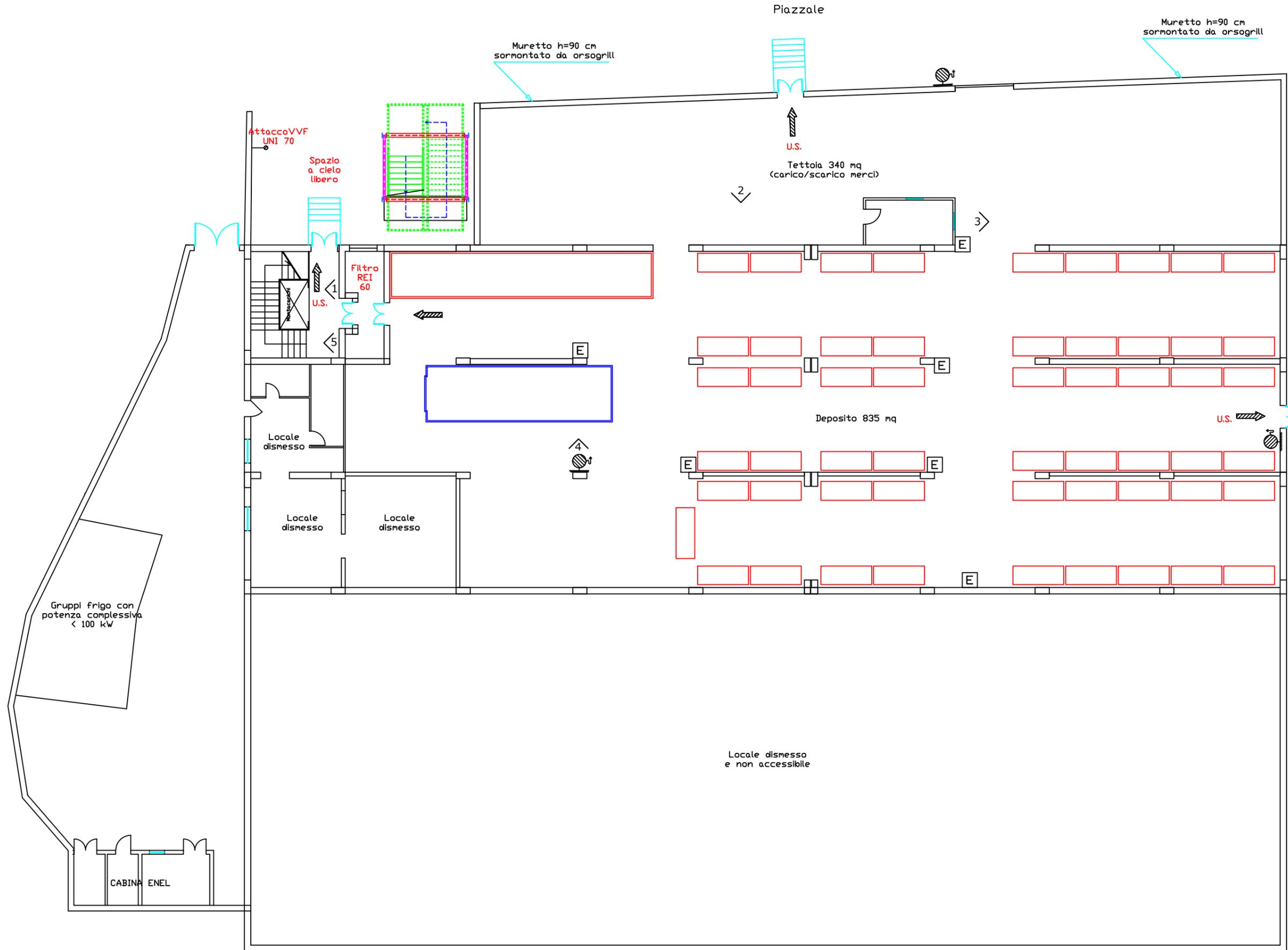
Stima dei locali in C.da S. Leonardo in
Melito Porto Salvo

scala

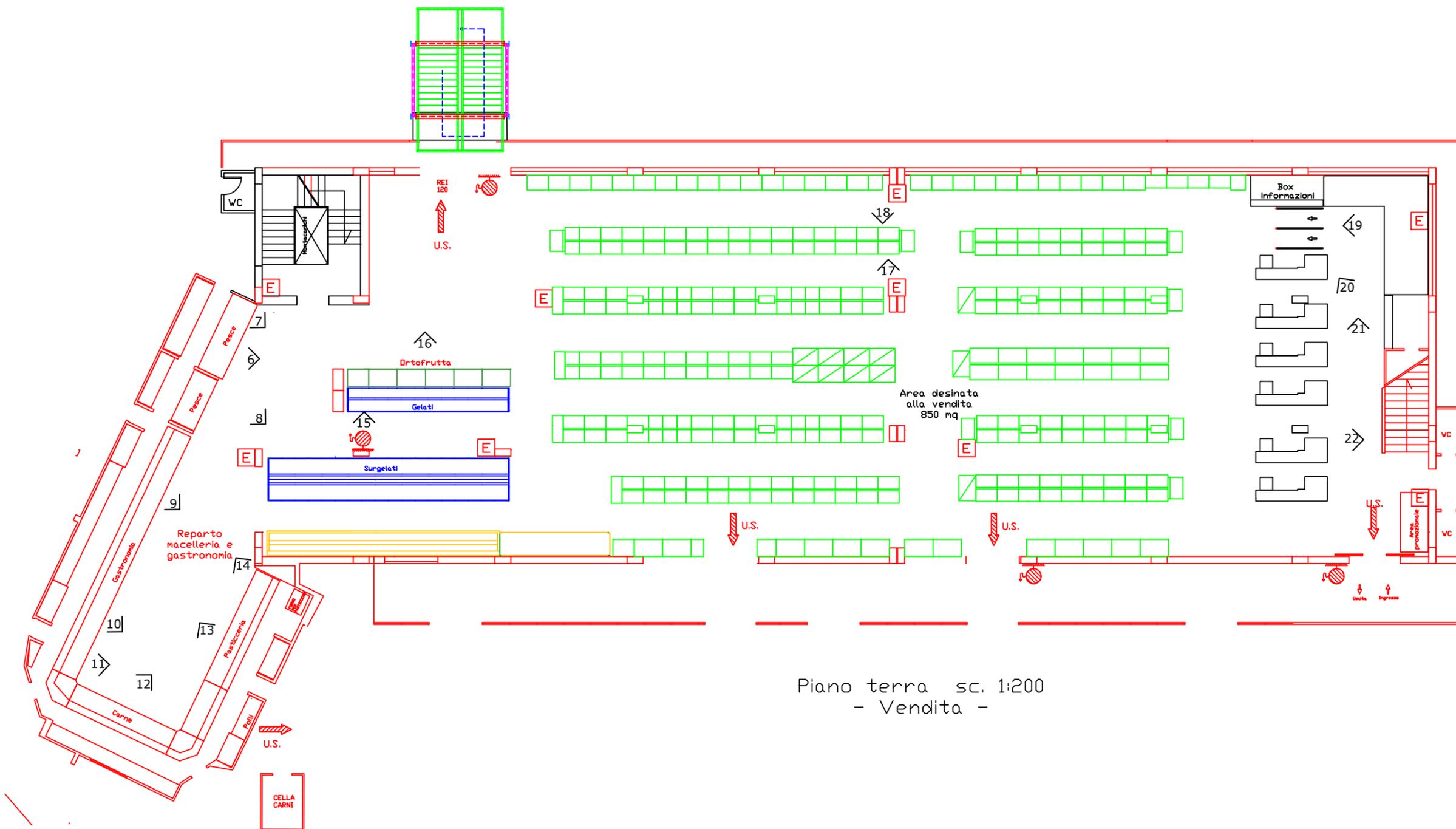
Allegato fotografico



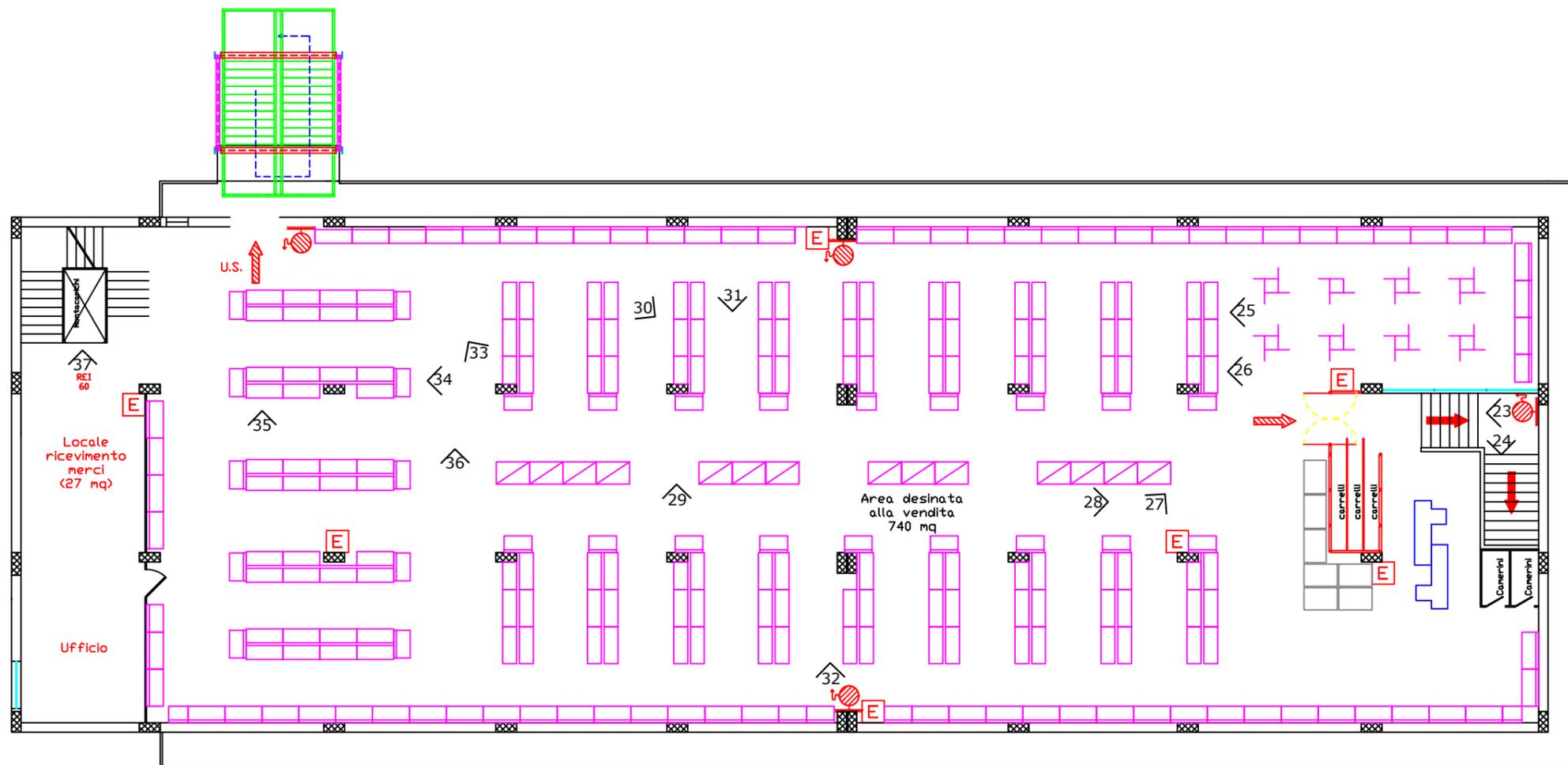
Allegato fotografico Piano seminterrato sc. 1:200



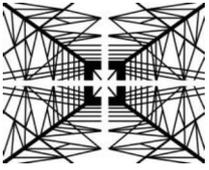
- Deposito e tettoia carico/scarico merci -



Piano terra sc. 1:200
- Vendita -



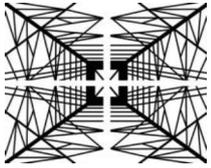
Piano primo sc. 1:200
- Vendita -



Punto di scatto n.1 _ piano seminterrato



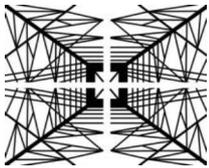
Punto di scatto n.2 _ piano seminterrato



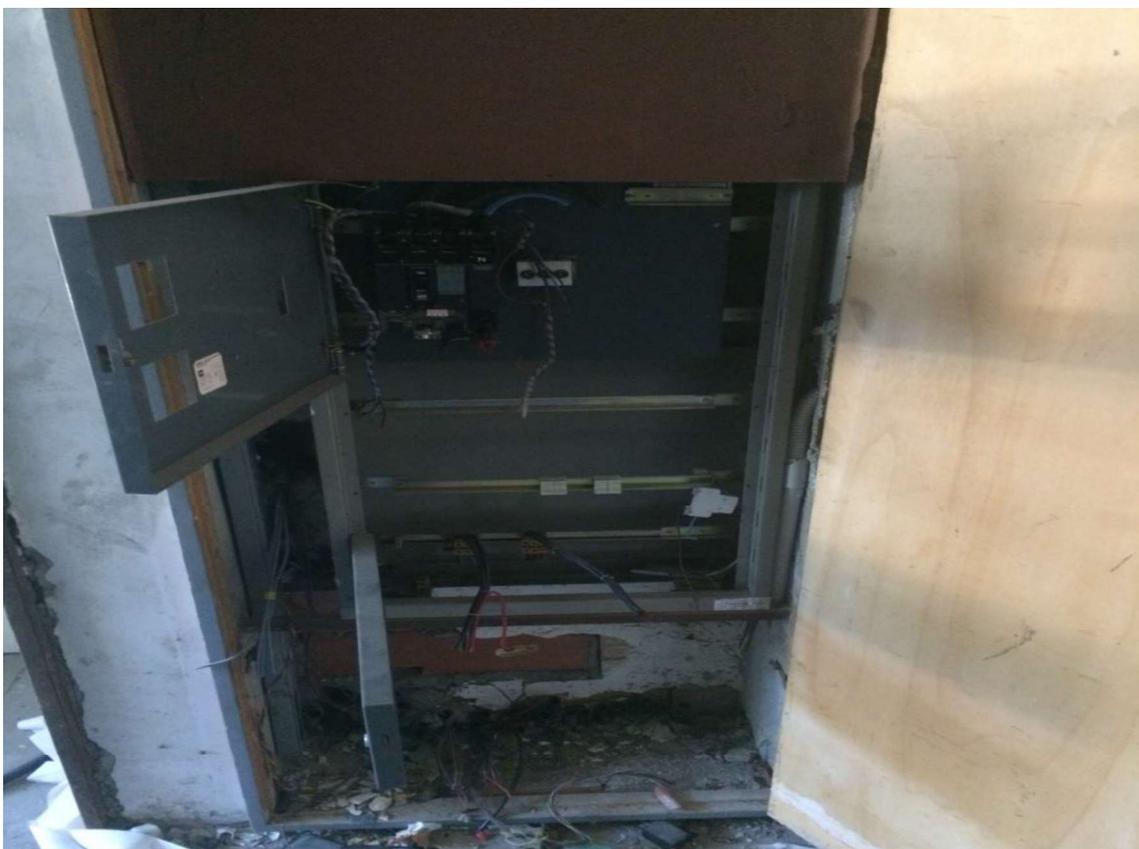
Punto di scatto n.3 _ piano seminterrato



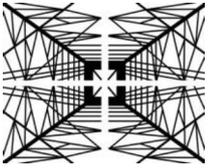
Punto di scatto n.4 _ piano seminterrato



Particolare punto di scatto n.4 _ piano seminterrato



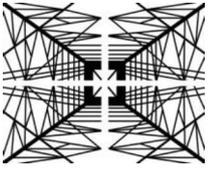
Punto di scatto n.5 _ piano seminterrato



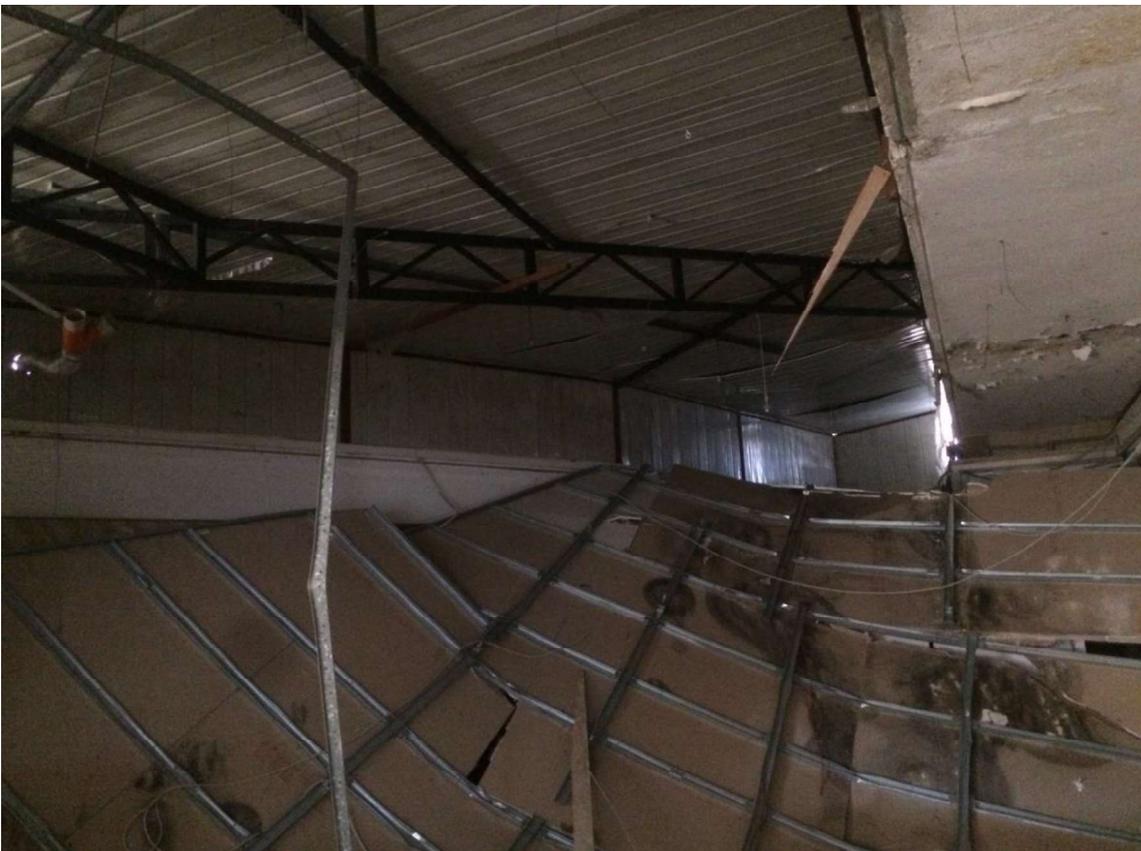
Punto di scatto n.6 _ piano terra



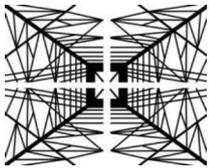
Punto di scatto n.7 _ piano terra



Punto di scatto n. 8 _ piano terra



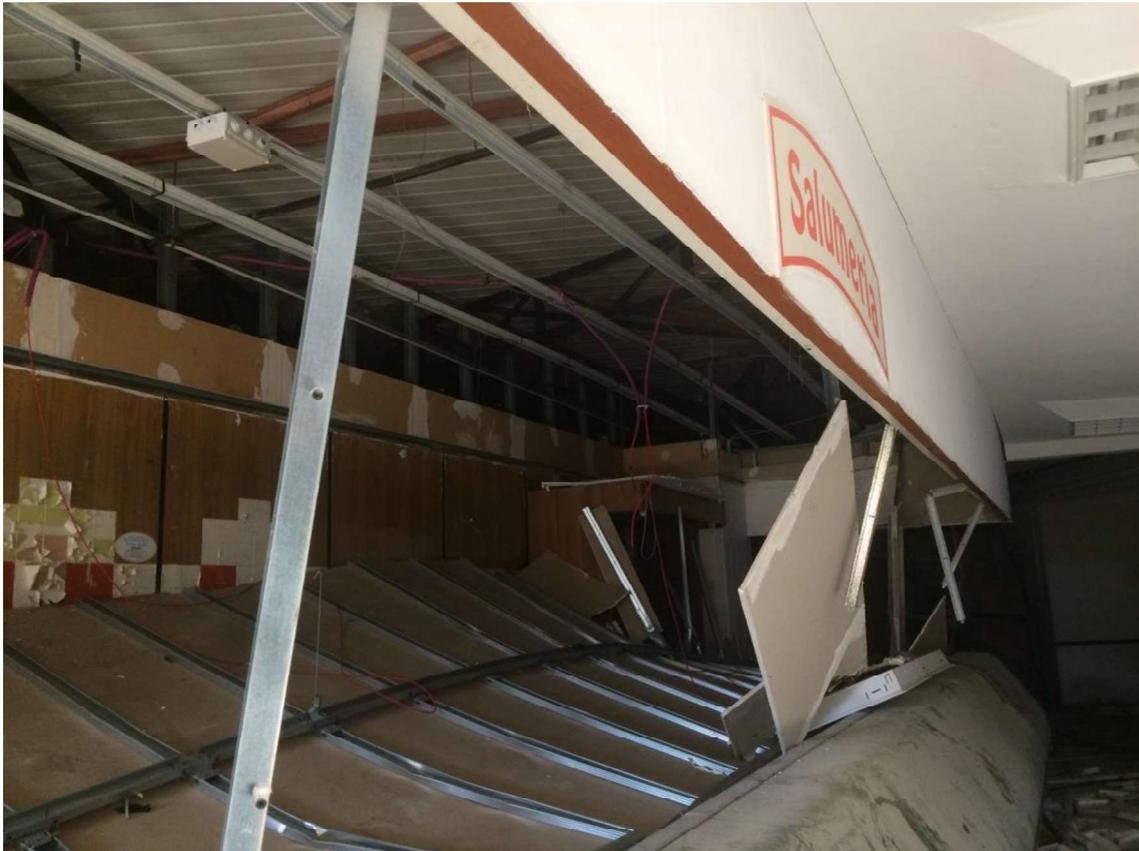
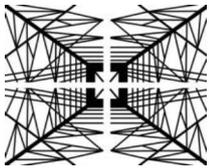
Particolare punto di scatto n.8 _ piano terra



Condizioni del soffitto reparto macelleria e gastronomia



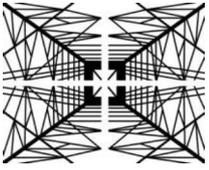
Condizioni del soffitto reparto macelleria e gastronomia



Punto di scatto n.9 _ piano terra



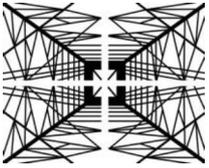
Punto di scatto n.10 _ piano terra



Punto di scatto n.11 _ piano terra



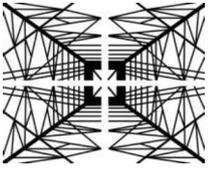
Particolare punto di scatto n.11 _ piano terra



Punto di scatto n.12 _ piano terra



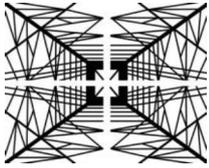
Punto di scatto n.13 _ piano terra



Punto di scatto n.14 _ piano terra



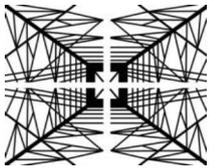
Punto di scatto n.15 _ piano terra



Punto di scatto n.16 _ piano terra



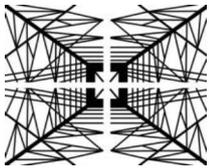
Condizioni della pavimentazione al piano terra dell'immobile



Condizioni della pavimentazione al piano terra dell'immobile



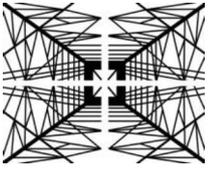
Punto di scatto n.17 _ piano terra



Punto di scatto n.18 _ piano terra



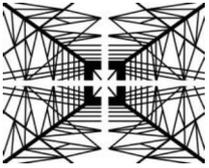
Punto di scatto n.19 _ piano terra



Punto di scatto n.20 _ piano terra



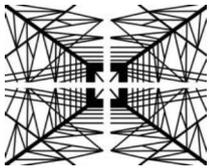
Punto di scatto n.21 _ piano terra



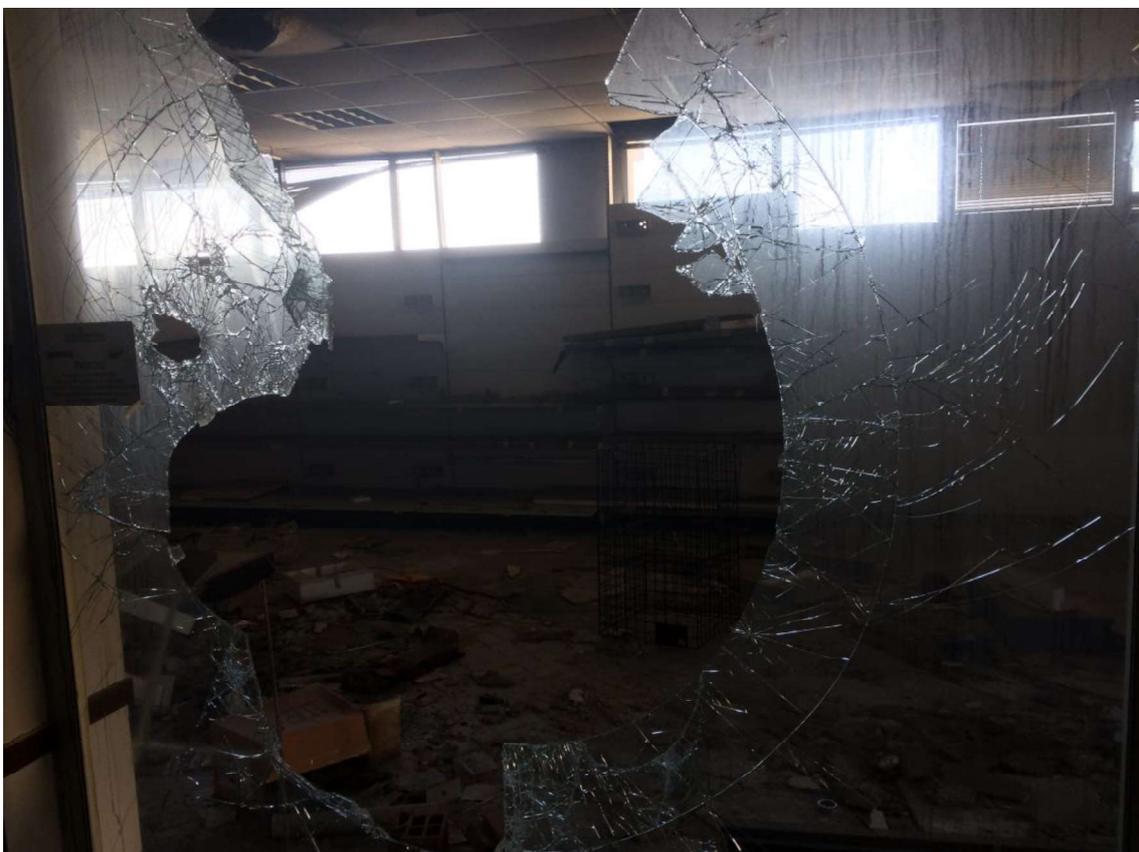
Punto di scatto n.22 _ piano terra



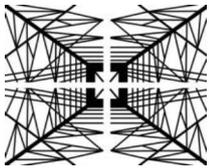
Particolare controsoffitto _ piano terra



Punto di scatto n.23 _ piano primo



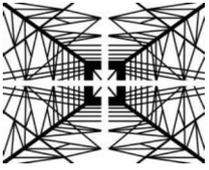
Punto di scatto n.24 _ piano primo



Punto di scatto n.25 _ piano primo



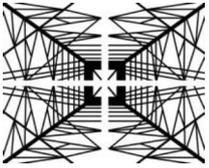
Punto di scatto n.26 _ piano primo



Punto di scatto n.27 _ piano primo



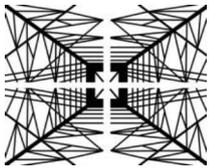
Punto di scatto n.28 _ piano primo



Particolare controsoffitto _ piano primo



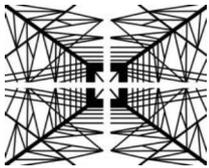
Particolare controsoffitto _ piano primo



Punto di scatto n.29 _ piano primo



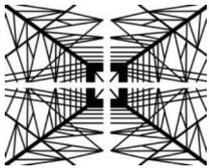
Punto di scatto n.30 _ piano primo



Punto di scatto n.31 _ piano primo



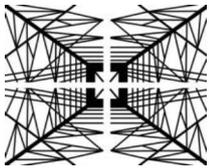
Punto di scatto n.32 _ piano primo



Punto di scatto n.33 _ piano primo



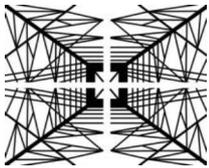
Punto di scatto n.34 _ piano primo



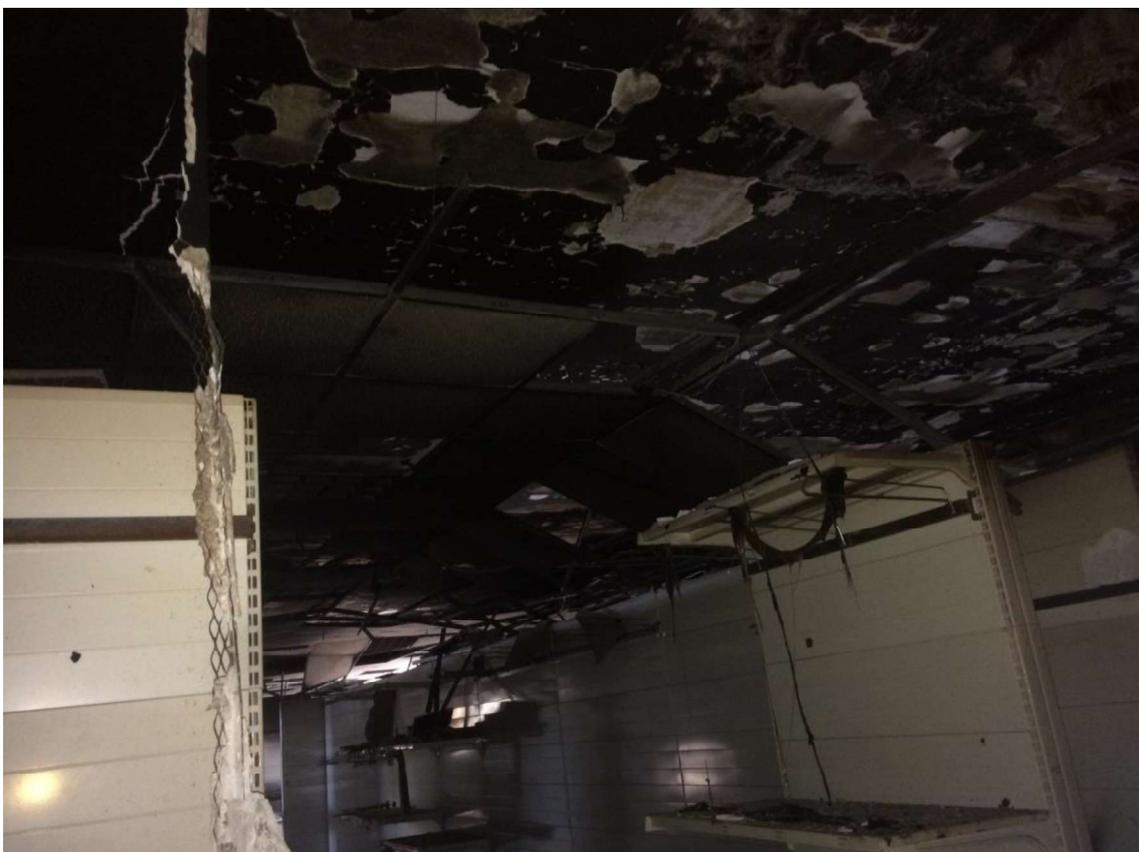
Punto di scatto n.35 _ piano primo



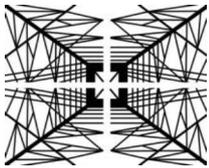
Particolare controsoffitto area limitrofa punto di scatto n.35 _ piano primo



Particolare controsoffitto area limitrofa punto di scatto n.35 _ piano primo



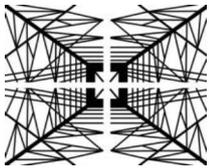
Punto di scatto n.36 _ piano primo



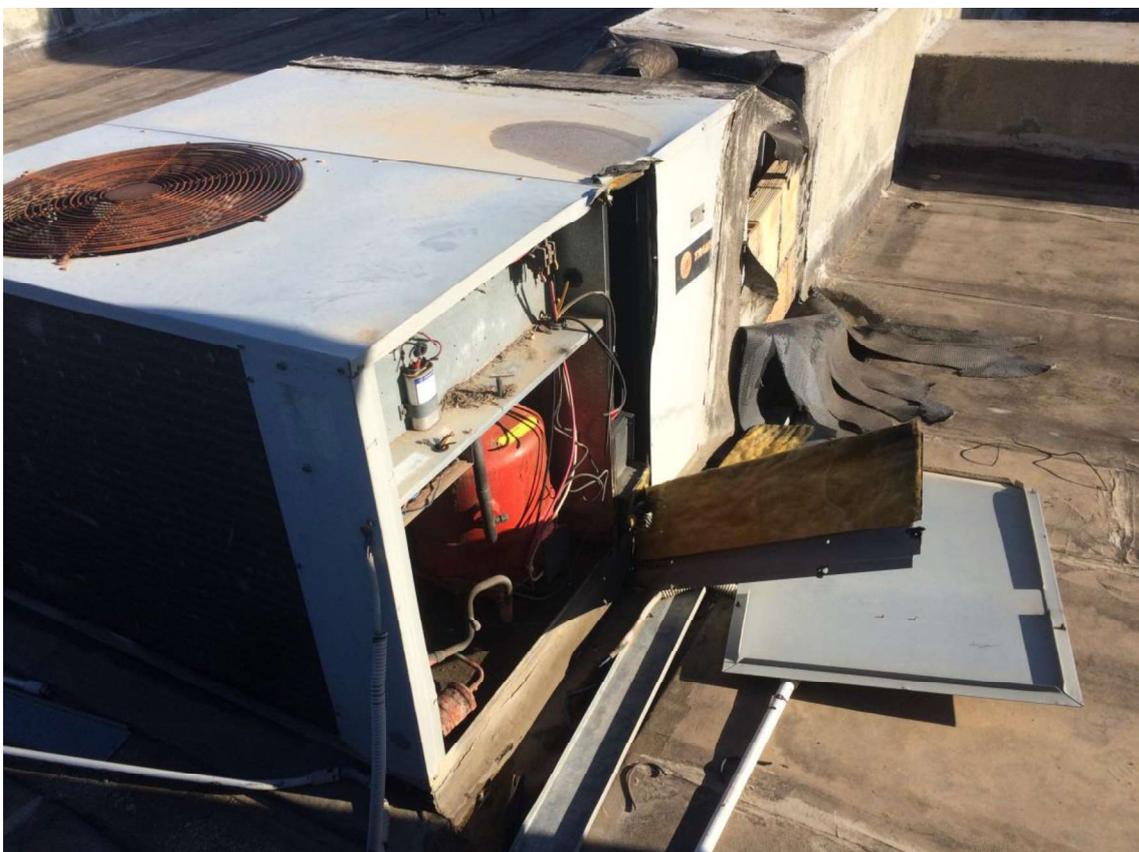
Punto di scatto n.37 _ piano primo



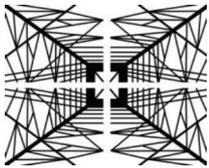
Accesso al lastrico solare



Accesso al lastrico solare



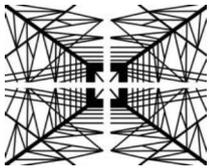
Stato attuale del lastrico solare



Stato attuale del lastrico solare



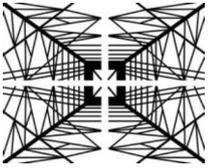
Stato attuale del lastrico solare



Stato attuale del lastrico solare



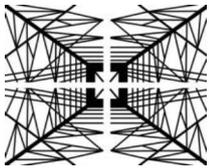
Stato attuale del lastrico solare



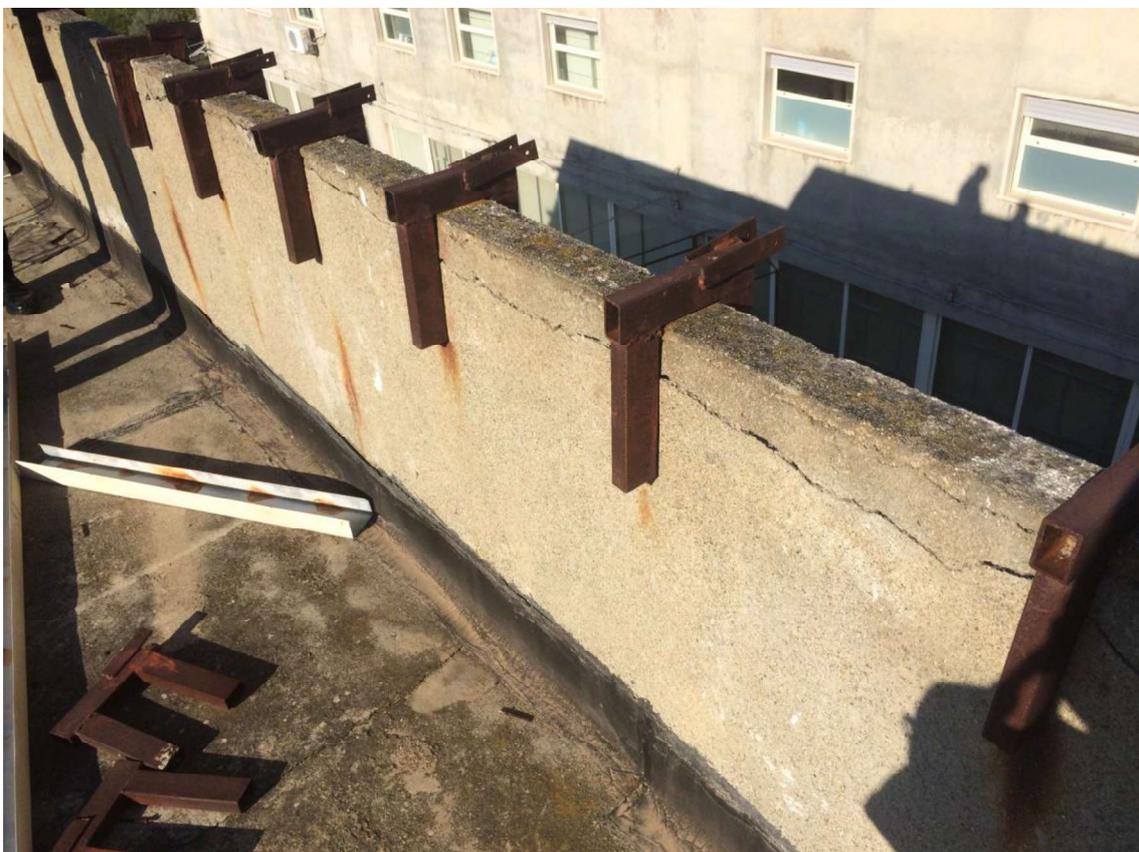
Stato attuale del lastrico solare



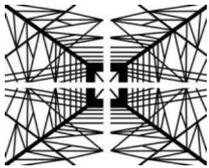
Stato attuale del lastrico solare



Stato attuale del lastrico solare



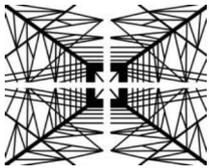
Stato attuale del lastrico solare



Macchine installate all'interno della corte esterna dell'immobile



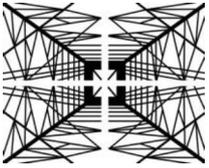
Macchine installate all'interno della corte esterna dell'immobile



Punto di scatto n.38 _ area esterna



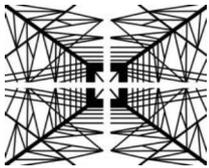
Punto di scatto n.39 _ Pozzetto esterno



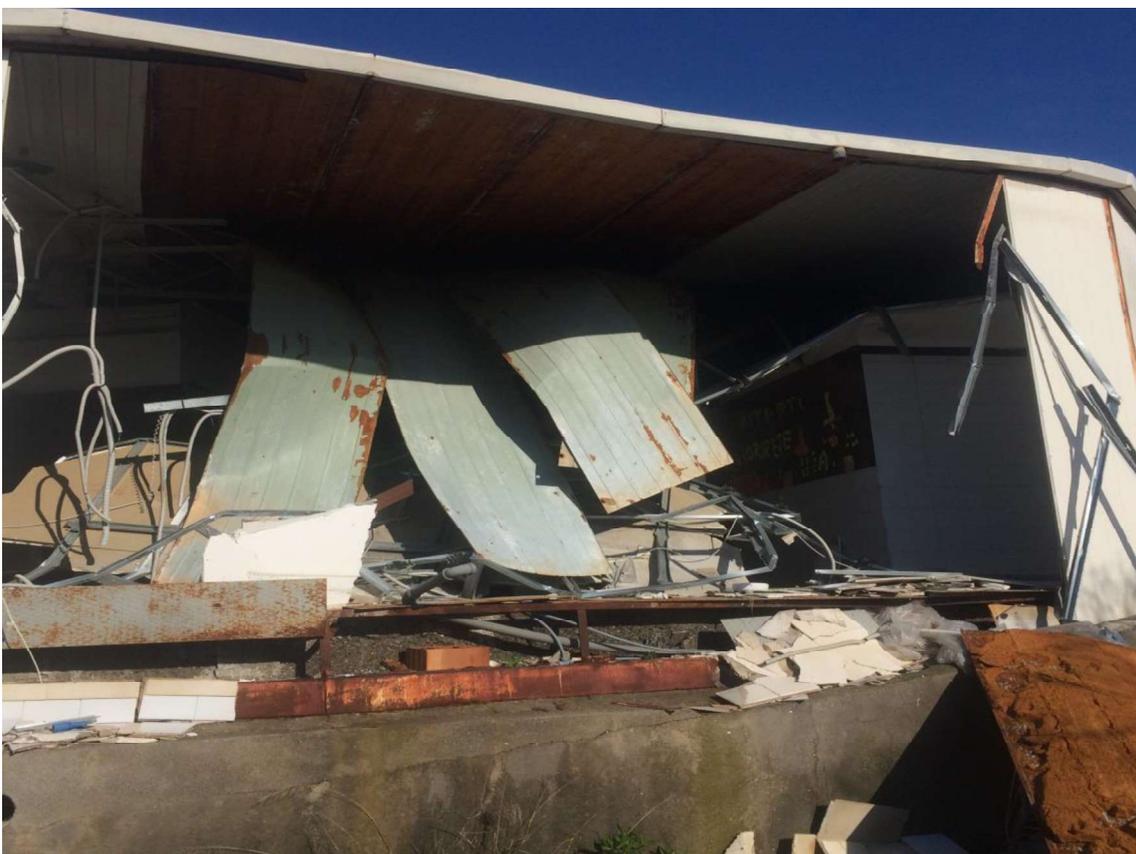
Punto di scatto n.40 _ area esterna



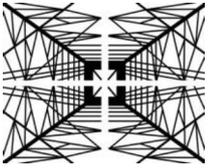
Punto di scatto n.40 _ area esterna



Punto di scatto n.40 _ area esterna



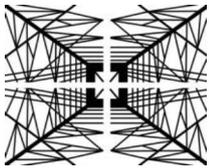
Punto di scatto n.40 _ area esterna



Punto di scatto n.40 _ area esterna



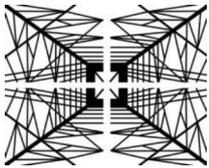
Punto di scatto n.40 _ area esterna



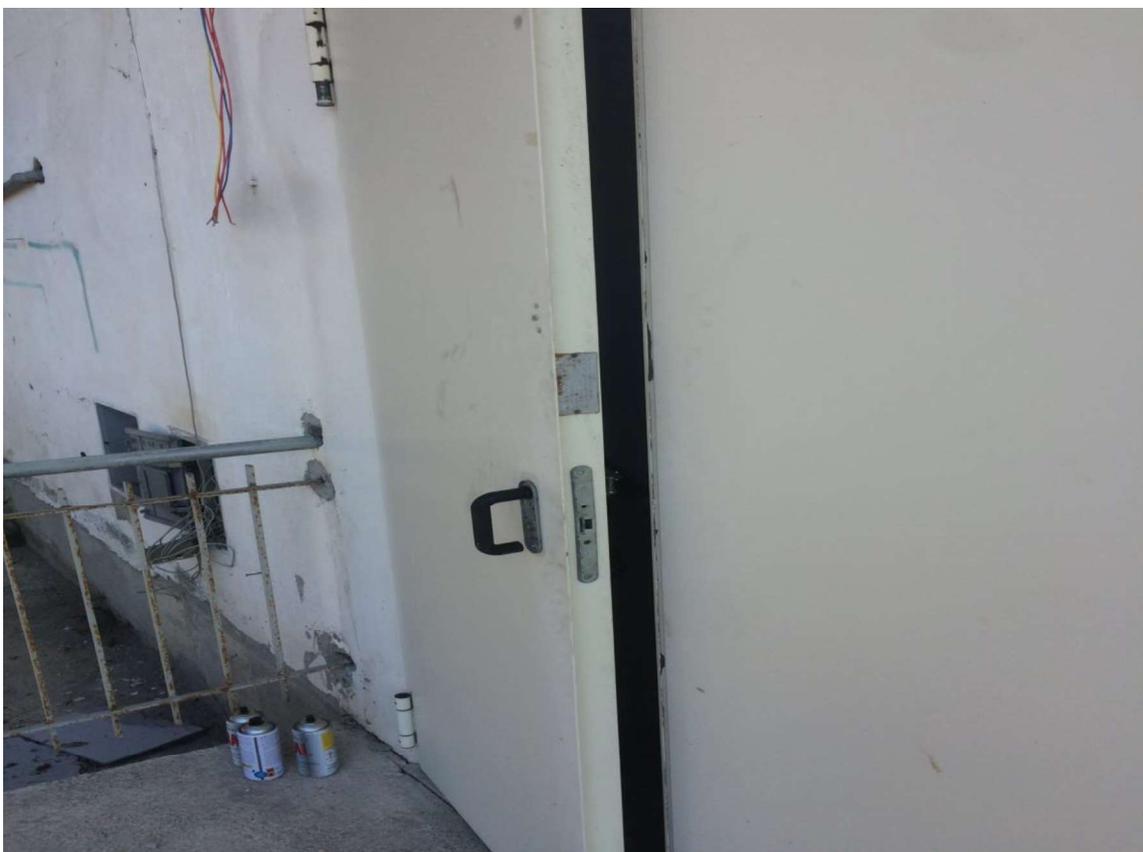
Punto di scatto n.40 _ area esterna



Stato attuale esterno dell'immobile



Macchine installate all'interno della corte esterna dell'immobile



Stato della porta di accesso all'immobile