

TRIBUNALE DI LOCRI

OGGETTO: Fallimento di [redacted] R.F. N.

673 Sentenza del 22.09.1987 N. 51.

Ill.mo Signor Giudice delegato al fallimento di
cui all'oggetto.

1. PREMESSA

Con ordinanza del 24.11.1989 il sig. G. Es.
convocava il sottoscritto dr. ing. Tito Albanese,
con studio in Siderno alla via D. Correale, n.11,
Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in
oggetto, per chiarimenti in relazione alla
consulenza tecnica d'Ufficio redatta in data
08.04.1988.

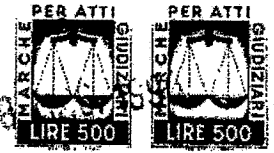
Con ordinanza del 15.12.1989 il G. Es. mi
rimetteva gli atti affidandomi il seguente:

m a n d a t o

"Integri, il Consulente, la perizia dell'8.4.1988
con una piu' precisa determinazione dei beni
stimati (confini e dati catastali), con
particolare riguardo a quelli commerciabili". 2.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver preso contatto con il dr. Giuseppe
Iurato, curatore fallimentare, e visionata la
documentazione da esso esibitomi, ho eseguito una



Depositato in Cancelleria oggi
- 4 6/10, 1990
IL CANCELLIERE
Albera



serie di sopralluoghi allo scopo di rilevare piu' dettagliatamente la situazione dei luoghi degli immobili da stimare.

Ho altresì eseguito, presso l'Ufficio Tecnico Erariale le visure catastali utili ad una migliore identificazione degli stessi.

Di quanto rilevato e per quanto attinente agli edifici ho redatto le planimetrie che si allegano alla presente relazione e nelle quali ho evidenziato:

- in giallo le unita' immobiliari commerciabili di proprieta' esclusiva di [REDACTED];

- in rosso le unita' immobiliari di proprieta' comune del [REDACTED] e

non commerciabili in quanto realizzati abusivamente e non condonati in base alla legge n. 47 del 28.02.1985 inerente la " sanatoria e repressione degli abusi edilizi".

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili che nel loro complesso sono stati oggetto della stima sono:

a) Porzione del fabbricato sito in Ardore alla via Leopardi n.27, e precisamente detta porzione di fabbricato e' composta da: un vano al piano



terreno adibito a deposito-garage; un appartamento al primo piano; un appartamento al secondo piano; un appartamento allo stato rustico al terzo piano ed un appartamento allo stato rustico al quarto piano.

b) Appezamento di terreno in Ardore localita' Russo riportato in Catasto al foglio 42 particella 247 sub D di are 4,55 per come individuata nell'estratto di mappa n.21523/76.

c) Terreno in Ardore al vico Leopardi in Catasto al foglio 42 particella 327 di are 6,65.

d) Fondo rustico in Ardore alla localita' Tafaria in Catasto alla partita 5385 foglio 27 particella 384 di ha 2,1690 e particella 385 fabbricato rurale.

4. RISPOSTA AL QUESITO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI

La descrizione viene effettuata per unita' immobiliari autonome.

1.- Fabbricato in Ardore alla via Leopardi, n. 27 realizzato su terreno riportato nel N.C.T. in Ardore Marina alla Partita 7875 foglio 42 particella 298 di Ha. 0,0760, RD. 14820, RA. 5320, confinante con SS 106 Ionica, proprieta' [REDACTED]



██████████ proprieta' ██████████ e con
proprieta' ██████████

costituito

a) **Garage-deposito** in planimetria identificato con
la lettera A); Superficie utile complessiva mq.
105 a L. 900.000/mq. = L. 94.500.000; riportato
nel Catasto Urbano del Comune di Ardore Marina
alla Partita 2486 in ditta ██████████ e

██████████, foglio 42 particella
298 sub. 1, via G. Leopardi, 27, PT. Cat. C/6,
classe 3^a, mq. 89, rendita 347.

b) **Appartamento al primo piano:**

- quota in proprieta' esclusiva di ██████████

██████████ (identificato in planimetria con la lettera
C) garage-deposito

C): Superficie utile mq.112 a L.750.000/mq. = lire
84.000.000 piu' superficie non residenziale mq. 24
a L. 150.000/mq. = L. 3.600.000. Valore complessi-
vo L. 87.600.000; riportato nel Catasto Urbano del
Comune di Ardore Marina alla Partita 2486 in ditta

a ██████████ in

██████████, foglio 42 particella 298 sub. 3, via G.
Leopardi, 27, P 1, Cat. A/2, classe 1^a, vani 4,5,
Appartamento al primo piano
rendita 715.

c) **Appartamento al secondo piano:**



- quota in proprieta' esclusiva di [REDACTED]

[REDACTED] (quota identificata in planimetria con la lettera F): superficie utile mq. 112 a lire 870.000/mq. = L. 97.440.000 piu' superficie non residenziale mq. 24 a L. 174.000/mq. = lire 4.146.000. Valore complessivo L. 101.616.000; riportato nel Catasto Urbano del Comune di Ardore Marina alla Partita 2486 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED], foglio 42
particella 298 sub. 5, via G. Leopardi, 27, P. 2.

in corso di costruzione.

d) Appartamento al rustico al terzo piano:

- quota in proprieta' esclusiva di [REDACTED]
lettera G: superficie utile mq. 119 a lire

[REDACTED] (quota identificata in planimetria con la lettera G): superficie utile mq. 119 a lire 260.000/mq. = L. 30.940.000 piu' superficie non residenziale mq. 25 a L. 52.000/mq. = lire 1.300.000. Valore complessivo L. 32.240.000;

riportato nel Catasto Urbano del Comune di Ardore Marina alla Partita 2486 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED], foglio 42
particella 298 sub. 7, via G. Leopardi, 27, P. 3.

in corso di costruzione.

b). Appezamento di terreno in Ardore alla



località Russo

Di detto immobile il Sig. [REDACTED]
e' comproprietario col fratello [REDACTED] in quote
uguali ed indivise.

In Catasto al N.C.T. alla Partita 7118
terreni foglio 42 particella 247 sub d. Uliveto di
2^a classe di are 4,55, RD. 54,60 , RA. 7,96
confinante con [REDACTED] con
proprietà' [REDACTED]
[REDACTED]

Su detto terreno sono stati realizzati
abusivamente l'ampliamento delle unite'
immobiliari di cui al precedente punto a). e un
capannone di cui si dirà nel seguito della
presente relazione.

**c). Appezamento di terreno in Ardore alla vico
Leopardi con entrostante capannone artigianale**

Di detto immobile il Sig. [REDACTED]
e' comproprietario col [REDACTED] in quote
uguali ed indivise.

In Catasto in Ardore al N.C.T. alla partita
7118 foglio 42 particella 327 di are 6,65 uliveto
di classe 1^a RD 79,80 RA 11,64 confinate con
[REDACTED]



e stradella interpoderaie.

Nei disegni allegati alla relazione di stima è identificato con la lettera L). Valore complessivo £.32.500.000.

Valore della quota di [REDACTED] f. 16.250.000.

d). Fondo rustico in Ardore alla località Tafaria.

In Catasto alla partita 5385 terreni foglio 27 particella 384 di Ha 2,1690 , uliveto di classe 3°, RD. 1192,95, RD 30,42 e particella 385 di Ha. 0,0069, fabbricato rurale, senza redditi, composto da due vani al piano terreno. Il tutto confinante con valloncello, vallone, strada comunale Tafaria,

eredi [REDACTED]

Valore complessivo: £. 10.845.000.

Valore della quota di [REDACTED] £. 5.422.500

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NON COMMERCIBILI

Vengono qui descritti gli edifici e porzioni di essi realizzati abusivamente e non condonati, Per detti immobili, non risultando gli stessi accatastati, viene fornita la identificazione catastale del terreno sul quale gli stessi insistono.

La descrizione viene effettuata per unita' immobiliari autonome.

a) **Garage-deposito** costituente quota parte di quanto indicato in planimetria con la lettera B1): superficie utile complessiva mq. 65 a lire 600.000/mq. = L. 39.000.000 (comproprietà tra i [redacted] ed allo stato posseduto da [redacted]);

b) **Capannone** costituente quota parte di quanto indicato in planimetria con la lettera B1): superficie utile complessiva mq. 74,50 a L. 300.000/mq. = L. 22.350.000 (comproprietà tra i [redacted] ed allo stato posseduto da [redacted] Garage-deposito da [redacted]);

c) **Appartamento al primo piano:**

- quota in comproprietà tra i [redacted] ed allo stato posseduta da [redacted] (quota identificata in planimetria con la lettera D1): superficie utile mq. 28 a L. 750.000/mq. = L. 21.000.000 più superficie non residenziale mq. 38 a L. 150.000/mq. = lire 5.700.000. Valore complessivo L. 26.700.000.

d) **Appartamento al secondo piano:**

- quota in comproprietà tra i [redacted]



ed allo stato posseduta da
 (quota identificata in planimetria con la lettera E1): superficie utile mq. 28 a L. 870.000/mq. = L. 24.360.000 piu' superficie non residenziale mq. 13 a L. 174.000/mq. = lire 2.262.000. Valore complessivo L. 26.622.000.

e) Appartamento al rustico al terzo piano:

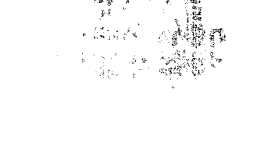
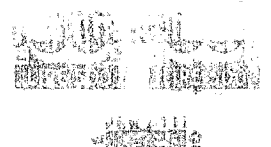
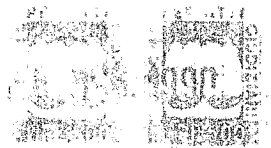
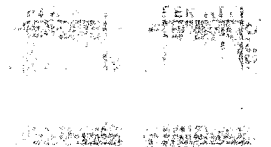
- quota in comproprietà tra i
 ed allo stato posseduta da
 (quota identificata in planimetria con la lettera H2): superficie non residenziale mq. 50 a L. 52.000/mq. = L. 2.600.000.

7) Appartamento al rustico al quarto piano:

- quote in comproprietà tra i
 ed allo stato posseduta da
 (quota identificata in planimetria con la lettera I1): superficie utile mq. 58,00 a L. 260.000/mq. = L. 15.080.000 piu' superficie non residenziale mq. 63,00 x L. 52.000/mq. = L. 3.276.000. Valore complessivo L. 18.356.000.

5. ANNOTAZIONI

Come già fatto nella Consulenza del 08.04.1988, si ritiene opportuno precisare che restano da stimare le quote di pertinenza di



[redacted] sui beni di proprieta' comune
[redacted] e da quest'ultimo tenuti in
possesso. Detta stima non e' stata possibile
eseguire per l'impossibilita' di accedere agli
immobili non compresi, per altro, nell'atto di
pignoramento immobiliare.

A tal proposito, in questa sede, non resta al
sottoscritto che riaffermare le considerazioni
svolte nella precedente consulenza di stima.

Tanto dovrevo ad espletamento del mandato
affidatomi.

Siderno.li 28.05.1990

[faint, mostly illegible text]

Il C.
Ind. T.
