

COPIA

TRIBUNALE DI LOCRI

Oggetto: Procedimento FALLIMENTARE contro [REDACTED]

[REDACTED] R.F.n.712. Sentenza n.87 del 6.12.1988

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Io sottoscritto ing. **TITO ALBANESE**, nato a Siderno il 13.10.1948 ove ha studio al c.so V. Emanuele n.42, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Reggio Calabria ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Locri, è stato nominato C.T.U. nella procedura fallimentare indicata in epigrafe:

All'udienza del 25.11.1991, dopo il giuramento di rito, veniva posto al C.T.U. il seguente quesito:

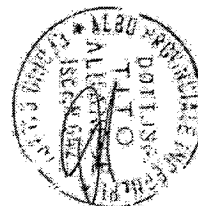
- Identifichi il C.T.U., anche con l'ausilio di uno specchio, i beni di proprietà esclusiva di [REDACTED], quelli di proprietà comune indicando per essi le quote di proprietà di ognuno.

ciò premesso

Il C.T.U.:

- esaminati gli atti e i documenti di causa, con particolare riferimento:

- alla Perizia di Stima già eseguita dal sottoscritto in data 8 aprile 1988 nella procedura fallimentare contro



[REDACTED] R.F. N. 673 sentenza del 22.09.1987

Re 5114

* al Supplemento di Consulenza già eseguito dal sottoscritto in data 26 maggio 1990 nella procedura già richiamata;

- alla Perizia di Stima già eseguita dal sottoscritto in data 14 settembre 1990 nella procedura fallimentare

[REDACTED] F. N. 712 sentenza del 06.12.1988 n. 871;

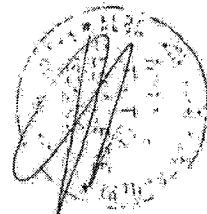
presenta la propria

PERIZIA TECNICA

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

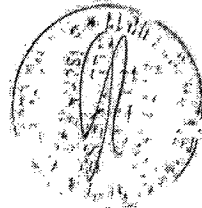
Considerata la particolare caratterizzazione del quesito posto, che specificatamente richiede di identificare, anche con l'ausilio di uno specchio, i beni di proprietà esclusiva di [REDACTED], quelli di proprietà comune indicando per essi le quote di proprietà di ognuno, si è operato senza effettuare alcun sopralluogo ritenendo i dati acquisiti, con le consulenze di stima già redatte, sufficienti all'espletamento del mandato ricevuto.

Si è proceduto quindi a redigere n°. 16 schede, una per ogni unità immobiliare autonomamente vendibile, nelle quali si sono riportati i seguenti dati:



- pianimetria (individuazione dell'unità immobiliare (U.I.) e dell'immobile, in genere, oggetto della stima (con colorazioni diverse sono state indicate parte dell'U.I. aventi caratteristiche differenti in riferimento alla titolarità della proprietà e/o alla individuazione catastale e/o alla edificazione nel rispetto della normativa urbanistica);
- definizione della titolarità della proprietà (con indicazione legata alla colorazione nella planimetria);
- definizione del valore: per l'intero e per quote di proprietà;
- percentuale di distribuzione dell'importo ricavato dalla vendita riferita alle relative procedure fallimentari;
- individuazione catastale (con indicazione legata alla colorazione in planimetria);
- confini di proprietà dell'intero U.I. e delle varie quote (con indicazione legata alla colorazione in planimetria);
- Rispetto della normativa urbanistica (con indicazione legata alla colorazione in planimetria).

Per come verbalmente concordato con il sig. G.E., si è infine provveduto, in sede di specifica risposta al quesito

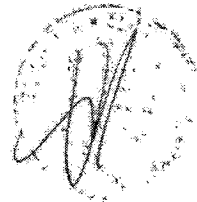


formulata, ed indicare, per i vari immobili oggetto di procedura fallimentare, la descrizione sommaria da utilizzare per la redazione dell' AVVISO D'ASTA.

Si ritiene opportuno precisare che nella formazione delle quote di proprietà si è tenuto conto che:

Con Atto per notaio CARANNANTE, Notaio in Grotteria, del 15.01.1978, registrato a Locri il di 01.02.1978 al n. 288 Mod. I Vol. 168 e trascritto a Reggio Cal. il 11.02.1978 al n. 1650/1514, che si allega in copia, i coniugi [redacted] [redacted] instauravano tra loro il regime di comunione legale ed assoggettavano, ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19.05.1975 n. 151, al regime della comunione legale tutti i beni, mobili ed immobili, da essi, congiuntamente o separatamente, acquistati a titolo oneroso successivamente alla celebrazione del matrimonio (19.09.1965):

Con Atto per notaio CARANNANTE, Notaio in Grotteria, del 15.01.1978, registrato a Locri il di 01.02.1978 al n. 287 Mod. I Vol. 168 e trascritto a Reggio Cal. il 15.01.1978 al n. 1647/1513, che si allega in copia, i coniugi [redacted] [redacted] instauravano tra loro il regime di comunione legale ed assoggettavano, ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19.05.1975 n. 151, al regime della



comunione legale tutti i beni, mobili ed immobili, da essi, congiuntamente o separatamente, acquistati a titolo oneroso successivamente alla celebrazione del matrimonio (10.08.1953);

RISPOSTA AL QUESITO

- Identifichi il C.T.U., anche con l'ausilio di uno specchietto, i beni di proprietà esclusiva di [REDACTED], quelli di proprietà comune indicando per essi le quote di proprietà di ognuno.

IMMOBILE N. 1

Quota pari al 50 % di un magazzino (garage-deposito) al piano terra sito in Andore con accesso dalla via Leopardi, avente una superficie (al lordo delle murature) di circa mq. 134, in catasto in parte al fog. 42 particella 298 sub 1 ed in parte non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda

N. 1.

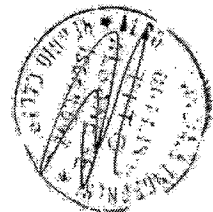
Specchietto, [REDACTED]
Valore dell'intero: E. 99.300.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 49.650.000 (quarantaseimilioneisessantocinquantamila).

IMMOBILE N. 2

Quota pari al 50 % di un magazzino (garage-deposito) al

avente una superficie di

134, in catasto in parte



piano terra sito in Ardore con accesso dal vico Leopardi, avente una superficie (al lordo delle murature) di circa mq. 62, non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 2.

Valore dell'intero: E. 34.200.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 17.100.000 (diciassettemilionicentomila).

IMMOBILE N. 3

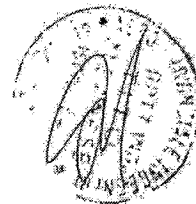
Quota pari al 50 % di un capannone (deposito) al piano terra sito in Ardore con accesso dal vico Leopardi, avente una superficie (al lordo delle murature) di circa mq. 82, non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 3.

Valore dell'intero: E. 114.300.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 57.150.000 (cinquantasettemilionicentocinquantamila).

IMMOBILE N. 4

Quota pari al 50 % di un appartamento al primo piano sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una



superficie utile lorda di circa mq. 167 ed una superficie balconata di circa mq. 62, in catasto in parte al fog. 42 particella 298 sub 3 ed in parte non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 4.

Valore dell'intero: £. 114.300.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: £. 57.150.000 (cinquantasettemilioneicentocinquantamila).

IMMOBILE N. 5

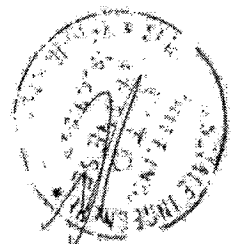
Quota pari al 50 % di un appartamento al secondo piano sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una superficie utile lorda di circa mq. 167 ed una superficie balconata di circa mq. 34, in catasto in parte al fog. 42 particella 298 sub 5 ed in parte non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 5.

Valore dell'intero: £. 128.238.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: £. 64.119.000 (sessantaquattromilioneicentodiciannovemila).

IMMOBILE N. 6

Quota pari al 50 % di un appartamento (allo stato rusti-



co) al terzo piano sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una superficie utile lorda di circa mq. 132 ed una superficie balconata di circa mq. 77, in catasto in parte al foglio 42 particella 298 sub 7 ed in parte non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 6.

Valore dell'intero: E. 34.840.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 17.420.000 (diciassettemilioniquattrocentoventimila).

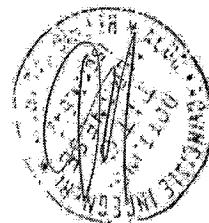
IMMOBILE N. 7

Quota pari al 50 % di un appartamento (allo stato rustico) al quarto piano sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una superficie utile lorda di circa mq. 70 ed una superficie balconata di circa mq. 60, non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 7.

Valore dell'intero: E. 18.356.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 9.178.000 (nove milionicentosettantottomila).

IMMOBILE N. 8



Quota pari al 50 % di un appartamento al piano terreno
sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una
superficie utile lorda di circa mq. 120, in catasto al fog.
42 particella 298 sub 2.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda
N. 9.

Valore dell'intero: £. 54.405.000; Valore della quota
soggetta alla procedura fallimentare: £. 27.202.500 (venti-
settemilioni duecentodue milacinquecenta).

IMMOBILE N. 9

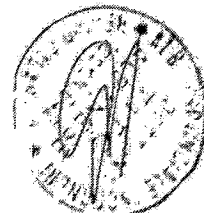
Quota pari al 50 % di un capannone (deposito-garage) al
piano terra sito in Ardore con accesso da una strada privata,
avente una superficie (al lordo delle murature) di circa mq.
153, non accatastato perché realizzato senza le prescritte
autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda
N. 9.

Valore dell'intero: £. 59.940.000; Valore della quota
soggetta alla procedura fallimentare: £. 29.970.000 (ventino-
vemilioni novecentosettantamila).

IMMOBILE N. 10

Quota pari al 50 % di un appartamento al primo piano
sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una



superficie utile lorda di circa mq. 167 ed una superficie balconata di circa mq. 82, in catasto in parte al foglio 42 particella 298 sub 4 ed in parte non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 10.

Valore dell'intero: E. 101.660.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 50.830.000 (disiasettomilioniquattrocentoventimila).

IMMOBILE N. 11

Quota pari al 50 % di una porzione di un appartamento al terzo piano sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una superficie utile lorda di circa mq. 40 ed una superficie balconata di circa mq. 12, non accatastata perché realizzata senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificata e perimetrata nella allegata scheda N. 11.

Valore dell'intero: E. 22.620.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 11.310.000 (undicimilionitrecentodiecimila).

IMMOBILE N. 12

Quota pari al 50 % di un appartamento (allo stato rustico) al terzo piano sito in Ardore con accesso dalla via



Leopardi, avente una superficie utile lorda di circa mq. 132 ed una superficie balconata di circa mq. 73, in catasto in parte al foglio 42 particella 298 sub 8 ed in parte non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 12.

Valore dell'intero: E. 34.840.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 17.420.000 (diciassette milioni quattrocentoventimila).

IMMOBILE N. 13

Quota pari al 50 % di un appartamento (allo stato rustico) al quarto piano sito in Ardore con accesso dalla via Leopardi, avente una superficie utile lorda di circa mq. 70 ed una superficie balconata di circa mq. 60, non accatastato perché realizzato senza le prescritte autorizzazioni.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda N. 13.

Valore dell'intero: E. 18.356.000; Valore della quota soggetta alla procedura fallimentare: E. 9.178.000 (diciassette milioni quattrocentoventimila).

IMMOBILE N. 14

Quota pari al 50 % di un fondo rustico sito in Ardore



alla loc. Tafania, riportato in Catasto al foglio 27 parti-
celle 384 e 385 della superficie complessiva di mq. 21.759.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda
N. 14.

Valore dell'intero: E. 10.845.000; Valore della quota
soggetta alla procedura fallimentare: E. 5.422.500 (cinque-
milioni quattrocentoventidue milacinquecento).

IMMOBILE N. 15

Quota pari al 50 % di un suolo edificatorio sito in
Ardore alla loc. Russa (vico Leopardi), riportato in Catasto
al foglio 42 particelle 327 della superficie complessiva di
mq. 21.759.

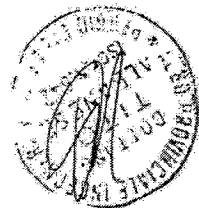
Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda
N. 15.

Valore dell'intero: E. 32.500.000; Valore della quota
soggetta alla procedura fallimentare: E. 16.250.000 (sedici-
milioni duecentocinquanta mila).

IMMOBILE N. 16

Quota pari al 50 % di un suolo edificatorio sito in
Ardore, riportato in Catasto al foglio 42 particelle 418
della superficie complessiva di mq. 180 ivi compresi i dirit-
ti spettanti sulle particelle 279, 429, 465, 290, 277, 407.

Meglio identificato e perimetrato nella allegata scheda



N. 16.

Valore dell'intero: E. 32.500.000; Valore della quota
soggetta alla procedura fallimentare: E. 16.250.000 (sedici-
milioniduecentocinquantamila).

In adempimento al mandato riceduto, tanto il sottoscrit-
to sottopone alle superiori determinazioni del signor Giudice
delle Esecuzioni.

A corredo si allegano:

- N. 16 SCHEDE ESPLICATIVE;
- N. 2 copie ATTI NOTARILI.

Siderno/Locri, 11 5 giugno 1993

Il Perito d'Ufficio

Tito ALBANESE

