

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.

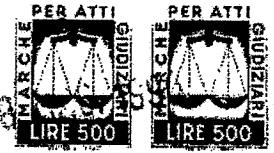
Con ordinanza del 15.12.1989 il G. Es. mi rimetteva gli atti affidandomi il seguente:

mandato

"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 - 4/6/1990  
IL CANCELLIERE  
Alberici



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 Varacalli Giuseppe;

- in rosso le unita' immobiliari di proprieta' comune del [redacted] i [redacted] pe [redacted] o 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 COMMERCIALIZI

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' Vincenzo



Todarello, proprietà Eredi Brizzi e con  
proprietà Lombardo Mario.

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 [redacted] e  
[redacted] [redacted], foglio 42 particella  
298 sub. 1, via G. Leopardi, 27, PT. Cat. C/6,  
classe 3<sup>a</sup>, mq. 89, rendita 347.

b) Appartamento al primo piano:

- quota in proprietà esclusiva di [redacted]

[redacted] ( identificato in planimetria con la lettera  
B) 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 [redacted] e [redacted] in

Varacalli, foglio 42 particella 298 sub. 3, via G.

Leopardi, 27, P 1, Cat. A/2, classe 1<sup>a</sup>, vani 4,5,

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] [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]  
[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] [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<sup>a</sup> classe di are 4,55, RD. 54,60 , RA. 7,96 confinante con [redacted] con proprieta' Brizzi Guodielmo, Brizzi Giovanni e Di Mattia Martina.

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

**c). Appezzamento 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<sup>a</sup> RD 79,80 RA 11,64 confinate con Lombardo Mario, Capola Vincenzo, Lombardo Orlando



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] Giurame: 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 G. Bara, Filippone Caterina fu Filippo.

Valore complessivo: £. 10.845.000.

Valore della quota di [redacted] e: £. 5.422.500

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NON COMMERCIABILI**

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 F.lli [redacted] e [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 F.lli [redacted] e [redacted] ed allo stato posseduto da [redacted] Garage-deposito [redacted] da [redacted]).;

c) **Appartamento al primo piano:**

- quota in comproprietà tra i F.lli [redacted] e [redacted] ed allo stato posseduta da [redacted] (Varacal);

[redacted] (quota identificata in planimetria con la lettera D1): superficie utile mq. 28 a L. 750.000/mq. = L. 21.000.000 piu' 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 F.lli [redacted] e [redacted]





2 3  
[redacted] e [redacted] ed allo stato posseduta da  
[redacted] Giuseppe (quota identificata in plani-  
metria 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 F.lli [redacted]  
[redacted] e [redacted] ed allo stato posseduta da  
[redacted] (quota identificata in plani-  
metria con la lettera H2): superficie non residen-  
ziale mq. 50 a L. 52.000/mq. = L. 2.600.000.



7) Appartamento al rustico al quarto piano:

- quote in comproprietà tra i F.lli [redacted]  
[redacted] e [redacted] ed allo stato posseduta da  
[redacted] (quota identificata in plani-  
metria con la lettera I1): superficie utile mq.  
58,00 a L. 260.000/mq. = L. 15.080.000 piu' super-  
ficie 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] pe sui beni di proprieta' comune  
[redacted] ico 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 dovevo ad espletamento del mandato  
affidatomi.

Siderno.li 28.05.1990

[faint, illegible text]

Il C  
Ind. T  
