

STUDIO TECNICO

GEOM. DOTT. EZIO LOSCHIAVO

89044 LOCRI (RC) - VIA MARGHERITA DI SAVOIA, 21

(SEGRETERIA TELEFONICA)

TEL. - FAX (0964) 29347

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 3 LUG. 1999

DITTA: **TRIBUNALE DI LOCRI**

PRATICA **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 992/98 R.F.**

AI DANNI DI ~~RECANNO - DANNI~~

ALLEGATI:

- 1 Perizia di stima.
- 2 Tavole planimetriche: A-B-C-D-E-F-G;
- 3 Visure catastali;
- 4 Visure ipotecarie;
- 5 Certificato destinazione urbanistica;
- 6 Copie atti concessori;
- 7 Specifico competente;



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

COPIA



TRIBUNALE DI LOCRI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
FALLIMENTARE N.992/98 R.F.AI DANNI DI [REDACTED]**

Io sottoscritto geom. dr. Ezio Loschiavo, con studio tecnico in Locri, sono stato nominato dal Signor Giudice delegato Dr. Mastropasqua C.T.U. nella procedura fallimentare di cui trattasi. Nell'udienza del 26.2 c.a. prestavo il giuramento di rito e mi veniva affidato l'incarico riportato nel verbale redatto nel predetto giorno.

Successivamente verificavo alla Conservatoria dei Registri Imm.ri di Reggio Calabria le note delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro il fallito, e quindi, effettuavo delle visure al Catasto Terreni e Fabbricati di Reggio Calabria, che si allegano alla presente.

In un secondo momento, sulla base degli stessi, mi portavo in località Pezza di Locri per individuare gli immobili del fallito ivi ubicati, ed a seguito di questi espongo quanto segue:

Originariamente l'immobile era un piccolo rustico costituito da sei particelle di terreno della complessiva superficie di Ha 1.74.20, contrassegnate con i mappali 170-171-180-274-275 e 276 oltre ad un fabbricato rurale contrassegnato con il mappale 176 della superficie, compresa area cortiva di mq. 300,00, costituenti unica

continenza ed ubicati nel foglio di mappa 22 in località Pezza (vedere estratto di mappa Tav. "A").

Nel Catasto Terreni le particelle di terreno 170-171-176 e 180 sono allibrate alla partita 607512 in testa a : [REDACTED]

[REDACTED] ognuno proprietario di 1/3 (vedere visura). Tali beni provengono da successione ereditaria in morte della propria madre, deceduta il 19/01/1987.

Le particelle 274-275 e 276 sono allibrate, invece alla partita 608475 in testa a [REDACTED] (vedere visura allegata), per averle acquistate con atti [REDACTED] del 12/04/85 per le particelle 275 e 76 e del 07/01/86 per la particella 274.

La particella 180 è un uliveto di terza in terreno scosceso, ripresa nella tavola fotografica "2"; la 170 è un seminativo irriguo arborato con piante sparse con giacitura del terreno in parte scosceso ed in parte in pianura, coltivato a seminativo irriguo, con il lato long.le limitante con il vallone Barro, ripresa nelle tavole fotografiche "3" e "4".

La 171 in parte è un seminativo scosceso ed in parte è agrumeto in terreno pianeggiante a quota più alta, ripresa nella tavola fotografica "5".

Le particelle 274-275 e 276 da tempo hanno perso la propria natura agricola essendo stata

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)



trasformata urbanisticamente con delle costruzioni (vedere tavola planimetrica "B").

Infatti, nella particella 274 ed in porzione della 275 è stato realizzato un grande magazzino (foto "5" e "7") in struttura in c.a. della superficie coperta di mq. 447,00, con altezza utile di m. 4.65, al quale si accede da due ampie porte carrabili con serranda metallica, come si rileva nelle predette tavole fotografiche.

La pavimentazione di tale magazzino è in gettata di congl. cem. ed è adibita a deposito materiale, attrezzi ed automezzi.

Attiguo a questo magazzino è stato realizzato un piccolo ufficio in struttura intelaiata in c.a., con tetto a due spioventi con tegole wierer (foto "6"), della superficie coperta di mq. 45,32. Questo è composto da due camere, un piccolo ingresso ed un bagno, con il pavimento degli ambienti in mattonelle di grès, soglie e davanzali in marmo Trani, infissi esterni in alluminio anodizzato verniciati a fuoco.

A questo ufficio si accede anche dallo interno del predetto magazzino, essendo collegato attraverso una porta interna.

Nella parte terminale della parete long.le vi è, allo esterno, un piccolo sgabuzzino di mq. 4.37, in muratura di mattoni, coperto con soletta in c.a. piana, adibito a vano caldaia.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)



Al di sopra della porzione retrostante del magazzino è stato realizzato un appartamento di civile abitazione a piano primo, con accesso mediante scala esterna (foto "7" e "11"), in struttura intelaiata in c.a., con tetto a due spioventi e sovrastante manto di tegole wierer, della superficie coperta di mq. 181,45, oltre a mq. 54,72 di terrazzo coperto con altezza alla gronda di m. 2,60 ed al colmo di mq. 4,75 e mq. 225,74 di terrazzo scoperto.

Questo è composto da: un ingresso e da un disimpegno, quattro camere da letto di cui una con bagno attiguo, da un bagno di servizio, un grande soggiorno e una cucina. Tutti i servizi hanno le pareti rivestite in mattonelle di maiolica e il pavimento degli ambienti è in grès maiolicato, con soglie e davanzali in marmo Trani. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con persiane pure in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno.

Il pavimento della terrazza coperta è in mattonelle di grès e quello del terrazzo in mattonelle di cemento granigliato; la scala di accesso esterna è in struttura di cemento armato, al rustico, con ringhiera in ferro (foto "7").

Tutta l'area antistante il magazzino sopra descritto è pavimentata con gettata di calcestruzzo (foto "6"). Questa occupa una

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)





superficie complessiva di mq. 2.575, di cui mq. 795 della particella 274 e mq. 1780 della 275.

La stradella privata di accesso alla proprietà, larga m.5, corre lungo il lato long.le delle particelle 276 -275 e 274 ed è porzione di queste (foto "9"), per una superficie di mq. 660,00, gravata di servitù passiva di passaggio a favore dei proprietari limitrofi. Lungo questo lato le predette particelle di terreno sono recintate, per ml.133,70, con muro in calcestruzzo (foto "8" e "9") e vi si accede attraverso un ampio cancello in ferro scorrevole su binario, ad apertura elettrica.

Nella parte antistante questo fabbricato, oltre l'area cortiva è in fase di costruzione un fabbricato in struttura intelaiata a tre piani fuori terra, con parte cantinata, di mq. 130 ca; allo stato al rustico con solo la tamponatura delle mura perimetrali (foto "4"). Questo ha una superficie coperta di mq. 165 ca ed è ubicato a cavallo delle particelle di terreno 275 e 276.

Il terreno che lo circonda è di mq.1.502 circa, di cui mq.850,00 della particella 275 e mq.652,00 della 276. Ancora questo non è stato sistemato ed è recintato con muro in congl. cem., con accesso da altro cancello in ferro, come si evince nella tavola fotografica "10".

La distribuzione degli ambienti del magazzino e

dello ufficio si può rilevare nella tavola planimetrica "C"; quella dell'abitazione a piano primo nella tavola "D" e quella dei vari piani del costruendo fabbricato nelle tavole "E", "F", "G" ed "H"

Dalle ricerche effettuata presso Ufficio Tecnico del Comune di Locri è risultato che per il capannone-ufficio e soprastante abitazione è stata rilasciata la concessione edilizia, Prot. n. 13576 del 30/11/1985 e risulta pagata la prima rata degli oneri di urbanizzazione (vedere fotocopie allegate). Per il fabbricato in fase di costruzione è stata rilasciata la concessione n. 15135 del 30/4/1988, solo per due piani più seminterrato, quindi il vano realizzato al piano terzo è abusivo (vedere copia allegata)

Dalle visure effettuate nel Catasto Terreni, tali fabbricati non risultano inseriti in mappa, nè risultano presentate al Catasto Urbano le dichiarazioni delle unità immobiliari.

La particella 176 è un fabbricato rurale riattato a due piani fuori terra, (Foto "12") con struttura portante in muratura ordinaria, coperto con tetto a due spioventi con tegole a coppo ed a tetto ad uno spiovente la parte aggiunta (Foto "15"), in struttura intelaiata in c.a. (vedere tavola planimetrica al 200 "I").

Il piano terra è composto da: un soggiorno, un

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

magazzino, una cucina ed un ampio ingresso con scala a spirale per l'accesso al piano primo. Questi ultimi ambienti sono stati ricavati in un corpo aggiunto in struttura intelaiata in c.a.; il vano cucina, invece, è stato ricavato in un attiguo fabbricato non compreso nella massa attiva del fallimento. Il pavimento dello ingresso e della cucina è in mattonelle di grès maiolicato, mentre quello dei due vani in mattonelle di cemento brecciato, le soglie sono in marmo Trani, le porte interne ed esterne sono in legno. La scala, del tipo a spirale è tutta rivestita in marmo Trani con ringhiera in ferro.

L'altezza utile di questo piano è di m. 3,17.

Il piano primo è composto dal vano scala e pianerottolo di arrivo, da un corridoio e da due camere con mattonelle di cemento a due tinte, in mura di cm. 20x20 ed in altra esagonale, con altezza utile di m. 3.00, con controsoffitto in listelli di legno dipinte ad olio e gli infissi esterni in legno sono in cattivo stato. Il bagno ha il pavimento e le pareti rivestite a tutt'altezza, in mattonelle di maiolica 7 1/2 x 15, con un'altezza utile di m. 2,34. Questo ultimo come il pianerottolo della scala sono stati ricavati nel corpo aggiunto in struttura intelaiata coperta con tetto ad uno spiovente. La superficie coperta di questo fabbricato è di

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

mq. 86,50. Attiguo a questo fabbricato vi è un piccolo vano rurale della superficie di mq. 44,30 e nella parte retrostante una piccola zona coperta di mq.13,00 antistante un forno per la panificazione di mq.10,50 (foto"16").

Ancora, nell'area cortiva del fabbricato principale è stato realizzato un garage (foto "13" e "14"), della superficie coperta di mq. 71,50, in muratura in blocchi di cemento presso-vibrati, con pavimentazione in gettata di congl. cementizio, con solaio piano di copertura, ed infissi in ferro finestra.

L'area cortiva, latistante il garage, è pavimentata in gettata di congl. cementizio, e quella antistante il fabbricato principale è pavimentata alla veneziana e, nell'insieme, ha una superficie di mq. 145,00 circa.

A questi fabbricati si accede da altro cancello in ferro a passo carrabile

Il fabbricato principale, escluso il piccolo corpo aggiunto realizzato abusivamente, nel Catasto Terreni è contrassegnato con il mappale 176 nel F. 22; mentre il garage è un ampliamento del corpo annesso ed è allibrato alla partita 607512 in testa a [REDACTED]

[REDACTED] ognuno proprietario di 1/3 (vedere copia visura allegata), pervenuti per

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)





successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED]

Le particelle di terreno, contrassegnate con i mappali 171-176-274-275 e 276, ricadono nel vigente P.R.G. in zona Bc residenziale con vincolo di conservazione dei volumi. La particella 180 ricade in zona agricola e solo la particella 170 ricade in zona **H3** Parco Archeologico di Locri Epizephiri, come si rileva dallo allegato certificato di destinazione urbanistica

Criterio e metodo di stima

Trattandosi di procedura fallimentare è chiaro che la stima dei beni pignorati serve esclusivamente alla vendita di questi.

Quindi, è l'aspetto economico di detti che ci interessa, dei quali si dovrà cercare il più probabile valore venale in armonia con quanto prevede il nostro codice.

Oggetto della stima sono beni di natura e destinazione diversa, trattandosi di terreni edificati ed agricoli, nonché di urbani di civile abitazione e commerciali, abitati e utilizzati dallo stesso fallito, altro da ultimare, quindi non produttori di un reddito certo.

Per tali motivi non è consigliabile procedere ad una stima analitica, per cui sarà opportuno e conducibile effettuare la valutazione applicando una stima sintetica (diretta).

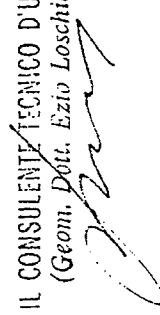
IL CLIENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ezio Loschiavo

La base della valutazione di questa stima sarà fornita da una scala di valori che mi è stato possibile compilare con una certa tranquillità per la conoscenza di un discreto numero di contrattazioni realizzate nella contrada Pezza di Locri, per immobili aventi le medesime caratteristiche, destinazione, stato ed ubicazione di quelli oggetto della stima.

Gli immobili a destinazione urbana saranno considerati nello stato, consistenza e destinazione attuale e per la valutazione sarà applicata la stima comparativa, rapportandola al parametro fisico della superficie edificata espressa in metri quadrati, al lordo dei muri perimetrali, ed interni divisori.

Da indagini eseguite, previa mediazione dei valori in correlazione con il mercato di Locri, ho potuto accertare un valore al metro quadrato a nuovo, che oscilla da £. 700.000 a £.800.000/mq. per l'appartamento al di sopra del capannone; da £.400.000/500.000 per il fabbricato in costruzione a tre piani f.t.; da £.350.000 a £.400.000/mq. per il magazzino a p.t. e pertinenze e da £. 550.000 a £. 650.000 per l'ufficio. Per l'area di pertinenza del capannone e del fabbricato di civile abitazione il valore è di £.15.000/mq., comprensivo della recinzione; mentre per il fabbricato rurale, comprensivo delle pertinenze,

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)



il valore oscilla da £.450.000 a £.550.000, per il garage da £. 250.000 a £. 300.000/mq. ed, infine, per l'area cortiva di questi ultimi al valore maggiore si applica l'indice riduttivo dello 0,05. Il valore finale scaturirà dall'applicazione dei predetti valori alla superficie lorda e degli indici riduttivi.

Per i terreni agricoli, il valore ad ettaro oscilla da £. 9.500.000 per il seminativo, a £.13.500.000 per il seminativo arborato a £.23.500.000, per il seminativo irriguo arborato, a £. 27.000.000 per l'uliveto di 3^a ed a £.76.500.000 per l'agrumeto.

Ai fini di una probabile vendita si procederà alla valutazione singola dei fabbricati e dei terreni agricoli che, oltre a costituire delle unità immobiliari autonome, non sono legate da rapporti di complementarità tra di loro o con altri beni.

In tal modo potranno essere composti dei lotti completi delle attinenze e pertinenze; anche queste valutate singolarmente e accorpate all'unità immobiliare principale. Si dovrà tenere anche conto del fatto che i terreni agricoli e fabbricato rurale sono in comproprietà del fallito con terzi e che, comunque potranno essere divisi in quote di diritto. I fabbricati urbani ed il suolo di pertinenza, invece, sono di proprietà

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

esclusiva del fallito e potranno essere suddivisi in lotti autonomi.

IMMOBILI IN COMUNE ED INDIVISI F.22

Terreno agricolo (TAV. "A")

-Particella 180- uliveto 3^

Ha 0.15.70 a £. 27.000.000/ha....=£. 4.239.000

-Particella 170

sem.arborato ha 0.30.50

Ha 0.30.50 a £.13.500.000/ha.....=£. 4.117.500

sem. irriguo arboreo ha0.20.00

Ha 0.20.00 a £.23.500.000/ha.....=£. 4.700.000

-Particella 171

sem. Ha 0.24.10 a £. 9.500.000/ha=£. 2.289.500

agrumeto ha 0.30.00

Ha 0.30.00 a £. 76.500.000/ha =£. 22.950.000

Totale.....£. 38.296.000

Quota del fallito pari ad 1/3.....=£. 12.765.333

Fabbricato rurale particella 176 (TAV. "A")

Valore venale in comune commercio £. 550.000/mq.

superficie comm.le lorda mq. 86,50

mq. 86,50 a £. 550.000/mq.....=£. 47.575.000

vano rurale mq44,30 a £.400.000/mq=£. 17.720.000

forno e antiforno mq. 23,50

mq. 23,50 a £. 400.000x0,40/mq....=£. 3.760.000

garage mq. 71,50 a £.250.000/mq...=£. 17.875.000

incidenza area edificata 10%.....£. 8.693.000-

valore a nuovo.....£. 78.237.000

Detrazioni - aggiunte

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiero)



coeff. stato, età, ubicazione 0,80.=£. 62.589.600
 coeff. riduzione abusivismo corpo
 aggiunto e ampliamento 0,90.....=£. 56.330.640
 area cortiva mq. 145,00
 mq. 145,00 a £. 400.000x0.05/mq...=£. 2.900.000
 Incidenza area edificata.....£. 8.693.000
 Valore attuale corretto+area.....£. 67.923.640
 valore quota fallito pari a 1/3....£. 22.641.213
**(venticinquemilionicinquecentocinquantaquattromila
 lire)**

IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL FALLITO

Magazzino ed ufficio "C" ubicato nelle particelle 274 e 275

Valore venale in comune commercio £. 400.000/mq.
 Superf. comm.le mq. 461,90
 mq. 461,90 a £. 400.000.....=£. 184.760.000
 Ufficio mq. 45,32 a £. 650.000/mq.=£. 29.458.000
 Incidenza area coperta 10%.....=£. 21.421.800-

Valore a nuovo solo fabbricato.....£. 192.796.200

Detrazioni - aggiunte

Coeff.-stato-età-ubicazione 0,85...£. 163.876.770

Particelle residue 274 e 275

area cortiva mq. 2.575 a £. 15.000/mq£. 38.625.000

Incidenza area edificata.....£. 21.421.800

Valore attuale corretto + area.....£. 223.923.570

in cifra tonda £. 224.000.000 **(duecentoven-
 tiquattromilioni).**

ABITAZIONE PIANO PRIMO "D"

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 (Geom. Dott. Fazio Loschiave)

Valore venale in comune commercio £. 750.000/mq.
 Superficie comm.le mq. 181,45
 mq. 181,45 a £. 750.000/mq.....=£. 136.087.500
 Terrazzo coperto mq. 54, 72
 mq. 54,72 a £. 750.000x0,20/mq....=£. 8.208.000
 Terrazzo al di sopra del capannone
 mq. 225,74 a £. 750.000x0,10/mq...=£. 16.930.500
 Incid. area coperta 5% solo appart.£. 6.804.375-
 Valore a nuovo solo appart. e pert.£. 154.421.625
Detrazioni aggiunte
 Coeff.stato-età-ubicazione 0,90....£. 138.979.462
 Incidenza area coperta.....£. 6.804.375
 Valore attuale coperto+area.....£. **145.783.337**
 in cifra tonda £.**146.000.000** (centoquarantasei-
 milioni).

Fabbricato in costruzione "E" -"F" -"G" ed "H" tre
 piani f.t.+ cantinato ubicato nelle particelle 276
 e 275.

Valore venale in comune commercio £.400.000/mq.
-piano seminterrato sup. lorda mq. 130
 mq. 130 a £. 400.000x0,20.....=£. 10.400.000
-piano rialzato superf. coperta
 mq.164,00 a £. 400.000x0,95.....=£. 62.320.000
 balconi mq. 46,80 a £.400.000x0,25=£. 4.680.000
-piano primo mq. 164.00x£.400.000.=£. 65.600.000
 balconi mq.46,80 a £. 400.000x0,25=£. 4.680.000
-piano II, abbaino e vano.
 mq.65,50 a £. 400.000/mq.x0,75....=£. 19.650.000

IL CONSULENTE
 (Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

terrazzi mq. 129x1. 400.000x0, ...=f. 1.740.000
 incidenza area coperta 5%.....=f. 7.898.500-
 valore a nuovo solo fabbricato =f. 167.171.500

Detrazioni - aggiunte

coeff. ubicazione 0,90.....f. 150.454.350
 superficie residua particelle 275 e
 276 mq. 1502 a f. 15.000/mq.....=f. 22.530.000
 incidenza area edificata.....f. 7.898.500
 Valore attuale corretto + area.....f. 180.882.500
 in cifra tonda.....f. **181.000.000**
(centottantunmilioni)

-Strada di accesso su porzione part. lle 275 e 276
 mq. 660 a f. 10.500/mq.....=f. 6.930.000
 in cifra tonda.....f. **7.000.000**

RIEPILOGO

Quota immobili indivisi F.22

Terreno agricolo - particella 160...f. 1.413.000
 Terreno agricolo - particella 170...f. 2.939.166
 Terreno agricolo - particella 171...f. 8.413.163
 Totale.....f. 12.765.333.
 Fabbricato rurale particella 176...f. 22.641.213
 valore quota immobili indivisi.....f. **35.406.546**

Immobili di piena proprietà F.22

Magazzino ed ufficio "C".....f. 224.000.000
 Abitazione piano primo "D".....f. 146.000.000
 Fabbr. in costr. "E"- "F"- "G"- "H"...f. 181.000.000
 Strada di accesso f. 7.000.000
 Valore totale immobili di proprietà...f. **558.000.000**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 (Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

**Determinazione del valore iniziale degli immobili
ai fini INVIM**

Il valore iniziale degli immobili è da riferire a periodi diversi che vanno: dal 9/01/1987 per i beni pervenuti per successione; al 1985 per la compravendita delle particelle 274-275 e 276; al 1986 per la costruzione del capannone - ufficio ed abitazione, ed ancora alla data del 30/4/1988 per la edificazione del fabbricato a tre piani fuori terra.

I valori di tutti gli immobili, riferiti alle predette epoche, saranno determinati con lo stesso metodo di stima di quello impiegato per la valutazione della massa attiva.

IMMOBILI IN COMUNE ED INDIVISI F.22

Terreno agricolo (TAV "A")

-Particella 180- uliveto 22

Ha 0.15.70 a £.15.500.000/ha.....=£. 2.433.500

-Particella 170

sem.arborato ha 0.30.50

Ha 0.30.50 a £.6.350.000/ha.....=£. 1.936.750

sem. irriguo arb.ha 0.20.00

Ha 0.20.00 a £.10.700.000/ha.....=£. 2.140.000

-Particella 171

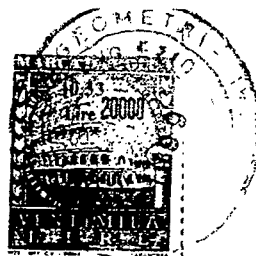
sem. Ha 0.24.10 a £.4.900.000/ha=£. + 1.180.900

agrumeto ha 0.30.00

Ha 0.30.00 a £.40.100.000/ha =£. 12.030.000

valore totale al 9/1/87 £. 721.150

IL CONSULENTE TECNICO D.U.
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)



quota del fallito ...=£. 6.573.746

Fabbricato rurale particella 176 (TAV"A")

Valore venale in comune commercio al 9/1/87
£.350.000 /mq.

superficie comm.le lorda mq. 86,50

mq. 86,50 a £.350.000/mq.....=£. 30.275.000

vano rurale mq44,30 a £.250.000/mq£. 11.075.000

forno e antiforno mq. 23,50

mq. 23,50 a £.250.000 x0,40/mq...=£. 2.350.000

garage mq. 71,50 a £.150.000/mq..=£. 10.725.000

incidenza area edificata.10%.....£. 5.442.000-

valore a nuovo al 1987...£. 48.983.000

Detrazioni - aggiunte

coefficiente stato, età, ubicazione 0,90=£. 44.084.700

coefficiente riduzione abusivismo corpo

aggiunto e ampliamento 0,90.....=£. 39.676.230

area cortiva mq. 145,00

mq. 145,00 a £.350.000x0.05/mq...=£. 2.537.500

Incidenza area edificata.....£. 5.442.000

Valore al 9/01/87 corretto+area...£. 47.655.730

valore quota fallito pari a 1/3...£. 15.885.243

(quindicimilioniotto-centottantacinquemiladuecento-quarantatrelire)

IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL FALLITO

Terreno agricolo part.11e 274-275 e 276 F.??

Uliveto Ha 0.53.90 £.14.500.000/ha£. 7.815.500

Valore al 7/12/85 Lire **settemilioniotto-cento-quindicimilacinquecentolire**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

Magazzino ed ufficio "C" ubicato nelle particelle
274 e 275

Valore venale in comune commercio al 1986
£.230.000 /mq. Superf. comm.le mq. 461,90

mq. 461,90 a £. 230.000/mq.....=£. 106.237.000

Ufficio mq. 45,32 a £.370.000/mq.=£. 16.768.400

Incidenza area coperta 10%.....=£. 12.300.540-

Valore a nuovo solo fabbricato....£. 110.704.860

Detrazioni - aggiunte

Coeff.-stato-età-ubicazione 0,90...£. 99.634.374

Particelle residue 274 e 275

area cortiva mq.2.575 a £.8.500/mq£. 21.887.500

Incidenza area edificata.....£. 12.300.540

Valore al 1986 corretto + area....£. 133.822.414

in cifra tonda £.134.000.000 (centotrentaquattro-
milioni)

ABITAZIONE PIANO PRIMO "D"

Valore venale al 1986 in comune commercio
£.425.000/mq.

Superficie comm.le mq. 181,45

mq. 181,45 a £.425.000/mq.....=£. 77.116.250

Terrazzo coperto mq. 54,72

mq. 54,72 a £.425.000x0,20/mq....=£. 4.651.200

Terrazzo al di sopra del capannone

mq. 225,74 a £.425.000x0,10/mq...=£. 9.593.950

Incid.area coperta 5% solo appart.£. 3.855.812-

Valore a nuovo solo appart.e pert.£. 87.505.587

Detrazioni aggiunte

IL CONSOGLIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

Coeff. stato-età-ubicazione 0,95...£. 83.130.308

Incidenza area coperta.....£. 3.855.812

Valore corretto+area. al 30/4/88..£. 86.986.120

in cifra tonda £. **87.000.000 (ottantasettemilioni)**

Fabbricato in costruzione "E"- "F"- "G"- "H" tre

piani f.t.+ cantinato ubicato nelle particelle 276

e 275.

Valore venale in comune commercio al 30/4/1988
£.250.000/mq.

-piano seminterrato sup. lorda mq. 130

mq. 130 a £.250.000x0,20.....=£. 6.500.000

-piano rialzato superf. coperta

mq.164,00 a £.250.000x0,95.....=£. 38.950.000

balconi mq.46,80 a £.250.000x0,25=£. 2.925.000

-piano primo mq. 164.00x£.250.000=£. 41.000.000

balconi mq.46,80 a £.250.000x0,25=£. 2.925.000

-piano secondo terrazzo ed abitato

mq. 65,50 a £. 250.000/mq.x0,75 . =£. 12.281.250

terrazzo mq. 129x£.250.000x0,15..=£. 4.837.500

incidenza area coperta 5%.....=£. 4.936.562-

valore a nuovo solo fabbricato =£. 104.482.188

Detrazioni - aggiunte

coeff. ubicazione 0,95.....£. 99.258.078

superficie residua particelle 275 e

276 mq. 1502 a £.9.500/mq.....=£. 14.269.000

incidenza area edificata.....£. 4.936.562

Valore al 30/4/1988 corretto+area.£. 118.463.640

in cifra tonda.....£. **118.000.000**

IL CONSULENTE
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

(centodiciottomilioni)

-Strada di accesso su porzione part. lle 275 e 276
mq. 660 a £.6.500/mq.....=£. 4.290.000
in cifra tonda al 30/4/1988.....£. **4.300.000**

(quattrotrentamila)

RIEPILOGO VALORE INIZIALE

Quota immobili indivisi F.22

Terreno agricolo - particella 180.£. 811.166
Terreno agricolo - particella 170.£. 1.358.916
Terreno agricolo - particella 171.£. 4.403.634
Totale.....£. **6.573.716**

Fabbricato rurale particella 176..£. 15.885.243

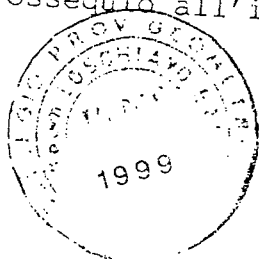
Quota valore iniz. immob. indivisi.£. **22.458.959**

Immobili di piena proprietà F.22

Terreno agricolo part. lle 274-275 e
276.....£. 7.815.500
Magazzino ed ufficio "C".....£. 134.000.000
Abitazione piano primo "D".....£. 87.000.000
Fabbr. in costruz "E"-"F"-"G"-"H".£. 118.000.000
Strada di accesso£. 4.300.000
Valore iniz. imm. li di proprietà...£. **351.115.500**

(trecentocinquantunmilionicentoquindicimilacin-
quecento)

Ciò è quanto in fede posso rassegnare a V.S.
Ill.ma in ossequio all'incarico conferitomi.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

STUDIO TECNICO

geom. dr. Ezio Loschiavo

89044 LOCRI (R.C.) - Via Margherita di Savoia, 21 -

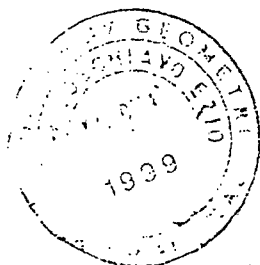
telefax 0964 - 29347

DITTA: TRIBUNALE DI LOCRI

PRATICA: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA FALLIMENTA-

RE N. 992/98 R.F. AI DANNI DI [REDACTED]

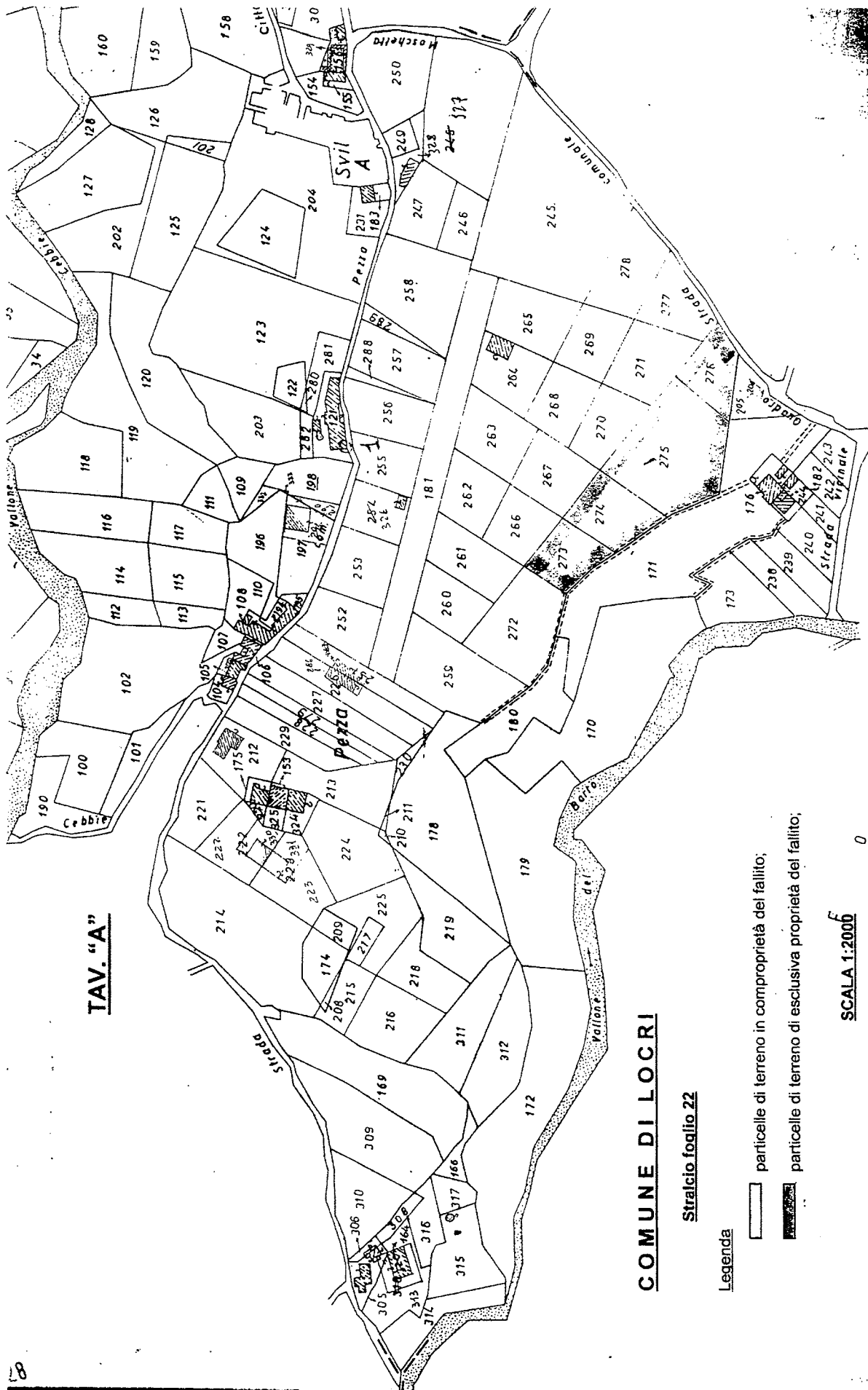
TAVOLE PLANIMETRICHE



Il Tecnico

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

TAV. "A"



COMUNE DI LOCRI

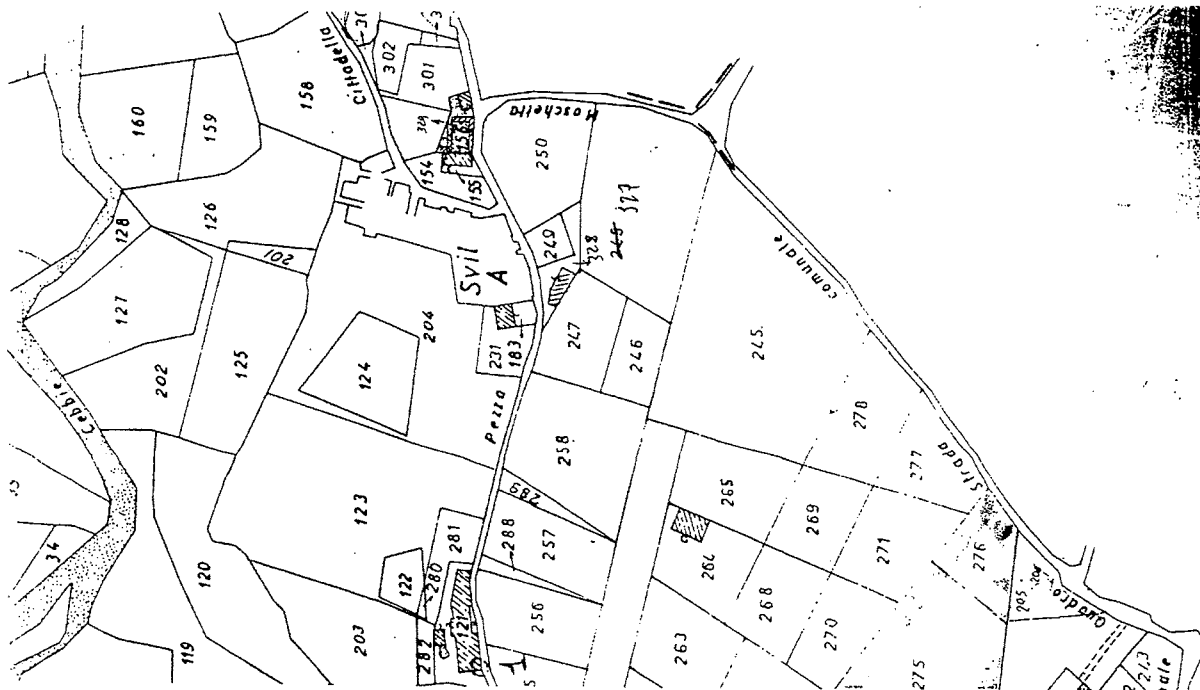
Stralcio foglio 22

Legenda

- particelle di terreno in comproprietà del fallito;
- particelle di terreno di esclusiva proprietà del fallito;

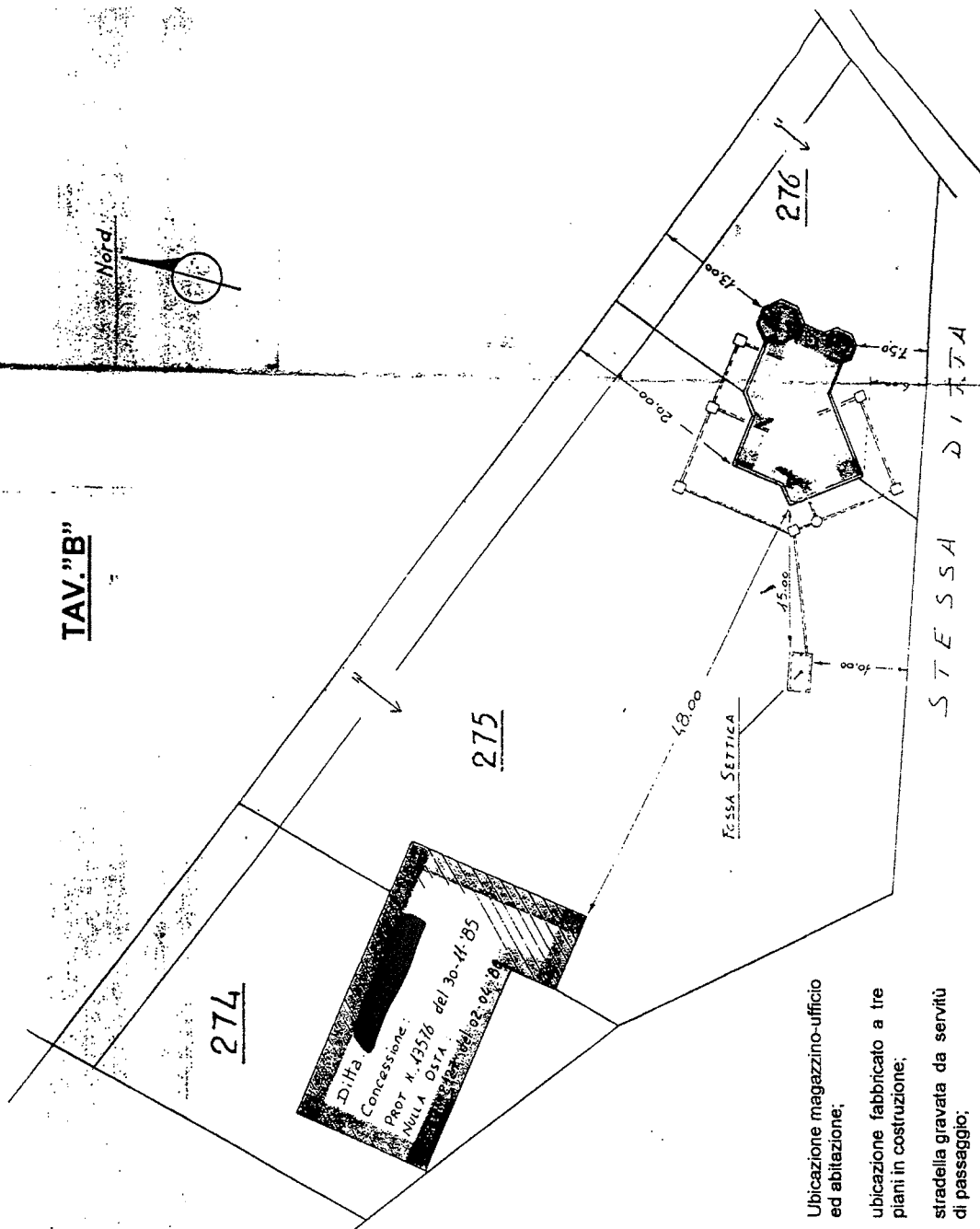
SCALA 1:2000

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Pao. Lupo Roschiavo)



TAV. "B"

Nord



LEGA

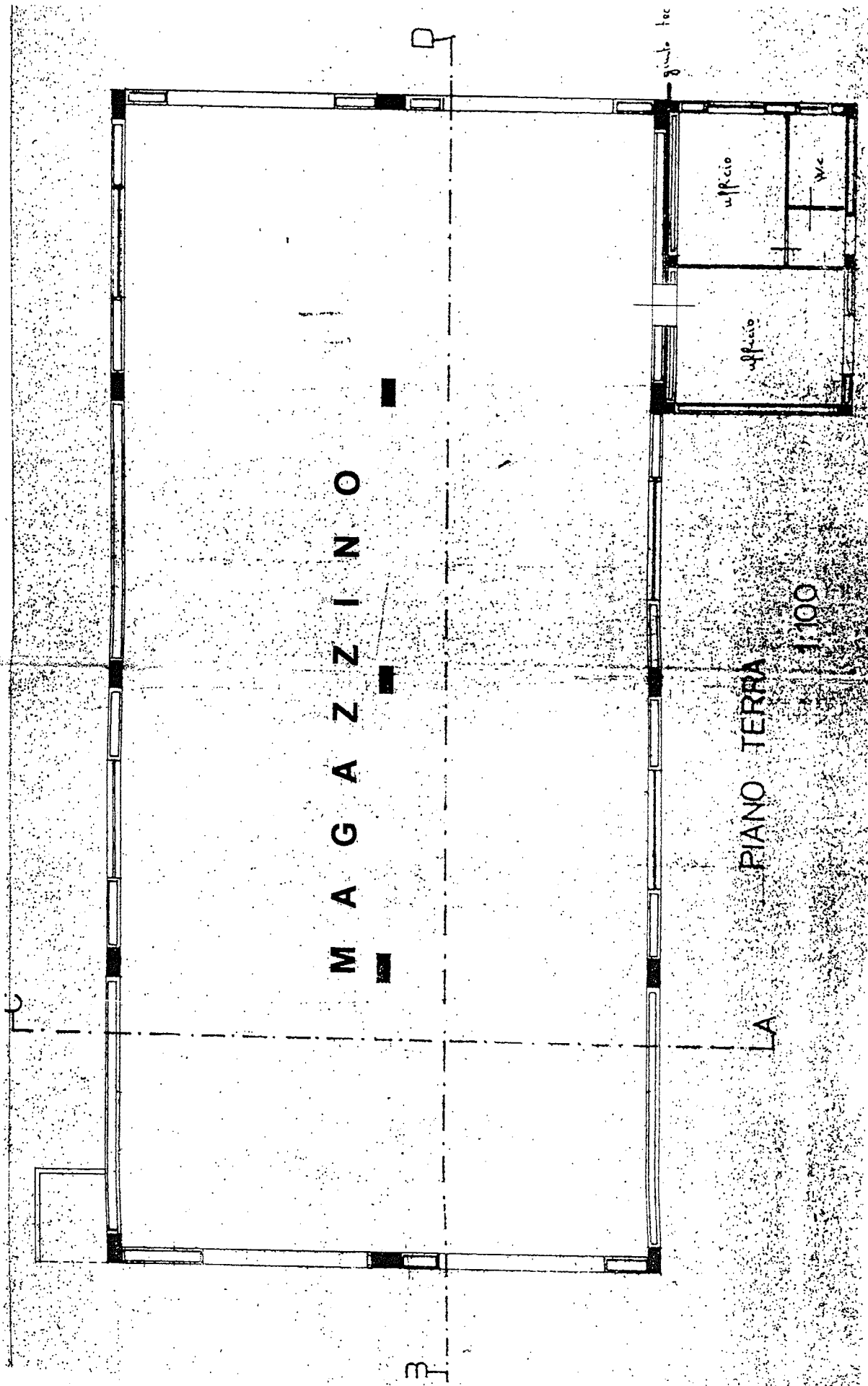
- Ubicazione magazzino-ufficio ed abitazione;
- ubicazione fabbricato a tre piani in costruzione;
- stradella gravata da servizi di passaggio;

PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA

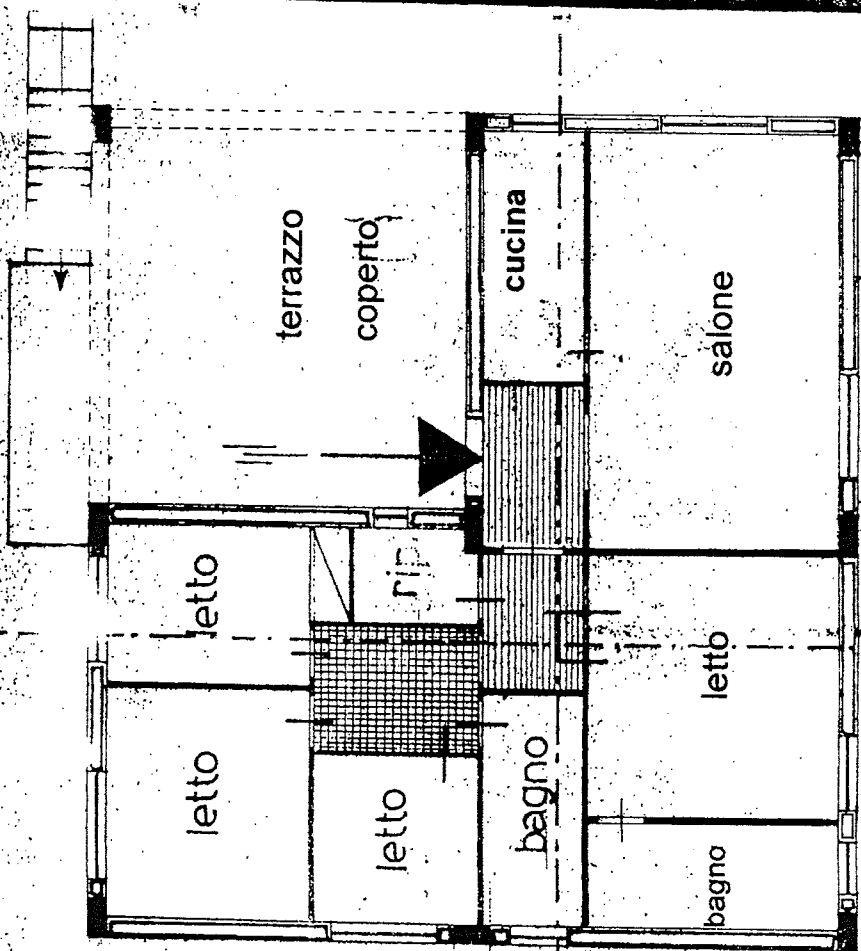
1:500

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Gruppo Dott. Ezio Loschiavo)

TAV. "C"



TAV."D"



PRIMO PIANO

1:100

terrazzo scoperto

terrazzo coperto

cucina

salone

letto

letto

letto

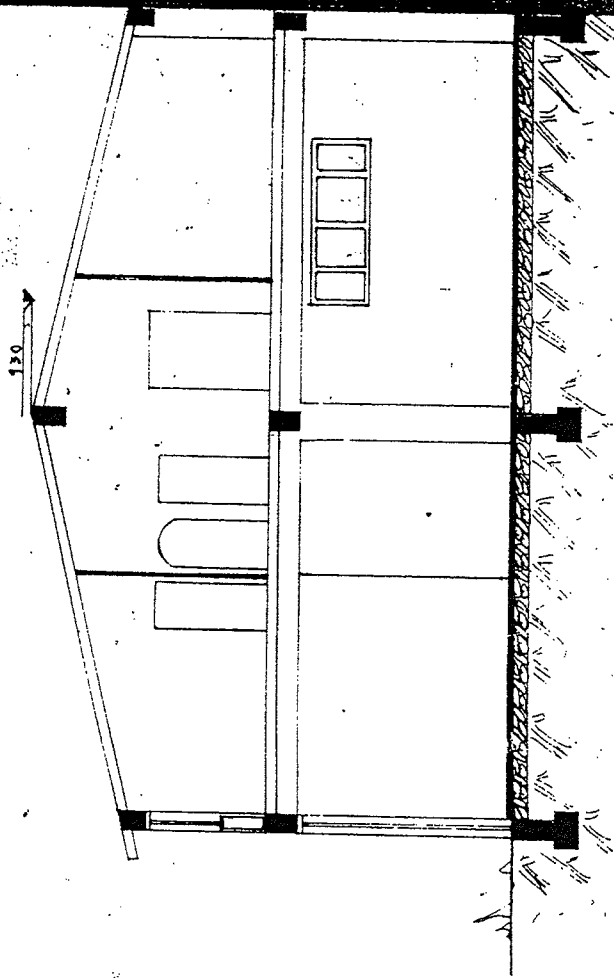
bagno

letto

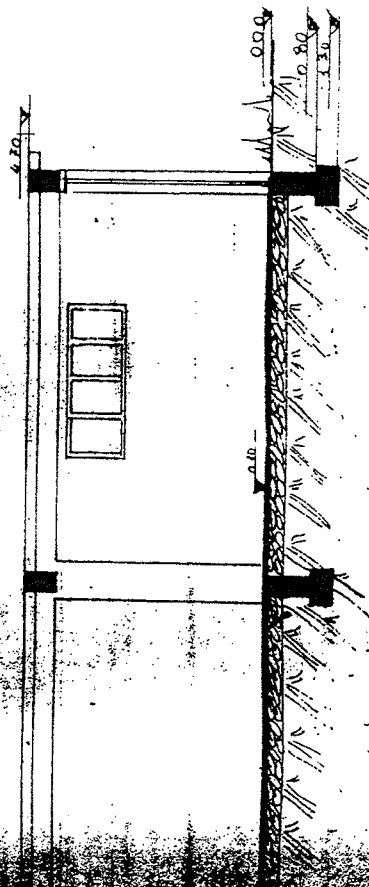
bagno

rip.

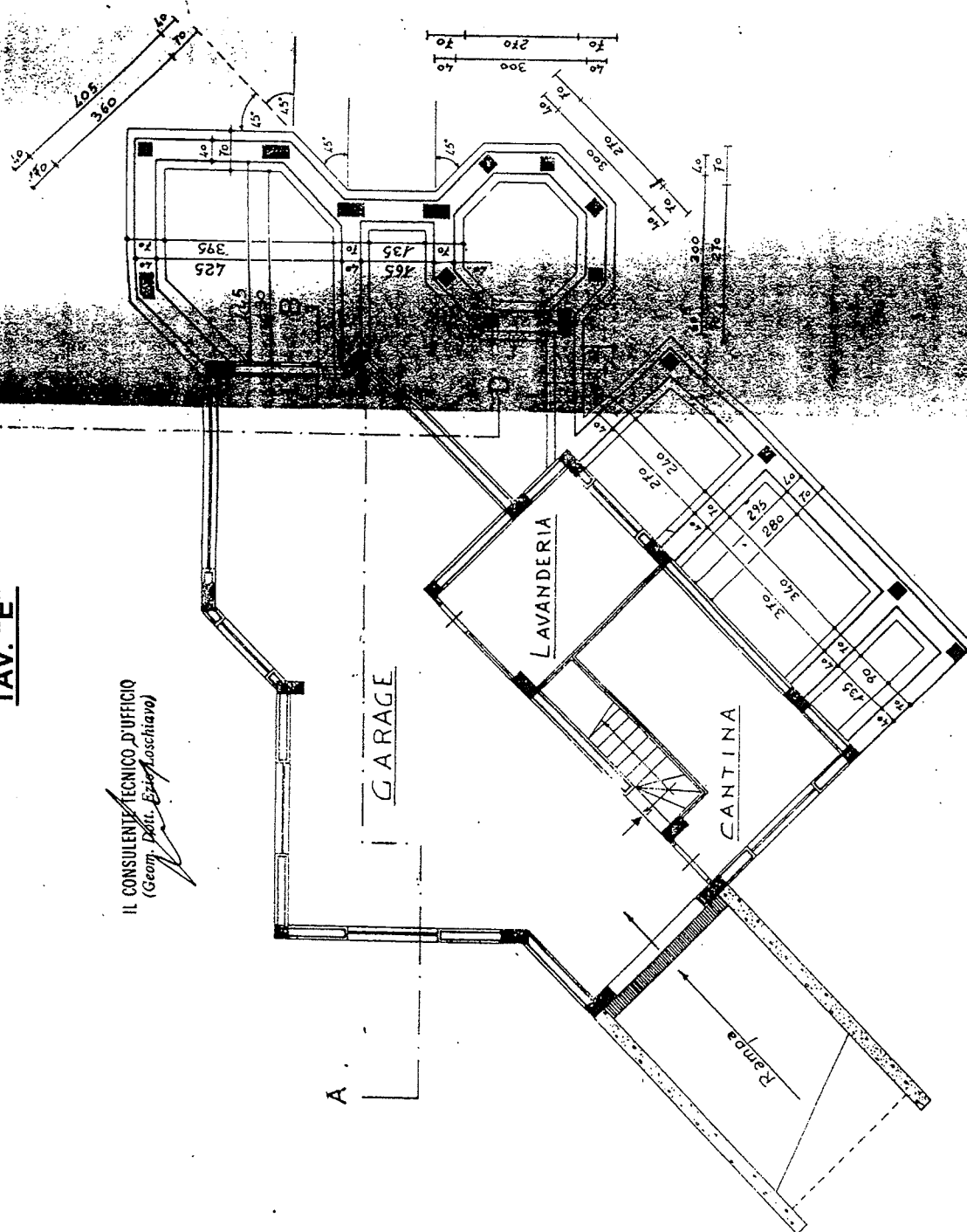
giusto tecnica



SEZIONE



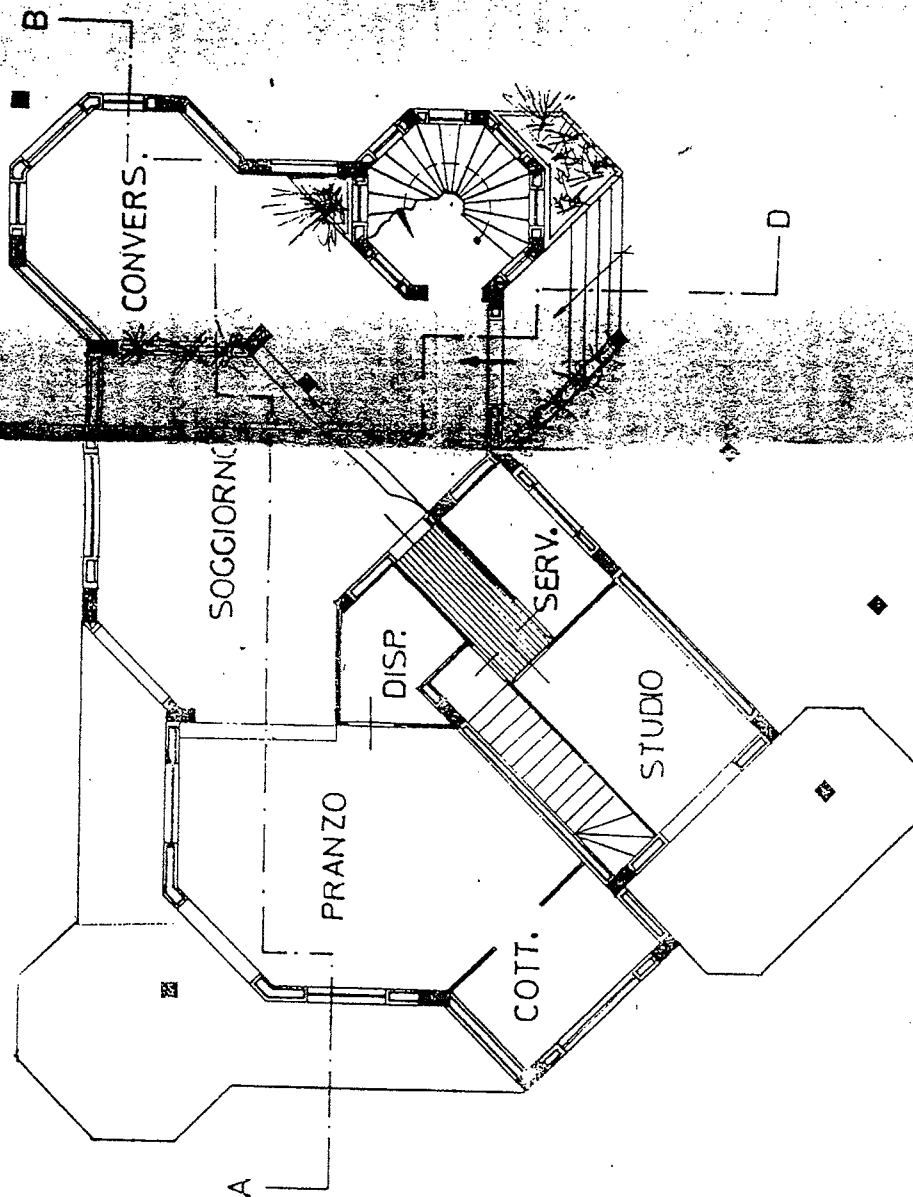
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. ~~Ezio~~ Loschiavo)



PIANTA SEMINTERRATO - PIANTA FONDAZIONI
E TELAIO DI BASE del piano rialzato

TAV. "F"

FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI



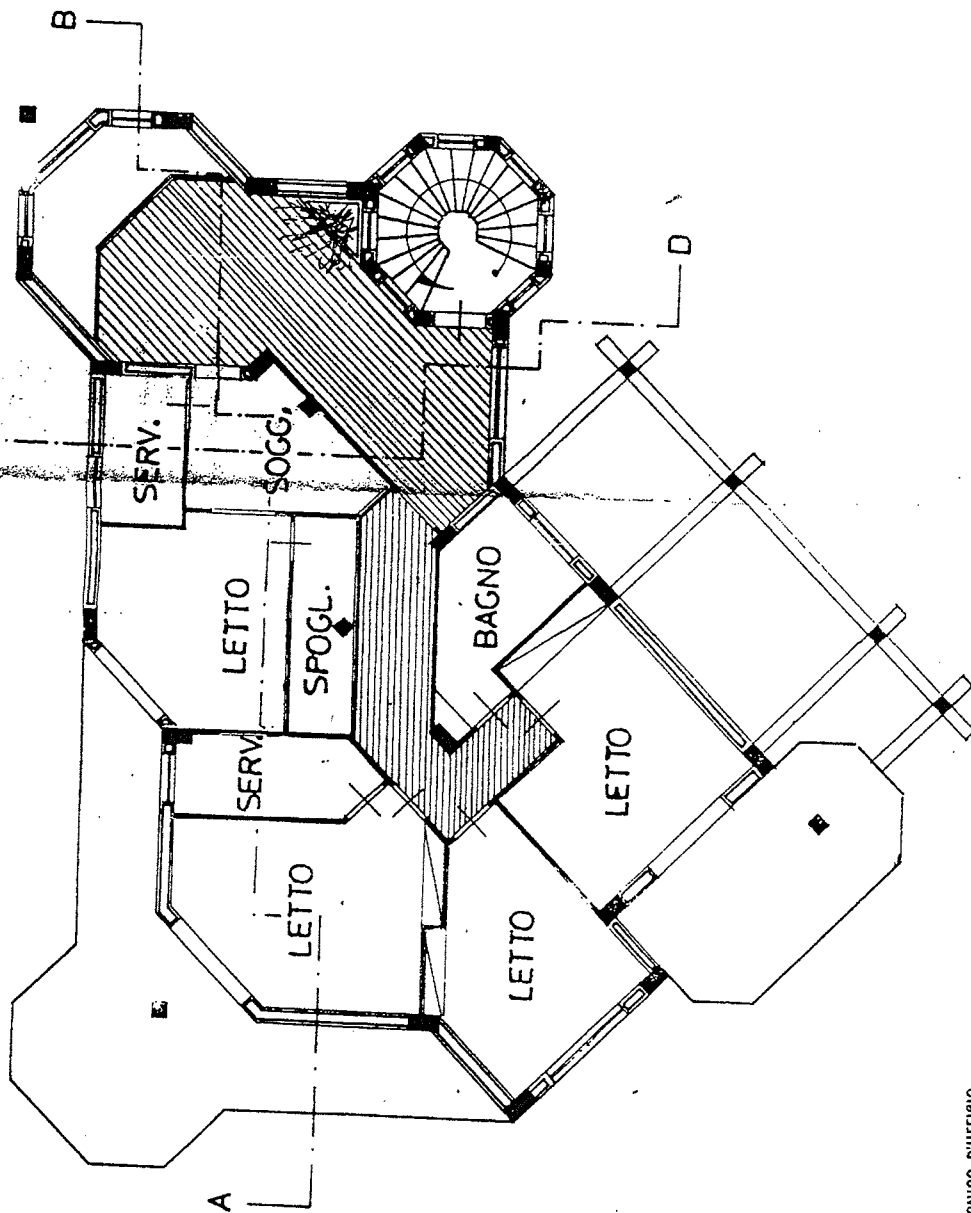
PIANO RIALZATO

1:100

Uff. Arch. L. 10.11.1940 D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

TAV. "G"

FABBRICATO A TRE ELEVAZIONI



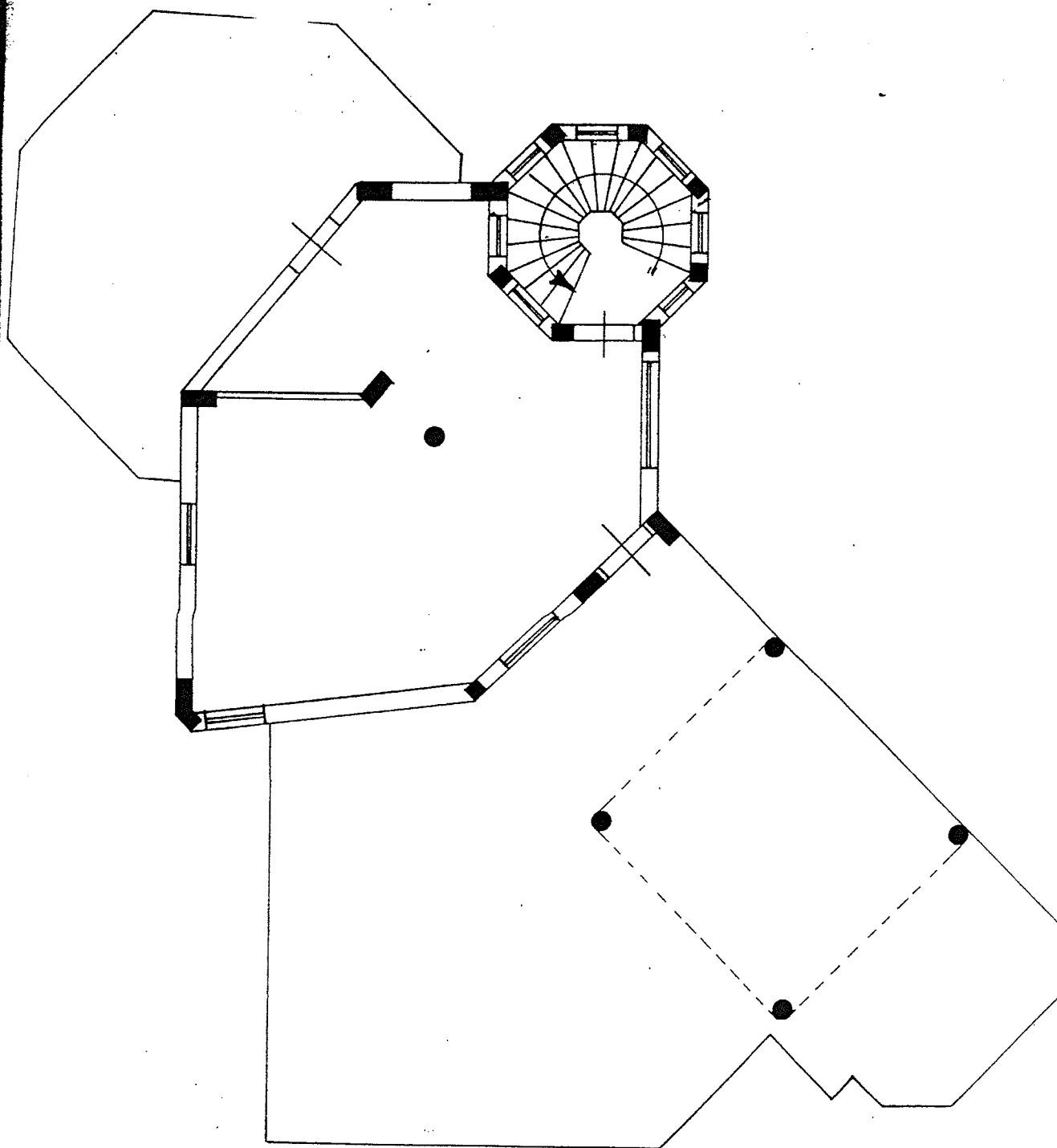
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loggiavolo)

PRIMO PIANO

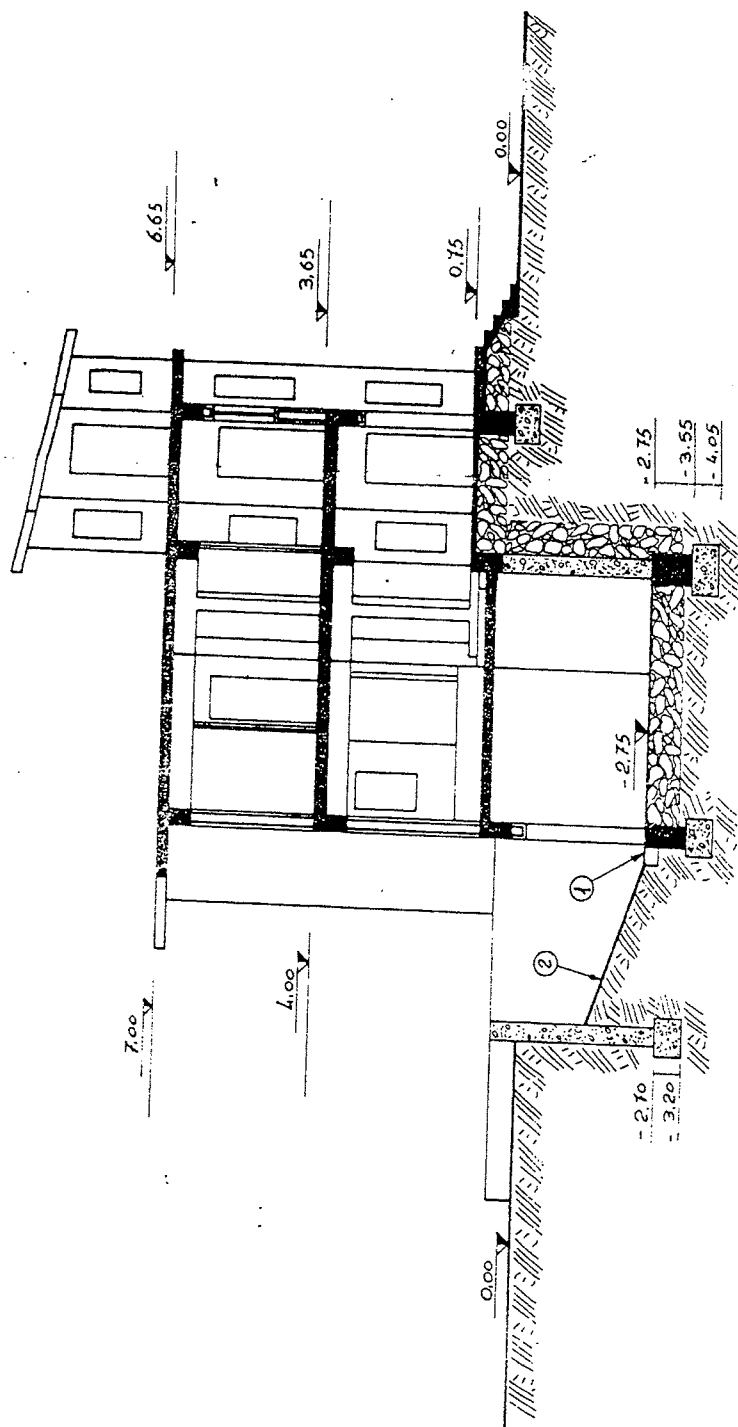
1:100

TAV. "H"

PIANTA PIANO SECONDO



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)



① - GRIGLIA DI SCOLO ACQUE PIOVANE

② - RAMPA GARAGE

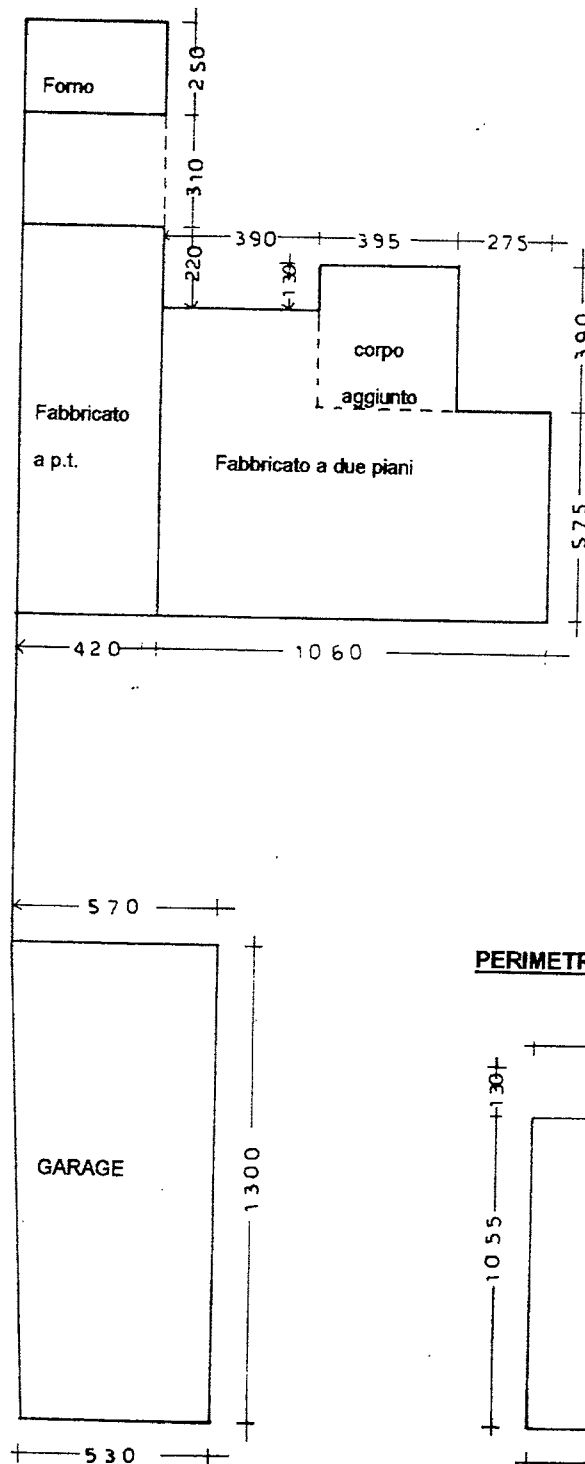
SEZIONE C-D

TAV."I"

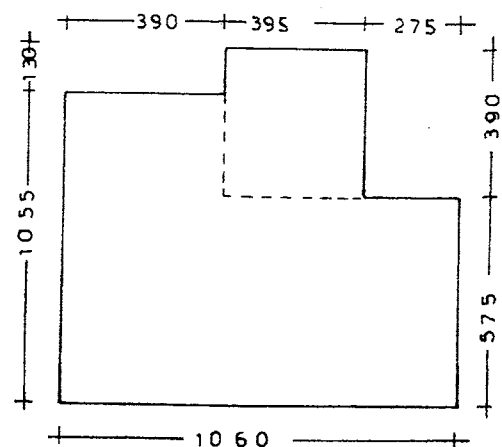
PERIMETRO PIANO TERRA FABBRICATO RURALE RIATTATO

PARTICELLA 176 F. 22

SCALA 1:2000



PERIMETRO PIANO PRIMO



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)

STUDIO TECNICO

geom. dr. Ezio Loschiavo

89044 LOCRI (R.C.) - Via Margherita di Savoia, 21 -

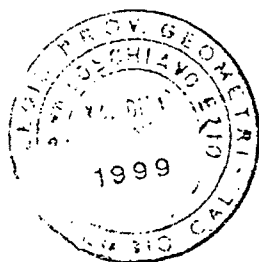
telefax 0964 - 29347

DITTA: TRIBUNALE DI LOCRI

P R A T I C A: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA FALLIMENTA-

RE N. 992/98 R.F. AI DANNI DI [REDACTED]

TAVOLE FOTOGRAFICHE

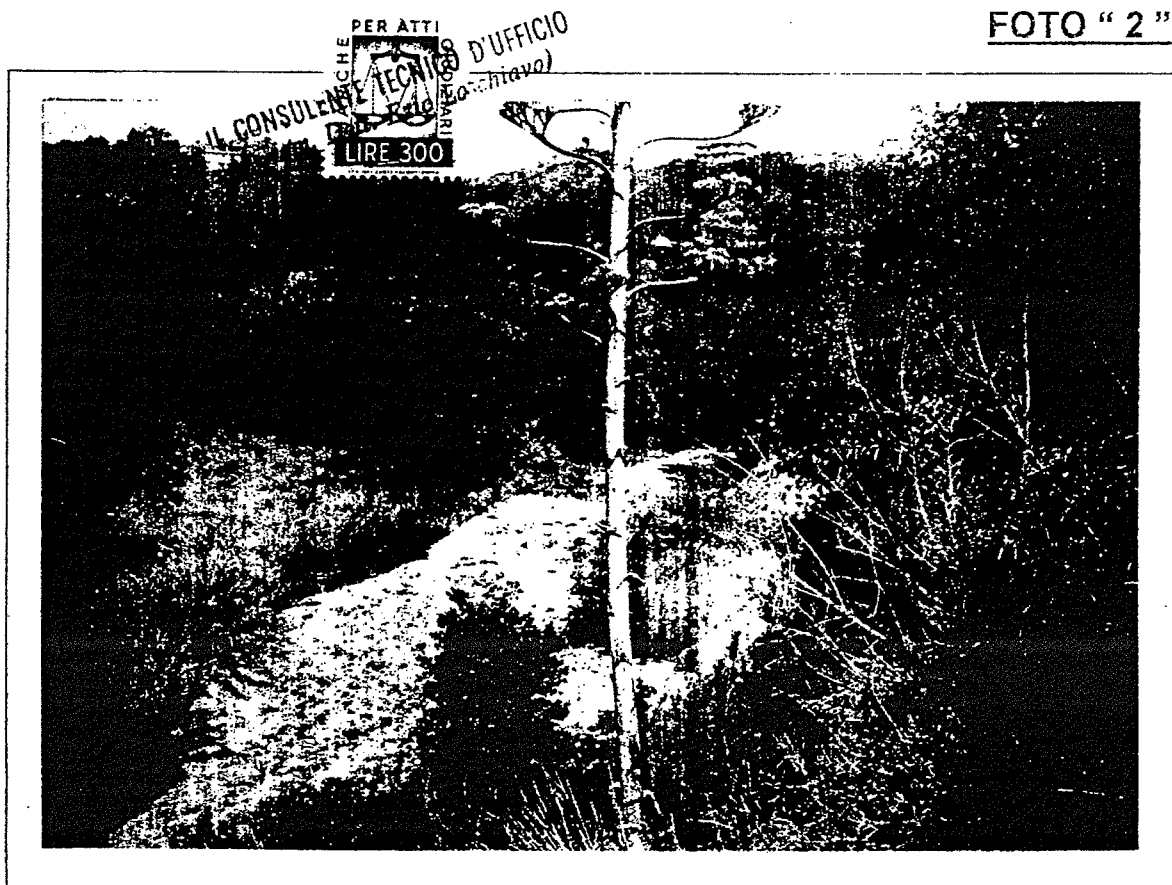


Il Tecnico

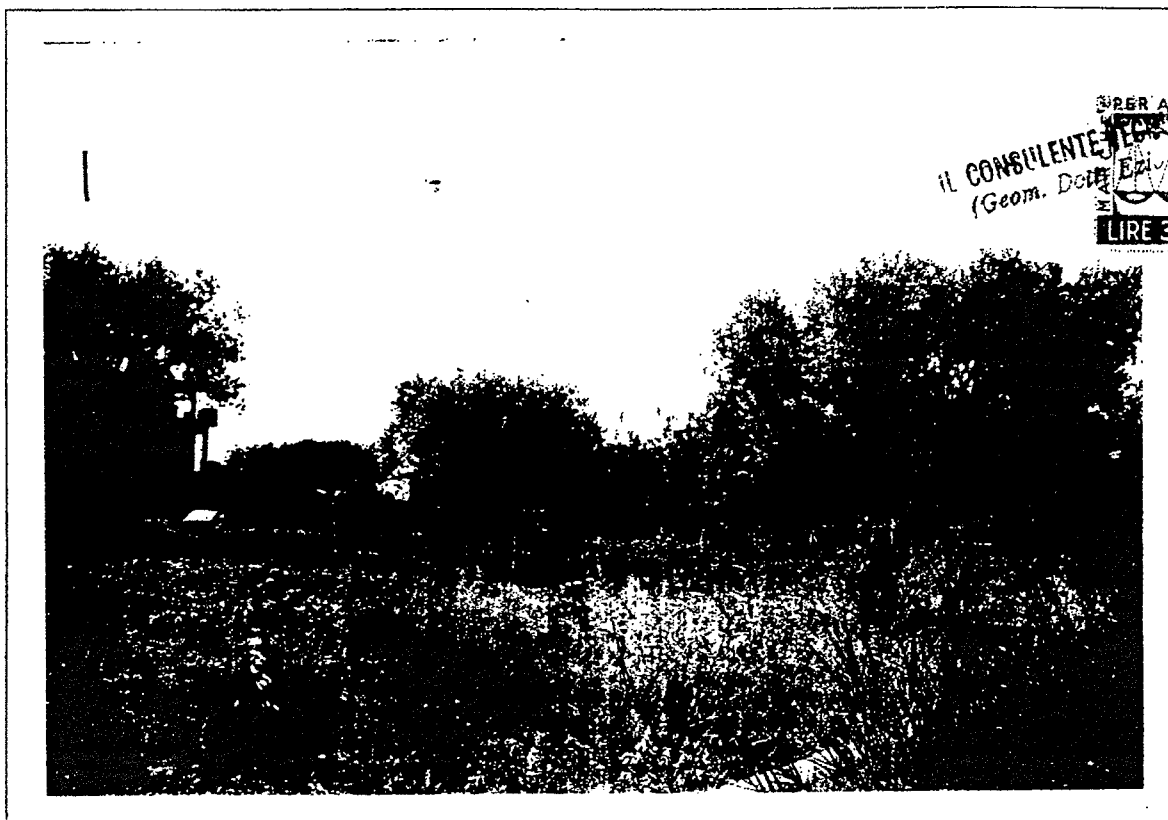
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)



Scorcio dello uliveto della particella 180 e del seminativo arborato della 170 in terreno in declivio;

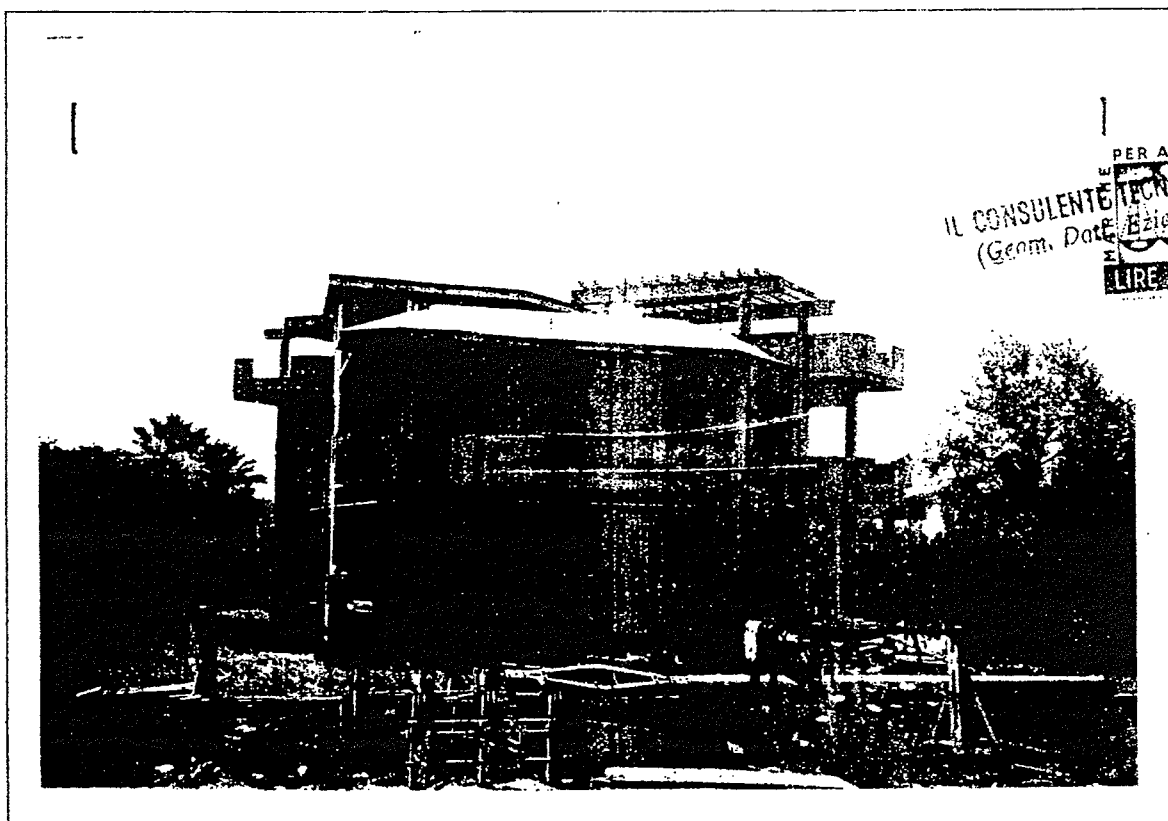


Veduta parziale del seminativo irriguo in terreno pianeggiante della particella 170;



PER ATTI
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)
LIRE 300

Veduta dell'agrumeto esistente in porzione della particella 171; e scorcio del fabbricato in costruzione a tre piani f.t. ubicato nelle particelle 275 e 276;



PER ATTI
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Dott. Ezio Loschiavo)
LIRE 300

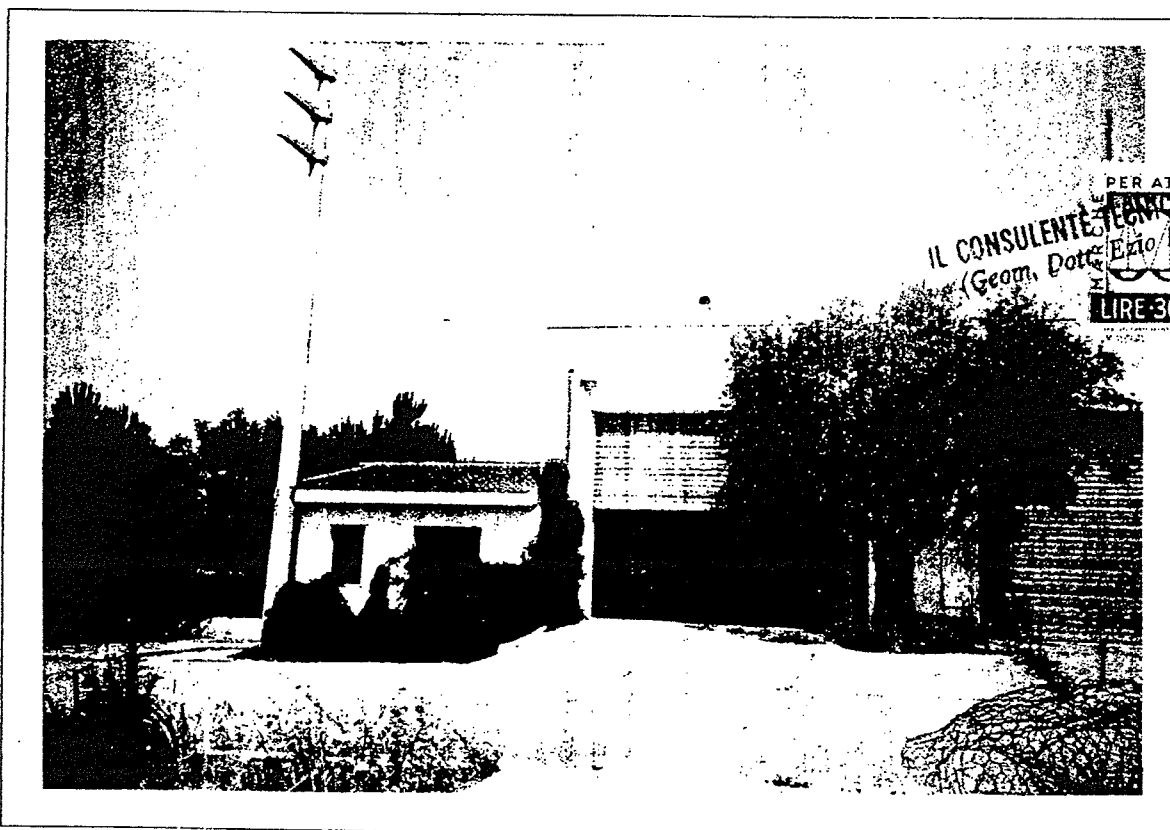
Fabbricato in struttura in c.a. a tre piani fuori terra più cantinato, realizzato nella particella

FOTO " 5 "



Magazzino in struttura intelaiata in c.a. della superficie coperta di mq. 44, realizzato nelle particelle 274 e 275;

FOTO " 6 "



Veduta della piccola costruzione attigua al magazzino coperta a tetto adibita ad ufficio;

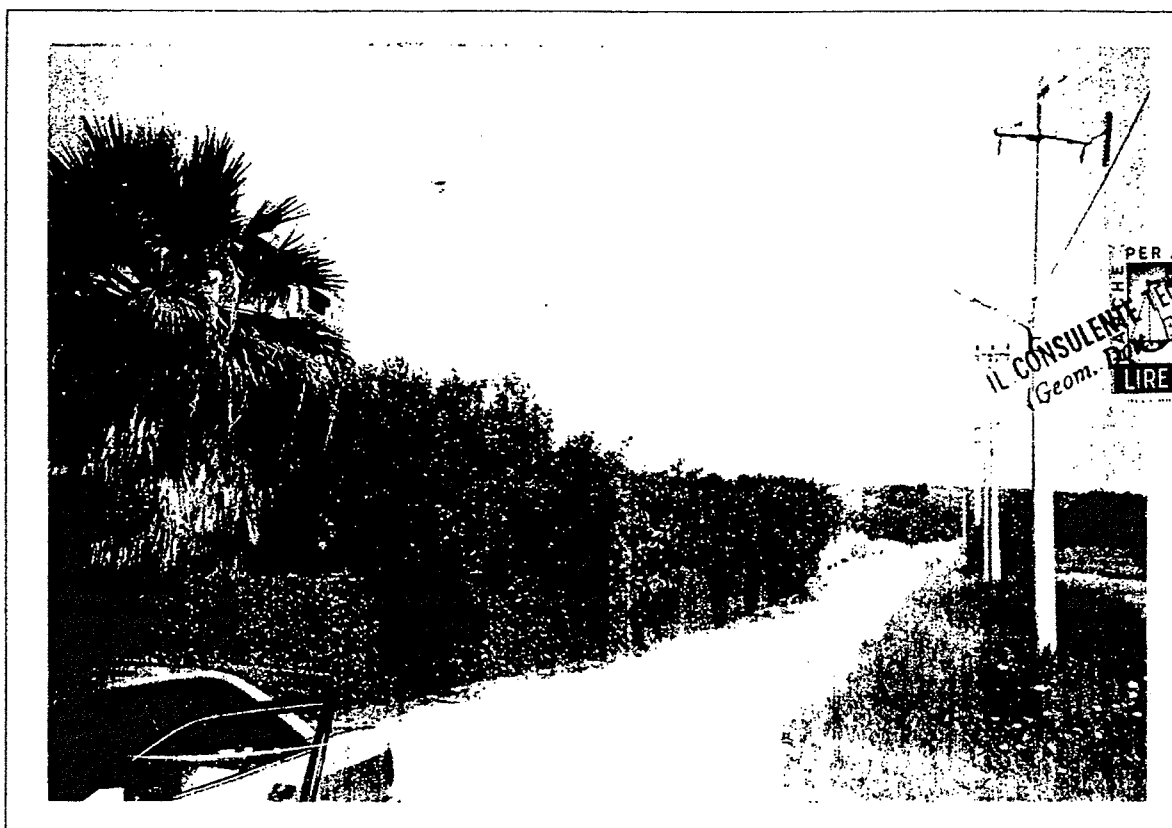


Veduta della parte retrostante del capannone su porzione del quale è stata realizzata una abitazione coperta con tetto a due spioventi;



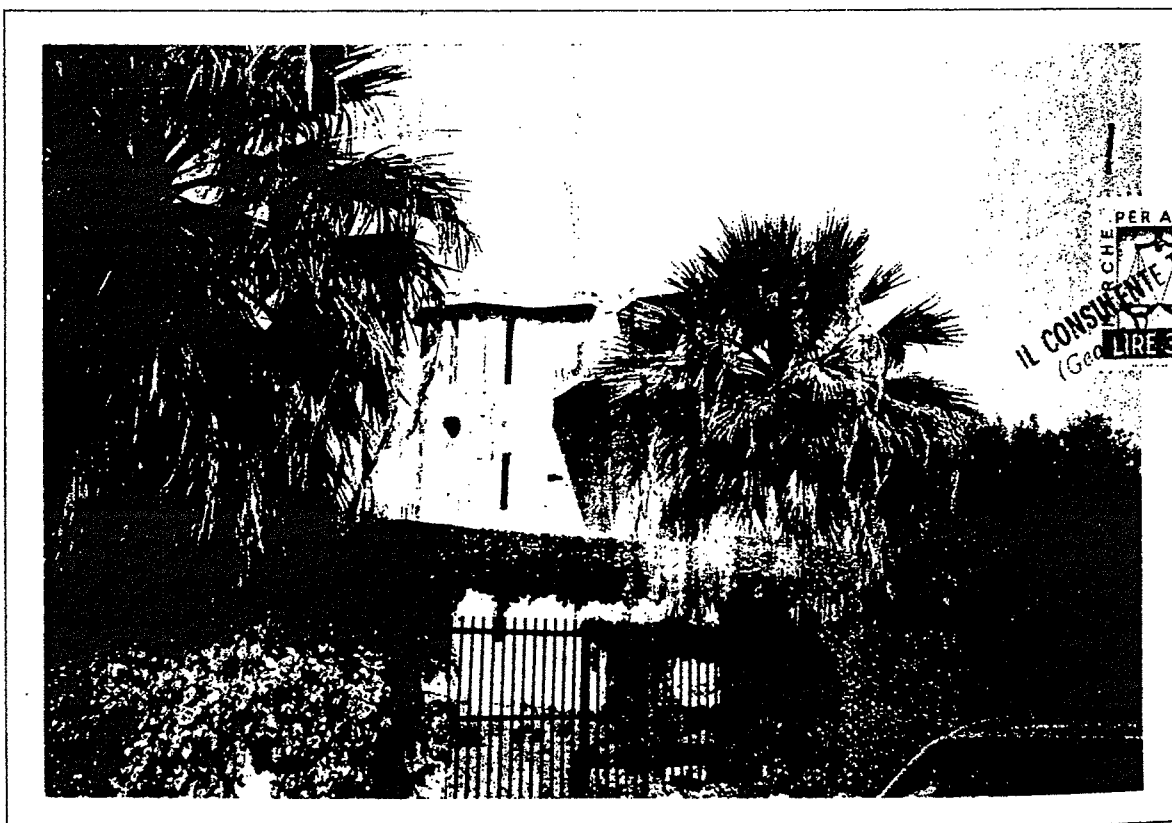
Veduta allo esterno di porzione del muro di recinzione in congl. cem. dell'area cortiva del capannone;

FOTO " 9 "



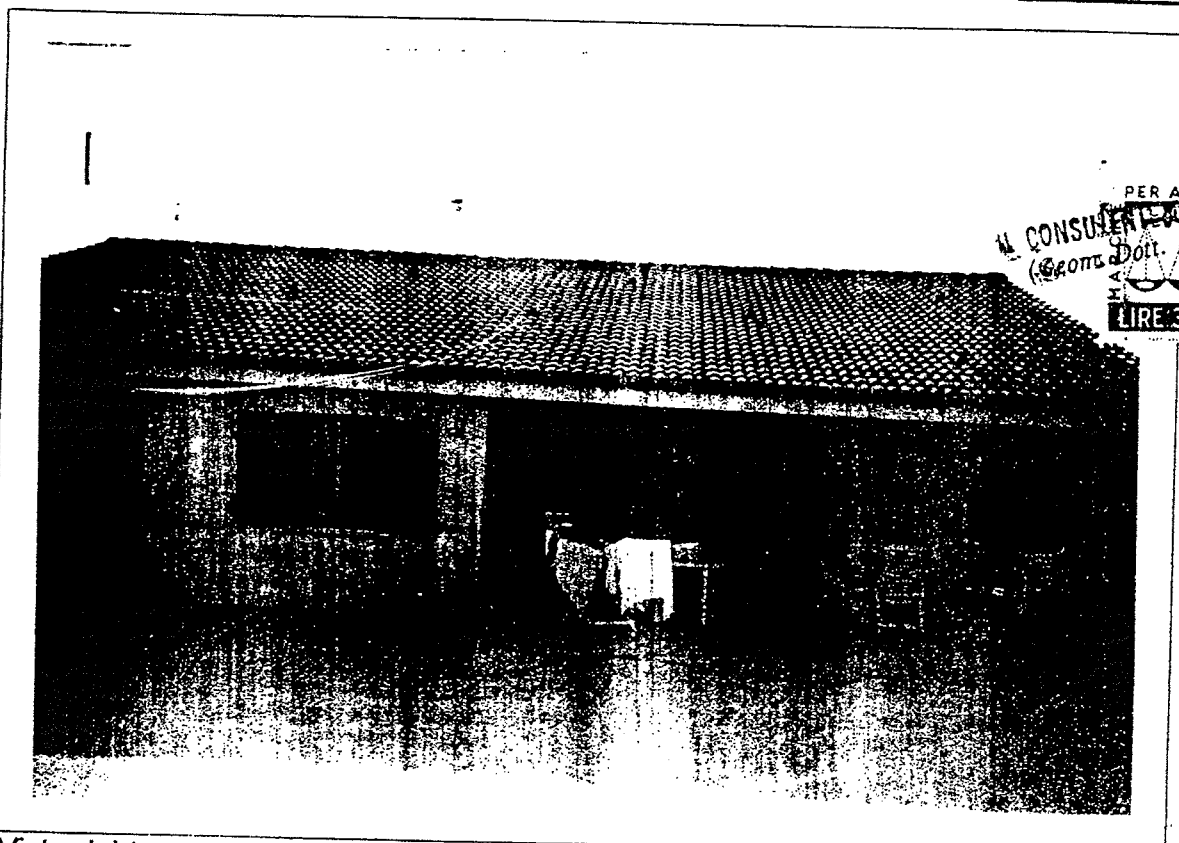
Veduta di altra porzione di recinzione e area cortiva del costruendo fabbricato a tre piani fuori terra e della strada privata di accesso;

FOTO " 10 "



Veduta del cancello d'ingresso all'area cortiva del costruendo fabbricato a tre piani fuori terra;

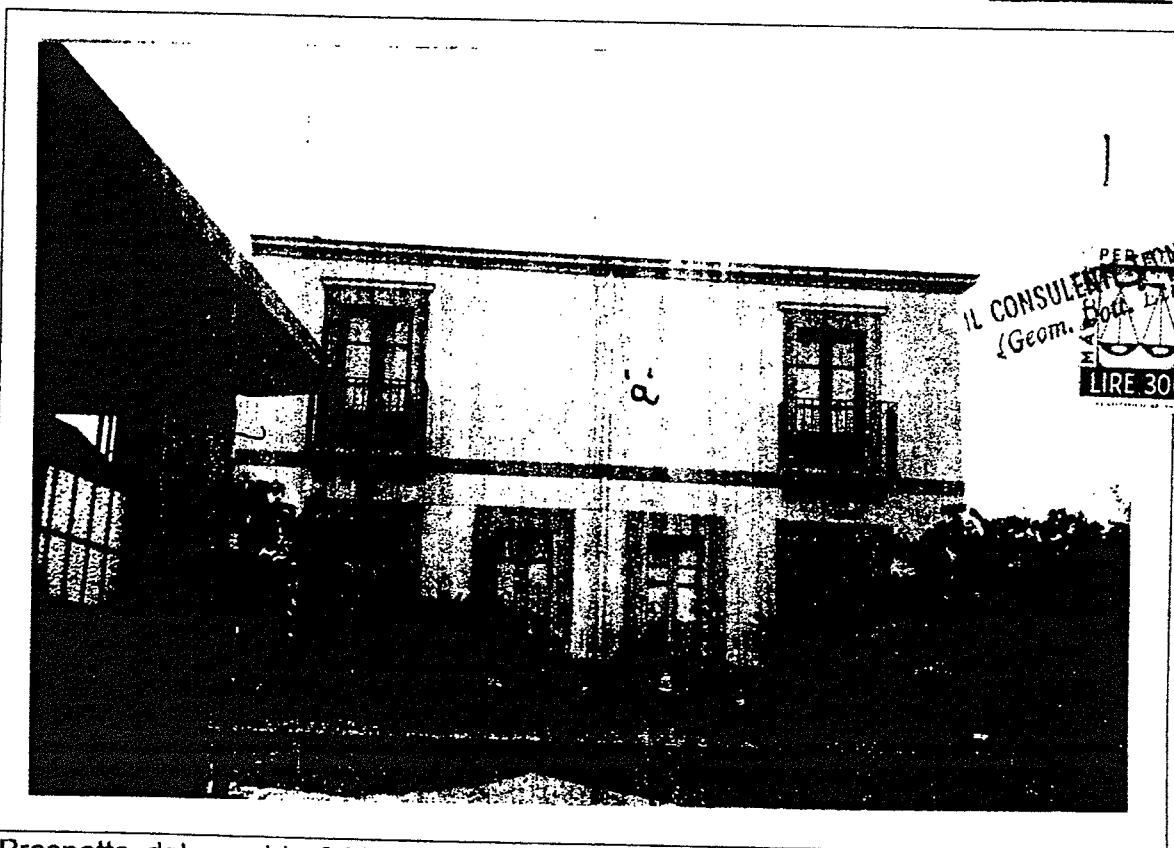
FOTO "11"



PER ATTORNIO TECNICO D'UFFICIO
 IL CONSULENTE TECNICO
 (Geom. Dott. Ezio Loschiav)
 MAZZINI
 LIRE 300

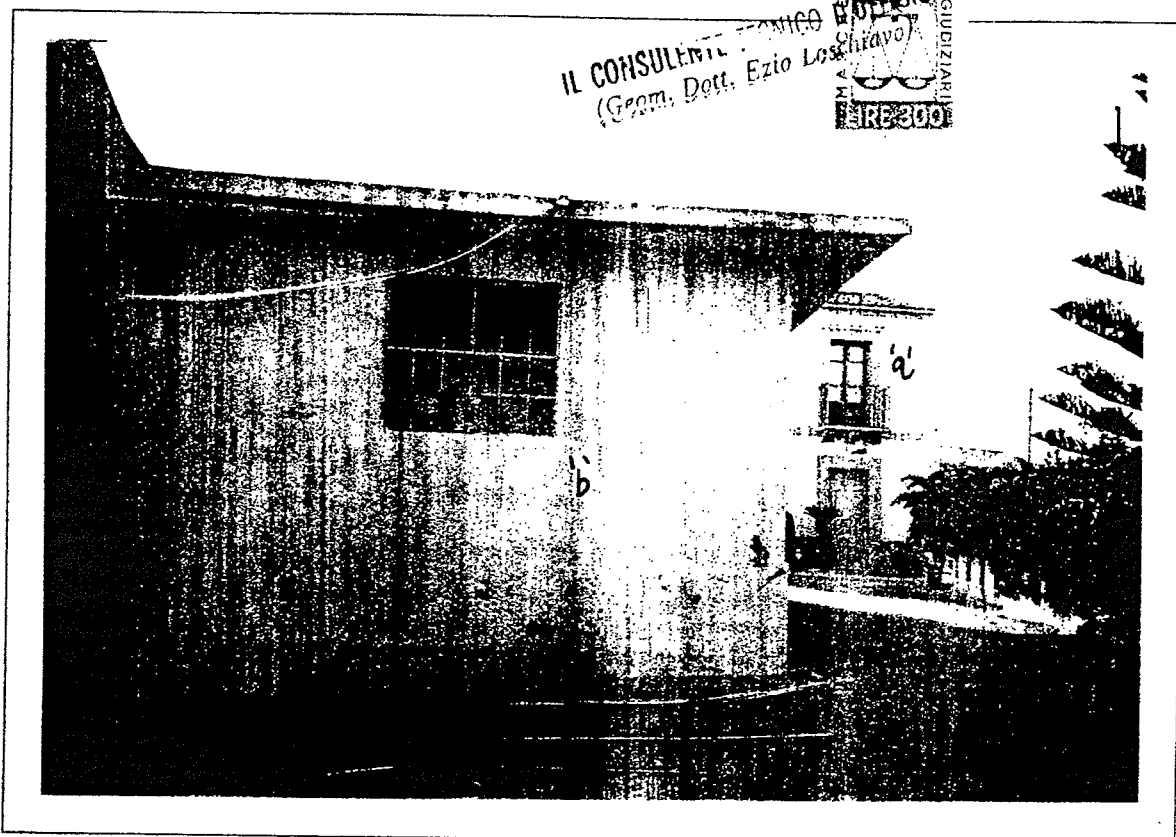
Vista dal terrazzo dell'abitazione e del terrazzo coperto a piano primo al di sopra del magazzino;

FOTO "12"



PER ATTORNIO TECNICO D'UFFICIO
 IL CONSULENTE TECNICO
 (Geom. Dott. Ezio Loschiav)
 MAZZINI
 LIRE 300

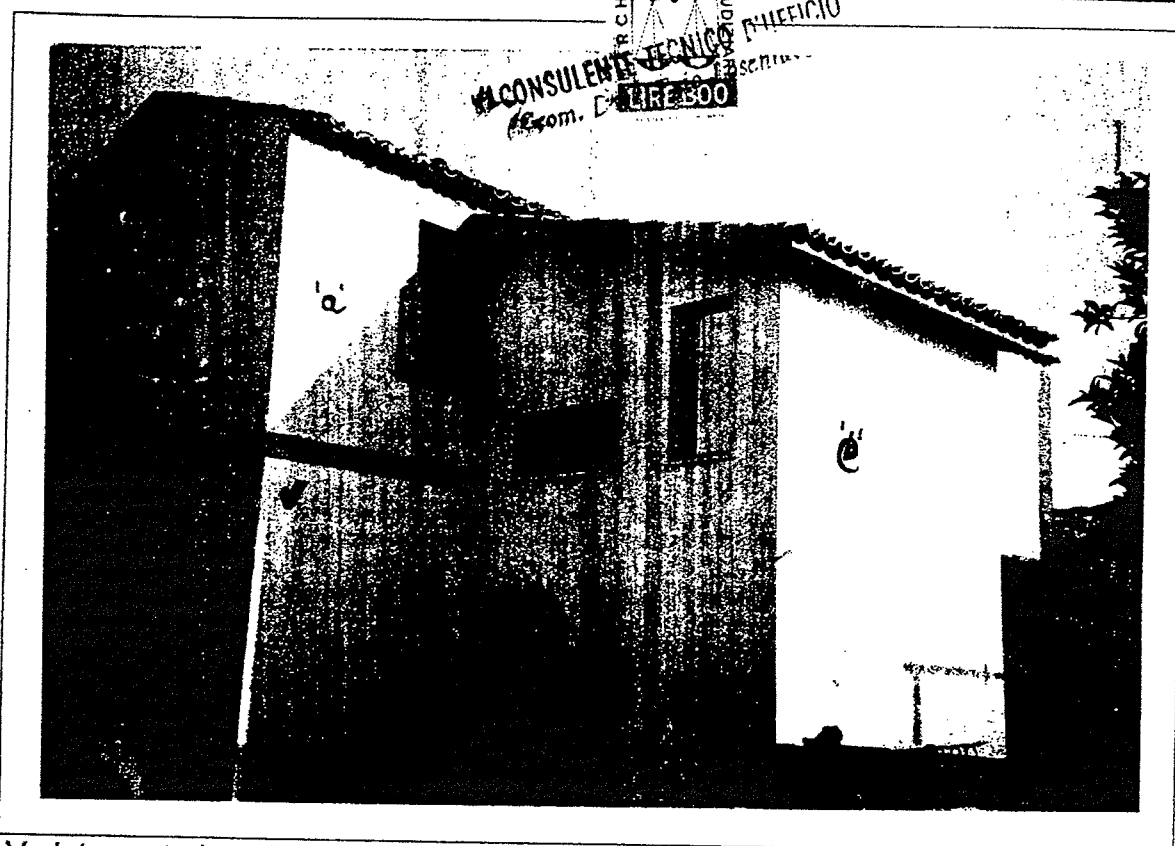
Prospetto del vecchio fabbricato rurale "a" riattato (part.Ila 176) a due piani fuori terra; e scorcio del garage "b" a piano terra;



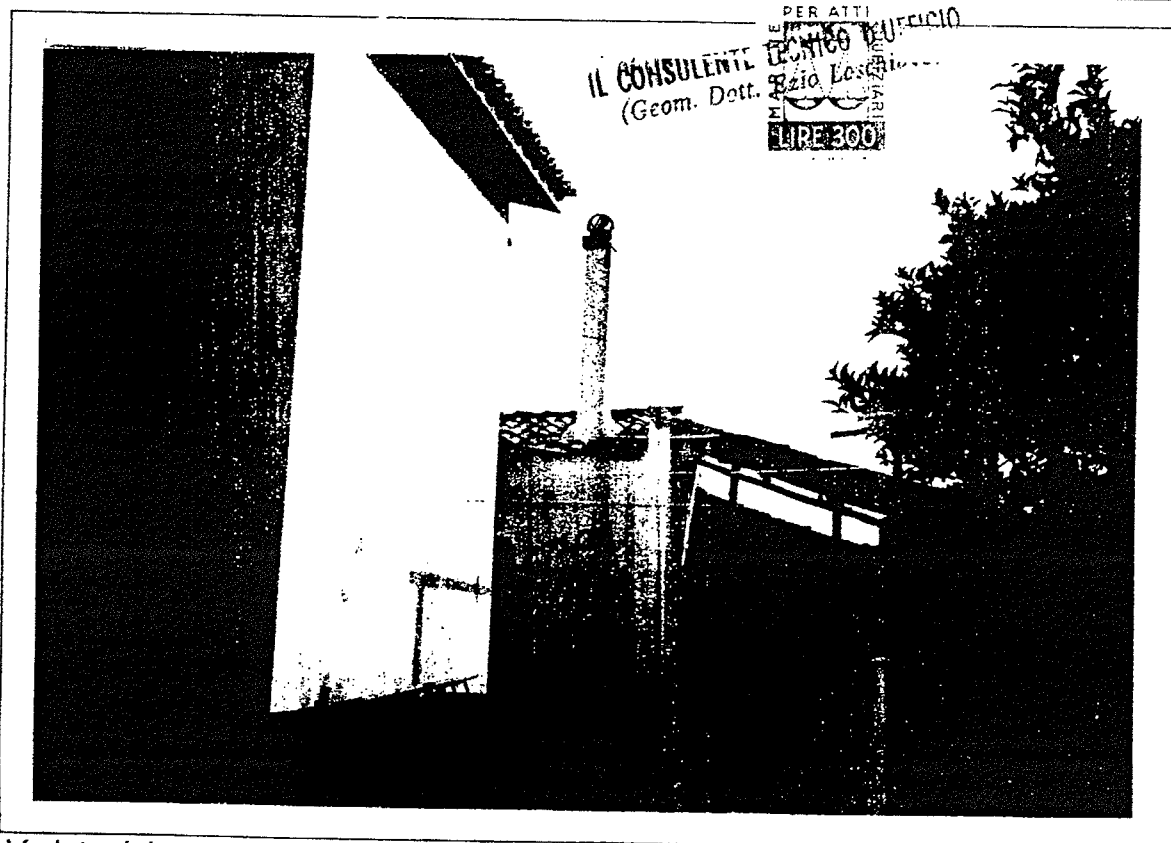
Veduta della parete posteriore del garage "b" e scorcio del fabbricato rurale riattato "a".



Veduta porta d'ingresso, anteriore del garage "b".



Veduta posteriore del fabbricato rurale "a" e del corpo aggiunto "c".



Veduta del vano forno "d" ubicato nel cortile posteriore del fabbricato rurale "a"