

# *Studio Tecnico Amoribello*

**“ Geom. Silvio Amoribello ”**

Via Cavour n. 27 (angolo via Giannone n. 33) - 93017 San Cataldo (CL)

Tel/fax 0934573204 - Email: [silvio.amoribello@geopec.it](mailto:silvio.amoribello@geopec.it)

## TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE CIVILE

Fallimento n. 53/1988

GIUDICE DELEGATO: Dott. Calogero D. CAMMARATA

CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Francesca MANCUSO

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Il C.T.U.**  
**Geom. Silvio Amoribello**

San Cataldo, lì 07/08/2019



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**SEZIONE CIVILE**

**Fallimento n. 53/1988**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Calogero D. CAMMARATA**

**CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Francesca MANCUSO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*All'Illustrissimo Sig. Giudice Delegato*

*Dott. Calogero D. CAMMARATA*

Il sottoscritto Geom. Silvio Amoribello, nato a San Cataldo il 25/06/1954 ed ivi residente nel viale dei Platani n. 136, con Studio Tecnico in via Cavour n. 27 (angolo via Giannone n. 33) in San Cataldo, regolarmente iscritto nell'Albo Professionale dei Geometri nel Collegio Provinciale di Caltanissetta al n. 881 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltanissetta, si pregia di rassegnare la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, in ordine al quesito formulato dall'ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Calogero D. CAMMARATA :

*"..... il mandato di stimare il Valore della Quota di Pertinenza della Curatela in relazione all'immobile sito in Milena c/da Chiesa, esteso are 24.80, in catasto alla pag. 3485 foglio 15, particella 71, con relativo fabbricato allo stato grezzo e di accertarne la comoda divisibilità secondo le quote spettanti a ciascun comproprietario".*

**Premesso**

- che, successivamente alla ricezione dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo sommario esame della documentazione reperita, al fine di poter meglio inquadrare la problematica ed i luoghi per cui è causa;

- che, in data 26/02/2019, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un proprio collaboratore tecnico, si è recato presso l'Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) del Comune di Milena, al fine di reperire ogni documento utile all'espletamento dell'incarico;
- che, in data 26/04/2019, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un proprio collaboratore tecnico, ha effettuato un primo sopralluogo nel sito in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa (Comune di Milena, c/da "Chiesa"), dove è stato ricevuto dal sig. \_\_\_\_\_ ,
- che, in data 20/05/2019, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un proprio collaboratore tecnico, ha effettuato un nuovo sopralluogo, nella zona circostante l'edificio in oggetto, al fine di poter meglio inquadrare urbanisticamente l'edificio, anche in considerazione del fatto che non risulta posizionato nelle mappe catastali;
- che, in 10/06/2019, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un proprio collaboratore tecnico, si è nuovamente recato presso l'Ufficio Tecnico (sez. Urbanistica) del Comune di Milena, al fine di approfondire le indagini relative all'immobile oggetto di causa e per meglio chiarire l'inserimento urbanistico attuale dello stesso;

Ciò premesso

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver attentamente esaminato la documentazione in suo possesso, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, ed a seguito di informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Milena e gli Uffici del Territorio presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, ritenendo di aver acquisito sufficienti conoscenze relative all'immobile oggetto di causa, redige la presente Relazione di Consulenza Tecnica, che viene esposta secondo la seguente articolazione:

Cap.1: Descrizione dell'immobile allo stato attuale

Cap.2: Situazione Urbanistica attuale del sito

Cap.3 Regolarità urbanistica dell'immobile

Cap.4: Dati catastali dell'immobile

Cap.5: Ipotesi di divisibilità dell'immobile

Cap.6: Elementi di Stima e di Valutazione

Cap.7: Risposta al quesito posto dal sig. Giudice

Cap.8: Conclusioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Cap.1: Descrizione dell'immobile allo stato attuale**

L'immobile oggetto della presente, è stato realizzato, a partire dall'anno 1985 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 81/84 del 07/11/1984.

Detta Concessione Edilizia è stata rilasciata ai richiedenti sigg.ri \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ed aveva come oggetto: "La costruzione di una struttura alberghiera in località Piano Chiesa". Doveva sorgere tra la località Piritto e la via Salvo D'Acquisto in un appezzamento di terreno, così catastalmente indicato: Foglio di mappa n. 15, particella n. 71, estesa mq. 2.480,00.

La consistenza prevista dell'edificio era la seguente: si doveva costruire un fabbricato, composto da n. 4 elevazioni (piano cantinato, piano terra, 1° e 2° piano).

Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia, i lavori sono iniziati. Ma, già nella costruzione del piano cantinato, lo stesso è stato realizzato in pianta, ben più ampio ed in difformità a quello autorizzato con la Concessione Edilizia.

E' stato, conseguentemente, realizzato il piano terra rialzato, con una distribuzione dei vani ben diversa da quella in progetto.

La costruzione, però si è fermata con la realizzazione di sole due elevazioni fuori terra. Non sono stati più realizzati gli altri due piani elevati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il piano cantinato, che in Concessione Edilizia doveva avere una superficie coperta di mq. 298,05 è stato invece realizzato molto più ampio, infatti occupa una superficie di ben mq. 491,50.

Il piano terra, che in Concessione Edilizia doveva avere una superficie coperta di mq. 494,35, è stato realizzato leggermente più piccolo. Occupa infatti una superficie di mq. 481,83.

L'altezza netta interna del piano cantinato è di mq. 2,90, mentre l'altezza netta interna del piano terra è di m. 3,05.

La cubatura complessiva realizzata, risulta essere la seguente:

- piano cantinato = mq. 491,50 x m. (2,90 + 0,20) = mc 1.523,65

- piano terra = mq. 481,83 x m. (3,05 + 0,20) = mc 1.565,95

Volume Complessivo mc 3.089,60

L'edificio, allo stato attuale, è incompleto, in buona parte ancora allo stato rustico, ed in piccola parte rifinito in maniera molto grossolana.

E' stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato (fondazioni, muri contro terra, pilastri, scale, solai) e tamponamenti esterni con blocchi di vario tipo, in funzione degli ambienti che racchiude (o con blocchi pieni, o con blocchi forati).

Come anzidetto, l'edificio realizzato è ancora in gran parte incompleto. Solamente una piccola parte del piano terra rialzato è stata da tempo completata, ma allo stato attuale si presenta in condizioni molto vetuste ed in precarie condizioni di abitabilità.

Esternamente l'edificio è privo di prospetto protettivo della struttura (è ancora allo stato rustico con uno strato di traversato cementizio). La copertura, piana, è priva di qualsiasi tipo di impermeabilizzazione, e ciò favorisce l'infiltrazione di acqua piovana in diverse parti dell'edificio.

Le opere di finitura (infissi) sono di tipo comune, in uso negli anni ottanta del secolo scorso, e sono molto vetusti. Lo stesso dicasi per le aperture interne, i pavimenti, gli intonaci interni e gli impianti tecnologici.

Si può affermare, pertanto, che l'edificio si presenta in buona parte allo stato completamente rustico (solamente struttura portante, tamponamenti esterni ed alcuni divisori interni), mentre la parte finita è in precarie condizioni di abitabilità.

Per essere pienamente funzionale, l'edificio necessita di importanti lavori di completamento, affinché lo stesso possa essere interamente fruibile.

Necessita, anche, con urgenza di alcune opere indifferibili che ne contengano il lento, ma costante deperimento.

### **Cap.2: Situazione Urbanistica attuale del sito**

Il Piano Regolatore attualmente vigente nel Comune di Milena, inserisce il nostro immobile in "Zona B1".

La zona B1 è costituita da complessi edilizi di antica e recente costruzione, con continuità edilizia lungo alcuni assi stradali. In tale zona di uso prevalente residenziale, sono ammessi:

commerci, uffici, studi professionali, attività artigianali non nocive, servizi pubblici, depositi, magazzini, attività socio-culturali.

Sulle piazze e fronti stradali è obbligatoria l'edificazione con tipologia edilizia continua.

Densità fondiaria: 3,50 mc/mq

Indice di copertura: 60%

Altezza degli edifici: 10,50 m

Numero massimo dei piani: tre

Tipo edilizio: continuo o a schiera

Distacchi minimi dal filo stradale e da altri confini: 5,00 m

**Cap.3: Regolarità Urbanistica dell'immobile**

E' da dire, prioritariamente, che il fabbricato realizzato, benché volumetricamente sia notevolmente più piccolo di quello autorizzato, è comunque, difforme rispetto al Progetto Approvato, sia nella consistenza che nella destinazione d'uso.

L'edificio oggetto della presente ha le seguenti caratteristiche tecnico-urbanistiche:

- Terreno disponibile: mq 2.280,00
- Superficie coperta: mq 491,50
- Cubatura complessiva: mc 3.089,60
- Altezza massima dal suolo: m 6,35
- Numero piani: n. 2
- Distanza minima dai confini: variabile da ogni confine, ma sempre superiore a m. 5,00

Confrontando questi dati con quanto prescrive il P.R.G., avremo:

- Densità fondiaria: 1,36 mc/mq (effettiva, realizzata),  
*ampiamente entro il limite prescritto.*
- Indice di copertura:  
realizzabile: (60% di mq 2.280,00) mq 1.368,00  
realizzato: mq 491,50  
*ampiamente entro il limite prescritto.*
- Altezza degli edifici:  
realizzabile: m 10,50  
realizzato: m 6,35  
*ampiamente entro il limite prescritto.*
- Numero massimo dei piani:  
realizzabili: n 3  
realizzati: n 2  
*entro il limite prescritto.*

- Tipo edilizio:  
realizzabile: continuo  
realizzato: continuo  
*rientra nella prescrizione.*
- Distacchi minimi:  
prescritto: m 5,00  
effettivo: variabile, ma sempre superiore ai m 5,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si può affermare, pertanto che, le caratteristiche urbanistiche/costruttive del nostro edificio, rientrano pienamente all'interno delle prescrizioni previste dalle norme del P.R.G.

#### **Cap.4: Dati Catastali dell'immobile**

Negli Atti presenti nei Fascicoli di Causa, i riferimenti catastali risultano essere i seguenti:

- Foglio di Mappa = n. 15 del Comune di Milena
- Particella = n. 71
- Consistenza = mq. 2.480
- Pagina = n. 3485

A seguito di consultazione catastale aggiornata, effettuata dal sottoscritto, i dati catastali attuali, risultano essere i seguenti:

- Foglio di Mappa = n. 15 del Comune di Milena
- Particella = n. 1.370
- Classamento = uliveto
- Classe = 1<sup>a</sup>
- Consistenza = mq. 2.280
- Partita = n. 5843

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La diversità nei dati catastali, riscontrabili tra quelli indicati nei Fascicoli di Causa e quelli attuali, sono la conseguenza di variazioni catastali intervenute a seguito di Frazionamento per Esproprio Parziale, per Pubblica Utilità (realizzazione della Villa Comunale). E' da segnalare, inoltre, che il fabbricato oggetto della presente non è ancora censito in Catasto.

**Cap.5: Ipotesi di divisibilità dell'immobile**

L'immobile oggetto della presente, così da come si evince dalla documentazione catastale, è stato realizzato su suolo di proprietà comune, indistinta ed indivisa dei seguenti sigg.ri:

- A

- L

- .

Poiché la pertinenza della Curatela Fallimentare riguarda esclusivamente le quote di proprietà dei sigg.ri \_\_\_\_\_, risulta essere necessario valutare ogni ipotesi di reale possibilità di divisione dell'immobile e dell'area circostante al fine di consentire l'autonomo godimento del bene, attribuibile alla ditta il cui patrimonio immobiliare non è compreso nelle quote di pertinenza della Curatela Fallimentare.

Poiché si rende necessario verificare la concreta fattibilità di divisione dell'immobile (Terreno e Fabbricato) in quanto la quota parte dei beni, spettanti alla sig.ra

... (pari ad 1/4 dell'intero) non fanno parte dell'Attivo fallimentare, il sottoscritto C.T.U., ha sviluppato una concreta ipotesi di divisione, che viene di seguito descritta:

Prioritariamente, si è tenuto conto che, l'ipotesi di divisione del bene e la conseguente attribuzione della quota (pari a 1/4 dell'intero alla ditta non soggetta alla Curatela) non dovesse creare reciproche servitù tra le due, distinte, future proprietà.

La divisione del bene, osservando questo preciso criterio, servirà a non costituire elemento di deprezzamento dello stesso, ed al contempo renderà autonome le fruibilità dei due beni, scaturenti dall'ipotesi di divisione.

Al fine di evitare reciproche servitù tra le nascenti due proprietà, si è ritenuto opportuno attribuire, a ciascuna delle due proprietà, le quote corrispondenti a quanto rilevato negli Atti catastali, ovvero alla sig.ra \_\_\_\_\_ la quota di 1/4 ed alla Curatela Fallimentare la quota di 3/4 dell'intero.

Per attuare questa ipotesi si è approntato la seguente soluzione:

a) Quota di proprietà attribuibile alla sig.ra \_\_\_\_\_ (pari ad 1/4 dell'intero).

**Terreno** ed aree di accesso esclusive (compresa area di sedime della quota parte dell'edificio del soprastante fabbricato).

Superficie attribuibile = mq. 445,00

Detta superficie comprende sia l'area di sedime della sua parte di fabbricato, sia un'area perimetrale all'edificio, sia la stradina di accesso ad uso esclusivo.

**Fabbricato**, costituito da una superficie di piano seminterrato e di piano terra rialzato (coincidenti e sovrastanti)

Seminterrato = mq. 133,66

Piano terra rialzato = mq. 133,66

Il fabbricato di cui sopra, comprende, anche una scala esterna, che sarà attribuita in uso esclusivo.

**b) Quota di proprietà attribuibile alla Curatela Fallimentare (pari a 3/4 dell'intero).**

**Terreno** ed aree di accesso esclusive (compresa area di sedime della quota parte del soprastante fabbricato).

Superficie attribuibile = mq. 1.835,00

Detta superficie comprende, sia l'area di sedime della parte di fabbricato, sia un'area perimetrale all'edificio, sia la stradina di accesso ad uso esclusivo.

**Fabbricato**, costituito da una superficie di piano seminterrato e di piano terra rialzato (coincidenti e sovrastanti)

Piano cantinato = mq. 357,84

Piano terra rialzato = mq. 348,17

Il fabbricato di cui sopra, comprende, anche una scala interna, che sarà attribuita in uso esclusivo.

**Cap.6: Elementi di Stima e di Valutazione**

Lo scrivente, ai fini della determinazione dell'attuale Valore di Mercato dell'immobile e del sito oggetto della presente, ha tenuto in debita considerazione i seguenti elementi di Valutazione, che contribuiscono a determinare in maniera sostanziale le effettive potenzialità di godimento del bene.

Si è, innanzitutto, tenuto conto del fatto che, l'edificio è stato costruito in maniera sostanzialmente difforme rispetto al Progetto approvato ed alla Concessione Edilizia rilasciata.

Pertanto, l'immobile, allo stato attuale risulta essere privo della indispensabile regolarità costruttiva. Per cui, necessiterà di successivi, necessari, adempimenti tecnico/burocratici finalizzati a regolarizzare urbanisticamente il fabbricato. Conseguentemente il fabbricato dovrà, necessariamente, essere censito in catasto.

Si sono reperite utili informazione circa compravendite di immobili simili, e/o comunque paragonabili al nostro edificio.

Si sono attentamente valutati gli elementi che possano influire positivamente sulla valutazione del bene (ubicazione, facilità di accesso anche per mezzi di notevole ingombro da comode strade pubbliche, centralità nel tessuto urbano, buona esposizione ed orientamento, buona fruibilità del bene dopo il completamento dei lavori, buona possibilità di ampliamento dell'immobile, ampia e comoda disponibilità di corte circostante ad uso esclusivo).

Gli elementi negativi che concorrono ugualmente alla determinazione del Valore sono, essenzialmente, quelli dovuti alla vetustà della struttura ed alla carenza, quasi assoluta di opere e/o strutture di protezione dagli eventi atmosferici. Inoltre, si sono tenuti in debita considerazione, i costi necessari da affrontare, per completare (anche per uno standard abitativo normale) l'edificio e l'area circostante a servizio dello stesso.

Ed infine, una componente che riveste ugualmente notevole importanza è la profonda crisi economica generale che si sta attraversando, ormai da oltre un decennio. Tale crisi economica, in alcune zone del meridione d'Italia e particolarmente nella nostra provincia e nei paesini dell'interno, a volte rasenta la recessione. Recessione che si evidenzia, immediatamente, con lo spopolamento dei paesi, dovuta alla nuova emigrazione di tante persone che vanno in cerca di lavoro.

Ciò si traduce, inevitabilmente, in una minore necessità di compravendita di immobili, con conseguente eccedenza di case vuote, non più utilizzate. Pertanto la poca domanda fa lievitare, al ribasso, il Valore attuale degli immobili.

**Cap.7: Risposta al quesito posto dal sig. Giudice**

Il quesito postomi è il seguente: “..... il mandato di stimare il Valore della Quota di Pertinenza della Curatela in relazione all'immobile sito in Milena c/da Chiesa, esteso are 24.80, in catasto alla pag. 3485 foglio 15, particella 71, con relativo fabbricato allo stato grezzo e di accertarne la comoda divisibilità secondo le quote spettanti a ciascun comproprietario”.

Il valore complessivo dell'immobile, comprensivo dell'area di sedime e delle aree circostante, ammontano ad € 334.936,50 (diconsi Euro Trecentotrentaquattromilanovecentotrentasei/50).

Detto valore va ripartito nel seguente modo, tenuto conto della ipotesi di divisibilità formulata dal sottoscritto, ovvero:

- a) Parte di proprietà (comprensiva dell'area di sedime e delle aree circostanti) attribuibile alla sig.ra \_\_\_\_\_ non facente parte dell' Attivo Fallimentare.

Valore Complessivo = € 85.746,50 (diconsi Euro Ottantacinquemilasettecentoquarantasei/50)

- b) Parte di proprietà (comprensiva dell'area di sedime e delle aree circostanti) attribuibile alla Curatela Fallimentare e costituente l' Attivo Fallimentare:

Valore Complessivo = € 249.190,00 (diconsi Euro Duecentoquarantanovemilacentonovanta/00).

**Cap.8: Conclusioni**

L'ipotesi di divisione del bene, formulata dal sottoscritto, è stata progettata in modo tale da evitare ogni tipo di interconnessioni e/o servitù tra le due nascenti proprietà, in modo che si possano evitare potenziali, futuri, problemi tra i diversi tenutari degli immobili. Si ritiene che la soluzione prospettata dal sottoscritto C.T.U., sia la più concretamente fattibile.

Il sottoscritto C.T.U., rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica e rimane a disposizione del Sig. G.D. al Fallimento, per ogni eventuale ulteriore adempimento o chiarimento ritenuti necessari.

Tanto dovevo per l'espletamento del mandato conferitomi.

San Cataldo, li 07/08/2019

