

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

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE CIVILE

Fallimento n. 53/1988

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO

CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Francesca MANCUSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

-Ulteriori Adempimenti



San Cataldo, li 21/12/2021

Il C.T.U.
Geom. Silvio Amoribello



Amoribello Silvio

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

Fallimento n. 53/1988

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO
CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Francesca MANCUSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Illustrissimo Sig. Giudice Delegato

Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

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.ssa Ester Rita Difrancesco:

".....quantificare i costi occorrenti per la regolarizzazione urbanistica del bene, indicare i costi e gli adempimenti occorrenti per la separazione in natura della quota di pertinenza del fallimento, di specificare quale sarà il valore del Bene all'esito della divisione (ed indicare la quota di costi necessari per la regolarizzazione urbanistica da detrarre dal valore di stima della quota di pertinenza della procedura)".

- OMISSIS -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 16/11/2021, perviene al sottoscritto una nota, (redatta dal funzionario dell'ufficio Urbanistica del Comune di Milena) contenente, sinteticamente, quanto più volte ripetutamente richiesto.

Ciò premesso

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver attentamente esaminato la documentazione in suo possesso, ed a seguito di informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Milena, ritenendo di aver acquisito sufficienti conoscenze, redige la presente Relazione, che viene esposta secondo la seguente articolazione:

Cap.1: Descrizione sintetica dell'Ipotesi di Divisibilità dell'immobile.

Cap.2: Determinazione dei costi necessari per:

- a) La Regolarizzazione Urbanistica dell'immobile.
- b) La separazione fisica (opere murarie) della quota di pertinenza del fallimento, dalla restante quota dell'immobile.

Cap.3: Risposta al quesito posto dal sig. Giudice:

Valutazione della quota di pertinenza del fallimento, dopo aver detratto le spese occorrenti (di cui al cap. 2) per la Regolarizzazione Urbanistica e per la Separazione Fisica dell'immobile.

Cap.4: Conclusioni

Cap.1: Descrizione sintetica dell'Ipotesi di Divisibilità dell'immobile

Le quote di proprietà del suolo su cui l'immobile è stato realizzato, e l'edificio stesso, sono le seguenti:

a) Quote di Proprietà di Pertinenza della Curatela Fallimentare:

----- : Proprietario per 2/4

----- : Proprietario per 1/4

Terreno ed aree di accesso esclusive (compresa area di sedime della quota parte

dell'edificio): mq. 1.835,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato, costituito dal piano seminterrato (avente sup. coperta di mq. 357,84) e dal piano terra rialzato (avente superficie coperta di mq. 347,17). I due piani sono autonomamente accessibili tramite una scala interna.

b) Quote di Proprietà Non di Pertinenza della Curatela Fallimentare:

a : Proprietario per 1/4

Terreno ed aree di accesso esclusive (compresa area di sedime della quota parte dell'edificio): mq. 445,00

Fabbricato, costituito da parte piano seminterrato e dal piano terra rialzato (coincidenti), aventi ambedue identica superficie coperta, pari a mq. 133,66.

I due piani del fabbricato sono intercomunicanti tramite una scala esterna ad uso esclusivo.

Cap.2: Determinazione dei costi necessari per:

a) La Regolarizzazione Urbanistica dell'immobile.

Per la Regolarizzazione Urbanistica dell'immobile, poiché lo stesso è stato costruito in maniera difforme rispetto al progetto approvato, necessita la presentazione, presso il competente Ufficio del Comune di Milena, della Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Tale procedura tecnica, comprende l'esecuzione di vari adempimenti tecnici, che sinteticamente vengono di seguito elencati:

- Rilievo dettagliato dell'immobile
- Redazione di Tipo Mappale
- Redazione di Accatastamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Redazione di Grafici Architettonici
- Perizia Giurata relativa alla descrizione dell'immobile
- Certificazione di Idoneità Statica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Redazione di Relazione Geologica
- Parere Igienico-Sanitario
- Altri adempimenti tecnici connessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I costi tecnici, comprensivi di Spese Comunali, Spese Catastali e Spese per Parere Igienico-Sanitario, ammontano a circa €. 6.000,00 (Euro seimila/00).

Inoltre, il Rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, è soggetta al Pagamento di Oneri Concessori (Oblazione), oltre a Diritti Comunali (Diritti di Segreteria, Diritti di Istruzione, Bolli, ecc...), che complessivamente ammontano ad €. 16.610,00.

Il costo complessivo, relativo agli adempimenti di cui sopra, ammonta ad €. 22.610,00 (Euro Ventiduemilaseicentodieci/00).

Dette somme, possono essere suscettibili di variazioni, a seguito della variazione dei Diritti Comunali, Catastali, di interessi sull'oblazione, ecc...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) La separazione fisica (opere murarie) della quota di pertinenza del fallimento, dalla restante quota dell'immobile.

La separazione in due proprietà distinte dell'immobile oggetto della presente, è realizzabile con la costruzione di un muro divisorio interno (in ambedue le elevazioni), da realizzare, esattamente, nella posizione indicata nei grafici allegati alla precedente C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La parete divisoria nel P.T., sarà realizzata con murature in blocchi di cemento pomice, mentre quella del al 1° piano sarà realizzata con blocchi di Laterizi forati.

La spesa prevista per la realizzazione di tali opere, ammonta ad €. 4.685,00.

(Euro Quattromilaseicentottantacinque/00)

Detta somma potrà essere suscettibile di Variazione, a seguito di eventuali aumenti dei prezzi di manod'opera e materiali.

Cap.3: Risposta al quesito posto dal sig. Giudice:

Valutazione della quota di pertinenza del fallimento, dopo aver detratto le spese occorrenti (di cui al cap. 2) per la Regolarizzazione Urbanistica e per la Separazione Fisica dell'immobile.

Il Valore complessivo dell'immobile, comprensivo dell'area di sedime e delle aree circostanti (in precedenza determinato) ammonta ad €. 334.936,50.

Detto Valore viene così ripartito:

- a) Quota di Pertinenza attribuita alla Curatela Fallimentare (pari a $\frac{3}{4}$ dell'intero), è pari ad €. 249.190,00.
- b) Quota di Pertinenza attribuita alla _____ (pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero), è pari ad €. 85.746,50.

I sopracitati importi devono essere decurtati, rispettivamente di:

- 1) Spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica pari ad €. 22.610,00 che vanno attribuite in dipendenza delle rispettive quote di proprietà:

1.1) Spese inerenti alla quota della Curatela Fallimentare:

$\frac{3}{4}$ di €. 22.610,00 = €. 16.957,50 (Euro
sedecimilanovecentocinquantesette/50)

1.2) Spese inerenti alla quota di pertinenza della

$\frac{1}{4}$ di €. 22.610,00 = €. 5.652,50 (Euro cinquemilaseicentocinquantadue/50).

2) Spese occorrenti per la separazione fisica dell'immobile, pari ad €. 4.685,00 che vanno attribuite in dipendenza delle rispettive quote di proprietà:

2.1) Quota di pertinenza della Curatela Fallimentare:

$\frac{1}{4}$ di €. 4.685,00 = €. 3.513,75 (Euro tremilacinquecentotredici/75).

2.2) Quota di pertinenza della

$\frac{1}{4}$ di €. 4.685,00 = €. 1.171,25 (Euro millecentosettantuno/25).

A seguito di quanto sopra, i Valori attribuiti alle rispettive proprietà, (dopo la decurtazione delle spese inerenti, di cui ai punti 1 e 2) risulteranno essere i seguenti.

a) Il Valore del bene di pertinenza della Curatela Fallimentare (al netto dei costi di cui sopra) risulta essere il seguente:

- Valore Iniziale = €. 249.190,00

- Dedurre costi di cui al punto (1) = €. 16.957,50

- Dedurre costi di cui al punto (2) = €. 3.513,75

Valore Residuale = €. 228.718,75

(Euro Duecentoventottomilasettecentodiciotto/75)

b) Il Valore del bene di pertinenza della (al netto dei costi di cui sopra), risulta essere il seguente:

- Valore Iniziale = €. 87.746,50

- Dedurre costi di cui al punto (1) = €. 5.652,50

- Dedurre costi di cui al punto (2) = €. 1.171,25

Valore Residuale = €. 80.922,75

(Euro Ottantamilanovecentoventidue/75)

Cap.4: Conclusioni

Il Valore del bene, di pertinenza della Procedura Fallimentare, decurtato dei Costi necessari per la Regolarizzazione Urbanistica dell'immobile e per la Separazione in natura tra le due proprietà, ammonta ad €. 228.718,75 (Euro duecentoventottomilasettecentodiciotto/75).

Il sottoscritto C.T.U., rassegna la presente e rimane a disposizione del sig. Giudice Delegato al fallimento per ogni eventuale ulteriore adempimento o chiarimento, se ritenuti necessario.

Tanto dovevo in adempimento al mandato conferitomi.

San Cataldo, li 21/12/2021

Il C.T.U.

Geom. Silvio Amoribello



Amoribello Silvio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it