

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

LOTTO "A"

INTEGRAZIONE ALLA VALUTAZIONE

**Fallimento: "....." nonchè dei soci illimitatamente responsabili
sig.ri ".....", "....."e"....." n°.../2013**

Giudice delegato:

ASTAlegale.net

Curatore : Dott. Mario Di Buò

Consulente Tecnico incaricato:

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini n°8

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

tel. 0735-568406 347-0026344



San Benedetto del Tronto 2 marzo 2018

NOTA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Arch. Luigi Anelli residente a San Benedetto del Tronto (AP) in via C. Lombroso n° 42, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Ascoli Piceno al n° 361, già nominato, dal Dott. Mario Di Buò, (curatore della procedura fallimentare) come tecnico per la redazione di una perizia, ha già espletato il proprio incarico con la presentazione degli elaborati richiesti.

Successivamente, alla presentazione degli elaborati, si sono verificate delle circostanze tali da richiedere una nota integrativa al lavoro svolto.

Si precisa quanto segue:

1) ad integrazione di quanto già descritto al punto 2 della perizia, redatta in data 24 novembre 2016, nella sezione riguardante la "SITUAZIONE EDILIZIA -URBANISTICA E SANITARIA DELL' IMMOBILE", si precisa che: la sanatoria edilizia che dovrà essere richiesta per la regolarizzazione urbanistica delle parti condominiali, potrà essere accolta solamente con la presentazione della pratica da parte di tutti i condomini, nella fattispecie si fa riferimento piano seminterrato box sub 11. Stesso discorso deve essere fatto per il vano ascensore posto in corrispondenza della scala condominiale che non è raffigurato graficamente negli elaborati assentiti della palazzina. Tutto ciò anche se effettivamente il piano quarto di cui all'oggetto della presente trattazione, è stato condonato e presenta una rappresentazione grafica anche degli spazi condominiali corretta.

Pertanto, considerando le attuali interpretazioni del Comune di Grottammare, in luogo di quanto sopra, si ipotizzano di seguito i costi da sostenere per la completa regolarizzazione urbanistica dell'immobile, fermo restando le condizioni descritte:

per la regolarizzazione del piano scantinato da presentare da parte del condominio, con l'approvazione di tutti i condomini:

€ 1.000,00 sanzione (da suddividere secondo i millesimi per ciascun condomino).

quota parte di sanzione secondo i millesimi (219,94) :

€ 219,94 (duecentodiciannove/94).

€ 1000,00 (mille/00) per ciascun piano di casa, per la regolarizzazione dell'ascensore condominiale. A tal riguardo, essendo il piano quarto interamente di una unica proprietà, la somma di competenza rimarrà invariata;

€ 516,00 (cinquecentosedici/00) sanzione per la regolarizzazione delle finestre velux.

Spese tecniche per le porzioni di competenza € 1.500,00 (mille/00)

TOTALE SPESE SANATORIA IPOTIZZATE : € 3.235,94 (quattromilasedici/00)

2) Per i lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'esecuzione dei lavori imposti dal Sindaco del comune di Grottammare, con ordinanza n°... del ...-...-2016, è stata spesa a consuntivo la somma di € 20.912,64;

sempre per i lavori di manutenzione straordinaria "migliorativi" riguardanti il terrazzo è stata spesa la somma di €16.091,12;

per riporto spese condominiali anni precedenti dal 01.10.2010 al 30.09.2016 € 9.158,67, già insinuate, ed € 2.188,01 riferite alla gestione ordinaria dal 01.10.2016 al 30.09.2017 in attesa di essere ammesse in prededuzione con richiesta del "Condominio" al Giudice Delegato in data 17.11.17.

In luogo di quanto sopra specificato, si evince quanto segue:

nella perizia già consegnata dal valore dell'immobile, riferita al LOTTO A era stata detratta per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria una somma ipotizzata, pari ad € 20.000,00 (ventimila/00). Questa somma era stata detratta quindi dal processo estimativo indicato, in quanto pensata a carico dell'eventuale acquirente.

Essendo ora questa spesa a carico della curatela fallimentare, il valore del lotto A dovrà intendersi pari ad €229.000,00 oltre € 20.000,00 precedentemente detratte.

Pertanto il valore complessivo del lotto A è di € 249.000,00 (duecentoquarantanovemila/00).



Esperto Incaricato

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini, 8

63074 - San Benedetto del Tronto(AP)

Tel: 0735/588406 - 347/0026344