

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO** [REDACTED] (N. 74/1993 R.F.)

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Familiari**

**Curatore Fallimentare: Dott. Fabio Ruffo**

**Oggetto: RELAZIONE GIUDIZIO DI DIVISIONE.**

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Fabio Ruffo, Curatore del fallimento emarginato in epigrafe,

- visto il provvedimento del 12 maggio 2023;

comunica quanto segue.

La causa civile iscritta al n. 911/2013 R.G.A.C. dinanzi al Tribunale Ordinario di Cosenza in composizione monocratica, Sezione II, Giudice Dott. Andrea Palma, avente per oggetto scioglimento di comunione e divisione immobiliare ex artt. 1111 c.c. e 784 e ss. c.p.c., proposta dalla curatela contro [REDACTED], definita con la sentenza non definitiva n. 301 emessa il 13/2/2015, cui ha fatto seguito il progetto esecutivo di divisione con l'ordinanza n. 2439 emessa il 6/4/2017, si è conclusa con l'assegnazione dei lotti nn. 2 e 4 al fallimento e dei lotti nn. 1, 3 e 5 agli eredi (v. ordinanza allegata), siti nel Comune di Spezzano della Sila, località Campo San Lorenzo.

Dall'ultima relazione del C.T.U. del 3 aprile 2017, si evince che il **lotto n. 2 è costituito da un appartamento (indipendente) posto al primo piano dello stabile principale (foglio 4 p.lla 123 sub. 2), specularmente all'altro appartamento (indipendente) assegnato agli eredi (foglio 4 p.lla 123 sub. 3), e dall'unità immobiliare B posta al piano terra derivante dal frazionamento da eseguire sull'immobile definito in perizia "ex caseificio" (foglio 4 p.lla 123 sub. 1). Si dà atto che, ad oggi, non vi è un'identificazione catastale dell'unità immobiliare B, necessaria prima della vendita, né dell'unità A (rientrante nel lotto n. 1 assegnato agli eredi).**

Si rende necessaria, pertanto, in ottemperanza del progetto e dell'ordinanza di assegnazione per lotti, la divisione dell'immobile posto a piano terra, composto dalle **unità A e B**, che saranno annesse ai rispettivi appartamenti.

Lotti	Descrizione Sintetica dei Beni	VALORE STIMATO
Lotto I	Unità immobiliare A con spazio di pertinenza comune	€ 126.053,26
	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (part.la 123 sub.3) con spazio di pertinenza comune (part.la 122)	
Lotto II	Unità immobiliare B con spazio di pertinenza comune	€ 119.545,05
	Appartamento posto al primo piano dello stabile principale (part.la 123 sub.2) con spazio di pertinenza comune (part.la 122)	
Lotto III	Terreno agricolo allo stato incolto	€ 4.320,43
Lotto IV	Magazzino censito in catasto urbano foglio 4 part.la 124	€ 13.950,00
Lotto V	Attrezzature e macchinari per la produzione di latticini	€ 2.813,35



Per quanto attiene ai costi da sostenere indicati nella C.T.U. del 31 gennaio 2017, si chiede, vista l'incapienza della curatela, se la quota parte dovuta dalla procedura possa essere interamente posta a carico dell'erario ex art. 146, d.P.R. 115/2022.

<b>LAVORI E SPESE PER ISTRUZIONE PRATICHE</b>		
A	Importo Lavori (edili, impianto elettrico e impianto idrico)	€ 5.506,64
B	I.V.A. sui lavori (10%)	€ 550,66
C.1	Spese per istruzione pratiche Catastali (frazionamento)	€ 100,00
C.2	Spese per istruzione pratiche comunali (CILA)	€ 100,00
<b>TOTALE lavori e spese di istruttoria pratiche</b>		<b>€ 6.257,30</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>		
D.1	Spese tecniche per progettazione degli interventi e direzione lavori	€ 550,66
D.2	Spese tecniche per C.I.L.A. e pratiche catastali	€ 800,00
D.3	Contributo C.N.P.A.I.A. (4% su D.1+D.2)	€ 54,03
D.4	I.V.A. su spese tecniche (22% su D.1+D.2)	€ 297,15
<b>TOTALE spese tecniche</b>		<b>€ 1.701,84</b>
<b>IMPORTO TOTALE</b>		<b>€ 7.959,14</b>

Si chiede alla S.V. Ill.ma, tuttavia, se sia possibile procedere, in via preliminare, nonostante l'ordinanza di assegnazione per lotti, alla vendita dell'appartamento (foglio 4 p.lla 123 sub. 2) e del magazzino censito in catasto al foglio 4 p.lla 124 (lotto n. 4), non interessati da modifiche, al fine di ottenere liquidità e rinviare le operazioni di divisione, previo consenso degli eredi ovvero congrua proposta di acquisto degli stessi.

Con osservanza.

Cosenza, li 16 maggio 2023.

In fede

Dott. Fabio Ruffo

