

INDICE

Premessa	pag. 1
Mandato conferito c.t.u.....	pag. 1-2
Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 2-6
Svolgimento del mandato e risposta.....	pag. 7-17

- b) *“ nonché per la conferma o meno della coincidenza della strada comunale con quella esistente e utilizzata per l'accesso;”*
- c) *“ per la legalità del percorso a cavallo dell'autostrada, avuto riguardo al contenuto del decreto di espropriazione , avuto riguardo alla esistenza dei vincoli;”*

3.Svolgimento delle operazioni peritali

In data 26 luglio 2018 alle ore 17,00 sui luoghi oggetto di fallimento (San Giorgio di Gioiosa Marea – Messina – c/da Marotta) iniziavano le operazioni di rito. In tale sede erano presenti per il custode [REDACTED] persona di fiducia dello stesso il quale apriva il lucchetto del cancello sito nei pressi della s.s. 113 permettendo pertanto l'accesso carrabile dapprima alla stradella (di cui poi meglio si dirà) quindi successivamente alla proprietà oggetto di fallimento.

Erano presenti l'avv. [REDACTED] assistito dall'avv. [REDACTED], il curatore del fallimento avv. ~~Antonio~~ ed infine era presente il collaboratore dello scrivente il perito edile

[REDACTED]
Durante il sopralluogo , l'avv. [REDACTED] osservava e dichiarava a verbale che il percorso stradale utilizzato per raggiungere l'immobile era diverso da quello indicato nel bando , precisava altresì che all'ingresso della stradella vi era un cancello dotato di chiusura a mezzo lucchetto le cui chiavi erano nel possesso del delegato del custode. Rappresentava altresì, stante il sopralluogo condotto, che l'accesso indicato nel bando medesimo è assolutamente inaccessibile.

Infine confermavo quanto già riportato che all'inizio di tale seconda strada (comunale) avente origine dalla s.s.113 vi era un cartello che indicava la contrada " Marotta", pertanto si confermava quanto dichiarato correttamente a verbale e alle ore 19:30 , senza alcuna replica si chiudevano le operazioni del giorno.

Successivamente in data 31/07/2018 lo scrivente formulava istanza al curatore avv. [REDACTED] chiedendo di sottoporre all'ill.mo signor giudice la medesima per l'autorizzazione del caso ed in particolare si domandava:

- a) *di essere autorizzato ad effettuare un duplice rilievo a mezzo strumentazione topografica con ausilio di topografo e canneggiatore (assistente di campo) quali ausiliari di fiducia del ctu, a tal uopo si stimavano, vista l'estensione dei luoghi, un importo quale spese vive da sostenere (tra cui i vari accessi necessari a San Giorgio di Gioiosa Marea, costi per il topografo e il canneggiatore, per la stesura e la stampa dei rilievi topografici ecc...) un importo di circa euro 2.000,00 (oltre oneri fiscali di legge) che sin d'ora si chiedono non potendo anticipare tali somme;*
- b) *di essere autorizzato a condurre, successivamente al rilievo , accertamenti presso l'ente Consorzio Autostrade Siciliane concedendo un congruo termine di 60 gg allo stesso ente per le risposte del caso;*
- c) *di dover rinvenire l'atto con cui la Biopesca diventa proprietaria del bene al fine di valutare eventuale esistenza di diritti sulla stradella;*
- d) *di essere autorizzato ad eseguire gli accertamenti utili presso l'ex Catasto di Messina;*

e) *presso che nel mandato il termine concesso al precedente ctu (arch. Lino) era di 30 gg alla luce delle diverse problematiche rinvenute a seguito del mio accesso del 26/07/2018 e dei necessari accertamenti da condurre prima sui luoghi e solo poi presso l'ente (cas) , tenuto conto che a quest'ultimi si ritiene concedere successivamente almeno 60gg utili per rispondere con la presente si chiede alla s.v. l'autorizzazione al deposito della ctu non prima del 31/12/2018.*

In seguito l'01/08/2018 il giudice autorizzava il ctu ad eseguire i rilievi e gli accertamenti indicati e disponeva proroga per il deposito della relazione fino al 20.11.2018 autorizzando altresì il pagamento delle spese pari a 2.000,00 euro.

Il giorno 28/08/2018 alle ore 9:30 così come concordato tra le parti proseguivano le operazioni peritali sui luoghi. In tale sede erano presenti l'avv. [REDACTED] (n.q. di [REDACTED] allontanatosi poi alle ore 9:45 circa), assistito dall'avv. [REDACTED] (il quale ha lasciato i luoghi alle ore 10:30 circa), era altresì presente il custode sig. [REDACTED] il quale ha aperto il cancello d'ingresso, zona s.s.113, permettendo l'accesso sia alla stradella e successivamente alla proprietà a monte , quindi anche il sig. [REDACTED] successivamente lasciava i luoghi (portandosi con se le chiavi del cancello a valle, lasciando il lucchetto aperto). Durante lo svolgimento delle operazioni peritali erano altresì presenti il geom. [REDACTED] topografo autorizzato , nonché il perito edile [REDACTED] .q. di caneggiatore autorizzato entrambi quali ausiliari del ctu.

I predetti tecnici sotto la supervisione dello scrivente hanno effettuato un rilievo strumentale della strada al fine di riportare la stessa sul foglio di mappa catastale per verificare quanto richiesto nel mandato, in particolare è stato rilevato tutto il percorso ovvero dalla sua origine nei pressi del cancello zona s.s.113 fino all'immobile ubicato a monte oggetto del fallimento, passando per la zona prossima alle gallerie autostradali "Capo Calavà".

Quindi le operazioni strumentali si sono dirette all'interno dell'area recintata ove ricade la part. 706 al fine di individuare le relative aree delle particelle limitrofe incluse all'interno della zona. Giunti alle ore 13:05 lo scrivente e i propri ausiliari lasciavano i luoghi oggetto del fallimento. Successivamente il ctu svolgeva ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate (servizi catastali) prelevando estratti di mappa, visure catastali storiche, prendendo visione anche del frazionamento (oggetto di mandato), quindi presso il notaio Silverio Magno ottenevo copia del contratto di compravendita del 28/06/2000 (assente in atti) con cui [REDACTED] acquistava la part. 585 (oggi soppressa) e la part. 168 del fg. 10. In seguito mi recavo presso il CAS (Consorzio Autostrade Siciliane) ed ivi mi mettevo in contatto sia con l'ufficio patrimonio sia con quello tecnico raccogliendo le informazioni utili a svolgere il mandato.

In risposta alla seconda parte del mandato b) " *per la conferma o meno della coincidenza della strada comunale con quella esistente e utilizzata per l'accesso;*" preliminarmente si può dire che lo scrivente al fine di rispondere alla parte del mandato in questione ha ottenuto dall'ill.mo signor giudice autorizzazione ad eseguire rilievo strumentale tramite ausilio del topografo e di un canneggiatore.

Quindi come citato in data 28/08/2018 sono state condotte le operazioni di campo rilevando tutta la strada di fatto fin d'ora utilizzata, per l'accesso ai luoghi, dalle parti, da valle zona cancello nei pressi della s.s.113 fino a monte al cancello dell'area recintata dell'immob. part. 706 riportando il tutto sui fogli catastali vedi allegato n° 9 e 10.

Dall'analisi di tali elaborati si evince in maniera inconfutabile che la strada in questione non coincide con alcuna strada comunale.

Tuttavia la strada d'accesso utilizzata durante le operazioni peritali per giungere sui luoghi è di fatto al momento l'unica percorribile con automezzi.

Trattasi di stradella interpodereale che attraversa diversi terreni privati (vedi foto n° 4,5,6,7,8,12,13,14,15,16,17) che parte a valle da un cancello chiuso con lucchetto nei pressi della s.s. 113 (vedi foto n°1,2,3) fino a giungere a monte per l'appunto al cancello dell'area chiusa nel possesso della [REDACTED] (vedi foto n°17).

Lungo tutto il tragitto la strada attraversa i seguenti terreni privati (vedi allegato n°9 e 10) ricadenti nel Comune di Gioiosa Marea :

- Fg.18 part.863,865,34,332,866,859,866
- Fg 18 part. 330,331;
- Fg.17 part. 502,505;
- Fg. 10 part. 224,911,907;

Da indagini catastali (vedi allegato n°6 e allegato n°12) risultano che tali terreni su cui passa la stradella sono di proprietà dei seguenti sigg.ri/società :

- Fg.18 part.863 ([redacted]),865([redacted])
[redacted],34 [redacted]

- Fg 18 part. 330 (Autostrada Messina Palermo),331(Autostrada Messina Palermo);

- Fg.17 part.502 e 505 [redacted]

- Fg. 10 part. 224 ([redacted]) e [redacted]

Appare chiaro anche da tale indagine catastale che tale stradella in questione non è comunale ma in buona parte ricade su proprietà [redacted] (tratto iniziale) ed oltre, quindi su proprietà Autostrada (nei pressi delle gallerie " Capo Calavà" si a monte che lato valle) nonché di ulteriori parti quali [redacted]

La cosiddetta Strada Comunale "Architto" ha tutt'altro percorso (cartaceo) per come emerge dagli estratti di mappa (vedi allegato n°4), in particolare il tratto che dovrebbe passare nei pressi dei luoghi del fallimento di fatto non esiste. Mentre sull'altro versante la strada Comunale denominata "Petrelli" si ferma a circa 100m dalla proprietà dopo una salita molto ripida e stretta.

Quindi il tratto di strada comunale che sulla planimetria catastale dovrebbe costeggiare la part. 168 della Biopesca di fatto non esiste. Si ribadisce pertanto che l'unica strada carrabile che permette l'accesso ai luoghi è quella oggetto di rilievo (vedi allegato n°9 e 10).

Tuttavia al termine delle operazioni peritali ovvero nei gg seguenti si rappresenta per completezza di esposizione che lo scrivente ha ricevuto [redacted] per nome e conto dei [redacted] una pec con cui (vedi allegato n°12) si diffidava dall'uso futuro ulteriore di tale stradella per qualsiasi scopo e ragione essendo, si legge testualmente, di proprietà esclusiva [redacted]

Nella medesima si diffidava, erroneamente, il ctu a restituire le chiavi del cancello lato s.s.113 ma lo scrivente rispondeva all'avv. [redacted] chiarendo, vedi pec nell'allegato n°13, di non aver mai posseduto le chiavi ed in ogni caso l'accesso era avvenuto per il tramite del sig. [redacted] di custode che aveva aperto lo stesso cancello detenendo egli e non il ctu le chiavi.

L'avv. [redacted] presentava che i propri assistiti cmq avevano acconsentito per non creare ostacoli al fallimento occasionalmente di far accedere ed effettuare le operazioni peritali già svolte ma non consentivano per l'appunto nel futuro ulteriori accessi.

Il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene con la presente di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane comunque a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Madia e del curatore Avv. Mazzei per qualsiasi chiarimento e per quant'altro vogliano eventualmente disporre.

Messina, li 16/10/2018

Il C.T.U.

Ing. Rodolfo Urbani