

UFFICIO DEL TRIBUNALE DI MESSINA

GIUDICE : Dott. MADIA

FALLIMENTO N°20/2006

debitore

Curatore : Avv. A. Mazzei

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI DIGITALI :

- 1) Nomina e mandato;
- 2) Istanza al giudice e provvedimento;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Estratti di mappa catastale;
- 5) Visure storiche catastali fg. 10 part. 706,705,168,585;
- 6) Altre visure catastali;
- 7) Atto di compravendita 28/06/2000 Notaio Silverio Magno;
- 8) Rilievo topografico dello stato di fatto con perimetrazione delle aree ricadenti all'interno della zona recintata (fg.10 del Comune di Gioiosa Marea);
- 9) Rilievo topografico del percorso della stradella (nel fg.10, 17,18 del Comune di Gioiosa Marea); Tratto finale (pressi immobile);
- 10) Rilievo topografico del percorso della stradella (nel fg. 18 del Comune di Gioiosa Marea) tratto iniziale della stradella compreso zona gallerie autostradali " Capo Calavà".
- 11) Documentazione fotografica dei luoghi;
- 12) Documentazione inviatami dall'avv. ██████████ (per nome e conto ██████████
- 13) Risposta del ctu (tramite pec) alla documentazione inviata da ██████████
- 14) Tipo mappale del 2002;
- 15) Dichiarazione del sig. ██████████ resa dall'avv. ██████████

Termine ultimo per il deposito della ctu : 20/11/2018

Ing. Rodolfo Urbani via N.Panoramica n°480 – Eden Park - 98168 Messina

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. ~~[REDACTED]~~ 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.

L'avv. ██████ rappresentava inoltre che la part. 705 il cui appezzamento è oggetto di cessione del bando di vendita non risultava nella disponibilità della procedura, infine richiamava ai rilievi riportati nell'istanza versata in atti e contestualmente consegnava copia della dichiarazione del 28/05/2018 resa dal custode giudiziario sig ██████

Il ctu a tal punto verbalizzava di aver tentato inutilmente l'accesso ai luoghi anche da altro versante della c/da Marotta.

Si rappresentava che lo scrivente aveva effettuato durante il sopralluogo riscontri a mezzo strumentazione laser ed eseguito foto riportando appunti in separati fogli.

Quindi mi riservavo di formulare istanza al curatore per definire quanto opportuno effettuare al fine di svolgere il mandato conferito ed in particolare la richiesta di eventuali autorizzazioni (da sottoporre al magistrato) per eseguire rilievi topografici con nota spese relative da sostenere oltre all'autorizzazione per lo svolgimento di indagini presso eventuali enti ecc..

A tal punto prendeva la parola l'avv ██████ il quale in riferimento alla dichiarazione del ctu ove sosteneva il consulente d'ufficio "da altro versante della c/da Marotta" precisava che l'accesso era avvenuto per mezzo di una strada non nominata e diversa dalla contrada Marotta.

Il ctu rispondeva quindi a verbale che i luoghi oggetto del fallimento si trovavano in c/da Marotta e che il primo accesso era avvenuto per come descritto con l'ausilio/aiuto del custode. In riferimento al secondo tentativo di accesso ai luoghi effettuato da altra strada (questa comunale) si rappresentava e si confermava che i luoghi non erano stati raggiunti in quanto tale strada comunale ad un certo punto non era più esistente.

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.

4. Svolgimento del mandato e risposta

In risposta al primo punto del mandato : *“a) verificare quanto richiesto dal curatore nella nota del 15/06/2018 e cioè, in merito alla part. 705 del fg.10, sul tipo di frazionamento del 2002 che contiene gli accorpamenti, soppressioni, e nuova attribuzione delle particelle;”* preliminarmente si può dire che lo scrivente al fine di rispondere a tale parte del mandato ha effettuato indagini presso ex Catasto di Messina (oggi Agenzia delle Entrate) ed ha richiesto e ottenuto dal **Notaio Silverio Magno** copia dell'atto di compravendita del **28/06/2000** n° repertorio 9465 , numero di raccolta 1948 (vedi allegato n°7) . In particolare dalla lettura dell'atto è emerso che il 28/06/2000 la società [redacted] tra l'altro rappresentata quale procuratore speciale per tale atto dal sig. [redacted], acquistava dai sig. [redacted] (come meglio si legge nell'atto a cui si rimanda per brevità) le seguenti particelle : **part. 585** di 1.445 mq. e **part. 168** di 280 mq. del foglio di mappa n°10 del Comune di Gioiosa Marea.

Ed ancora già in atti del presente fallimento risultava che con compravendita del **04/08/1988**, repertorio n°3393 raccolta n°668 del **notaio Silverio Magno** la società [redacted] acquistava le seguenti **partt. : 220** di 110 mq , **part. 221** di 110 mq, **part. 223** di mq. 350 del foglio 10 del Comune di Gioiosa Marea.

Pertanto stante i due atti di acquisto risulta che la proprietà in capo alla [redacted] complessivamente deve essere pari a $(1.445+280+110+110+350)$
=> 2.295 mq.

Oggi risultano che le particelle catastali (vedi allegato n°5) intestate alla [redacted] la **part. 706** di mq. 1382 , la **part. 705** di mq. 633 e la **part. 168** di mq. 280 per complessivi 2.295 mq.

2018
↓
[signature]

Pertanto correttamente si può dire che la proprietà in capo alla Biopesca srl è rappresentata dalle attuali e sole part. 705,706 e 168.

Infatti a seguito delle indagini effettuate presso l'ex catasto di Messina è risultato (**vedi allegato n°14**) che col tipo mappale del **04/02/2002** la part.706 di 1382 mq si è creata come fusione della part. 220 (di 110mq), part. 221 (di 110mq) e part. 223 (di 350 mq), e della part. 585a (fraz. della 585 prima denominata part. 704) di 812 mq; mentre la part. 705 deriva dalla fraz. della part. 585 denominata 585 b (di 633 mq.). Mentre la part. 168 di mq.280 non ha subito frazionamenti.

Pertanto sul punto si può dire che nulla di strano è avvenuto con il frazionamento del 2002 ovvero si sono formate semplicemente le attuali part. 705 e 706.

Ulteriori considerazioni

La part. 705 in atto a seguito dei sopralluoghi effettuati è risultata non nel possesso della procedura fallimentare. Infatti lo stesso appezzamento di terreno (vedi foto n°28) si trova recintato, curato e coltivato con qualche albero da frutta e dotato di alberi di ulivo ed annesso alla proprietà confinante da cui avviene l'attuale accesso.

Si può riferire sulla questione ancora che :

- con atto del notaio Magno del 2000 la ██████████ acquista la part. 585 da cui deriva anche la part.705 (fraz. del 2002). Nel predetto atto si legge all'art. 4 : " dichiara la parte venditrice che quanto venduto è nella sua piena proprietà e disponibilità , franco e libero da pesi , privilegi, ipoteche e formalità pregiudizievoli." . Si rammenti che in tale atto si vedeva partecipare quale procuratore speciale della ██████████ sig.

Ne segue pertanto che dell'intera area recintata (intorno al fabbr.
oggetto di fallimento) pari complessivamente ai rilevati 2.569 mq
solo 1.335 mq (intera part. 706) è di proprietà della [REDACTED]
ovvero della procedura fallimentare. Infatti degli altri terreni
inclusi nell'area recintata la procedura fallimentare non ha titolo.

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