

2

INDICE

Premessa	pag. 1
Mandato conferito c.t.u.....	pag. 2
Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 2-3
Svolgimento del mandato e risposta.....	pag. 4-19
Conclusioni	pag. 20 -21,



UFFICIO DEL TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO N°2
FALLIMENTO N°20/2006 [REDACTED]

Disposta dal Giudice Dott. Madia nel fallimento n°20/2006 , debitore

[REDACTED] ratore : Avv. A. Mazzei;

1. Premessa

In data 23/01/2020 l'ill.mo signor giudice Dott. Madia ha incaricato il sottoscritto dott. ing. Rodolfo Urbani, nato a Messina il 04/11/1970, con studio in via Nuova Panoramica dello Stretto n°558/E (Me), iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Messina al n° 2097 e iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Messina al n° 1410 dal 1997, per effettuare consulenza tecnica d'ufficio n°2 (quale integrazione, alla già depositata consulenza, con nuovi quesiti) nel fallimento n°20/2006 che vede quale debitore la società Biopesca s.r.l. assegnando dapprima un termine di 40 gg poi prorogato al 10/06/2020 per il deposito della relazione. Infine lo scrivente ha formulato (nei termini il 01/06/2020) richiesta per un ultimo rinvio fino al **30/09/2020** a seguito di difficoltà incontrate, per lo svolgimento delle attività necessarie da condurre presso gli enti Comune di Gioiosa Marea e CAS, per come riportato nella stessa richiesta di proroga termini di cui si produce copia nell'allegato n°4 (depositata telematicamente l'01/06/2020 ed autorizzata dal Giudice Dott. Madia il 02/06/2020).



2. Mandato conferito al c.t.u.

Con ordinanza del 23/01/2020 l'ill.mo signor Giudice Dott. Madia ha conferito il seguente mandato integrativo :

a) *“accerti quanto richiesto dal curatore con la nota del 22.01.2020, individuando , in particolare , le persone che dovrebbero essere contattate in aggiunta alla sig.ra [REDACTED] al fine di poter porre in essere tutte le attività occorrenti per poter porre in vendita il bene in questione , attività che il consulente avrà cura di indicare.”*

3.Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente al fine di rispondere al nuovo mandato ha dato vita ad una serie di indagini ed accertamenti vari .

In particolare per rispondere alla parte in cui veniva richiesto di individuare le persone che dovevano essere contattate oltre alla sig. [REDACTED] per poter porre in essere le attività occorrenti per la vendita , lo scrivente, nello specifico ha accertato la proprietà delle varie particelle (o meglio spezzoni) delle stesse che si trovavano al momento dei miei accertamenti di fatto incluse nell'area recintata nel possesso del fallimento ma non di esclusiva proprietà dello stesso.

Nella fattispecie sono state condotte le ricerche presso l'agenzia delle entrate ,ufficio registro immobiliare, ove ivi sono state effettuate ispezioni ipotecarie rinvenendo dapprima l'elenco delle singole formalità presenti nelle particelle/porzioni di interesse e poi le note di trascrizione degli atti di interesse venendo così a conoscenza della titolarità dei terreni in questione.



Altri accertamenti sono stati condotti presso il Comune di Gioiosa Marea , ivi nonostante le difficoltà incontrate (causa emergenza covid-19) lo scrivente a più riprese è riuscito in ultimo sia a poter dialogare con i funzionari dell'ufficio tecnico, sia a poter dapprima chiedere e poi ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni che interessa ed oggetto del fallimento.

Successivamente lo scrivente ha effettuato anche ulteriori accertamenti e riscontri in riferimento alla viabilità dei luoghi .

Infine sono stati condotti sopralluoghi presso il CAS (Consorzio Autostrade Siciliane) per poter meglio inquadrare la nota vicenda della stradella che passa anche su proprietà Autostrada (nei pressi delle gallerie "Capo Calavà" sia a monte che lato valle), stradella si ricordi non risultata comunale ma in buona parte ricadeva su proprietà [REDACTED] (tratto iniziale) , poi su proprietà Autostrada per poi attraversare ulteriori terreni di parti terzi qua [REDACTED]

[REDACTED]

Raccolti gli elementi risultati dalle indagini , lo scrivente ha effettuato (in data 01/06/2020) una richiesta di proroga all'ill.mo Signor Giudice chiedendo termine per il deposito al fine di poter relazionare su quanto verificato entro il 30/09/2020.



4. Svolgimento del mandato e risposta

In risposta al nuovo mandato : " a) "accerti quanto richiesto dal curatore con la nota del 22.01.2020, individuando , in particolare , le persone che dovrebbero essere contattate in aggiunta alla sig.ra [REDACTED] al fine di poter porre in essere tutte le attività occorrenti per poter porre in vendita il bene in questione , attività che il consulente avrà cura di indicare." preliminarmente ricordo a me stesso che dalla mia prima ctu già depositata in atti del fallimento è risultato quanto segue:

- la proprietà in capo alla Biopesca srl è rappresentata dalle attuali e sole part. 705,706 e 168:

Infatti come già visto , nella precedente ctu, i due atti di acquisto della società [REDACTED] i terreni in zona sono stati:

- un primo quello del Notaio Silverio Magno (atto di compravendita del 04/08/1988 repertorio 3393 raccolta 668) con cui la [REDACTED] srl acquistava la part. 220 di 110 mq. e 221 di 110 mq, part. 223 di mq. 350 del foglio 10 del Comune di Gioiosa Marea
- un secondo quello del Notaio Silverio Magno (atto di compravendita del 28/06/2000 repertorio 9465 , numero di raccolta 1948) con cui la società Biopesca s.r.l. acquistava le part. 585 di 1.445 mq e 168 di 280 mq del foglio di mappa n°10 del Comune di Gioiosa Marea;

Pertanto stante i due atti di acquisto richiamati , già presenti in atti del fallimento, risulta che la proprietà della [REDACTED] doveva essere complessivamente pari a : $(1.445,00+280+110+110+350) = 2.295$ mq.



Oggi risulta infatti che le particelle intestate alla [redacted] no la part. 706 (di mq. 1382) , la part. 705 (di mq. 633) e la part. 168 di mq. 280 per complessivi 2.295 mq.

Si ribadisce pertanto che correttamente la proprietà in capo alla [redacted]

attuale è quella delle sole part. 705,706 e 168 per complessivi 2.295 mq.

Quindi nulla di strano è avvenuto con il frazionamento del 2002 ovvero si sono formate le attuali part. 705 e 706, difatti col tipo mappale del 04/02/2002 (già prodotto nella precedente mia ctu) la part. 706 di 1382 mq. si è creata come fusione della part. 220 (di 110 mq) , part. 221 (di 110 mq) 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) , infine la part. 168 di mq. 280 non ha subito frazionamenti.

PRIMA QUESTIONE ED INTERVENTI POSSIBILI

(La part. 705 di proprietà del fallimento non è nel possesso della [redacted] mentre terreni nel possesso in quanto recintati non sono di proprietà della [redacted], identificazione delle proprietà effettive ed indicazione degli interventi da poter/dover effettuare)

La part. 705 di proprietà della [redacted] stante gli atti , a seguito dei sopralluoghi condotti non è di fatto nello stato di possesso della procedura fallimentare. Infatti tale appezzamento di terreno di mq. 633 (per come già documentato con le foto prodotte nella ctu già da me depositata), si trovava recintato , curato e coltivato con qualche albero da frutta e dotato di alberi di ulivo ed annesso alla proprietà confinante da cui avviene l'accesso.



La part. 705 in atto sui luoghi quindi non è nel possesso della procedura (lo scrivente non ha avuto accesso diretto ma ha solo potuto vedere i luoghi al di là della recinzione) ed è annessa ad altra proprietà, in pratica la part. 705 non appartiene all'area recintata intorno al fabbricato part. 706.

Pertanto tale area non può (visto lo stato delle cose) essere venduta dal fallimento a terzi estranei come avvenuto nel recente passato proprio per mancanza del possesso effettivo (si verificherebbero dei certi contenziosi).

Di converso dai rilievi condotti durante le operazioni peritali già svolte è risultato vedi oggi allegato n°5 che l'area recintata è nel possesso della Biopesca ed è complessivamente pari a **2.569 mq.** così suddivisa:

- part. 706/a mq. 1335,00
- part. 215/a mq. 450,00
- part. 224/a mq. 513
- part. 569/a mq. 63
- part. 214 mq. 72
- part. 576/a mq. 8
- porz. strada (catastale) non presente sui luoghi mq. 128

Totale area recintata (nel possesso della [redacted] ...mq. 2569,00

Oltre a tale area vi è la porzione esterna alla recinzione (libera) denominata 706 b nell'allegato n°5 di mq. 47 (1382mq -1335mq) e la part. 168 di mq. 280,00 mq.

Della parte recintata la titolarità legale attuale alla [redacted] è data solo dalla:

- part. 706/a per mq. 1335,00 *



mentre la restante porzione recintata (2.569 mq – 1335,00 mq) pari a mq. 1234 non è attualmente di proprietaria della [REDACTED],

In particolare dalle indagini effettuate risulta che :

- la porzione della part.215 da me denominata 215/a di 450 mq. , così come la part . 214 (mq. 72), ed ancora la porzione di part. 569 (da me denominata part. 569/a) di mq. 63 e la porzione di part. 576 definita nell'allegato n°5 come 576/a di mq. 8 sono tutte di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Risulta infatti a maggior conferma di ciò una documentazione fornita in seguito dal Curatore Avv. Antonino Mazzei ove il giorno 19/01/2001 è stata redatta una scrittura privata di permuta tra i sigg.r [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Messina via Faranda 9.

Si legge nel presente documento :

" che la signora [REDACTED] è proprietaria di un fondo sito in agro del Comune di Gioiosa Marea località Marotta, contraddistinto in catasto al foglio 10 part. 214, 215, 509 (in realtà trattasi della 569) , e 576;

che la società [REDACTED] è proprietaria di un fondo limitrofo , in catasto contraddistinto con la part. 585;

che le parti sono giunti nella determinazione di permutare parte dei rispettivi fondi;

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue :



1) la sig.ra [redacted] cede al signor [redacted] nella qualità di responsabile della [redacted] li spezzoni di terreno contraddistinti in catasto alle particelle 214 e 215 per intero , porzione della part. 509, oggi part. 509/b (in realtà porz. della 569 la 569/a), confinante con rimanente terreno della [redacted] per due lati , con terreno di proprietà della [redacted] , intersecato dalla stradella comunale e con terreno degli aventi causa di [redacted] porzione della part. 576 , oggi 576/b , che confina con terreno [redacted] e [redacted] due lati , terreno della [redacted] strada comunale , come meglio illustrato nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante dovei detti terreni sono colorati in giallo " (vedi allegato n°9 scrittura privata di permuta).

Il responsabile della [redacted] cede alla signora [redacted] in permuta, la porzione della part.585 ,oggi part. 585/b , confinante con fabbricato della signora [redacted] con rimanente terreno della [redacted] con terreno di [redacted] su due lati e con terreno dei fratelli della [redacted] come meglio illustrato nella planimetria che si allega al presente atto per farne parte integrante , dove il terreno in questione è contraddistinto con il colore arancione;

3) Il signor [redacted] impegna a far redigere a proprie spese il frazionamento delle particelle 509 (trattasi di un refuso in realtà 569),576 e 585 così come descritto nella planimetria allegata.

4) La signora [redacted] dichiara di rinunciare ,come in effetti rinunzia , al diritto di passaggio sulla particella oggi ottenuta in permuta [redacted] e quest'ultimo dichiara di rinunciare , come in effetti rinunzia , al diritto di passaggio sulla particella che lo stesso sta acquistando in permuta.



5) Il signor [redacted] a conoscenza dell'esistenza di servitù di acquedotto in favore del restante fondo [redacted] allo spezzone che la stessa gli cede con la presente scrittura e si obbliga a rispettare detta servitù con la conseguenza che il tubo in atto esistente verrà interrato a debita profondità a cura e spese della [redacted]

6) Le parti si danno reciprocamente atto di essere soddisfatte della permuta e di non avere nulla a pretendere l'uno dall'altra. "

Premesso quanto ciò riportato nella scrittura privata la possibile risoluzione dello scenario riscontrato consiste nel mettere in atto di fatto legalmente la permuta. Ed in pratica per tale circostanza occorre (a cura della procedura fallimentare) dapprima frazionare le part. 569 , 576 e 215 quindi tramite notaio trasferire le porz. della 569 (ovvero la 569/a) e della part. 576 (ovvero la 576/a) ed ancora la part. 214 e la porz. della part. 215 (ovvero 215/a) dal [redacted] e contestualmente ancora trasferire di converso la part. 705 da [redacted]

[redacted]

Si rammenta che per poter effettuare il frazionamento la proprietaria ovvero la sig.ra [redacted] deve firmare gli elaborati tecnici che vengono prodotti e solo dopo lo stesso frazionamento potrà essere presentato per l'approvazione all'agenzia delle entrate (ex catasto) e successivamente dato al notaio per il trasferimento delle proprietà assieme alla destinazione urbanistica dei terreni .

Infatti solo dopo tale prassi la [redacted] entrando nella proprietà delle citate particelle potrà procedere alla vendita di tali aree con il fallimento.



Nel contempo occorre effettuare anche il frazionamento della part. 706 (questa in capo già alla biopesca) in due porzioni una interna alla proprietà denominata (da me nell'allegato n°5) come 706/a e l'altra come 706/b.

Ma basterà
intere

Per quanto riguarda le ulteriori aree interne alla recinzione nel possesso della Biopesca (vedi allegato n°5) abbiamo porzione della part. 224 ovvero la 224/a di mq. 513, tale superficie , appartenente di fatto all'area recintata nel possesso della [redacted] risulta essere dalle indagini presso l'ufficio registro immobiliare di proprietà de [redacted] con sede a Roma [redacted]

Pertanto da un punto di vista tecnico allo stato tale porzione non può essere venduta e per poter la [redacted] diventare proprietaria di tale porzione di fatto ricadente nell'ampia zona ingresso del bene si dovrebbe contattare la [redacted] quindi prendere accordi con la stessa successivamente bisognerebbe fare un frazionamento farlo firmare alla [redacted] e infine trasferirsi la proprietà e poi venderlo quale bene del fallimento.

All'interno dell'area recintata del bene vi è anche (catastalmente) una area che nell'allegato n°5 è indicata quale porz. di stradella presente nell'estratto di mappa ma non sui luoghi per mq. 128.

Tale area certamente è comunale e non può essere venduta e né la sua superficie può essere ovviamente stimata.



Naturalmente tale area sarà di proprietà del Comune di Gioiosa Marea che quando ovviamente reclamerà la stessa si dovrà eliminare quanto esistente o realizzato oltre a dove modificare i luoghi aprendo l'area recintata appartenente al bene di proprietà del fallimento.

SECONDA QUESTIONE

(Strada d'accesso ai luoghi - impedimenti e problematiche esistenti)

In merito alla strada d'accesso ai luoghi si rammenta che lo scrivente nella precedente ctu ha svolto operazioni di rilievo sul campo rilevando tutta la strada di fatto utilizzata dalle parti nel passato per l'accesso ai luoghi, partendo da valle, zona cancello nei pressi della s.s.113 fino a monte al cancello dell'area recintata dell'immobile part. 706 riportando il tracciato sugli elaborati vedi ad esempio allegato 5, 6 e 7 della presente ctu.

Dall'analisi di tali elaborati risulta in maniera certa che la strada in questione non coincide con alcuna strada comunale.

Di fatto tale strada d'accesso che giunge fino al cancello del terreno recintato della [redacted] (realizzato su terreno non di proprietà ma ne possesso) è l'unica percorribile con automezzi.

Tuttavia trattasi di stradella interpodereale che attraversa diversi terreni privati che parte a valle da un cancello chiuso con lucchetto nei pressi della s.s.113 fino a giungere a monte per l'appunto l'area chiusa nel possesso della [redacted]



Dagli accertamenti condotti risulta che tale strada lungo il suo tragitto attraversa i seguenti terreni privati del 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;

Risulta pertanto che tali terreni su cui passa la stradella è di proprietà dei seguenti sigg.ri/società :

- Fig.18 part.863 ([redacted])

- Fig 18 part. 330 (A [redacted]),331(Aut [redacted])

- Fig.17 part.502 e 505 ([redacted])

- Fig. 10 part. 224 [redacted]

Quindi certamente la stradella d'accesso 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" sia monte che lato valle) nonché di ulteriori parti quali [redacted]



Si conferma che la cosiddetta Strada Comunale "Architto" ha tutt'altro percorso (cartaceo) per come emerge dagli estratti di mappa (in atti già della precedente ctu), ed 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 [redacted] di fatto non esiste.

Si ribadisce pertanto che l'unica strada carrabile che permetterebbe l'accesso ai luoghi è quella oggetto di rilievo (vedi allegato n°5,6 e 7).

Si rammenta che dopo aver terminato le operazioni peritali la volta precedente lo scrivente aveva ricevuto dall'avv. [redacted] una pec per nome e conto dei [redacted] con cui si diffidava dall'uso futuro ulteriore di tale stradella per qualsiasi scopo e ragione essendo, si legge testualmente, di proprietà esclusiva dei sig. [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, sempre a mezzo pec, di non aver mai posseduto le chiavi ed in ogni caso l'accesso era avvenuto per il tramite del sig. [redacted].q. di custode che aveva aperto lo stesso cancello detenendo egli e non il ctu le chiavi. L'avv. [redacted] rappresentava 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.

Pertanto stante quanto citato si ha che :

“ l'accesso alla stradella in questione che avviene per il tramite di un cancello pressi s.s.113 sarebbe oggi non più consentito in quanto stante quanto riferito dall'avv. ██████████ , i proprietari del terreno ove ricade il cancello di fatto non permetterebbero nuovi accessi .”

Ma vi è di più per come già appurato lungo tale percorso ad un certo punto la stradella entra anche nella proprietà dell'autostrada vedi part. 330 e 331 del fg di mappa n°18 del Comune di Gioiosa Marea ed in particolare tale stradella passa appena sopra alle bocche delle gallerie (ovvero sopra ad entrambe sia lato monte che lato valle a circa 10 m in linea d'area) chiamate "Capo Calavà".

Lo scrivente di recente si è nuovamente recato presso l'ufficio tecnico del CAS (Consorzio Autostrade Siciliane) .

A seguito del colloquio avuto con i funzionari si può confermare che :

- la stradella in questione verosimilmente è stata realizzata dall'impresa che all'epoca lavorava per la realizzazione delle gallerie " Capo Calavà" e poi successivamente lasciata in uso ai proprietari dei terreni limitrofi proprio per raggiungere i rispettivi appezzamenti.
- Il consorzio autostrade è proprietario del tratto che attraversa le particelle di propria competenza ovvero la part. 330 e 331;



Tale tratto in cui si transita sulle gallerie non è in condizioni di sicurezza infatti a monte della stessa nel tratto citato vi è una collinetta con presenza di alberi , che in caso di caduta (durante ad esempio avverse condizioni atmosferiche o anche per possibili smottamenti), possono facilmente determinare un blocco della strada con la conseguenziale chiusura di ogni via di fuga ,ma vi è di più, in tal caso, vi è anche il paventato pericolo di scivolamento del mezzo che transita sulla stradella fino alla sottostante carreggiata autostradale.

- In uno stato precario del tipo ovviamente nessun funzionario oggi può rilasciare una autorizzazione permanente/continua ma neanche momentanea per il libero transito anche perché ci possono sempre essere delle condizioni atmosferiche avverse improvvise (come cronaca recente insegna) che posso provocare problematiche del tipo anche per la particolare morfologia dei luoghi, quindi chi transita sulla stradella di fatto lo fa a proprio rischio e pericolo (ammesso che abbia l'autorizzazione a passare per i terreni privati per come già menzionato). Volendo percorrere altra stradella per l'accesso ai luoghi lato altro versante ovvero la strada Comunale denominata "Petrelli" questa si ferma a circa 100m dalla proprietà [REDACTED] dopo una salita molto ripida e stretta senza poter parcheggiare e raggiungere i luoghi (né con mezzi né a piedi in maniera semplice). Pertanto chi acquista deve essere ovviamente a conoscenza di una siffatta situazione di difficoltà d'accesso e il prezzo dello stesso ben deve essere adeguato a tali deficienze.



TERZA QUESTIONE

(DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI)

A seguito di mia istanza (vedi allegato n°2) , successivamente il 16/06/2020 il Comune di Gioiosa Marea rilasciava il certificato di destinazione urbanistica.

Preliminarmente si rileva che io scrivente ha chiesto a più ampio spettro il certificato (vedi istanza nell'allegato n°2) relativo alle seguenti particelle 214,576,215,224,569,706,705 e 168 del foglio di mappa n°10.

Dopo avermi reso il certificato nello stesso lo scrivente ha notato una discrasia trattasi certamente di un refuso commesso dal funzionario ovvero egli correttamente ha riportato tutte le particelle richieste tranne che per due volte su 4 menziona la part.225 anzicchè la richiesta 224.

Egli sicuramente commette una svista scrive prima part. 225 (non richiesta) poi nei righe più in basso part.224 (per come richiesto), trattasi certamente di una svista del funzionario (già segnalata).

Pertanto lo scrivente ritiene alla luce di quanto detto comunque il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gioiosa Marea attendibile . Qualora poi dovesse essere utile nella fattispecie utilizzare anche per la part.224 (oggi della ██████████) oggetto del refuso da parte del tecnico comunale, il certificato allora l'ufficio Comunale potrà correggere la svista effettuata a tempo ma in ogni modo la destinazione rilasciata è attendibile.

Nello specifico il Comune di Gioiosa Marea ha certificato quanto segue :

- che le part.214, 576, 215 , 225 (in realtà c'è il refuso era la 224), 569, 706, 705 e 168 del foglio n°10 ricadono stante il prg vigente in "Ambiti per insediamenti turistici" dove l'edificazione è consentita



a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata a norma dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni con i seguenti indici :

- Attrezzature di lottizzazioneCa = 30%;
- Indice di fabbricabilità.....If = 0,55 mc/mq;
- Rapporto di coperturaK = 15%;
- Altezza massimaH = 7,50 m;
- Distanza tra le strade.....d2 = 10,00 m

Va aggiunto che l'art. 20 delle "Norme di Attuazione " del vigente Piano Regolatore Generale (Norma Integrativa per le zone assoggettate a vincoli preordinati alla espropriazione) testualmente recita " Le indicazioni del P.R.G. nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati alla espropriazione od a vincoli che comportino la inedificabilità , qualora entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati , sono da considerarsi decadute agli effetti dell'art. 2 della legge 1187 del 19/11/1968.

Le indicazioni stesse dovranno intendersi sostituite a tutti gli effetti dalla seguente normativa di zona :

- Indice di fabbricabilità.....If = 0,03 mc/mq;
- Rapporto di copertura.....I = 1 %;
- Altezza massimaH= 7,50 m ;
- Altezza minimah= 3,50 m;
- Distanza dai confinid1= 10,00 m;
- Distanza dalle strade.....d2= 10,00 m;



Facendo salve le disposizioni di cui al D.M. 1/04/1968 n°1404 per le distanze di autostrade, strade statali e provinciali.

Certifica altresì che con delibera del Commissario ad Acta n°1 del 16/01/2020 è stata adottata la revisione del vigente PRG dove le particelle n°214-576-215-225 (in realtà 224 trattasi di un refuso) -569-706-705-168 del foglio catastale n°10 ricadono in zone E1 : Aree Agricole (vedi allegato A).

Si precisa inoltre che nelle particelle n.214-215 (parte) – 224-569 (parte) – 706 (parte) – 168 del foglio catastale n°10 vige un vincolo di fase di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua (vedi allegato B):

Si certifica altresì ai sensi della legge n°353 del 21/11/2000 che parte della suddetta area ossia le part. n° 214(parte) – 215 (parte) – 224 (parte) – 569 – 705 (parte) del foglio catastale n°10 ricadono nelle fasce di rispetto delle aree percorse dal fuoco (vedi allegato C).”

La situazione attuale in essere è certamente differente da quanto riportato nella relazione tecnica dal precedente ctu pertanto anche per tale motivo si ritiene utile [REDACTED]



QUARTA QUESTIONE

(REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILE)

Dagli accertamenti sino ad ora condotti rilevato che vi sono aree nel possesso della [REDACTED] ma non di proprietà ove insistono muri, strutture, cancelli ecc., questi verosimilmente sono abusivi e realizzati per l'appunto su aree talvolta non di proprietà. Un siffatto scenario deve essere menzionato nella ctu, invece non trova alcun riscontro. Si nutrono inoltre dubbi, ovvero si temono discrasie su quanto necessario e riportato (nella precedente ctu da altro tecnico) per regolarizzare il bene principale, anche sulla situazione urbanistica rappresentata, pertanto lo scrivente consiglia prima della vendita di rivedere tutto il quadro sulla regolarità urbanistica dei beni di cui al fallimento ed esistenti sui luoghi.

Manca tra l'altro anche l'Ape ovvero il certificato di prestazione energetica e non vi è traccia della tipologia di scarico impiegata e se autorizzata.



CONCLUSIONI

SINTESI DELLE INDICAZIONI UTILI (TECNICHE) PER PROCEDERE

Di seguito si riporta in sintesi le indicazioni utili (tecniche) per procedere nel fallimento. In particolare la procedura fallimentare dovrebbe :

- a) frazionare le part. 215,576, 569 (per come indicato nell'allegato n°5) per poi permutare/traferire tali proprietà e la part. 214 mediante atto dalla sig.ra [redacted] [redacted] part. 705 dalla [redacted] [redacted] per come da scrittura privata di permuta resa dal curatore (vedi allegato n°9).
- b) frazionare la part. 706 in due ovvero una porzione interna alla recinzione e una seconda esterna;
- c) contattare la [redacted] e procedere al frazionamento della porz. della part. 224 (* 224/a vedi allegato n°5) e successivamente mediante atto al trasferimento di tale part. alla [redacted]. Trattasi di un'area importante ovvero l'accesso ai luoghi. Si rammenta che su tale area sono state realizzate abusivamente opere non menzionate nelle precedenti ctu (cancello , recinzione , muri ecc...);
- d) Effettuare le indagini relativamente alla regolarità urbanistica di tutte le opere realizzate sui luoghi , compreso la situazione dell'immobile part. 706, muri , recinzioni , tettoie cancelli ecc....
- e) Effettuare una nuova ed aggiornata stima dei luoghi comprendendo e tenendo conto:
 - delle sole aree di proprietà che si vogliono vendere (escludendo ad esempio le aree comunali o altre aree non di proprietà);
 - della effettiva destinazione urbanistica dei luoghi;

mg. 513



- dell'effettivo valore alla luce delle opere abusive che verranno rinvenute tenendo conto anche degli eventuali costi di ripristino;
 - dell'effettivo accesso ai luoghi ovvero delle difficoltà esistenti e della perdita di valore che lo stesso comporta;
 - f) effettuare la stesura dell'Ape;
- ogni e quant'altro sarà ritenuto necessario svolgere da un punto di vista tecnico o che dovesse insorgere durante lo svolgimento delle predette attività.

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 24/08/2020

Il C.T.U.

Ing. Rodolfo Urbani

