

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) Mandato;
- 2) Estratto di mappa nuovo con frazionamenti inserito ;
- 3) Istanza presa visione atti Comune di Gioiosa Marea;
- 4) Istanza accorpamento coltura catastale;
- 5) Istanza di deposito frazionamento catastale al Comune di Gioiosa M.;
- 6) Frazionamento
- 7) Verbale di sopralluogo ;
- 8) Attestato di approvazione frazionamento;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Nota spese e competenze;
- 11) Ricevute spese

inizio incarico : 27/01/2021

Ing. Rodolfo Urbani via N.Panoramica n°558/E - 98168 Messina

INDICE

Premessa	pag.	1
Mandato conferito c.t.u.....	pag.	1
Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag.	2
Svolgimento del mandato e risposta.....	pag.	3-5

UFFICIO DEL TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
FALLIMENTO N°20/2006 BIOPESCA SRL

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

██████████ Curatore : Avv. A. Mazzei;

1. Premessa

In data 27/01/2021 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, 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, per effettuare consulenza tecnica d'ufficio nel fallimento n°20/2006 che vede quale debitore la società

██████████
↓
2. Mandato conferito al c.t.u.

Con ordinanza del 27/01/2021 l'ill.mo signor Giudice Dott. Madia ha affidato allo scrivente ctu il seguente mandato :

- a) *“ procedere al frazionamento delle particelle 509 (in realtà 569) e 576 intestate alla sig.ra ██████████*
- b) *“procedere alla verifica della situazione urbanistica ed in particolare di quella del bene principale rappresentato dalla villa ricadente sulla part. 706”;*

3.Svolgimento delle operazioni peritali

Preso atto dell'incarico conferitomi , autorizzato ad avvalermi di un topografo e di un canneggiatore per il frazionamento richiesto , lo scrivente in data 09/03/2021 si è recato sui luoghi oggetto del rilievo .In particolare in tale sede il sig. ██████████ n.q. di custode apriva il lucchetto del cancello sito nei pressi della s.s. 113 permettendo pertanto l'accesso carrabile dapprima alla stradella quindi successivamente alla proprietà oggetto di fallimento.

In particolare oltre allo scrivente e al custode erano presenti il geom. ██████████ (██████████ ausiliario) e il perito ██████████ (canneggiatore).

Durante il sopralluogo si è preso visione della villa dei suoi interni effettuando misurazioni e riscontri metrici e fotografici, quindi si è proseguito effettuando le misurazioni a mezzo strumentazione atta per frazionare i terreni oggetto del mandato conferito.

Alle ore 11:35 terminavano le operazioni peritali e lo scrivente consegnava le chiavi al custode che nel contempo si era allontanato per impegni pregressi.

Alle ore 12:01 terminavano le operazioni sul campo. Successivamente lo scrivente si recava al catasto di Messina ivi dapprima istruiva una pratica di accorpamento della coltura catastale della part. 569 . In seguito impostato il frazionamento questi veniva portato e depositato al Comune di Gioiosa Marea.

Dopo il visto dello stesso ente , il frazionamento veniva depositato ed approvato al Catasto di Messina.

Nel contempo lo scrivente effettuava prima istanza poi nuovo accesso al Comune di Gioiosa Marea al fine di verificare la situazione urbanistica della villa , acquisendo informazioni utili presso lo stesso ufficio.

4. Svolgimento del mandato e risposta

In risposta al primo punto del mandato : " " *procedere al frazionamento delle particelle 509 (in realtà 569) e 576 intestate alla sig.ra [REDACTED] a in possesso della [REDACTED]* ; preliminarmente si può dire che lo scrivente al fine di rispondere a tale parte del mandato ha effettuato indagini presso il catasto , rilievo strumentale autorizzato sui luoghi (con ausilio del topografo geom. [REDACTED] del caneggiatore Peri [REDACTED] ed ancora pratica di accorpamento culturale , successiva elaborazione del rilievo, deposito dei frazionamenti al Comune di Gioiosa Marea e successivo deposito rilievo al Catasto di Messina con relativa approvazione .

Nello specifico a seguito dell'autorizzazione del magistrato si è proceduto a frazionare le seguenti particelle originarie part. 569 di mq. 2954 e part. 576 di mq. 1925 (fg. 10 Comune di Gioiosa Mare).

La part. 569 è stata divisa in due frazioni la prima 569 (a) di 2891 mq. e la seconda 569 (b) di 63 mq. (vedi allegato n°6).

La part. 576 è stata divisa in due frazioni la prima 576 (a) di 1917 la seconda 576 (b) di 8 mq. (vedi allegato n°6).

Dopo aver depositato i frazionamenti al Comune di Gioiosa Marea gli stessi per come citato sono stati inoltrati al Catasto di Messina ed approvati (vedi allegato n°8). A seguito dei frazionamenti sono state attribuite dal Catasto le seguenti nuove numerazioni di particelle (vedi estratto di mappa allegato n°2):

- Part. 1059 (mq. 2891 ex part. 569 (a));
- **Part. 1060 (mq. 63 ex part. 569 (b));** ✕
- Part 1057 (mq. 1917 ex part. 576 (a));
- **Part. 1058 (mq. 8 ex part. 576 (b));** ✕

Ne segue pertanto che a tal punto si può procedere con l'atto di permuta per come disposto dal magistrato.

In risposta al secondo punto del mandato b) *"procedere alla verifica della situazione urbanistica ed in particolare di quella del bene principale rappresentato dalla villa ricadente sulla part. 706"* lo scrivente per espletare tale attività ha effettuato istanza al Comune di Gioiosa Marea , ufficio urbanistica e successivamente ha preso visione della documentazione cartacea in questione.

Dagli accertamenti condotti è risultato che :

- Per la situazione attuale della **villa** esiste una pratica di condono edilizio **l.326/2003 prot. 21200.**

Tale pratica sentito il tecnico del Comune di Gioiosa Marea non risulta completamente definita. Necessità infatti chiedere l'aggiornamento dei pagamenti dovuti con gli interessi e quindi eseguire li stessi oltre 6 marche da bollo per la concessione edilizia , più una per il CIS già in atti.

- In merito alla definizione della pratica in questione lo scrivente (e non ancora il Comune di Gioiosa Marea) rileva che la **tettoia aperta di mq. 55,35** (rappresentata graficamente nella tav. 5c progettuale in atti del Comune di Gioiosa Marea quale opera tra le strutture precarie realizzate abusivamente) ricade parte sulla part. 215 e parte sulla ex 569 (oggi 1060) entrambe allo stato della redazione della presente in possesso (per come già espresso) della ██████████ ma non di proprietà della stessa ma della sig.ra ██████████

Pertanto per tale opera (tettoia aperta 55,35 mq) lo scrivente rappresenta che allo stato non vi sono i titoli (documenti di proprietà) per essere condonata, salvo l'acquisizione degli stessi (tramite la citata "permuta") da parte della Biopesca per come già autorizzato dalla s.v. Ill.ma con l'ordinanza del 27/01/2021.

- Per dovere di narrativa si rammenta che all'interno dell'area in possesso dell' [REDACTED] area indicata catastalmente come stradella comunale ed ancora muri, cancello d'accesso e stradella interna realizzati su terreno in possesso de [REDACTED] di proprietà terzi (part.224 [REDACTED])

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

Messina, li 23/08/2021

IL CTU

Ing. Rodolfo Urbani