

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 1906/2000 “

ASTE”
GIUDIZIARIE.it

- GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SILVIA CAPITANO
- CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ANTONIO CONTRINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE

RELAZIONE GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agrigento, settembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Arch. Davide Natale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 1906/2000 ‘ [REDACTED] ’

- GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SILVIA CAPITANO
- CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ANTONIO CONTRINO

RELAZIONE

1. PREMESSE

Con provvedimento del 03/11/2021 il G.D. Dott.ssa Silvia Capitano nominava perito tecnico estimatore nella procedura fallimentare in epigrafe il sottoscritto arch. Davide Natale, iscritto al n. 1251 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento, con studio in Agrigento via Esseneto 51, al fine di provvedere *“alla attualizzazione della stima dell'immobile indicando il più probabile e concreto valore di mercato e gli eventuali costi da sostenere per rendere effettivamente fruibile l'immobile secondo la destinazione sua propria o quella in concreto allo stesso verosimilmente attribuibile”*.

L'incarico si concludeva con il deposito in cancelleria della relazione di stima in data 13.04.2022, nella quale si dava conto delle numerose e diverse irregolarità di ordine catastale e urbanistico riscontrate per i beni in parola. In conseguenza di quanto esposto in relazione il Curatore Fallimentare Avv. Antonio Contrino, in data 21.05.2022, istanza con la quale chiedeva al G.D. di voler autorizzare il tecnico incaricato alla regolarizzazione delle segnalate irregolarità, onde poter procedere, quindi, alla vendita dei beni in parola. Il G.D, in data 23.05.2022, condivise le argomentazioni del curatore, autorizzava quanto richiesto.

2. ANALISI DEI BENI ED ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine di portare a compimento l'incarico ricevuto lo scrivente ha, in data 29.06.2022, effettuato rilievo topografico strumentale del compendio in parola costituito da terreni e fabbricati.

Da detto rilievo si è evinto quanto appresso riportato.

Relativamente alla segnalata presenza di un magazzino/deposito abusivamente edificato che in catasto urbano viene identificato al foglio 11 – particella 576 sub 6, categoria C/2, operata la sua dettagliata ricognizione rilevava che risulta realizzato in struttura muraria portante in conci di tufo ad una sola elevazione fuori terra, chiuso su tre lati e ubicato con il lato longitudinale sud/ovest esattamente sul confine con la particella limitrofa 257 di proprietà terza e già edificata.

Si presenta allo stato grezzo, del tutto privo di pavimentazione e finiture e porge una superficie complessiva netta di mq 32,00 circa (castali mq 25,00), con solaio di copertura latero-cementizio in travetti e pignatte, realizzato con leggera monta tale da conferire una modesta differenza tra colmo e gronda, il tutto con altezza media di m 2.70 circa.

Come già indicato nella prima relazione di CTU il fabbricato, a seguito di opportuna verifica, è stato identificato quale cosiddetto 'fabbricato fantasma' dall'Agenzia del Territorio di Agrigento e per lo stesso è stata elevata sanzione con avviso n. AG0257297.001/2012.

Secondo le registrazioni catastali in atto il corpo di fabbrica è, come detto, individuato come ricadente all'interno della particella 576 in testa, per quota di 500/1000 indivisi ciascuno, al [REDACTED] [REDACTED] che era risultata aggiudicataria della vendita all'asta di parte dei beni appresi al fallimento.

Dal rilievo effettuato dallo scrivente si è invece evinto che il fabbricato in parola non insiste per intero sulla particella 576, talché l'erronea individuazione come appunto subalterno della stessa particella 576, ma che in effetti detto magazzino ricade solo per metà circa della sua complessiva superficie sulla porzione di area esterna di esclusiva pertinenza della citata [REDACTED] identificata come detto con il subalterno 2 della particella 576, poiché la sua rimanente porzione risulta edificata sulla particella di terreno oggi 1197, che era stata generata, insieme alle particelle

1195 e 1196, dal frazionamento, eseguito nel maggio 2017 dall'allora CTU Ing. Francesco Faro, dell'originaria intera particella 268.

Inquadrata correttamente la situazione di fatto e catastale dei beni appresi al fallimento, insieme a quelli che in precedenza sono stati trasferiti con Decreto del Giudice fallimentare, si sono eseguite dettagliate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Favara, Sezioni Urbanistica e Condono edilizio, ove si è potuto accertare che il magazzino/deposito in parola, abusivamente edificato in assenza di qualunque titolo abilitativo, non è sanabile in quanto, ricordando la sua edificazione proprio sul confine sud/ovest del lotto con la particella limitrofa, per l'art. 29 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente nel Comune di Favara, l'immobile, ricadente in Zona D/2, non rispetta il prescritto distacco dal confine previsto in ml 5,00.

Ulteriormente occorre segnalare che in atto insistono sulle porzioni di corte esterna di esclusiva pertinenza del fabbricato appreso al fallimento, dotazioni impiantistiche poste invece anche a servizio dell'appartamento che è stato trasferito [REDACTED] con il più volte citato Decreto del Giudice delegato ai fallimenti, essendo queste, specificamente, impianto elettrico, idrico-fognario e di serbatoio gas per usi civili ubicato fuori terra.

Inoltre l'accesso al subalterno 2, costituente corte esterna trasferita alla [REDACTED] avviene tramite un cancello metallico che risulta ubicato, difformemente alle indicazioni che erano state riportate nel grafico riprodotto l'Elaborato Planimetrico, mediante l'individuazione di tutti i subalterni della particella 576, non già ad esatto limitare della porzione individuante il detto sub n. 2, bensì anticipato di circa 4,00 metri, e pertanto ricadente tutto all'interno della porzione individuata da subalterno teoricamente in uso esclusivo ai beni appresi al fallimento e di fatto utilizzata per accesso dal detto cancello ma senza alcuna formale costituzione di servitù di passaggio. Ulteriore difformità riscontrata con l'esame dell'eseguito rilievo topografico esecutivo è la non coincidenza del confine Nord/Est catastale con quello di fatto materializzato sui luoghi attraverso una recinzione metallica che infatti risulta, con quasi perfetto parallelismo, distanziata dal

menzionato confine catastale, occupando sostanzialmente porzione di area di terreno libero appartenente alla limitrofa particella 574 inedificata. Il detto mancato allineamento tra confini materializzati fisicamente sui luoghi e quelli catastali attiene a tutto il fronte Nord/Est e riguarda pertanto le tre particelle 576, 1196 e 1195.

L'esatta coincidenza di tutti i rimanenti confini ed allineamenti delle particelle di terreno facenti parte dei beni in parola, fa senza alcun dubbio intendere che le effettive particelle oggetto qui di interesse non possono essere ritenute delimitate dalla recinzione in atto esistente ed in particolare per la particella 576 avente il fronte di accesso sulla strada SP 15/c il detto confine Nord/Est deve ritenersi limitato alla fascia pavimentata in bitume e pertanto con l'esclusione della fascia di terreno ulteriore, come detto in effetti ricadente sulla proprietà terza di cui alla particella 574, ancorché anche questa delimitata da una catena metallica posizionata all'altezza del corpo di fabbrica.

Per tutto quanto sommariamente sopra descritto si fa riferimento alla documentazione grafica e fotografica allegata.

3. RISOLUZIONE DELLE IRREGOLARITÀ RISCOSE

3.1 Corpo di fabbrica abusivo

Relativamente al magazzino/deposito abusivamente edificato, ricadente in parte sulla particella frazionata 1197 in testa al fallimento e per la rimanente porzione su area esterna già trasferita dal Giudice delegato ai fallimenti alla ██████████, richiamata la sua impossibile regolarizzazione urbanistico/edilizia, buona norma amministrativa imporrebbe la demolizione del corpo di fabbrica abusivo ed insanabile.

Osservato che la detta condizione di irregolarità rende comunque l'immobile non trasferibile e di valore di mercato nullo, il teorico costo della demolizione per i lavori, includendo le spese tecniche relative alle pratiche presso il Comune di Favara e l'Agenzia del Territorio per la rispettiva regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale, ammonta a circa € 7.000,00.

3.2 Area esterna corte al fabbricato

Ricordato l'errato posizionamento del cancello di accesso alla porzione di area esterna allora individuata dal precedente CTU come subalterno 2 della particella 576 che determina oggi, rispetto alla vecchia delimitazione del citato sub 2 trasferito [REDACTED], che si ricorda ha individuazione solo grafica e rimane priva di indicazioni metriche, a parere del sottoscritto occorrerebbe procedere alla redazione di nuovo elaborato planimetrico nel rispetto della superficie di terreno trasferita di circa 130,00 mq.

La suddetta operazione può tecnicamente essere operata presso l'Agenzia del Territorio soltanto successivamente alla regolarizzazione catastale del magazzino o per sua demolizione o per suo accatastamento, ancorché immobile abusivamente edificato, che pertanto, opererebbe soltanto sotto il profilo di regolarizzazione solo catastale e non certo sotto l'aspetto urbanistico/edilizio. Detta operazione avrebbe un presumibile costo per spese tecniche di circa € 2.500,00.

Occorre ulteriormente menzionare che sul lato nord/est il subalterno 2 trasferito [REDACTED] non ha sui luoghi alcuna delimitazione fisica, pertanto occorrerebbe provvedere allo spostamento del serbatoio di gas ad uso esclusivo della detta [REDACTED] eppure ricadente su porzione di corte esterna appresa al fallimento, riconducendolo all'interno del sub 2 correttamente individuato, reso dotato di recinzione di confine sul detto lato nord/est e con posizionamento corretto del cancello di accesso sulla striscia di terreno lato sud/est mediante il suo spostamento di circa 4,00 metri. In tal caso sono da computarsi le spese per detta lavorazione che comprendono la demolizione del pilastro in c.a, il suo rifacimento sulla nuova posizione e lo spostamento del cancello, per complessivi € 2.500,00.

In alternativa alla detta operazione di spostamento del cancello può ritenersi, fermo restando la superficie trasferita di circa 130,00 mq, plausibile il mantenimento della posizione del cancello attuale con individuazione conseguente dell'esatto confinamento sul lato nord/est ribadendo la complessiva superficie trasferita di circa 130,00 mq..

Le dette operazioni sopra ipotizzate trovano riscontro nelle tavole grafiche allegate.

3.3 Servitù di passaggio

Onde procedere alla vendita della dei beni appresi all'attivo fallimentare con l'esatta individuazione dei pesi e dei vincoli su questa gravanti, occorrerebbe dare atto della servitù di passaggio in favore del subalterno 2 della particella 576 trasferita, insieme all'appartamento sub 5, alla [REDACTED] al fine di consentire l'accesso a dette proprietà private.

Il detto accesso potrà avvenire e svolgersi secondo la doppia ipotesi che qui si formula:

Ipotesi a:

Accesso dal varco esistente sulla SP 15/c e costituzione di servitù di passaggio sulla corte esterna al fabbricato su una striscia di terreno di larghezza metri lineari 3,50 avente sviluppo inizialmente aderente al confine con la detta SP, per poi svilupparsi fino a raggiungere definitivamente il cancello di accesso al sub 2 lungo il confine sud/ovest.

Ipotesi b:

Accesso dalla SP 15/c mediante la creazione di nuovo varco con demolizione di modesta porzione (di larghezza metri lineari 3,50) del muretto in c.a. esistente, in posizione a confinare con l'esistente cabina elettrica di trasformazione ubicata al vertice nord/ovest del lotto, svincolando la porzione di accesso ai beni staggiti da porre in vendita dal percorso di servitù.

Il passaggio dovrà svolgersi percorrendo una striscia libera di larghezza metri 3,50 a correre lungo il confine sud/ovest.

3.4 Ulteriori servitù

Appare, inoltre, necessario individuare e costituire:

- servitù per consentire manutenzione delle succitate dotazioni impiantistiche e, nello specifico, della vasca idrica, del contatore elettrico, del serbatoio del gas metano e del pozzetto fognario. Nello specifico si segnala la possibilità di uno spostamento del serbatoio

del gas metano onde consentire una più corretta, ed eventualmente, necessaria attività di manutenzione.

Il tutto per come individuato nell'elaborato grafico in TAV 8.



Ritenuto di aver adempiuto all'incarico conferitomi ho depositato la presente Relazione, compresi i suoi allegati, presso la Cancelleria della Sez. fallimentare del Tribunale di Agrigento.



ALLEGATI:

Allegati – Elaborati grafici;
– Elaborati fotografici.

In fede
Agrigento, settembre 2022



Il C.T.U.
Arch. Davide Natale

