

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 1906/2000 “



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



## RELAZIONE GENERALE



Agrigento, marzo 2022

Il CTU

Arch. Davide Natale



# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 1906/2000

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

## RELAZIONE GENERALE

### 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”*.

### 2. STUDIO DEL FASCICOLO

Dal preliminare studio del fascicolo portato all'attenzione del sottoscritto, si evince che del Fallimento in parola, sotto l'aspetto tecnico, si era già occupato il precedentemente nominato esperto ing. Francesco Faro di Agrigento, il quale aveva rilasciato la relazione di consulenza datata dicembre 2001.

Da tale elaborato agli atti si evince un iniziale attivo fallimentare immobiliare costituito dai

seguenti beni, terreni e fabbricati:

- Particelle 268 e 270 del foglio 11 del Comune di Favara, ricadenti in C/da San Benedetto, posti a limitare della zona ASI dell'agglomerato industriale Aragona-Favara.
- Particella 114 del C.T. di Agrigento del foglio 163 e fabbricato rurale categoria C/2 particella 1922 del medesimo foglio, C/da Cavalieri Magazzeni; beni successivamente venduti dalla Curatela e pertanto non oggetto della presente relazione.

Le vicende trascorse che hanno condotto alla formulazione della presente relazione di stima, per come desumibile dagli atti e dagli accertamenti di ordine ipocatastale, documentale, e di quelle operate successivamente sui luoghi, indicano quanto appresso.

Da una iniziale indagine documentale i beni appresi all'attivo fallimentare risultano:

• BENI APPRESI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE	
LOTTO 1	Fabbricato in Favara, a destinazione commerciale - Categoria D/8 - Foglio 11 Particella 576 subalterno 4, Piani S1-T-1° e 2°, con corte esterna esclusiva a PT, subalterno 1.
	Terreno posto a sud del fabbricato, identificato in catasto al foglio 11 - particelle 1195, 1196 e 1197.

Operata la ricognizione sugli immobili ed effettuata la verifica metrica e fotografica degli stessi, si è provveduto ad esperire le necessarie indagini ed ispezioni di carattere catastale ed urbanistico presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e presso l'U.T.C. del Comune di Favara, onde stabilire l'aggiornato stato dei beni e verificare l'eventuale sussistenza di cause pregiudizievoli alla loro libera commerciabilità.

Dette indagini hanno lasciato emergere quanto appresso:

Il precedente consulente tecnico, Ing. Francesco Faro, operati gli accertamenti di rito sull'intera massa fallimentare in ordine ai beni di C/da San Benedetto, aveva provveduto ad eseguire, nel maggio del 2002, il frazionamento con cambio di destinazione d'uso, di una porzione dell'originario complessivo fabbricato commerciale - Categoria D/8, staccando da questo l'ultima elevazione (piano 2° fuori terra) da destinare a fini residenziali - Categoria A/2. Ciò in ragione

dell'individuazione di un autonomo lotto da trasferire secondo la specifica offerta a quel tempo formulata.

A seguito delle predette operazioni il fabbricato ebbe quindi ad assumere nuova numerazione catastale nella particella 576, e all'u.i. del detto 2° piano, ovvero il piano stralciato dal fabbricato commerciale, venne assegnato il subalterno 5, unito e graffato a porzione della corte esterna (anche questa inizialmente suddivisa in diversi subalterni) posta in uso esclusivo allo stesso sub 5, e alla quale venne assegnato il subalterno 2.

Detto frazionamento dell'originaria particella di terreno 270, sulla quale era edificato il corpo di fabbrica destinato all'attività commerciale diede pertanto origine, per le variazioni intervenute, alla particella 576 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 come vinciati dall'Elaborato planimetrico desunto dagli atti del NCEU al n. 0000112794 del 17/05/2002 e correlato Elenco subalterni, riportati entrambi in allegato alla presente.

In conseguenza di ciò, quindi, sebbene risulti il frazionamento inficiato da incongruenze di cui si dirà in seguito, i predetti subalterni 2 e 5 della particella 576 sono stati traslati con decreto di trasferimento del Giudice della sez. fallimentare del Tribunale di Agrigento, Rep. 336, Cron. 2415 del 4-7/07/2006, trascritto ad Agrigento l'11/07/2006 ai nn. 18620/12510, rimanendo all'attivo fallimentare i rimanenti subalterni.

Dagli atti predetti risulta l'intera corte esterna al fabbricato sembrerebbe suddivisa e individuata nei subalterni come appresso specificato:

- il sub 1 in uso esclusivo all'edificio di cui al sub 4;
- il sub 2 in uso esclusivo all'edificio di cui al sub 5;
- il sub 3 corte comune all'edificio di cui ai sub 4 e 5, in testa al fallito Sig. [REDACTED]

(sub 4) che all'aggiudicatario del detto decreto di trasferimento (sub 5) Sig.ra [REDACTED]

Il detto ultimo sub 3, quindi, appare dichiarato corte comune sebbene il decreto di trasferimento prima citato trasli esclusivamente i subalterni 2 e 5, e nulla esponga circa il sub 3, condizione verosimilmente ipotizzata all'atto del frazionamento del luglio del 2002 onde consentire l'accesso

all'appartamento trasferito.

Appare qui utile evidenziare come la documentazione catastale presente agli archivi digitali dell'Ufficio del Territorio individui oggi i beni in esame sia con la vecchia denominazione, ovvero particella 270, che con la denominazione generata dal frazionamento suddetto, ovvero la nuova particella 576.

Ciò rilevato oggi si riscontra elenco subalterni differente da quello prima indicato, infatti risulta:

- sub 1 e 4 graffiati, in testa a [REDACTED] e quindi appresi al fallimento, che ulteriormente presentano l'anomalia di vedere invertite le assegnazioni dei subalterni tra la corte e l'edificato;
- sub 2 e 5 graffiati trasferiti all'aggiudicataria [REDACTED];
- sub 6 costituito da magazzino/deposito categoria C/2 in testa ad entrambi i [REDACTED] (il fallito) e [REDACTED] prima indicata per 500/1000 cadauno;

Nessun altro subalterno risulta indicato in visura con evidente scomparsa del subalterno 3 che risultava costituire porzione della corte esterna come già indicato.

Per quanto sopra evidenziato risultano confuse e non lineari le attuali registrazioni.

Ulteriormente si rileva che nonostante il frazionamento operato, l'allora CTU in. Francesco Faro, non ebbe a dare riscontro della presenza di un piccolo fabbricato, ad uso magazzino/deposito, edificato in assenza di titolo autorizzativo, come appurato presso l'UTC del Comune di Favara, ove infatti, non si è riscontrato in atti alcun titolo concessorio.

Tale fabbricato è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio di Agrigento il quale, con avviso di accertamento n. AG0257297.001/2012, ha comunicato all'aggiudicataria Sig.ra [REDACTED] un'attribuzione di rendita catastale presunta con conseguente liquidazione di oneri e irrogazione di sanzione per il fabbricato non dichiarato in catasto e inizialmente individuato come ricadente sul subalterno 2 della particella 576, come detto trasferita.

In effetti eseguiti da parte del sottoscritto CTU ulteriori accertamenti di dettaglio, se pur in via cartografica, sembrerebbe che il detto magazzino risulti verosimilmente edificato soltanto in parte sul sub 2, occupando in effetti anche porzione della particella 1197, ex 268, generatasi dal

frazionamento eseguito nel maggio del 2017 dallo stesso CTU Ing. Faro.

Detta particella 1197 risulta, quindi, in testa per l'intero a [REDACTED] odierno fallito, e pertanto appresa all'attivo fallimentare, ma sulla quale ricade parzialmente il corpo di fabbrica del magazzino anzi citato, questo come già detto ricadente anche sulla particella 576 subalterno 2 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] giusto il decreto di trasferimento già menzionato ed oggi registrato con il subalterno 6 della sola particella 576.

Da un primo esame risulta che il fabbricato sia stato edificato sia in data antecedente le ragioni del credito che hanno dato avvio alla procedura fallimentare, che in data antecedente la legge 326/2003 (per abuso commesso entro il 31/03/2003), e che pertanto l'immobile in parola risulti verosimilmente possedere le caratteristiche per la sua sanabilità ex art. 40 comma 6° Legge n.47/85 e art. 46 comma 5° DPR 380/01.

A margine si riscontra ulteriormente che il frazionamento immobiliare eseguito dal citato precedente CTU ing. Francesco Faro, con correlato cambio di destinazione d'uso, venne operato soltanto catastalmente e non, per come avrebbe dovuto asseverando la relativa pratica edilizia presso il competente Comune di Favara, il quale, individuata la irregolarità ha contestato l'abuso edilizio ed ha elevato la conseguente sanzione. Dette vicende, hanno trovato conclusione soltanto nell'aprile del 2021 ottenendosi il rilascio, da parte del Comune di Favara, del Permesso a Costruire n. 33/2021, con il quale si è in definitiva regolarizzata la posizione urbanistico/edilizia del frazionato subalterno 5.

Per quanto sopra, si procede alla stima del compendio immobiliare stralciando la particella 1197, della consistenza catastale di mq 58 ed in parte edificata, oggi inficiata di costruzione edilizia irregolare.

### **3. PROVENIENZA DEI BENI**

I beni oggetto di stima appresi all'attivo fallimentare prima individuati, risultano in testa a [REDACTED] odierno fallito, per averli edificati in proprio su terreno acquisito da potere

di [REDACTED], con atto in notar Morreale di Aragona, il 04.02.1974 – rep. 12083/4440 e registrato in Agrigento al n. 1289 il 19.02.1974.

Il fabbricato in parola è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Favara, al n. 12 del 10.01.1974 e con successiva variante in data 16.01.1978.

#### **4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni immobili appresi all'attivo fallimentare e sopra identificati sono ubicati in prossimità della A.S.I. (Area di Sviluppo Industriale Aragona - Favara) al limitare della strada provinciale 15C che dal comune di Agrigento raggiunge lo svincolo per la S.S. 189 in direzione Palermo.

Sono posti al limitare dell'arteria stradale SP 15/c della Zona ASI Aragona-Favara, con immediatamente adiacente a sud della particella 268 la linea ferroviaria.

Trattasi di zona connotata da prevalente destinazione urbanistica industriale con edificato caratterizzato sia da tipologia a capannone che secondo edifici riutilizzati a scopo artigianale e terziario o commerciale con attività produttive fortemente diversificate.

Il fabbricato in argomento è composto complessivamente da quattro elevazioni di cui tre fuori terra e una seminterrata. Fanno parte del cespite le tre elevazioni di consistenza e caratteristiche distributive appresso meglio descritte.

La terza ed ultima elevazione avente destinazione ed uso residenziale, originariamente appresa all'attivo fallimentare, per come in precedenza riportato, è stata già oggetto di decreto di trasferimento del Tribunale di Agrigento in data 04.07.2006 e quindi non risulta fare più parte dei beni qui in stima.

Al detto fabbricato fa corte uno spazio esterno che si apre sulla citata arteria stradale SP15/c dal quale i diversi accessi allo stabile.

Si segnala, infine, sul lato nord/ovest della suindicata corte, la presenza di una cabina di trasformazione Enel, delimitata da muro di recinzione, ubicata su porzione di terreno di circa mq. 25,00 e non annotata agli atti catastali dell'Agenzia del Territorio.

Rientra a far parte altresì del compendio immobiliare il terreno libero posto a sud del fabbricato in parola, identificato in catasto al foglio 11, particelle 1195, 1196 e 1197.

Il copro di fabbrica di che trattasi è in struttura portante intelaiata in c.a. e si presenta in facciata con intonaco traversato di cemento privo dello strato ultimo di finitura; serramenti esterni e finiture complessive denunciano una vetustà propria degli edifici non opportunamente mantenuti.

Gli spazi interni sono caratterizzati da ampie superfici per tutte le tre elevazioni e, sommariamente, risultano così identificate:

**piano seminterrato:** raggiungibile da scala interna che si diparte dal piano terra e da rampa carrabile posizionata sul retro del fabbricato. Porge una superficie commerciale di circa 485,00 mq e si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione, con pavimentazione in mattoni di segato di marmo e pareti al rustico. Ha altezza utile pari a m. 3,60;

È presente altresì piccolo vano non annotato in catasto, delle dimensioni di circa mq 6,00.

**piano terra:** con accesso principale da porta di ingresso che si apre sulla corte esterna ed anche da porta di servizio posta sul lato ovest del fabbricato. È composto da un unico ampio vano, in origine destinato a esposizione e vendita, oltre locali adibiti a servizi e uffici.

Presenta grandi e diffuse finestre sui lati nord, est ed ovest le quali garantiscono più che buona illuminazione naturale. È altresì presente grande scala che conduce al piano superiore e piccola scala di servizio che conduce al piano seminterrato summenzionato. Porge circa 500,00 mq di superficie commerciale e si presenta con pavimentazione in segato di marmo; le pareti si presentano con intonaco di tonachino e tinteggiate. Ha altezza utile pari a m. 4,00;

**piano primo:** come detto si raggiunge da grande scala interna che ha inizio dal piano terra sopra descritto. Composto da un unico grande vano, delle dimensioni di circa 500,00 mq di superficie commerciale presenta le medesime caratteristiche di finitura del piano sottostante prima descritto,

dal quale mutua le stesse caratteristiche di aero-illuminazione attraverso le grandi e diffuse finestre sui lati nord, est ed ovest e le condizioni di uso e manutenzione. Ha altezza utile pari a m. 3,50.

Come già osservato fa parte dell'attivo fallimentare in stima il terreno libero da costruzioni posto a sud del fabbricato prima descritto, identificato in catasto al foglio 11 particelle 1195 e 1196, rispettivamente di consistenza di mq 1379, mq 63.

In riepilogo quindi, i beni appresi all'attivo fallimentare in stima sono:

• BENI APPRESI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE IN STIMA									
LOTTO 1	Bene N.	Unità Immobiliare		Identificazione Catastale					
				Foglio	Particella	Sub	destinazione	Sup. mq	
	1	Fabbricato	P. Seminterrato	11	576	4	D/8	485	
			P. Terra				D/8	500	
			P. Primo				D/8	500	
	2		Corte esterna		1	D/8	1050		
	3	Terreno libero				1195			1379
	4	Terreno libero				1196			63

Al fine di regolarizzare tutte le segnalate incongruenze e difformità sia di ordine catastale che urbanistico/edilizio, appare necessario operare dapprima una indagine ricognitiva presso il NCEU al fine di accertare le ragioni per le quali risulta variata la composizione dei subalterni che identificano tutte le porzioni della corte esterne ed in particolare l'assenza agli atti del subalterno 3 che costituiva porzione destinata a consentire accesso alla porzione di edificato (piano 2° subalterno 5) trasferita a [REDACTED], ed inoltre operare necessariamente un rilievo topografico strumentale al fine di verificare l'esatto posizionamento sul terreno dell'u.i. oggi sub 6 (magazzino/deposito) e successivamente accertarne l'effettiva consistenza planivolumetrica e la conseguente eventuale sanabilità urbanistica, regolarizzazione catastale e trasferibilità.

## 5. CONCLUSIONI

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



\* \* \* \*

ALLEGATI:

- *Relazione di Stima*
- *Allegato 1 – Documentazione*
- *Allegato 2 – Documentazione catastale*
- *Allegato 3 – Elaborato grafico*
- *Allegato 4 – Elaborato fotografico*

In fede

Agrigento, marzo 2022



Il C.T.U.

Arch. Davide Natale

