

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 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Arch. Davide Natale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

Il sottoscritto arch. Davide Natale, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, ad integrazione delle attività svolte e per quanto stabilito nella riunione tenutasi in data 23.02.2023, espletate le necessarie verifiche presso gli uffici competenti, relaziona quanto segue.

2. Relazione

Relativamente al magazzino/deposito abusivamente realizzato, ricordato che lo stesso è identificato al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 11 – particella 576 sub 6, categoria C/2 in testa, per quota di 500/1000 indivisi ciascuno, al [REDACTED] si ribadisce che detto fabbricato non insiste per intero sulla particella 576 (talché l'erronea individuazione come subalterno della stessa particella 576), ma che invece ricade solo per metà circa della sua complessiva superficie sulla detta particella (oggi porzione di area esterna di esclusiva pertinenza della citata [REDACTED] ed identificata come detto con il subalterno 2), mentre la sua rimanente porzione risulta edificata sulla particella di terreno oggi 1197, generata insieme alle particelle 1195 e 1196 dal frazionamento dell'originaria intera particella 268, eseguito nel maggio 2017 dall'allora CTU Ing. Francesco Faro, ed oggi ancora facente parte dei beni appresi al fallimento.

Tanto premesso, eseguite le necessarie indagini presso gli uffici competenti, si è potuto accertare che il magazzino/deposito in parola, che si ribadisce è stato edificato in assenza di qualunque titolo abilitativo, è, per la parte insistente sulla part.lla 576 traslata nel 2006 ed oggi di proprietà della [REDACTED], non condonabile o regolarizzabile urbanisticamente.

Il fabbricato, infatti, edificato sul confine sud/ovest del lotto con la particella limitrofa, ai sensi dell'art. 29 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente nel Comune di Favara, è ricadente in Zona D/2, e viola pertanto il prescritto distacco dal confine previsto in ml 5,00. Risultando, inoltre, ampiamente scaduti i termini per la sua sanabilità previsti dall'art. 40 comma 6° Legge n.47/85 e dall'art. 46 comma 5° DPR 380/01 la porzione dell'immobile oggi ubicata sulla part. 576 non possiede i requisiti di sanabilità.

Secondo la sopra citata norma potrebbe sanarsi esclusivamente la metà del magazzino ricadente sulla part. 1197, non ancora alienata. Sarebbe necessaria però, in via prodromica:

- la delimitazione delle due proprietà attraverso la realizzazione di un muro posto all'interno del magazzino, a limitare delle due particelle catastali, che individuino due distinti corpi di fabbrica;
- la realizzazione di una apertura sulla parete esterna dello stesso fabbricato, che per effetto dell'edificazione del muro, rimarrebbe priva di accesso, sulla particella 1197.

Soltanto operando dapprima questa trasformazione sarebbe possibile condonare, secondo quanto previsto dall'art. 40 comma 6° Legge n.47/85 e dall'art. 46 comma 5° DPR 380/01, la porzione di fabbricato ricadente sulla particella 1197.

La rimanente porzione di fabbricato, ovvero quella oggi insistente sulla particella di terreno traslata alla Sig.ra [REDACTED] rimarrebbe abusiva, non sanabile, e quindi con le conseguenze del caso indicate da norma vigente.

Il valore di mercato della porzione di immobile così ottenuto ed individuato sarebbe, però, prossimo allo zero, in ragione della sua inesistente appetibilità e, non ultimo, delle sue condizioni urbanistiche e architettoniche. Valore di stima, quindi, che sarebbe comunque di certo inferiore alle spese per le lavorazioni edili sopradescritte e agli oneri oblativi e concessori necessari per la sua regolarizzazione le quali, vengono stimate complessivamente in € 8.000,00 circa.

Si riscontra altresì l'opportunità di evidenziare l'insistenza di servitù a carico del fondo, costituite per destinazione del padre di famiglia dal soggetto fallito, originario unico proprietario, e precisamente:

- o una servitù di passaggio in favore del subalterno 2 della particella 576, trasferita insieme all'appartamento sub 5 alla [REDACTED] che, attraversando il piazzale antistante l'edificio, consente l'accesso dalla strada pubblica;
- o una servitù che, insistendo sul piazzale antistante l'edificio e sull'area ad esso laterale, consente l'accesso per la manutenzione ed il rifornimento alle dotazioni impiantistiche a servizio dell'appartamento traslato [REDACTED] quali, nello specifico, al

contatore elettrico, al serbatoio del gas metano, al pozzetto fognario e a di quanto altro a servizio della proprietà [REDACTED];

- si evidenzia, infine, che sotto il pavimento del locale sito all'interno dell'immobile di pertinenza della Curatela, e precisamente in corrispondenza del vano scala, è ubicata una vasca di accumulo dell'acqua a servizio anche l'appartamento oggi di proprietà della [REDACTED]

Si annota infine che l'accesso al subalterno 2, costituente corte esterna trasferita alla [REDACTED]

[REDACTED], avviene tramite un cancello metallico ubicato, difformemente alle indicazioni riportate nel grafico riprodotto l'Elaborato Planimetrico, non già ad esatto limite 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. Porzione di terreno che, fra l'altro, sia per caratteristiche planimetriche, che di ubicazione e di dimensione, possiede un più che risibile valore economico.

Ulteriore difformità evidenziata attraverso le indagini eseguite 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.



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

Allegati:
- *Planimetria dei luoghi.*

In fede
Agrigento, settembre 2023

Il C.T.U.
Arch. Davide Natale

