
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2016 R.C.P.

RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI
IMMOBILI SITI IN MODICA E POZZALLO

IL TECNICO
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA



ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. SIRACUSA
DOTT. ING.
CONCETTO
CAPODICASA
N. 1009
Sez. A

Ing. Concetto Capodicasa

SIRACUSA, 3 GENNAIO 2021

PREMESSA

L'Ing. Giuseppe Moltisanti, liquidatore del concordato preventivo della _____, in data 24/05/2020 conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1009 Sez. A, l'incarico di attestare la conformità catastale e urbanistica dei beni oggetto della procedura ai fini della loro vendita.

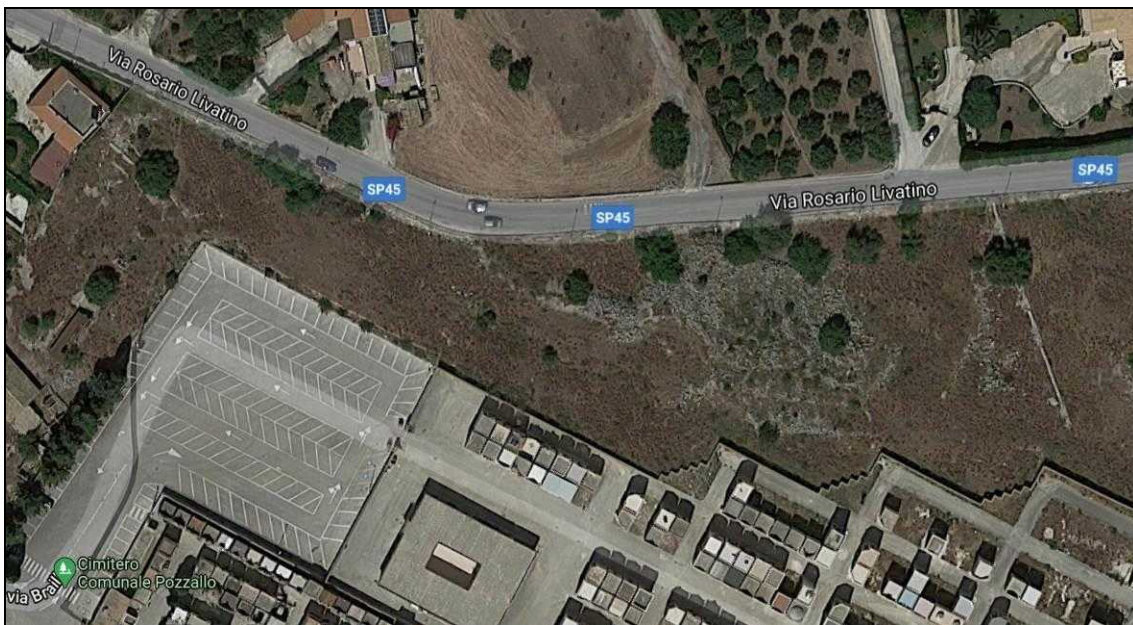
La presente relazione è limitata ai seguenti immobili:

- 1) terreno in Pozzallo (RG), contrada Carpintera, esteso 5.000 mq;
- 2) capannone industriale in Modica (RG).

I rimanenti immobili siti nella contrada Giarrusso di Modica saranno oggetto di ulteriore relazione risultando ancora in corso alcuni adempimenti di regolarizzazione.

TERRENO IN POZZALLO, CONTRADA CARPINTERA

Si tratta di un terreno limitrofo al cimitero comunale di Pozzallo, nella zona periferica a nord del centro abitato.



Allo stato attuale è incolto, privo di varco di accesso e con giacitura declive in direzione sud-est.

Confina con la via Rosario Livatino (SP 45), con terreni individuati dalle p.lle 177 e 208 del foglio 6 di Pozzallo, con area cimiteriale e con lotti edificati distinti dalle p.lle 293 e 225 dello stesso foglio (all. 1).

I confini con la p.la 177 e con parte della particella 208 non sono materializzati.

Situazione catastale

Nel catasto terreni di Pozzallo il bene è censito al foglio 6, particella 298, seminativo arborato di classe 2, estensione are 50, in testa a Giunta Agata, cod. fisc. (all. 2).

Situazione urbanistica

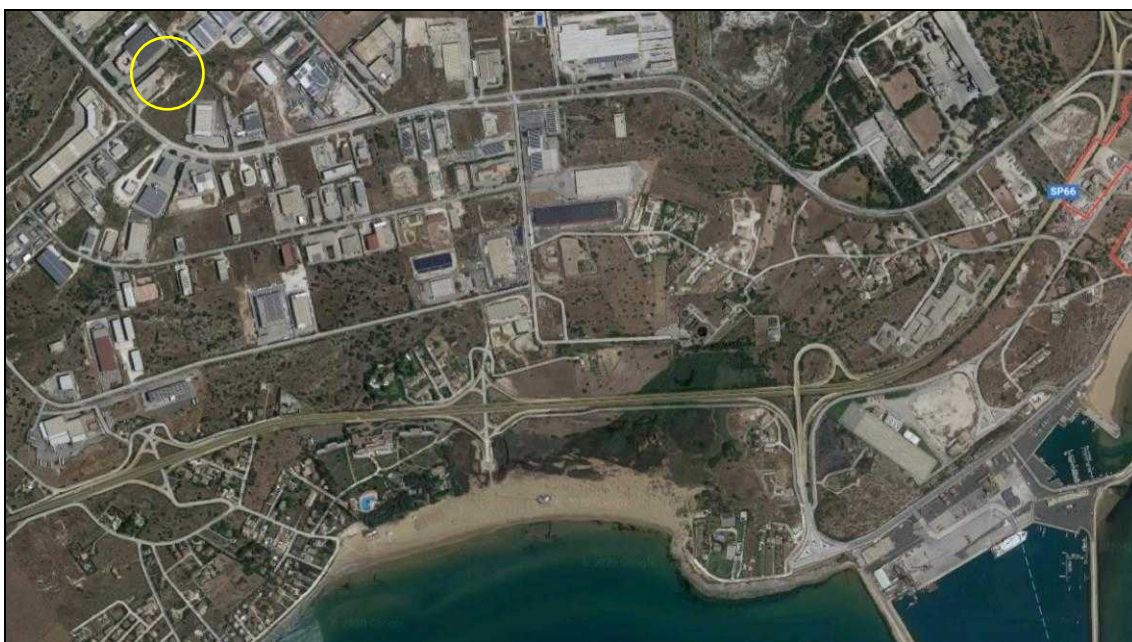
Dal certificato rilasciato dal Comune di Pozzallo in data 01/09/2020 (all. 3) si rileva che nel PRG approvato con D.A. n. 1329 del 26/10/1989 il terreno ricade interamente in fascia di rispetto di cui all'art. 50 del N.T.A.

Nel PRG adottato con delibera C.C. n. 05 del 26/01/2018 il terreno ricade in sottozona "E1 – Area agricola con urbanizzazione rada".

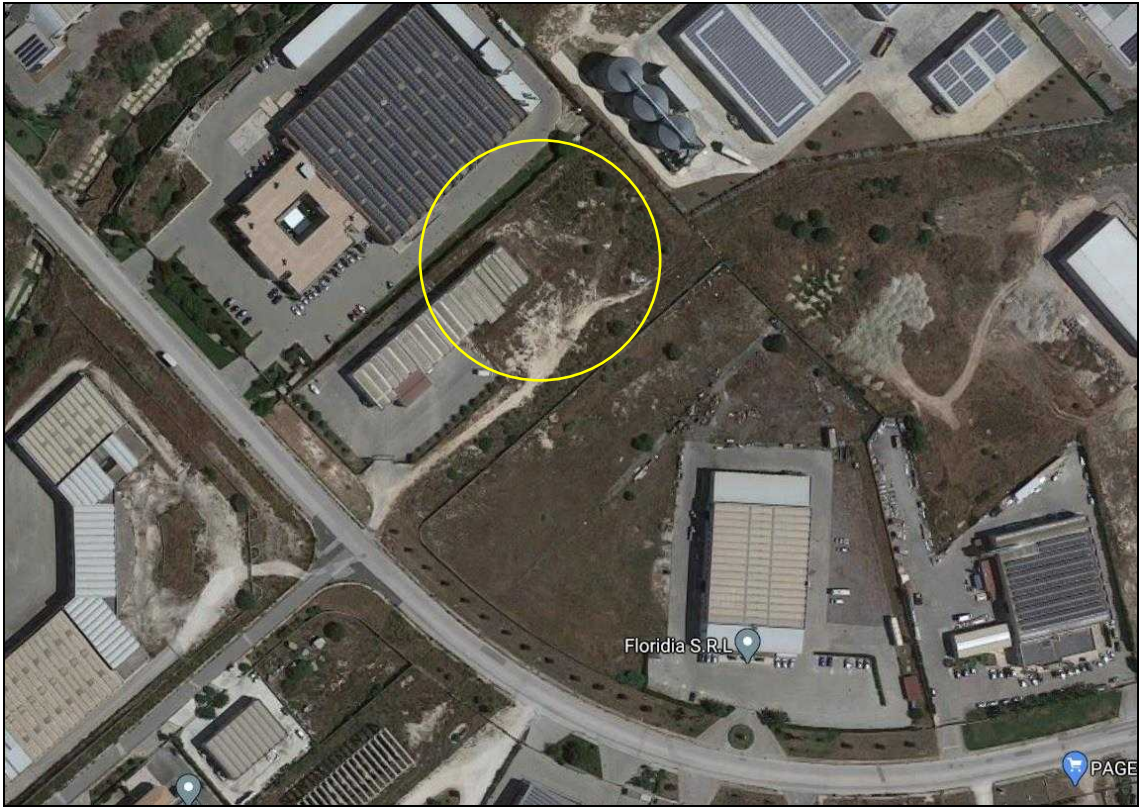
Allo stato attuale è vigente la procedura delle "misure di salvaguardia" di cui all'art. 12 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016.

CAPANNONE INDUSTRIALE IN MODICA

Trattasi di un capannone con annesso terreno di pertinenza ricadente nell'agglomerato industriale del comune di Modica (RG), più prossimo, però, al centro abitato di Pozzallo ed alla relativa area portuale.



Vi si accede da una strada sterrata che si diparte dal Viale delle Industrie e costituisce parte di un più ampio capannone realizzato su un lotto originariamente esteso 9.998 mq.



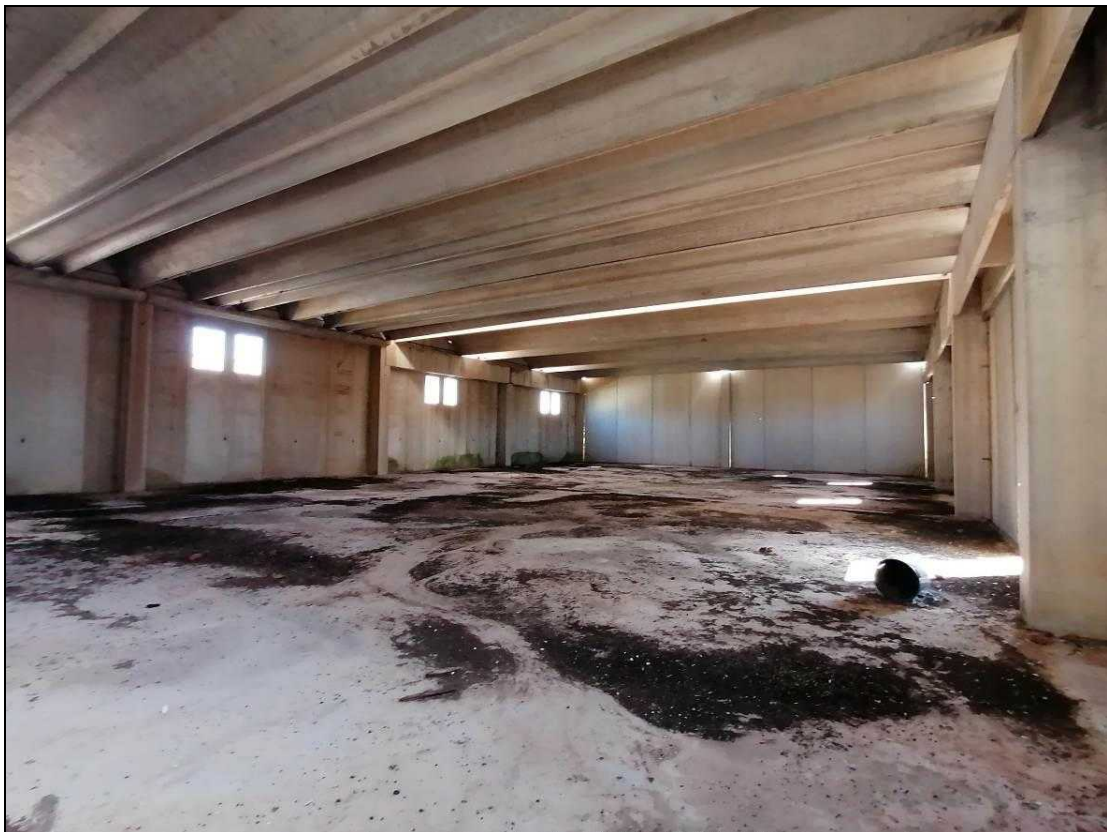
Confina con i lotti edificati distinti dalle particelle 1117 e 874 del foglio 168 di Modica e con terreni di cui alle particelle 1005, 1007, 1009 e 1013 dello stesso foglio (all. 4).

L'area esterna risulta priva di sistemazione e della recinzione lungo il confine sud-est.



Il capannone è internamente dotato di pavimentazione di tipo industriale in cls ed è privo di impianti e di infissi esterni, ad esclusione del portone di accesso metallico.

La superficie lorda è di circa 680 mq, l'altezza interna è di 5,45 mt.



Situazione catastale

Gli identificativi catastali riportati nella perizia allegata alla proposta di concordato sono stati modificati per effetto delle variazioni che si sono rese necessarie ai fini della vendita.

Nel catasto terreni di Modica il lotto su cui insiste il capannone è censito al foglio 168, p.lla 1196, ente urbano, superficie 5.700 mq (lievemente inferiore a quella indicata nella sopra citata perizia), in testa a -----, cod. fisc. -----, a seguito di tipo mappale del 25/11/2020, protocollo n. RG0046701, in atti dal 25/11/2020 (all. 5).

Nel catasto fabbricati il capannone è censito al foglio 168, p.lla 1196 sub 1, in corso di costruzione, in testa a -----, a seguito di variazione per modifica identificativo del 25/11/2020, protocollo n. RG0046758, in atti dal 26/11/2020 (all. 6).

Situazione urbanistica

L'immobile oggetto della proposta di concordato costituisce parte del più ampio capannone previsto nel progetto di cui all'autorizzazione n. 6 del 17/02/2003 rilasciata dal SUAP di Modica alla ditta ----- per la realizzazione dell'impianto produttivo da destinare a "*opificio per la produzione di olio dietetico*" in zona D1 del PRG (all. 7).

Il frazionamento del capannone in due distinte unità risulta effettuato in forza della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), acquisita al n. 13343 del protocollo del comune di Modica in data 13/03/2017 (all. 8).

CONCLUSIONI

Sulla scorta degli accertamenti svolti è possibile concludere che per gli immobili oggetto della presente relazione, facenti parte della proposta di concordato preventivo della -----, sussistono le condizioni tecniche per procedersi alla vendita.

Siracusa, 3 gennaio 2021



Il Tecnico

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

ALLEGATI

1. Estratto di mappa Pozzallo, foglio 6, p.lla 298
2. Visura catastale Pozzallo, foglio 6, p.lla 298
3. Certificato di destinazione urbanistica terreno Pozzallo
4. Estratto di mappa Modica, foglio 168, p.lla 1196
5. Visura catasto terreni Modica, foglio 168, p.lla 1196
6. Visura catasto fabbricati Modica, foglio 168, p.lla 1196 sub 1
7. Autorizzazione SUAP n. 6/2003 capannone Modica
8. CILA prot. 13343-2017 capannone Modica