

Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 “--- OMISSIS ---” Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PARTE I

Fallimento n. 10/2020

“--- OMISSIS ---”

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo

Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja

IL CONSULENTE TECNICO INCARICATO

Ing. Alessio Melis

OTTOBRE 2021



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

INDICE

✓	NOTE PRELIMINARI	
✓	Premessa e quesito peritale	Pag.4
✓	Accertamenti e attività preliminari svolte	Pag.4
✓	Struttura della relazione	Pag.5
A-	DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA	Pag.6
✓	Beni immobili coinvolti nella procedura concorsuale	Pag.6
✓	Inquadramento territoriale	Pag.16
✓	Inquadramento urbanistico	Pag.18
✓	Identificazione catastale	Pag.20
✓	Trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli	Pag.24
✓	Stato di possesso	Pag.25
✓	Accertamenti sulla proprietà	Pag.25
✓	Ulteriori notizie	Pag.25
✓	Il piano costruttivo di contrada Anime Sante	Pag.28
✓	I fondi rustici ubicati a ridosso del piano costruttivo	Pag.80
B-	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	Pag.88
✓	Metodologia di stima	Pag.88
✓	Definizione del valore di stima	Pag.94
C-	CONCLUSIONI	Pag.95



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

ALLEGATI

ALLEGATO 1	Nomina
ALLEGATO 2	Documentazione Generale
ALLEGATO 3	Documentazione Catastale
ALLEGATO 4	Documentazione Grafica
ALLEGATO 5	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 6	Documentazione offerta dal Comune di Portopalo di Capopassero
ALLEGATO 7	Documentazione offerta dal Genio Civile di Siracusa
ALLEGATO 8	Interlocuzioni vari Uffici Pubblici
ALLEGATO 9	Assessorato Regionale Territorio e Ambiente
ALLEGATO 10	Ispezioni ipotecarie



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

PREMESSA E QUESITO PERITALE

Nell'ambito del fallimento della società "Capopassero" con sede in Palermo ¹, procedura concorsuale pendente presso l'onorevole Tribunale di Palermo, il sottoscritto Ing. Alessio Melis è stato nominato consulente tecnico, giusta autorizzazione del Sig. G.D, dal sig. Curatore fallimentare Avv. Giovanni Troja. In particolare allo scrivente è stato demandato il seguente incarico peritale²:

"coadiuvare la curatela nei rapporti con il Comune di Portopalo di Capo Passero nella gestione della pratica edilizia e, più in generale, in tutte le attività relative alla realizzazione del citato complesso edilizio, anche al fine di compiere ogni attività utile a scongiurare la decadenza della società fallita dalla concessione edilizia, nonché affinché provveda alla stima dei beni acquisiti all'attivo del fallimento".

ACCERTAMENTI E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, le principali attività svolte risultano essere state le seguenti:

- acquisizione documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio di Siracusa (Ex Agenzia del Territorio);
- acquisizione documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare di Siracusa ;
- accesso agli atti presso il Comune di Portopalo di Capopassero ;
- acquisizione certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Portopalo di Capopassero ;
- accesso agli atti presso l'ufficio del genio civile di Siracusa;
- accesso agli atti presso Assessorato regione Sicilia territorio ed ambiente;
- accesso agli atti presso ASP 8 di Siracusa;
- attività ed interlocuzioni presso ulteriori uffici pubblici e privati;
- sopralluoghi *in situ*;
- indagine di mercato.

¹ Con partita iva n. --- Omissis ---

² Cfr. allegato 1



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Le attività precedentemente descritte erano finalizzate ad acquisire la documentazione prodromica al riscontro sui luoghi, alla verifica sullo stato di consistenza, e alla corrispondenza con i documenti autorizzativi ottenuti.

STRUTTURA DELLA RELAZIONE

Al fine di offrire un puntuale riscontro la relazione che segue viene sviluppata su vari capitoli e precisamente:

A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

B- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

C- CONCLUSIONI

Nello specifico ciascun capitolo generale al suo interno è così strutturato:

A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

- beni immobili coinvolti nella procedura concorsuale;
- inquadramento territoriale;
- inquadramento urbanistico;
- identificazione catastale;
- trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli ;
- stato di possesso;
- accertamenti sulla proprietà;
- ulteriori notizie;
- Il piano costruttivo di contrada Anime Sante
 - ✓ Contesto generale
 - ✓ Descrizione
 - ✓ Indicazioni catastali e rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto
 - ✓ Confini
- I fondi rustici ubicati a ridosso del piano costruttivo
 - ✓ Descrizione
 - ✓ Indicazioni catastali
 - ✓ Confini
 - ✓ Inquadramento urbanistico

B- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

- metodologia di stima;
- definizione del valore di stima del compendio immobiliare;

C- CONCLUSIONI



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**BENI IMMOBILI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSALE**

Il compendio immobiliare interessato dalla procedura concorsuale in parola interessa fondi e manufatti edilizi tutti ubicati all'interno del territorio comunale di Portopalo di Capopassero (Sr).

Trattasi in estrema sintesi di :

- ✓ un impianto architettonico al rustico afferente un piano costruttivo per edilizia popolare convenzionata. Il compendio immobiliare prevede la costruzione di 13 lotti, per un complessivo di 52 unità immobiliare, di cui allo stato solo numero 7 manufatti edilizi sono edificati, a diverso grado di avanzamento lavori;
- ✓ un'area, immediatamente a ridosso del suddetto impianto architettonico, prospiciente alla zona litorale. In questa ampia area insistono altresì dei fabbricati rurali;
- ✓ aree residuali ubicate nella rimanente parte del territorio comunale.

Di seguito tabella sinottica con indicazione del compendio dei beni immobili³ espunti dalla visura catastale su territorio nazionale acquisita da questo perito.

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
1	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1467		IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T
2	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
3	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
4	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
5	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
6	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1

³ In relazione ai beni mobili, custoditi presso i locali adibito ad ufficio, questo perito ha provveduto ad offrire valutazione di stima in occasione della stesura dell'inventario.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
7	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
8	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
9	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
10	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	5	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
11	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	6	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
12	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	7	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
13	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1584	1	UNITA' COLLABENTI	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T
14	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1399	2	UNITA' COLLABENTI	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T
15		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	35	355	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
16		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	462	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
17		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	408	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
18		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	407	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
19		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	403	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
20		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	404	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
21		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	406	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
22		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	405	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
23		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	463	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
24		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	319	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
25		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	251	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
26		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	252	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
27		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	401	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
28		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	400	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
29		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	340	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
30		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	402	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
31		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	248	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
32		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	245	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
33		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	249	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
34		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	130	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
35		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	143	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
36		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	139	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
37		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	133	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
38		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	156	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
39		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	144	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
40		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	149	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
41		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	151	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
42		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	99	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
43		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	97	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
44		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	129	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
45		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	108	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
46		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	107	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
47		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	339	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
48		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1024	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
49		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1027	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
50		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1028	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
51		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1030	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
52		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1032	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
53		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1034	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
54		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1036	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
55		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1096	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
56		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1120	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
57		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1122	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
58		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1441	/	/	TIPO MAPPALE DEL 24/09/2015



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
59		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1453	/	/	FRAZIONAMENTO
60		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1455	/	/	FRAZIONAMENTO
61		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1464	/	/	FRAZIONAMENTO
62		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1465	/	/	FRAZIONAMENTO
63		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1466	/	/	FRAZIONAMENTO
64		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1469	/	/	FRAZIONAMENTO
65		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1472	/	/	FRAZIONAMENTO
66		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1473	/	/	FRAZIONAMENTO
67		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1474	/	/	FRAZIONAMENTO
68		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1636	/	/	FRAZIONAMENTO

L'estensione complessiva, in misura catastale, del compendio immobiliare indicato è pari a circa 25 ettari.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Tuttavia sulla scorta della ricostruzione del dominio e della relazione ipo-catastale, disponibile alla data di questa perizia, in questa relazione, verrà esaminato esclusivamente il compendio di seguito analiticamente indicato.

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
1	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1467		IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T
2	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
3	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
4	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
5	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
6	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
7	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
8	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
9	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
10	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	5	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
11	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	6	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
12	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	7	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
13		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	408	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
14		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	407	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
15		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	403	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
16		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	404	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
17		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	406	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
18		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	405	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
19		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	251	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
20		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	401	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
21		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	400	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
22		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	402	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
23		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	248	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
24		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	245	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
25		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	139	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
26		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1024	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
27		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1027	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
28		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1028	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
29		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1030	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
30		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1032	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
31		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1034	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
32		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1036	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
33		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1096	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
34		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1120	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
35		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1441	/	/	TIPO MAPPALE DEL 24/09/2015
36		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1453	/	/	FRAZIONAMENTO
37		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1455	/	/	FRAZIONAMENTO
38		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1464	/	/	FRAZIONAMENTO



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
39		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1465	/	/	FRAZIONAMENTO
40		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1466	/	/	FRAZIONAMENTO
41		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1469	/	/	FRAZIONAMENTO
42		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1472	/	/	FRAZIONAMENTO
43		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1473	/	/	FRAZIONAMENTO
44		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1474	/	/	FRAZIONAMENTO

Si da atto che le particelle **1453, 1455⁴** interessano l'area adibita a eli-superficie comunale che è stata oggetto di esproprio⁵ da parte del Comune di Portopalo in danno della società fallita.

Pertanto alla luce di tale evidenza le suddette particelle, prudenzialmente, **verranno espunte** tra i beni immobili oggetto di successiva valutazione. In relazione alla particelle 1096 e 1120 e alle particelle contigue, come illustrato in seguito, sono soggette a trasferimento e/o a specifiche disposizioni in favore del Comune di Portopalo di Capopassero⁶.

Infine con riguardo alla particella 1474 del foglio 42 in ragione della specificità urbanistica si rimanda alle successive produzioni peritali.

⁴ Di tale circostanza viene data evidenza anche nel CDU

⁵ Dalle informazioni assunte **attività istruttoria che appare non ancora completamente perfezionata**

⁶ Si rimanda all'esame del C.D.U allegato alla presente.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio immobiliare in esame ricade integralmente in agro del Comune di Portopalo di Capopassero (provincia di Siracusa), centro abitato posto nell'estremità sud-orientale della Sicilia .

Il Comune di Portopalo di Capopassero è servito dei seguenti collegamenti stradali :

- autostrada A-18 (Catania -Siracusa) uscita Noto ;
- Provinciale 84 e 8



Vista Satellitare con individuazione Comune di Portopalo fonte google earth



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

La distanza tra il Comune di Portopalo, rispetto ai vari capoluoghi di provincia, è la seguente:

Agrigento	255,6	km
Caltanissetta	206,6	km
Catania	112,6	km
Enna	190,3	km
Messina	208	km
Palermo	306,2	km
Ragusa	59,5	km
Siracusa	60,7	km
Trapani	412,5	km
Mentre la distanza tra il Comune di Portopalo di Capopassero e i principali scali aeroportuali isolani è la seguente		
Aeroporto Palermo	336,8	km
Aeroporto Catania	108,1	km

Di seguito si riporta una foto aerea⁷ con l'indicazione generale delle aree oggetto di intervento



⁷ Fonte google earth



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Trattasi di un'area estesa complessivamente ettari⁸ 7 circa dislocata, per parte prevalente, attorno il piano costruttivo denominato Anime Sante e, per parte residuale, interessa i fondi prospicienti il suddetto piano costruttivo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Al fine di approfondire l'aspetto urbanistico, questo perito, ha richiesto ai competenti Uffici un certificato di destinazione urbanistica. In particolare l'Ufficio, con proprio documento prot.2005 del 21.10.2020⁹, a cui si rimanda integralmente per gli opportuni dettagli del caso, precisa:

CERTIFICA
<p>che, il terreno posto in tenere di Portopalo di Capo Passero in Catasto al Foglio di mappa n. 35 particella 355, Foglio di mappa n. 42 particelle 462, 408, 407, 403, 404, 406, 405, 463, 319, 251, 252, 401, 400, 340, 402, 248, 245, 249, 130, 143, 139, 133, 156, 144, 149, 151, 99, 97, 129, 108, 107, 339, 1024, 1027, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 1096, 1120, 1122, 1441, 1453, 1455, 1464, 1465, 1466, 1469, 1472, 1473, 1474, 1636, 1648, 1649, 1498, 1499, 1517, 1518, 1502, 1503, 824, 1511, 1501, l'area compresa la pertinenza in cui insistono i fabbricati distinti al Foglio di Mappa n. 42 particelle 1467, 1470, 1438, 1584, 1399, 1500, 1504, 1505, 1506, 1508 e 1509 nel P.R.G. vigente ricade:</p> <p>Foglio di mappa n. 35 particella 355 per intero in Zona "E";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 107, 151, 249, 133, 156, 144, 143, 129, 108, 130, 252, 1584, 1399, 1636, 319, 97, 1472, 339, 340, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 248, 139, 1027, 1032, 1024, 1500, 824, 1649 per intero in Zona "E";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1455 e 1453 fanno parte dell'Elisuperficie Comunale, oggetto di procedura espropriativa per la quale a seguito di dichiarazione di accettazione con Determina Dirigenziale n.192/362 del 10/12/2015 è stata liquidata l'ottanta per cento dell'indennità di esproprio. Si precisa, inoltre che la restante parte di indennità è oggetto dell'Ordinanza di assegnazione emessa dal Tribunale di Palermo del 18/09/2016 nell'ambito della procedura di espropriazione presso terzi iscritta al n.1773 dell'anno 2016;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 149, 99, 462, 463 parte in Zona "E" e parte in Zona per la Viabilità;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1508, 1509, 1517, 1518 per intero in Zona "D3";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1511 parte in Zona per la Viabilità e parte in Zona "D3";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1499 e 1498 parte in Zona "E", parte in Zona P10 (Parcheggi) e parte in Zona "D3";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1648 parte in Zona "E", parte in Zona "D3" e parte in Zona per la Viabilità;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1036, 1034, 1030 e 251 parte in Zona "E", parte in Zona P9 (Parcheggi) e parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano);</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 245 maggior parte in Zona "E", parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano) e una piccola parte in Zona P9 (Parcheggi);</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1028 parte in Zona P9 (Parcheggi) e parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano);</p> <p>Foglio di mappa n.42 particelle 1474 e 1122 per intero in Zona "C" Sottozona "C1-4" (edilizia intensiva), si precisa che l'edificazione può avvenire secondo le indicazioni prescritte dal "Piano Regolatore Particolareggiato della Zona C1-4", in particolare la particella 1474 ricade nel lotto "A", mentre la particella 1122 ricade nel lotto "B", in parte quale Viabilità del Piano Particolareggiato;</p>
<p style="text-align: center;">1</p> <hr/> <p>Foglio di mappa n.42 particelle 1096, 1120, 1473 (derivante dalla particella 1090), 1465, 1464 (entrambe derivanti dalla p.lla 147) 1441, 1466 (entrambe derivanti dalla p.lla 348), 1469 (derivante dalla p.lla 1094), 1438, 1467 e 1470, sono normate dal D.D.G. n.329 del 12/11/2013 che approva il Programma Costruttivo della Capopassero S.r.l. per la realizzazione di n. 52 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e/o agevolata in c.da Anime Sante, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Portopalo di Capo Passero n.28 del 29/07/2013, approvato ai sensi e per gli effetti dell'art.25 della L.R. n.22/96 in conformità al parere n.13 del 6/11/2013 dell'U.O. 4.3 del Servizio 4/D.R.U.;</p> <p>con i vincoli e le limitazioni appresso specificate.</p>

⁸ In misura catastale

⁹ Successivamente integrato ed aggiornato nel mese di ottobre 2021



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Pertanto il compendio immobiliare ¹⁰ è interessato dalle sottoelencate zone territoriali omogenee :

- ✓ Z.T.O. "E", zona agricola;
- ✓ Z.T.O. "D3", zona per insediamenti commerciali;
- ✓ Z.T.O. "P9" zona parcheggi;
- ✓ Z.T.O. "P10" zona parcheggi;
- ✓ Z.T.O. "C" sottozona C1-4 zona di espansione residenziale;
- ✓ oltre a porzioni adibite a eli-superficie comunale;
- ✓ zone per la viabilità;

Sussistono inoltre vari vincoli di seguito riportati:

<p>SI PRECISA che nel Piano Paesaggistico, approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017, pubblicato nella GURS del 16/03/2018, i terreni distinti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Foglio di mappa 42 le particelle 462, 463, 97, 319, 340, 1473, 1470, 1467, 1438, 1465, 1464, 1466, 1472, 1455, 1453 e 130 per intero e le particelle 1441, 1030, 245, 402, 401, 400, 108, 249, 252, 149, 99, 1648, 1636 e la particella 355 del Foglio di mappa 35 in parte, rientrano tra le "Aree con livello di tutela 2 – art. 20 delle N.d.A." – Paesaggio Locale 19e "Paesaggio seminaturale e agricolo" – art. 39 delle N.d.A."; - Foglio di mappa 42 le particelle 1024, 1032, 139, 248, 405, 404, 403, 144, 143, 129, 156, 133, 1027 per intero e le particelle 1036, 251, 408, 407, 406, 108, 249, 151, 107, 1499, 1498 e 824 in parte rientrano tra le "Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A." - Paesaggio Locale 19i "Paesaggio dei Pantani e del sistema costiero, aree boscate e aree di interesse archeologico comprese" – art. 39 delle N.d.A.; - Foglio di mappa 42 le particelle 1120, 1096, 1028, 1584, 1399, 1649, 1501, 1502, 1503, 1505, 1504, 1506, 1508, 1509, 1517, 1518 e 1500 per intero e le particelle 1030, 1034, 245, 402, 401, 400, 108, 249, 1036, 251, 408, 407, 406, 151, 107, 252, 149, 99, 1636, 1441, 1499, 1498, 824 e 1648 in parte; Foglio di mappa 35 particella 355 in parte, rientrano tra le "Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A." - Paesaggio Locale 19h "Paesaggio del sistema costiero, aree di interesse archeologico comprese" – art. 39 delle N.d.A.". <p>SI PRECISA ALTRESI' che i terreni distinti al Foglio di mappa 42 particelle 1024, 1032, 139, 248, 405, 404, 403, 144, 143, 129, 156, 133, 1027 per intero e particelle 1036, 251, 408, 407, 406, 108, 249, 151, 107, 1499, 1498, 824 e la particella 355 del Foglio di mappa 35 in parte, ricadono entro la fascia di rispetto dei 150 mt. dalla battigia - L.R. n.78/76;</p> <p>Ai sensi dell'art.143, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i., a far data dall'approvazione del piano paesaggistico le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici del suddetto Piano Paesaggistico.</p> <p>Il presente certificato, corredato da n°18 (diciotto) estratti di mappa catastale, conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.</p>
--

Stante la complessità e l'articolazione del certificato si rimanda ad un puntuale esame del documento rilasciato dai competenti uffici¹¹ che viene offerto in allegato alla presente relazione.

¹⁰ Nella sua totalità

¹¹ Cfr. allegato 6



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla scorta dei dati catastali offerti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Siracusa emerge che il compendio attratto all'attivo fallimentare è così distinto :

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	QUALITA'	CLASSE	ESTENSIONE (m ²)			REN.	RED. (EURO)		NOTE
										ha	are	ca		DOM.	AGR.	
1	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1467		IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T
2	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	1	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
3	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	2	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
4	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	3	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
5	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	4	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
6	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	1	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
7	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	2	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
8	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	3	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
9	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	4	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
10	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	5	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
11	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	6	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
12	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	7	IN CORSO DI COSTR.	/	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m^2)			REN.	RED. (EURO)		NOTE	
									ha	are	ca		DOM.	AGR.		
13	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	408	/	/	SEMINATIVO	5	/	18	62	/	2,88	0,96	VARIAZIONE TERRITORIALE
14	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	407	/	/	SEMINATIVO	5	/	15	19	/	2,35	0,78	VARIAZIONE TERRITORIALE
15	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	403	/	/	PASCOLO	2	/	12	77	/	1,32	0,53	VARIAZIONE TERRITORIALE
16	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	404	/	/	PASCOLO	2	/	10	75	/	1,11	0,44	VARIAZIONE TERRITORIALE
17	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	406	/	/	SEMINATIVO	5	/	18	93	/	2,93	0,98	VARIAZIONE TERRITORIALE
18	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	405	/	/	PASCOLO	2	/	17	70	/	1,83	0,73	VARIAZIONE TERRITORIALE
19	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	401	/	/	VIGNETO	4	/	29	40	/	15,18	9,11	VARIAZIONE TERRITORIALE
20	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	400	/	/	VIGNETO	4	/	40	83	/	21,09	12,65	VARIAZIONE TERRITORIALE
21	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	402	/	/	VIGNETO	4	/	25	16	/	12,99	7,8	VARIAZIONE TERRITORIALE
22	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1024	/	/	PASCOLO	2	/	43	7	/	4,45	1,78	VARIAZIONE TERRITORIALE
23	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1027	/	/	SEMINATIVO	5	/	3	82	/	0,59	0,2	VARIAZIONE TERRITORIALE
24	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1096	/	/	SEMINATIVO	5	/	49	89	/	7,73	2,58	VARIAZIONE TERRITORIALE
25	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1120	/	/	PASCOLO	3	/	17	94	/	1,02	0,37	VARIAZIONE TERRITORIALE



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

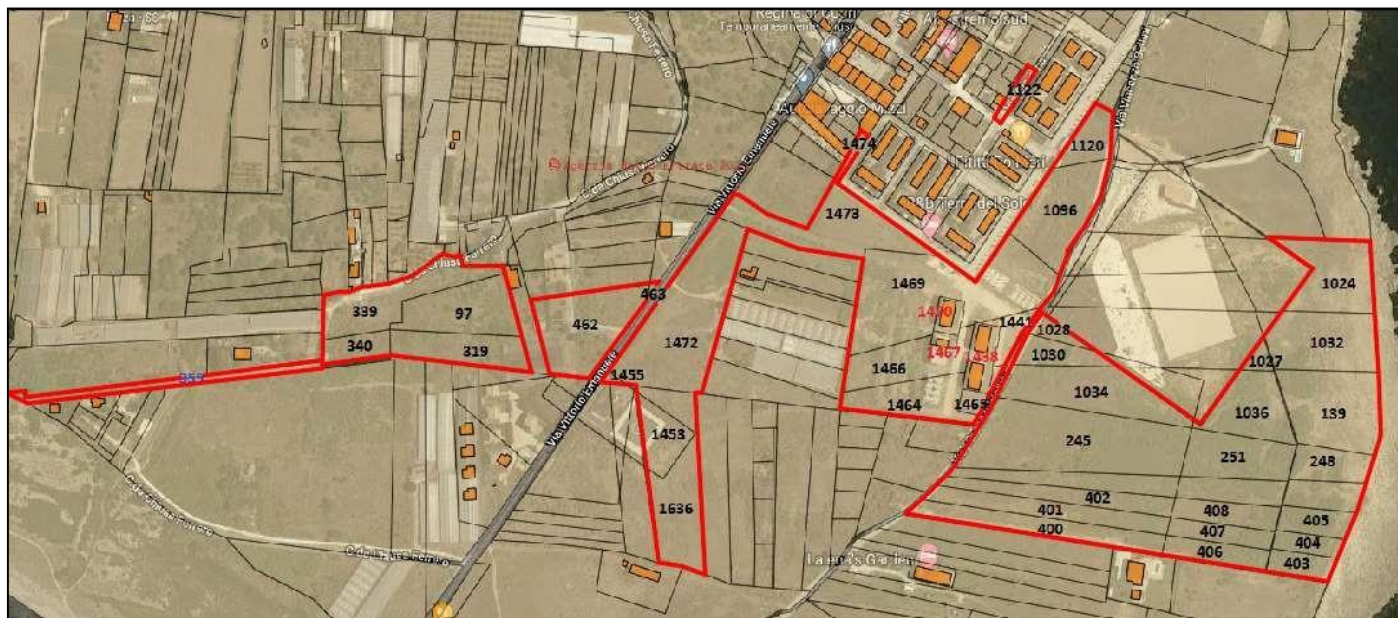
N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m^2)			REN.	RED. (EURO)		NOTE	
									ha	are	ca		DOM.	AGR.		
26	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1441	/	/	VIGNETO	4	/	7	50	/	3,87	2,32	TIPO MAPPALE DEL 24/09/2015
27	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1453	/	/	VIGNETO	4	/	21	90	/	11,3	6,79	FRAZIONAMENTO
28	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1455	/	/	SEMINATIVO	5	/	1	26	/	0,2	0,07	FRAZIONAMENTO
29	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1464	/	/	VIGNETO	4	/	41	67	/	21,52	12,9	FRAZIONAMENTO
30	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1465	/	/	VIGNETO	4	/	4	38	/	2,26	1,36	FRAZIONAMENTO
31	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1466	/	/	VIGNETO	4	/	36	63	/	18,92	11,35	FRAZIONAMENTO
32	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1469	/	/	SEMINATIVO	5	1	5	47	/	16,34	5,45	FRAZIONAMENTO
33	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1472	/	/	SEMINATIVO	5	/	91	61	/	14,19	4,73	FRAZIONAMENTO
34	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1473	/	/	SEMINATIVO	5	/	54	67	/	8,47	2,82	FRAZIONAMENTO
35	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1474	/	/	SEMINATIVO	5	/	2	87	/	0,44	0,15	FRAZIONAMENTO
36	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1028	/	/	SEMINATIVO	5	/	5	46	/	0,85	0,28	VAR. TERRITORIALE
37	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1030	/	/	VIGNETO	4	/	16	60	/	8,57	5,14	VAR. TERRITORIALE
38	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1032	/	/	PASCOLO	4	/	45	80	/	/	/	VAR. TERRITORIALE



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m ²)			REN.	RED. (EURO)		NOTE	
									ha	are	ca		DOM.	AGR.		
39	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1034	/	/	SEMINATIVO	5	/	53	02	/	8,21	2,74	VAR. TERRITORIALE
40	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1036	/	/	SEMINATIVO	5	/	35	54	/	5,51	1,84	VAR. TERRITORIALE
41	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	139	/	/	PASCOLO	3	/	57	35	/	3,26	1,18	VAR. TERRITORIALE
42	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	245	/	/	VIGNETO	4	/	94	00	/	48,55	29,13	VAR. TERRITORIALE
43	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	248	/	/	PASCOLO	3	/	23	20	/	1,32	0,48	VAR. TERRITORIALE
44	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	251	/	/	SEMINATIVO	5	/	43	26	/	6,70	2,23	VAR. TERRITORIALE

Di seguito si riportano tavole di sovrapposizione ad ambito territoriale¹²



¹² Catastatale- foto aerea estratta dal sito formaps



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

e tavole di sovrapposizione a maggiore grado di approfondimento¹³



Particolare del piano costruttivo con individuazione degli edifici a diverso grado di avanzamento lavori

TRASCRIZIONI E/O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie effettuate su territorio nazionale è emerso che sussistano in capo alla partita iva della società fallita vari identificativi di seguito riportati:

1. --- **OMISSIS** --- Con sede in ROMA (RM)Codice fiscale --- Omissis ---;
2. --- **OMISSIS** --- **SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale--- Omissis - ---;
3. --- **OMISSIS** --- Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale --- Omissis ---;
4. **CREDITORI DEL FALLIMENTO DI --- OMISSIS --- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**
Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale --- Omissis ---;
5. **SOC. --- OMISSIS** --- Con sede in PALERMO (PA) Codice fiscale --- Omissis ---;
6. --- **OMISSIS** --- CON SEDE IN CATANIA Con sede inCATANIA (CT) Codice fiscale --- Omissis ---;

Per ciascuno degli identificativi si è provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria per i cui dettagli si rimanda integralmente alla produzione offerta in allegato alla presente relazione¹⁴.

¹³ Catastatale- foto aerea estratta dal sito formaps

¹⁴ Cfr allegato 10



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare attratto all'attivo fallimentare, oggetto di appositi sopralluoghi, è risultato non occupato da persone ma, in taluni casi precisati nel corpo della relazione, occupato da cose.

ACCERTAMENTI SULLA PROPRIETA'

Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata, se ne desume che il compendio immobiliare in esame non sia gravato da censo, livello e uso civico che pertanto sussiste la piena proprietà.

ULTERIORI NOTIZIE

Nel corso della ricognizione del compendio attratto all'attivo fallimentare si è rinvenuta una tubazione, presumibilmente per la conduzione di acqua, ubicata a ridosso del muro di contenimento che lambisce via Vincenzo Bellini (via Anime Sante) all'altezza del piano costruttivo di proprietà della società fallita.

Al fine di offrire un quadro quanto più dettagliato, all'acquirente, si sono richiesti mezzo mail al legale rappresentante della società fallita, per il tramite della Curatela Fallimentare, i seguenti quesiti:

1. esistenza di formalità, vincoli e/o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati e/o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
 2. esistenza della condizione che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico;
 3. importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione;
 4. esistenza di eventuali procedimenti giudiziari (precisandone la natura e lo stadio);
 5. ogni ulteriore notizia da offrire all'acquirente;
- Ed ancora:
6. Notizie circa la tubazione (presumibilmente per la conduzione di acqua) che ricade su proprietà della società fallita rinvenuta a ridosso del muro di contenimento che lambisce la via Vincenzo Bellini in agro del Comune di Portopalo di Capopassero

Tuttavia, alla data di questa perizia , non è giunto alcuno riscontro allo scrivente per i suddetti quesiti.

E' opportuno precisare che, come rilevabile dalla esame della convenzione urbanistica¹⁵ compiegata alla presente, è necessario ad opere concluse procedere con l'accertata funzionalità e l'eseguito collaudo delle urbanizzazioni in conformità al D.D.G. n.329 del 12/12/2013 dell'ARTA.

Si aggiunga che parte del compendio attratto all'attivo fallimentare è stato oggetto di contratto preliminare di compravendita ed appalto tra la società --- Omissis --- e la società F.Ili --- Omissis --- registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate distaccamento di Noto il 14/03/2019 serie 3 n.188. In relazione a

¹⁵ Documento che viene esaminato in dettaglio nel corpo della relazione



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

tale atto la Curatela del fallimento è stata autorizzata, dal Sig. G.D, alla risoluzione del suddetto negozio giuridico.

Dall'esame della relazione tecnica integrativa, allegata al provvedimento n.364446 del 15/10/2012 disposto dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, emerge che il concessionario¹⁶ precisava[...]" *tali opere realizzate dalla --- Omissis --- nell'ambito delle urbanizzazioni primarie saranno, per convenzione, cedute al Comune prima del rilascio dell'abitabilità dei singoli appartamenti. Il progetto delle opere di urbanizzazione sarà oggetto di approvazione da parte dell'ufficio tecnico comunale che ne accerterà la compatibilità co i servizi a rete esistenti*"[...]. Si rimanda all'esame integrale del documento riportato in estratto.

Inoltre dall'esame della relazione istruttoria integrativa del 04/10/2013 a cura del responsabile dell'area tecnica del Comune di Portopalo di Capopassero viene precisato che [...]" *in merito ai servizi i punti di allaccio sono tutti individuati in via G. Greco, mentre sia lo stradale Anime Sante che la via Vittorio Emanuele sono provviste dei servizi idrico, fognario e di pubblica illuminazione*[...]

Inoltre, con nota prot.10834 del 06/12/2013 il responsabile dell'area tecnica del Comune di Portopalo di Capopassero in una nota interlocutoria con la --- Omissis --- precisava[...]" *ai fini di procedere al perfezionamento della convenzione che potrà essere stipulata da un notaio di loro fiducia o dal segretario comunale occorre produrre la seguente documentazione: polizza fideiussoria in conformità allo schema di convenzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pari al 50% delle somme previste nel computo metrico e quindi per un **importo di euro 513.500** , tale polizza dovrà avere durata fino al collaudo delle opere e alla presa in consegna da parte del comune* [...]"

Il piano costruttivo di Anime Sante è subordinato anche al rispetto di una convenzione urbanistica sottoscritta il 20/12/2013 tra il Comune di Portopalo di Capopassero è l'odierna società fallita che viene affrontata nel corpo della relazione ed a cui si rimanda integralmente per i necessari approfondimenti del caso.

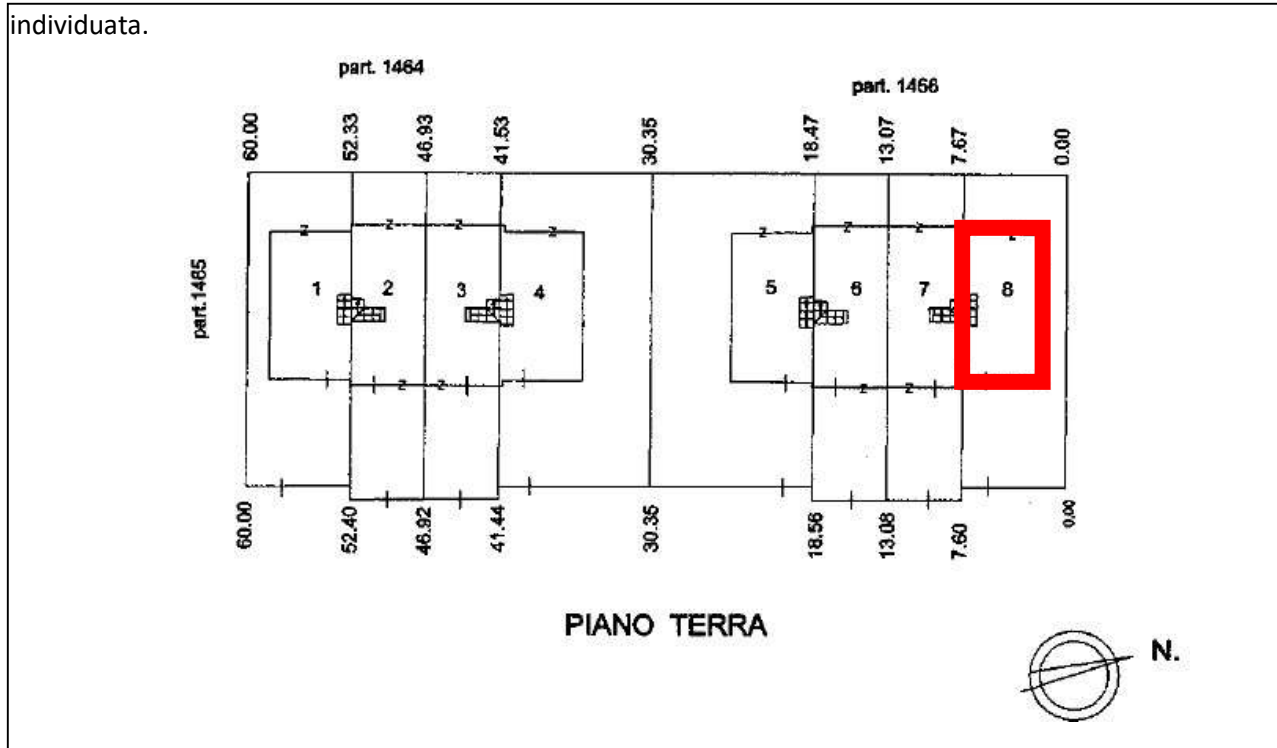
Si aggiunga inoltre che , con atto alle minute del notaio Ruta Leonardo del 01 marzo 2018, rep. 139040, la Sig.ra --- Omissis --- ha acquistato dalla società oggi fallita, l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Siracusa al **foglio 42 particella 1438 sub.8** piano terra e primo in corso di costruzione. In particolare compulsando l'elaborato planimetrico, di seguito in estratto riportato, offerto dai competenti uffici emerge quale sia la porzione della unità oggetto di trasferimento.

¹⁶ Comune di Portopalo di Capopassero



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Trattasi in particolare della estremità lato destro spalle alla via Anime Sante **del lotto 3** di seguito indicata



Tale prospettazione viene confermata dall'esame della corrispondenza intercorsa tra gli organi della Procedura e il Legale della Sig.ra Guidi ¹⁷.

Pertanto nella definizione del lotto di vendita, verrà espunto la suddetta unità immobiliare.

La complessità dei temi trattati impone un qualificato analitico esame di tutta la corposa documentazione acquisita da questo perito. Tale attività, a parere dello scrivente, è imprescindibile al fine di consentire di acquisire i necessari elementi finalizzati alla definizione dell'offerta di acquisto.

¹⁷ Cfr mail del 01 giugno 2021

Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

1- IL PIANO COSTRUTTIVO DI CONTRADA ANIME SANTE

CONTESTO GENERALE

Il compendio immobiliare interessato dall'odierna procedura, costituito da terreni e da fabbricati¹⁸, risulta tutto ubicato in agro del Comune di Portopalo di Capopassero. Il comune di Portopalo di Capopassero, con circa 3.900¹⁹ abitanti residenti ed una densità di 256 abitante/km², ricade nell'ambito del libero consorzio di Siracusa²⁰. Il Libero Consorzio Di Siracusa, nel tempo, ha consolidato la propria capacità attrattivo turistico in ambito nazionale ed internazionale. La vivacità turistica della provincia²¹ è da addebitare ad una pluralità di aspetti fra i quali certamente:

- ✓ inserimento di alcune città (Modica, Noto, Palazzolo, Ragusa e Scicli)²² quale patrimonio dell' Unesco nell'ambito delle *Città Tardo Barocche Del Val Di Noto*;
- ✓ la presenza di siti ad interesse ambientale che nel tempo hanno ricevuto vari riconoscimenti (riserva di vendicari, cava grande di cassibile, isola delle correnti, solo per citarne alcune);

In tale alveo il territorio provinciale, e di riflesso le singole realtà locali, hanno goduto, e continuano a godere, di una attenzione da parte degli operatori turistici anche internazionali.

In questo contesto generale si inserisce la realtà del Comune di Portopalo di Capopassero, che presenta un impianto urbano regolare a scacchiera attraversato dalla SP84²³ e dalla SP 8. Il tessuto edilizio si caratterizza per un costruito contenuto, anche in termini di elevazioni fuori terra, adibito a residenze ad uso proprio per i piani in elevazione ed attività commerciali di dettaglio per i piani terra.

In relazione all'attivo fallimentare, vi sono sia manufatti edilizi che terreni, che possono così essere accorpati:

- 1) *il piano costruttivo, per la realizzazione di edilizia economica e popolare, di contrada Anime Sante ;*
- 2) *i fondi rustici ubicati a ridosso del piano costruttivo e le unità collabenti limitrofe;*
- 3) *i fondi rustici ubicate in aree residuali.*

Come rappresentato in precedenza, oggetto di questa perizia di stima, sono esclusivamente i beni immobili oggetto della ricostruzione del dominio che afferiscono a:

- ✓ il compendio immobiliare ascrivibile al piano costruttivo denominato Anime Sante;
- ✓ parte di fondi rustici, ubicati a valle della via Anime Sante, prospicienti il piano costruttivo suddetto.

A seguire le risultanze

¹⁸ Come rappresentato ad un diverso stato di avanzamento lavori

¹⁹ Fonte Sito tuttitalia.it

²⁰ Ex provincia regionale di Siracusa

²¹ Oltre all'indubbio valore storico monumentale proprio di tutta la città di Siracusa e del quartiere di Ortigia in particolare

²² Completano l'elenco le città di Caltagirone, Militello Val di Catania, Catania, che ricadono nella provincia di Catania

²³ Che per intero prende il nome di Corso Vittorio Emanuele asse centrale del commercio cittadino.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

DESCRIZIONE

La porzione prevalente del compendio immobiliare *de quo* ricade in un'ampia area posta a ridosso del centro abitato²⁴ in contrada Anime Sante. Trattasi di un area raggiungibile percorrendo la via Bellini arteria viaria che connette il centro abitato con il porto turistico locale. Il piano costruttivo edilizio ricade in un'area, con andamento piano altimetrico pianeggiante, accessibile sia dalla via Bellini che dalla via Vittorio Emanuele. Il complesso delle aree qui descritte è estesa per circa 01.60.32²⁵ ha in misura catastale.

Nello specifico in questa area ricadono le seguenti particelle:

N.O	NCEU/NCT	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
1	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1467		IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T
2	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
3	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
4	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
5	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
6	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
7	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
8	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
9	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1

²⁴ La centrale Via Vittorio Emanuele dista km 1 ca

²⁵ Al netto delle particelle 1096 e 1120.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	NCEU/NCT	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
10	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	5	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
11	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	6	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
12	NCEU	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	7	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
13	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1096	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
14	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1120	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
15	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1441	/	/	TIPO MAPPALE DEL 24/09/2015
16	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1464	/	/	FRAZIONAMENTO
17	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1465	/	/	FRAZIONAMENTO
18	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1466	/	/	FRAZIONAMENTO
19	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1469	/	/	FRAZIONAMENTO
20	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1473	/	/	FRAZIONAMENTO

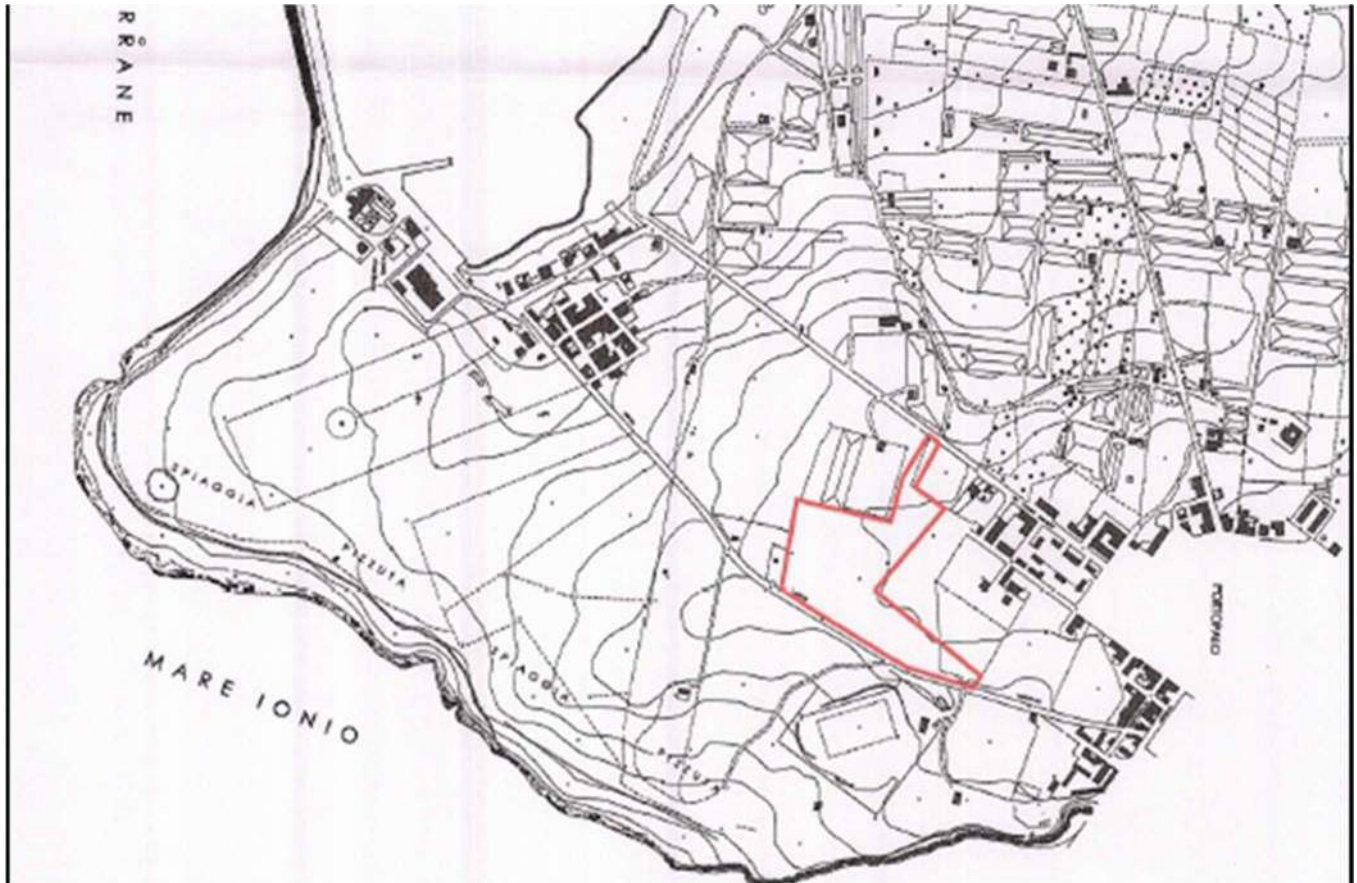
Tra questi i beni immobili censiti al N.C.T. foglio 42 particelle 1096 e 1120 vanno espunte in quanto particelle che, nella definizione progettuale cui è seguita la convenzione urbanistica, devono essere cedute al Comune di Portopalo di Capopassero per le opere di urbanizzazione²⁶.

²⁶ circostanza precisata anche nel provvedimento n.364446 del 15/10/2012 disposto dall'ufficio del genio civile di Siracusa di cui si è data evidenza nel corpo della relazione



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Di seguito stralcio aereo-fotogrammetrico con indicazione, marcata in rosso, della zona di intervento interessata dal piano costruttivo.²⁷



L'accesso all'area in parola avviene sia dalla arteria comunale denominata via Bellini (detta anche via Anime Sante)²⁸ s.n.c che dalla principale arteria via Vittorio Emanuele²⁹.

²⁷ Elaborato espunto dalla documentazione offerta dall'ARTA

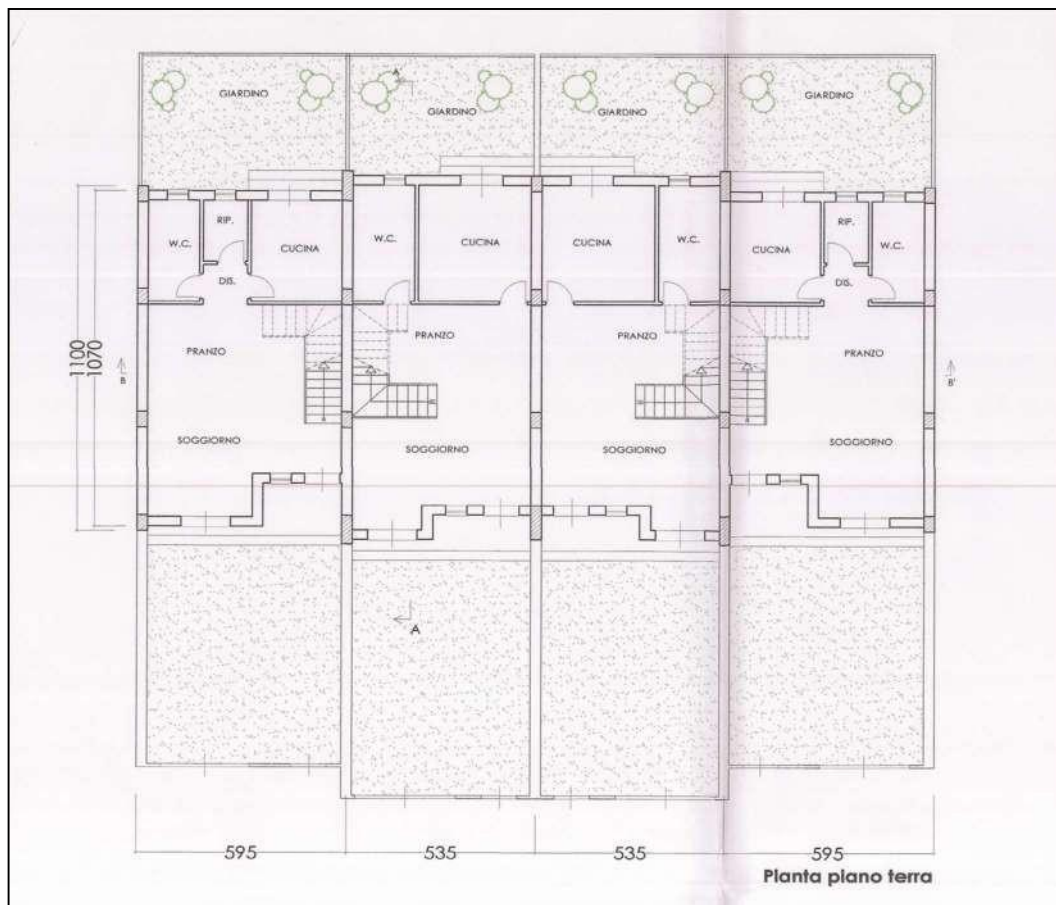
²⁸ Ingresso principale con vista lato mare

²⁹ Ingresso secondario Nel tratto appena fuori il centro abitato



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

L'impianto architettonico progettato³⁰ si caratterizza per numero 13 corpi di fabbrica, con copertura a falde inclinate, ciascuno dei quali include 4 unità immobiliari, con caratteristiche di finiture, di progetto, economiche e popolari. Ciascun manufatto si sviluppa su due elazioni fuori terra collegate da scala interna (che alla data dei sopralluoghi in nessun caso risultano essere state realizzate). Ciascuna unità abitativa, che avrà altezza massima di progetto di 6 mt, godrà di un' accesso indipendente attraverso un area di pertinenza esclusiva oltre che sistemazione a verde e parcheggio a raso dedicato. Il piano costruttivo³¹ nella sua totalità potrà edificare 52 unità immobiliari, di cui n.26 unità con tipologia A e n.26 con tipologia B³². Di seguito un estratto delle piante tipo allegate al permesso di costruire che hanno ottenuto il provvedimento autorizzativo rilasciato dall'ARTA³³.



³⁰ Sulla scorta degli elaborati grafici offerti Dall'assessorato Regionale Territorio Ambiente.

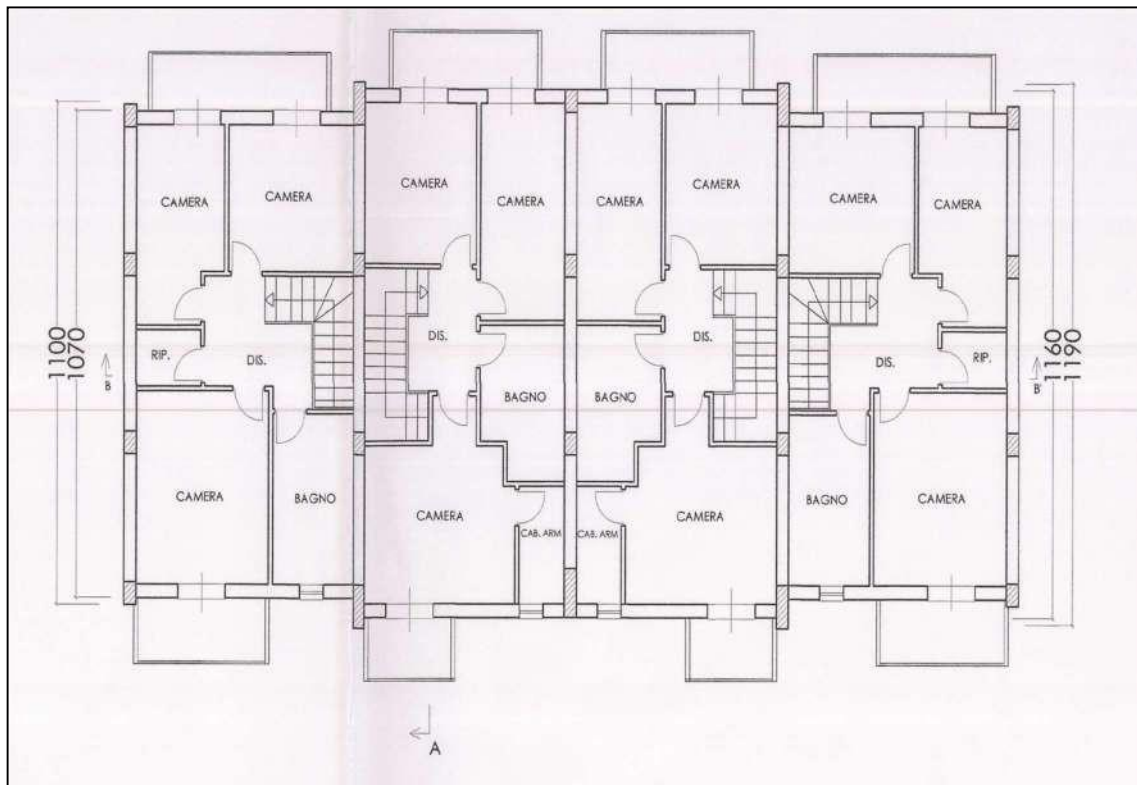
³¹ Dal progetto offerto dall'ARTA realizzato in convenzione urbanistica, di cui si dirà in seguito, con vantaggi sugli oneri a pagarsi subordinato a prezzi di vendita calmierati

³² Circostanza rappresentata nel progetto prodromico al rilascio della C.E.4/2014 depositata presso ARTA

³³ Cfr. All.9, tavola 9 progetto tipo



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



Pianta Piano primo

Dalla relazione d'istruttoria, a cura del competente Ufficio tecnico comunale, emerge che il programma costruttivo impegna un'area di 32.847 mq e prevede un insediamento complessivo di 241 abitanti. L'impianto architettonico, che prevede anche la realizzazione di viabilità, parcheggi e verde attrezzato, prevede una superficie progettata complessiva:

- ✓ destinata a residenze pari a 15.212 mq ;
- ✓ destinata a viabilità pedonale e veicolare pari a 12.405 mq;
- ✓ destinata a spazi pubblici 5.230 mq.

Di seguito un estratto del plano-volumetrico offerto dai competenti Uffici pubblici.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	---



Nei fatti, in occasione degli accessi svolti, è emerso che il cantiere non è ancora concluso, pertanto, non risultano né edificati né completati tutti gli interventi edilizi previsti. Di seguito un inquadramento su foto aerea dell'impianto architettonico complessivo.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



Nella fattispecie, su un complessivo di 13 lotti previsto dal progetto autorizzato, risultano essere stati edificati³⁴, a differente avanzamento lavori, esclusivamente i lotti 1-2-3³⁵-4-5-6-7. Allo stato attuale, come illustrato, il piano costruttivo si presenta come un cantiere in corso di lavorazione³⁶.

³⁴ In questa sede non possono offrirsi garanzie anche con riguardo alla regola d'arte delle opere eseguite

³⁵ Dove si ricorda insiste la porzione trasferita alla Sig.ra Guidi di cui si è data evidenza nel corpo della relazione

³⁶ Da ciò emerge che è necessario adottare, anche in sede di sopralluogo in situ, le opportune disposizioni di sicurezza previste dal TULS 81/2008 smi



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Di seguito una rappresentazione della ubicazione dei vari lotti in seno al piano costruttivo generale nonchè una sintetica descrizione dello stato di avanzamento riscontrata in occasione degli accessi svolti.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

lotto 1

- Strutture di fondazione e spiccato pilastri 1° impalcato.



lotto 2

- Parte delle armature relative alle strutture di fondazione.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

lotto 3

- Involucro edilizio esterno completo di muri di tompagno, rifinito con intonaco per esterni, dotato di manto di copertura teguminoso. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.



lotto 4

- Involucro edilizio esterno completo di muri di tompagno, rifinito con intonaco per esterni, dotato di manto di copertura teguminoso. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

lotto 5

- Involucro edilizio esterno completo di muri di tompagno. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.



lotto 6

- Involucro edilizio esterno completo di muri di tompagno alla prima elevazione e da definirsi, per quanto concerne il tompagno perimetrale, nella seconda elevazione. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

lotto 7

- Involucro edilizio esterno completo di muri di tompagno, per la sola prima elevazione, e spiccato pilastri 2° impalcato. Parziale distribuzione interna priva di intonaco.



lotti 8-9-10-11-12-13

- Nessun intervento.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

In relazione alle parti comuni, più in generale le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'impianto architettonico, da una ispezione visiva emerge che gli interventi edilizi superficiali a quota stradale sono ancora da eseguirsi. Dall'esame della documentazione compulsata, invece, appare³⁷ che siano stati eseguiti³⁸ :

- tracciamento delle strade di piano e delle aree di sedime per i corpi di fabbrica da realizzare;
- realizzazione di tratto di condotta fognaria, con posa di pozzetti in calcestruzzo in parallelo con il viale Greco;
- realizzazione di fondazione delle sedi stradali, tratti in parallelo con l'anzidetto viale Greco ed in perpendicolare con lo stesso per un tratto.

Si rimanda integralmente all'esame della documentazione compiegata alla presente da cui sono stati estrapolati i suddetti dati.³⁹

Di seguito alcune riprese fotografiche del cantiere, rimandando all' esame del registro fotografico completo compiegato alla presente per gli opportuni approfondimenti del caso⁴⁰.



³⁷ **In questa sede non verificabili né in termini di completezza progettuale né in termini di regola d'arte delle opere asseritamente eseguite**

³⁸ Dall'esame della nota di attestazione verifica lavori prot. 6727 del 19.06.2019 a firma del responsabile dell'area tecnica del Comune di Portopalo di capopassero

³⁹ cfr.all.6

⁴⁰ Cfr. all.5



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Come illustrato, i lotti progettati, sono caratterizzati sia dalla medesima pianta tipo che dalle medesime finiture. In particolare il progetto prevede, per ciascun lotto tipo, manufatti a due elevazioni fuori con copertura a falde inclinate. Nel corso dei sopralluoghi sono emersi, su alcune delle falde di copertura dei vari manufatti edilizi, fenomeni di dismissione parziale del manto teguminoso che impongono interventi urgenti di messa sicurezza. Come riferito ciascun edificio progettato ospita al suo interno quattro distinte unità immobiliari su due elevazioni fuori terra, ciascuna delle quali, con uno spazio pertinenziale esclusivo di piano terra. Il complessivo delle unità previste è pari a 52 (4 unità per ciascuno dei 13 lotti), di seguito si riportano le superfici e le caratteristiche salienti di ciascuno dei lotti edificati sulla scorta degli accertamenti condotti.

- LOTTO 1

unita e superficie	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
Non suddivise	n.p	n.p	n.p	n.p	n.p
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				

- LOTTO 2

unita e superficie	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
Non suddivise	n.p	n.p	n.p	n.p	n.p
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	n.p				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				

-LOTTO 3 PIANO TERRA



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A⁴¹=51,97	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale. Si riscontrano fenomeni di umidità				
B=53,71	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale. Si riscontrano fenomeni di umidità				
C=54,09	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
D=52,72	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				

⁴¹ Trattasi della unità alienata alla Sig.ra Guidi secondo la nomenclatura degli elaborati grafici dello stato di fatto allegati alla presente relazione.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

LOTTO 3 PRIMO PIANO

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A⁴²=50,47	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale. Si riscontrano fenomeni di umidità					
B=51,87	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
C=51,76	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
D=49,29	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di Laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				

⁴² Trattasi della unità alienata alla Sig.ra Guidi secondo la nomenclatura degli elaborati grafici dello stato di fatto allegati alla presente relazione.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Discreto stato generale

LOTTO 4 PIANO TERRA

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A=52,43	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di Laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale. Si riscontrano fenomeni di umidità				
unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
B=53,68	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
C=53,01	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
D=52,44	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

STATO GENERALE E NOTE SALIENTI
Discreto stato generale

LOTTO 4 PRIMO PIANO

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A=48,42	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di Laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
B=51,58	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
C=51,62	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
D=50,47	Blocchi di laterizio con intonaco e strato di finitura	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

In elevazione in c.a
STATO GENERALE E NOTE SALIENTI
Discreto stato generale

LOTTO 5 PIANO TERRA

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A=51,56	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
B=52,76	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
C=52,81	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
D=52,10	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

IMPIANTI TECNOLOGICI	
n.p	
STRUTTURE	
In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato	
STATO GENERALE E NOTE SALIENTI	
Discreto stato generale	

LOTTO 5 PRIMO PIANO

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A=50,22	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
B=50,07	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
C=48,49	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
D=49,58	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

n.p
STRUTTURE
In elevazione in c.a
STATO GENERALE E NOTE SALIENTI
Discreto stato generale

LOTTO 6 PIANO TERRA

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A=51,74	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
B=52,84	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
C=52,84	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale				
D=51,64	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p				



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

STRUTTURE
In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato
STATO GENERALE E NOTE SALIENTI
Discreto stato generale

LOTTO 6 PRIMO PIANO

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A=56,66	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
B=53,53	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
C=51,78	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
Discreto stato generale					
D=56,73	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

STRUTTURE
In elevazione in c.a
STATO GENERALE E NOTE SALIENTI
Discreto stato generale

LOTTO 7 PIANO TERRA

unita e superficie calpestabile rilevata	FINITURE				
	pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A=51,40	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale. Si segnalano fenomeni di umidità				
B=53,10	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale. Si segnalano fenomeni di umidità				
C=52,81	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				
	n.p.				
	STRUTTURE				
	In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato				
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI				
	Discreto stato generale. Si segnalano fenomeni di umidità				
D=51,71	Blocchi di laterizio senza intonaco	Blocchi di laterizio senza intonaco	n.p.	n.p.	Blocchi di laterizio senza intonaco
	IMPIANTI TECNOLOGICI				



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

n.p.
STRUTTURE
In elevazione in c.a / In fondazione in c.a come desunto dal progetto approvato
STATO GENERALE E NOTE SALIENTI
Discreto stato generale. Si segnalano fenomeni di umidità

LOTTO 7 PRIMO PIANO

unita e superficie calpestabile rilevata	rif. Catastali	FINITURE				
		pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
<i>A= Non suddivisa</i>		n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
	n.p.					
	STRUTTURE					
	In elevazione in c.a					
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI					
Discreto stato generale						
<i>B= Non suddivisa</i>		n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
	n.p.					
	STRUTTURE					
	In elevazione in c.a					
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI					
Discreto stato generale						
<i>C=Non suddivisa</i>		n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
	n.p.					
	STRUTTURE					
	In elevazione in c.a					
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI					
Discreto stato generale						
<i>D= Non suddivisa</i>		n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

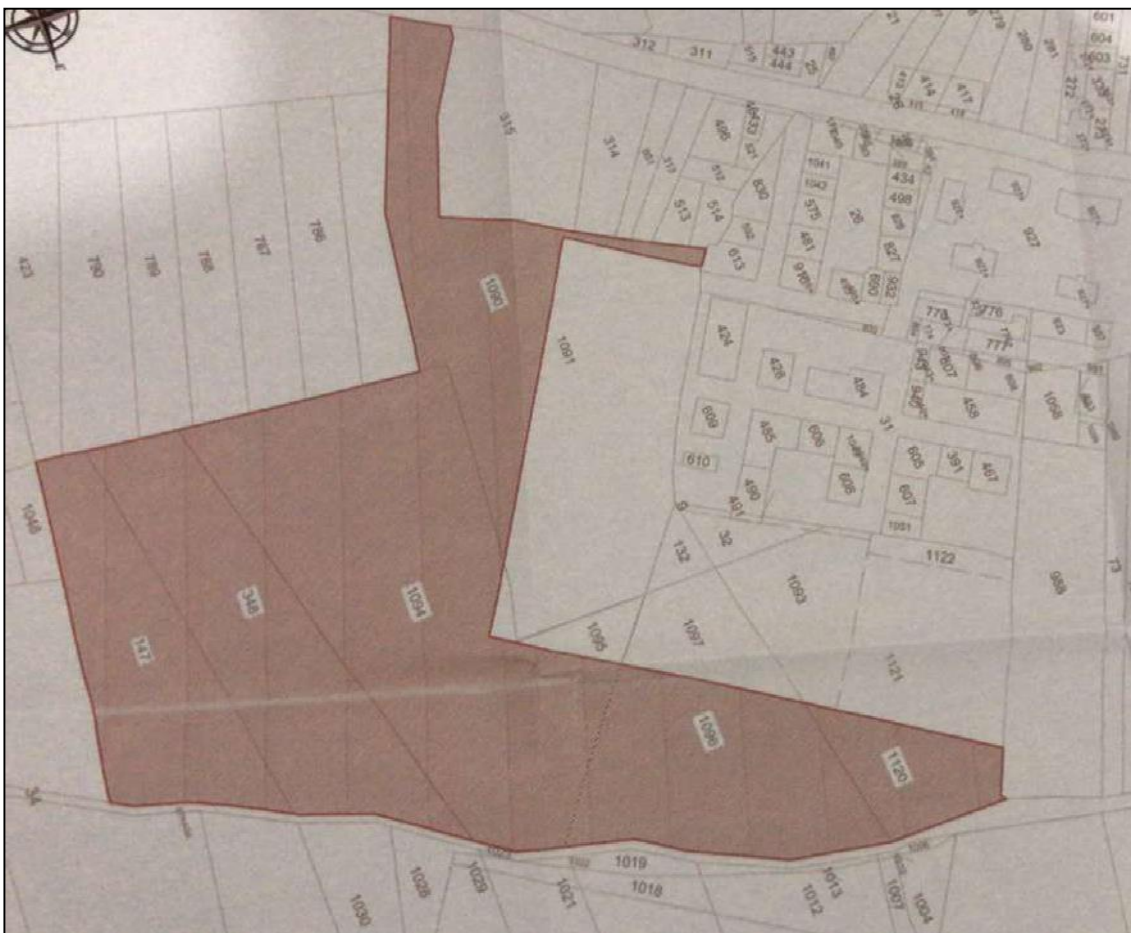
n.p.
STRUTTURE
In elevazione in c.a
STATO GENERALE E NOTE SALIENTI
Discreto stato generale

Per i lotti da 8 a 13 non sono presenti manufatti edilizi.

Si aggiunga infine che all'interno dell'area interessata dal piano costruttivo si sono rinvenuti materiali edili e rifiuti da cantiere di vario genere.

INDICAZIONI CATASTALI E RISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

Dall'esame dell'elaborato "T2 Piano particellare", compiegato al progetto allegato al permesso di costruire 4/2014 emerge quali siano le particelle originarie interessate dal piano costruttivo come di seguito rappresentato in estratto⁴³.



Trattasi dei fondi censiti al NCT del Comune di Portopalo di Capopassero foglio 42 particelle 147-348-1094-1120-1096 e parte della 1090.

⁴³ Si rimanda all'esame dell'elaborato progettuale menzionato



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Successivamente, in ragione di vari frazionamenti intervenuti, si sono modificate le particelle ove ricade il piano costruttivo come da rappresentazione grafica appresso elencata⁴⁴



In particolare trattasi dei fondi censiti al NCT del Comune di Portopalo di Capopassero foglio 42 particelle 1120-1096-1469-1466-1441-1464-1465-1473. Oltre ai beni immobili censiti al NCEU del Comune di Portopalo di Capopassero foglio 42 particelle 1470-1467-1438.

Dagli accertamenti condotti è emersa l'assenza di tutte le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari identificate al catasto fabbricati. Pertanto, alla data di questa perizia, non è possibile effettuare il riscontro tra stato de luoghi e planimetrie catastali depositate. In tal guisa si renderà⁴⁵ necessaria una attività di perfezionamento e verifica della documentazione catastale⁴⁶.

Di seguito si riporta uno stralcio dei riscontri offerti dai competenti Uffici pubblici.

⁴⁴ fonte formaps

⁴⁵ A cura dell'acquirente

⁴⁶ **Tale attività potrebbe comportare, per il quinquennio antecedente, accertamenti dei competenti Uffici con il conseguente dovuto versamento di oneri e/o imposte e/o interessi ad oggi non definibili.**



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Ti trovi in: [Home dai Servizi / Visure Planimetriche / Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / Dettaglio Pratica Visura Planimetrica
Convenzione: **MELIS ALESSIO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00080582012**



Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 15022476
Numero di richieste presentate: 6

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T233341	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1467	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233342	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1470 SUB 1	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233343	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1470 SUB 2	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233344	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1470 SUB 3	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233345	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1470 SUB 4	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233346	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1438 SUB 1	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4

Ti trovi in: [Home dai Servizi / Visure Planimetriche / Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / Dettaglio Pratica Visura Planimetrica
Convenzione: **MELIS ALESSIO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00080582012**



Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 150224792
Numero di richieste presentate: 6

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T233566	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1438 SUB 2	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233567	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1438 SUB 3	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233568	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1438 SUB 4	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233569	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1438 SUB 5	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233570	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1438 SUB 6	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4
T233571	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1438 SUB 7	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile, Planimetria non trovata, A4	A4

A seguire si riportano gli estremi delle particelle che insistono nell'area oggetto d'esame.

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
1	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1467		IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T
2	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
3	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
4	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
5	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
6	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
7	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1

Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
8	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
9	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
10	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	5	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
11	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	6	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
12	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	7	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
13	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1441	/	/	TIPO MAPPALE
14	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1096	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
15	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1120	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
16	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1464	/	/	FRAZIONAMENTO
17	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1465	/	/	FRAZIONAMENTO
18	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1466	/	/	FRAZIONAMENTO
19	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1469	/	/	FRAZIONAMENTO
20	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1473	/	/	FRAZIONAMENTO



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Come illustrato nel corpo della relazione le particelle 1096 e 1120 e talune particelle contigue sono oggetto di trasferimento e/o disposizioni, specifiche in ottemperanza alle condizioni di cui al piano costruttivo.⁴⁷

CONFINI

Il lotto ove insiste il piano costruttivo, è di forma irregolare, confina con via Bellini (detta anche via Anime Sante) via Vittorio Emanuele, via Gaetano Greco, Via Carlo Alberto, proprietà aliene.

ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA

L'attività di istruttoria, interlocuzione e successivo rilascio dei vari nulla osta e titoli concessori, stante anche la pluralità di uffici coinvolti ed il tempo trascorso, è risultata particolarmente complessa. In tal guisa, al fine di offrire un quadro quanto più chiaro degli accertamenti condotti, sulla scorta della documentazione offerta a questo consulente, di seguito, verranno affrontati separatamente i seguenti argomenti:

- a) *la validità del titolo concessorio;*
- b) *Il sequestro, e la successiva restituzione da parte dell'Autorità Giudiziaria, delle aree interessate dal piano costruttivo ;*
- c) *titoli concessori e la documentazione correlata offerta dal Comune di Portopalo di Capopassero;*
- d) *autorizzazioni e documentazione correlata rilasciata dal Genio Civile di Siracusa;*
- e) *titoli concessori rilasciati dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e profili di irregolarità tra lo stato dei luoghi e la documentazione offerta dal suddetto pubblico Ufficio;*
- f) *i contenuti principali della convenzione urbanistica ;*
- g) *conclusioni.*

a) La validità del titolo concessorio

L'originario titolo concessorio è il numero 4/2014⁴⁸ la cui scadenza era definita per il 28 settembre 2020. Tuttavia, su impulso degli Organi della Procedura fallimentare, si è riusciti ad ottenere un nuovo provvedimento **che ha disposto la proroga, dell'originale titolo concessorio, di venti mesi a far data dall'avvenuto trasferimento del compendio immobiliare.** Si precisa che tale titolo è parimenti subordinato al deposito di idonea polizza fideiussoria (il cui importo in questa sede non è definibile a cui occorrerà sommare quanto dovuto a titolo di sanzioni e/o interessi). Per gli opportuni approfondimenti del caso si rimanda integralmente ai provvedimenti disposti dal competente ufficio pubblico comunale.⁴⁹

⁴⁷ Si rimanda all'esame del CDU e degli allegati offerti

⁴⁸ A seguito di varie proroghe concesse dal Comune di Portopalo di Capopassero

⁴⁹ cfr. all.6



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

b) I sequestri giudiziari⁵⁰ sulle aree interessate dal piano costruttivo

La concessione edilizia associata alla edificazione del piano costruttivo in parola è stata rilasciata dal Comune di PortoPalo di Capopassero sulla scorta di una convenzione urbanistica, a favore dell'Ente comunale, che imponeva, al concessionario, l'onere di costruire le opere di urbanizzazione primaria a proprie spese, con l'impegno di cederle, una volta realizzate e collaudate, al medesimo Ente comunale. Gli interventi edilizi descritti erano stati garantiti dalla concessionaria sulla scorta di una polizza fideiussoria stipulata, in data 19/12/2013.

Nel mese di Giugno 2017 l'Autorità Giudiziaria ha disposto un provvedimento di sequestro penale sul presupposto che la polizza fideiussoria fosse priva di copertura.

Sulla scorta delle richieste della difesa della concessionaria, nel mese di ottobre 2017, l'Autorità Giudiziaria ha disposto una revoca parziale del sequestro autorizzando [..]" *la prosecuzione dei lavori di realizzazione sia delle opere di urbanizzazione, nonché di quelle strettamente funzionali[.]*".

Nel periodo tra il Gennaio - Agosto dell'anno 2019 ⁵¹ la società *in bonis* è stata interessata da un'ulteriore provvedimento di sequestro penale, poi revocato, pendente presso l'Onorevole Tribunale di Siracusa. Successivamente nel periodo tra il mese di Ottobre 2019 -ed il mese di Gennaio 2020 la società *in bonis* è stata interessata da un ulteriore provvedimento di sequestro civile⁵², poi revocato, pendente presso l'Onorevole Tribunale di Siracusa.

c) Titoli concessori e la documentazione correlata offerta dal Comune di Portopalo di Capopassero

Con istanza prot.3505 del 20/04/2012 il sig. Michele Giambra n.q. di amministratore della --- Omissis --- s.r.l depositava, presso il Comune di Portopalo di Capopassero, nota con allegati di progetto finalizzata alla localizzazione di un piano costruttivo per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia economica e popolare in località Anime Sante.

Con parere prot.29 del 04/01/2013 il responsabile coordinatore sanitario dell'ASP di Siracusa Distretto di Noto rilasciava parere igienico sanitario favorevole in relazione alla concessione edilizia per programma costruttivo per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia economica . Per il suddetto ufficio, questo consulente, ha avanzato apposita istanza di accesso atti che, alla data di questa perizia, non risulta essere stata evasa.

⁵⁰ Nel paragrafo che segue viene illustrata una sintesi desunta anche dalla nota esplicativa prot.601 del 16/01/2019 depositata presso il Comune di PortoPalo di Capopassero. Si rimanda dunque all'esame integrale della nota depositata per gli opportuni approfondimenti del caso.

⁵¹ trascrizione di dissequestro della G.D.F. del 19/09/2019

⁵² Trattasi dell'azione intrapresa dalla Sig.ra --- Omissis --- promissaria acquirente di una unità immobiliare dell'erigendo complesso edilizio.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Il dirigente generale , dell'assessorato territorio ed ambiente dipartimento urbanistica, con Decreto n.329 del 12 novembre 2013 ha autorizzato il programma costruttivo della --- Omissis --- per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata e/o agevolata in C.da Anime Sante. Il provvedimento era corredato da una serie di elaborati grafico descrittivi parte integrante del decreto in parola.

In data 24 febbraio 2014 il Comune di Portopalo di Capopassero rilasciava alla società --- *Omissis* --- (da adesso la concessionaria) il **permesso di costruire n.4/2014** avente ad oggetto:" *permesso di costruire di n.52 alloggi di edilizia economica e popolare sull'area posta in Portopalo di Capopassero contrada Anime Sante distinta al NCT al foglio di mappa n.42 particelle 147,348,1094,1120,1096 e 1090*". Il progetto in parola veniva reso in attuazione ed in conformità al **D.D.G. n.329 del 12/12/2013 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente**⁵³. Il titolo concessorio, in virtù della convenzione urbanistica⁵⁴ stipulata in data 20/12/2013,alle minute del notaio Gianbattista Coltraro, tra il Comune di Portopalo di Capopassero e la società --- Omissis --- consentiva al concessionario di non versare somme di denaro relative alle opere di urbanizzazione secondaria⁵⁵. Dagli atti emergono i vari protagonisti della commessa di seguito indicati:

- Impresa esecutrice: --- Omissis ---di Pachino
- Progettisti architettonico: arch. Carmelo Ricciardo, Arch. Lorella Lazzaro
- Direttore dei lavori architettonico: n.s.
- Progettista delle strutture: arch. Valeria Figura
- Direttore dei lavori delle strutture: arch. Valeria Figura
- Collaudatore statico: Ing. Andrea Rabito

Il geologo incaricato delle produzioni progettuali previste per Legge veniva indicato nella dott.ssa Carcione Maria Concetta.

Il comune di PortoPalo di Capopassero ha offerto varia documentazione dalla quale emerge che il professionista incaricato del progetto del reimpiego delle terre provenienti da scavo è stato l'ing. Andrea Rabito. In atti è stata offerta anche dichiarazione di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 s.m.i. a cura del Sig. - -- Omissis ---, legale rappresentante della --- Omissis ---s.r.l., che accettava l'incarico di responsabile tecnico del piano di utilizzo del cantiere di proprietà della --- Omissis --- destinato in c.d Anime Sante.

Il titolo concessorio veniva rilasciato con disposizione di inizio lavori entro un anno dal rilascio della concessione

⁵³ Dunque l'oggetto della concessione, di cui all'art.1 del titolo autorizzativo, era subordinato all'attuazione del suddetto decreto regionale per i cui dettagli si rimanda allo specifico paragrafo.

⁵⁴ Ovverosia titolo concessorio subordinato alla convenzione urbanistica ai sensi degli art.17 e 18 del DPR380/2001

⁵⁵ Che veniva assolta esclusivamente attraverso la cessione di talune aree individuate nel programma costruttivo approvato con D.D.G. 329/2013.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

e conclusione dei lavori entro tre anni dal medesimo termine.

La comunicazione inizio lavori veniva notificata all'ufficio tecnico comunale con nota prot.3438 del 28/03/2014 precisando :

- l'impresa di costruzione ditta --- Omissis --- di Pachino;
- il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione l'Arch. Lorella Lazzaro.

La nota anticipava che sarebbe stata notificata comunicazione inizio lavori distinta per l'inizio delle opere in cemento armato.

In atti è emersa missiva dell'Avv. Andrea Pruiti Ciarello che con nota trasmessa mezzo pec il 29/10/2014 a vari soggetti, nell'interesse dell'arch. Lorella Lazzaro, diffidava il Comune di PortoPalo a [..]" *rilasciare qualsiasi forma di autorizzazione o permesso che possano ledere ai sensi dell'art.2575 c.c. e seguenti i diritti della proprietaria --- Omissis ---o che possano alterare in qualsiasi modo l'integrità dell'opera d'ingegno senza un preventivo consenso manifestato dalla stessa --- Omissis --- srl la --- Omissis --- si riserva di agire giudizialmente nei confronti di chi disattendendo la manifestazione di volontà sopra enunciata dovesse ledere i diritti di cui invece si chiede la tutela*". Sulla scorta della documentazione offerta dall' Ufficio comunale non sono emersi ulteriori elementi.

In atti è stata offerta una comunicazione prot. 10989 del 11/11/2014 indirizzata al Comune di PortoPalo di Capopassero ove la concessionaria incaricava lo studio tecnico Arthemia (di Arch. Mazzanti F., Geom. Mazzanti S., Geom. Cecchi M.) per le opere di cui al piano costruttivo per la realizzazione di n.52 alloggi di cui al permesso di costruire n.4/2004.La suddetta comunicazione era stata anticipata da una nota prot.10988 del 07/11/2014 di revoca d'incarico allo studio --- Omissis ---in persona dell'amministratore unico arch. Lorella Lazzaro.

Successivamente con provvedimento del 07/04/2017 il Comune di PortoPalo di Capopassero, su istanza del concessionario, acconsentiva ad una proroga dei termini della concessione 4/2014 disponendo il nuovo termine di ultimazione dei lavori al 28/03/2019.

In atti è emersa nota prot.3353 del 11/04/2017 a cura dell'Arch. Fabio Mazzanti (studio tecnico Arithemia) indirizzata al Comune di PortoPalo di Capopassero relativa al subentro di impresa, per gli interventi oggetto di perizia, a beneficio della impresa edile --- Omissis --- di Favara.

In atti è stata offerta nota prot.5316 del 09/06/2017 a cura dell'Arch. Fabio Mazzanti (studio tecnico Arithemia) indirizzata al Comune di PortoPalo di Capopassero che ai sensi dell'allegato XVII e dell'art. 90 comma 9 lettera



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

del TULS 81/2008 smi indicava i nominativi dei soggetti interessati dalla commessa trasmettendo varia documentazione. In particolare indicava :

- progettista: arch. Fabio Mazzanti ;
- direttore dei lavori: arch. Fabio Mazzanti ;
- coordinatore della sicurezza in fase di progettazione :Geom. Simone Mazzanti;
- coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione :P.I. Natale Tuccitto;
- impresa incaricata:impresa --- Omissis --- di Favara.

In atti è stata offerta nota prot.10993 del 28/11/2017 a cura dell'Arch. Fabio Mazzanti (studio tecnico Arithemia) indirizzata al Comune di PortoPalo di Capopassero che ai sensi dell'allegato XVII e dell'art. 90 comma 9 lettera del TULS 81/2008 smi indicava i nominativi dei soggetti interessati dalla commessa trasmettendo varia documentazione. In particolare indicava :

- progettista: arch. Fabio Mazzanti ;
- direttore dei lavori: arch. Fabio Mazzanti ;
- coordinatore della sicurezza in fase di progettazione :Geom. Simone Mazzanti;
- coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione :P.I. Natale Tuccitto;
- impresa incaricata:impresa edile stradale Garofalo Salvatore di Pachino.

Con varie missive (prot.250 del 09/01/2019 e prot.360 del 11/01/2019) il concessionario avanzava, al Comune di PortoPalo di Capopassero, apposite istanze finalizzate ad un ulteriore proroga dei termini in scadenza al 28/03/2019.

Il Comune di PortoPalo di Capopassero ha offerto varia documentazione tra la quale degli elaborati, privi di data certa, aventi ad oggetto "**Scia per variante in corso d'opera** al piano costruttivo per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia economica e popolare in località anime sante".⁵⁶ In particolare trattasi degli elaborati denominati:

- Planimetria generale con quote altimetriche tavola 3 ;
- Planimetria generale tavola 3 b sovrapposto;
- Planimetria generale tavola 3 c progetto;
- Schema fognature tavola 4;
- Schema adduzioni utenze tavola 5;
- Relazione tecnica avente ad oggetto: richiesta di variante in corso d'opera al permesso di costruire

⁵⁶ Cfr.all.6



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

n.4/2014 a firma e timbro dell'arch. Fabio Mazzanti.

E' opportuno precisare che i suddetti grafici (tavole 3-4-5) sono :

- timbrati e firmati dal progettista DD.LL. Arch.Fabio Mazzanti;
- firmati al campo proprietari richiedenti (firma non identificabile)
- non presentano ne timbri e/o annotazioni e/o protocollo da parte dei competenti uffici pubblici.

E' presente istanza ad oggetto: " *documenti integrativi al permesso di costruire n.4/2014 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 08.01.2015 prot.181*".

Si aggiunga che in esito alla suddetta SCIA non è stata offerta dal Comune di Portopalo nessuna ulteriore documentazione⁵⁷ ma esclusivamente quanto indicato in precedenza.

In atti è stata offerta nota prot. 2969 del 13/03/2018 avente ad oggetto "*comunicazione di riattivazione lavori di urbanizzazione nel cantiere posto in comune di PortoPalo di Capopassero-via Anime Sante-proprietà --- Omissis --- -- permesso di costruire n.04/2014e successiva variante ed integrazione*" a firma congiuntadi:

- il C.S.E: P.I. Natale Tuccitto;
- il D.L. : Arch. Fabio Mazzanti ;
- per l'impresa --- Omissis ---: Sig. --- Omissis ---.

Nella nota in parola, veniva informato il Comune di Portopalo di Capopassero della ripresa dei lavori di urbanizzazione a far data dal 19/03/2018.

In tale comunicazione si precisava:" *[..]si riconferma la necessita di realizzare un nuovo tracciato di fognatura, parallelo alla via Gaetano Greco corrente su terreno di proprietà della --- Omissis --- al fine di allacciarsi all'esistente pozzetto comunale,ricadente sulla predetta via Greco all'intersezione con la via Tagliamento in coerenza con quanto riportato nella tavola 4 (schema fognature) di cui alla integrazione presentata in data 28.03.2017 prot.2847 (che si allega in uno alla presente)[..]*".

In particolare trattasi della tavola denominata "*elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire n.4/2014 e succ. S.C.I.A. del 08.01.2015 prot.181*". L'elaborato grafico in parola risulta:

- timbrato e firmato dal progettista Arch.Fabio Mazzanti;
- firmato, al campo proprietari richiedenti, con firma non identificabile e timbro --- Omissis ---;
- dotato di cartiglio con indicazione prot.2969 del 13/03/2018.

non risultano ne timbri e/o annotazioni da parte dei competenti uffici pubblici.

⁵⁷ La modulistica di Legge debitamente compilata e trasmessa , gli eventuali pareri di merito , etc.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

E' opportuno precisare che, a parere dello scrivente, non appare essere stata perfezionata correttamente la suddetta variante in corso d'opera e la conseguente integrazione documentale.

In occasione dell'accesso agli atti, avanzato dallo scrivente, l'Ufficio comunale ha offerto copia di produzione fotografica degli interventi edilizi relativi alla relazione dell'impianto fognario indicati nelle date dal 04/05/2018 al 11/05/2018.

In data 02/07/2019 il responsabile dell'area tecnica del Comune di Portopalo di Capopassero rilasciava al Sig. --- Omissis --- (n.q. di amministratore unico della --- Omissis ---) autorizzazione n.3/2019 al fine di[.]" *riutilizzo delle rocce da scavo provenienti dal terreno distinto in catasto al foglio 2 particelle 11 e 16,23,24,25,81,91,92,118,234 e 125 del Comune di Pachino nel cantiere ubicato in questo Comune, contrada Anime Sante distinto in catasto al di mappa n.42 p.lle 147,348,1094,1120,1096 e 1090*".L'autorizzazione in parola veniva rilasciata a fronte di specifiche plurime condizioni per i cui dettagli si rimanda ad un puntuale esame integrale del documento acquisito. Giova ricordare che tra le condizioni cui veniva subordinata l'autorizzazione vi era "[..]che a completamento di detta fase il direttore dei lavori dovrà predisporre una dichiarazione in duplice copia in cui si attesta che il terreno derivante dallo scavo effettuato in conformità al progetto approvato e quindi secondo la richiesta di utilizzo è stato effettivamente utilizzato ed una copia sarà consegnata a questo ufficio[.]" Tale documentazione non è stata offerta a questo consulente.

Si da atto che è stata offerta nota prot.6861 del 25/06/2019 relativa alla autorizzazione, da parte del settore ecologia della Città di Pachino, concessa alla ditta C.M. costruzioni al[.]" *riutilizzo delle rocce da scavo provenienti dal terreno sito in foglio n.2 p.lle 16-23-24-25-81-91-92-118-234-125 del Comune di Pachino nel cantiere ubicato presso il Comune di Portopalo di C.P. c.da Anime Sante foglio n.42 p.lle 147,348,1094,1120,1096-1090 giusto permesso di costruire n.4/2014 di proprietà della ditta F.Ili --- Omissis -- di Rosolini via S. Pertini s.n.c[.]"*..Per completezza si aggiunga che la ditta F.Ili Modica alla data del menzionato provvedimento aveva sottoscritto un contratto preliminare di vendita e appalto, con l'odierna società fallita per parte dei beni attratti all'attivo fallimentare. Si rimanda all' integrale esame della documentazione compiegata alla presente ⁵⁸.

Inoltre è stata offerta nota(non timbrata né firmata) prot.3041 del 20/03/2019 a mittente arch. Fabio Mazzanti (studio tecnico Arithemia) indirizzata al Comune di PortoPalo di Capopassero e alla società --- Omissis --- relativa alla comunicazione di dimissioni da direttore dei lavori delle opere architettoniche e di opere pubbliche relativa al subentro di impresa, per gli interventi oggetto di perizia, a beneficio della impresa edile Pullara

⁵⁸ cfr. all.6



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Calogero di Favara.

Con istanza prot.3624 del 04/04/2019 il Sig. --- Omissis --- (n.q. di amministratore unico della società F.Ili --- Omissis ---. sulla scorta del preliminare di compravendita ed appalto del 09/03/2019) formalizzava al Comune di Portopalo di Capo Passero formale richiesta di voltura della pratica edilizia e del relativo permesso di costruire n.4/2014 e contestualmente comunicava che a far data dal 08/04/2019 avrebbe dato seguito alle realizzazione delle opere di urbanizzazione nominando:

- Impresa esecutrice opere edili : --- Omissis --- di Noto
- Impresa esecutrice impianti tecnologici : S.M. impianti di Modica Rosario di Rosolini;
- Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione: Ing. Aruta Salvatore

Appare che, sulla scorta della documentazione offerta, l'Ufficio comunale non abbia dato riscontro alla suddetta nota.

Con nota prot.999 del 25/01/2019 il responsabile dell'area affari generali del comune di Portopalo di Capo Passero, a fronte di istanza della società --- Omissis ---, disponeva[.]" *si ritiene che ai fini della validità della concessione possano concedersi ulteriori diciotto mesi per l'ultimazione dei lavori, previa acquisizione della polizza fideiussoria avente validità legale [..]*". Dunque con il suddetto provvedimento, di fatto, l'Ufficio comunale concedeva una proroga dei termini sino al settembre 2020. Successivamente come illustrato nel precedente paragrafo, su impulso della Curatela Fallimentare, si è ottenuto una nuova proroga dei termini che è subordinata al trasferimento del compendio immobiliare interessato della odierna procedura concorsuale.

Con nota prot.7312 del 08/07/2019 il Comune di PortoPalo di Capopassero comunicava a vari Enti Pubblici di avere rilasciato,⁵⁹ **autorizzazione n.3/2019** per il reimpiego al riutilizzo delle rocce da scavo provenienti dal terreno distinto in catasto al foglio n.2 p.lle 16,23,24,25,81,91,92,118,234 e 125 dal Comune di Pachino c.da forte (Marzamemi) nel cantiere ubicato nel Comune di Portopalo di Capopassero contrada Anime Sante distinto in catasto al foglio di mappa n.42 particelle 147,348,1094,1120,1096 e 1090.

Inoltre è stata offerta nota prot.5888 del 28/05/2019 a cura del Corpo Forestale Ispettorato Ripartimentale Di Siracusa Distaccamento Forestale di Noto ove si legge "[..] il sig. --- Omissis --- prelevava materiale da scavo dal cantiere in contrada Forte (Marzamemi) agro di Pachino e lo scaricava in un altro Cantiere in contrada Anime Sante del Comune di Portopalo di Capo Passero. Quindi ci è un utilizzo di rocce di scavo da un cantiere all'altro"[..] ed ancora [..]" *lo stesso era privo di piano di riutilizzo delle rocce di scavo previsto dalla D.lgs*

⁵⁹ a fronte di specifica richiesta dello stesso avanzata con istanza del 29/05/2019, al Sig. --- Omissis ---, n.q. di amministratore unico della --- Omissis ---,



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

152/2006 ne tantomeno di autodichiarazione di utilizzo e approvati dai Comuni competenti. Il Sig. --- Omissis --- per quanto sopradescritto viene notiziato con nota a parte all'A.G. in quanto non essendo autorizzato al riutilizzo fuori cantiere del materiale di scavo, come sottoprodotto, il materiale viene considerato rifiuto. [...]” Si rimanda all’esame integrale della documentazione riportata in estratto per gli opportuni dettagli del caso. Con nota prot.6727 del 19/06/2019 il responsabile dell’area tecnica del Comune di Portopalo di Capopassero, a fronte di apposita istanza avanzata dalla --- Omissis ---, attestava (di seguito quanto riportato nel documento a cui si rimanda integralmente per gli opportuni dettagli del caso): [...]”

- a) n.2 (per 8 alloggi) risultano rivestiti esternamente e le coperture a tetto rifinite con tegole e canali di gronda;
- b) n.2 (per 8 alloggi) risultano completati nelle strutture e completi di coperture non rifinite;
- c) n.1 (per 4 alloggi) risultano completati strutturalmente al solo piano terra con la realizzazione dei pilastri a sostegno del primo piano;
- d) n.1 (per 4 alloggi) risultano costituiti dal solo piano di calpestio con la realizzazione dei pilastri a sostegno del solaio del piano terra;
- e) n.1 (per 4 alloggi) risulta realizzata la gabbia metallica per la realizzazione del piano di calpestio.

Si attesa inoltre

Che oltre ai superiori lavori sono stati riscontrati :

- a) Pulizia del cantiere compresa l’estirpazione della vegetazione spontanea;
- b) Tracciamento delle strade di piano e delle aree di sedime per i corpi di fabbrica da realizzare;
- c) Realizzazione di tratto di condotta fognaria, con posa di pozzetti in calcestruzzo, in parallelo con il viale Greco;
- d) Realizzazione di fondazione delle sedi stradali, tratti in parallelo con l’anzidetto viale Greco ed in perpendicolare con lo stesso per un tratto;
- e) Realizzazione di un varco per l’uscita su via Anime Sante da raccordare con la strada di piano.” [...]”

La nota in parola veniva trasmessa alla --- Omissis --- e con distinta nota prot.7012 del 28/06/2019 anche all’impresa F.Ili --- Omissis ---. che ne aveva fatto esplicito richiesta con nota prot.6923 del 26/06/2019.

Con nota del 25/07/2019 il responsabile dell’area tecnica del Comune di Portopalo di Capopassero, (a fronte di apposita istanza avanzata dalla società F.Ili --- Omissis ---) attestava: [...]” *l’insussistenza di motivi ostativi, sia di natura urbanistica che amministrativa, al proseguimento dei lavori di completamento dei corpi di fabbrica già in corso di costruzione e di edificazione dei nuovi corpi previsti nel programma costruttivo di cui*



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

al permesso di costruire n.4/2014,⁶⁰ pratica edilizia n.2/2014, concernente il Programma costruttivo per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia convenzionata sull'area posta in c.da Anime Sante , fatti salvi i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria in ordine agli immobili".[..]

Si rimanda all'esame della corposa documentazione offerta e definita nell'allegato 6.

d) Autorizzazioni e documentazione correlata rilasciati dall'ufficio del Genio Civile di Siracusa

Con provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa prot.364446 del 15/10/2012 veniva espresso parere favorevole relativamente alla compatibilità geomorfologica sull'intervento costruttivo in parola.

Con **istanza prot. 209055 del 23/12/2014** il Sig. --- Omissis --- n.q. di amministratore unico della società--- Omissis --- depositata presso il competente Ufficio del Genio Civile di Siracusa richiesta finalizzata:

- all'attestazione di avvenuta presentazione del progetto (art.18 legge 64/74)⁶¹;
- al deposito del progetto (art.4 1086/1971);
- al rilascio dell'autorizzazione (art.18 legge 64/74).

Nella medesima istanza si precisava inoltre:

- Progettista opere : Arch. Fabio Mazzanti;
- Progettista delle strutture: Arch. Valeria Figura;
- Direttore dei lavori delle strutture: Arch. Valeria Figura;
- Collaudatore statico: Ing. Andrea Rabito;
- Impresa: --- Omissis ---di Pachino.

Il geologo incaricato per le attività correlate in atti emerge essere il dott. Avarino Corrado.

In data **24 luglio 2019 prot. 7999** l'Arch. Figura Valeria depositava presso il Comune di Portopalo di Capopassero la relazione strutture ultimate.

In particolare compulsando l'elaborato in parola emerge che il professionista indica le varie figure coinvolte nell'avanzamento delle opere e precisamente:

- Ditta proprietaria: soc. --- Omissis ---;
- Progettista : Arch. Fabio Mazzanti;
- Calcolista: Arch. Valeria Figura;
- Direttore dei lavori: Arch. Valeria Figura;
- Collaudatore: Ing. Andrea Rabito;

⁶⁰ appare che non venga data evidenza della SCIA di cui si è relazionato nel corpo della relazione

⁶¹ Che veniva rilasciato con nota prot.209678 del 24/12/2014 numero identificativo del progetto 16553



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 “--- OMISSIS ---” Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

- Impresa: --- Omissis ---di Pachino.

Dall’esame dell’elaborato datato 18 luglio 2019 emerge che il Professionista precisi [...]” *i lavori strutturali sono iniziati il 01/01/2015 e sospesi il 08/08/2015 erano state completate le strutture delle palazzine indicate in progetto al n.3,4 e 5⁶² mentre le palazzine 6⁶³ e 7 erano mancanti del solaio di copertura (Il ordine) . Da allora si sono susseguite azioni legali da parte dell’impresa e della committenza che non hanno permesso la ripresa dei lavori. Solo adesso è stato possibile redigere la presente relazione [...] ed ancora il professionista aggiungeva [...]” prima dell’inizio dei lavori, la ditta committente, con le modalità di cui all’art.32 della L.R.7/2003 ha depositato all’Ufficio del Genio Civile il progetto ai sensi dell’art.4 della Legge 1086/71 e dell’art.17 della L.64/74 con nota prot.209055/11 del 23/12/2014 conseguendo inoltre l’autorizzazione n.19517 del 05/02/2015 ai sensi della l.64/74. La denuncia delle opere in c.a. a norma dell’art.4 della legge 05/11/1971 n.1086 è stata presentata dalla ditta --- Omissis ---contestualmente al deposito del progetto[.]”.* Il professionista concludeva precisando [...]” *i lavori strutturali in oggetto, tranne lievi modifiche rientranti nella discrezionalità della D.L. sono stati eseguiti in conformità al progetto strutturale approvato dall’Ufficio del Genio Civile e nel pieno rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica e che pertanto le opere eseguite possono essere sottoposte a collaudo statico ai sensi dell’art.7 della citata legge n.1086 del 05/11/1971[.]”*

Per gli opportuni approfondimenti si rimanda ad un esame integrale del documento che viene compiegato alla presente⁶⁴.

In data **30 agosto 2019 prot.172163** il collaudatore statico ing. Andrea Rabito depositava presso gli Uffici del Genio Civile di Siracusa il certificato di collaudo statico. Dall’esame del documento si rileva che il collaudatore certificasse [...] “ *che le opere strutturali parzialmente realizzate, in particolare le palazzine n.3-4-5⁶⁵ e parzialmente le palazzine 6⁶⁶-7 mancanti del solaio Il ordine (capitolo 9 D.M. 14/01/2008) per quanto è stato possibile accertare comprese nel progetto per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia economica e popolare posti in Portopalo di C.P. località anime sante sono staticamente collaudabili per l’uso in base al quale sono state progettate e realizzate precisando però di declinare ogni responsabilità derivante da un errato od improprio uso delle stesse, dalla manata assenza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria da eventuali modifiche e da ogni altra manomissione apportata successivamente al presente atto che possano comunque interessare la statica della struttura stessa ed in effetti con il presente atto a norma delle richiamate leggi circa la esecuzione di opere anche in zona sismica collauda con esito favorevole le opere in esame nell’ambito dei*

⁶² Non viene data evidenza delle opere in c.a. eseguite al lotto 1

⁶³ Non viene data evidenza delle opere in c.a. eseguite sul solaio di copertura di cui al lotto 6

⁶⁴ Cfr. allegato 7

⁶⁵ Non viene data evidenza delle opere in c.a. eseguite al lotto 1

⁶⁶ Non viene data evidenza delle opere in c.a. eseguite sul solaio di copertura di cui al lotto 6



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

lavori per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia economica e popolare posti in Portopalo di C.P. località anime sante eseguiti dall'impresa --- Omissis ---di --- Omissis --- con sede a Pachino in via Geraci n.65 entro i limiti della destinazione prevista in progetto e ciò ai sensi ed agli effetti della Legge 1086/71 e del D.M. 14/01/2008".

Per gli opportuni approfondimenti si rimanda ad un esame integrale del documento⁶⁷ che viene compiegato alla presente⁶⁸.

Si da atto che tra la documentazione offerta dall'ufficio si rinviene elaborato avente ad oggetto *SCIA Per Variante In Corso D'opera Al Piano Costruttivo Per La Realizzazione Di N.52 Alloggi Di Edilizia Economica E Popolare In Località Anime Sante* con descrizione estratti PRG-Catastale lotto 1-13 a timbro e firma esclusivamente dall'arch. Fabio Mazzanti.

Ed ancora, annotati con prot.209055 del 23/12/2014 e cartiglio relativo all'autorizzazione di cui al n.19517 del 5/02/2015 a cura dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, sono state offerte allo scrivente anche degli elaborati avente ad oggetto *SCIA Per Variante In Corso D'opera Al Piano Costruttivo Per La Realizzazione Di N.52 Alloggi Di Edilizia Economica E Popolare In Località Anime Sante* con descrizione:

- Planimetria generale⁶⁹ firma e timbro dell'arch. Mazzanti Fabio e dell'arch. Figura Valeria;
- Prospetti e sezioni (tavola 5 a autorizzato) a firma e timbro dell'arch. Mazzanti Fabio e dell'arch. Figura Valeria;
- Prospetti e sezioni (tavola 5 c di progetto) a firma e timbro dell'arch. Mazzanti Fabio e dell'arch. Figura Valeria;
- Prospetti e sezioni (tavola 5 b sovrapposto) a firma e timbro dell'arch. Mazzanti Fabio e dell'arch. Figura Valeria;
- Piante (tavola 4 a autorizzato) a firma e timbro dell'arch. Mazzanti Fabio e dell'arch. Figura Valeria;
- Piante (tavola 4 b sovrapposto) a firma e timbro dell'arch. Mazzanti Fabio e dell'arch. Figura Valeria;

Con provvedimento prot.19517 del 05/02/2015 L'ufficio del Genio Civile di Siracusa autorizzava ai sensi dell'art. 18 L.64/74 il progetto relativo ai lavori per la realizzazione di n.52 alloggi di edilizia economica e popolare posti in Portopalo di C.P. località anime sante.⁷⁰

e) Titoli concessori rilasciati dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e profili di irregolarità tra lo stato dei luoghi e la documentazione offerta dal suddetto pubblico

⁶⁷ Che nella copia offerta è mancante della pagina 2

⁶⁸ Cfr. allegato 7

⁶⁹ In questo elaborato non si è rinvenuto il visto del depositato prot.209055 del 23/12/2014

⁷⁰ **Compulsando l'atto emerge che il provvedimento indichi l'istanza del 23/12/2014 prot.209055/14 integrata in data 04/02/2015 con prot. n. 0**



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Ufficio.

Trattasi del D.D.G. 329 rilasciato dall'ARTA in data 12.11.2013 che come parte integrante all'art. 2 indicava gli elaborati parte integrante del decreto ed in particolare:

- 1)Parere n. 13 del 6/11/2013
- 2)R1: Relazione tecnica;
- 3)T1. Inquadramento territoriale in scala varie;
- 4)T2: Piano Particellare in scala 1:2000;
- 5)T3: Elaborato planimetrico in scala 1:1000;
- 6)T4. Rete viaria in scala 1:1000;
- 7)T5: Opere di urbanizzazione (rete fognaria e idrica) in scala 1:500;
- 8)T6: Opere di urbanizzazione (illuminazione e telefonico) in scala 1:500;
- 9)T7: Particolari opere di urbanizzazioni in scala varie;
- 10)T8: Planivolumetrico in scala 1:1000;
- 11)T9: Progetto tipo in scala 1:100;
- 12)T10: Verifica degli indici in scala 1:100;
- 13)Computo metrico estimativo;
- 14)Schema di Convenzione;
- 15)Relazione geologica tecnica redatta dalla dott.ssa M.C. Carcione e datata Marzo 2012;
- 16)Relazione tecnica integrativa datata luglio 2012
- 17)Relazione geologica tecnica- Tavole integrative datata Luglio 2012;
- 18)Relazione d'istruttoria integrativa datata 4/10/2013;
- 19)Tavola T1 integrativa: Stralcio aerofotogrammetrico- Stato di fatto in scala 1:10000;
- 20)Tavola P3/2 P.R.G. con limite di 300 mt dalla battigia in scala 1:2000.

Si rimanda ad un esame integrale della documentazione offerta dai competenti uffici.⁷¹

Sulla scorta della documentazione offerta sono emerse, a parere dello scrivente, delle criticità tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al D.D.G. prodromica alla convenzione urbanistica⁷². In tal guisa, di seguito, viene offerta una indicazione delle varie criticità emerse dal confronto tra il progetto offerto dall'ARTA e lo stato dei luoghi rilevato in sede di accessi *in situ*.

<u>LOTTO 1 si segnalano difformità in relazione al perimetro edificato</u>
<u>LOTTO 3 si segnalano difformità in relazione al perimetro edificato</u>
PIANO TERRA
UNITÁ A Difformità fronti lato monte e lato valle
UNITÁ B Difformità fronte lato valle

⁷¹ Cfr. allegato 9

⁷² Si ribadisce che le considerazioni che seguono sono attribuite allo stato di fatto al rustico riscontrato.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

<p>UNITÁ C Difformità fronte lato valle</p>
<p>UNITÁ D Difformità fronti lato monte e lato valle</p>
PIANO PRIMO
<p>UNITÁ A Difformità fronte lato monte Nel progetto approvato all'ARTA non risultano finestre nel lato opposto al vano scala mentre allo stato dei luoghi risulta una finestra. Difformità balconi su entrambi i fronti Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<p>UNITÁ B Difformità fronte lato monte e lato valle Difformità balconi su entrambi i fronti Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<p>UNITÁ C Difformità fronti lato monte e lato valle Difformità balconi su entrambi i fronti Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<p>UNITÁ D Difformità fronte lato monte Differente distribuzione interna Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<u>LOTTO 4 si segnalano difformità in relazione al perimetro edificato</u>
PIANO TERRA
<p>UNITÁ A Difformità fronti lato monte e lato valle Differente distribuzione interna</p>
<p>UNITÁ B Difformità fronte lato valle</p>
<p>UNITÁ C Difformità fronte lato valle</p>
<p>UNITÁ D Difformità fronti lato monte e lato valle</p>
PIANO PRIMO
<p>UNITÁ A Difformità fronte lato monte Nel progetto approvato all'ARTA non risultano finestre nel lato opposto al vano scala mentre allo stato dei luoghi risulta una finestra Differente distribuzione interna Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<p>UNITÁ B Difformità fronti lato monte e lato valle Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento Difformità balconi su entrambi i fronti</p>



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

<p>UNITÁ C</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p> <p>Difformità balconi su entrambi i fronti</p>
<p>UNITÁ D</p> <p>Difformità fronte lato monte</p> <p>Nel progetto approvato all'ARTA non risultano finestre nel lato opposto al vano scala mentre allo stato dei luoghi risulta una finestra.</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<u>LOTTO 5 si segnalano difformità in relazione al perimetro edificato</u>
PIANO TERRA
<p>UNITÁ A</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p> <p>Differente distribuzione interna</p>
<p>UNITÁ B</p> <p>Difformità fronte lato valle</p> <p>Differente distribuzione interna</p>
<p>UNITÁ C</p> <p>Difformità fronte lato valle</p> <p>Differente distribuzione interna</p>
<p>UNITÁ D</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p> <p>Differente distribuzione interna</p>
PIANO PRIMO
<p>UNITÁ A</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità fronte lato monte</p> <p>Nel progetto approvato all'ARTA non risultano finestre nel lato opposto al vano scala mentre allo stato dei luoghi risulta una finestra.</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<p>UNITÁ B</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p> <p>Difformità balconi su entrambi i fronti</p>
<p>UNITÁ C</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p> <p>Difformità balconi su entrambi i fronti</p>



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

<p>UNITÁ D</p> <p>Nel progetto approvato all'ARTA non risultano finestre nel lato opposto al vano scala mentre allo stato dei luoghi risulta una finestra.</p> <p>Difformità fronte lato monte</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità balconi su entrambi i fronti</p>
LOTTO 6 si segnalano difformità in relazione al perimetro edificato
PIANO TERRA
<p>UNITÁ A</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p>
<p>UNITÁ B</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità fronte lato valle</p>
<p>UNITÁ C</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità fronte lato valle</p>
<p>UNITÁ D</p> <p>Differente distribuzione interna</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p>
PIANO PRIMO
<p>UNITÁ A</p> <p>Difformità balcone lato monte</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>
<p>UNITÁ B</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p> <p>Difformità balconi su entrambi i fronti</p>
<p>UNITÁ C</p> <p>Difformità fronti lato monte e lato valle</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p> <p>Difformità balconi su entrambi i fronti</p>
<p>UNITÁ D</p> <p>Difformità balcone lato monte</p> <p>Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento</p>



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

LOTTO 7 si segnalano difformità in relazione al perimetro edificato	
PIANO TERRA	
UNITÁ A Difformità fronti lato monte e lato valle Differente distribuzione interna	
UNITÁ B Difformità fronte lato valle Differente distribuzione interna	
UNITÁ C Difformità fronte lato valle Differente distribuzione interna	
UNITÁ D Difformità fronti lato monte e lato valle Differente distribuzione interna	
PIANO PRIMO	
UNITÁ A Difformità balconi Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento	
UNITÁ B Difformità balconi Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento	
UNITÁ C Difformità balconi Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento	
UNITÁ D Difformità balconi Difformità varco solaio ove ubicare la scala interna di collegamento	

Si segnalano inoltre difformità con riguardo alle sezioni nonché alla tipologia delle coperture.

f) I contenuti principali della convenzione urbanistica

Con atto rep. 11178 del 20/12/2013, alle minute del notaio Giambattista Coltaro, veniva sottoscritta convenzione urbanistica, ai sensi degli artt.17 e 18 del D.P.R. 380/2001, fra il Comune di Portopalo di Capopassero e la società --- Omissis --- .Oggetto della convenzione la costruzione di un programma costruttivo di n.52 alloggi di edilizia residenziale- convenzionata da realizzarsi in agro del Comune in parola.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Si precisa che anche il rispetto della convezione *de quo* è la condizione che ha consentito una riduzione sugli oneri dovuti per Legge. **Di seguito si riportano uno stralcio degli aspetti salienti rimandando, stante l'importanza del documento, ad un puntuale integrale esame della convezione che viene compiegata alla presente relazione.(cfr. all.6)**

A seguire taluni estratti salienti del documento in esame:

Art.2 caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi [..]

- a) *Caratteristiche di ciascun tipo di alloggio nella quantità di n.26 di tipo A e n.26 di tipo B;*
alloggio tipo A sup. utile ab. le mq 94,97 numero vani utili 5 servizi igienici 2;
alloggio tipo B sup. utile ab. le mq 94,68 numero vani utili 5 servizi igienici 2.
- b) *Sup. utile abitabile totale mq 4.930,90;*
- c) *Sup.nette non residenziali mq. 2.075,89;*
di cui:
per logge e balconi mq 442,00;
per cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ecc mq.304,20;
per autorimesse singole o collettive mq 1.191,37;
per androni d'ingresso e porticati liberi mq 138,32;
- d) *caratteristiche di finitura:*
saranno impiegati i materiali comunemente in uso nella case di civile abitazione non di lusso, tenendo conto del contenuto delle disposizioni sul risparmio energetico (ulteriori notizie sono desumibili dalla relazione tecnica allegata al progetto del programma costruttivo approvato con D.D.G. 329 del 12.11.2013).
A1) Alternativamente Le caratteristiche degli alloggi da realizzare dovranno essere conformi a quelle prescritte della L.5/8/78 n.457 [..]
2. Su richiesta obbligatoria dell'interessato verrà effettuata da funzionari dell'U.T.C. la verifica di corrispondenza alle precedenti prescrizioni alle seguenti fasi:
a) allo stacco delle strutture in elevato;
b) al solaio di copertura ;
c) a fabbricato ultimato.
3. eventuali provvedimenti dell'amministrazione dovranno essere assunti entro 20 giorni dalla richiesta di verifica; in caso contrario la verifica si intenderà effettuata.
4. le operazioni di verifica la fine del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere iniziate entro 30 giorni dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori e il relativo certificato dovrà essere emesso entro 60 giorni dall'ultimazione delle operazioni medesime salvo i



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altro organismo pubblici.

Art.3 Vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il Comune effettuerà il controllo sull' esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate nell'atto di concessione mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei componenti degli uffici tecnici comunali. Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera⁷³ e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura è spese del concessionario [..]

Art.4 Determinazione dei prezzi di prima cessione degli alloggi

*La ditta concessionaria si impegna ad applicare i prezzi di prima cessione degli alloggi in conformità al presente articolo. Il prezzo di prima cessione degli alloggi previsti dal programma costruttivo in premessa individuato è **pari a euro 1.391,00/mq** di superficie utile complessiva pari alla superficie utile degli alloggi aumentata fino ad un massimo del 60% del totale delle superfici non residenziali destinata a servizi ed accessori e misurata in analogia a quella residenziale. Tale prezzo determinato in conformità al D.A. 682 del 07/03/2013 assessorato regionale infrastrutture è ricavato in base a :*

a) valore dell'area edificatoria nella misura di euro 117,60/mq definito in base alla tabella di cui all'allegato C e cioè in ragione del 14% del costo base comprensivo degli oneri aggiuntivi[.]

Art.5⁷⁴ Revisione del prezzo di prima cessione degli alloggi

Qualora i negozi di compravendita avvengano nel corso del periodo di validità della presente convenzione di cui al successivo art.8 il prezzo di cessione degli alloggi stipulato nelle convenzioni è determinato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione:

- *da 0 (data del certificato di abitabilità) fino al 5°anno :0%;*
- *dal 6°al 25° annuo:1%annuo [..]*

Art.6 Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato dal comune nella misura del 5% del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce quale stabilito ai sensi del precedente art.4 o da prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto se inferiore a quello stabilito ai sensi del superiore art. 4 [..]

⁷³ In atti è stata offerta documentazione che comprova il collaudo in corso d'opera di parte delle opere di urbanizzazione si rimanda all'esame integrale della documentazione.

⁷⁴ **A parere dello scrivente , trattandosi di opere non concluse sprovviste di certificato di abitabilità, non ricorrono le condizioni di applicabilità del suddetto articolo.**



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Art.7 Destinatari degli impegni

*Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano oltre al concessionario anche i successori ed aventi causa nella proprietà a qualsiasi sia delle aree anche parziali che dei fabbricati oggetto del presente programma costruttivo e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari. **I patti che stabiliscono i prezzi o canoni di locazione superiori a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.***

Art.8 durata della convenzione

La presente convenzione stipulata ai sensi degli artt.7 e 8 della L.28/01/1977 n.10 come modificati dagli artt. 17 e 18 del DPR 380/01e dell'art.40 della L.R.28/12/78 n.71 ed i contenuti espressi negli articoli che essa prevede hanno una durata di validità di 25 anni dopodichè i beni realizzati saranno interamente disponibili per il concessionario per gli aventi titolo.

Art.9 Sanzioni a carico del concessionario

*A seguito di accertamento eseguito dal Comune anche su segnalazione di parte in ordine all'applicazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione ed in canone di locazione degli alloggi nel caso di accertata violazione **il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L.28/01/1977 n.10 con gli eventuali interessi di mora in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dei patti convenzionali[.]***

g) Conclusioni

In occasione degli accessi svolti è emerso che il piano costruttivo si presenta in uno stato al rustico con diverso livello di avanzamento lavori , per ciascuna dei tredici manufatti previsti.

Compulsando i paragrafi precedenti è emerso che:

- è stata prorogata⁷⁵ la concessione edilizia, con le relative previsioni progettuali, di cui alla C.E. n.4/2014;
- è scaduta⁷⁶ la S.C.I.A n. 08.01.2015 prot.181⁷⁷, che presenta diversa previsione progettuale rispetto quanto allegato alla C.E. 4/2014, e che interessa parzialmente alcuni degli edifici che tuttavia non sono

⁷⁵ Di 20 mesi a decorrere dalla data di trasferimento del compendio immobiliare

⁷⁶ Il titolo in parola, con le lacune documentali illustrate, ha una durata di 3 anni

⁷⁷ Che, sulla scorta della documentazione offerta dal Comune di Portopalo, il competente ufficio comunale entro i termini di legge appare non abbia ravvisato, notificandolo, motivi ostativi e sulle varianti introdotte.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

integralmente completati⁷⁸. Si aggiunga che della suddetta SCIA viene trovato riscontro documentale, sulla scorta di quanto offerto, anche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ma non presso l'ARTA;

- è cogente, a parere dello scrivente, sino al 2023 il nulla osta relativo all'Ufficio del Genio Civile per le opere in c.a. da completare mentre occorrerà aggiornare alla nuova normativa le opere in c.a. relative ai lotti non ancora iniziati. Sussistono le criticità circa le strutture eseguite, che non appare siano state denunciate, al lotto 1 e 6 non indicate nella R.S.U. e nel collaudo statico offerti a questo consulente;
- lo stato di avanzamento rilevato appare rimandare alla produzione progettuale allegata alla SCIA in parola ;
- **sussistono delle differenze tra stato di fatto riscontrato e lo stato di progetto allegato alla C.E. 4/2014 (i cui elaborati coincidono con quelli allegati al D.G. 328 ARTA)**⁷⁹.

Ciò premesso allo stato sussistono, a parere dello scrivente , varie ipotesi ⁸⁰ ciascuna delle quali passa attraverso anche possibili modifiche progettuali, non oggetto di questa attività di incarico, con le inevitabili refluenze economiche⁸¹. Pertanto, a parere dello scrivente, è opportuno da parte dell'acquirente un esame dettagliato⁸² di tutta la produzione offerta da questo perito e compiegata in perizia finalizzata ad una determinazione su quale sia l'iter che l'acquirente intende perseguire. Ciò detto preme ribadire che il beneficio, in termini di oneri non versati, di cui al piano costruttivo di cui al permesso 4/2014 è subordinato **al rispetto rigoroso** anche della convenzione urbanistica che è stata oggetto di approfondimento in questa perizia e che viene integralmente allegata alla presente. **Pertanto per quello che ci impegna in questa fase la valutazione di stima verrà effettuata facendo riferimento al progetto di cui alla C.E. 4/2014⁸³ non applicando, sulla scorta delle superiori premesse, alcuna decurtazione.**

2- I FONDI RUSTICI UBICATI A RIDOSSO DEL PIANO COSTRUTTIVO

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare attratto all'attivo fallimentare è altresì costituito da fondi rustici ubicati in prossimità del piano costruttivo, nello specifico, in parte prevalente, a valle della via Vincenzo Bellini (Via Anime Sante). Ricadono in questa fascia innumerevoli fondi. Tuttavia in questa sede verranno esaminati esclusivamente i

⁷⁸ Non risulta completata la distribuzione interna e dunque non è possibile effettuare ulteriori considerazioni.

⁷⁹ Non sussistono le condizioni, a parere dello scrivente, della applicazione dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

⁸⁰ **Ripresentare una nuova SCIA coinvolgendo tutti gli Uffici competenti ed ottenendo i pareri di merito ovvero ricondurre tutto alla produzione di cui al permesso di costruire 4/2014. Solo per citare alcune possibili approcci progettuali.**

⁸¹ sia con riguardo agli interventi edilizi che alle pratiche edilizie da adottarsi.

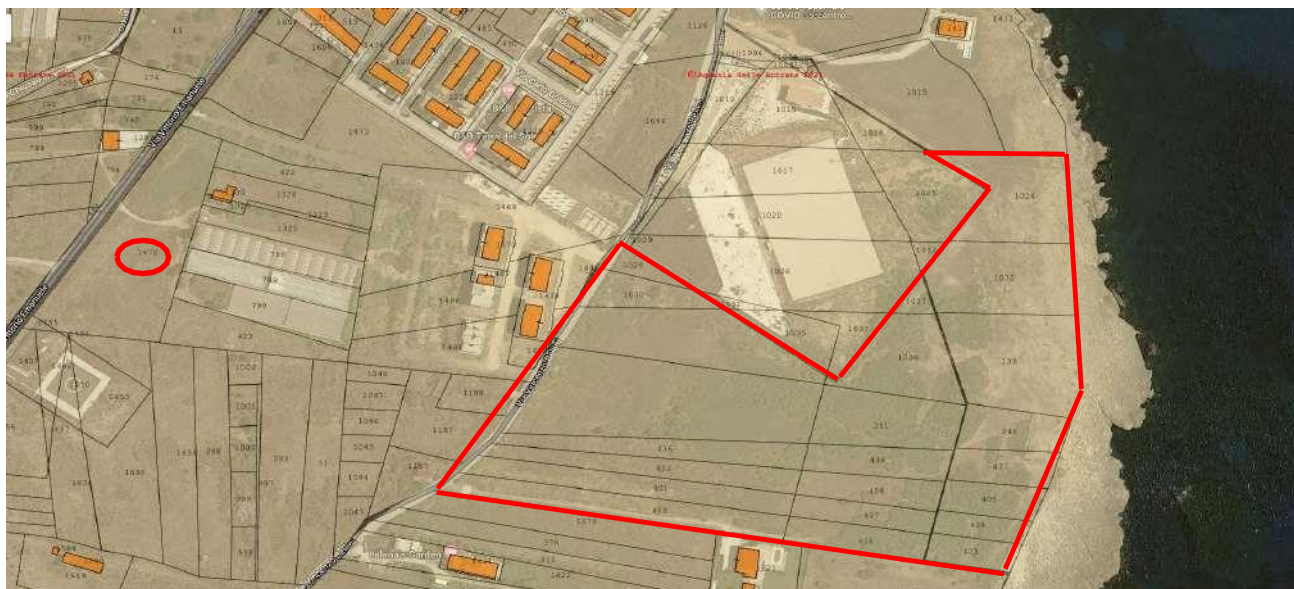
⁸² E qualificato con l'ausilio di professionisti appositamente incaricati

⁸³ Offerto dall'ARTA



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

beni immobili oggetto d'esame della relazione di ricostruzione del dominio. Il complesso delle aree qui descritte, che insiste su di un area con andamento piano altimetrico pianeggiante, è estesa per circa ettari 7 in misura catastale. Di seguito sovrapposizione catasto – foto aerea con indicazione delle aree ove ricadono i fondi in esame.⁸⁴



A seguire l'elenco delle particelle in esame.

N.O	NCEU/NCT	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
1	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	408	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
2	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	407	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
3	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	403	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
4	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	404	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
5	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	406	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE

⁸⁴ Fonte formaps



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	NCEU/NCT	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
6	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	405	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
7	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	401	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
8	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	400	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
9	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	402	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
10	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1024	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
11	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1027	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
12	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1028	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
13	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1030	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
14	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1032	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
15	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1034	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
16	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1036	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
17	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	139	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
18	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	245	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	NCEU/NCT	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
19	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	248	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
20	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	251	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
21	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1472	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
22	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1455 ⁸⁵	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
23	NCT	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1453 ⁸⁶	/	/	/

In particolare trattasi di fondi rustici in parte prevalente⁸⁷ ubicati a valle della via Vincenzo Bellini ed in parte residuale a ridosso del piano costruttivo⁸⁸. Gran parte dei fondi per loro ubicazione sono la naturale espansione sul litorale del piano costruttivo. L'area risulta invasa da piante infestanti e verte, fatta salvo la zona che è stata oggetto di bonifica per il pericolo incendi, in uno stato di abbandono. Di seguito alcune riprese fotografiche caratteristiche di insieme dei fondi descritti

⁸⁵ Che viene espunta dalle valutazioni che seguono stante la destinazione a eli -superficie

⁸⁶ Che viene espunta dalle valutazioni che seguono stante la destinazione a eli -superficie

⁸⁷ Tutte le particelle indicate nella tabella soprastante ad eccezione delle particelle 1472,1455 e 1453

⁸⁸ Per la particella 1472



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



INDICAZIONI CATASTALE

A seguire si riportano gli estremi delle particelle che insistono nell'area oggetto d'esame.

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m ²)			REN.	RED. (EURO)		
									ha	are	ca		DOM.	AGR.	
1	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	408	/	/	SEMINATIVO	5	/	18	62	/	2,88	0,96
2	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	407	/	/	SEMINATIVO	5	/	15	19	/	2,35	0,78
3	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	403	/	/	PASCOLO	2	/	12	77	/	1,32	0,53
4	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	404	/	/	PASCOLO	2	/	10	75	/	1,11	0,44



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m^2)			REN.	RED. (EURO)		
									ha	are	ca		DOM.	AGR.	
5	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	406	/	/	SEMINATIVO	5	/	18	93	/	2,93	0,98
6	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	405	/	/	PASCOLO	2	/	17	70	/	1,83	0,73
7	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	401	/	/	VIGNETO	4	/	29	40	/	15,2	9,11
8	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	400	/	/	VIGNETO	4	/	40	83	/	21,1	12,7
9	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	402	/	/	VIGNETO	4	/	25	16	/	13	7,8
10	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1024	/	/	PASCOLO	2	/	43	7	/	4,45	1,78
11	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1027	/	/	SEMINATIVO	5	/	3	82	/	0,59	0,2
12	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1472	/	/	SEMINATIVO	5	/	91	61	/	14,19	4,73
13	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1028	/	/	SEMINATIVO	5	/	5	46	/	0,85	0,28
14	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1030	/	/	VIGNETO	4	/	16	60	/	8,57	5,14
15	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1032	/	/	PASCOLO	4	/	45	80	/		
16	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1034	/	/	SEMINATIVO	5	/	53	02	/	8,21	2,74
17	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1036	/	/	SEMINATIVO	5	/	35	54	/	5,51	1,84



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m ²)			REN.	RED. (EURO)		
									ha	are	ca		DOM.	AGR.	
18	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	139	/	/	PASCOLO	3	/	57	35	/	3,26	1,18
19	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	245	/	/	VIGNETO	4	/	94	00	/	48,55	29,13
20	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	248	/	/	PASCOLO	3	/	23	20	/	1,32	0,48
21	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	251	/	/	SEMINATIVO	5	/	43	26	/	6,70	2,23

Per una estensione complessiva in misura catastale pari a ettari 07.02.08

CONFINI

Il compendio immobiliare descritto può così essere sintetizzato:

a) Particella 1472 (fondo limitrofo al piano costruttivo)

Il fondo in parola ha una forma irregolare confina con via Vittorio Emanuele, con proprietà Aliena e sui rimanenti lati con proprietà della --- Omissis ---.

b) Particelle rimanenti (fondi prospicienti al piano costruttivo a valle della via Anime Sante)

I suddetti beni la cui totalità definisce una forma irregolare confinano con via Anime Sante, con proprietà Aliena con proprietà della --- Omissis --- e con zona costiera.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In relazione ai fondi rustici si rimanda alla prescrizioni annotate nel CDU offerto dal competente ufficio comunale riportato in estratto di seguito:



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

<p style="text-align: center;">CERTIFICA</p> <p>che, il terreno posto in tenere di Portopalo di Capo Passero in Catasto al Foglio di mappa n. 35 particella 355, Foglio di mappa n. 42 particelle 462, 408, 407, 403, 404, 406, 405, 463, 319, 251, 252, 401, 400, 340, 402, 248, 245, 249, 130, 143, 139, 133, 156, 144, 149, 151, 99, 97, 129, 108, 107, 339, 1024, 1027, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 1096, 1120, 1122, 1441, 1453, 1455, 1464, 1465, 1466, 1469, 1472, 1473, 1474, 1636, 1648, 1649, 1498, 1499, 1517, 1518, 1502, 1503, 824, 1511, 1501, l'area compresa la pertinenza in cui insistono i fabbricati distinti al Foglio di Mappa n. 42 particelle 1467, 1470, 1438, 1584, 1399, 1500, 1504, 1505, 1506, 1508 e 1509 nel P.R.G. vigente ricade:</p> <p>Foglio di mappa n. 35 particella 355 per intero in Zona "E";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 107, 151, 249, 133, 156, 144, 143, 129, 108, 130, 252, 1584, 1399, 1636, 319, 97, 1472, 339, 340, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 248, 139, 1027, 1032, 1024, 1500, 824, 1649 per intero in Zona "E";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1455 e 1453 fanno parte dell'Elisuperficie Comunale, oggetto di procedura espropriativa per la quale a seguito di dichiarazione di accettazione con Determina Dirigenziale n.192/362 del 10/12/2015 è stata liquidata l'ottanta per cento dell'indennità di esproprio. Si precisa, inoltre che la restante parte di indennità è oggetto dell'Ordinanza di assegnazione emessa dal Tribunale di Palermo del 18/09/2016 nell'ambito della procedura di espropriazione presso terzi iscritta al n.1773 dell'anno 2016;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 149, 99, 462, 463 parte in Zona "E" e parte in Zona per la Viabilità;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1508, 1509, 1517, 1518 per intero in Zona "D3";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1511 parte in Zona per la Viabilità e parte in Zona "D3";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1499 e 1498 parte in Zona "E", parte in Zona P10 (Parcheggi) e parte in Zona "D3";</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1648 parte in Zona "E", parte in Zona "D3" e parte in Zona per la Viabilità;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1036, 1034, 1030 e 251 parte in Zona "E", parte in Zona P9 (Parcheggi) e parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano);</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 245 maggior parte in Zona "E", parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano) e una piccola parte in Zona P9 (Parcheggi);</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1028 parte in Zona P9 (Parcheggi) e parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano);</p> <p>Foglio di mappa n.42 particelle 1474 e 1122 per intero in Zona "C" Sottozona "C1-4" (edilizia intensiva), si precisa che l'edificazione può avvenire secondo le indicazioni prescritte dal "Piano Regolatore Particolareggiato della Zona C1-4", in particolare la particella 1474 ricade nel lotto "A", mentre la particella 1122 ricade nel lotto "B", in parte quale Viabilità del Piano Particolareggiato;</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>Foglio di mappa n.42 particelle 1096, 1120, 1473 (derivante dalla particella 1090), 1465, 1464 (entrambe derivanti dalla p.lla 147) 1441, 1466 (entrambe derivanti dalla p.lla 348), 1469 (derivante dalla p.lla 1094), 1438, 1467 e 1470, sono normate dal D.D.G. n.329 del 12/11/2013 che approva il Programma Costruttivo della Capopassero S.r.l. per la realizzazione di n. 52 alloggi di edilizia residenziale -sevvencionata, convenzionata e/o agevolata in c.da Anime Sante, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Portopalo di Capo Passero n.28 del 29/07/2013, approvato ai sensi e per gli effetti dell'art.25 della L.R. n.22/96 in conformità al parere n.13 del 6/11/2013 dell'U.O. 4.3 del Servizio 4/D.R.U.; con i vincoli e le limitazioni appresso specificate.</p>
--

Pertanto il compendio immobiliare attratto all'attivo fallimentare sono interessate dalle sottoelencate zone territoriali omogenee :

- ✓ Z.T.O. "E", zona agricola;
- ✓ Z.T.O. "D3", zona per insediamenti commerciali;
- ✓ Z.T.O. "P9"zona parcheggi;
- ✓ Z.T.O. "P10" zona parcheggi;
- ✓ Z.T.O. "C" sottozona C1-4 zona di espansione residenziale;
- ✓ oltre a porzioni adibite a eli-superficie comunale;
- ✓ zone per la viabilità;



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Sussistono inoltre vari vincoli di seguito riportati:

SI PRECISA che nel **Piano Paesaggistico**, approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017, pubblicato nella GURS del 16/03/2018, i terreni distinti;

- Foglio di mappa 42 le particelle 462, 463, 97, 319, 340, 1473, 1470, 1467, 1438, 1465, 1464, 1466, 1472, 1455, 1453 e 130 per intero e le particelle 1441, 1030, 245, 402, 401, 400, 108, 249, 252, 149, 99, 1648, 1636 e la particella 355 del Foglio di mappa 35 in parte, rientrano tra le "Aree con livello di tutela 2 – art. 20 delle N.d.A." – Paesaggio Locale 19e "Paesaggio seminaturale e agricolo" – art. 39 delle N.d.A.";
- Foglio di mappa 42 le particelle 1024, 1032, 139, 248, 405, 404, 403, 144, 143, 129, 156, 133, 1027 per intero e le particelle 1036, 251, 408, 407, 406, 108, 249, 151, 107, 1499, 1498 e 824 in parte rientrano tra le "Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A." - Paesaggio Locale 19i "Paesaggio dei Pantani e del sistema costiero, aree boscate e aree di interesse archeologico comprese" – art. 39 delle N.d.A.;
- Foglio di mappa 42 le particelle 1120, 1096, 1028, 1584, 1399, 1649, 1501, 1502, 1503, 1505, 1504, 1506, 1508, 1509, 1517, 1518 e 1500 per intero e le particelle 1030, 1034, 245, 402, 401, 400, 108, 249, 1036, 251, 408, 407, 406, 151, 107, 252, 149, 99, 1636, 1441, 1499, 1498, 824 e 1648 in parte; Foglio di mappa 35 particella 355 in parte, rientrano tra le "Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A." - Paesaggio Locale 19h "Paesaggio del sistema costiero, aree di interesse archeologico comprese" – art. 39 delle N.d.A.".

SI PRECISA ALTRESI' che i terreni distinti al Foglio di mappa 42 particelle 1024, 1032, 139, 248, 405, 404, 403, 144, 143, 129, 156, 133, 1027 per intero e particelle 1036, 251, 408, 407, 406, 108, 249, 151, 107, 1499, 1498, 824 e la particella 355 del Foglio di mappa 35 in parte, ricadono entro la fascia di rispetto dei 150 mt. dalla battigia - L.R. n.78/76;

Ai sensi dell'art.143, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i., a far data dall'approvazione del piano paesaggistico le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici del suddetto Piano Paesaggistico.

Il presente certificato, corredato da n°18 (diciotto) estratti di mappa catastale, conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Stante la complessità e l'articolazione del certificato si rimanda ad un puntuale esame del documento rilasciato dai competenti uffici⁸⁹ che viene offerto in allegato alla presente relazione.

B- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del valore di stima del compendio immobiliare in esame si applicheranno distinti metodi in relazione alla peculiarità dei beni immobili oggetto di stima. In particolare si distinguono:

- a) valore di mercato attribuito ai beni immobili riconducibili al piano costruttivo di contrada anime sante

In questa sede ai fini della definizione del valore di stima, trattandosi di opere non concluse per le quali, di fatto, il titolo autorizzativo allo stato è ancora cogente si utilizzano come superfici di riferimento quelle indicate nel progetto allegato al permesso di costruire 4/2014⁹⁰.

Di seguito si riportano le tabelle e gli elaborati grafici di cui in parola⁹¹

⁸⁹ Cfr. allegato 6

⁹⁰ Tale opzione, se confermato in sede di iter autorizzativo, implica delle spese per ricondurre i luoghi a tale prescrizione progettuale che in questa sede non vengono definite.

⁹¹ Trattasi delle tabelle e degli elaborati grafici allegati alla tavola T10 "verifica degli indici" datata aprile 2012 offerta dall'ARTA.

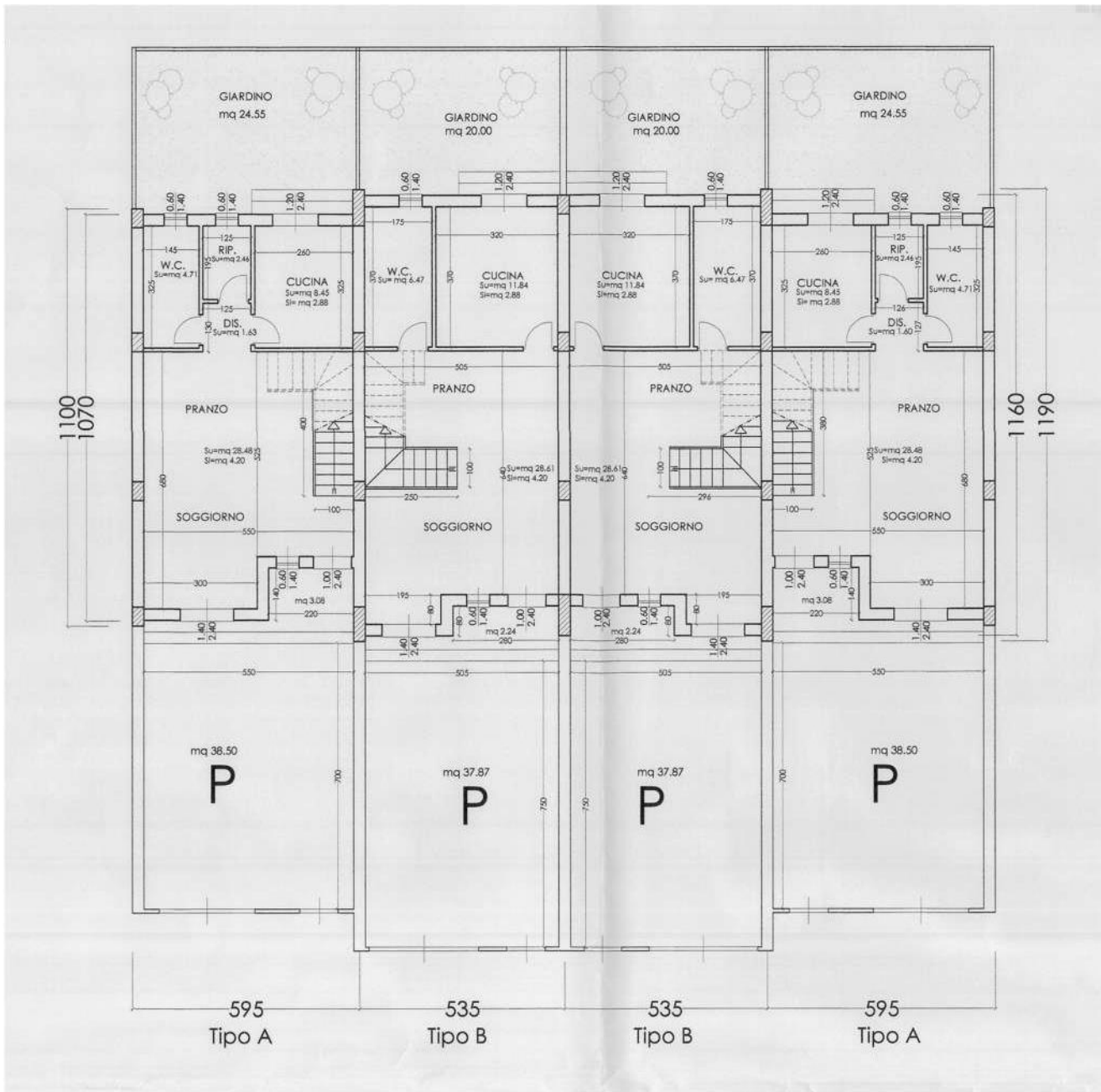
Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

VERIFICA DEGLI INDICI	
Superficie Utile Residenziale Ed. Tip. A	
Pranzo- Soggiorno	ml (5.25x5.50)+(1.55x3.00)-(mq 5.20)= mq 28.32
Cucina	ml 2.60x3.25 = mq 8.45
W.C.	ml 1.45x3.25 = mq 4.71
Ripostiglio	ml 1.25x1.95 = mq 2.46
Disimpegno	ml 1.25x1.30 = mq 1.63
Camera	ml 3.35x4.25 = mq 14.23
Camera	ml 3.15x3.25 = mq 10.23
Camera	ml (2.25x3.25)+(1.65x1.20) = mq 9.29
Bagno	ml 2.05x3.75 = mq 7.68
Ripostiglio	ml 1.65x1.25 = mq 2.06
Disimpegno	ml (1.50x1.00)+(2.70x1.40) = mq 5.84
S.U.R. = mq 94.97 < mq 95.00	
Superficie Non Residenziale Ed. Tip. A	
Scala	ml (4.00x1.00)+(1.20x1.00) = mq 5.20
Veranda	ml 2.20x1.40 = mq 3.08
Balconi	ml (3.30x1.25)+(4.40x1.25) = mq 9.63
S.N.R. = mq 17.91 < mq 42.73	
Parcheggio Privato	ml 5.50x7.00 S.P. = mq 38.50
Volume totale mc 375.62	
Parcheggio 1/10 del volume = mq 37.56 < parcheggio privato previsto mq 38.50	

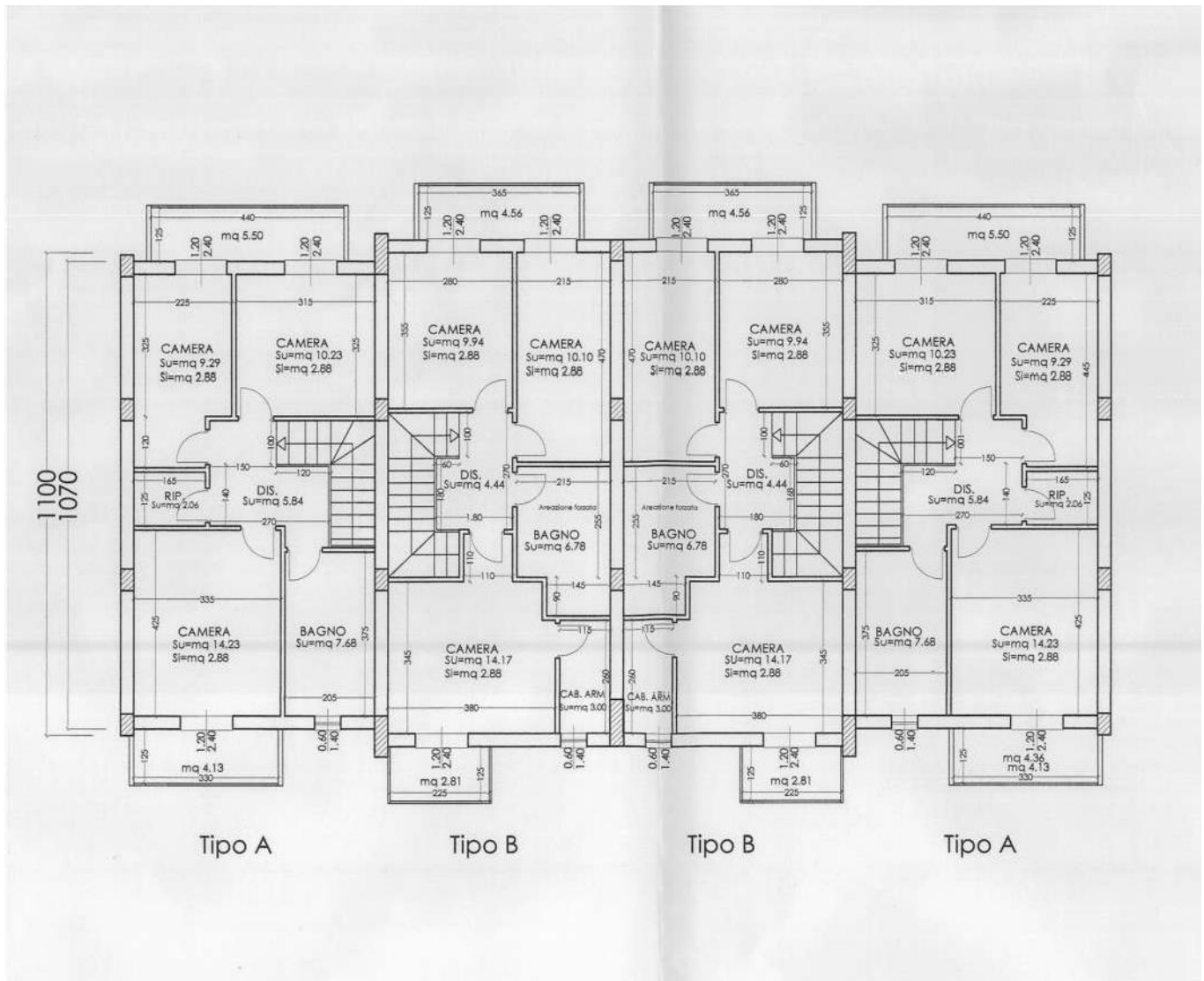
VERIFICA DEGLI INDICI	
Superficie Utile Residenziale Ed. Tip. B	
Pranzo- Soggiorno	ml (6.40x5.05)+(0.80x1.95)-(mq 6.50)= mq 27.98
Cucina	ml 3.20x3.70 = mq 11.84
W.C.	ml 1.75x3.70 = mq 6.47
Camera	ml 3.55x2.80 = mq 9.94
Camera	ml 4.70x2.15 = mq 10.10
Camera	ml (3.45x3.80)+(1.10x1.10) = mq 14.17
Cabina Armadio	ml 1.15x2.60 = mq 3.00
Bagno	ml (2.15x2.55)+(0.90x1.45) = mq 6.78
Disimpegno	ml (1.80x1.80)+(1.20x1.00) = mq 4.44
S.U. = mq 94.68 < mq 95.00	
Superficie Non Residenziale Ed. Tip. B	
Scala	ml (3.10x1.00)+(1.60x1.00)+(1.80x1.00) = mq 6.50
Veranda	ml 2.80x0.80 = mq 2.24
Balconi	ml (3.65x1.25)+(2.25x1.25) = mq 7.37
S.N.R. = mq 16.11 < mq 42.60	
Parcheggio Privato	ml 5.05x7.50 S.P. = mq 37.87
Volume totale mc 366.15	
Parcheggio 1/10 del volume = mq 36.61 < parcheggio privato previsto mq 37.87	



<p>Tribunale di Palermo</p>	<p>Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja</p>	<p>Relazione di consulenza tecnica PARTE I</p>
-----------------------------	--	---



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



Ricadono in questa sezione l'area del piano costruttivo incluso i fabbricati , a diverso livello di avanzamento delle opere, di cui ai lotti da 1 a 13.

Di seguito inquadramento su foto aerea dei luoghi in esame.

Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--



Il compendio in esame viene stimato sulla scorta di quanto prescritto nella convenzione urbanistica di cui all'atto del 20/12/2013 rep. 11178 alle minute del notaio Giambattista Coltraro che statuiva i rapporti ai sensi degli artt.17 e 18 del DPR 380/2001 smi tra il Comune di Portopalo di Capopassero e l'odierna società fallita. Tale scelta nasce dalla consapevolezza che il suddetto piano costruttivo, in ragione alla finalità di utenza, ha ottenuto una riduzione degli oneri così come previsto per Legge e che la inadempienza di quanto statuito alla convenzione urbanistica in parola comporterebbe :

- **[..] “ I ⁹²patti che stabiliscono i prezzi o canoni di locazione superiori a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse “ [..];**
- **[..] “ il⁹³ concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L.28/01/1977 n.10 con gli eventuali interessi di mora in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dei patti convenzionali “ [..];**

In tal guisa il valore definito si è determinato quale applicazione della suddetta convenzione urbanistica. Al fine di definire la percentuale di avanzamento degli interventi si è utilizzato il *Prezzario Tipologie Costruttive*

⁹² Cfr. art.7 convenzione urbanistica del 20/12/2013

⁹³ Cfr. art.9 convenzione urbanistica del 20/12/2013



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

edito dal Collegio Ingegneri e Architetti della Provincia di Milano. Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento agli articoli della convenzione urbanistica, definendo le superfici sulla scorta degli elaborati offerti dall'ARTA (cui è stato rilasciato il relativo D.D.G.329).

b) valore di mercato attribuito ai beni immobili dei fondi limitrofi e/o prospicienti l'area del piano costruttivo di contrada anime sante

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, in ragione delle condizioni specifiche dei beni immobili, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico il metodo, avuto riguardo delle fonti consultate, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili e/o assimilabili rispetto ai beni immobili da stimare. Al fine di definire un giudizio di stima si sono compulsate le seguenti fonti:

- EXEO;
- Perizie da aste giudiziarie;
- annunci di vendite su siti internet specializzati.

Il parametro di riferimento utilizzato è il metro quadro mentre la superficie è stata espunta dalla documentazione catastale offerta.

Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il valore di stima ricercato.

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta:

$$Vmb = Po \times Sb$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po= prezzo unitario;

Sb= superficie catastale⁹⁴ del bene oggetto di stima.

⁹⁴ Con le premesse sopra illustrate



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "--- OMISSIS ---" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) Piano costruttivo

Sulla scorta delle superiori premesse si ottiene:

$$\text{Valore di stima} = [(Nt^a \times St^a) + (Nt^b \times St^b)] \times Vuc \times P$$

Da cui:

Nt^a = numero complessivo unità con tipologia A⁹⁵

St^a = superficie correlata⁹⁶

Nt^b = numero complessivo unità con tipologia B

St^b = superficie correlata⁹⁷

Vuc = valore unitario espunto dalla convenzione⁹⁸

P = percentuale di avanzamento del cantiere⁹⁹

$$\text{Valore di stima} = [(25 \times 105,716 \text{mq}) + (26 \times 104,346 \text{mq})] \times 1391 \text{ euro/mq} \times 0,20 = 1.490.010,27 \text{ € pari a}$$

1.490.000 in c.t.

2) Aree prospicienti e/o limitrofe al piano costruttivo

Ricadono in questa sezione i fondi allibrati al NCT foglio 42 particelle 1472-400-401-402-403-404-405-406-407-408-1024-1027-1028-1030-1032-1034-1036-139-245-248-251.

Estesi complessivamente in misura catastale stimata pari a 70.208 mq

In relazione alle fonti consultate, a parere dello scrivente, si ritiene congruo un prezzo unitario¹⁰⁰ di 2 euro/mq.

Da cui si ottiene: 70.208mq x 2 euro/mq = 140.416,00 € pari a **140.400** euro in c.t.

⁹⁵ Si considerano 25 unità poiché una, delle 26 unità complessive, è stata venduta alla Sig.ra --- Omissis ---

⁹⁶ Dato determinato come indicato in convenzione ed in particolare "superficie utile complessiva pari alla superficie utile degli alloggi aumentata fino ad un massimo del 60% del totale delle superfici non residenziali destinata a servizi ed accessori e misurata in analogia a quella residenziale".

I valori utilizzati sono stati estrapolati dalle tabelle e dagli elaborati grafici di cui all'elaborato T10, produzione progettuale correlata alla C.E.4/2014 offerta allo scrivente dall' ARTA.

⁹⁷ Ibidem.

⁹⁸ Pari a euro 1.391 euro/mq che non si è ritenuto né di dovere incrementare né di dovere ridurre stante il carattere al rustico dei vari lotti

⁹⁹ Valutazione stimata, a parere dello scrivente, in ragione della evoluzione complessiva dell'intero cantiere in ragione delle attività svolte avuto riguardo alle premesse metodologiche e alle verifiche condotte

¹⁰⁰ Con le premesse sopra illustrate



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

C- CONCLUSIONI

Descrizione sintetica

Compendio immobiliare costituito da:

- 1) Piano costruttivo denominato Anime Sante, finalizzato alla realizzazione di n.52 alloggi strutturato su 13 edifici a due elevazioni fuori terra. Allo stato il complesso edilizio si presenta al rustico in una condizione di cantiere ed è costituito da n. 7 corpi di fabbrica (sui 13 complessivi) a vario avanzamento lavori. Le opere di urbanizzazioni risultano solo parzialmente eseguite. L'impianto architettonico è stato autorizzato con licenza n. 4/2014 per la realizzazione di n. 13 manufatti . Al fine di completare le opere è stata rilasciata, da parte del Comune di Portopalo di Capopassero, apposita proroga di 20 mesi a far data dal trasferimento del compendio. L'impianto architettonico è censito al NCEU del Comune di Portopalo di Capopassero foglio 42 particelle
 - 1467;
 - 1470 sub.1-2-3-4;
 - 1438 sub.1-2-3-4-5-6-7
 - 1464-1465-1466-1469-1473-1096-1120-1441.

Sussistono delle difformità :

- sia tra lo stato dei luoghi riscontrato e gli elaborati grafici allegati alla C.E. 4/14 trasmessi all'ARTA;
- sia tra la R.S.U. , il collaudo statico e lo stato dei luoghi riscontrati.

Il titolo concessorio è subordinato al rispetto anche di una convenzione urbanistica a cui si rimanda per gli opportuni dettagli. Il compendio oggetto di vendita esclude la unità censita al NCEU foglio 42 particella 1438 sub 8 ubicata all'intero del lotto3 (vendita in precedenza) e si distingue per taluni beni immobili che saranno oggetto di trasferimento al Comune di Portopalo di Capopassero.

Valore stimato euro 1.490.000.

- 2) Fondi rustici limitrofi e/o prospicienti il Piano Costruttivo Anime Sante estesi complessivamente in misura catastale ha 07.02.08 con destinazione urbanistica prevalente "E" in parte residuale per Viabilità - Parcheggi ove insistono vari vincoli urbanistici tra cui, per parte dei fondi, limite di inedificabilità di cui alla L.R. 78/76. Si rimanda al CDU compiegato alla presente. Il compendio immobiliare è censito al NCT del Comune di Portopalo di Capopassero foglio 42 particelle 1472-400-401-402-403-404-405-406-407-408-1024-1027-1028-1030-1032-1034-1036-139-245-248-251.

Valore stimato euro 140.400.

Valore stimato totale 1.630.400 euro



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----" Giudice Delegato: Dott.sa Floriana Lupo Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja	Relazione di consulenza tecnica PARTE I
----------------------	---	--

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto rimandando a successive produzioni per il completamento dell'incarico peritale.

Palermo li 30 ottobre 2021

Il Perito Incaricato

Ing. Alessio Melis
