

STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Maria Rita Torrisi
Viale Vittorio Veneto, 7 95127 - CATANIA
Tel. 095/38.31.76 - 347/911.50.81

Catania, 13 febbraio 2023

Tribunale di Catania
Sezione Fallimentare

- Fallimento [REDACTED]
- R.G. n° 80/2020
- Giudice: Dott. A. Bellia
- C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

1. Nomina C.T.U. – Mandato del Giudice

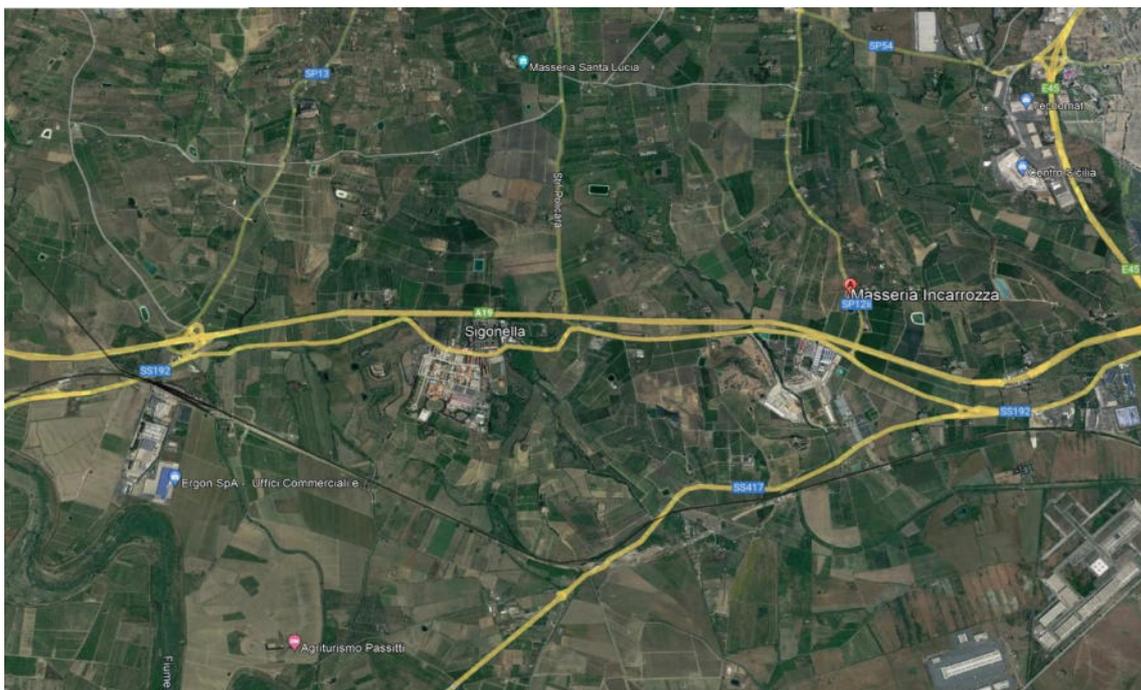
Il Sig. Giudice Delegato a seguito di istanza di nomina di perito ha autorizzato quanto richiesto dal Curatore Fallimentare Avv. Donatella Giustolisi ad avvalersi del sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi, nel procedimento in oggetto, conferendo il seguente mandato:

1.1 “Specificare e meglio evidenziare le parti dell’immobile costruite in assenza di concessione edilizia nonché la loro astratta sanabilità”.

2. Iter e svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. recatosi presso i luoghi oggetto di causa ne ha preso visione scattando tutta una serie di fotografie sia degli ambienti esterni che di quelli interni, rilevando misurazioni e redigendo uno schizzo planimetrico necessario ai fini dell’espletamento degli accertamenti tecnici. Successivamente si è recato presso gli uffici tecnici del Comune di Misterbianco per acquisire, previo pagamento del contributo comunale per accesso agli atti, tutta la documentazione presente negli archivi (come da richiesta inviata a mezzo pec) e precisamente i documenti progettuali, gli atti relativi alla domanda di sanatoria che si allegheranno alla presente relazione e dalla quale il sottoscritto fornisce quanto appresso descritto:

L’immobile oggetto della consulenza è un fabbricato ubicato in Misterbianco Contrada Incarrozza, indicato al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio n. 22, particelle 305 e 307. Suddetto fabbricato è un complesso edificativo di tipo capannone costituito da due blocchi che si articolano su unica elevazione al piano terra ed insiste su un lotto di forma pressoché trapezoidale che si estende per una superficie di circa 4.000 mq con accesso carrabile in prossimità della SP12ii.



Aerofoto dei luoghi oggetto di causa (tratta da Google earth)

Il fabbricato, composto da due blocchi con corridoio centrale, risulta ben distanziato dal fronte stradale e possiede ampi spazi di manovra e aree di parcheggio sul lato strada per autoveicoli e sul retro per gli automezzi adibiti a trasporto merci, e possiede guardiola di sorveglianza nonché una ampia zona carrabile e pavimentata.

La struttura portante degli edifici è realizzata in calcestruzzo armato, mediante l'uso di capriate con copertura a falde, la pavimentazione è di tipo industriale in quasi tutti i locali, tranne che nei servizi igienici, negli uffici dove sono in maiolica.

L'unità industriale nel suo insieme si compone da un vano ingresso e vendita con accettazione di circa 8,00 mq avente controsoffitto realizzato con pannelli in gesso nonché pareti rivestite con mattonelle quadrate in maiolica; n. 2 vani uffici e amministrazione per una superficie complessiva di 24,00 mq con pareti intonacate e pitturate con ducotone lavabile; locale igienico e amministrazione destinato al personale amministrativo per circa 7,00 mq dotato di antibagno con lavabi, pareti in mattonelle di

maiolica e soffitto pitturato con idropittura lavabile; n. 3 servizi igienici con superficie complessiva di circa 12,00 mq, soffitto intonacato e idropittura, pareti con mattonelle in maiolica aventi locale ripostiglio attiguo di circa 4,00 mq; n. 4 celle frigorifere aventi rispettivamente 40,00, 33,00, 27,00 e 78,00 mq adibite alla conservazione di merce fresca le cui pareti sono costituite da pannelli modulari per garantire una adeguata temperatura di esercizio; sala sezionamento, destinato al taglio e al sezionamento della merce fresca, di circa 35,00 mq, realizzato in alluminio preverniciato e pannelli di plastica trasparente con controsoffitto in pannelli di gesso; sala confezionamento destinato al confezionamento del prodotto finito, di circa 22,00 mq, realizzato in alluminio preverniciato e pannelli di plastica trasparente con controsoffitto in pannelli di gesso; sala preparati destinato alla preparazione e lavorazione di prodotti a base di carne, di circa 21,00 mq; blocco servizi igienici e spogliatoi composto da n. 2 locali, destinati separatamente ad uomini e donne dotati di antibagno, bagno, spogliatoio con pareti rivestite in mattonelle e arredati con armadi e sedili; ampio corridoio tra i due blocchi di circa 60,00 mq, adibito ad ingresso principale di servizio; vano ripostiglio di circa 7,00 mq adibito a deposito; vano deposito imballaggi di circa 40,00 mq, adibito al deposito di materiale per l'imballaggio; vano motori di circa 30,00 mq, destinato all'ubicazione dei motori elettrici d'esercizio sormontato da una tettoia di protezione dalle intemperie; filiera macellazione con tunnel di raffreddamento, locale immersione e spennatura, locale *ante mortem*, locale sala di confezionamento per circa 180,00 mq.

All'esterno del capannone risultano ubicati, altresì, impianto di depurazione acque reflue, cabina elettrica di trasformazione, serbatoio per lo stoccaggio acqua di circa 30 mc, alloggio custode e varie utilità e pertinenze. *(v. Allegato fotografico)* –

Dallo studio della documentazione urbanistica presentata all'ufficio tecnico di pertinenza emerge che per il fabbricato in oggetto è stata presentata *Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47* nonché apposito allegato *Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n.47* in data 09/12/1986 prot. Gen. n. 34339 a nome della ditta [REDACTED] con sede in Misterbianco, Contrada Incarrozza, con ammontare delle oblazioni a Lire 2.563.660 di cui prima rata 854.553 con superficie complessiva dichiarata di 854,52 mq per abusi rientranti nella tipologia 1 per opere edificate tra il 1973 e il 1976 in difformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 2721 del 02/05/1972.

Successivamente in data 24/10/1992 veniva eseguita nota di trascrizione dell'Ordinanza Sindacale n. 51 del Comune di Misterbianco, emessa in data 03/02/1992, con cui si effettua acquisizione ai sensi dell'art. 7 L. 28/02/1985 n. 47 e riferimento alle particelle 305 e 307 del fg. 22 di proprietà di [REDACTED] e che a seguito di apposita pratica istruita presso il Comune veniva revocata dall'ufficio tecnico del comune di Misterbianco con ordinanza n. 25 del 24/02/2004.

In data 13/05/1995 veniva presentata presso l'ufficio tecnico comunale ulteriore domanda di sanatoria ai sensi della Legge n.724/1994 avente prot. N. 8056 riguardanti abusi nella tipologia 1 per attività industriale e/o artigianale per esecuzione di ampliamento, fusione e cambio di destinazione d'uso per mq 210,08 in data antecedente al 1993 di capannoni già oggetto di autorizzazione con licenza edilizia n. 2721 del 02/05/1972 e per cui è già stata presentata precedente sanatoria ai sensi della l. 47/85 come prima specificato.

Dall'analisi degli elaborati grafici inerenti all'insediamento produttivo da adibire ad uso lavorazione, conservazione e commercializzazione di carni bianche in genere emerge che la situazione preesistente prevedeva una superficie complessiva di 918,11 mq e che a seguito dell'ampliamento la superficie ha una estensione di totali 1.162,00 mq.

Per tale intervento l'oblazione richiesta è di lire 7.563.000 oltre lire 5.000.000 per il cambio di destinazione d'uso mentre gli oneri di urbanizzazione ammontano a lire 2.941.120.

Dalle ricevute allegate alle pratiche edilizie sopra esposte si specifica che risultano effettuati vari versamenti rispettivamente di lire 1.242.000 per oblazione nell'anno 1986; lire 933.000 per oblazione nell'anno 1987; Lire 564.000 per oblazione nell'anno 1995; lire 22.000.000 per pagamento a saldo oneri concessori l. 724/1994 e l. 47/1985 nell'anno 2001.

Veniva rilasciati, altresì, per il fabbricato certificato provvisorio di agibilità n. 39 del 24/01/2002 con obbligo entro dodici mesi dal rilascio di definizione della pratica fino al rilascio della agibilità definitiva; in data 01/02/2006 il dirigente settore urbanistica certificava che per l'immobile in oggetto e relativamente alle domande di sanatoria presentate risultava versata l'intera oblazione autoliquidata dal richiedente.

Tuttavia, con missiva in data 07/11/2017 prot. 58678, l'ufficio tecnico emetteva lettera di sollecito ad integrare le domande di concessione in sanatoria presentate a nome della ditta "La Siciliana Polli s.r.l." in persona dell'amministratore *pro tempore* sig. Fazio Alfio, mediante integrazione di ulteriori documenti, pena l'improcedibilità della pratica di che trattasi.

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati grafici di progetto presentati nell'ultima domanda di sanatoria si evince che sono presenti delle difformità consistenti

nella realizzazione dell'ampliamento del portico di riparo della zona di carico/scarico merci, l'ampliamento e trasformazione della guardiola del custode e la realizzazione di un archivio sul lembo sud e accesso dalla terrazza carrabile, attribuibile a data successiva alla presentazione dell'istanza di condono, e quindi, si evidenzia una probabile sostanziale difformità rispetto anche agli elaborati grafici presentati relativamente anche alla più recente sanatoria ai sensi della l. 724/1994.

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco nonché dalle informazioni assunte presso il medesimo ufficio si riferisce che la pratica in sanatoria risulta procedibile e quindi il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria è subordinato al pagamento di eventuali ulteriori oneri concessori ancora non versati nonché all'integrazione della documentazione richiesta dall'ufficio competente.

Si ritiene, altresì che, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario il ripristino dello stato dei luoghi, esclusivamente per le opere prima descritte non conformi agli elaborati grafici presentati e quindi non sanabili, in corrispondenza agli elaborati allegati all'ultima pratica di sanatoria presentata n. 8056 ai sensi della L. 724/1994.

3. CONCLUSIONI

Ai fini dell'espletamento del mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, nel richiamare tutto quanto sopra espresso e formulato, è possibile riassumere quanto segue:

- L'immobile oggetto della consulenza è un fabbricato ubicato in Misterbianco Contrada Incarrozza, indicato al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio n. 22, particelle 305 e 307. Suddetto fabbricato è un complesso edificativo di tipo capannone costituito da un blocco che si articola su unica elevazione al piano terra ed insiste su un lotto che si estende per una superficie di circa 4.000 mq con accesso carrabile in prossimità della SP12ii.
- Dallo studio della documentazione urbanistica presentata all'ufficio tecnico di pertinenza emerge che per il fabbricato in oggetto è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 in data 09/12/1986 prot. Gen. n. 34339 e che in data 13/05/1995 veniva presentata presso l'ufficio tecnico comunale ulteriore domanda di sanatoria ai sensi della Legge n.724/1994 avente prot. n. 8056 per esecuzione di ampliamento, fusione e cambio di destinazione d'uso per mq 210,08 di capannoni già oggetto di autorizzazione con licenza edilizia n. 2721 del 02/05/1972 e per cui è già stata presentata precedente sanatoria ai sensi della l. 47/85.
- Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati grafici di progetto presentati nell'ultima domanda di sanatoria si evince che sono presenti delle difformità consistenti nella realizzazione dell'ampliamento del portico di riparo della zona di carico/scarico merci, l'ampliamento e trasformazione della guardiola del custode e la realizzazione di un archivio sul lembo sud e accesso dalla terrazza carrabile,

attribuibile a data successiva alla presentazione dell'istanza di condono, e quindi, si evidenzia una probabile sostanziale difformità rispetto anche agli elaborati grafici presentati relativamente anche alla più recente sanatoria ai sensi della l. 724/1994.

- Dalla documentazione acquisita e dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale si riferisce che la pratica in sanatoria risulta procedibile e quindi il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria è subordinato al pagamento di eventuali ulteriori oneri concessori ancora non versati nonché all'integrazione della documentazione richiesta dall'ufficio competente.
- Si ritiene, altresì che, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario il ripristino dello stato dei luoghi, esclusivamente per le opere prima descritte non conformi agli elaborati grafici presentati e quindi non sanabili, in corrispondenza agli elaborati allegati all'ultima pratica di sanatoria presentata n. 8056 ai sensi della L. 724/1994.

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti di cui al mandato affidatomi dalla S.V. Ill.ma, si rimette la presente relazione, ritenendo di avere operato con piena scienza e coscienza al fine di far conoscere al Sig. Giudice la verità.

Catania, 13 febbraio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)