

STUDIO TECNICO  
Geom. Gaspare Mannone

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA BENI IMMOBILI

FALLIMENTO [REDAZIONE] (Reg.Fall. N°24/2021)

**OGGETTO:** Stima del valore di mercato dei beni immobili rientranti nel fallimento e relativi accertamenti.

### *1. Premessa*

Il sottoscritto geom. Gaspare Mannone, nato a Erice il 20/02/1969, con studio in [REDAZIONE], iscritto al N° [REDAZIONE] dell'Albo dei geometri della provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, in adempimento alla nomina ricevuta dal Curatore Fallimentare, Avv.

[REDAZIONE] relativamente al fallimento della società [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni rientranti nel compendio fallimentare e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, e per una maggiore intelligibilità, si è suddivisa la relazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa;
2. Elenco delle proprietà rientranti nel compendio fallimentare;
3. Individuazione degli immobili con relativi accertamenti;
4. Scelta del criterio di stima;
5. Determinazione del valore dei beni.



In data 07/07/2022, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili rientranti nel compendio fallimentare e sono state esperite le operazioni di rito.

Dopo breve tempo dall'espletamento delle operazioni di sopralluogo, le attività peritali sono state sospese a seguito della pendenza del reclamo avverso la Sentenza dichiarativa di fallimento; successivamente, con Provvedimento del GD del 25/02/2023, il Curatore Fallimentare ha comunicato allo scrivente che le attività di stima potevano essere portate a termine.

## **2. Elenco delle proprietà rientranti nel compendio fallimentare**

**Lotto 1)** Piena proprietà di un complesso edilizio adibito a parco acquatico in Campobello di Mazara nella via Tonnara Fontana - loc. Tre Fontane (Foglio di mappa 30 part. 1241) con un terreno adiacente di pertinenza (Foglio di mappa 30 part. 974). Risultano ancora intestate alla società fallita le particelle 807, 809, 811, 819 e 835 anche se ormai in possesso del Comune di Campobello di Mazara in forza di decreto di immissione in possesso per l'avvenuto allargamento della strada comunale.

## **3. Individuazione degli immobili con relativi accertamenti.**

### **LOTTO 1**

Complesso edilizio adibito a parco acquatico in Campobello di Mazara nella via Tonnara Fontana - loc. Tre Fontane con annesse alcune particelle di terreno libero.

Esso è costituito da un appezzamento di terreno esteso catastalmente metri quadri 20842 con presenza di opere edilizie al suo interno che



costituiscono il parco acquatico. Più precisamente, è composto da un'area parcheggio esterna adiacente alla strada pubblica, da piccoli corpi di fabbrica destinati a locali tecnici e a reception, da quattro piscine, da alcuni scivoli, alcuni rettilinei ed altri di forma circolare, da una piattaforma rialzata realizzata con struttura intelaiata in c.a. ed in acciaio, da alcuni gazebo, da due tensostrutture destinate una a bar e un'altra a self service, da alcuni locali destinati a spogliatoi, docce, cassette di sicurezza e servizi igienici, da un prefabbricato in legno adibito a cucine e da un container abitativo.

Due locali interrati sono destinati ad alloggiamento delle pompe idrauliche, dei filtri e dei depuratori a servizio delle piscine.

Inoltre, le particelle 807, 809, 811, 819 e 835 sono state oggetto di immissione in possesso da parte del Comune di Campobello di Mazara per l'allargamento della sede stradale ed hanno un'estensione catastale di mq.345. Il Decreto di Esproprio, però, non è stato mai emesso e, pertanto, le suddette particelle dovranno includersi nella presente relazione di stima.

### **Breve descrizione sintetica del parco**

Il parco acquatico sorge in zona intermedia fra la località balneare di Tre Fontane (Campobello di Mazara) e la località balneare di Triscina (Castelvetrano) a confine con la via Tonnara Fontana.

Il lotto ha una forma pressoché regolare, confina a Nord-Ovest con la strada suddetta, a Sud-Est con il demanio marittimo e dagli altri due lati con terreni coltivati e con proprietà dove sono presenti villette ad uso abitativo.

L'ampio parcheggio è pavimentato con terra battuta mentre la parte antistante l'ingresso è pavimentata con pezzame di pietra e cemento.



Dalla zona liberamente accessibile dalla strada pubblica si apre l'ingresso pedonale per i visitatori attraverso un varco nella recinzione. Sul lato sinistro si apre un camminamento pavimentato con lastre di pietra calcarea che costeggia un ampio spiazzo pavimentato con piastrelle di ceramica ove sono posizionate due piscine di forma rotondeggiante, una denominata "Laguna Grande" e l'altra "Laguna Piccola"; addossata alle piscine sorge una ampia tensostruttura con copertura a telo che copre una area di ristoro-bar.

Continuando nel camminamento ci si inoltra in altra zona, anch'essa pavimentata con piastrelle, dove sono collocati gli scivoli ad andamento curvilineo, composti da materiale plastico duro avente sezione semicircolare, i quali finiscono il loro percorso nella vasca di arrivo.

Gli scivoli sono sorretti lungo tutto il loro percorso da supporti in acciaio vincolati al suolo tramite plinti in c.a.; essi sono ancorati ad una piattaforma posta a coronamento di una struttura in intelaiata e controventata in acciaio e dotata di scala di accesso anch'essa in acciaio.

In adiacenza a tale zona sorgono dei corpi in muratura destinati a servizi igienici, a docce e spogliatoi.

Una terza zona infine è costituita da un parco giochi per bambini e ragazzi, dove sono presenti tre gazebo ed una tensostruttura adibita a ristorante oltre ad alcuni corpi bassi realizzati in legno destinati a cucina e deposito derrate alimentari.

Dalla zona piscine si apre una strada carrabile in terra battuta che collega il parco con la strada del lungomare. Il varco di accesso al parco è protetto da un cancello.



L'area risulta in parte pavimentata, delimitata da aiuole, in parte con arbusti verdi e alberi dalla folta chioma impiantati nei confini del lotto ed in parte attrezzata con giochi per bambini.

Alle spalle degli scivoli curvilinei, cioè sul lato Sud-Ovest della proprietà, si sviluppa la particella 974 che in parte è occupata da un campo da tennis ed in parte è lasciata a terreno incolto con presenza di due grandi vasche in calcestruzzo per l'accumulo di acqua per le piscine. In prossimità delle suddette vasche si trova anche un piccolo locale in muratura per l'alloggiamento delle pompe delle piscine. Si fa presente che le due grandi vasche sono addossate alla recinzione lato Nord-Ovest, che separa la particella 974 dalla limitrofa particella 614 di terzi, senza rispettare le distanze previste dall'art.889 del c.c. Il locale pompe, viste le sue dimensioni, ha tutte le caratteristiche di un piccolo deposito benché usato per il riparo delle pompe ed è costruito in adiacenza alla linea di confine.

Il parco è recintato con muri di confine e da siepi ed è munito di ingresso pedonale dalla strada Tonnara Fontana oltre ad un ingresso carrabile da una stradella laterale che conduce verso la battigia del mare.

### ***Stato manutentivo degli scivoli***

Per quanto attiene lo stato manutentivo degli scivoli e delle strutture di sostegno si fa presente che lo scrivente CTU ha attenzionato gli stessi sia per quanto riguarda gli scivoli in plastica sia per quel che riguarda gli ancoraggi a terra e gli ancoraggi fra la struttura di sostegno e gli scivoli stessi.



È emerso che **gli scivoli in plastica** sono ancora robusti e privi di spaccature o fessurazioni evidenti. Hanno bisogno di essere trattati con apposita pittura che serve a ridare colore e lucentezza.

**Gli ancoraggi di sostegno** degli scivoli della laguna piccola, sia a terra che di aggancio agli stessi scivoli, sono in buone condizioni di conservazione poiché realizzati in acciaio e pertanto molto duraturi nel tempo.

**Gli ancoraggi di sostegno** degli scivoli curvilinei sono tutti da revisionare; più precisamente, è necessaria una manutenzione per il trattamento della ruggine nell'innesto dei piloni metallici a terra nonché nei punti di ancoraggio agli scivoli in plastica. Ciò perché queste strutture metalliche non sono di acciaio e la mancata manutenzione periodica degli ultimi anni ha causato un avanzamento dell'ossidazione. Lo spessore degli ancoraggi degli scivoli è tale da richiedere molto verosimilmente soltanto una semplice manutenzione per il trattamento della ruggine e successivo ripristino della vernice ma ciò potrà essere confermato soltanto dopo avere rimosso completamente lo strato di ossidazione e aver verificato lo spessore residuo delle piastre di aggancio degli scivoli ai piloni verticali.

**Gli ancoraggi di sostegno** degli scivoli rettilinei sono tutti da revisionare; più precisamente, è necessaria una manutenzione per il trattamento della ruggine nell'innesto dei piloni metallici a terra nonché nei punti di ancoraggio agli scivoli in plastica. Ciò perché queste strutture metalliche non sono di acciaio e la mancata manutenzione periodica degli ultimi anni ha causato un avanzamento dell'ossidazione. Lo spessore degli ancoraggi degli scivoli è tale da richiedere molto verosimilmente soltanto una semplice manutenzione



per il trattamento della ruggine e successivo ripristino della vernice ma ciò potrà essere confermato soltanto dopo avere rimosso completamente lo strato di ossidazione e aver verificato lo spessore residuo delle piastre di aggancio degli scivoli ai piloni verticali.

Infine, la partenza degli scivoli, sia curvilinei che rettilinei, è costituita da una piattaforma con pannelli in metallo zincato i quali sono da sostituire a causa dell'ossidazione che ha ormai fatto rigonfiare diversi punti.

### ***Porzione vicina al mare concessa in affitto***

Nella porzione della particella più vicina al mare, avente superficie di circa mq.1700, esiste una recinzione realizzata con rete metallica che delimita l'area dove viene svolta l'attività di porto a secco per barche da diporto giusto contratto di affitto che la Curatela del Fallimento ha stipulato con l'A.S.D. Circolo Nautico Tre Fontane.

Sono state rinvenute alcune strutture lignee amovibili e tettoie che dovranno essere rimosse dal conduttore in quanto non autorizzabili stante che queste ricadono nella fascia inedificabile dei 150 metri dalla battigia.

### **Dati metrici dei manufatti presenti nel parco:**

Di seguito di riportano i dati più dettagliati dei singoli corpi presenti nel parco:

**N. 1)** Un piccolo vano che fungeva da reception, vendita tabacchi ed ufficio informazioni che contiene i quadri elettrici; superficie coperta mq 22,75 con annessa tettoia di mq.6,93.

**N.2)** Un piccolo locale adibito a biglietteria (originariamente locale tecnico per l'alloggiamento del gruppo elettrogeno); superficie coperta mq 16,32, superficie utile mq 11,52.



**N.3)** Un locale destinato a ufficio-direzione (originariamente a gruppo idrico ed antincendio) avente superficie coperta mq. 26,35 e superficie utile mq 19,17; è annessa una tettoia di mq 12,30.

**N.4)** Un primo locale di piano interrato destinato a impianti e filtri per piscine avente superficie coperta mq.64,73 con annesso vano scala, che consente l'accesso dal piano terra, di mq. 17,28. È annessa una piccola riserva idrica. Al piano terra è presente una tettoia di mq.6,08. Al momento del sopralluogo il piano interrato era inaccessibile in quanto completamente allagato.

**N.5)** Un piccolo locale adibito a bar con superficie coperta mq 19,66. Detto locale, destinato alla mescita di bibite, presenta pareti in muratura fino all'altezza di m 1,00 circa, pilastri in acciaio a supporto della copertura costituita di manto di tegole e travetti in legno;

**N.6)** Un gruppo di piccoli corpi di fabbrica i destinati a servizi igienici, docce, magazzini, infermeria, bazar, spogliatoi e cassette di sicurezza oltre ad un locale bar e ad un locale per il deposito ombrelloni e sedie; superficie coperta mq 176,80 e superficie utile di mq.143,10. Tali locali sono realizzati con muratura di conci di tufo e copertura con manto di tegole su travi portanti in legno. Nella suddetta superficie è contemplata soltanto la zona docce donna in quanto, come meglio si spiegherà nel prosieguo, la zona docce uomo ricade su particella limitrofa di proprietà di terzi.

**N.7)** Un secondo locale di piano interrato destinato a impianti e filtri per piscine esteso mq.55,11 con annesso vano scala, che consente l'accesso dal piano terra, di mq 14,84. Al momento del sopralluogo il piano interrato era inaccessibile in quanto completamente allagato.

**N.8)** Due locali prefabbricati con pareti e struttura in legno destinati a cucina con frigo, dispensa e lavaggio aventi superficie coperta di mq 81,46.

**N.9)** Prefabbricato in lamiera zincata adibito a magazzino attrezzi e materiale vario avente superficie coperta di mq. 13,50.

**N.10)** Piscine

a) Laguna grande estesa mq.480

b) Laguna piccola estesa mq.120

c) vasca arrivo "Toboga" estesa mq.60

d) vasca arrivo scivoli "Multipista" estesa mq.95

**N.11)** Due tensostrutture





a) la prima con superficie coperta circolare di diametro m 15 destinata ad area ristoro, bar, tavola calda della superficie di mq. 176,62 limitrofa al corpo N.5.

b) la seconda con superficie coperta circolare di diametro m 20 destinata ad area ristorante-self service avente superficie di circa mq 314,00 limitrofa al corpo N.8.

**N.12)** Strutture precarie su area giochi e relax estese circa mq 200,00.

**N.13)** Una prima area attrezzata attorno alle due piscine e agli scivoli pavimentata con piastrelle ruvide antiscivolo collocate su un substrato di conglomerato cementizio magro e massetto di allettamento il tutto per una superficie di circa mq.2680;

**N. 14)** Una seconda area attrezzata attorno alle strutture di risalita e sostegno degli scivoli, allo scivolo tipo Kamikaze con vasca di arrivo, alla piscina “Toboga” di arrivo, agli scivoli ad andamento curvilineo, alla piscina di arrivo e agli scivoli ad andamento rettilineo pavimentata con piastrelle ruvide antiscivolo, su un substrato di conglomerato cementizio magro e massetto di allettamento la cui area è ricompresa nella superficie di cui al punto 13 precedente;

**N.15)** Percorsi pedonali, vialetti e scale pavimentati con lastre calcaree, area destinata a verde, bordi con impianti di essenze autoctone ed ingresso carrabile che si collega con la strada del lungomare per mq.610.

**N.16)** Recinzione per la delimitazione del parco costituita in parte da muratura di tufo a faccia vista di altezza di cm. 80 circa con soprastante rete metallica o in plastica sostenuta da travetti in ferro zincato, in parte da siepi alberate avente altezza di metri 2,00-3,00 ed in parte da muratura di tufo alta metri 2,00-2,50 protetta da intonaco. La lunghezza della recinzione è di circa mt.440.

**N.17)** Struttura in conglomerato cementizio armato ed acciaio costituita da plinti di fondazione, pilastri, scala in acciaio che conduce alla piattaforma degli scivoli, piattaforma in lamiera d'acciaio e ringhiere di protezione.

**N.18)** Scivoli in plastica rinforzata con elementi di acciaio sagomati a semicerchio e vincolati ai ritti sottostanti in acciaio, collocati con le necessarie pendenze per il collegamento dalla piattaforma alle piscine.

**N.19)** Area del parco pari a mq.20842 costituita dalle particelle 1241 e 974.



**N.20)** Area della porzione occupata dalla strada comunale in possesso del Comune ma mai espropriata pari a mq.345.

Si segnala la presenza di un modulo container ad uso abitazione ubicato vicino al magazzino di cui al punto n°9 precedente che verrà valutato nella relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni mobili.

**CONFINI:** Il parco confina a N/E con la via Tonnara Fontana che collega il territorio di Castelvetrano con quello di Campobello di Mazara, a S/O con la via Lungomare Orientale, ad Est con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con fabbricato di certi [REDACTED] ad Ovest con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

#### **NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO**

La zona dove è posizionato il parco acquatico è una zona balneare posta in posizione intermedia fra la località di Tre Fontane (Campobello di Mazara) e la località di Triscina (Castelvetrano) dalle quali dista qualche kilometro.

La zona non è dotata di servizi, in quanto la maggior parte delle case edificate sono sorte in assenza di concessione edilizie e non esistono opere di urbanizzazione secondaria a supporto degli edifici esistenti.

Le abitazioni che sorgono in questa zona costiera sono utilizzate per villeggiatura durante la stagione estiva e, quindi, per un breve periodo dell'anno.

Per raggiungere le attività commerciali o locali ristorazione bisogna recarsi nelle suddette località balneari di Tre Fontane o di Triscina.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il Parco Acquatico sopra descritto è censito in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni. Esso è censito con il **foglio di mappa 30, Sezione I**, con le seguenti particelle:



- Catasto Fabbricati **part. 1241** (Cat. D/3, R. €.9.650,00)-
- Catasto Terreni **part. 974** (Incolto produttivo, cl. Unica, are 21.51, R.D. €.0,33, R.A. €.0,11)-

Di seguito si indicano le particelle ancora intestate alla società fallita ma nel possesso del Comune di Campobello di Mazara a seguito di immissione in possesso per l'allargamento della strada pubblica anche se non è mai stato emesso il Decreto di Esproprio:

- Catasto Terreni **part. 807** (Seminativo, cl.2, are 00.84, R.D. €.0,35, R.A. €.0,09)-
- Catasto Terreni **part. 809** (Vigneto, cl.2, are 00.50, R.D. €.0,45, R.A. €.0,18)-
- Catasto Terreni **part. 811** (Seminativo, cl.1, are 00.64, R.D. €.0,31, R.A. €.0,13)-
- Catasto Terreni **part. 819** (Seminativo, cl.2, are 01.08, R.D. €.0,45, R.A. €.0,11)-
- Catasto Terreni **part. 835** (Seminativo, cl.1, are 00.39, R.D. €.0,19, R.A. €.0,08)-

In ottemperanza al D.L. 78/2010, art.19 comma 14, nonché al contenuto della Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio si dichiara che la planimetria catastale del parco identificato con la particella 1241 è **conforme** rispetto allo stato dei luoghi. Ovviamente non si tiene conto delle strutture che si trovano nella porzione di terreno vicina al mare concessa in affitto in quanto queste dovranno essere immancabilmente rimosse come meglio si dirà nel paragrafo delle notizie sulla costruzione e regolarità urbanistica.

Inoltre, non si tiene conto nel suddetto parere di conformità della zona “docce uomo” in quanto ricadente su proprietà limitrofa, come



meglio si spiegherà nel paragrafo “notizie sulla costruzione”, e non raffigurate nella planimetria catastale.

### **TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalle visure ipotecarie effettuate e dalla documentazione fornita dalla Curatela del Fallimento, risulta che l’immobile di che trattasi si appartiene alla società fallita per averlo acquistato con i seguenti titoli:

- Particelle 1241, 807, 809, 811, 819 e 835 per atto di cessione ramo d’azienda in Not. ██████████ del 03/08/2020 Rep. N°39215, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 06/08/2020 al n°8795 del registro particolare** da potere della società ██████████ C.F. ██████████ con sede in Campobello di Mazara.
- Particella 974 giusto Decreto di Trasferimento del 03/11/2020 Rep. n°309 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 02/03/2021 al n°3051 del registro particolare** da potere della società ██████████ C.F. ██████████ con sede in Campobello di Mazara.

### **PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno su cui la società ██████████ ha realizzato il parco è pervenuto a quest’ultima per acquisto fattone con atto in Not. ██████████ del 24/04/1992 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 13/05/1992 al n°8487 del registro particolare.**

Per quanto attiene alla particella 974, invece, si riferisce che questa precedentemente al Decreto di Trasferimento del 2020 si apparteneva alla società ██████████ la quale lo aveva acquistato con atto



in Not. [REDACTED] del 25/01/2001 Rep. N°5455 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 03/02/2001 al n°2230 del registro particolare.**

Con i due suddetti titoli è stato superato il periodo del ventennio che precede la trascrizione della sentenza di fallimento.

### **POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI**

L'immobile di cui sopra trovasi nel possesso della Curatela Fallimentare per la maggior parte della sua superficie. Vi è una porzione, quella più prossima al mare avente superficie di circa mq.1700, che risulta essere locata all'A.S.D. Circolo Nautico Tre Fontane giusto contratto di locazione del 01/06/2022 stipulato fra la Curatela del Fallimento, dietro autorizzazione del GD, e l'associazione suddetta nella persona del sig. [REDACTED] n.q. di Presidente del Direttivo pro-tempore. In tale area viene svolta l'attività di porto a secco per barche da diporto.

Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano procedure pendenti trascritte.

### **NOTIZIE SULLA COSTRUZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA**

Il Parco Acquatico, è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 13/97 del 29/04/1997, con la quale sono stati autorizzati i lavori in variante alla concessione originaria n. 68/90 del 08/09/1992 per esecuzione dei lavori inerenti all'attività ricreativa a suo tempo denominata "AcquaPark".

Il Comune di Campobello di Mazara ha rilasciato in data 06/07/1998 il certificato di agibilità del parco acquatico; nel suddetto certificato di agibilità sono riportati gli estremi delle due suddette concessioni



edilizie ed il Sindaco ha subordinato l'uso della struttura all'ottenimento dei necessari Nulla Osta delle altre Autorità preposte al controllo ed alla regolamentazione delle attività ricreative.

Il suddetto certificato di agibilità recita:

- che i lavori sono stati autorizzati dal Genio Civile di Trapani con autorizzazione n. 59207 del 12/05/1997 e autorizzazione n. 61047 del 15/04/1998, quest'ultima per la realizzazione di n°12 prefabbricati in legno; in data 08/06/1998 prot. 9142 è stato rilasciato dal Genio Civile il certificato di conformità delle strutture ai sensi dell'art.28 L. 02/02/1974 n. 64.

- che sono stati autorizzati dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Trapani con autorizzazione n. 1793/2 del 26/03/1997 a condizione che la piantumazione fosse del tipo autoctono e che fosse infittita in corrispondenza della perimetrazione;

- che le strutture sono state calcolate dall'architetto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani col numero [REDACTED] e dall'ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Verona col numero [REDACTED]

- che le strutture sono state collaudate dall'architetto [REDACTED] il cui collaudo è stato depositato al Genio Civile di Trapani in data 01/07/1997; che l'ufficio del Genio Civile ha rilasciato il certificato di conformità delle strutture, in data 08/06/1998 con prot. n. 9142, *“relativo ai lavori per la costruzione del complesso turistico costituito da n. 2 tensostrutture, parco acquatico costituito da quattro scivoli su struttura in c.a. ed acciaio, quattro vasche in acciaio e da n. 12 prefabbricati in legno.”*



- che il Delegato di Igiene, f. f. dott. [REDACTED] in data 02/07/1997 ha espresso parere igienico sanitario favorevole.

Pertanto si può affermare che le opere realizzate a quella data possedevano le certificazioni previste dalla normativa per la loro esecuzione.

Inoltre, in data 20 settembre 2017, è stata presentata una pratica per lavori di ristrutturazione semplice, protocollo [REDACTED].

È stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Campobello di Mazara per prendere visione dei progetti allegati alle Concessioni Edilizie rilasciate per la realizzazione del Parco ma purtroppo non è stato possibile visionare i progetti di costruzione in quanto questi erano mancanti nei faldoni in cui dovevano, invece, essere conservati. Pertanto non è stato possibile verificare la conformità delle strutture rinvenute con quanto autorizzato a suo tempo tramite i grafici allegati alla concessione edilizia.

(Nell'allegato 2 sono incluse le comunicazioni ricevute a mezzo PEC da parte del SUAP del Comune di Campobello di Mazara con tutti gli allegati trasmessi).

È stato possibile, invece, visionare le tavole di progetto viste dal Genio Civile di Trapani. Queste tavole, come norma impone, dovrebbero essere uguali a quelle depositate all'Ufficio Tecnico comunale. Dall'esame della tavola planimetrica è stato constatato che:

- La biglietteria all'ingresso è stata ruotata rispetto al progetto;
- L'ufficio informazioni è stato spostato rispetto al sito del progetto;
- Il locale infermeria originario è stato spostato e oggi risulta essere adibito a direzione;



- Delle strutture dei 12 corpi di fabbrica, originariamente autorizzate in legno, oggi ne sono state rinvenute 11 con struttura verticale muraria e copertura con travi in legno e tegole mentre una soltanto è rimasta in legno;
- I corpi di fabbrica che circondano la zona docce sono stati ampliati.

Per la parte strutturale, si precisa, che la relazione tecnica allegata al progetto presentato al Genio Civile per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione delle opere, sottoscritta dal direttore dei lavori, così recita:

*“la presente richiesta di autorizzazione prevede l'installazione n. 12 prefabbricati in legno in tre tipologie:*

*tipologia 1: dimensioni m 3,00\*6,00 destinati a servizi igienici e spogliatoi – n. 8 prefabbricati;*

*tipologia 2: dimensioni m 5,00\*6,00 con veranda destinati a locale reception ed infermeria n. 2 prefabbricati;*

*tipologia 3: dimensioni 5,00\*6,00 senza veranda destinati a cucina e locale forno e grill.”*

Da tali descrizioni appare evidente che sussiste una difformità nell'uso dei materiali; da prefabbricati in legno, previsti in progetto, a locali realizzati con struttura portante in muratura in conci di tufo, pilastri in acciaio con tetti di legno e manto di tegole.

Si segnala un ulteriore abuso edilizio nella particella di terreno 974 dove è stato rinvenuto un piccolo locale utilizzato per alloggiamento pompe ad uso delle piscine. Detto locale è realizzato in muratura di tufo con copertura leggera in pannelli coibentati sorretta da travi scatolari metalliche e, benché le sue dimensioni sono minime, ha tutte le caratteristiche di un piccolo deposito, oltre ad essere costruito





in adiacenza alla linea di confine. Le due grandi vasche sono addossate alla recinzione lato Nord-Ovest, che separa la particella 974 dalla limitrofa particella 614 di terzi, senza rispettare le distanze previste dall'art.889 del c.c.

Tutte le difformità devono essere regolarizzate sia al Comune che al Genio Civile con un progetto in sanatoria i cui costi saranno decurtati dal valore di stima finale. Nel caso in cui non fosse possibile regolarizzare tutte le strutture ci potrà essere la possibilità di ripristinarle nella loro conformazione originaria secondo le previsioni dei progetti approvati.

Per il piccolo locale deposito realizzato nella part.974, in base alla destinazione urbanistica della zona, ci potrebbe essere la possibilità di regolarizzare l'abuso; nel caso questo non sia possibile si dovrà rimuovere il piccolo vano.

#### SITUAZIONE DELLA ZONA DOCCE

In corrispondenza della zona docce, non appena si supera il varco di accesso, sul lato sinistro vi sono le “docce donne” mentre sul lato destro ci sono le “docce uomo”. A seguito di sovrapposizione della planimetria catastale sul foglio di mappa è stato constatato che la superficie occupata dalle “docce uomo” ricade su una porzione della particella limitrofa 331 appartenente a soggetti terzi. Di ciò si ha conferma anche dalla planimetria catastale agli atti del Catasto; infatti, nella suddetta planimetria catastale, la “planimetria 6” raffigura correttamente le docce lato donna fino ai locali cassette di sicurezza e deposito attrezzi. Non è raffigurata, invece, la porzione docce lato uomo in quanto, come detto sopra, ricade su proprietà di terzi.



Tale porzione è facilmente escludibile dalla proprietà della società fallita in quanto con un semplice muro divisorio si può escludere tale piccola porzione. Ovviamente tale piccola porzione non sarà stimata in quanto, come già detto, ricade su area della quale la società fallita non ha titolo e pertanto non può essere trasferita.

Il futuro acquirente del bene potrà attivarsi, una volta acquisita la proprietà del parco, per effettuare tutte le operazioni all'eventuale acquisizione anche della piccola zona "docce uomo".

### **LICENZE ED AUTORIZZAZIONI**

Le autorizzazioni che il Parco possedeva per l'esercizio dell'attività sono ormai scadute e devono essere fatte ex-novo.

L'agibilità, dovendo procedersi alla regolarizzazione dei corpi di fabbrica originariamente previsti in legno e realizzati in muratura, dovrà essere rifatta.

L'autorizzazione allo scarico delle acque reflue è scaduta nel 2019 e ora con la nuova normativa vigente il futuro acquirente dovrà ottenere l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.).

Il Nulla Osta antincendio è scaduto e pertanto dovrà essere rifatto ex-novo.

La registrazione all'ASP per l'attività di ristorazione potrebbe essere volturata sempre se non saranno fatte modifiche al ciclo di lavorazione preesistente.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'attestato di prestazione energetica per la tipologia di struttura in esame non è richiesto dalla normativa vigente.



## VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU e dall'esame delle formalità in capo alla società fallita, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

□ Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta in data 09/12/2021 al N°19443 del registro particolare a favore della [REDACTED] sui beni immobili descritti nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

*Costo cancellazione* €. 294,00

Le visure ipotecarie sono aggiornate al 20/06/2023.

N.B.: La formalità sopra indicata sconta una tassazione ad importo fisso. La tariffa è determinata in base alle tariffe oggi vigenti.

### 4. Scelta del criterio di stima

Gli immobili a destinazione speciale o particolare sono costituiti per definizione da *“opifici ed in genere da fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una utilizzazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni”*.

Per la stima dell'immobile, quindi, si adotta il metodo del “costo di riproduzione deprezzato”, procedimento mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dei manufatti deprezzati in base al livello di deperimento raggiunto dall'immobile esistente. E' necessario, pertanto, che il costo di riproduzione all'attualità tenga conto espressamente dei costi che sarebbero necessari per ottenere un



prodotto che, anche se non identico, abbia le stesse caratteristiche economiche e funzionali e, in ultima analisi, la stessa utilità.

Il costo di riproduzione così determinato dovrà pertanto essere adeguatamente ridotto per conseguire l'equivalenza di utilità e funzionalità dei due beni.

Ai fini del deprezzamento si terrà conto dei seguenti criteri:

- a) del deterioramento fisico, derivato dall'uso e dall'azione degli agenti atmosferici;
- b) del livello di "obsolescenza funzionale" legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile;
- c) della "obsolescenza economica" relativa alle condizioni esterne all'immobile.

L'entità di detto deprezzamento corrisponde, in sostanza, alla somma dei costi che sarebbero necessari per riportare il bene immobile da stimare alle condizioni di funzionalità e di produttività economica del bene messo a nuovo.

Il costo così determinato dovrà essere sottoposto ad una riflessione critica per prevedere se il mercato apprezza o meno il bene ubicato in quel luogo, che possiede precipue caratteristiche socio economiche. Più precisamente, un parco acquatico sito in una spiaggia molto frequentata, con collegamenti stradali efficienti, posto a ridosso di città o gruppo di paesi dall'economia fiorente, assume un certo valore di mercato. Se, invece, la sua ubicazione è lontana dai centri abitati, ed i centri vicini non godono di economie interessanti, i fabbricati che sorgono nei dintorni risultano abitati per un ristretto periodo temporale (due/tre mesi all'anno circa), allora se ne dovrà tener conto



riducendo il valore del costo di riproduzione, determinato come descritto sopra, per adeguarlo alle reali condizioni di mercato.

Il costo di riproduzione in questo caso non rappresenta il valore di mercato, ma un costo per riprodurre un medesimo bene con utilità e funzioni equivalenti e che sia perfetta sostituta di quella esistente.

Per tale motivo ogni prezzo unitario tiene conto del deprezzamento legato ai tre criteri sopra enunciati.

Sono state effettuate ricerche presso notai, agenzie immobiliari, operatori economici per accertare il prezzo unitario dei terreni lungo la striscia posizionata a destra della via Tonnara Fontana nei pressi della località “Tre Fontane”, frazione di Campobello di Mazara.

I prezzi più frequenti registrati per la compravendita di appezzamenti di terreni di poca estensione oscillano da 7,00 a 12,00 €/mq. Tali prezzi possono sembrare alti per terreni che non possono essere edificati ma la vicinanza al mare tiene alto l’interesse da parte dei potenziali compratori.

Per il valore di costo dei manufatti realizzati nel complesso si fa riferimento ai prezzi correnti di mercato edilizio della zona. Verranno adottati alcuni prezzi di costo sintetici riferiti al metro quadro o al metro cubo.

### **5. Determinazione del valore dei beni**

A seguito delle indagini di mercato effettuate e apportando le detrazioni che il caso ha imposto (vincoli giuridici con i relativi costi, oneri per la sanatoria delle irregolarità, costi demolizione manufatti irregolari) si è stimato il più probabile valore secondo il procedimento del costo di



ricostruzione deprezzato, che è stato quantificato complessivamente secondo la specifica che segue:

*(N.B.: la numerazione che segue riprende quella riportata all'inizio della relazione dove sono stati indicati i dati metrici a cui si fa espresso riferimento)*

<b>1)</b> Superficie coperta mq $22,75 + \text{mq}.6,93 * 0,30 = \text{mq}.24,83$		
Prezzo unitario €/mq.500,00=	€.	12.414,50
<b>2)</b> Superficie coperta mq 16,32		
Prezzo unitario €/mq.500,00=	€.	8.160,00
<b>3)</b> Superficie coperta mq $26,35 + \text{mq}.12,30 * 0,30 = \text{mq}.30,04$		
Prezzo unitario €/mq.500,00=	€.	15.020,00
<b>4)</b> Superficie coperta mq $64,73 + 17,28 + 6,08 * 0,30 = \text{mq}.83,83$		
Prezzo unitario €/mq.300,00=	€.	25.150,20
<b>5)</b> Superficie coperta mq 19,66		
Prezzo unitario €/mq.350,00=	€.	6.881,00
<b>6)</b> Superficie coperta mq 176,80		
Prezzo unitario €/mq.400,00=	€.	70.720,00
<b>7)</b> Superficie coperta mq $55,11 + 14,84 = \text{mq}.69,95$		
Prezzo unitario €/mq.300,00=	€.	20.985,00
<b>8)</b> Superficie coperta mq 81,46		
Prezzo unitario €/mq.180,00=	€.	14.662,80
<b>9)</b> Superficie coperta mq 13,50		
Prezzo unitario €/mq.150,00=	€.	2.025,00
<b>10a)</b> Superficie coperta mq 480		
Prezzo unitario €/mq.140,00=	€.	67.200,00
<b>10b)</b> Superficie coperta mq 120		
Prezzo unitario €/mq.140,00=	€.	16.800,00
<b>10c)</b> Superficie coperta mq 60		
Prezzo unitario €/mq.140,00=	€.	8.400,00
<b>10d)</b> Superficie coperta mq 95		



Prezzo unitario €/mq.140,00=	€.	13.300,00
<b>11a) Superficie coperta mq 176,62</b>		
Prezzo unitario €/mq.140,00=	€.	24.726,80
<b>11b) Superficie coperta mq 314</b>		
Prezzo unitario €/mq.140,00=	€.	43.960,00
<b>12) Superficie area giochi mq 200</b>		
Valore a corpo	€.	2.000,00
<b>13-14) Superficie coperta mq 2680</b>		
Prezzo unitario €/mq.25,00=	€.	67.000,00
<b>15) Superficie coperta mq 610</b>		
Prezzo unitario €/mq.20,00=	€.	12.200,00
<b>16) Lunghezza recinzione mt.440</b>		
Prezzo medio €/mt.30,00=	€.	13.200,00
<b>17) Struttura scivoli</b>		
Valore a corpo	€.	15.000,00
<b>18) Scivoli</b>		
Valore a corpo	€.	10.000,00
<b>19) Superficie del parco mq 20842</b>		
Prezzo unitario €/mq.8,00=	€.	166.736,00
<b>20) Superficie occupata dalla strada mq 345</b>		
Prezzo unitario €/mq.0,50=	€.	<u>172,50</u>
<b>VALORE TOTALE:</b>	<b>€.</b>	<b><u>636.713,80</u></b>

Questo è il valore richiedibile nelle libere compravendite se l'immobile fosse trattato sul libero mercato e se lo stesso non avesse regolarizzazioni urbanistiche da fare o altri costi da sostenere. Al fine di determinare il valore a base d'asta, quindi, è necessario applicare al suddetto valore di mercato le riduzioni sotto elencate:



Valore di mercato:	€.	636.713,80
Sanatoria corpi di fabbrica modificati nella struttura e nella forma e rimozione corpo di fabbrica nella part.974	€.	-60.000,00
Competenze tecniche per pratiche amministrative relative alla sanatoria	€.	-10.000,00
Riduzione per oneri giuridici:	€.	<u>-294,00</u>
Valore ridotto	€.	<u>566.419,80</u>

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché per assenza di garanzia per vizi occulti, e si applica un'ulteriore riduzione del 15%, quantificabile in €.84.962,97, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €.481.456,83 in cifra tonda €.481.000,00.**

**SI ALLEGANO** ALLA PRESENTE PERIZIA I SEGUENTI DOCUMENTI IN ALLEGATI SEPARATI:

**ALLEGATO 1: DOSSIER FOTOGRAFICO:**

- ♦ *N° 103 fotografie.*

**ALLEGATO 2: "ALLEGATI TECNICI":**

- ♦ *Planimetrie catastali;*
- ♦ *Visure catastali;*
- ♦ *Stralci della mappa catastale;*
- ♦ *Ispezioni ipotecarie complete di elenco formalità e note di trascrizione;*
- ♦ *N°3 stralci prelevati da Google Earth con indicazione dell'ubicazione del parco.*
- ♦ *Documentazione estratta dal SUAP del Comune di Campobello di Mazara ed inviata allo scrivente a mezzo PEC.*





**ALLEGATO 3: “TITOLI DI PROPRIETÀ”:**

- ♦ *Atto cessione ramo d'azienda in Not. [REDACTED] del 03/08/2020 Rep. N°39215;*
- ♦ *Nota di trascrizione del Decreto di Trasferimento del 03/11/2020 Rep. n°309.*

**ALLEGATO 4: “ALTRI ALLEGATI”:**

- ♦ *Verbale di sopralluogo.*

Tanto si relaziona per l'espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, li **28/11/2023**

IL C.T.U.  
*Geom. Gaspare Mannone*  
*Documento firmato digitalmente*



STUDIO TECNICO  
Geom. Gaspare Mannone

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
- BENI MOBILI E  
ATTREZZATURE -**

FALLIMENTO [REDAZIONE] (Reg.Fall. N°24/2021)

**OGGETTO: Stima del valore di mercato di beni mobili e attrezzature  
rientranti nel compendio fallimentare.**

***1. Premessa***

Il sottoscritto geom. Gaspare Mannone, nato a Erice il 20/02/1969, con studio in [REDAZIONE], iscritto al N° [REDAZIONE] dell'Albo dei geometri della provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, in adempimento alla nomina ricevuta dal Curatore Fallimentare, Avv. [REDAZIONE] relativamente al fallimento della società [REDAZIONE] ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto la **“valutazione dei beni mobili e delle attrezzature facenti parte dell'attivo fallimentare”**. Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, e per una maggiore intelligibilità, si è suddivisa la relazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa;
2. Elenco dei beni mobili e attrezzature in capo alla società;
3. Ricerche di mercato effettuate;
4. Determinazione del valore dei beni.



In data 07/07/2022, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili rientranti nel compendio fallimentare e sono state esperite le operazioni di rito anche relativamente ai beni mobili e alle attrezzature.

Dopo breve tempo dall'espletamento delle operazioni di sopralluogo, le attività peritali sono state sospese a seguito della pendenza del reclamo avverso la Sentenza dichiarativa di fallimento; successivamente, con Provvedimento del GD del 25/02/2023, il Curatore Fallimentare ha comunicato allo scrivente che le attività di stima potevano essere portate a termine.

## **2. Elenco dei beni mobili e attrezzature in capo alla società**

I beni mobili e le attrezzature facenti parte del patrimonio della società fallita si trovano tutti all'interno del parco acquatico in Campobello di Mazara nella via Tonnara Fontana - loc. Tre Fontane e sono elencati nell'inventario redatto dal Curatore Fallimentare con il Cancelliere del Tribunale in occasione degli accessi congiunti effettuati in data 15 dicembre 2021 ed in data 21 gennaio 2022.

L'elenco dei beni facenti parte dell'attivo fallimentare è stato estrapolato dal verbale di inventario che si trova agli atti della procedura.

**I beni mobili sono stati suddivisi in due lotti**, il primo lotto comprendente tutti quei beni che si trovano all'interno del parco acquatico mentre il secondo lotto ricomprende le baracche in legno che si trovano montate nel lido sulla spiaggia.

Dal suddetto inventario risultano i seguenti beni:



## LOTTO 1 beni mobili

### BENI POSTI ALL'INTERNO DEL LOCALE DIREZIONE

- una compact vuota e un importante cassaforte in G
- 6 corse cassette DVD/2 B 1520  
e BX 1850 DYNAMIC.
- Orifolium in bambù.
- 1 tamburo
- N. 3 sedie in bambù
- N. 1 divano in bambù
- 1 scrivania in bambù con piano in  
vetro.
- Costino in vimini.
- cassettoni 20 corse in bambù
- 1 p.c.<sup>HP</sup> con monitor e tastiera  
(1) marca HP e monitor Philips
- N. 1 stampante Ricoh SP 201 NW
- N. 1 computer portatile marca ASUS
- N. 1 orologio a quarzo
- N. 1 lampada da tavolo in plastica
- Nell'edacala bagno si rinvenne  
1 buchetto bianco e grigio in ferro  
Cantina -

### BENI POSTI ALL'INTERNO DEL LOCALE BIGLIETTERIA

- 1) mobile cassettoni in legno abbe pigro  
e 4 cassettoni
- 2) 1 P.C. con monitor e tastiera e stampante
- 3) N. 6 sedie in cartapesta
- 4) N. 2 sedie in ferro.
- 5) N. 16 asticelle
- N. 1 totem infornato in rame  
Premiato diploma di 1° grado  
rappresenta il nome in comodato  
d'uso.
- 1) maglietta alte corse; cassettoni, cartapesta



o n. 4 valigette vuote;  
 Ott'attorno di cuscini non pratici e  
 un'orchestra elettrica vuota.  
 Si rimane a un'abitazione e n. 2 pos  
 o cuscini vuoti d'una valigia all'interno  
 della camera.  
 Si rimane altro  
 n. 2 Woofers da 500W ma a Korus  
 n. 2 sedili con braccioli pelli

### BENI POSTI NELLO SPIAZZO ANTISTANTE L'ENTRATA

Nello spazio antistante l'entrata si rimane  
 un'abitazione per l'abitazione di C. 1038  
 e B.D., dalla stanza viene stivata la camera d.

### BENI POSTI ALL'INTERNO DEL LOCALE UFFICIO INFORMAZIONI

tavolo in legno con tavolino con tavolino  
 di plettre -  
 - n. 12 radio altro tablet con braccioli e pelli  
 - n. 2 video registratore TEKNA per visione di  
 videoregistratori  
 - una n. 4 calcolatrice  
 - due controllori ben ardate  
 - 1 telefono cordone e un pos  
 - n. 2 tavoli in plastica rossi e 4 radio in

in plastica di colore rosso; uno quadrato e 3  
 radio di colore rosso.  
 2 sedili in neoprene in legno e formica  
 e stampanti multifunzione Samsung  
 1 scrivania in legno  
 1 distanziale da parete  
 - 1 antenna  
 1 antenna - 1 vaso in ceramica



**BENI POSTI NELLA ZONA BAR ESAGONALE**

Nella zona bar esagonale si rinvenne un  
 bancone in acciaio e lo occupant o lo congett  
 con piano in alluminio.  
 Si rinvenne altresì un autocarro Gasoleno F.B.  
 con targhetta AJSL7GK del quale viene  
 ritirato il libretto di circolazione.

**BENI POSTI NEL LOCALE TECNICO SOTTOSTANTE LE PISCINE**

Rinvennero: 3 filtri a sabbia ed uno della  
 piscina grande; 2 filtri a sabbia ed uno della  
 piscina piccola, un gruppo elettrico, due tavoli  
 e 6 sedie in plastica, una sedia di legno  
 e pezzi in plastica di cui per altro

**BENI POSTI NEL LOCALE MAGAZZINO**

- frigorifero Zanussi e due sedie in acciaio.
- con elettrone in forma mancante
- due armadi metallo con lenti, travagliato
- n. 7 armadi vetrine-frigo
- un bancone - vetrine o 3 ripiani in  
vetro
- un bancone frigo marca 100.
- due macchine per il caffè di cui <sup>di cui 2</sup>  
in comodato d'uso
- n. 8 tavolini prodotti di color chiaro
- un bancone frigo in acciaio
- n. 6 banconi frigo per gelati  
tavolo in legno con ripiani in  
metallo



- un cuscino in feltro
- un baricane in acciaio
- un forno Smeg in acciaio
- un ripetitore in acciaio per dolo.
- un megnone 60/11
- una spumigera.
- una rotante in ceramica
- due sedie
- vari contenitori variati: alcune bottiglie in acciaio, bicchiere in vetro bicchiere e ocassero vari
- due contenitori in plastica bianca
- altri utensili da local e presenti in un archivio.

#### BENI POSTI NEL LOCALE DEPOSITO

- circa 300 litri in plastica di cui alcuni particolari demagogici
- n. 370 poltroncine in plastica bianca e nera
- n. 180 poltroncine in plastica rosa
- n. 36 poltroncine in alluminio
- n. 75 sedie in plastica di colore bianco
- n. 1 sedia in alluminio
- n. 1 traspirante freddo
- n. 18 cira di altri particolari oggetti
- n. 80 tavole in plastica di colore rosso/bianco.



**BENI POSTI NEL LOCALE ADIACENTE AL DEPOSITO**

- 4 granitori
  - 1 urne maciughe fa il ghiaccio
  - 1 in lavastoviglie
  - uno affettatrice
  - un frullatore - tritaphocis
  - 4 protini di cui tre per panini.
  - macchina per il caffè
  - un portacornetti
  - 2 pacchi veri contenenti macchinari per caffè
- 
- 5 diversi contenitori contenenti bicchieri biodegradabili e pile di rotoloni di carta
  - una scala in acciaio
  - 7 contenitori pasta - ricami
  - trancitori (e s) del tipo originali del bar e della gelateria

**BENI POSTI NEL LOCALE SHOP**

- 250 bottiglie o siringhe in alluminio e talle  
bruc
- n. 2 scale bilite
- n. 1 scaffalatura in legno con ripiani
- n. 1 armadietto porta scarpe
- n. 1 cornetto e un tavolo per panini





## BENI POSTI NELL'AREA DOCCE-SPOGLIATOI

- Compensatore OMA ITALY - N° 1 tavolo e 1 mobilitato in ferro
- N° 22 armadietti con 3 scomparti per costose  
baci piccoli di varie misure
- lavatrice a coppia per uso giardino  
Honda GC 135
- N° 192 ombrelloni da spiaggia di varie misure  
e colori, da 2 a 4 posti, con schienali  
di varie stoffe di portinelle del letto.
- N° 22 ombrelloni da spiaggia di varie  
misure con schienali del letto.

- N° 2 idropultrici di marca Comet
- N° 1 armadietto di legno francese
- N° 1 tavolo in legno
- N° 4 motori d'acqua - pompe autochlor  
E-tod.
- N° 4 bruciatori elettrici in drossa
- N° 2 ombrelloni grandi
- N° 10 tavoli tavoli in legno
- N° 3 scaffalature metalliche con tavole  
interiori vari
- N° 2 tavoli - ventole e seggi.
- N° 1 scaffalatura in legno con interiore  
vari.



**BENI POSTI NEL LOCALE INFERMERIA**

- 1 tavolo girevole
- 1 vetrinetta con altri inventari attenti per  
sterilizzazione.
- un tavolo a due posti
- un mobile a girare
- un ripiano apribile
- un porta TV colore legno chiaro
- un cassetto
- un cassetto trasparente.

**BENI POSTI NELLA ZONA TENDONE RISTORANTE**

- una linea self-service in acciaio  
marca Zanussi per una ristorante.  
(linea fredda e linea calda)
- N. 10 tavole in legno
- N. 43 panche in legno
- N. 30 tavole di plastica di colore scuro
- N. 100 sedie in plastica di colore scuro  
con cinture in acciaio. Tavole del tipo  
1R 63V di la riga sono di colore  
di meno di proprietà dell'azienda  
Nicola Coruso vuole le sedie  
riga di proprietà del predetto Coruso.



- N. 4 fiammelle rugate inox da cucina
- N. 1 cassetta in plastica di colore rosso
- N. 1 bruciatore di gas marca Vobis di colore nero.
- N. 5 status in ceramica
- N. 1 lettiga di parrucche dell'aspiromare
- N. 21 bicchieri da spazzolino d'osio colore.
- N. 1 cassetta in plastica di colore giallo
- N. 4 contenitori in acciaio per olio.

### BENI POSTI NELLA ZONA CUCINA

- N. 1 frigorifero in acciaio marca Zappas
- un cassetto in acciaio
- un forno Zanus in acciaio
- un tavolo in acciaio inox
- cuscini in acciaio Zanus con dep. Keltan
- 4 piatti e coperchi in acciaio
- un tavolo con due ripari
- un lavello in acciaio inox
- appendiabiti in acciaio con 4 ripari
- tavolo in acciaio inox
- tavolo in acciaio con bruciatore con ante
- Stovetta
- una appendiabiti
- tavolo parte legno
- una stovetta in ceramica



**BENI POSTI NEL LOCALE ADIACENTE ALLA CUCINA**

- parte-pans in acciaio forato parte della  
linea self service.
- piccoli carrelli con ruote
- tavoli in acciaio con 2 postelli e piano
- un tavolo in acciaio
- celle frigo marca ARMA con stuf  
occupati contenenti appetiti della  
cucina e altri di cucina.
- alcune frigo (vetrinette) antica feltre e  
de loro " " "
- tavolo di proporzioni in acciaio con  
due ripiani.
- 2 banconi frigo brand di loro  
una con frangiate
- scaffalatura in acciaio con 4 ripiani.
- tavolo da lavoro in acciaio e  
2 ripiani.

**BENI POSTI NEL LOCALE TECNICO SOTTOSTANTE LE PISCINE****MULTIPISTA E TOBOGA**

- N. 8 filtri e sabbie
- N. 4 pompe di sollevamento per gli impianti
- N. 3 quadri elettrici
- N. 7 tavoli in plastica



**BENI POSTI NEL CAMPO DA TENNIS**

Si rinvenne altri due vecchi tavoli da tennis  
con rete in legno, in tubolare d'acciaio - due materassi e  
indumenti vari.

**CONTAINER ABITATIVO**

Due tre armadietti, un letto a castello -  
un comodino, un armadio, due comodini,  
una consolle; <sup>note</sup> con condizionatore portatile.  
Bello matrimoniale  
Nelle parti del terreno antistante il mare  
si rinvennero due piccole sculture di resina  
e m. e piccoli oggetti di stagno con  
cubioli.

L'elenco completo dei beni mobili come sopra riportati è riportato nel tabulato di cui all'**Allegato "T1"** completo del relativo valore stimato per ogni singolo bene mobile.

**LOTTO 2 beni mobili**

Nel presente lotto sono ricomprese soltanto le baracche in legno che vengono montate nel periodo estivo nella spiaggia quasi di fronte il parco acquatico.

Le baracche occupano una superficie di circa mq.80 e sono costituite da tavole in legno chiodate per formare le pareti, tavole in legno sorrette da quadrilini sempre in legno dove poggiano le coperture ed, infine, pedane in legno alloggiate sulla sabbia. Trattandosi di baracche che svolgono la loro funzione limitatamente al periodo



estivo durante la stagione balneare le tavole sono semplicemente affiancate e non hanno nessun tipo di protezione contro eventuali acquazzoni in quanto il loro scopo è quello di dare riparo e ombra ai bagnanti.

Le baracche di che trattasi sono state originariamente autorizzate dal Comune di Campobello di Mazara in forza di Permesso di Costruire n°9 del 17/05/2016.

### **3. Ricerche di mercato effettuate**

Al fine di attribuire un valore commerciale ai beni mobili e alle attrezzature sono state fatte ricerche presso operatori del settore al fine di potere avere un quadro completo dei valori di beni usati analoghi ed, inoltre, sono stati consultati siti internet specializzati nella vendita di attrezzature usate al fine di avere ulteriori termini di raffronto anche analizzando il valore a nuovo degli analoghi beni.

Nell'attribuire il valore ai singoli beni, attrezzature varie e attrezzature bar e ristorante, componenti elettriche ed elettroniche, lo scrivente C.T.U. ha considerato alcuni fattori essenziali, fra cui:

- la svalutazione propria “del bene usato” quantificata secondo le percentuali di ammortamento stabilite dalla vigente normativa;
- la svalutazione legata ad un'usura fisiologica delle componenti meccaniche ed elettriche di quelle apparecchiature e macchinari che sono soggette a tale tipologia di usura richiedendo periodici interventi di manutenzione per sostituzione di componenti considerando anche l'utilizzo intensivo che si è svolto negli anni passati.



- la svalutazione legata ai costi di spostamento/trasloco nonché di smontaggio/rimontaggio in altro sito soprattutto delle apparecchiature più grandi del bar e della cucina nonché alle vetrine frigo che, per essere eventualmente spostate, necessitano di un'operazione di disassemblaggio effettuata da personale qualificato con considerazione dei relativi costi;
- l'obsolescenza tecnologica delle componenti hardware che dopo cinque anni fa sì che i PC siano da considerare appetibili in maniera quasi nulla sul mercato dell'usato, visto il veloce progresso tecnologico di tali componenti, facendo attribuire un valore soltanto residuale anche perché, assieme all'evoluzione tecnologica dell'hardware, si assiste parallelamente ad un costante calo dei prezzi di acquisto degli apparecchi nuovi. Nel caso specifico il valore è stato assunto pari a zero stante il prolungato disuso dei PC e per il furto del portatile Asus.

A seguito delle superiori considerazioni appare evidente che alcuni dei beni facenti parte dell'inventario hanno ad oggi un valore molto basso poiché risulta essere antieconomico lo smontaggio ed il loro eventuale rimontaggio nel caso di vendita a terzi potenziali acquirenti. Infatti, nel luogo in cui questi si trovano, sono valorizzati per la funzione che svolgono nell'ambito dell'attività commerciale che vi svolgeva o che vi si potrebbe continuare a svolgere mentre, qualora rimossi per essere ricollocati in altro sito, perderebbero buona parte del loro valore commerciale.



#### **4. Determinazione del valore dei beni**

Alla luce delle verifiche e delle ricerche di mercato effettuate ed anche in considerazione di quanto riportato nel precedente paragrafo 3, lo scrivente CTU ha ritenuto attribuire ai beni e alle attrezzature incluse nell'inventario e indicate al precedente **“LOTTO 1 beni mobili”** il valore complessivo di **€.16.553,00**.

**La specifica** dei valori dei singoli beni, attrezzature e componenti è riportata **nell'allegata TABELLA “T1”** che fa parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica.

---

Per quanto riguarda il valore delle baracche indicate nel **“LOTTO 2 beni mobili”** lo scrivente CTU attribuisce un valore di **€.1.000,00**.

---

Tanto si relaziona per l'espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, lì **28/11/2023**

IL C.T.U.  
*Geom. Gaspare Mannone*  
*Documento firmato digitalmente*





TABELLA "T1"

Progr.	Ubicazione mobili e attrezzature	Quantità	Tipologia di beni	Prezzo unitario	VALORE
1	Locale direzione	1	Cassaforte con mobile in legno	100,00 €	100,00 €
2		6	Casse acustiche Eurolive	20,00 €	120,00 €
3		1	Scaffalatura in bambù	30,00 €	30,00 €
4		1	Tavolino	10,00 €	10,00 €
5		3	Sedie in bambù	30,00 €	90,00 €
6		1	Divano in bambù	50,00 €	50,00 €
7		1	Scrivania in bambù con piano in vetro	70,00 €	70,00 €
8		1	Cestino in vimini	5,00 €	5,00 €
9		1	Cassettiera in bambù 3 cassetti	20,00 €	20,00 €
10		1	PC HP con mouse e tastiera e monitor Philips	0,00 €	0,00 €
11		1	Stampante Ricoh SP201NW	0,00 €	0,00 €
12		1	Computer portatile Asus	0,00 €	0,00 €
13		1	Orologio a pendolo	30,00 €	30,00 €
14		1	Lampada da tavolo in plastica	0,00 €	0,00 €
15		1	Mobiletto bianco con specchiera nel w.c. annesso	10,00 €	10,00 €
16	Locale biglietteria	1	Mobile con cassettiera in legno color grigio a 4 cassetti	50,00 €	50,00 €
17		1	PC con monitor, tastiera e stampante	0,00 €	0,00 €
18		6	Statue in cartapesta	0,00 €	0,00 €
19		2	Sdraio pieghevoli	0,00 €	0,00 €
20		16	Estintori	5,00 €	80,00 €
21		1	Totem informativo digitale marca Remius	0,00 €	0,00 €
22		3	Cassette in plastica	0,00 €	0,00 €
23		4	Valigiette portadocumenti	0,00 €	0,00 €
24		1	Cartoni con fili e materiale elettrico vario	0,00 €	0,00 €
25		1	Ventilatore	0,00 €	0,00 €
26		2	P.O.S.	0,00 €	0,00 €
27		2	Woofer 500W WF 1315 marca Karma	0,00 €	0,00 €
28		2	Scatole Kasanova con set 18 piatti	10,00 €	20,00 €
29	Spiazzo antistante l'entrata	1	Autocarro FIAT Doblò	500,00 €	500,00 €
30	Locale ufficio informazioni	1	Tavolo in legno con due cassetti contentente materiale vario	0,00 €	0,00 €
31		22	Sedie sdraio telati color blu e giallo	4,00 €	88,00 €

TABELLA "T1"

Progr.	Ubicazione mobili e attrezzature	Quantità	Tipologia di beni	Prezzo unitario	VALORE
32		1	Videoregistratore TEKNA per sistema di videosorveglianza	0,00 €	0,00 €
33		4	Calcolatrici	0,00 €	0,00 €
34		2	Macchine controlla banconote	0,00 €	0,00 €
35		1	Telefono cordless	0,00 €	0,00 €
36		1	Pos	0,00 €	0,00 €
37		2	Tavoli plastica rossi	5,00 €	10,00 €
38		4	Sedie plastica rosse	2,50 €	10,00 €
39		1	Sgabello	0,00 €	0,00 €
40		3	Sedie con seduta rossa	5,00 €	15,00 €
41		2	Mobiletti con scaffalatura in legno o formica	0,00 €	0,00 €
42		2	Stampanti multifunzione Samsung	0,00 €	0,00 €
43		1	Scrivania in legno	0,00 €	0,00 €
44		1	Distruggi-documenti	0,00 €	0,00 €
45		1	Cestino	0,00 €	0,00 €
46		1	Estintore	5,00 €	5,00 €
47		1	Vaso in ceramica	0,00 €	0,00 €
48	Zona bar esagonale	1	Bancone in acciaio a 4 scomparti e 4 cassetti con piano in marmo	300,00 €	300,00 €
49		1	Autocarro Gasolone bianco	0,00 €	0,00 €
50	Locale tecnico sottostante le piscine	3	Filtri a sabbia ad uso piscina grande	0,00 €	0,00 €
51		3	Filtri a sabbia ad uso piscina piccola	0,00 €	0,00 €
52		1	Quadro elettrico	0,00 €	0,00 €
53		2	tavoli	0,00 €	0,00 €
54		6	Sedie in plastica	0,00 €	0,00 €
55		1	Materiale vario in disuso	0,00 €	0,00 €
56		1	Fustino verde per cloro	0,00 €	0,00 €
57	Locale magazzino	1	Frigorifero Zanussi a due ante in acciaio	350,00 €	350,00 €
58		1	Vecchio forno a microonde marca Schneider	0,00 €	0,00 €
59		2	Armadi metallici contenenti tovagliato	0,00 €	0,00 €
60		7	Armadi vetrina-frigo	50,00 €	350,00 €
61		1	Bancone vetrina a 3 ripiani in vetro	100,00 €	100,00 €
62		1	Bancone frigo marca IOR	50,00 €	50,00 €
63		2	Macchina per il caffè	150,00 €	300,00 €
64		8	Tavolini quadrati colore bianco	10,00 €	80,00 €



TABELLA "T1"

Progr.	Ubicazione mobili e attrezzature	Quantità	Tipologia di beni	Prezzo unitario	VALORE
65		1	Banco frigo in acciaio	100,00 €	100,00 €
66		3	Banconi frigo per gelati	120,00 €	360,00 €
67		1	Tavolo in legno con ripiano in marmo	50,00 €	50,00 €
68		1	Armadio in plastica	10,00 €	10,00 €
69		1	Bancone in acciaio	100,00 €	100,00 €
70		1	Forno SMEG in acciaio	120,00 €	120,00 €
71		1	Recipiente in acciaio per olio	10,00 €	10,00 €
72		1	Macinino per caffè	80,00 €	80,00 €
73		1	Spremiagrumi	25,00 €	25,00 €
74		1	Statua in resina	0,00 €	0,00 €
75		2	Sdraio	0,00 €	0,00 €
76		1	Contenitori contenenti accessori bar tra cui un cestello in acciaio, brocche in vetro, bicchieri e accessori vari.	20,00 €	20,00 €
77		2	Contenitori in plastica bianca	5,00 €	10,00 €
78		1	Autoclave	0,00 €	0,00 €
79	Locale deposito	300	Lettini in plastica di cui alcuni parzialmente danneggiati	3,00 €	900,00 €
80		370	poltroncine in plastica bianca	2,50 €	925,00 €
81		180	Poltroncine in plastica rossa	2,50 €	450,00 €
82		32	Poltroncine in alluminio	5,00 €	160,00 €
83		25	Sedie in plastica di colore bianco	2,50 €	62,50 €
84		1	Scala in alluminio	5,00 €	5,00 €
85		1	Transpallet colore giallo	50,00 €	50,00 €
86		18	Cestini porta-spazzatura	5,00 €	90,00 €
87		80	Tavoli in plastica in parte rossi ed in parte bianchi	5,00 €	400,00 €
88	Locale adiacente al deposito	4	Granitori	120,00 €	480,00 €
89		1	Macchina per il ghiaccio	80,00 €	80,00 €
90		1	Lavatazzine	120,00 €	120,00 €
91		1	Affettatrice	80,00 €	80,00 €
92		1	Frullatore tritaggiaccio	250,00 €	250,00 €
93		4	Piastre di cui tre per panini	50,00 €	200,00 €
94		1	Macinino per il caffè	80,00 €	80,00 €
95		1	Contenitore portacornetti	30,00 €	30,00 €
96		2	Sacchi neri contenenti macinini per il caffè	50,00 €	100,00 €
97		5	Cartoni di bicchieri d'acqua	3,00 €	15,00 €
98		5	Confezioni da due rotoloni	3,00 €	15,00 €
99		1	Scala in acciaio	15,00 €	15,00 €
100		7	Contenitori porta rifiuti	5,00 €	35,00 €



TABELLA "T1"

Progr.	Ubicazione mobili e attrezzature	Quantità	Tipologia di beni	Prezzo unitario	VALORE	
101		9	Tendoni del locale esagonale, del bar e della gelateria	0,00 €	0,00 €	
102	Locale shop	250	Lettini/sdraio in alluminio	4,00 €	1.000,00 €	
103		2	Calcio balilla	80,00 €	160,00 €	
104		4	Scaffalature in legno con ripiani	25,00 €	100,00 €	
105		1	Armadietto portascarpe	0,00 €	0,00 €	
106		1	Carrello portatutto	30,00 €	30,00 €	
107		1	Vecchio frigorifero	0,00 €	0,00 €	
108		Area docce-spogliatoi	1	Compressore OMA ITALY	0,00 €	0,00 €
109	1		Tavolo	5,00 €	5,00 €	
110	1		Mobiletto in plastica	5,00 €	5,00 €	
111	1		Armadio con tre file da 9 scomparti per custodia chiavi di colore azzurro	0,00 €	0,00 €	
112	1		Irroratrice a scoppio per giardino marca Honda GC 135	100,00 €	100,00 €	
113	191		Ombrelloni da spiaggia di colore verde e giallo-blu	2,50 €	477,50 €	
114	22		Ombrelloni da spiaggia di colore bianco-rosso	2,50 €	55,00 €	
115	1		Idropulitrice marca Comet	80,00 €	80,00 €	
116	1		Armadio di legno e formica	0,00 €	0,00 €	
117	1		Tavolino in legno	0,00 €	0,00 €	
118	1		Motore d'acqua- pompa autoclave E-tech	20,00 €	20,00 €	
119	1		Bicicletta elettrica in disuso	0,00 €	0,00 €	
120	2		Ombrelloni grandi	5,00 €	10,00 €	
121	10		Tavoli tondi in legno	0,00 €	0,00 €	
122	3		Scaffalature metalliche contenenti utensili vari	50,00 €	150,00 €	
123	8		Attrezzi da giardino (pale- rastrelli-zappe)	10,00 €	80,00 €	
124	1		Scaffalatura in legno con utensili vari	50,00 €	50,00 €	
125	Locale infermeria		1	Bancone gelati Algida	50,00 €	50,00 €
126			1	Vetrina alta contenente attrezzi da infermeria	40,00 €	40,00 €
127			1	Barella a cucchiaio	30,00 €	30,00 €
128		1	Mobile angolare	10,00 €	10,00 €	
129		1	Separè apribile	5,00 €	5,00 €	
130		1	Porta-TV colore legno chiaro	0,00 €	0,00 €	
131		1	Carrello	0,00 €	0,00 €	
132		1	Carrello trasportatore	30,00 €	30,00 €	



TABELLA "T1"

Progr.	Ubicazione mobili e attrezzature	Quantità	Tipologia di beni	Prezzo unitario	VALORE	
133	Zona tendone ristorante	1	Linea self-service in acciaio marza Zanussi per uso ristorazione (linea fredda e linea calda)	1.000,00 €	1.000,00 €	
134		10	Tavoli in legno	5,00 €	50,00 €	
135		43	Panche in legno	5,00 €	215,00 €	
136		30	Tavoli in plastica colore verde	5,00 €	150,00 €	
137		100	Sedie in plastica colore verde	2,50 €	250,00 €	
138		1	Motociclo Honda Bali targa ██████████	100,00 €	100,00 €	
139		2	Biciclette	30,00 €	60,00 €	
140		1	Fornello singolo INOX da cucina	20,00 €	20,00 €	
141		1	Canoa in plastica rossa	0,00 €	0,00 €	
142		1	Barbecue a gas marca Valex di colore nero	30,00 €	30,00 €	
143		5	Statue in resina	0,00 €	0,00 €	
144		1	Lettiga di pertinenza dell'infermeria	30,00 €	30,00 €	
145		21	Bidoni spazzatura di tipo alto di vario colore	5,00 €	105,00 €	
146		1	Canoa in plastica gialla	0,00 €	0,00 €	
147		1	Contenitore in acciaio per olio	15,00 €	15,00 €	
148		Zona cucina	1	Frigorifero in acciaio Zoppas	350,00 €	350,00 €
149			1	Tavolino in acciaio (nel verbale erroneamente indicato come carrello)	30,00 €	30,00 €
150	1		Forno Zanussi in acciaio	350,00 €	350,00 €	
151	1		Tavolino in acciaio inox	30,00 €	30,00 €	
152	1		Cucina in acciaio Zanussi con doppio bollitore, 4 fuochi e cappa in acciaio	400,00 €	400,00 €	
153	1		Tavolo con due ripiani	50,00 €	50,00 €	
154	1		Lavandino in acciaio inox	30,00 €	30,00 €	
155	1		Scaffalatura in acciaio 4 ripiani	50,00 €	50,00 €	
156	1		Tavolino in acciaio inox	30,00 €	30,00 €	
157	1		Tavolo in acciaio contenitore con ante scorrevoli	60,00 €	60,00 €	
158	1		Affettatrice	40,00 €	40,00 €	
159	1		Tavolo porta teglie	30,00 €	30,00 €	
160	1		Statua in resina	0,00 €	0,00 €	
161	Locale adiacente alla cucina	1	Porta pane in acciaio facente parte della linea self-service	80,00 €	80,00 €	
162		1	Piccolo carrello con ruote	20,00 €	20,00 €	



TABELLA "T1"

Progr.	Ubicazione mobili e attrezzature	Quantità	Tipologia di beni	Prezzo unitario	VALORE	
163		1	Lavelli in acciaio con 2 pozzetti e piano laterale	80,00 €	80,00 €	
164		1	Tavolo in acciaio	30,00 €	30,00 €	
165		1	Cella frigo marca ARNEG con due scomparti contenenti suppellettili della cucina e attrezzi da cucina	400,00 €	400,00 €	
166		1	Colona frigo (vetrinetta) Antica gelateria del Corso	80,00 €	80,00 €	
167		1	Tavolo di preparazione in acciaio con due ripiani	50,00 €	50,00 €	
168		1	Bancone frigo bianco (un secondo bancone non è funzionante)	80,00 €	80,00 €	
169		1	Scaffalatura in acciaio con 4 ripiani	50,00 €	50,00 €	
170		1	Tavolo da lavoro in acciaio a 2 ripiani	50,00 €	50,00 €	
171		Locale tecnico sottostante le piscine multipista e toboga	6	Filtri a sabbia	0,00 €	0,00 €
172			4	Pompe di sollevamento per gli impianti	0,00 €	0,00 €
173	3		Quadri elettrici	0,00 €	0,00 €	
174	7		Tavoli in plastica	0,00 €	0,00 €	
175	Campo da tennis	1	Vecchia roulotte priva di targa con all'interno mobiletti in legno, TV Nordmende, due materassi e indumenti vari	600,00 €	600,00 €	
176	Container abitativo	1	Container abitativo completo di arredi interni	800,00 €	800,00 €	

**TOTALE VALORE BENI MOBILI DI CUI AL "LOTTO 1 BENI MOBILI" = 16.553,00 €**

**Il C.T.U.**

*geom. Gaspare Mannone*

*Documento firmato digitalmente*

