

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE FALLIMENTARE

Curatela Fallimento R.F. 23/2021



G. I: Dott.ssa

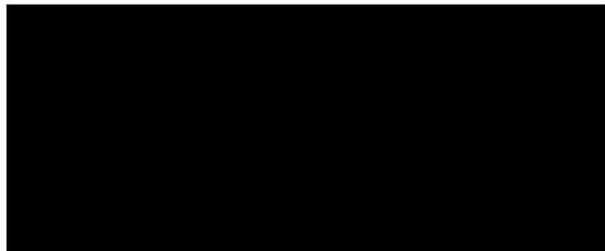


Curatore: Avv



RELAZIONE TECNICA

Marsala, li 11/12/2023



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Con sentenza resa in data 18/11/2021, il Tribunale di Marsala – Sez. Fallimentare – ha dichiarato il fallimento della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] con legale rappresentante [REDACTED], nato a Paceco il 01/07/1958 ed ivi residente nella località [REDACTED]

Con Istanza n°4/2021 del 30/12/2021, avanzata dal Curatore Avv. [REDACTED] viene indicato il sottoscritto quale perito al fine di procedere alla stima dei beni oggetto di fallimento in capo alla predetta società [REDACTED]

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, dopo un'attenta analisi dei documenti in possesso, inerenti i beni indicati nella procedura di fallimento, ha proceduto all'individuazione degli immobili su base catastale e su piattaforme open source (topoprogram, Google, SITR Sicilia) per recarsi sui luoghi e verificare lo stato di consistenza e manutenzione degli stessi immobili indicati nella visura ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II..

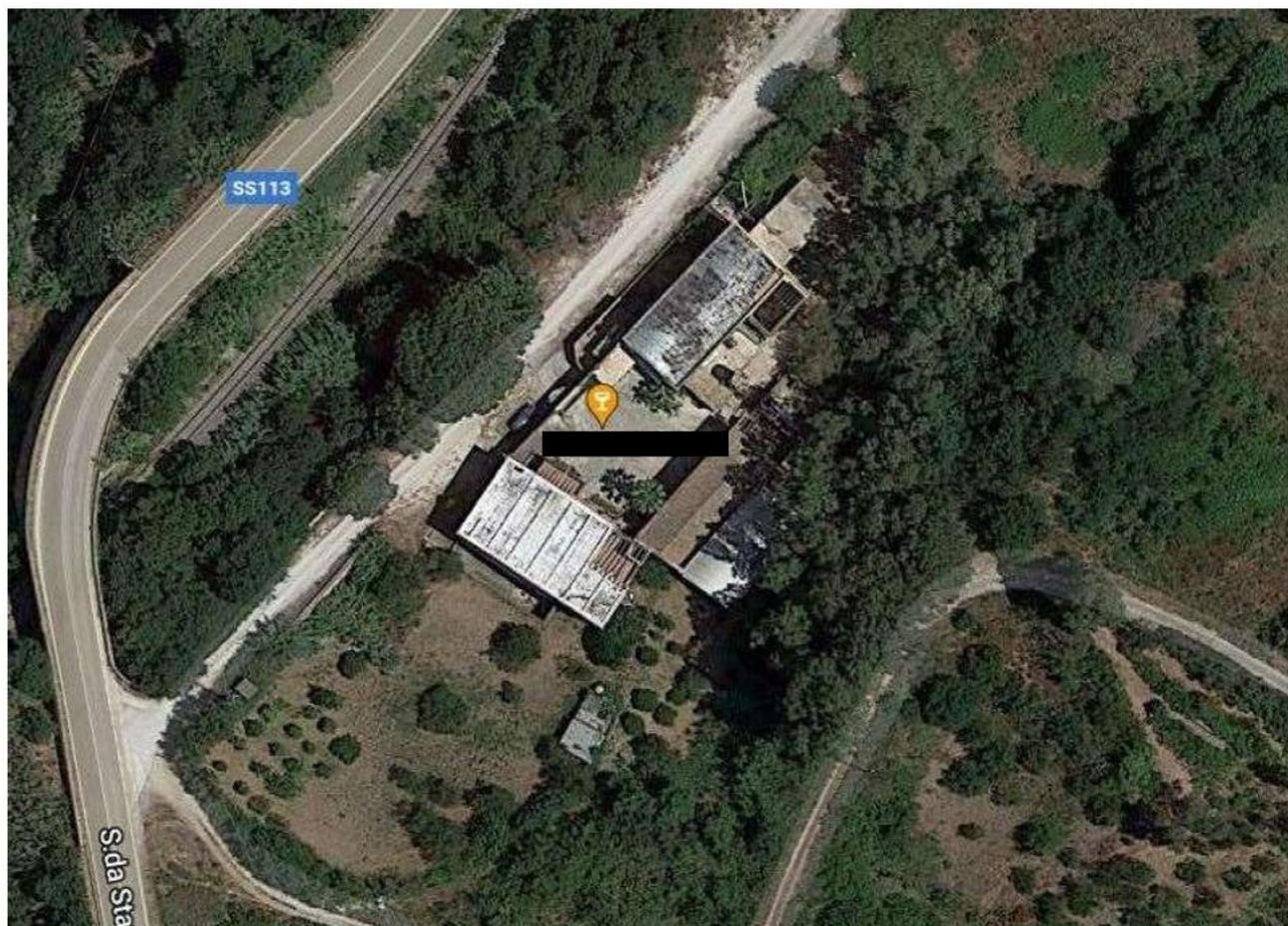
In data 16/03/2022, in possesso della documentazione ipocatastale e delle aereofotogrammetrie, insieme al Curatore Avv. [REDACTED] ci si è recati sui luoghi per identificare, verificare lo stato di consistenza e d'uso degli immobili oggetto della curatela.

In data 03/03/2023, in possesso della documentazione ipocatastale e delle aerofotogrammetrie, si è proceduto ad un secondo sopralluogo al fine di identificare le disformità riscontrate tra la documentazione in possesso e la realtà dei luoghi.

A seguito di tali disformità riscontrate, si è proceduto al rilevamento e misurazione dei corpi fabbrica per quanto possibile, sia esternamente sia internamente, al fine di riportare su nuove planimetrie la reale situazione dei fabbricati di cui si dirà in seguito.

Descrizione generale del complesso enologico e dati catastali dei beni oggetto di esecuzione

L'intero complesso enologico di che trattasi, costituito dai corpi fabbrica dislocati attorno ad un atrio e dal terreno confinante, ricade in agro del Comune di Calatafimi - Segesta, C/da Marzuko-Kaggera così come meglio identificati nell'allegato "A" che segue.



Aereofoto Google

STUDIO TECNICO GIACALONE

DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

ALLEGATO A : Prospetto catastale riepilogativo immobili

N	Comune	Località	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup.Cat.(mq)	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	63	INCOLT PROD	U	510	0,08	0,08
2	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	285	VIGNETO	4	180	0,98	0,56
3	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	284	AA - VIGNETO	3	543	4,07	1,68
					AB - SEMINATIVO	3	517	1,74	0,80
4	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	283	SEMINATIVO	5	1110	1,15	0,69
5	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	61	AA - SEMINATIVO	3	2164	7,26	3,35
					AB - OLIVETO	2	476	3,44	2,70
6	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	62	FABB RURALE	----	46	----	----
7	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	289	VIGNETO	3	1160	8,69	3,59
8	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	247	AA - INCOLT PROD	U	987	0,15	0,15
					AB - SEMINATIVO	3	653	2,19	1,01
9	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	393	OLIVETO	2	1135	8,21	6,45
10	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	59	OLIVETO	2	1529	11,06	8,69
11	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	246	SEMIN ARBOR	3	261	1,08	0,40
13	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	245	SEMIN ARBOR	3	317	1,31	0,49
16	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	56	VIGNETO	3	769	5,76	2,38
17	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	55	SEMIN ARBOR	4	1570	4,05	2,43
18	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	54	SEMIN ARBOR	4	560	1,45	0,87
19	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	53	AREA FAB. DM.	----	64	----	----
20	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	22	SEMINATIVO	2	720	3,72	1,12
21	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	23	AREA FAB. DM.	----	34	----	----
22	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	21	OLIVETO	2	265	1,92	1,51
23	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	333	SEMINATIVO	3	265	0,89	0,41
24	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	379	OLIVETO	2	480	3,47	2,73
SUP CATASTALE TOT							16315		
N	Comune	Località	Foglio	Part.	Categoria		Rendita €		
1	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	385 - 1	D 1		5.887,60		
2	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	385 - 2	A / 2	4 (10 Vani)	619,75		
3	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	427 (EX 394)	D 1		51,65		

Al fine di poter procedere alla stima dei beni e per una migliore descrizione ed individuazione degli immobili si è proceduto alla visione degli stessi, effettuando un cospicuo report fotografico che si allega alla presente e che ne fa parte integrante.

I beni oggetto della presente sono così costituiti, da Opificio industriale, adibito a stabilimento enologico con locali annessi ed aree di pertinenza, fabbricato civile abitazione e terreni agricoli adiacenti e confinanti con il complesso dei fabbricati.

I beni sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Calatafimi-Segesta, nel foglio di mappa 28 particella 385 sub 1 – 2 e particella 427 (ex 394), siti in contrada Marzuko – Kaggera; ed al N.C.T. al foglio 28 particelle 21 – 22 – 23 – 53 – 54 – 55 - 56 - 57 - 59 - 245 - 246 - 61 - 62 - 63 - 247 - 283 - 284 - 285 - 289 - 393 – 394 – 333 - 379; come da prospetto riepilogativo con dati catastali. (***“ALL. A”- Prospetto catastale riepilogativo Immobili GEPI srl***).

Inoltre, si allega la sovrapposizione del mappale con l’ aereofoto google attraverso il sistema topoprogram, lo stralcio della mappa d’impianto e stralcio aggiornato con perimetrazione della proprietà [REDACTED] oggetto di esecuzione. (***“ALL. B” – Aereofoto + catastale***).

La proprietà dei beni, effettuando le visure catastali e le immobiliari sono in capo alla [REDACTED] tranne la particella 427 (ex 394) che era di proprietà del Sig. [REDACTED] con il diritto di superficie in favore del [REDACTED] con costituzione del 22/11/2000 Pratica n. 169400.

Una volta individuati su estratto di mappa i beni oggetto della presente, si è proceduto a richiedere telematicamente gli elaborati planimetrici all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Trapani, per verificare la corrispondenza con quanto indicato in visura catastale e la realtà dei luoghi, ma le planimetrie risultano non

rilasciabili dal sistema SISTER dell'agenzia delle Entrate Ufficio Territorio; Dopo accurate ricerche si sono rinvenuti due elaborati planimetrici, non datati, rilasciate dal catasto edilizio urbano. (*“ALL. C” – Elaborati planimetrici catasto*).

Come già accennato, esaminando gli elaborati planimetrici dei fabbricati, lo stralcio planimetrico catastale e confrontandoli con l'aereofotogrammetria, si evidenzia che le sagome dei fabbricati riportate in catasto nell'estratto di mappa non coincide con le sagome dei fabbricati presenti sui luoghi e con l'aereofotogrammetria. (*“ALL. B - Aereofo + catastale*).

Inoltre si è proceduto a richiedere gli atti di compravendita (contratto di Mutuo del 04/12/2001 e Cessione Azienda del 14/01/2002) al Notaio [REDACTED] (*“ALL. E - E1” – Atti Notaio [REDACTED]*), dai quali si evince che una parte degli immobili sono stati dichiarati dal venditore come costruiti ante 1967, ad eccezione di alcuni locali che sono stati edificati con licenza edilizia n° 11 rilasciata dal Comune di Calatafimi il 27/01/1997; (*“ALL. D” – Licenza edilizia*).

In data 21/03/2022, è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Calatafimi-Segesta la documentazione inerente la concessione n. 11 suindicata, ma ancora oggi non si ha alcuna risposta da parte del servizio. Successivamente e per le vie brevi, il responsabile comunica che nell'archivio del Comune non vi è alcuna documentazione progettuale inerente le concessioni edilizie di che trattasi.

Alla luce delle oggettive difficoltà, nel recuperare documentazione ufficiale circa la regolarità dell'immobile e dopo ulteriori ricerche presso altri uffici pubblici si è proceduto in data 21/06/2023 a richiedere all'Ufficio del Genio Civile di Trapani – Servizio Archivio, se fosse presente qualche pratica inerente l'opificio in questione indicando un numero di pratica (n° 17117) recuperato da un' autorizzazione

rilasciata dal Comune di Calatafimi dalla quale si evince che il Genio Civile aveva rilasciato un' autorizzazione, in data 23/08/1976 con il n° 13839 (**"ALL. G.C." – Autorizzazione Genio Civile**).

Dopo una estenuante ricerca della pratica negli archivi storici del Genio Civile da parte dei funzionari preposti, solo a fine luglio del 2023 il sottoscritto è venuto in possesso di documentazione inerente un progetto di ampliamento di stabilimento enologico presentato dalla ditta [REDACTED]

In tale documentazione, che si allega agli atti, si evince la presenza di un' autorizzazione, rilasciata alla ditta [REDACTED] ad eseguire i lavori di ampliamento, in conformità al progetto depositato e vistato dal Genio Civile di Trapani, giusta Autorizzazione 13839 del 23/08/1976 prot. 3320 Rep. II.

Tra la documentazione presente nel fascicolo del Genio Civile, come si evince dalla "relazione a struttura ultimata" (**"ALL. G.C.3" - RELAZIONE A STUTTURE ULTIMATE**) datata il 10/09/2001 (prot. 15330 del 13/11/2001) a firma dell'Ing. [REDACTED]

[REDACTED] i lavori di ampliamento dell'opificio hanno subito rallentamenti realizzativi e varianti in corso d'opera del progetto originario.

Successivamente in data 13/11/2001 con prot. 15362 del 26/09/2001 viene rilasciato il certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 Legge 2.2.74 n. 64 ed al DM 16.01.96, che si allega unitamente al verbale di sopralluogo propedeutico al rilascio di detto certificato (**"ALL. G.C.2" - CERTIFICATO CONFORMITA'+VERBALE SOPRALLUOGO**).

Da quanto si evince nelle tavole del progetto depositato ed approvato dal Genio Civile e dalla relazione a strutture ultimate, solo alcune delle opere autorizzate sono state realizzate e precisamente le strutture indicate nella legenda con i numeri 3-4-

5-16 della "planimetria generale GC – TAV.1". (**"ALL. G.C.4" PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO GC**).

Tali interventi, al momento del sopralluogo, di cui si dettaglierà in seguito, risultano disformi, sia in planimetria sia in destinazione d'uso, rispetto al progetto approvato al Genio Civile (**ALL. G.C. - TAV 12 – PIANO PRIMO – PIANO RIALZATO**) e con quanto presente nelle planimetrie catastali.

La superficie complessiva catastale dei terreni è di Ha. **01.63.15** oltre le superfici occupate dai fabbricati ed accessori.

Si precisa che le categorie catastali indicate in visura e riportate nel prospetto riepilogativo non coincidono con la reale destinazione dei terreni, in quanto allo stato attuale risultano abbandonati e comunque incolti e con presenza di alberature di diversa specie.

Cronistoria dati catastali

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
dall'impianto al 13/01/1970	[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE) [REDACTED] (3/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (3/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (3/4) [REDACTED] (1/4)	CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 284 SUP. (ha are ca) 0.10.80
dal 13/01/1970 al 14/01/2002	[REDACTED]	
dal 14/01/2002	[REDACTED]	
dall'impianto al 13/01/1970	[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE) [REDACTED] (3/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (3/4)	CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 285 SUP. (ha are ca) 0.01.80

STUDIO TECNICO GIACALONE

DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

<p>dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002</p>	<p>[REDACTED] (1/4) [REDACTED] (3/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED]</p>	
<p>dall'impianto al 13/01/1970 dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002</p>	<p>[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE) [REDACTED] (3/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (3/4)</p>	<p>CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 283 SUP. (ha are ca) 0.11.10</p>
<p>dall'impianto al 13/01/1970 dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002</p>	<p>[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (3/4)</p>	<p>CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 61 SUP. (ha are ca) 0.26.40</p>
<p>dall'impianto al 13/01/1970 dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002</p>	<p>[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (1/4) [REDACTED] (3/4)</p>	<p>CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 62 SUP. (ha are ca) 0.00.46</p>
<p>dall'impianto al 13/01/1970</p>	<p>[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE) [REDACTED] (3/4)</p>	<p>CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 289 SUP. (ha are ca) 0.11.60</p>

dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002	[REDACTED]	
dall'impianto al 13/01/1970	[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE)	CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 247 SUP. (ha are ca) 0.16.40
dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002	[REDACTED]	
dall'impianto al 13/01/1970	[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE)	CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 393 SUP. (ha are ca) 0.11.35
dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002	[REDACTED]	
dall'impianto al 13/01/1970	[REDACTED] (USUFRUTTUARIO PARZIALE)	CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 63 SUP. (ha are ca) 0.05.10

STUDIO TECNICO GIACALONE

DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

dal 13/01/1970 al 14/01/2002 dal 14/01/2002		
Dall'impianto al 16/07/1971 Dal 16/07/1971 al 29/12/1984 Dal 29/12/1984 al 14/01/2002 dal 14/01/2002		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 59 SUP. (ha are ca) 00.15.29
Dall'impianto al 16/07/1971 Dal 16/07/1971 al 29/12/1984 Dal 29/12/1984 al 14/01/2002 dal 14/01/2002		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 246 SUP. (ha are ca) 00.02.61
Dall'impianto al 16/07/1971 Dal 16/07/1971 al 29/12/1984 Dal 29/12/1984 al 14/01/2002 dal 14/01/2002		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 245 SUP. (ha are ca) 00.03.17
Dall'impianto al 16/07/1971 Dal 16/07/1971 al 29/12/1984 Dal 29/12/1984 al 14/01/2002 dal 14/01/2002		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 56 SUP. (ha are ca) 00.07.69
Dall'impianto al 29/04/1971		CATASTO TERRENI

STUDIO TECNICO GIACALONE

DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

Dal 29/04/1971 al 14/01/2022 Dal 14/01/2022		FG.28 P.LLA 55 SUP. (ha are ca) 00.15.70
Dall'impianto al 29/04/1971 Dal 29/04/1971 al 14/01/2022 Dal 14/01/2022		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 54 SUP. (ha are ca) 00.05.60
Dall'impianto al 29/04/1971 Dal 29/04/1971 al 14/01/2022 Dal 14/01/2022		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 53 SUP. (ha are ca) 00.00.64
Dall'impianto al 29/04/1971 Dal 29/04/1971 al 14/01/2022 Dal 14/01/2022		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 22 SUP. (ha are ca) 00.07.20
Dall'impianto al 29/04/1971 Dal 29/04/1971 al 14/01/2022 Dal 14/01/2022		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 23 SUP. (ha are ca) 00.00.34
Dall'impianto al 28/04/1974 Dal 28/04/1974 al 07/10/1977 Dal 07/10/1977 al 12/06/1978 Dal 12/06/1978 al 13/11/1990 Dal 13/11/1990 al 13/11/1990 dal 13/11/1990 al 01/09/2003 dal 01/09/2003 al 08/04/2004 dal 08/04/2004 al 31/03/2005		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 21 SUP. (ha are ca) 00.02.65

STUDIO TECNICO GIACALONE

DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

dal 31/03/2005		
Dall'impianto al 28/04/1974 dal 28/04/1974 al 07/10/1977 dal 07/10/1977 al 13/11/1990 dal 13/11/1990 al 01/09/2003 dal 01/09/2003 al 08/04/2004 dal 08/04/2004 al 31/03/2005 dal 31/03/2005		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 333 SUP. (ha are ca) 00.02.65
Dal 13/10/1988 al 05/11/1992 dal 05/11/1992 al 01/09/2003 dal 01/09/2003 al 31/03/2005 Dal 31/03/2005		CATASTO TERRENI FG.28 P.LLA 379 SUP. (ha are ca) 00.04.80
Dal 30/10/2000 al 14/01/2002 Dal 14/01/2002		CATASTO FABBRICATI FG.28 PART.LLA 385 SUB 1 CAT D/1 PIANO S-1T
Dal 30/10/2000 al 14/01/2002 Dal 14/01/2002		CATASTO FABBRICATI FG.28 PART.LLA 385 SUB 2 CAT. A/2 PIANO 1
dal 22/11/2000 dal 22/11/2000		CATASTO FABBRICATI FG.28 PART.LLA 385 SUB 2 CAT. D/1 PIANO 1

Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della curatela, come accennato precedentemente, ricadono nel Comune di Calatafimi - Segesta al foglio di mappa 28, e secondo il piano comprensoriale in zona agricola "E2" sottoposta a vincolo panoramico, e secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale il fondo ha una destinazione urbanistica:

-zona "Em" area di mantenimento del paesaggio agrario e Area attrezzata per il turismo enologico delle "Strade del Vino", come si evince dai documenti allegati alla presente (*CDU Allegato all'Atto di Cessione Azienda del 14/01/2002- rogato dal Notaio*

La proprietà viene di seguito descritta a seguito della documentazione esaminata e che si è potuto recuperare, ed a seguito dei sopralluoghi e rilievi eseguiti, risulta nello specifico così costituita:

- Spazio esterno e atrio interno.

Lo spazio esterno è distinto in una zona per lo smistamento delle uve che arrivavano in cantina, ove è ubicato il vascone di ricezione delle uve, al quale si accede attraverso un cancello in ferro a due ante realizzato su pilastri in cemento armato. Altra area esterna è l'atrio interno al complesso enologico, realizzato in conglomerato cementizio.

- un magazzino di circa 400 mq, ove sono ubicate n. 13 vasche in cemento armato sia fuori terra che interrate; la struttura principale è realizzata con fondazioni travi rovesce in cemento armato formanti dei telai a maglia chiusa e da plinti in corrispondenza dei pilastri principali. La struttura in elevazione è costituita da pilastri in cemento armato distanti circa 3,60 mt, uniti tra loro con travi di cemento armato nella parte sommitale (cordolo di coronamento).

La copertura è stata realizzata con elementi in cemento ad arco, con sovrastante guaina impermeabilizzante. La pavimentazione è stata realizzata in cemento di tipo industriale. Le pareti sono tutte intonacate e fino all'altezza di circa 2 mt da piano campagna pitturate con vernice acrilica lavabile. Le aperture sono tutte in ferro tranne l'ingresso principale al magazzino che è in legno. Adiacente al magazzino nella parte esterna, a nord – est, è presente l'area di scarico delle uve (vascone in acciaio) e pigiatura; Affiancati al magazzino vi sono altri due piccoli magazzini realizzati in conci di tufo, pavimento in cemento e tetti con travi e tetto in legno ed un piccolo vano adibito a WC. Si precisa che nella misura e quindi nella stima di questo magazzino vengono considerati altri piccoli magazzini e le aree delle tettoie adiacenti alla struttura principale. **(All. F - AREA 1 – perimetro in colore verde)**

- un'altro magazzino, di fronte l'ingresso principale, di circa 370 mq, ove sono ubicate n. 6 vasche in cemento armato e un ulteriore magazzino comunicante col primo ove sono ubicate n. 4 vasche in cemento armato e n. 1 vasca interrata; la struttura principale è realizzata con fondazioni travi rovesce in cemento armato formanti dei telai a maglia chiusa e da plinti in corrispondenza dei pilastri principali. La struttura in elevazione è costituita da pilastri in cemento armato e conci di tufo. In tale magazzino le coperture sono differenti, il primo magazzino ha una copertura a doppia falda realizzata con travi portanti in legno e tetto interno con tavolame in legno ed esternamente costituito da tegole in coppi, sicuramente rifatto in epoca non molta remota considerate le discrete condizioni in cui versa, mentre nell'altra parte del magazzino la copertura è stata realizzata con elementi in cemento ad arco, con sovrastante guaina impermeabilizzante. La pavimentazione è stata realizzata in piastrelle di ceramica antiscivolo. Le pareti sono tutte intonacate

e fino all'altezza di circa 2 mt da piano campagna pitturate con vernice acrilica lavabile. Le aperture sono tutte in ferro tranne l'ingresso principale al magazzino che è in legno. **(All. F - AREA 2– perimetro in colore giallo)**

- Corpo fabbrica costituito:
 - un locale adibito ad uffici per la pesatura delle merci ed analisi del grado zuccherino, di un solo vano, di circa 24 mq **(All. F - AREA 4– perimetro in colore rosso)**;
 - un appartamento per civile abitazione di circa 360 mq, al primo piano composto da circa sette vani oltre gli accessori;
 - un ampio locale magazzino con annesso locale per analisi (oggi adibito a cucina) di circa 330 mq, posto al piano terra con strutture portanti in cemento armato **(All. F - AREA 3 Piano Terra – perimetro in colore blu)**;
 - piano interrato (scantinato) di circa 300 mq dove si trovano n. 6 vasche in cemento armato;

A sinistra dell'ingresso principale del complesso, si trova un piccolo vano a pianta pressochè rettangolare di circa 24 mq adibiti ad uffici e locale pesatura. Questa struttura è stata realizzata con muratura portante in conci di tufo e copertura piana in travetti di latero cemento. Da segnalare la presenza laterale di una saracinesca in ferro per il controllo dei camion sul bilico. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico ed un punto acqua con lavabo, sicuramente adibito, al lavaggio del personale destinato alle operazioni di prelievo dei campioni di uva e di misura del grado zuccherino. All'interno del locale, è presente un lavandino. Internamente le pareti dei locali sono intonacate e rifinite con uno strato di ducotone. La pavimentazione è costituita da mattoni in scaglie di marmo.

La struttura principale, di quest'ultimo corpo fabbrica, è stata realizzata con fondazioni costituite da travi rovesce in cemento armato formanti dei telai a maglia chiusa e da plinti in corrispondenza dei pilastri principali, che in elevazione dal piano cantinato, piano terra e piano primo sostengono l'intera struttura essendo uniti con cordolo di coronamento nella parte sommitale coincidente con il tetto piano del fabbricato adibito a civile abitazione.

La pavimentazione dell' ampio locale magazzino, piano terra, è costituita da piastrelle quadrate e rettangolari di ceramica tipo cotto antiscivolo mentre le pareti sono intonacate e pitturate con ducotone. Le finestre sono in ferro - vetro. Mentre, nella cucina ex laboratorio, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una certa altezza con presenza di ampia finestra scorrevole con intelaiatura in alluminio, che si affaccia nell'atrio del complesso enologico.

Al piano cantinato, si accede dall' ampio locale magazzino, internamente attraverso una scala in ferro ed esternamente da uno scivolo, adiacente al fabbricato, che porta ad una saracinesca in ferro.

Nel piano cantinato sono presenti 6 vasche in cemento armato e botti in legno.

Si precisa che il piano cantinato è stato oggetto di ripetuti allagamenti con riempimento dei locali di fanghiglia non permettendo allo scrivente di verificare la tipologia di pavimentazione esistente. Le pareti sono intonacate e rivestite in parte da vernice acrilica lavabile.

All'appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, si accede attraverso una scala a chiocciola in ferro ubicata nell'angolo tra i due fabbricati indentificati con AREA 2 e 3 (**Al. 1 – IDENTIFICAZIONE AREE**), la quale permette l'accesso alla terrazza e pertanto l'ingresso all'abitazione.

L'appartamento di civile abitazione, di circa 360 mq, è composto da 7 vani più accessori, di forma pressochè rettangolare costituito da terrazza ed ingresso, delimitato da parapetto, dal quale si accede al soggiorno e ad un disimpegno – corridoio centrale su cui si aprono le porte che consentono l'accesso ai vari vani, adibiti a stanze da letto servizi igienici e cucina. All'interno servizi igienici sono presenti tutti i sanitari.

L'unità abitativa è pavimentata con diversi tipi di piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate, rivestite con strato di ducotone bianco. Le porte interne sono in legno tamburato mentre i serramenti esterni, alcuni con apertura normale ed altri scorrevole, hanno telaio in alluminio anodizzato e vetro normale.

Si precisa che tutti i fabbricati del complesso enologico compresa la civile abitazione sono dotati di impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

L'intero complesso immobiliare, così come anzidetto, è costituito da tre corpi fabbrica principali, i quali si affacciano ad una corte interna all'opificio, denominata ATRIO INTERNO di circa 415 mq, al quale si accede attraverso l'ingresso principale attraverso un portone in legno.

Adiacente al portone di ingresso, nella parte esterna dello stabilimento vi è la presenza di un bilico con pesa a ponte, una volta utilizzato per la pesatura delle uve.

Disformità tra planimetrie catastali - e realtà dei luoghi

Come precedentemente accennato, sono state riscontrate delle disformità tra le planimetrie catastali presenti nell'atto di cessione di azienda e quanto presente nelle tavole di progetto presentate al Genio Civile, e la realtà dei luoghi riscontrate nel corso dei sopralluoghi effettuati. **(All. L – disformità catastali e realtà dei luoghi)**.

Come si evince dalle planimetrie depositate ed approvate al Genio Civile di Trapani, l'immobile identificato nell' Allegato - disformità catastali e realtà dei luoghi, costruito presumibilmente con la Licenza Edilizia n° 11 del 1977, composto da piano cantinato, piano terra e primo piano (abitazione) presenta delle disformità/abusi che di seguito si espliciteranno. Nel particolare, al piano primo ove vi è la civile abitazione, si è rinvenuta la chiusura della veranda, ricavando locale cucina e soggiorno laddove, da progetto approvato era stato previsto uno stenditodio. Non è presente la scala interna che mette in comunicazione la civile abitazione (piano primo) con il locale imbottigliamento/magazzino lavorazione (piano terra), altresì non è presente il balcone a sud della civile abitazione (piano primo).

Mentre nel locale magazzino lavorazione (piano terra) la pianta è rettangolare come al piano cantinato, ciò non corrisponde con quanto approvato nelle tavole di progetto e precisamente, il muro che divide l'area laboratorio enologo con la zona imbottigliamento è stato costruito con andamento disforme alla Licenza Edilizia, in quanto nello stato attuale non presenta alcuna rientranza ed è in continuità dei muri perimetrali. Sempre a piano terra, i muri che dovevano contenere il gabbia scala e la scala di congiungimento tra la civile abitazione

(piano primo) e il locale magazzino /imbottigliamento (piano terra) non sono stati realizzati e pertanto in disformità al progetto presentato ed approvato.

Altresì non si è in grado di dire se la scala a chiocciola in ferro, che consente l'accesso alla civile abitazione, sia urbanisticamente in regola o meno in quanto non riscontrata in nessun elaborato tecnico ufficiale.

Tutte le disformità vengo indicate in rosso nel succitato allegato. Si precisa che, a seguito delle verifiche documentali e dai diversi sopralluoghi l'intero compendio immobiliare necessita di aggiornamento catastale mappale (DOCFA) attraverso accatastamento di parte dei fabbricati esistenti suoi luoghi ma non riportati in mappa, oltre, se possibile alla sanatoria delle opere disformi riscontrate e non coincidenti con il progetto approvato.

Oltre ai fabbricati, facenti parte il complesso enologico e l'abitazione, fanno parte dello stesso i seguenti terreni:

- uno spezzone di terreno a sud – est dell'opificio, confinante con proprietà delle Ferrovie dello Stato, ed identificato con le particelle 63-283-284-285-61 e 62; **(ALL. M 2 - Perimetro in rosso)**
- un secondo spezzone di terreno a sud della stradella vicinale Marzucò e confinante con la stradella di accesso all'opificio identificato con le particelle 289-247-393-59-246 e 427 (ex 394); **(ALL. M 2 - Perimetro in blu)**
- un terzo spezzone di terreno ad est ed a nord dell'opificio, confinante con proprietà delle Ferrovie dello Stato, identificato con le particelle 245-56-55-54-53-23-22-21-333 e 379. **(ALL. M 1 - Perimetro in azzurro)**

Inoltre la struttura ha subito ripetuti furti e danneggiamenti che ad oggi non consentono nemmeno di avere energia elettrica all'interno dell'opificio.

Tutto il complesso immobiliare oggetto della procedura è in pessimo stato di manutenzione ed i terreni in totale stato di abbandono.

CRITERI GENERALI SEGUITI PER LA VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

Vengono qui precisati i criteri di valutazione seguiti nella attribuzione dei valori ai beni mobili e immobili oggetto della presente stima.

Ciò, conseguentemente, richiama in via preliminare talune generali considerazioni atte a meglio significare le risultanze della presente perizia.

I prescelti criteri di estimazione debbono consentire di determinare, con la migliore e più esatta approssimazione possibile, in osservanza alle disposizioni di legge, l'effettiva consistenza e il valore dei beni.

In altri termini, nel corso della presente perizia, sarà effettuata un'analisi estimativa in base alla quale si vorrà oggettivare, al massimo grado possibile, l'espressione di un giudizio che, normalmente, non può prescindere da considerazioni di natura soggettiva e di esperienza di chi procede a siffatte valutazioni.

In via conseguente, si osserva che ogni criterio di valutazione non può trovare logica spiegazione che in relazione allo scopo per il quale il criterio viene prescelto fra i molteplici noti agli esperti.

La scelta, quindi, del criterio costituisce l'aspetto fondamentale e sostanziale per la valutazione di un complesso di beni costituente uno stabilimento enologico.

Sulla scorta di quanto sopra detto, si adotterà per le costruzioni e per i vasi vinari in cemento armato il criterio di stima "per consistenza", giacché altri tipi di stima, quali quello per capitalizzazione dei redditi e quello per valore venale, porterebbero a valori lontani dalla realtà.

Soprattutto il procedimento per valore venale, non avendo dei casi simili o assimilabili da prendere a paragone, darebbe un risultato oggettivamente non controllabile.

D'altra parte il criterio di stima per consistenza è, fra gli altri, il più oggettivo giacché si fonda sull'applicazione di parametri, quale il costo di costruzione, facilmente individuabili.

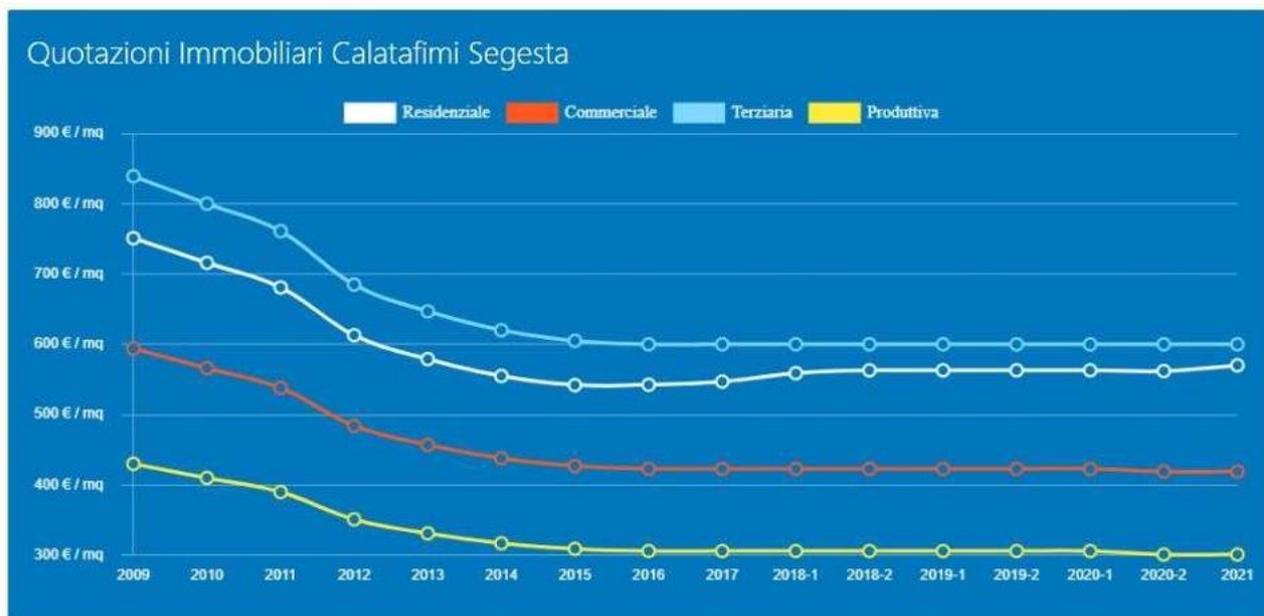
Invece per i beni mobili presenti all'interno dell'opificio non viene effettuata alcuna valutazione in quanto non più funzionanti, obsoleti e non hanno più un valore di mercato, altresì vi saranno costi per lo smantellamento e smaltimento.

Per l'acquisizione di un valore di partenza ai fini della stima sono state consultate diverse Banche dati, tra le quali, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall' Agenzia delle Entrate sez. Territorio, "il consulente immobiliare" Ed. Sole 24 Ore e REQUOT che mettono a disposizione i valori di mercato per le diverse tipologie di immobili, con una cadenza regolare, in funzione della specifica zona ove sono ubicati.

L'OMI ed il sole 24 Ore, per la zona di riferimento e per la tipologia del bene oggetto di stima, i capannoni industriali, capannoni tipici e magazzini, i valori ritrovati non siano adeguati all'effettivo valore delle strutture poste a confronto, poiché nell'areale del territorio di Calatafimi – Segesta non si rinvengono strutture edilizie di analoga tipologia compravendute di recente.

Alla luce di quanto esposto, e considerando attendibili i dati indicati da REQUOT, per la presente stima si farà riferimento ai dati sotto riportati:

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Tipologia	Vendita (€/m ²)
Ville e Villini	800
Uffici	600
Negozi	555
Abitazioni civili	527
Abitazioni di tipo economico	360
Laboratori	327
Capannoni industriali	300
Magazzini	282
Capannoni tipici	275

Al fine di ottenere una stima più oggettiva possibile, si è optato di effettuare una media dei tre valori di REQUOT per i magazzini con un valore che si attesta intorno ad € **285,00/m²**. Per l'abitazione ed il vano uffici si adotta lo stesso valore

dell'abitazione di tipo economico in quanto hanno stesse caratteristiche costruttive, pari ad € **360,00/ m²**, indicato nella precedente tabella.

L'opera ha una ubicazione in periferia o nei dintorni, attigua a vie principali con posizione strategica dal punto di vista turistico (eno-gastronomico, turistico ricettivo....).

Considerato che il complesso enologico si trova a circa 2,5 chilometri dal centro della Città di Calatafimi e che, comunque, è ben raggiungibile dalla strada statale 113 (le costruzioni sono ben visibili dalla suddetta strada statale cui dista circa 75 metri), mediando i valori delle valutazioni prese a riferimento, si arriva, come detto precedentemente ad un valore per metro quadrato di superficie di circa 285,00 €.

Ad ulteriore riscontro di quanto detto si tiene conto per la valutazione di tali immobili anche del metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima l'edificio avrà subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale.

Il deprezzamento per obsolescenza ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, i quali mantengono il loro valore inalterato molto più a lungo nel tempo. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 \text{ dove}$$

D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile Il coefficiente di deprezzamento è dato da: $Cd = 100 \% - D$ che rappresenta il moltiplicatore percentuale da applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vripr):

$$Vrip = Cd \times Crip$$

Si ipotizza che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei magazzini con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli presenti sul sito sia pari a:

$$Crip \text{ Capannoni/magazzini} = 550 \text{ euro/m}^2$$

$$Crip \text{ uffici} = 700 \text{ euro/m}^2$$

$$Crip \text{ Abitazione tipo economico} = 700 \text{ euro/m}^2$$

I superiori costi tengono conto dell'acquisto del terreno, della costruzione degli edifici e della quota parte di altri oneri (concessori, di progettazione, utili di impresa).

Si precisa, che dalla documentazione in possesso vi sono fabbricati costruiti precedentemente al 1968 e altri costruiti tra il 1979 ed il 1980, come dichiarato dall'Ing. [REDACTED] e nella documentazione presente agli atti e precisamente nella relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile di Trapani nel progetto per ampliamento dello stabilimento enologico. Nella quale lo stesso professionista incaricato dalla ditta, dichiara che i lavori sono iniziati il

20/02/1977 e sospesi in data 31/03/1977, per essere ripresi in data 02/10/1979 con ultimazione degli stessi in data 31/07/1980.

Altra fonte, risulta essere l'atto di cessione di azienda, rogato dal Notaio [REDACTED] in data 14/01/2002 – N° 35688 Repertorio N° 13453 Raccolta dal quale si evince che il venditore dichiara che gli immobili sono stati costruiti antecedente al 1967.

Alla luce di quanto esposto e dalle informazioni rinvenute, si terrà in considerazione l'anno 1967 come anno di costruzione per i fabbricati (All. F) presenti nell'AREA 1 – 2 – 4. Mentre il fabbricato identificato, in area 3, si considererà come anno di costruzione l'anno 1980, come rinvenuto e dichiarato dall'Ing [REDACTED] e presente nei documenti agli atti del Genio Civile di Trapani.

Per un maggiore dettaglio e meglio comprendere la data di costruzione dei fabbricati facenti parte l'opificio, come anche desumibile dalla documentazione che si è riusciti a recuperare presso le Pubbliche Amministrazioni, si riporta negli elaborati planimetrici i presumibili anni costruttivi dei fabbricati. **(ALL. F BIS)**

AREA 1-2-4: Edifici destinati a magazzini e locali uffici

Applicando le formule di cui sopra, ipotizzando una vita utile delle strutture di circa 70 anni e tenuto conto che gli immobili come sopra indicati, vennero realizzati una parte nel 1967 ed un corpo fabbrica (all. F area 3) nel 1980, così come dichiarato dal venditore nell'atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 14/01/2002 – N° 35688 Repertorio N° 13453 Raccolta, e dall' Ing [REDACTED], se ne deduce che:

gli edifici (All. F: area 1 – 2 e 4) hanno 56 anni di età per cui la formula è la seguente

$$D = [(56/70 \% + 20)^2 / 140] - 2.86 = 68,56$$

Da cui si ricava: $Cd = 0,314$

e il valore unitario attuale:

$$Vrip \text{ Capannoni/Magazzini} = 0,314 \times ((550+285)^1 / 2) = 131,09 \text{ euro/m}^2$$

$$Vrip \text{ Uffici} = 0,314 \times ((700+360)^1 / 2) = 166,42 \text{ euro/m}^2$$

1 media tra i valori medi REQUOT ed i costi di costruzione

AREA 3: Edificio adibito a magazzino, scantinato ed abitazione

Applicando le formule di cui sopra, ipotizzando una vita utile delle strutture di circa 70 anni e tenuto conto che l'immobile venne realizzato nel 1980, così come da documenti agli atti, se ne deduce che:

gli edifici hanno 43 anni di età per cui la formula è la seguente

$$D = [(43/70 \% + 20)^2 / 140] - 2.86 = 44,49$$

Da cui si ricava: $Cd = 0,555$

e il valore unitario attuale:

$$Vrip \text{ Capannoni/Magazzini} = 0,555 \times ((550+285)^1 / 2) = 231,71 \text{ euro/m}^2$$

$$Vrip \text{ Abitazione} = 0,555 \times ((700+360)^1 / 2) = 294,15 \text{ euro/m}^2$$

1 media tra i valori medi REQUOT ed i costi di costruzione

All'interno dell'intero complesso enologico sono presenti dei beni mobili tra cui: macchinari, attrezzature enologiche varie, botti in legno di diverse dimensioni,

tubazioni flessibili spirilate in pvc per passaggio fluidi alimentari, elettrodomestici, tavoli, letti, armadi, ecc.... in pessimo stato d'uso, fuori commercio e sicuramente non più funzionanti. Pertanto, a tutti i beni mobili presenti, si ritiene non dare alcun valore commerciale in quanto ne sono privi ed altresì vi saranno costi per lo smaltimento degli stessi, ad oggi non quantificabili.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, ai fini della stima del più probabile valore di mercato, si sono presi come riferimento i valori di compravendita più recenti effettuati da ISMEA nella zona per terreni simili comparandoli con le condizioni nei quali si trovano i terreni oggetto di valutazione (terreni in abbandono). Il prezzo medio di compravendita e pertanto di stima dei terreni agricoli, considerando principalmente la posizione nella quale si trovano e che sono adiacenti e limitrofi all'opificio, si aggira intorno ad € 1,00/m².

Stima degli immobili

Le superfici commerciali di tutti i locali sono state rilevate attraverso la misura diretta dei vari corpi di fabbrica e riportate sia negli allegati grafici delle piante dei fabbricati, sia nelle tabelle metriche riassuntive opportunamente redatte ed allegate alla presente.

Nel dettaglio, tenuto conto dei valori unitari sopra individuati, si passa ora alla determinazione del più probabile valore di comune commercio degli immobili del complesso enologico di che trattasi, come di seguito riportati in tabella:

Localizzazione	Locale	Superficie m ²	Valore unitario €/m ²	Valore
AREA 1	Magazzino	400	131,09	52.436,00
AREA 2	Magazzino	370	131,09	48.503,30
AREA 3	Magazzino	330	231,71	76.464,30
	Scantinato	300	196,95**	59.085,00
	Abitazione	360	294,15	105.894,00
AREA 4	Uffici	24	166,42	3.994,08
	Atrio interno	415	50,00	20.750,00
	Terreno agricolo	16315	1,00	16.315,00
TOTALE				383.441,68
Costi per demolizione e smaltimento materiale di risulta (a corpo e non a misura)				- 8.000,00

** viene applicato una riduzione del 15% trattandosi di piano cantinato anche con accesso carraio.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni: ispezione degli immobili e verifica puntuale della conformità/disformità delle costruzioni con quanto indicato nei documenti ufficiali recuperati seppur esigui, indagini presso il Notaio Dott. [REDACTED] Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, Comune di Calatafimi-Segesta, Asp di Trapani, Genio Civile di Trapani per recuperare e verificare la regolarità urbanistica degli immobili; descrizione dei beni; Stima del valore degli immobili attraverso indagini di mercato, consultazione di banche dati nazionali con analisi dei beni oggetto di stima applicando i principi dell'estimo industriale, si conclude che, con tutte le difficoltà riscontrate ed esposte, la stima dell'intero compendio immobiliare (Opificio, annessi, civile abitazione e terreno agricolo), considerando l'ubicazione e pertanto le sue peculiarità intrinseche ed

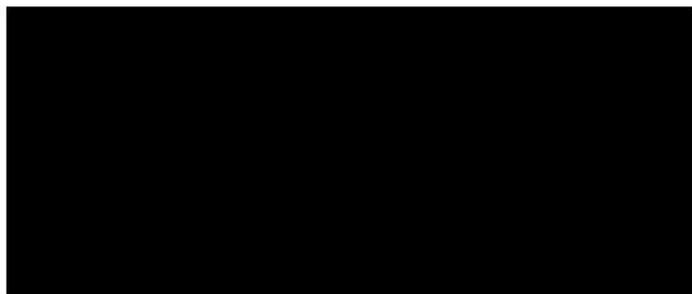
estrinseche, ha un valore complessivo di **€ 375.441,68** al netto dei costi per il ripristino con eliminazione delle parti abusive con contestuale demolizione e smaltimento dei rifiuti da esso generati.

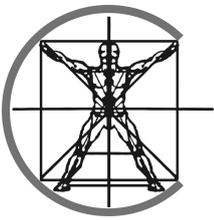
Considerato di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Alla presente ne fa parte integrante il “fascicolo allegati”.

Tanto in adempimento all’incarico ricevuto.

Marsala li 11/12/2023





STUDIO TECNICO GIACALONE
DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE FALLIMENTARE

Curatela Fallimento R.F. 23/2021



G. I: 

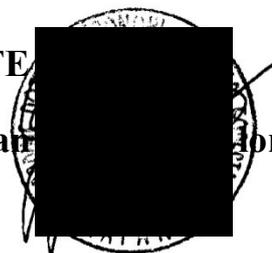
Curatore: Avv. Eugenia Bellafiore

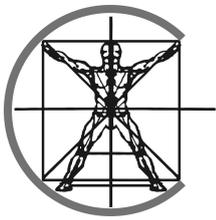
INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA

Marsala, li 06/02/2024

IL TE

Dott. Agr. Gianfranco Giacalone





INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

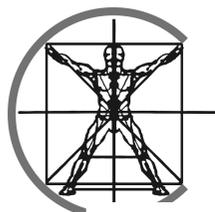
Il sottoscritto Dott. Agr. Giacalone Gianfranco, quale perito estimatore del procedimento fallimentare contro la [REDACTED]

[REDACTED] in data 06/12/2023 ha consegnato, al Curatore Avv. Eugenia Bellafiore, la perizia di stima del compendio immobiliare con i relativi allegati tecnici.

A seguito di confronto con il Curatore, si è evidenziata un'anomalia catastale riguardante la particella 57 del foglio 28 agro del Comune di Calatafimi Segesta, che risulta al censuario ossia in visura catastale ma non risulta indicata nell'estratto di mappa.

Da ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Trapani, è emerso che la particella su indicata non è stata inserita in mappa in quanto il frazionamento a suo tempo presentato (TIPO MAPPALÉ del 01/12/1987 Pratica n. 124550 in atti dal 03/10/2000 D.C.9455/87 (n. 9455.1/1987) è a matita ed a seguito di rasterizzazione per riportare in mappa digitale non fu riportato.

Pertanto, alla luce di quanto emerso, con la presente viene rettificato il prospetto catastale (pag. 4 della perizia di stima ed allegato A) e pertanto la superficie catastale complessiva è di mq 16775 anziché 16315 mq, che si riporta di seguito.

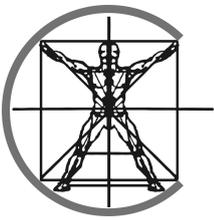


STUDIO TECNICO GIACALONE

DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

ALLEGATO A : Prospetto catastale riepilogativo immobili

N	Comune	Località	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup.Cat.(mq)	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	63	INCOLT PROD	U	510	0,08	0,08
2	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	285	VIGNETO	4	180	0,98	0,56
3	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	284	AA - VIGNETO	3	543	4,07	1,68
					AB - SEMINATIVO	3	517	1,74	0,80
4	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	283	SEMINATIVO	5	1110	1,15	0,69
5	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	61	AA - SEMINATIVO	3	2164	7,26	3,35
					AB - OLIVETO	2	476	3,44	2,70
6	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	62	FABB RURALE	----	46	----	----
7	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	289	VIGNETO	3	1160	8,69	3,59
8	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	247	AA - INCOLT PROD	U	987	0,15	0,15
					AB - SEMINATIVO	3	653	2,19	1,01
9	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	393	OLIVETO	2	1135	8,21	6,45
10	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	59	OLIVETO	2	1529	11,06	8,69
11	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	246	SEMIN ARBOR	3	261	1,08	0,40
12	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	245	SEMIN ARBOR	3	317	1,31	0,49
13	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	57	SEMINATIVO	4	460	0,83	0,29
14	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	56	VIGNETO	3	769	5,76	2,38
15	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	55	SEMIN ARBOR	4	1570	4,05	2,43
16	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	54	SEMIN ARBOR	4	560	1,45	0,87
17	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	53	AREA FAB. DM.	----	64	----	----
18	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	22	SEMINATIVO	2	720	3,72	1,12
19	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	23	AREA FAB. DM.	----	34	----	----
20	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	21	OLIVETO	2	265	1,92	1,51
21	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	333	SEMINATIVO	3	265	0,89	0,41
22	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	379	OLIVETO	2	480	3,47	2,73
SUP CATASTALE TOT							16775		
N	Comune	Località	Foglio	Part.	Categoria		Rendita €		
1	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	385 - 1	D 1		5.887,60		
2	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	385 - 2	A / 2	4 (10 Vani)	619,75		
3	Calatafimi - Segesta	Marzuko-Kaggera	28	427 (EX 394)	D 1		51,65		



STUDIO TECNICO GIACALONE

DOTT. AGR. GIANFRANCO GIACALONE

Si precisa, che tale differenza di superficie (460 mq) non modifica il valore di stima dell'intero compendio immobiliare (Opificio, annessi, civile abitazione e terreno agricolo), già stimato in **€ 375.441,68** al netto dei costi per il ripristino con eliminazione delle parti abusive con contestuale demolizione e smaltimento dei rifiuti da esso generati.

Altresì si comunica che a breve verrà presentato presso gli uffici competenti richiesta di inserimento in mappa della particella 57.

Si allega:

Allegato A – integrazione prospetto catastale;

Visura catastale foglio 28 particella 57.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Marsala lì 06/02/2024

Il
Dott. Agr. Gianfranco Giacalone