
TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
Sezione Fallimentare

GIUDICE DELEGATO

Dott. Daniele Gallucci



Fallimento n. 7/2018 in danno alla società “



Tecnico Incaricato:

Arch. Filippo Zerilli, Via Trovatelli n. 49 Trabia (PA)



Curatore:

Avv. Vincenzo Durante



PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Filippo Zerilli, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n° 2103 ed all'Albo dei CC.TT.UU. del Tribunale di Termini Imerese al n. 25, ha ricevuto l'incarico, da parte del curatore fallimentare, Avv. Vincenzo Durante, di stimare il patrimonio immobiliare caduto nella massa fallimentare della ..

SOPRALLUOGO E VERBALE

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il consulente, in compagnia dell'Avvocato Vincenzo Durante, si recava in Castronovo di Sicilia, C/da Candelora, ove, alla presenza del sig., effettuava la ricognizione ed ispezione dei beni ivi ubicati, prendeva appunti su fogli separati, eseguiva delle misurazioni e scattava diverse fotografie. Successivamente, in data 28.07.2018, alle ore 8,30, tornava a Castronovo di Sicilia, dove, alla presenza del Sig. prendeva visione degli altri immobili acquisiti al fallimento; scriveva appunti, effettuava alcune

misurazioni e scattava diverse fotografie. Alle ore 11,00 terminavano le operazioni.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

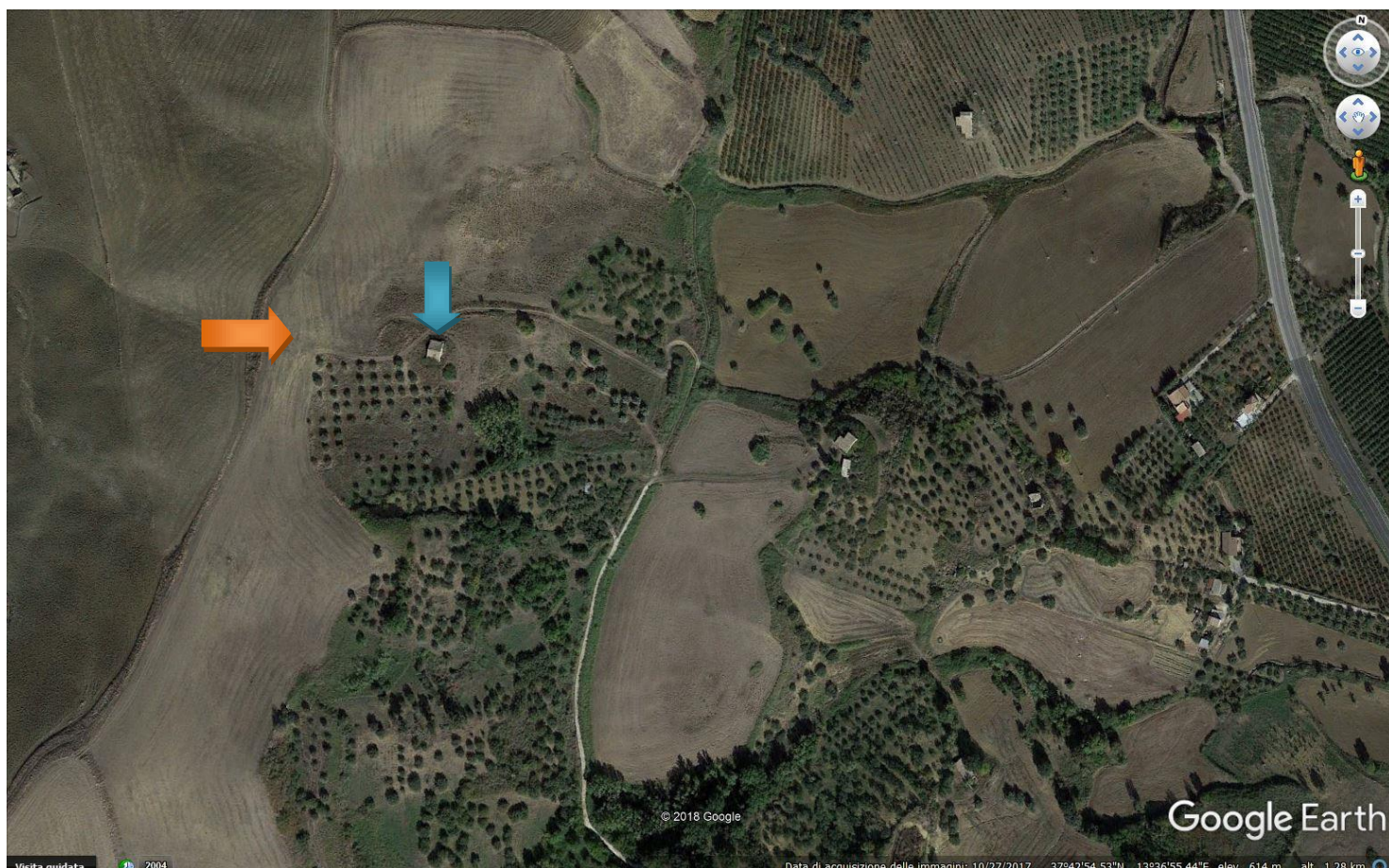
La descrizione dei cespiti viene compiuta attraverso la stesura di appositi lotti funzionali ciascuno dei quali identifica uno o l'insieme di più beni che, per caratteristiche, specificità architettoniche, morfologiche, orografiche, di viabilità, accessibilità, dotazione di servizi, etc. risultano autonomamente vendibili. Il susseguente quadro sinottico riepilogativo, redatto con informazione all'ispezione ipotecaria fornita dal curatore ed acclusa in allegato n. 22, nonché all'atto di compravendita del , oggetto di del , acclusi in allegato n. 23, restituisce la visione sintetica ed intellegibile dell'intero patrimonio acquisito all'attivo fallimentare.

Lotto funzion. N.	Riferim. Ispezione Ipotecaria. Unità Negoziale	Beni che fanno parte del lotto funzionale	Quota da Stimare e provenienza
1	1	Fondo in Castronuovo di Sicilia, C/da Magaluggino -Fg. 17, p.lla 780/1- Fabbricato	Piena Proprietà
		-Fg. 17, p.lla 33, 34, 38, 43, 44, 212, 213, 216, 316,317, 318, 319	Piena Proprietà per atto di
2	1	Fondo in Castronuovo di Sicilia -Fg. 18, p.lle 2, 17, 24.	Piena Proprietà per atto di compravendita
	1	Fondo in Castronovo di Sicilia -Fg. 17, p.lla 790. La p.lla 790 è una cabina del Gas che appartiene e terzi e NON SARÀ STIMATA.	
3		Fondo in Castronovo di Sicilia -Fg. 17, p.lle 695, 795. Le due p.lle derivano dal frazionamento dell'originaria p.lla 193 non indicata nella ispezione ipotecaria, ma appartenente alla per	Piena Proprietà.
4	1	Magazzino in Castronovo di Sicilia, Corso Umberto I° n. 131, M.U. 1023/5 e 1027 sub 1 graffati.	Piena Proprietà
Lotto funzion. N.	Riferim. Ispezione Ipotecaria. Unità Negoziale	Beni che fanno parte del lotto funzionale	Quota da Stimare e provenienza
5	1	Magazzino in Castronovo di Sicilia, Via Roma n. 41, M.U.	Piena Proprietà
6	1	Frantoio oleario in Castronovo di Sicilia, C/da Candelora, Fg. 48, p.lle 411 sub 2, p.lla 411 sub 3-4 con	Piena Proprietà per atto di compravendita del .

		relativa corte esclusiva e la p.lla 410. Il tutto derivato dall'originaria p.lla 287 acquistata con l'atto indicato a fianco.	
	1	Fondo in Castronuovo -Fg. 48 p.lla 287. La p.lla 287 pervenuta con atto del	
7	2		
8	2		
9	2		
10	2		
11	2		
Lotto funzion. N.	Riferim. Ispezione Ipotecaria. Unità Negoziale	Beni che fanno parte del lotto funzionale	Quota da Stimare e provenienza
12	3	Terreni in Castronuovo di Sicilia Fg. 17, p.lle 287, 365, 368. Fg. 30, p.lla 14.	Piena Proprietà
13	4		
14	4		
15	4		
16	4		
17	4		
18	4		
19	5		

**Lotto n. 1. Fondo agricolo sito nel Comune di Castronuovo di Sicilia,
C/da Magaluggino, distinto al foglio 17 con la p.lla 780 sub 1,**

magazzino di mq 100, e le p.lle 38, 43, 216, 317, 318, 35, 213, 33, 34, 212, 316, 44, 319, per complessivi ettari 7.32.55, pari a mq 73.255.



Il terreno è posto, in linea d'aria, a poche centinaia di metri dalla S.S. 189, ma vi si perviene percorrendo, dapprima, una strada che è denominata "La Via dei Formaggi", poi, imboccando la vicinale "Serra di Pace" con la quale confina e dalla quale trova accesso tanto il terreno quanto il fabbricato rurale al quale si giunge per il tramite di una stradella in terra battuta. La freccia arancione nella foto che precede indica il terreno e la stradella interna, quella celeste segnala il fabbricato (si consultino, inoltre, le foto n. 1-10 in allegato n. 1). E' attivato, in parte, a colture seminate ed in parte ad uliveto, è in medio pendio ed ha giacitura di collina con rete naturale di corrivazione delle acque piovane. Il fabbricato rurale, censito con la p.lla 780 sub 1 (si veda la pianta in allegato n. 1) ed utilizzato come magazzino a servizio dell'attività

agricola, ha una consistenza di circa mq 87 (non di mq 100, come erroneamente indicato in catasto) e versa in cattive condizioni fisiche: tetto semi crollato; mancanza degli infissi e dei pavimenti: assenza di impianti; presenza di diverse profonde lesioni nella muratura portante. Esso risale, di certo, a prima del 1967 ed essendo al di fuori del perimetro del centro edificato è liberamente commerciabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. Giova sottolineare che, sebbene censito, non è reperibile la planimetria catastale (si consulti la documentazione in allegato n. 1) e per questo motivo sarebbe necessario compilare e presentare il docfa, anche per modificarne la consistenza e per dichiararlo "unità collabente". Il costo dell'operazione è di circa 400 euro che saranno detratti dalla stima. Dal punto di vista urbanistico, il compendio, ricade in zona omogenea "E" del vigente strumento urbanistico ove sono possibili insediamenti agricoli-zootecnici, quali: stalle, fienili, magazzini, mini caseifici, depositi per attrezzi agricoli e tutte le strutture strettamente connesse all'attività agricola-zootecnica. Per ogni ulteriore notizia si consulti il certificato di destinazione urbanistica in allegato n. 20. Le p.lle 316, 317, 318 e 319, per complessivi mq 5.619, ricadono nell'area pertinenziale della "*Regia Trazzera Casa Cannella*" ed in quanto tali appartengono al patrimonio della Regione Sicilia. Le "Regie Trazzere" erano strade a fondo naturale utilizzate per il trasferimento degli armenti dai pascoli invernali delle pianure ai pascoli estivi delle montagne, per tale motivo il demanio trazzerale è anche conosciuto come demanio "armentizio". Già demanio pubblico dello Stato, le trazzere, sono state assegnate al demanio pubblico della Regione in forza dell'art 32 dello Statuto. L'ufficio competente è stato istituito il 23 agosto 1917 con decreto luogotenenziale n°1540; le trazzere del demanio regionale interessano i territori di quasi tutti i Comuni dell'isola estendendosi, complessivamente, per circa 11 mila chilometri con una larghezza

"legale" minima pari a 37,68 metri, corrispondente alla antica misura di 18 canne e 2 palmi. Questi numeri, da soli, lasciano immaginare la vastità del patrimonio regionale definito "Demanio Trazzerale". **Per quanto fin qui spiegato, le dette particelle saranno ugualmente valutate, ma sarà portata in detrazione una somma (50% del valore di stima) giudicata la più plausibile per affrontare e pagare l'iter finalizzato alla loro legittimazione.** Infine, osserva che la ., con relazione alle p.lle 213, 38, 43, 216, 317 e 318, per una superficie complessiva di mq 8.618, risulta solo livellaria (diritto minore equiparato all'enfiteusi, si guardino le visure in allegato n. 1) e dunque il Tribunale non potrà mettere in vendita la piena proprietà di questi fondi, ma solo il livello. In virtù dell'applicazione delle norme codicistiche dettate in materia di enfiteusi, deriva, in via di prima approssimazione, che all'enfiteuta (o livellario), oltre al diritto di possedere ed usare il fondo (salvo l'obbligo di migliorarlo e di pagare il canone), è attribuito il diritto di affrancazione, cioè **il diritto di divenire proprietario dell'immobile mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone (art. 9 L. n. 1138 del 1970)**; si tratta di un diritto potestativo cui il concedente non può opporsi. A favore del concedente è, invece, previsto il diritto di chiedere giudizialmente la devoluzione del fondo, cioè l'estinzione dell'enfiteusi e la restituzione del bene, qualora l'enfiteuta deteriori o non migliori il fondo ovvero sia in mora nel pagamento di due annualità (art. 972 c.c.). Il C.T.U. non sa quale potrebbe essere stato il canone annuo di quei terreni, dunque non può calcolare il costo esatto dell'affrancazione, così da scorporarlo dalla stima, né a quanto può ammontare l'onorario di un notaio che dovrà redigere l'atto, provvedere alla sua registrazione, trascrizione ed alla voltura catastale. In ragione di ciò ed in via equitativa, stimerà, comunque, i terreni gravati dal diritto del concedente, ma detrarrà dagli stessi una percentuale pari al 40% del loro valore di mercato. In allegato n. 1 è possibile consultare l'estratto di

mappa con segnate le particelle, la certificazione relativa all'assenza, presso il catasto, della planimetria catastale del fabbricato distinto con la p.lla 780/1, la visura catastale del fabbricato, le visure catastali di tutte le altre particelle, la pianta del fabbricato rurale e le fotografie.

Lotto n. 2. Fondo agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, C/da Magaluggino, distinto al foglio 18 con le p.lle 2, 24, 17 per complessivi ettari 3.75.98, pari a mq 37.598.

E' confinante, sul lato Sud, con il compendio di cui al punto precedente ed è attivato, in massima parte, a colture seminative, mentre la restante superficie è ad uliveto. La p.lla 24, attraversata da un impluvio naturale segnalato dalla freccia di colore arancione nella foto che segue, si distende su una sella naturale che forma due versanti opposti; è ben esposto e soleggiato e vi si perviene percorrendo la strada vicinale "Serra di Pace" con la quale, per un tratto, confina. Il piccolo lotto riconosciuto con la p.lla 17, evidenziato dalla freccia in colore bianco, è leggermente distaccato, ma, sicuramente, vicino al grosso della tenuta (foto n. 11-12 in allegato n. 2). Dal punto di vista urbanistico, si esamina il certificato in allegato n. 20, ricade in zona omogenea "E" del vigente strumento urbanistico ove sono ammessi insediamenti di tipo agricolo e zootecnico, come: stalle, fienili, magazzini, mini caseifici, depositi per gli attrezzi agricoli e tutte le strutture strettamente connesse a questo tipo di attività.

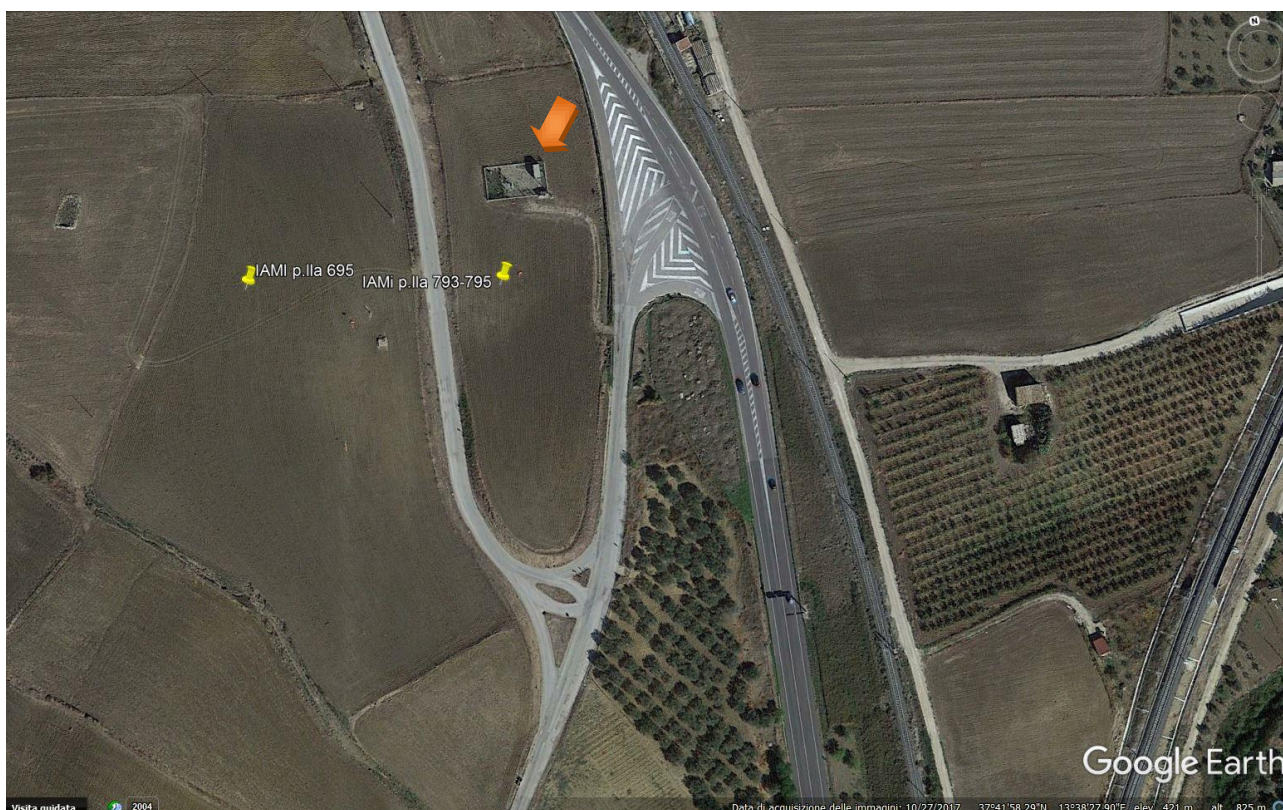


In allegato n. 2 è possibile consultare lo stralcio di mappa catastale con indicate le particelle oggetto di stima, le visure e le fotografie.

Lotto n. 3. Fondo agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, C/da Piana Mercante, distinto al foglio 17 con le p.lle 695 (ex 193) e 795 (ex 697, ex 193), 793 (ex 697, ex 193) per complessivi ettari 2.56.45, pari a mq 25.645.

Il fondo, originariamente composto dall'unica particella 193, è pervenuto in nuda proprietà alla società . s.r.l. con atto di compravendita in notaio . L'usufruttuaria, sig.ra, è morta e, conseguentemente, la nuda proprietà si è trasformata in piena proprietà in favore della società fallita. La p.lla 193 è stata frazionata il 02.11.1995, in atti dal 26.08.1997 (n. 2486.3/1995), dando luogo alle p.lle 695, 696 (strada pubblica) e 697. La p.lla 697, a sua volta ed a seguito della costruzione di un centralina per il controllo del flusso del Gas Metano - Linea Raffadali-Sciara -, è

stata frazionata e da essa sono sorte: la p.lla 790 (centralina, non stimabile); le p.lle 793 e 795 rimaste nella proprietà della (si consultino le visure storiche accluse in allegato n. 3 e le foto 13-21).



La p.lla 790 (porzione racchiusa entro la recinzione e segnalata dalla freccia arancione) è ubicata all'interno della p.lla 975, come una sorta di enclacve, e per questo motivo gode, sulla stessa, di una servitù di passaggio a scopo di manutenzione, controllo, etc. La p.lla 795 è gravata da servitù per l'attraversamento del tracciato del metanodotto "Raffadali-Sciara" con la conseguenza che vi insiste una fascia di rispetto/sicurezza che è variabile in funzione della portata e pressione di esercizio. Sulla p.lla 695, nella quale passa, sotto traccia, la condotta del gas, c'è uno sfiatatoio che emerge dal suolo sotto forma di un palo con una sorta di comignolo ed un pozzetto di ispezione in muratura dotato di botola. I due spezzoni di terreno sono ben serviti da strade perché confinanti con la S.S. 189 ed essendo attraversati dalla provinciale n. 78. Le p.lle 793 e 795 sono in piano ed attivate a colture

seminative, mentre la p.lla 695 ha marcata pendenza da Ovest verso Est ed è sfruttata a colture seminate. Dal punto di vista urbanistico, si esamina il certificato in allegato n. 20, ricadono in zona "E" – Verde agricolo - del vigente strumento urbanistico ed in fascia di rispetto stradale. In allegato n. 3 è possibile esaminare lo stralcio di mappa con segnate le particelle, le visure attuali e quelle storiche, nonché le fotografie.

Lotto n. 4. Locale in Castronovo di Sicilia, Corso Umberto I° n. 131, di mq 83, distinto al M.U. con le p.lle 1023 sub 5 e 1027 sub 1 graffate.

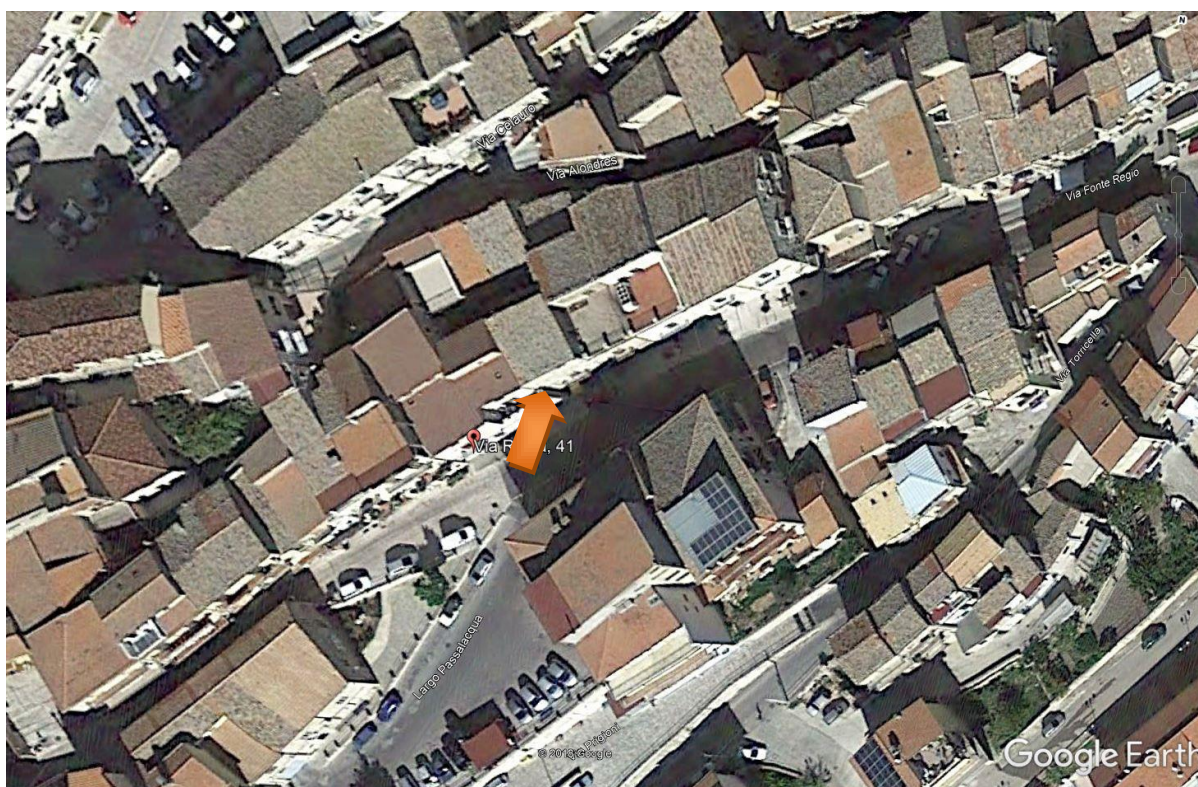
Trattasi di una porzione della sede della locale (foto n. 22-23). Per la realizzazione dello sportello è stato presentato un progetto per il quale, il Comune di Castronovo, ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 7647/92 finalizzata alla ristrutturazione, mediante esecuzione di opere interne, ed al cambio di destinazione d'uso: da magazzini ad uffici bancari (si consultino i documenti in allegato n. 4). Pur tuttavia, terminati i lavori, non è mai stato eseguito l'adeguamento catastale, da C/2 (magazzino) ad A/10 (ufficio), forse per evitare gravose imposizioni fiscali, e per conseguenza non è mai stato rilasciato il certificato di Agibilità. L'acquirente avrà l'obbligo di presentare la variazione mediante compilazione di apposito docfa il cui costo è stimato in euro 400 e sarà posto in detrazione. Dal punto di vista edilizio ed urbanistico riferisce che il fabbricato è stato realizzato prima del 1967, come dimostra la data di presentazione della planimetria catastale che risale al 1960, e forse anche prima del 1942, trattandosi di un vecchio piano terra ubicato nel "cuore" storico di Castronovo di Sicilia. Ne deriva che il bene è liberamente trasferibile a terzi ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.



Circa le rifiniture riferisce: il pavimento è in marmo; gli intonaci sono al civile e completati con idropittura lavabile; il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica; gli impianti idrico, telefonico, fognario, di allarme, di video sorveglianza, di climatizzazione ed anti incendio sono tutti sotto traccia e, verosimilmente, adeguati alla normativa; le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni in metallo antiscasso con vetri anti proiettile. L'immobile non si presta ad essere suddiviso perché perderebbe la sua capacità reddituale e perché sarebbe pressoché impossibile realizzare un nuovo ingresso. In allegato n. 4 è possibile consultare lo stralcio di mappa con segnata l'ubicazione del bene, la planimetria catastale, la visura, la pianta dell'intera agenzia bancaria con individuati le tre distinte unità immobiliari che la compongono, tra le quali quella in parola, le fotografie e la Concessione Edilizia con la relazione ed i grafici approvati.

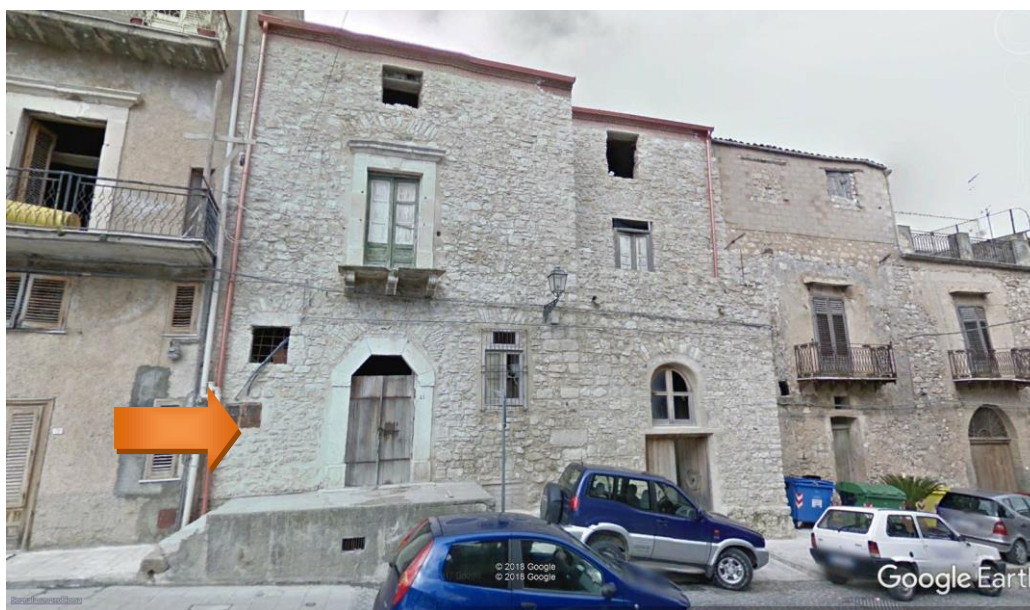
Lotto n. 5. Magazzino in Castronovo di Sicilia, Via Roma n. 41, di mq 131, distinto al M.U. con le p.lle 605 sub 11 (ex 605 sub 8) e 606 sub 3 (ex 606 sub 1) graffate.

E' un antichissimo locale ricadente nel centro storico del comune di Castronovo di Sicilia, pervenuto alla . per atto di compravendita (diverso da quello revocato). Confina con proprietà , con eredi di e con la stessa Via Roma. Il C.T.U. lo ha potuto guardare soltanto attraverso la porta di ingresso, semi aperta, ed ha notato che è pieno zeppo di sfabbricidi e masserizie derivanti dalla demolizione e successivo rifacimento del solaio di interpiano (foto n. 25-28 in allegato n. 5). Fa parte di un più ampio edificio di due sole elevazioni fuori terra, oltre al sotto tetto; la struttura portante è in muratura di conci di pietra grossolanamente squadrate; il prospetto, molto gradevole, è in pietra a faccia vista, mentre la copertura è a falda con tegumenti in laterizio.



Ricade in centro storico, zona "A" del vigente P.R.G., ove sono possibili soltanto i lavori di restauro conservativo e/o di ristrutturazione senza la

possibilità di realizzare nuove superficie e/o nuovi volumi. Considerata la risalenza nel tempo e tenuto conto che si tratta di un edificio costruito, di certo, prima del 1942, può essere liberamente trasferito a terzi ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.



Dal punto di vista catastale non rileva alcuna anomalia. In allegato n. 5 sono acclusi lo stralcio di mappale urbano con segnala l'ubicazione del bene, la planimetria catastale, la visura e le fotografie.

Lotto n. 6. Frantoio oleario in Castronovo di Sicilia, C/da Candelora, distinto al fg. 48 con la p.Illa 411 sub 2 (magazzino) e le p.Illa 411 sub 3 e sub 4 graffate (frantoio oleario e locali deposito), compreso il terreno riconosciuto con la p.Illa 410 (ex 287) di mq 17.606.

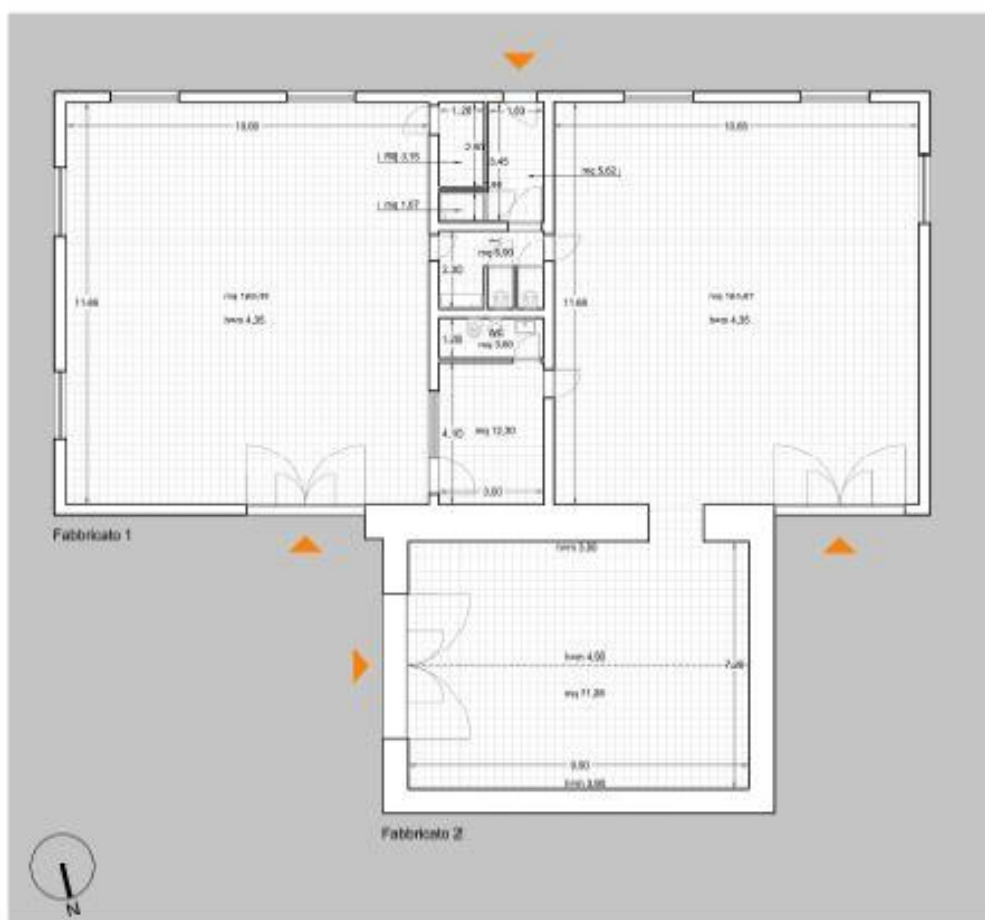
Il frantoio oleario sorge nell'immediata periferia della città di Castronovo di Sicilia, in prossimità del cimitero, in zona di facile accesso. Vi si perviene, difatti, viaggiando sulla strada provinciale n. 36 che collega il centro abitato con la strada S.S. 189 Palermo-Agrigento. Il lotto (foto n. 29) su cui fu costruito lo stabilimento (p.Illa 411, ente urbano, ex p.Illa 287) ha una estensione di mq 1.354 e risulta recintato sul lato strada, sul fianco Ovest e su quello di Sud-Est; ad Est, invece, è indistintamente

aperto verso la p.lla 410 (già p.lla 287), ricompresa nel presente lotto funzionale. Lo stabilimento è costituito da due fabbricati, posti uno accanto all'altro, che si presentano in buono stato di uso e manutenzione (foto n. 31).



L'edificio n. 1 (foto n. 32), il più grande dei due, si sviluppa su una sola elevazione fuori terra per una superficie coperta di mq 315,54, ha una struttura portante in metallo con copertura a falde realizzata con capriate in acciaio e soprastanti pannelli autoportanti in lamierino preverniciato; gli intonaci esterni sono completati con uno strato finale di colore giallo ocra e rivestimento in pietra per circa un metro di altezza rispetto al pavimento, tranne che sul prospetto posteriore (segue la pianta del complesso). I grandi portoni di accesso sono a più ante ed in metallo; le finestre sono anch'esse in metallo con vetri e grate in ferro poste sul lato esterno; i pavimenti sono in ceramica, come pure il rivestimento del

bagno e quello delle pareti delle due grandi sale; gli intonaci sono al civile e completati con due mani di idropittura lavabile; le porte interne sono in alluminio anodizzato con pannellatura sintetica; le due sale principali, gli uffici (foto n. 43) ed i bagni (foto n. 44-45) sono dotati di controsoffitto. Sopra l'area dei bagni e dell'ufficio (parte centrale dello stabilimento) è stato realizzato un soppalco-magazzino (foto n. 41) accessibile per il tramite di una scaletta in ferro allocata nella sala stoccaggio, in aderenza al tramezzo che la divide dall'ufficio (foto n. 40).



Pianta - scala 1:100

Nel primo locale, che ha ingresso diretto dal piazzale, c'è l'impianto del frantoio oleario (foto n. 46-48), mentre nel secondo sono sistemati i silos d'acciaio per la conservazione del prodotto finito e le apparecchiature di corredo (foto n. 39 e 42). Gli impianti elettrico, idrico e sanitario, per

quanto è stato possibile accertare attraverso una analisi visiva, sembrano conformi alle norme di legge.

L'edificio 2, il più antico, è destinato a magazzino (foto n. 31), si sviluppa con un solo piano per una superficie coperta di mq 98,50, ha una struttura portante in muratura ed una copertura fatta da capriate metalliche, arcarecci in legno, tavolato e manto di tegole in laterizio; il prospetto è rifinito in modo analogo all'edificio 1 ed il portone di ingresso, a più ante, è in metallo. Circa gli interni riferisce che il pavimento è in ceramica, gli intonaci sono al civile con ultima mano di tonachino e idropittura lavabile; l'impianto elettrico è sotto traccia ed apparentemente adeguato alla norma (si consultino le foto n. 36 e 37).

Nel piazzale circostante, sul retro, lato Sud, c'è una struttura costituita da pilastri e montanti in acciaio scatolato coperta con pannelli in lamierino grecato che si sviluppa con una larghezza di metri 4,70 per una lunghezza di metri 17,75 e superficie di mq 83,00 circa (foto n. 33 e 49) ricadente in parte sulla p.lla 411, in parte sulla p.lla 410; sul fianco Est c'è un'altra tettoia (ubicata sulla p.lla 410) realizzata con pilastri e montanti in scatolato di acciaio e copertura in lastre di lamierino grecato che sviluppa una superficie di circa 27,00, sotto la quale è allocato il denocciolatore (foto n. 34). Accanto ad essa, su lato Nord, c'è un piccolo magazzino, di circa mq 20,00, elevato interamente sulla p.lla 410 con struttura portante in metallo e rivestimento parietale e di copertura fatto con pennelli in lamierino ondulato (foto n. 35). Questi ultimi tre manufatti sono stati costruiti senza i necessari titoli abilitativi e dunque sono abusivi. Il C.T.U. ne prevede la demolizione che ammonta, tenuto conto della recuperabilità di buona parte del materiale da dismettere, ad € 1.500 che saranno detratti dalla stima. In ultimo, giova segnalare che nell'angolo Sud-Est del piazzale, zona retrostante l'edificio, ma sempre sulla p.lla 410, si è verificato uno smottamento del terrapieno che ha coinvolto i muri in c.a. di contenimento, parte dei quali si sono ribaltati e

rovinati a valle (foto n. 49-52). Il fenomeno, del quale non si conosce l'origine, ha provocato, altresì, l'abbassamento del pavimento in conglomerato cementizio e svariati danni. L'eventuale bonifica potrà avvenire solo a seguito di un preliminare studio geologico e geotecnico dal quale scaturiranno gli interventi da porre in essere ed i relativi costi. In ordine all'aspetto edilizio ed urbanistico riferisce che:

- Il magazzino (edificio 2) è un fabbricato di antica costruzione, verosimilmente risalente all'impianto del catasto, che è stato ammodernato in occasione della realizzazione del frantoio oleario (edificio 1). Ne deriva che può essere trasferito a terzi in relazione a quanto contemplato dall'art. 40 della legge 47/1985;
- L'edificio 1 fu elevato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 2905/1987 che assentiva la costruzione di un fabbricato rurale ad uso agricolo (si consultino gli atti relativi in allegato n. 24). Seguì la Concessione edilizia n. 8963/1988 che accordava la trasformazione dell'originario fabbricato rurale ad uso agricolo in frantoio oleario. A lavori ultimati fu rilasciata l'autorizzazione allo scarico delle acque provenienti dalla lavorazione delle olive e dei servizi igienici recante il n. 6722/89, Reg. 202/89 del 23.09.1989, cui seguì il certificato di Agibilità n. 289/89 del 30.12.1989 afferente la pratica n. 8486/89 (i detti documenti sono consultabili in allegato n. 24).
- Successivamente, in data 20.07.2006, fu rilasciata, sempre dal Comune di Castronovo di Sicilia, la Concessione Edilizia n. 11/2006 per la ristrutturazione, l'ammodernamento del frantoio oleario e per il cambio di destinazione d'uso di porzione del magazzino-deposito attrezzi da destinare a locale imbottigliamento, nonché per la realizzazione di una vasca interrata in c.a, di una tettoia esterna, di un muro di sostegno per la sistemazione del piazzale esterno, per l'illuminazione dello stesso e per la recinzione. **Ritirato l'atto autorizzativo non fu mai trasmesso l'inizio dei lavori, con la**

conseguenza che la Concessione perse di efficacia (si legga la nota del responsabile del settore datata 20.10.2010 acclusa in allegato n. 24); pur tuttavia fu realizzato, ugualmente, il previsto soppalco sopra i locali adibiti ad uffici ed a bagni (circa mq 38), reso accessibile da una scaletta in ferro (foto n. 40), che risulta difforme rispetto ai grafici di progetto. Probabilmente fu anche innalzato il muro di contenimento a tergo del frantoio che, successivamente, è parzialmente crollato a causa di una frana. La tettoia non fu realizzata, come pure i lavori interni tendenti alla realizzazione della sala di imbottigliamento, etc. Ne deriva che il soppalco è da considerarsi abusivo, ma potrà essere legittimato, essendo opera interna, mediante la presentazione di una istanza ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 (conformità urbanistica) il cui costo stimato in € 10.000 sarà detratto dalla stima (oneri amministrativi da pagare al Comune ed onorario di un tecnico che dovrà presentare tutti i documenti necessari per conseguire il titolo finale).

- Il terreno adiacente al frantoio oleario, p.lla 410 (foto n. 53-54), ricade in zona di verde agricolo con le caratteristiche e le norme esplicitate nel certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 20.

In allegato n. 6 è possibile consultare: lo stralcio di mappa catastale con indicato il compendio; l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni; le planimetrie catastali dei due fabbricati; le visure catastali dei fabbricati e del fondo oggetto di stima; la planimetria di dettaglio del frantoio oleario e degli spazi ad esso circostanti; le fotografie. In allegato n. 24 sono visionabili tutti i documenti amministrativi ed urbanistici prima richiamati.





il Comune di Castronovo ha richiesto l'integrazione documentale.

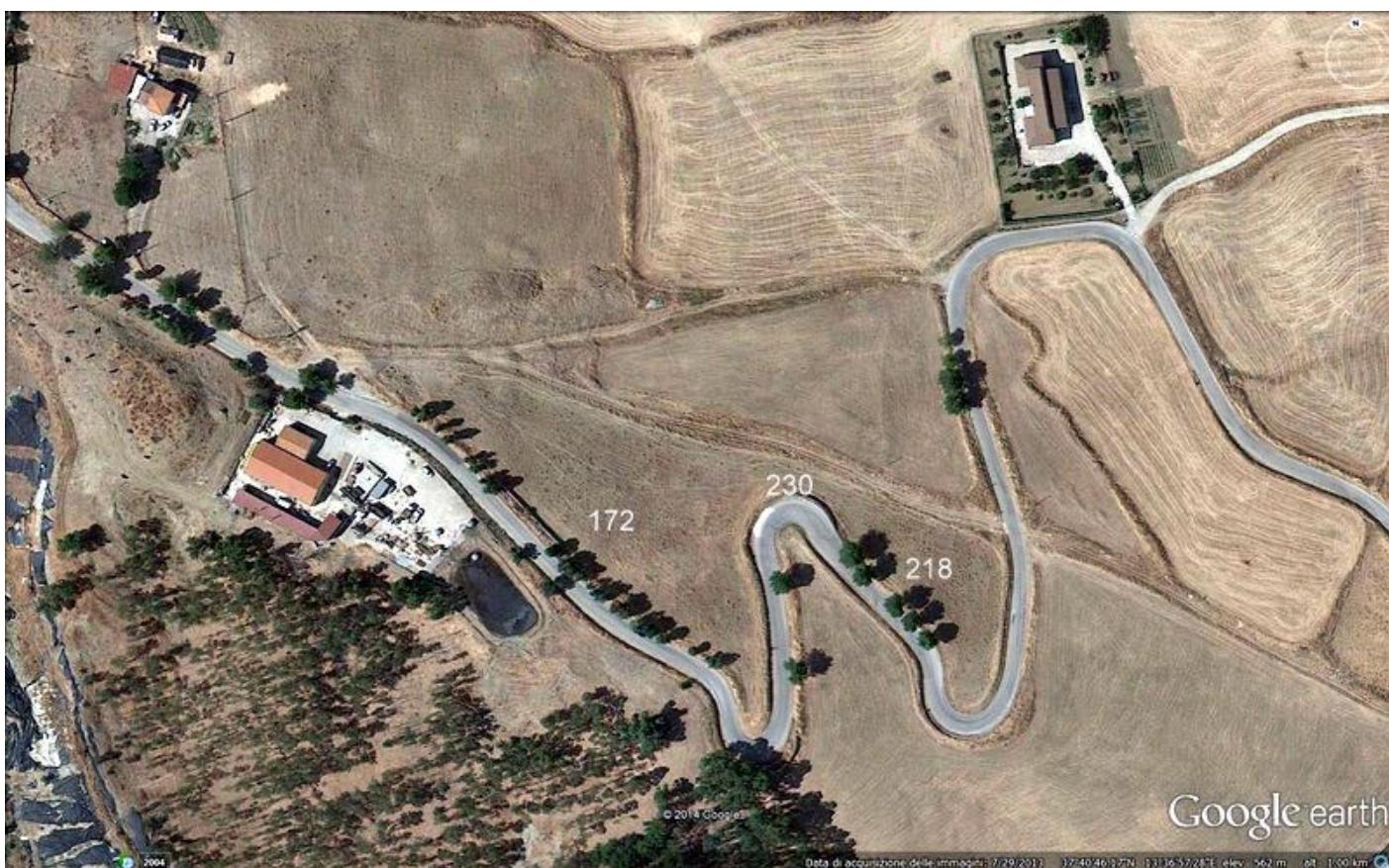
Lotto n. 12. Fondo agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, C/da Quarto di Zara, distinto al foglio 17 con le p.lle 287, 365, 368 per mq 3.787 ed al fg. 30 con la p.lla 14 di ettari 10.33.74, pari a mq 103.374.

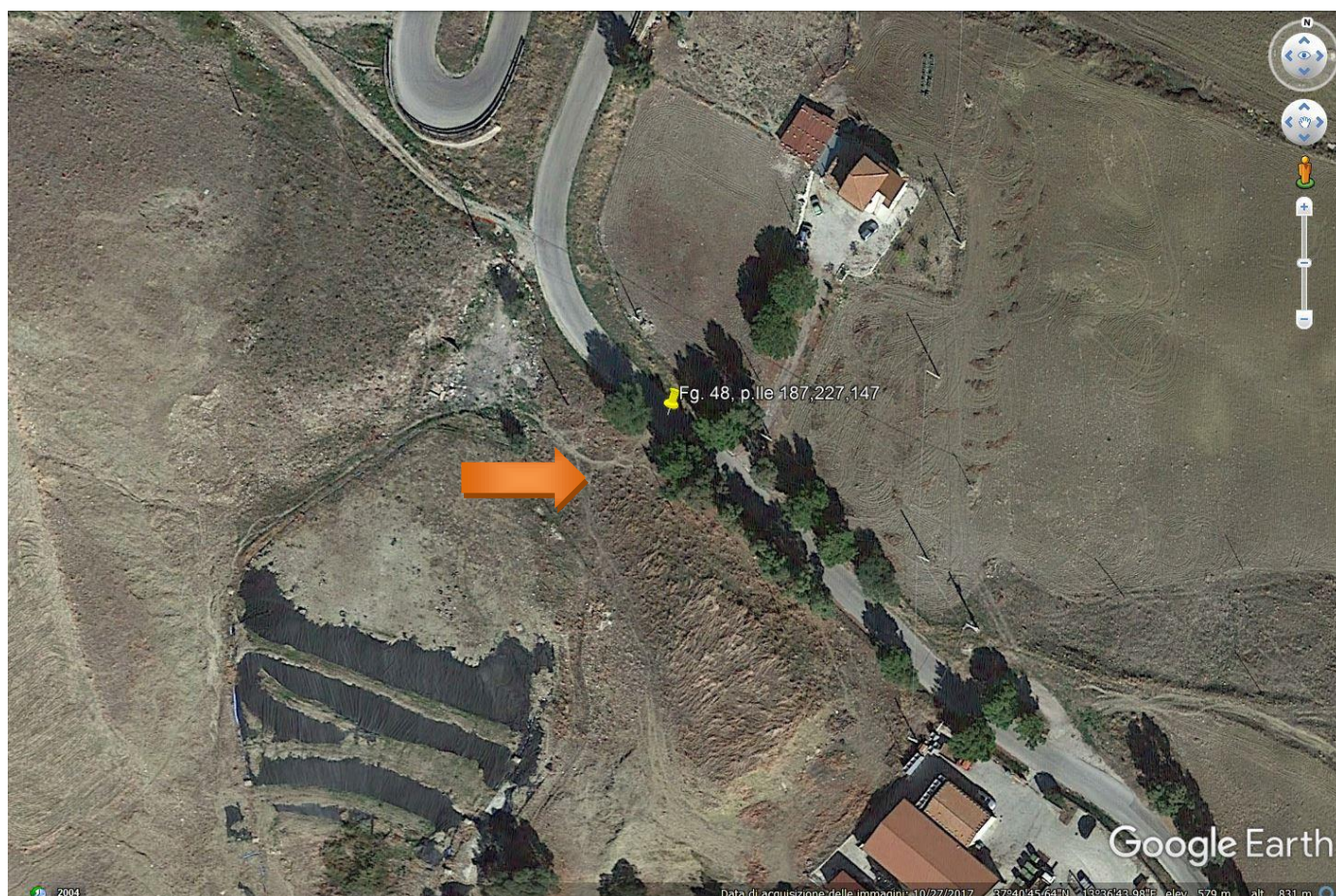


Preliminarmente è opportuno segnalare che la società . era intestataria della sola nuda proprietà del compendio e che l'usufruttuario era il sig. . Con la morte di quest'ultimo, la società fallita, è divenuta piena proprietaria del fondo; ed ancora, che le p.lle 368 e 365 fanno parte integrante della "Regia Trazzera Carcaci Mercato Bianco" e, pertanto la loro alienazione contempera il calcolo degli oneri pecuniari che l'acquirente dovrà sborsare per conseguirne la legittimazione che il C.T.U. stima, forfettariamente, in € 1.000. La p.lle 287 si raggiunge percorrendo la Regia Trazzera prima detta, è attivata a colture seminate ed ha il fondo in pendenza verso il torrente sottostante (foto n. 88-89 in allegato n. 12); è ben esposta e soleggiata. La p.lle 14 si trova sul versante opposto rispetto al corso d'acqua è utilizzata a colture seminate ed è in accentuata pendenza da Sud verso Nord; vi si perviene percorrendo stradelle interpoderali che si dipartono dalla strada

provinciale n. 78. Dal punto di vista urbanistico, si esamini il certificato di destinazione in allegato n. 20, ricade in zona omogenea "E" – Verde Agricolo - del vigente strumento urbanistico ove sono possibili insediamenti agricoli- zootecnici (stalle, fienili, magazzini, mini caseifici, depositi per attrezzi agricoli e tutte le strutture strettamente connesse all'attività agricola-zootecnica). In allegato n. 12 sono consultabili gli estratti di mappa catastali con segnate le particelle, le visure e le fotografie.

p.lle 230, 218 e 172 per mq 8.376.





DIVISIBILITÀ DEI BENI

Sulla scorta di quanto sopra esposto, si comprende come gli immobili residuati, raccolti in lotti funzionali, possono essere alienati a terzi senza la necessità di prevedere ad alcun tipo di frazionamento. La non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale:

- nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento;
- nell'impossibilità, in concreto, di costituire porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo.

Sotto l'aspetto economico – funzionale:

- nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero e nella tangibile menomazione funzionale del bene.

Il C.T.U. sconsiglia, per le motivazioni sopra esplicitate, qualunque tipo di suddivisione atteso che i lotti funzionali, come predisposti, si prestano ad essere venduti singolarmente perché autonomamente utilizzabili.

METODO E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO – RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI STAGGITI

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il consulente per eseguire la valutazione dei fabbricati si è avvalso, ove ha potuto, dei valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare, edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze), nel secondo semestre del 2017. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi,

autorimesse o box auto);

- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta attendibile dal Consulente (si consultino le tabelle dei valori in allagato n. 21).

Pare superfluo specificare che i valori indicati vengono applicati, di volta in volta, in relazione alle specificità di ogni singolo bene e variano all'interno della forbice – min. e max - specificata per ogni singola zona omogenea.

Così:

- Per il locale sito nel Corso Umberto I n. 131, lotto n. 4, che fa parte dell'Agenzia della Cassa Rurale di Lercara Friddi, ha optato per il valore massimo di € 750/mq per i negozi in centro;
- Per il magazzino sito nella Via Roma n. 41, lotto n. 5, ha scelto il valore di € 300/mq, quasi il massimo, attesa la buona posizione e gli spazi di sosta e parcheggio esistenti proprio di fronte;
- Per il frantoio oleario sito in C/da Candelora, lotto n. 6, il prezzo massimo di € 295/mq relativo ai laboratori artigianali;

Per i terreni, invece, ha consultato la tabella dei valori agricoli medi e per regione agraria pubblicata dall'Agenzia delle Entrate nel 2012 ed ha compiuto una indagine presso tecnici locali che gli hanno fornito le necessarie indicazioni al fine di pervenire ai valori indicati in ciascun lotto. Circa i fondi agricoli, già stimati per la frazione di ½ nell'ambito

della procedura esecutiva n. 121/95 e 122/95, ha adottato gli stessi prezzi di allora. Il quadro che segue viene redatto con informazione alla tabella generale dei beni caduti nella massa fallimentare e già esposta nella prime pagine della presente relazione.

Beni oggetto di valutazione LOTTO N. 1	Superf. commer.	Valore Unitario	Quota	Stima	Detrazione per affrancaz. Regia trazzera	Detrazione per affranc. dirit. del concedente	Stima Finale
Terreno agricolo in Costronovo di Sicilia, C/da Magalugino, composto dalle seguenti particelle:							
Fabbricato distinto al fg. 17 con la p.lla 780 sub 1	86,25	€ 100,00	1\1	€ 8.625,00			€ 8.625,00
A detrarre le spese per il docfa							-€ 400,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 33	40.752	€ 1,00	1\1	€ 40.752,00			€ 40.752,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 34	5.640	€ 1,00	1\1	€ 5.640,00			€ 5.640,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 44	8.496	€ 1,00	1\1	€ 8.496,00			€ 8.496,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 212	2.949	€ 1,00	1\1	€ 2.949,00			€ 2.949,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 316	3.465	€ 1,00	1\1	€ 3.465,00	0,50		€ 1.732,50
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 319	1.362	€ 1,00	1\1	€ 1.362,00	0,50		€ 681,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 35	1.931	€ 1,00	1\1	€ 1.931,00			€ 1.931,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 213	1.322	€ 1,00	1\1	€ 1.322,00		0,60	€ 793,20
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 38	1.535	€ 1,00	1\1	€ 1.535,00		0,60	€ 921,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 43	3.758	€ 1,00	1\1	€ 3.758,00		0,60	€ 2.254,80
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 216	1.253	€ 1,00	1\1	€ 1.253,00		0,60	€ 751,80
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 317	322	€ 1,00	1\1	€ 322,00	0,50	0,60	€ 193,20
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 318	470	€ 1,00	1\1	€ 470,00	0,50	0,60	€ 282,00
	73.255			€ 81.880,00			€ 75.602,50

Beni oggetto di valutazione LOTTO N. 2	Superf. commer.	Valore Unitario	Quota	Stima
Terreno agricolo in Costronovo di Sicilia, C/da Magalugino, composto dalle seguenti particelle:				
Terreno distinto al fg. 18, p.lla 2	2.893	€ 1,00	1\1	€ 2.893,00
Terreno distinto al fg. 18, p.lla 17	4.000	€ 1,00	1\1	€ 4.000,00
Terreno distinto al fg. 18, p.lla 24	30.705	€ 1,00	1\1	€ 30.705,00
	37.598			€ 37.598,00

Beni oggetto di valutazione LOTTO N. 3	Superf. commer.	Valore Unitario	Quota	Stima
Terreno agricolo in Costronovo di Sicilia, C/da Piana Mercante, composto dalle seguenti particelle:				
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 695	18.457	€ 2,70	1\1	€ 49.833,90
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 795	6.219	€ 2,70	1\1	€ 16.791,30
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 793	969	€ 2,70	1\1	€ 2.616,30
	25.645			€ 69.241,50

Beni oggetto di valutazione LOTTO N. 4	Superf. commer.	Valore Unitario	Quota	Stima
Locale a piano terra in Costronovo di Sicilia, Corso Umberto I° 131, adibito a sportello bancario				
M.U., p.lla 1023 sub 5	83	€ 750,00	1\1	€ 62.250,00
M.U., p.lla 1027 sub 1 - graffati				
A detrarre le spese per il Docfa				-€ 400,00
				€ 61.850,00

Beni oggetto di valutazione LOTTO N. 5	Superf. commer.	Valore Unitario	Quota	Stima
Locale a piano terra in Costronovo di Sicilia, Via Roma n. 41, magazzino				
M.U., p.lla 605 sub 11	131	€ 300,00	1\1	€ 39.300,00
M.U., p.lla 606 sub 3 - graffati				
				€ 39.300,00

Beni oggetto di valutazione LOTTO N. 6	Superf. commer.	Valore Unitario	Quota	Stima
Frantoio oleario e fondo annesso in Costronovo di Sicilia, C/da Candelora snc				
Frantoio, Fg. 48, p.lla 411 sub 3 e sub 4 graffate	315,54	€ 295,00	1\1	€ 93.084,30
Magazzino, Fg. 48, p.lla 411 sub 2	98,50	€ 295,00	1\1	€ 29.057,50
Soppalco	38,00	€ 200,00	1\1	€ 7.600,00
Piazzale attorno agli immobili (p.lla 411)	940	€ 30,00	1\1	€ 28.200,00
Terreno, Fg, 48, p.lla 410	17.606	€ 1,50	1\1	€ 26.409,00
		Sommano		€ 184.350,80
A detrarre i costi di sanatoria del soppalco e di demolizione dei manufatti abusivi.				-€ 11.500,00
		TOTALE		€ 172.850,80

Beni oggetto di valutazione LOTTO N. 12	Superf. commer.	Valore Unitario	Quota	Stima
Terreno agricolo in Costronovo di Sicilia, C/da Quarto di Zara, composto dalle seguenti particelle:				
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 287	2.984	€ 1,20	1\1	€ 3.580,80
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 368	320	€ 1,20	1\1	€ 384,00
Terreno distinto al fg. 17, p.lla 365	483	€ 1,20	1\1	€ 579,60
Terreno distinto al fg. 30, p.lla 14	103.374	€ 1,20	1\1	€ 124.048,80
A detrarre le spese per la legittimazione trazzerale				-€ 1.000,00
	107.161			€ 127.593,20

La superiore stima ammonta ad € 585.036,00 di cui:

- € 274.000,80 per i fabbricati ubicati in abitato di Costronovo di Sicilia;
- € 311.035,20 per i terreni ubicati in agro di Costronovo di Sicilia;

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il C.T.U., ringrazia il Curatore Fallimentare ed il G.D. per la fiducia che gli hanno voluto rinnovare.

Trabia, lì 20.08.2018

Il C.T.U.
Arch. Filippo ZERILLI

Alla presente sono acclusi gli allegati dal N. 1 al N. 24.