

# TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**“RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA”**

*Parte IV: Perizia di stima del compendio immobiliare*

*ubicato in Sicilia nelle province di Palermo e Trapani*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

***Fallimento N.29/2016 – Vini del Sud S.a.s di***

***Mediterranean Domains s.r.l***

**Giudice Delegato :** *Dott.ssa Clelia Maltese*

**Curatori Fallimentari :** *Dott. Filippo Lo Franco – Avv. Mario Parisi*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**Periti Stimatori:** *Ing. Alessio Melis – Ing. Federica M. Prestigiacomio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

---

M A G G I O 2 0 1 7

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	Pag. 4
<b>2. BENI IMMOBILI UBICATI NELLE PROVINCE DI PALERMO E TRAPANI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCURSUALE</b>	Pag. 4
<b>3. ATTIVITÀ PRELIMINARI</b>	Pag. 5
<b>4. SOPRALLUOGHI SVOLTI</b>	Pag. 6
<b>5. DESCRIZIONE E UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI MONREALE, C.DA GINESTRA (PA)</b>	Pag. 6
<b>5.1 Contesto e inquadramento Generale</b>	Pag. 6
5.1.1 Confini	Pag.8
<b>5.2 Inquadramento catastale</b>	Pag. 8
<b>5.3 Certificato di agibilità/abitabilità e/o altre certificazioni acquisite</b>	Pag. 10
<b>5.4 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture esistenti</b>	Pag.10
5.4.1 Descrizione della piantagione	Pag.10
<b>5.5 Descrizione dei fabbricati</b>	Pag.11
5.5.1 Descrizione del complesso edilizio denominato "Case Virga" censito al N.C.E.U fg. 91, part.131, sub. 1-2-3-4-5-6	Pag.11
5.5.1.1 Caratteristiche interne/esterne	Pag.11
5.5.2 Descrizione del complesso edilizio denominato "Case Coglitore" censito al N.C.E.U. fg. 91 p.lle 19, sub 1 e 2 e p.le 22(oggi soppressa) e 267	Pag.15
5.5.2.1 Caratteristiche interne/esterne	Pag.15
5.5.4 Stato di possesso	Pag.18
5.5.5 Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto (per i fabbricati)	Pag.19
5.5.6 Vincoli ed oneri giuridici	Pag.19
5.5.6.1 Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli	Pag.20
5.5.6.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	Pag.21
5.5.6.3 Atto di asservimento urbanistico	Pag.21
5.5.6.4 Altre limitazioni d'uso	Pag.21
5.5.6.5 Verifiche sulla proprietà	Pag.21
5.5.6.6 Altri oneri	Pag.21

5.5.7 Regolarità Urbanistica-Edilizia e/o destinazione urbanistica dei fondi	Pag.22
5.5.7.1 Complesso edilizio denominato "Case Virga" censito al N.C.E.U. fg. Di mappa 91, p.lla 131, sub. 1-2-3-4-5-6	Pag.22
5.5.7.2 Porzione del complesso edilizio denominato "Case Coglitore" censito al N.C.E.U. fg. Di mappa 91, p.lle 19, sub. 1 e 2 e p.lle 22 (particella soppressa) e 267	Pag.23
5.5.8 Destinazione urbanistica dei fondi	Pag.25
5.5.9 Altre informazioni	Pag.26
5.5.10 Ulteriori notizie	Pag.26
<b>6. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE RIADENTE NEI COMUNI DI MAZARA DEL VALLO (TP) E PETROSINO (TP), C.DA FERLA</b>	Pag. 27
<b>6.1 Contesto e inquadramento Generale</b>	Pag. 27
6.1.1 Confini	Pag.29
<b>6.2 Inquadramento catastale</b>	Pag. 30
<b>6.3 Inquadramento urbanistico e atti concessori acquisiti</b>	Pag. 31
<b>6.4 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture esistenti</b>	Pag.33
6.4.1 I terreni vitati – descrizione della piantagione	Pag.33
6.4.2 I vigneti e le varietà autorizzate	Pag.34
6.4.3 Altre colture presenti	Pag.35
<b>6.5 Descrizione dei fabbricati</b>	Pag.35
6.5.1 Descrizione del fabbricato denominato "Capannone Industriale" identificato al N.C.E.U. al foglio 56 p.lla 154	Pag.36
6.5.1.1 Caratteristiche interne/esterne	Pag.36
6.5.2 Descrizione del fabbricato denominato "alloggio custode" identificato al N.C.E.U. al foglio 56 p.lla 196	Pag.38
6.5.2.1 Caratteristiche interne/esterne	Pag.38
6.5.3 Descrizione del corpo di fabbrica adibito in parte a locale di sgombero ed in arte a locale mensa identificato al N.C.E.U. al foglio 56, p.lla 203	Pag.39
6.5.3.1 Caratteristiche interne/esterne	Pag.39
6.5.4 Altri corpi di fabbrica (che non risultano essere inseriti in mappa)	Pag.40
6.5.5 Porzione di fabbricato rurale adibito a locale di sgombero, identificato al N.C.T. del comune di Petrosino, al foglio 78, p.lla 5, sub.2	Pag.40
6.5.6 Stato di possesso	Pag.42
6.5.7 Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto (per i fabbricati)	Pag.43
6.5.8 Vincoli ed oneri giuridici	Pag.43
6.5.8.1 Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli	Pag.43
6.5.8.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	Pag.43

6.5.8.3 Atto di asservimento urbanistico	Pag.43
6.5.8.4 Altre limitazioni d'uso	Pag.44
6.5.8.5 Verifiche sulla proprietà	Pag.44
6.5.8.6 Altri oneri	Pag.44
6.5.9 Regolarità Urbanistico-Edilizia dei fabbricati e/o destinazione urbanistica dei fondi rustici	Pag.44
6.5.9.1 Edifici denominati "capannone industriale" e "alloggio custode"	Pag.45
6.5.9.2 Corpi di fabbrica minori	Pag.46
6.5.9.3 Porzione di fabbricato rurale ubicato in agro del comune di Petrosino (TP)	Pag.46
6.5.10 Destinazione urbanistica dei fondi rustici	Pag.47
6.5.11 Altre informazioni	Pag.48
<b>7. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	Pag.49
7.1 Compendio immobiliare ubicato nel comune di Monreale (PA)	Pag.49
7.2 Compendio immobiliare ubicato nel comune di Mazara Del Vallo (TP)	Pag.51
7.3 Metodologia per la determinazione del valore di stima (terreni e fabbricati)	Pag.52
7.4 Valore di mercato del compendio immobiliare sito in Monreale (PA), c.da Ginestra	Pag.53
7.5 Valore di mercato del compendio immobiliare sito in Mazara del Vallo (TP), c.da Ferla	Pag.54
7.6 Canone di locazione	Pag.56
<b>8. CONCLUSIONI</b>	Pag.57
<b>9. ELENCO ALLEGATI</b>	Pag.61

## 1. PREMESSA

In questa relazione verrà esaminato esclusivamente il compendio dei beni immobili ubicati nel Territorio della Regione Sicilia, nei comuni di Monreale (PA), Mazara del Vallo (TP) e Petrosino (TP), rimandando ad altra produzione l'esame del rimanente compendio dei beni immobili e dei beni mobili riconducibili alla società fallita.

A seguire le risultanze.

## 2. BENI IMMOBILI UBCATI NELLE PROVINCE DI PALERMO E TRAPANI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSALE

Dall'esame della documentazione acquisita, emerge che, nelle province di Palermo e Trapani, risulti allo stato attivo del fallimento, come emerso anche in occasione dei sopralluoghi *in situ*, il seguente compendio immobiliare:

### a) Comune di Monreale (PA), c.da "Portella della Ginestra":

- Fondi rustici per un'estensione in misura catastale di Ha 155.01.59;
- complesso edilizio denominato "Case Virga", esteso in misura catastale 641 mq;
- porzione di complesso edilizio denominato "Case Coglitore", esteso in misura catastale 505 mq;
- laghetto collinare, esteso in misura catastale 1.824 mq, in stato di abbandono.

### b) Comune di Mazara del Vallo (TP), c.da "Ferla":

- fondi rustici per un'estensione in misura catastale di Ha 132.89.91;
- capannone industriale che ospita le attrezzature ed i macchinari a servizio dell'azienda, esteso in misura catastale 635 mq;
- edificio adibito ad uffici e locale custode, esteso in misura catastale 90 mq;

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

- c) Comune di Petrosino (TP), c.da "Ferla", porzione di fabbricato rurale la cui superficie non viene annotata nella documentazione catastale e negli atti consultati.

### 3. ATTIVITÀ PRELIMINARI

Di seguito si riportano le principali attività preliminari svolte:

- a) Acquisizione visure storiche complete, estratti di mappa e schede planimetriche depositate presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio del Territorio (Ex Agenzia del Territorio);
- b) Esame della relazione notarile a cura del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
- c) Richiesta di accesso agli atti presso i seguenti uffici pubblici:
- Comune di Monreale (Ufficio Urbanistica, Ufficio Edilizia Privata, Suap);
  - Comune di Mazara del Vallo (Ufficio urbanistica ed edilizia pubblica e privata, Suap,);
  - Comune di Petrosino (Ufficio urbanistica ed edilizia pubblica e privata, Suap,);
  - Servizio Provinciale Agricoltura di Trapani;
  - Servizio Provinciale Agricoltura di Palermo;
  - Ufficio Vitivinicolo Regione Sicilia;
  - Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Palermo, Ufficio del Territorio (ulteriore documentazione catastale);
  - AGEA;
  - Pubblico registro automobilistico;
- d) indagine di mercato ottenuta interpellando soggetti pubblici e privati;
- e) acquisizione del fascicolo aziendale da parte della società conduttrice Colombaia S.S..

Le attività precedentemente descritte consentivano di acquisire la documentazione prodromica al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto.

#### 4. SOPRALLUOGHI SVOLTI

In tal guisa, questi periti, al fine di completare le attività, effettuavano i sopralluoghi *in situ* nelle seguenti giornate:

- 18 Luglio 2016, Comune di Mazara del Vallo (TP), località "Ferla"

Al sopralluogo partecipavano, oltre agli scriventi, il signor Maggio Benedetto, legale rappresentante della società Colombaia s.s. conduttrice del ramo di azienda comprendente il compendio immobiliare in parola.<sup>1</sup>

- 27 Luglio 2016, Comune di Monreale (PA), località c.da "Portella della Ginestra"

Al sopralluogo partecipavano, oltre agli scriventi, il dott. Giuseppe Beltempo n.q di custode della Cantina Calatrasì

- Ulteriori accessi necessari alla corretta definizione del compendio immobiliare in esame.

#### 5. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI MONREALE, C.DA GINESTRA (PA)

##### 5.1 Contesto e inquadramento generale

<sup>1</sup> cfr. Sg. ALL. 5

A circa 3 km dalla S.P. 34, bretella viaria che connette la S.S. 624 al Comune di Piana degli Albanesi, si ritrova il compendio immobiliare in parola. In particolare il podere si sviluppa per circa un chilometro, sia a monte che a valle, lungo l'asse della S.P. 34. Nello specifico:

- a monte della suddetta bretella viaria, il fondo presenta una forma pressoché rettangolare di dimensione massime di 800 mt x 1.200 mt circa;
- a valle dell'arteria viaria in parola, il fondo presenta una forma irregolare.

In termini di viabilità interna, mentre a monte la proprietà presenta una bretella che attraversa longitudinalmente l'intero fondo, nella porzione di valle è presente una stradella interpodere che attraversa solo parte del fondo in esame. Il compendio immobiliare dista dal centro abitato di Piana degli Albanesi circa 3 km. Il contesto rurale, si caratterizza per una zona a prevalente destinazione agricola, fatto salvo rari insediamenti abitativi a destinazione residenziale stagionale. Il complesso aziendale, nella sua interezza, presenta una forma irregolare e si caratterizza per la presenza di coltura tipo frutteto in stato di abbandono, e precisamente:

- susine starley;
- ciliegie di diversa varietà;
- pere.

Dagli accertamenti svolti è emersa un'istanza indirizzata all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, promossa dai dante causa della società fallita, finalizzata all'ottenimento di concessione per utilizzo acqua reperita nei fondi rustici in parola. Dalla documentazione consultata non sono emersi ulteriori elementi rispetto quanto qui riferito. Si aggiunga che *in situ* si sono rinvenuti dei complessi edilizi denominati:

- "Case Virga", interamente di proprietà della società fallita.
- "Case Coglitore", solo in parte di proprietà della società fallita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiaco



Oltre alla presenza un laghetto collinare, in stato di abbandono, per il quale non sono stati riscontrati i necessari titoli autorizzativi. Si rimanda alla foto aerea che segue per i dettagli del caso.

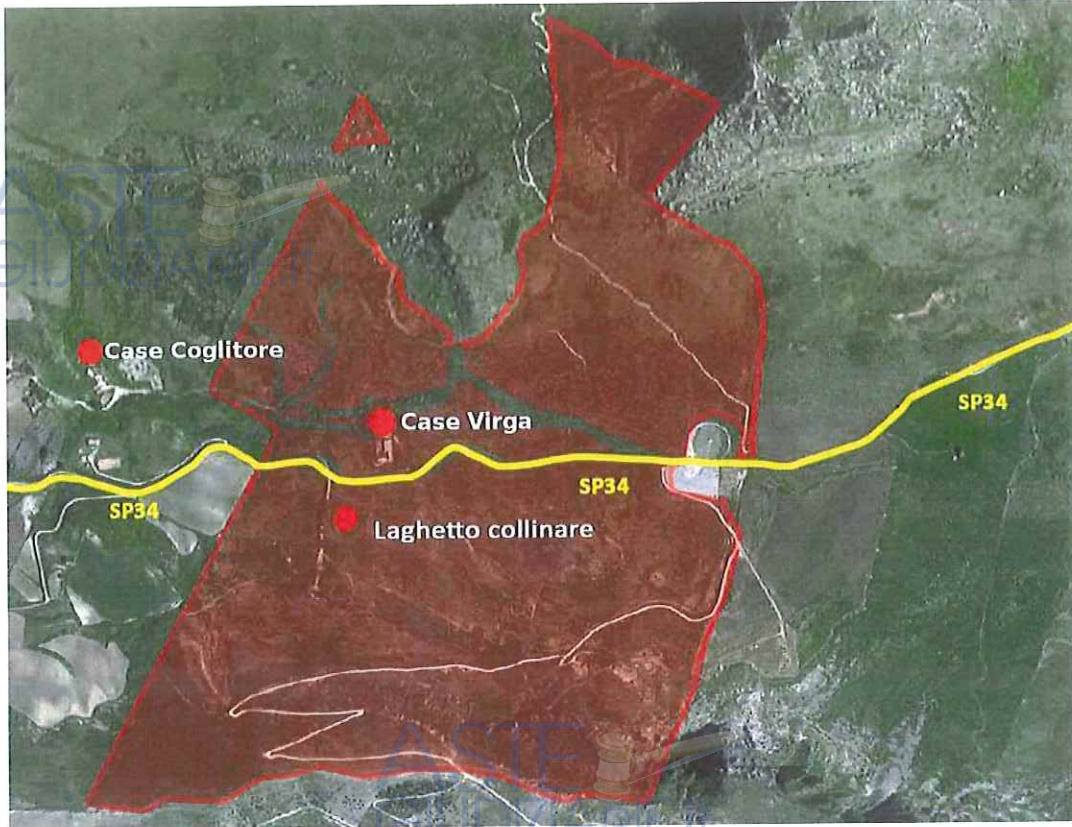


Figura 1 - Inquadramento territoriale del complesso aziendale di Monreale (PA)

### 5.1.1 Confini

Il potere nella sua totalità confina con la SP 34 e con proprietà aliene.

### 5.2 Inquadramento catastale

L'elenco dei fondi rustici intestati alla società fallita, così come da titoli modificativi dell'atto costitutivo della società Vini del Sud S.a.s., alle minute del Notaio Maria Gabriella Cannistraro del 06 Dicembre 2013, rep. 47257 e del 03 Gennaio 2014 rep. 47278 risulta essere:<sup>3</sup>

<sup>3</sup> cfr. Sg. ALL. 4

Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile e Fallimentare  
 Fallimento Vini del Sud S.a.s di Mediterranean Domains s.r.l - Fall. n. 29/2016  
 Parte IV: Perizia di stima del compendio immobiliare ubicato in Sicilia nelle province di  
 Palermo e Trapani

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Estensione (ha are ca)	Note
NCT	76	20	/	Seminativo	4	00 72 45
NCT	76	19	/	Pascolo	3	13 53 30
NCT	76	48	/	Frutteto	3	18 15 41
NCT	76	49	/	Pascolo	1	07 65 30
NCT	91	42	/	Pascolo	3	38 81 99
NCT	91	174	/	Seminativo	4	01 63 70
NCT	91	190	/	Pascolo	1	08 91 74
NCT	91	179	/	Frutteto	3	00 66 12
NCT	91	180	/	pascolo	1	02 78 88
NCT	91	181	/	Frutteto	3	00 65 72
NCT	91	182	/	Pascolo	1	01 79 73
NCT	91	183	/	Frutteto	3	00 64 00
NCT	91	184	/	Pascolo	1	01 76 70
NCT	91	185	/	Frutteto	3	00 81 60
NCT	91	186	/	Pascolo	1	01 09 80
NCT	91	187	/	Frutteto	3	00 40 32
NCT	91	188	/	Pascolo	1	01 06 48
NCT	91	254	/	Frutteto	3	28 73 78
NCT	91	58	/	Pascolo	2	01 72 80
NCT	91	123	/	Inc. prod.	2	00 0175
NCT	91	125	/	Inc. prod.	2	00 85 38
NCT	91	126	/	Pascolo	2	12 97 04
NCT	91	250	/	Frutteto	3	06 12 18
NCT	91	252	/	Seminativo	3	01 19 58
NCT	91	120	/	Seminativo	5	00 18 19
NCT	91	122	/	Seminativo	5	02 07 65
NCT	91	22	/	/	/	0
ESTENSIONE TOTALE (ha are ca)					155 01 69	

Tabella 1 - Elenco dei terreni del complesso aziendale di Monreale (PA) desunto dalla documentazione catastale acquisita.

Mentre l'elenco dei fabbricati ubicati in agro del comune di Monreale, c.da Ginestra, dalle informazioni catastali acquisite, risulta essere:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
 Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
 Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

Foglio	Particella	Sub.	categoria	Classe	Estensione (mq)	Note	
NCT	76	13	/	Fabbr. Rurale	/	1824	Trattasi di laghetto artificiale in stato di abbandono
NCEU	91	131	1	/	/		Bene comune non censibile
NCEU	91	131	2	/	/		Bene comune non censibile
NCEU	91	131	3	A/4	1	107	proviene da NCT Fg 91 p.IIa 131
NCEU	91	131	4	A/4	2	74	proviene da NCT Fg 91 p.IIa 131
NCEU	91	131	5	C/2	1	365	proviene da NCT Fg 91 p.IIa 131
NCEU	91	131	6	C/2	2	95	proviene da NCT Fg 91 p.IIa 131
NCEU	91	19	1	C/2	5	240	provengono da NCT Fg 91 p.IIa 19.
NCEU	91	19	2	C/2	5	109	
NCEU	91	19	/	/	/		Corte comune
NCEU	91	267	/	/	Ente Urbano	156	Nella variazione è stata soppressa la U.I. censita al foglio

Tabella 2 - Elenco dei fabbricati del complesso aziendale di Monreale (PA) desunto dalla documentazione catastale acquisita

### 5.3 Certificato di agibilità/abitabilità e/o altre certificazioni acquisite

In relazione ai corpi di fabbrica rinvenuti e descritti nel corpo della relazione, si precisa che, limitatamente alle unità immobiliari censite al fg. 91, p.IIa 131, sub. 3 e sub. 4 si sono rinvenuti gli Attestati di Prestazione Energetica ed in particolare:

- certificato n. A03/2013 (associato al sub. 4) con validità di 10 anni rilasciato in data 18/12/2012;
- certificato n. A02/2013 (associato al sub. 3) con validità di 10 anni rilasciato in data 17/12/2012.

Ed ancora per il solo complesso edilizio denominato "Case Virga" è stato rilasciato in data 09.07.1999 certificato di agibilità/abitabilità n. 21.

### 5.4 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture esistenti

#### 5.4.1 descrizione delle piantagione

La zona ove insistono i fondi di proprietà della società fallita si caratterizza per la presenza di crinali. Il compendio immobiliare (terreni e fabbricati), come già riferito, si presenta in uno stato di abbandono. La giacitura prevalente dei terreni è di tipo collinare con pendenza crescente a monte della S.P. 34 e decrescente a valle della suindicata arteria viaria.

In occasione degli accessi è emerso che, le colture prevalenti impiantate risultano essere, come riferito:

- susine starley;
- ciliegie (diverse varietà);
- pere.

Il sesto di impianto medio si assesta tra i 5 mt x 4 mt.

Il fondo nella sua interezza è servito parzialmente da una rete viaria interna di collegamento. In particolare la zona a valle della S.P. 34 risulta meglio servita rispetto a quella a monte della S.P. 34.

Si aggiunga che *in situ* si è rilevata la presenza di un laghetto collinare in stato di abbandono e per il quale non si sono riscontrate le relative autorizzazioni.

#### 5.5 Descrizione dei fabbricati

In agro del Comune di Monreale si sono rivenuti due distinti complessi edilizi denominati :

- Case Virga;
- Case Coglitore.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica rimandando, agli elaborati grafici allegati, per i dettagli del caso.<sup>4</sup>

5.5.1 Descrizione del complesso edilizio denominato "Case Virga" censito al N.C.E.U fq. 91, part. 131, sub. 1-2-3-4-5-6.

##### 5.5.1.1 Caratteristiche interne/esterne

Il lotto, di forma irregolare, ove insiste l'impianto architettonico in esame, è collegato a mezzo bretella viaria con la S.P. 34. Il complesso, in particolare, si compone di tre corpi di fabbrica principali denominati "A"- "B"- "C" che occupano parte dell'intero lotto.

Di seguito vengono analizzati i vari corpi di fabbrica identificati.

<sup>4</sup> cfr. Ss. ALL. B6.3



Figura 2 – Individuazione su base ortofoto del complesso edilizio denominato “Case Virga”, Monreale (PA)

- a) Edificio “A” di forma rettangolare delle dimensioni di 25 mt x 15 mt circa, ad una elevazione fuori terra con copertura a due falde inclinate e destinato a ricovero animali e a spazi di servizio.

Di seguito una scheda relativa alle caratteristiche salienti rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Monreale (Pa)
Riferimenti Catastali	Foglio 91, P.IIa 131 sub.5
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni senza strato di finitura
pareti interne	Intonaco civile per interni
pavimento	In parte assente in parte battuto di cemento
solaio	n.d.c.
copertura	Struttura con capriate e elementi trasversali tutti in ferro. Chiusura con lastre di eternit.
Infissi esterni	Ferro – ferro e vetro
Infissi interni	ferro
Altro	Ampi fenomeni di umidità diffusa

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
 Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
 Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

IMPIANTI	
Elettrico	Presente
Idrico	Assente
Riscaldamento	Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Muratura portante
STATO GENERALE	
Scarso	necessita di interventi di manutenzione straordinaria

b) Edificio "B" di forma rettangolare ubicato a ridosso del precedente corpo di fabbrica delle dimensioni di 20 mt x 6 mt circa. Il corpo di fabbrica presenta in parte due elevazioni fuori terra servite da scala interna di collegamento, oltre copertura piana praticabile.

In particolare a piano terra si sono rinvenuti:

- ampio vano adibito a cucina;
- due ampi locali;
- due servizi igienici;
- locale ripostiglio.

Mentre al piano primo si sono rinvenuti:

- due locali, di cui uno servito da bagno interno esclusivo;
- locale adibito a ripostiglio;
- ampia terrazza.

Si aggiunga che l'unità in parola a mezzo di scala esterna di collegamento consente l'accesso ad un solaio piano di copertura.

Di seguito una scheda relativa alle caratteristiche salienti rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Monreale (Pa)
Riferimenti Catastali	Foglio 91, P.IIa 131 sub.3 (piano terra) sub.4 (piano primo e secondo)
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne	Intonaco civile per interni
pavimento	Cotto, ceramica, marmettoni con scaglie di marmo
solaio	Intonaco civile per interni
copertura	N.R.

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò

Infissi esterni	Ferro- ferro e vetro
Infissi interni	Legno-pvc
Opere in ferro	n.d.c
Altro	Scala di collegamento interna rivestita in marmo
<b>IMPIANTI</b>	
Elettrico	presente
Idrico	presente
Riscaldamento	Assente
Altro	/
<b>STRUTTURE</b>	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Struttura in cemento armato
<b>STATO GENERALE</b>	
scarso	necessita di interventi di manutenzione straordinaria

- c) Edificio "C" di forma rettangolare ubicato a ridosso del confine del lotto posto ortogonalmente agli immobili prima descritti. Il corpo di fabbrica, ad una elevazione fuori terra, presenta dimensioni di 22mt x 5 mt circa ed una copertura piana non praticabile. Per l'unità in esame non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno. Si rimanda all'esame del verbale allegato per i dettagli del caso.

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	
Comune:	Monreale (Pa)
Riferimenti Catastali	Foglio 91, P.Illa 131 sub.6
<b>FINITURE</b>	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne	n.r.
pavimento	n.r.
solaio	n.r.
copertura	N.R.
Infissi esterni	Ferro – ferro e vetro
Infissi interni	n.r.
<b>IMPIANTI</b>	
Elettrico	N.R.
Idrico	n.r.
Riscaldamento	n.r.
<b>STRUTTURE</b>	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Struttura in cemento armato
<b>STATO GENERALE ESTERNO</b>	
<b>RISCONTRATO</b>	
scarso	necessita di interventi di manutenzione straordinaria

5.5.2 Descrizione del fabbricato denominato "Case Coglitore" censito al N.C.E.U  
fg. 91 p.lle 19, sub. 1 e 2 e p.lle 22 (oggi soppressa) e 267.

5.5.2.1 Caratteristiche interne/esterne

Il lotto, di forma irregolare, ove insiste il fabbricato in esame, è servito a mezzo di una strada interpodereale direttamente collegata alla S.P. 34. In particolare, l'impianto architettonico, presenta una tipologia edilizia denominata a *Baglio*, tipico esempio di architettura rurale, che si contraddistingue per una planimetria chiusa a perimetro edificato cui al centro trova spazio il cortile comune. In particolare si precisa che, la corte comune, censita al fg. 91, p.la 22, già alla data dell'atto di conferimento in società, risultava soppressa. Dagli accertamenti svolti, è emerso che la soppressione ha originato le particelle identificate ai numeri 274-284-285-286. Nel caso in specie, occorre precisare che, solo parte dell'intero complesso edilizio risulta di proprietà della società fallita come di seguito meglio rappresentato.



Figura 3 – Individuazione su base ortofoto della porzione del complesso edilizio "Case Coglitore", Monreale (PA), di proprietà della società fallita.



In particolare risultano di proprietà della società fallita le porzioni identificate alle lettere "A" e "B" (Figura 3). Di seguito si descrivono nello specifico i vari corpi di fabbrica che, come documentato in occasione del regesto fotografico, sono allo stato rustico. A seguire le risultanze:

- **Edificio "A"** di forma rettangolare delle dimensioni di 8,10 mt x 41,00 mt circa, a due elevazioni fuori terra, servite da scala esterna di collegamento. La copertura è del tipo a falde inclinate. Si aggiunga che per entrambi i livelli (piano terra e piano primo), al piano si è rilevato un salto di quota superato da rampa di scala interna di collegamento. Si rimanda ai rilievi eseguiti da chi scrive e allegati alla presente per i dettagli del caso. Dagli accertamenti svolti, arricchiti dai sopralluoghi *in situ*, sono emerse delle diffuse difformità urbanistiche. In particolare, i profili rilevati, sono annoverati in due categorie principali:
  - I. Difformità urbanistica rispetto ai titoli concessori rilasciati dal Comune di Monreale e che, stante la diffusa presenza rilevata, sono oggetto di apposita produzione progettuale resa da questi periti ove vengono analiticamente definite, sia per ciascun corpo di fabbrica che per ciascun livello, le opere abusive riscontrate.
  - II. Porzioni di unità immobiliare non di proprietà della società fallita che sono stati interessati da interventi edilizi e che, risultano connessi e collegati con i beni immobili posti all'attivo del fallimento. Si precisa che, negli elaborati grafici prodotti da chi scrive, anche questa criticità riscontrata viene adeguatamente rappresentata.

Si rimanda ai paragrafi che seguono per l'analitica definizione dei titoli concessori ottenuti per beni immobili oggetto d'esame.

Si aggiunga che, in occasione degli accessi svolti, non è stato possibile ispezionare la porzione dell'immobile di testata ubicata a ridosso dell'ingresso al cortile interno dell'edificio "A".

Di seguito si riportano delle schede relative alle caratteristiche salienti rilevate.



LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Monreale (Pa)
Riferimenti Catastali	Foglio 91 , P.Illa 19 - <i>piano terra</i>
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni senza strato di finitura
pareti interne	Intonaco civile per interni senza strato di finitura
pavimento	In parte assente, in parte battuto di cemento
solaio	Profilati in acciaio e lamiera grecata con massetto in cls collaborante
Infissi esterni	assenti
Infissi interni	assenti
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	In fase di esecuzione
Idrico	In fase di esecuzione
Riscaldamento	Assente
STRUTTURE	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Muratura portante
STATO GENERALE OPERE PARZIALI RILEVATE	
sufficiente	Si rileva uno stato generale di abbandono

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Monreale (Pa)
Riferimenti Catastali	Foglio 91 , P.Illa 19 - <i>piano primo</i>
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni senza strato di finitura
pareti interne	Intonaco civile per interni senza strato di finitura
pavimento	battuto di cemento
copertura	Struttura in legno con tavolato e tegole
Infissi esterni	assenti
Infissi interni	assenti
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	In fase di esecuzione
Idrico	In fase di esecuzione
Riscaldamento	Assente
STRUTTURE	

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiaco

Fondazione	N.R.
Elevazione	Muratura portante
STATO GENERALE OPERE PARZIALI	
sufficiente	Si rileva uno stato generale di abbandono

- **Edificio "B"** di forma irregolare inscrivibile in un rettangolo delle dimensioni massime di 14 mt x 12 mt circa, a due elevazioni fuori terra, servite da scala interna di collegamento. La copertura è del tipo a falde inclinate. Si aggiunga che per entrambi i livelli (piano terra e piano primo) si è rilevato un salto di quota superato da rampa di scale interna di collegamento. Si rimanda ai rilievi eseguiti da chi scrive e allegati alla presente per i maggiori dettagli del caso.

Di seguito si riportano delle schede relative alle caratteristiche salienti rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Monreale (Pa)
Riferimenti Catastali	Foglio 91 , P.IIa 267 <i>piano terra</i>
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni senza strato di finitura
pareti interne	Intonaco civile per interni senza strato di finitura
pavimento	In parte assente in parte battuto di cemento
solaio	Profilati in acciaio e lamiera grecata con massetto in cls collaborante
Infissi esterni	assenti
Infissi interni	assenti
Altro	Unità in uno stato di abbandono
IMPIANTI	
Elettrico	In fase di esecuzione
Idrico	In fase di esecuzione
Riscaldamento	Assente
STRUTTURE	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Muratura portante
STATO GENERALE OPERE PARZIALI RILEVATE	
sufficiente	Si rileva uno stato generale di abbandono

#### 5.5.4 Stato di possesso

Il compendio immobiliare ricadente in agro del comune di Monreale (PA), risulta oggetto di un contratto d'affitto per ramo d'azienda il cui conduttore è la società

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
 Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
 Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

Colombaia s.s.<sup>5</sup>. Il contratto menzionato, interessa tutti i beni mobili e immobili ricadenti nel territorio della regione Sicilia (comuni di Mazara del Vallo e Monreale), in scadenza al 31 ottobre 2016, è stato rinnovato in forza dell'autorizzazione del sig. G.D. resa in data 08 agosto 2016, per un'ulteriore annata agraria e, pertanto, fino al 31 ottobre 2017. Canone di locazione annuo complessivo pattuito € 24.000,00.

#### 5.5.5 Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto (per i fabbricati)

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi, alla data degli accessi, si sono rilevate varie differenze per i cui dettagli si rimanda all'esame degli elaborati grafici prodotti ed allegati in calce alla presente.

#### 5.5.6 Vincoli ed oneri giuridici

Esaminati i titoli di seguito indicati:

- Rep. N. 47257, atto del 06.12.2013 alle minute del notaio M. G. Cannistraro.
- Rep. N. 47278, atto del 03.01.2014 alle minute del notaio M. G. Cannistraro.
- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (resa ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.), a cura del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

Risultano le seguenti principali criticità:

- la particella 59 del foglio di mappa 76 ricade in zona "Fascia di rispetto alla S.S. 624 scorrimento veloce Palermo-Sciacca" sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico;
- la particella 60 del foglio di mappa 76 ricade per la maggior parte in Zona E destinata agli usi agricoli e per la minor parte in zona "Fascia di rispetto alla S.S. 624 scorrimento veloce Palermo-Sciacca" sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico;

<sup>5</sup> cfr. Sg. ALL. 5

- le particelle 20, 19, 49 e 48 del foglio di mappa 76 ricadono in Zona E destinata agli usi agricoli, sottoposte a vincolo paesaggistico e idrogeologico;
- le particelle 214, 210 e 212 del foglio di mappa 91 ricadono in zona "Fascia di rispetto alla S.S. 624 scorrimento veloce Palermo-Sciacca" sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico;
- le particelle 213 e 211 del foglio di mappa 91 ricadono per la maggior parte in Zona E destinata agli usi agricoli e per la minor parte in zona "Fascia di rispetto alla S.S. 624 scorrimento veloce Palermo-Sciacca" sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico;
- le particelle 4, 7, 8, 215, 58, 123, 125, 126, 250, 252, 120 e 122 del foglio di mappa 91 ricadono in Zona E destinata agli usi agricoli sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico;
- le particelle 174, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 188, 190, 254 del foglio di mappa 91 ricadono in Zona E destinata agli usi agricoli sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico;
- la particella 42 del foglio di mappa 91 ricade in parte in zona "Fascia di rispetto al bosco e in parte in zona boschiva o destinata a rimboschimento sottoposta a vincolo idrogeologico";
- le particelle 158, 145, 148, 151 del foglio di mappa 99 ricadono in zona "parco archeologico di Monte Jato" con vincolo di inedificabilità assoluta e sottoposta a vincolo idrogeologico.

Si aggiunga inoltre che in occasione dell'atto costitutivo della società Vini del Sud (atti rep. 47257 e rep. 47278) le parti precisavano che i terreni oggetto di trasferimento non fossero stati interessati da incendi negli ultimi 15 anni. Si rimanda all'esame integrale dei documenti indicati per completezza e per i dettagli del caso.

#### 5.5.6.1 Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli



Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

Si rimanda integralmente alla relazione notarile depositata dal notaio dott.ssa  
Giulia Messina Vitrano.<sup>6</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5.5.6.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

5.5.6.3 Atto di asservimento urbanistico

Non sussiste il caso.

5.5.6.4 Altre limitazioni d'uso

Non sussiste il caso.

5.5.6.5 Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite<sup>7</sup>, emerge che i beni immobili  
all'attivo del fallimento non siano gravati da censo, livello o uso civico e che  
pertanto sussiste la piena proprietà del compendio immobiliare.

5.5.6.6 Altri oneri

- *Case Virga (beni immobili censiti al N.C.E.U, foglio 91 p.lla 131, sub. 1-2-3-4-5 e 6)*

Non sussiste il caso.

- *Case Coglitore (beni immobili censiti al N.C.E.U, foglio 91, p.lla 19, sub. 1 e 2 e ex p.lla 22 (soppressa) e 267).*

Dagli accertamenti svolti è emerso che, per il compendio immobiliare in  
parola, fu rilasciato il titolo concessorio n. 43/2006. In particolare, dalla  
documentazione consultata, non sono emersi tutti i pagamenti degli oneri  
(di urbanizzazione e per costo di costruzione) previsti associati al suddetto

<sup>6</sup> cfr. Sg\_ ALL. 8

<sup>7</sup> cfr. Ss\_ ALL. A4 e ALL. B4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomio

titolo concessorio e pertanto, chi scrive, ha svolto gli opportuni accertamenti del caso. A seguito di pec inviata a cura di questi periti, il responsabile dell'agenzia di assicurazione, la quale aveva sottoscritto la polizza propedeutica al rilascio del titolo concessorio, precisava che *"la suddetta polizza risulta definitivamente annullata da parte della nostra direzione generale. Il sistema riporta la seguente causale: svincolo. Dobbiamo, pertanto, all'uopo ritenere che possa essere stata prodotta direttamente alla nostra direzione la documentazione atta allo svincolo e storno della polizza."* Si rimanda all'esame della nota riportata per i dettagli del caso.

#### 5.5.7 Regolarità Urbanistico-Edilizia e/o destinazione urbanistica dei fondi

##### 5.5.7.1 Complesso edilizio denominato "Case Virga" censito al NCEU foglio di mappa 91 p.lla 131 sub 1-2-3-4-5-6

Il compendio immobiliare in parola dagli atti consultati è stato interessato dai seguenti titoli concessori:

- Licenza Edile N. 19 del 15.01.1973 finalizzata alla costruzione di una azienda zootecnica;
- Concessione n.53 del 06.12.1996 avente ad oggetto: *"[..]cambio di destinazione d'uso per fini abitativi di alcuni locali del piano terra[..] [..] modifica del corpo scala che dalla zona cucina della parte abitativa posta a piano terra porta alla zona pranzo della stessa posta a piano primo, realizzazione a piano primo di un balcone e di una rampa di scale che porta al terrazzo[..]"*.
- Autorizzazione allo scarico in fossa imhoff n.877/c del 25.09.1998.
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 21 del 09.07.1999.

Ed in particolare:

- L'abitabilità relativa ai beni immobili censiti in agro del Comune di Monreale al foglio di mappa n. 91 p.lla 131 sub.3 (appartamento posto a piano terra)-4 (appartamento posto a piano primo).
- L'agibilità relativa ai beni immobili censiti in agro del Comune di Monreale al foglio di mappa n. 91 p.lla 131 sub.5 (n.5 magazzini, ufficio e WC)-6 (n.1 magazzino, ufficio e wc. ).

Al fine di rispondere compiutamente al mandato conferito si è provveduto ad effettuare un rilievo dello stato di fatto dei vari corpi di fabbrica che è stato confrontato con gli elaborati grafici correlati ai titoli autorizzativi ottenuti. Di seguito le risultanze:

- Edificio denominato "A" (fig. 2 di pag. 15)

Non sono emerse differenze rilevanti

- Edificio denominato "B" (fig. 2 di pag. 15)

Rilevate modifiche nei fronti oltre che una diversa distribuzione interna al piano primo.

- Edificio denominato "C" (fig. 2 di pag. 15)

L'analisi è stata condotta esclusivamente sulla parte esterna poiché non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. In particolare si è rilevata una diversa sagoma della copertura piana del fabbricato.

Si aggiunga che si è rilevata la presenza di un muro di altezza 3 mt circa disposto ortogonalmente all'edificio "C" che giunge sino al corpo denominato "A" che non risulta, dalla documentazione consultata, essere stato preventivamente autorizzato.

Le criticità rilevate sono sanabili e pertanto, verranno definiti nei paragrafi che seguono, i costi per la necessaria regolarizzazione.

5.5.7.2 Porzione del complesso edilizio denominato "Case Coglitore" censito al NCEU foglio di mappa Foglio 91 p.lle 19 , sub. 1 e 2 e p.lle 22 (particella soppressa) e 267.



Il compendio immobiliare è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente per il suddetto impianto architettonico è stata rilasciata **Concessione n.43 del 13.04.2006** avente ad oggetto : *[..] lavori per le opere di manutenzione straordinaria e il cambio di destinazione d'uso da ricovero ovini ad uso residenziale- ricettivo delle unità immobiliari site in località Ginestra , Case Coglitore individuate in catasto nel foglio di mappa n.91 sviluppo "A" part.IIe 17-19 in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto fatti salvi i diritti dei terzi ed a condizione che vengano rispettate le condizioni poste dalla Soprintendenza con nota prot. N.6430/I del 27.09.2000 e rinnovate con nota prot. N.1925/P del 16.03.2006"*[..]

In particolare di seguito si riporta in estratto la nota della Soprintendenza BB.CC.AA di Palermo del 16.03.2006 sopra menzionata:

*[..] "In esito al progetto trasmesso in data 17.01.06, visto il precedente n.o. prot. 6430/t del 27.09.00 rilasciato da questa soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 – d.lvo n. 42 del 22.01.04 si approva il progetto. Il progetto approvato dovrà essere realizzato nei particolari, nelle quote e nelle dimensioni conformemente ai grafici. Le aree libere dovranno essere reintegrate nei loro aspetti e nei loro valori paesistici. Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente approvata dalla soprintendenza, per non incorrere nelle sanzioni previste, a carico dei trasgressori, dall'art. 167 — D.Lvo n, 42/04. L'approvazione della Soprintendenza è data ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale ed è valida ai sensi dell'art. 16 del Regolamento 03/06/1940 n. 1357 per un periodo di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova approvazione. Conseguentemente resta fermo l'obbligo della osservanza e del rispetto di ogni ulteriore e più restrittiva norma del regolamento edilizio e dei piani comunali, ed in particolare alle disposizioni delle leggi urbanistiche 17/08/1942 n. 1150 e 06/08/1967 n. 765 e seguenti."* [..]

Si aggiunga che è stata depositata presso il Comune di Monreale nota prot. 15503 del 10.06.2007 finalizzata a volturare la concessione edilizia in parola a

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

favore della società Agricola Valera s.r.l. ( società quest'ultima che trasferirà con atto rep. N. 47257, atto del 06.12.2013 alle minute del notaio M. G. Cannistraro alla società fallita);

Premesso che in occasione degli accessi, come documentato nel regesto allegato alla presente, le opere non risultavano completate, dagli accertamenti svolti sono emerse varie difformità, sia rispetto ai titoli concessori ottenuti, sia opere eseguite su beni immobili, non di proprietà della società fallita, ma direttamente connessi a unità immobiliari riconducibili alla società Vini del Sud. Alla luce degli accertamenti svolti è emerso che le difformità urbanistiche rilevate, a parere di chi scrive, non si ritiene possano essere sanate. In tal guisa è stato predisposto un computo metrico estimativo delle opere finalizzato a ricondurre lo stato dei luoghi agli elaborati grafici correlati al titolo concessorio ottenuto (Concessione n.43 del 13.04.2006). Le somme così definite, arricchite degli adempimenti autorizzativi necessari, andranno decurtate al valore di stima determinato.

#### 5.5.8 Destinazione urbanistica dei fondi

A seguito specifica istanza promossa da questi periti, con nota del 16/02/2017, il comune di Monreale, area VI pianificazione del territorio, precisava la ZTO attribuita ai vari fondi di proprietà della società fallita. Ed in particolare:

- la particella n. 42 del foglio di mappa 91 ricade in parte in zona boschiva o destinata a rimboschimento, in parte in Zona "E", destinata agli usi agricoli ed è interessata da una fascia di rispetto bosco. La densità edilizia segnata è pari a 0,03 mc/mq, inoltre la particella è gravata da vincolo idrogeologico;
- le particelle n. 186 e 180 del foglio di mappa 91 ricadono in Zona "E", destinate agli usi agricoli e per la minor parte in Zona fascia di rispetto al bosco, zona interdotta all'edificazione. La densità edilizia segnata è pari a 0,03 mc/mq, inoltre le particelle sono gravate da vincolo idrogeologico;

- le particelle n. 174, 184, 183, 187, 188, 181, 182, 179, 185, 254 e 190 del foglio di mappa 91 ricadono in Zona "E", destinata agli usi agricoli. Tutte le particelle sono gravate da vincolo idrogeologico;
- le particelle n. 250, 131, 252, 123, 120, 125, 126, 58, 267, 122, 19 e 22 del foglio di mappa 91 ricadono in Zona "E", destinata agli usi agricoli. Tutte le particelle sono gravate da vincolo idrogeologico e da vincolo paesaggistico;
- le particelle n. 20, 19, 48, 49, 13, del foglio di mappa 76 ricadono in Zona "E", destinata agli usi agricoli. Tutte le particelle sono gravate da vincolo idrogeologico e da vincolo paesaggistico;

In relazione alle zone di salvaguardia e fasce di rispetto che interessano parte dei fondi rustici in esame, si precisa che, dall'esame del CDU, emerge quanto segue: *"nelle zona di salvaguardia umana (frane), nelle zone boschive e nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluto, fatte salve le prescrizioni poste dall'Ufficio del Genio Civile. Alle Zone "F", suscettibili di edificazione, si applica la normativa del verde agricolo Zona "E". Nelle fasce di rispetto al bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.*

Si rimanda all'esame completo del documento allegato per i dettagli del caso.<sup>8</sup>

#### 5.5.9 Altre informazioni

La ricostruzione del dominio nel ventennio è stata svolta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, nella produzione della certificazione notarile ex. Art. 567 c.p.c.<sup>9</sup> per i cui dettagli si rimanda integralmente.

#### 5.5.10 Ulteriori notizie

<sup>8</sup> cfr. Ss\_ALL. B7

<sup>9</sup> cfr. Sg\_ALL. 8

Gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione subordinati alla concessione edilizia n. 43 del 13.04.2006 sono pari a euro 67.780,54. In particolare per le suddette spese il beneficiario del titolo concessorio aveva attivato polizza fidejussoria n. 652031307 del 03.04.2006 stipulata con la compagnia di assicurazione Fata. Dagli accertamenti svolti si è rinvenuta corrispondenza promossa dal Comune di Monreale ove emergono delle morosità in relazione al pagamento di 2°-3°-4°-5° rata oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per un totale generale di euro 72.179,72.

Sul punto chi scrive ha inviato apposita richiesta alla Compagnia di Assicurazione di cui si è dato notizia ai paragrafi precedenti e per i cui dettagli si rimanda alla lettura integrale della nota ricevuta allegata alla presente.

## **6. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE RICADENTE NEI COMUNI DI MAZARA DEL VALLO (TP) E PETROSINO (TP), C.DA FERLA.**

### **6.1 Contesto e inquadramento generale**

IL podere in parola presenta una forma irregolare ed è attraversato longitudinalmente dalla Strada Comunale "Inchiappara" direttamente connessa alla S.R. 18 (Via Ponte San Lorenzo). In particolare, la suddetta bretella viaria, è collegata con la S.S. 115, arteria che connette al limitrofo centro di Mazara del Vallo, dal quale il compendio immobiliare in parola dista circa 10 km.

Il contesto rurale si caratterizza per una zona a prevalente destinazione agricola. Il fondo rustico al suo interno si contraddistingue per la presenza di un vitigno autorizzato esteso Ha 123.26.70, pari al 92% circa della superficie complessiva dei fondi, pari a Ha 132.89.91. In particolare in loco sono presenti:

- Vitigno tipo "Calabrese Nero" – 87% circa (dato acquisito da fascicolo aziendale del 2016) rispetto alla superficie complessiva della piantagione vitata pari a Ha 123.26.70.

- Vitigno tipo "Petit Verdot" – 13 % circa (dato acquisito da fascicolo aziendale del 2016) rispetto alla superficie complessiva della piantagione vitata pari a Ha 123.26.70.

Il podere si caratterizza inoltre per la presenza di altra coltura ed in particolare:

- Agrumeto - esteso per una superficie di Ha 75.89 (dato acquisito da fascicolo aziendale del 2016), pari allo 0,6 % circa della superficie complessiva dei fondi.

Il compendio immobiliare presenta un'adeguata viabilità interna, realizzata con stradelle in terra battuta, oltre la presenza di due pozzi freatici (ad uso esclusivo dell'azienda) che confluiscono in un lago collinare di forma rettangolare, dalle dimensioni di 100 m x 58 m circa, che possiede una capacità complessiva stimata pari a 8500 mc circa, che non verrà stimato singolarmente, intendendolo come valorizzazione del fondo e pertanto considerato nelle quotazioni che verranno associate alle varie colture impiantate. Si aggiunga inoltre che, si è rinvenuta, nota a cura dell'Ufficio del Genio Civile di Trapani del 04/03/2005 dalla quale emerge che per il compendio dei fondi in esame, risultano autorizzati n. 4 pozzi freatici per una cubatura per annata irrigua massima di 210.000 mc (ossia mc 52.500 per ciascun pozzo). Si rimanda all'esame integrale della nota menzionata per i dettagli del caso. Si aggiunga infine che *in situ* si sono rinvenuti vari corpi di fabbrica tutti ubicati all'interno del sedime dell'azienda e di seguito indicati:

- capannone industriale;
- edificio denominato "alloggio custode";
- corpo di fabbrica adibito in parte a locale di sgombero ed in parte a locale mensa;
- corpi tecnici a ridosso del laghetto collinare;
- corpo di fabbrica che ospita le apparecchiature di uno dei pozzi freatici.

Si precisa che a ridosso del confine della proprietà della società fallita, in agro del

comune di Petrosino, si è rinvenuto un fabbricato rurale, costituito da varie unità immobiliari, segnatamente così censite catastalmente:

- U.I. N.C.T. Comune di Petrosino, fg. 78, p.lla 5, sub 2 associata a Vini del Sud S.A.S di Casa Vinicola Calatrasi S.P.A..
- U.I. N.C.T. Comune di Petrosino, fg. 78, p.lla 5, sub 1 associata a Società Ismera S.r.l..

Appare opportuno precisare che, per l'unità immobiliare riconducibile alla società fallita (sub. 2), non si è riscontrata la relativa scheda planimetrica né elaborato planimetrico che definisca perimetro e consistenza delle distinte unità immobiliari sopra individuate. Si rimanda ai paragrafi che seguono per i dettagli del caso.

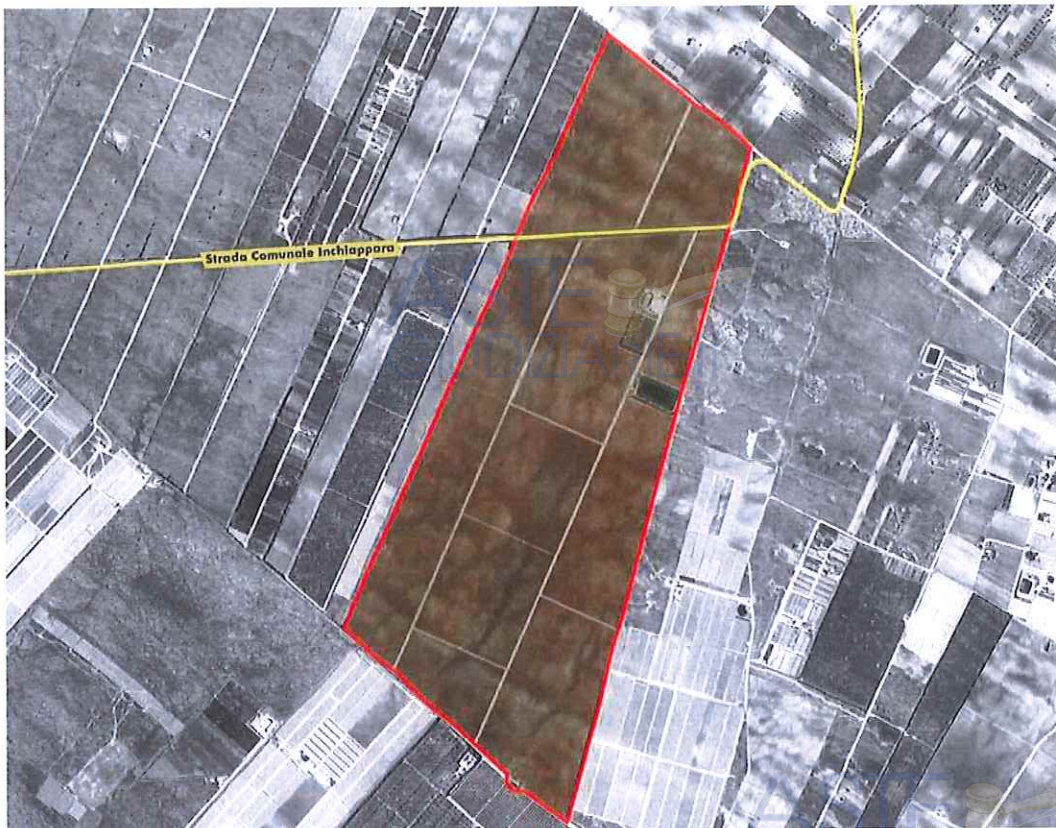


Figura 4 - Inquadramento territoriale del complesso aziendale di Mazara del Vallo (TP)

#### 6.1.1 Confini

L'azienda confina a nord e a sud con strade interpoderali, ad est e ad ovest con proprietà aliena. Si precisa inoltre che la porzione di fabbricato rurale indicata nell'atto di conferimento in società (rep. 47257, notaio Cannistraro) insiste in agro del Comune di Petrosino (TP).

### 6.2 Inquadramento catastale

Di seguito si riporta l'elenco dei fondi rustici e dei beni immobili ubicati nei comuni di Mazara del Vallo e Petrosino, intestati alla società fallita, eccezion fatta per le particelle 196 e 203 del foglio 56, che non risultano, tra l'altro, contenute nell'atto costitutivo alle minute del Notaio Maria Gabriella Cannistraro del 06 Dicembre 2013, rep. 47257. Le informazioni sono estratte dalla documentazione catastale consultata.

#### COMUNE DI MAZA DEL VALLO (TP)

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Estensione (ha are ca)	Note
NCT	56	61	/	Pascolo	3	00 03 70
NCT	56	56	/	Pascolo	3	00 13 80
NCT	56	57	/	Pascolo	3	00 00 70
NCT	56	60	/	Pascolo	3	00 02 70
NCT	56	63	/	Pascolo	3	00 00 10
NCT	56	76	/	Pascolo	3	00 29 70
NCT	56	62	/	Pascolo	3	00 03 30
NCT	56	55	/	Pascolo	3	00 61 00
NCT	56	58	/	Pascolo	3	00 03 70
NCT	56	59	/	Pascolo	3	00 00 70
NCT	56	78	/	Pascolo	3	00 01 00
NCT	56	210 (ex 170)	/	Pascolo	3	00 57 07
NCT	56	209 (ex 171)	/	Pascolo	3	35 94 09
NCT	56	211 (ex 169)	/	Pascolo	3	29 99 85
NCT	56	167 (ex 166)	/	Pascolo	3	20 50 00
NCT	56	168 (ex 166)	/	Pascolo	3	20 40 00
NCT	38	12	/	Pascolo	3	16 30 30
NCT	38	20	/	Pascolo	3	04 75 20
NCT	38	21	/	Pascolo	3	03 23 00
ESTENSIONE TOTALE (ha are ca)					132 89 91	

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Estensione (mq)	Note
NCT	56	154	Fabbr. Rurale		635	deriva da fg- 56, p.lla 53. Annotazioni: costituita da p.lla 53 aggiornamento metrico speditivo ai fini della costituzione dei fabbricati. Pendente esame di ruralità.
NCT	56	196	Ente Urbano		90	deriva da fg. 56 p.lla 156 - NON PRESENTA ALCUN INTESATARIO
NCT	56	203	Ente Urbano		105	Annotazioni: di immobile, comprende fg.56 n. 202, 203 - NON PRESENTA ALCUN INTESATARIO
ESTENSIONE TOTALE (mq)					830	

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
 Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
 Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

COMUNE DI PETROSINO (TP)

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Estensione (mq)	Note
NCT	78	5	2	Porz. Di Fabbr.	/	0
ESTENSIONE TOTALE (mq)					0	Variazione Territoriale del 21.07.1980 in atti dal 25.06.1990.

Tabella 3 - Elenco dei fondi rustici e dei fabbricati del complesso aziendale di Mazara del Vallo (TP) e Petrosino (TP) desunto dalla documentazione catastale acquisita

Si aggiunga che, dall'esame della documentazione catastale qui sintetizzata emerge che, la coltura prevalente riportata nelle visure catastali indichi "Pascolo", mentre nei fatti come emerso anche dall'accesso *in situ*, in loco si è riscontrato, per la maggior parte, vigneto ed per una parte residua agrumeto. In tal guisa, sarà necessario effettuare le opportune variazioni catastali al fine di regolarizzare tale criticità rilevata.

**6.3 Inquadramento urbanistico e atti concessori acquisiti**

In relazione ai beni immobili ubicati in agro del comune di Mazara del Vallo e di seguito indicati vengono, nel paragrafo che segue, illustrati i titoli concessori rinvenuti a seguito accesso agli atti eseguito da questi periti. In particolare:

**- Capannone industriale (censito al N.C.E.U. foglio 56 p.lla 154)**

In data 29.05.1990 la città di Mazara del Vallo rilasciava per il bene immobile in esame concessione edilizia n. 738 (relativa alla pratica edilizia n. 5503) avente ad oggetto "costruzione di una rimessa per macchine agricole ed opere connesse".

Per maggiore intelligenza pare opportuno fare esplicito riferimento anche al certificato di abitabilità/agibilità datato 01.09.1997 a firma tra gli altri del sindaco pro tempore del comune di Mazara del Vallo ove venivano meglio precisati gli interventi assentiti. In particolare, dal documento, si legge che il titolo concessorio interessasse : [..] "gli immobili siti nella c.da Ferla - Inchiapparo distinti in catasto al foglio di mappa 56, p.lle n. 53, 54, di proprietà della ditta Ismera s.r.l. destinati a rimessa per macchine agricole, palazzina ufficio ed alloggio custode [..]".

**-edificio denominato "alloggio custode" (censito al N.C.E.U. foglio 56 p.lla 196).**

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo



Per l'unità in parola sono stati rilasciati i medesimi titoli concessori già citati e pertanto si rimanda integralmente a quanto testé sopra indicato.

*- corpo di fabbrica adibito in parte a locale di sgombero e i parte a locale mensa (censito al N.C.E.U. foglio 56 p.lla 203).*

Dagli accertamenti svolti non risulta che per il fabbricato in esame sia stato rilasciato alcun titolo concessorio.

*- corpo di fabbrica che ospita apparecchiature pozzo freatico (non inserito in mappa);*

Dagli accertamenti svolti non risulta che per il fabbricato in esame sia stato rilasciato alcun titolo concessorio.

Per i soli corpi di fabbrica denominati "capannone industriale" e "alloggio custode" si sono riscontrate:

- Dichiarazione di conformità n. 11/97 degli impianti di illuminazione, circuito prese, atmosferico, resa dalla ditta individuale Domenico Micale il 02.06.1997.
- Dichiarazione di conformità prot. n. 160697 del 16.06.1997 degli impianti idrici resa dalla ditta individuale Scarpitta Francesco.
- Dichiarazione di conformità del 10.12.1994 relativa all'impianto elettrico resa dalla ditta individuale Falchetta Benedetto.
- Certificato di abitabilità/agibilità del 01.09.1997.

Mentre, non si è riscontrato:

- attestato di prestazione energetica.

Si aggiunga che, stante la datazione dei documenti sulla conformità degli impianti sopra indicati, pare opportuno effettuare nuova certificazione di conformità in ragione delle recenti intervenute nuove normative che regolano il settore.

In relazione agli ulteriori corpi di fabbrica rinvenuti e indicati in precedenza, per nessuno degli stessi si è rinvenuto:

- certificato di agibilità/abitabilità;

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò

- attestato di prestazione energetica;
- certificato di conformità degli impianti tecnologici.

In relazione infine ai beni immobili ubicati in agro del comune di Petrosino e di seguito indicati vengono illustrati i titoli concessori rinvenuti a seguito accesso agli atti eseguito da questi periti. In particolare:

- **porzione di fabbricato rurale, con varie unità immobiliari interne (censito al N.C.T. al foglio 78, p.lla 5, sub. 2 ).**

Dagli accertamenti svolti non risultano essere stati rilasciati titoli autorizzativi per il corpo di fabbrica in esame. Si precisa infine, che per il suddetto corpo di fabbrica non sono emersi:

- certificato di agibilità/abitabilità;
- attestato di prestazione energetica;
- certificato di conformità degli impianti tecnologici.

- **Fondi rustici censiti in agro del comune di Mazara del Vallo, in c.da Ferla**

A seguito formale richiesta di rilascio di C.D.U. la città di Mazara del Vallo, con nota del 22.08.2016 trasmetteva Certificato di Destinazione Urbanistica per i cui dettagli si rimanda in seguito.

- **Beni immobili censiti in agro del comune di Petrosino (TP)**

L'ufficio preposto con nota del 30.09.2016 trasmetteva esclusivamente copia del C.D.U. non indicando alcun titolo autorizzativo per il bene immobile in parola. Si rimanda all'esame dei paragrafi che seguono per i dettagli del caso.

#### **6.4 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture esistenti**

##### **6.4.1 I terreni vitati - descrizione della piantagione**

Il territorio di Mazara del Vallo risulta particolarmente vocato per la coltivazione della vite, grazie all'ambiente pedo-climatico favorevole. Si aggiunga che, la giacitura dei terreni che ospitano i vigneti è pianeggiante. L'azienda possiede adeguata viabilità interna che consente un agevole accesso all'intera proprietà. Si aggiunga inoltre che l'azienda risulta dotata di un "sistema di gestione e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

controllo Irriwise”, che tuttavia dalle informazioni assunte dal conduttore risulta non funzionante e incompleto.

#### 6.4.2 I vigneti e le varietà autorizzate

Dalla documentazione consultata, la piantagione è stata messa a dimora nell’anno 2006, pertanto presenta settori vitati vecchi di 11 anni. Come riferito in precedenza sono presenti vitigni del tipo “Calabrese Nero” (meglio conosciuto come Nero D’Avola) e “Petit Verdot”, entrambi con un sesto di impianto di 100x240 cm. Questi periti hanno richiesto all’ufficio preposto utile documentazione finalizzata a comprovare la legittimità della piantagione, pertanto si rimanda all’esame integrale della documentazione acquisita per gli opportuni approfondimenti del caso. Di seguito si riporta una tabella sinottica prodotta relativa ai vigneti autorizzati.

Foglio	Particella	Superficie vitata autorizzata (ha are ca)	Destinazione produttiva	Coltura indicata nella doc. catastale depositata	Irriguo/asciutto	Superficie complessiva (ha are ca)	Estremi titolo autorizzativo
NCT	56	61	/	/	Pascolo	/	/
NCT	56	56	00 01 30 (F.SITO)	IGT	Pascolo	asciutto	00 13 80 Aut. 123/2008
NCT	56	57	/	/	Pascolo	/	00 00 70 /
NCT	56	60	/	/	Pascolo	/	00 02 70 /
NCT	56	63	/	/	Pascolo	/	00 00 10 /
NCT	56	76	/	/	Pascolo	/	00 29 70 /
NCT	56	62	/	/	Pascolo	/	00 03 30 /
NCT	56	55	00 13 70 (F. SITO)	IGT	Pascolo	asciutto	00 61 00 Aut. 123/2008
NCT	56	58	/	/	Pascolo	/	00 03 70 /
NCT	56	59	/	/	Pascolo	/	00 00 70 /
NCT	56	78	/	/	Pascolo	/	00 01 00 /
NCT	56	210 (ex 170)	/	/	Pascolo	/	00 57 07 /
		00 75 00 (F. SITO)					Aut. 123/2008
NCT	56	209 (ex 171)	13 52 21 16 22 05 00 42 00	IGT	Pascolo	asciutto	35 94 09 Aut. 65/2006 Aut. 64/2006 Decreto n. 4719/13
NCT	56	211 (ex 169)	29 02 53	IGT	Pascolo	asciutto	29 99 85 Aut. 123/2008
NCT	56	167 (ex 166)	15 01 00 04 98 98	IGT	Pascolo	asciutto	20 50 00 Aut. 87/2006 Aut. 88/2006
NCT	56	168 (ex 166)	08 67 06 11 37 77	IGT	Pascolo	asciutto	20 40 00 Aut. 80/2006 Aut. 79/2006
NCT	38	12	03 09 20 12 72 93	IGT	Pascolo	asciutto	16 30 30 Aut. 68/2006 Aut. 69/2006
NCT	38	20	01 57 65 02 69 55	IGT	Pascolo	asciutto	04 75 20 Aut. 68/2006 Aut. 69/2006
NCT	38	21	01 79 87 01 23 90	IGT	Pascolo	asciutto	03 23 00 Aut. 68/2006 Aut. 69/2006

<sup>A</sup> Tabella 4 - informazioni relative ai vitigni autorizzati del complesso aziendale di Mazara del Vallo (TP)

La superficie vitata totale autorizzata ammonta a Ha 123.26.70. Anche per il podere ubicato in agro del comune di Mazara del Vallo le varietà presenti risultano disposte per settori. L'irrigazione avviene attraverso un sistema fisso a goccia, con le ali gocciolanti costituite tubazioni in PE che corrono lungo i filari,

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
 Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
 Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomio

fissate in corrispondenza del primo filo di ferro. L'impianto irriguo permette di effettuare le adacquate di soccorso e risulta alimentato dai pozzi freatici descritti in precedenza.<sup>10</sup>

#### 6.4.3 Altre colture presenti

Si è rinvenuta la presenza di un agrumeto con varie colture (mandarineto, limoneto, aranceto) esteso in misura catastale Ha 00.75.89 che presenta un sesto di impianto 6 mt x 4 mt ed un'età, dalle informazioni acquisite, di 25-30 anni.

#### 6.5 Descrizione dei fabbricati

Il complesso aziendale viene arricchito dalla presenza di vari corpi di fabbrica, alcuni dei quali risultano essere legittimati urbanisticamente. Nello specifico nei paragrafi che seguono verranno esaminati i beni immobili secondo lo schema che segue:

#### Comune di Mazara del Vallo (TP)

- a) edificio denominato "capannone industriale";
- b) edificio denominato "alloggio custode"
- c) corpo di fabbrica adibito in parte a locale di sgombero ed in parte a locale mensa;



Figura 5 – Individuazione su base ortofoto degli edifici indicati ai punti "a", "b" e "c"

<sup>10</sup> cfr. Ss\_ALL. A11

d) corpi tecnici a ridosso del laghetto collinare;



Figura 6 – Individuazione su base ortofoto degli edifici indicati al punto “d”

e) corpo di fabbrica che ospita le apparecchiature di uno dei pozzi freatici.

#### Comune di Petrosino (TP)

f) F.R. di cui la sola porzione censita al sub. 2 nella disponibilità di Vini del Sud.



Figura 7 – Individuazione su base ortofoto degli edifici indicati ai punto “e” ed “f”

#### 6.5.1 Descrizione del fabbricato denominato “Capannone Industriale” identificato al N.C.E.U al foglio 56 p.lla 154

##### 6.5.1.1 Caratteristiche interne/esterne

L'edificio, ad un'unica elevazione fuori terra, presenta una forma rettangolare delle dimensioni esterne di 41 m x 15,50 m circa. Si caratterizza per una struttura in elevazione in acciaio, che poggia su un perimento realizzato con struttura in cemento armato, alto circa 1 metro, ed un tompagnamento delle pareti perimetrali affidato a pannelli coibentati. La copertura è sostenuta da travi reticolari che poggiano su una struttura in acciaio rifinita con pannelli coibentati. L'immobile, che si presenta come un unico vano, è adibito a ricovero mezzi e attrezzature ed al suo interno ospita, in una porzione residuale, un piccolo servizio igienico.

Di seguito si riporta la tabella sinottica finalizzata a evidenziare le peculiarità dell'immobile rilevato.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Mazara del Vallo (TP)
Riferimenti Catastali	N.C.E.U. Foglio 56, p.lla154
FINITURE	
pareti esterne	Pannelli coibentati
pareti interne	N.d.c.
pavimento	Battuto di cemento
copertura	Struttura in acciaio e chiusura con pannelli coibentati
Infissi esterni	Alluminio - Acciaio
Infissi interni	N.d.c.
Opere in ferro	N.d.c.
Altro	Si precisa l'esistenza di un piccolo locale adibito a wc realizzato con muratura rifinita ad intonaco per la parte esterna ed in ceramica per i pavimenti e porzione delle pareti. Il locale si presenta in mediocre stato.
IMPIANTI	
Elettrico	Presente
Idrico	Presente (locale wc)
Riscaldamento	N.d.c.
Altro	/
STRUTTURE	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Acciaio
STATO GENERALE	
	Sufficiente

6.5.2 Descrizione del fabbricato denominato "alloggio custode" identificato al  
N.C.E.U. al foglio 56 p.lla 196

6.5.2.1 Caratteristiche interne/esterne

Il corpo di fabbrica, ad un'unica elevazione fuori terra, presenta una forma rettangolare delle dimensioni di 10,50 m X 8,60 m circa. Una scala esterna di collegamento consente l'accesso ad una copertura piana che risulta praticabile. L'unità immobiliare si caratterizza per l'esistenza n. 4 locali, oltre servizi accessori e spazi di distribuzione interna. Al suo interno, come documentato dal regesto fotografico allegato<sup>11</sup>, si presenta interamente arredato, con una destinazione d'uso in parte ad ufficio ed in parte ad abitazione. Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Mazara del Vallo (TP)
Riferimenti Catastali	N.C.E.U. Foglio 56, p.la 196
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne	Intonaco civile per interni
pavimento	Ceramica
solaio	Intonaco civile per interni
copertura	Marmettoni in graniglia di marmo
Infissi esterni	Alluminio con serrande in pvc
Infissi interni	Legno tamburato
Opere in ferro	Assenti
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	Presente
Idrico	Presente
Riscaldamento	Assente
Altro	Presenti pompe di calore
STRUTTURE	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Cemento armato
STATO GENERALE	
Sufficiente	necessita di interventi di manutenzione ordinaria

<sup>11</sup> cfr. Ss ALL. A1

6.5.3 Descrizione del corpo di fabbrica adibito in parte a locale di sgombero ed in parte a locale mensa identificato al N..C.E.U al foglio 56, p.lla 203

6.5.3.1 Caratteristiche interne/esterne

Trattasi di un edificio di forma rettangolare ad una elevazione fuori terra, delle dimensioni esterne di 17,50 m x 6 m circa. La copertura è del tipo a falda inclinata, realizzata con struttura in acciaio cui poggia lamiera grecata in acciaio.

L'immobile al suo interno è suddivisibile in tre porzioni distinte ed in particolare:

- a) locale delle dimensioni interne di 5,50 m x 4,50 m circa adibito a locale cucina e locale mensa, che risulta parzialmente definito nelle sue finiture interne;
- b) ambiente esterno coperto delle dimensioni di 9,40 m x 5,30 m circa adibito a deposito mezzi e attrezzature;
- c) locale delle dimensioni interne di 5,50 m x 2,30 m circa adibito a locale impianti.

Di seguito tabella sinottica relativa all'immobile:

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Mazara del Vallo (TP)
Riferimenti Catastali	N.C.E.U. Foglio 56, p.lla 203
FINITURE	
pareti esterne (intero edificio)	Intonaco per esterni senza traversato e strato di finitura
pareti interne	Porzione a) Intonaco per interni senza strato di finitura Porzione b) N.d.c Porzione c) Intonaco per interni senza strato di finitura
pavimento	Porzione a) Ceramica Porzione b) Non presente Porzione c) Battuto di cemento
Copertura intero edificio	Elementi in acciaio e lamiera grecata
Infissi esterni	Legno, Ferro
Infissi interni	N.d.c.
Opere in ferro	N.d.c.
Altro	/
IMPIANTI	
Elettrico	Porzione a) Presente Porzione b) Assente

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò



	Porzione c) Presente
Idrico	Porzione a) Presente Porzione b) Assente Porzione c) Assente
Riscaldamento	Porzione a) Assente Porzione b) Assente Porzione c) Assente
Altro	/
STRUTTURE	
Fondazione	N.R.
Elevazione	Struttura in muratura portante
STATO GENERALE	
Mediocre	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria

6.5.4 Altri corpi di fabbrica (che non risultano essere inseriti in mappa)

- corpi tecnici a ridosso del laghetto collinare.

Trattasi di due piccoli corpi di fabbrica, di seguito meglio identificati:

- a) immobile di forma rettangolare delle dimensioni esterne di 5,20 m x 7,80 m circa, adibito a locale impianti. Trattasi di un edificio prefabbricato, ad una elevazione fuori terra, realizzato con struttura metallica.
- b) immobile di forma rettangolare delle dimensioni esterne di 2,50 m x 2,10 m circa, adibito a cabina elettrica. Trattasi di struttura prefabbricata in cls debolmente armato.

- corpo di fabbrica che ospita le apparecchiature di uno dei pozzi freatici

Trattasi di un rudere privo sia di copertura che di parte delle murature perimetrali, realizzato in conci di tufo non rivestito che si presenta in un stato di abbandono.

6.5.5 Porzione di fabbricato rurale adibito a locale di sgombero, identificato al N.C.T. del comune di Petrosino, al foglio 78, p.lla 5, sub. 2.

Dagli accertamenti svolti, come già riferito in precedenza, il fabbricato rurale in esame si compone di due distinte unità immobiliari (p.lla 5/1 e p.lla 5/2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

Dall'esame dell'atto di conferimento in società (rep. 47257, Notaio Cannistraro) si legge "Comune di Petrosino, porzione di fabbricato rurale individuato catastalmente nel foglio di mappa 78 dal mappale 5, sub. 2". Tale circostanza viene parimenti ribadita anche nella certificazione notarile commissionata dalla Curatela Fallimentare. In tal guisa si è acquisito l'atto di provenienza rep. 57957 del 15/10/2004 alle minute del Notaio Cabibbo, nel quale la Società Agricola Nuovo Sud A.r.l. (che conferirà l'intero compendio acquistato alla odierna società fallita) acquistava dalla Ismera S.r.l. l'intero podere ubicato in agro del Comune di Mazara del Vallo, incluso "fabbricato rurale p.lla 5, sub.2 del foglio di mappa 78" ubicato in agro del Comune di Petrosino. Nel ricostruire la provenienza, il Notaio, nell'atto sopra menzionato, per vari fondi rustici e per il fabbricato rurale in parola rimandava ad una scrittura privata autenticata, da potere di Ditta Giovanni, resa alle minute del Notaio Marino.

Da informazioni assunte in loco è emerso che il fabbricato rurale sia suddiviso in due distinte unità di cui una porzione (sub. 2) nella disponibilità della società fallita e la rimanente parte (sub. 1) nella disponibilità della società Ismera S.r.l.. Tale circostanza viene confermata anche dalle risultanze catastali come riscontrabile dalle visure allegate alla presente. Alla luce di quanto qui riferito ed in ragione della documentazione consultata appare che le unità censite ai sub. 1 e 2 debbano essere legittimate da un frazionamento urbanistico, non emerso dagli accertamenti tecnici svolti. Al fine di arricchire quanto qui riferito si è proceduto a prendere contatti con la suddetta società Ismera ma senza alcun esito. Pertanto, alla luce degli elementi qui esposti, la porzione di fabbricato censita al N.C.T. foglio 78, p.lla 5, sub.2 appare non legittimata urbanisticamente ed allo stato non si ritiene alienabile.

Al fine di offrire un quadro quanto più esauriente possibile, tale criticità si ritiene possa essere superata attraverso l'ottenimento di idoneo titolo autorizzativo promosso dal soggetto avente titolo, cui fare seguire

gli adempimenti catastali del caso. Di seguito si riportano delle rappresentazioni fotografiche ove vengono indicate le porzioni di fabbricato nella disponibilità della società fallita e della società Ismera S.r.l..



Figura 8 – Vista esterna del corpo di fabbrica censito al N.C.T. del comune di Petrosino, al foglio 78, p.lla 5, sub.1 e 2. A sinistra immagine lato prospiciente proprietà della società fallita, a destra immagine del fabbricato lato prospiciente altra proprietà.

In occasione del sopralluogo svolto è emerso che l'impianto architettonico di cui trattasi si compone di n. 6 locali adiacenti tra loro, di cui solo due caratterizzati da due elevazioni fuori terra. Si aggiunga che, il corpo di fabbrica nella sua interezza, si contraddistingue per aperture in parte con accesso dalla proprietà della società fallita, ed in parte tramite aperture prospicienti proprietà aliena. Come già riferito in precedenza ed illustrato in figura 8 emerge che solo una porzione di fabbricato risulta nella disponibilità della società fallita ed in particolare, la porzione dell'immobile aventi aperture prospicienti la proprietà di Vini del Sud (Figura 8, immagine a sinistra).

#### 6.5.6 Stato di possesso

Il potere risulta oggetto di un contratto d'affitto per ramo d'azienda il cui conduttore è la società Colombaia Società Cooperativa (P.IVA 02446290815). Il contratto, che interessa contemporaneamente il complesso aziendale in agro dei comuni di Monreale, Mazara del Vallo e Petrosino, in scadenza al 31 ottobre 2016, è stato rinnovato in forza dell'autorizzazione del sig. G.D. resa in data 08

agosto 2016, per un'ulteriore annata agraria e, pertanto, fino al 31 ottobre 2017.

Canone di locazione annuo € 24.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6.5.7 Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto (per i fabbricati)

Per nessuno dei beni immobili inseriti in mappa si è rinvenuta scheda planimetrica. Pertanto, si rimanda all'acquirente per i costi connessi alla corretta rappresentazione di tutti i beni immobili esaminati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6.5.8 Vincoli ed oneri giuridici

Esaminati gli atti di compravendita:

- Rep. N. 47257, atto del 06.12.2013 alle minute del notaio Maria Gabriella Cannistraro.
- Certificazione Notarile ex. Art. 567 c.p.c. alle minute del Notaio G. Messina Vitrano.
- Rep. N. 57957, atto del 15.10.2004 alle minute del Notaio Leonardo Cabibbo.

Nulla è emerso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6.5.8.1 Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

Si rimanda alla relazione notarile depositata dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

6.5.8.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

6.5.8.3 Atto di asservimento urbanistico

Dalla documentazione consultata sono emersi i seguenti titoli di asservimento urbanistico:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò



- vincolo di destinazione a parcheggio per la superficie di mq 34 associata alla particella 54 del foglio di mappa 56 (cfr. atto Notaio Cabibbo rep. 57957)
- vincolo di inedificabilità per la superficie di mq 126.270 su parte della particella 34, 53 e 54 del foglio di mappa 56 (cfr. atto Notaio Cabibbo rep. 57957)
- Costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio per autentica del 09/07/1997, Notaio Romolo Ingargiola di Campobello di Mazara, rep. 708, trascritta il 25/07/1997 ai nn.11706/9927, a favore del Comune di Mazara del Vallo per gli immobili fg. 56 p.lle 34, 53, 54. (cfr. Certificazione Notarile)

#### 6.5.8.4 Altre limitazioni d'uso

Vedasi paragrafi precedenti.

#### 6.5.8.5 Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo del fallimento non siano gravati da censo, livello o uso civico e che pertanto sussiste la piena proprietà dei beni.<sup>12</sup>

#### 6.5.8.6 Altri oneri

Non sussiste il caso.

#### 6.5.9 Regolarità Urbanistico-Edilizia dei fabbricati e/o destinazione urbanistica dei fondi rustici

Nel paragrafo che segue, verrà esaminata la legittimità urbanistica dei vari corpi di fabbrica riscontrati i occasione degli accessi *in situ* svolti. In particolare si procede come da elenco che segue:

- Comune di Mazara del Vallo
  - edifici denominati "capannone industriale" e "alloggio custode";

<sup>12</sup> cfr. Ss. ALL. A4

- corpi di fabbrica minori;
- Comune di Petrosino
- porzione di fabbricato rurale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 6.5.9.1 Edifici denominati "capannone industriale" e "alloggio custode"

In data 06.06.1991, il comune di Mazara del Vallo rilasciava alla società Ismera S.r.l., concessione per l'esecuzione di opere n. 738/1991 finalizzata a: *"costruzione di una rimessa per macchine agricole ed opere connesse"*.

Successivamente, su istanza depositata con prot. n. 28258 del 31.07.1997, presentata dall'amministratore unico pro tempore della società Ismera s.r.l., la città di Mazara del Vallo rilasciava certificato di agibilità/abitabilità i cui dati salienti vengono appresso riportati: *"che gli immobili siti nella c.da Ferla-Inchiapparo, distinti i catasto al foglio di mappa n. 56, p.lle n. 53-54, di proprietà della ditta Ismera s.r.l., destinati a rimessa per macchine agricole, palazzina uffici ed alloggio custode, sono conformi alla concessione edilizia n. 738 del 04.06.1991; che l'impianto di smaltimento delle acque reflue è stato realizzato conformemente a quanto autorizzato ed in conformità al parere reso dall'ufficiale sanitario in data 22.05.1989."*

Nel medesimo documento l'ufficio autorizzava inoltre: *"lo scarico dei reflui, provenienti dai succitati immobili, previa depurazione in fossa del tipo Imhoff e successiva dispersione per sub-irrigazione, nel rispetto della legge regionale 27/86; l'agibilità dell'immobile destinato a rimessa per macchine agricole e l'abitabilità della palazzina ufficio ed alloggio custode"*

Questi periti, al fine di rispondere compiutamente al mandato conferito, hanno svolto un rilievo dello stato di fatto dei fabbricati in esame, che viene allegato in calce alla presente relazione. Dal confronto tra gli elaborati grafici correlati ai titoli autorizzativi qui menzionati e i rilievi eseguiti in occasione degli accessi *in situ*, è emerso quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò

a) in relazione al corpo di fabbrica denominato "alloggio custode" si rilevano lievi difformità ascrivibili a differente distribuzione interna, che risultano sanabili e i cui costi verranno sottratti al valore di stima definito;

b) in relazione al corpo di fabbrica denominato "capannone industriale" sussistono modeste difformità riferibili ad una differente distribuzione interna. Anche in questo caso, tali criticità risultano sanabili e i relativi costi verranno sottratti al valore di stima definito.

#### 6.5.9.2 Corpi di fabbrica minori

Questa sezione tratta degli ulteriori corpi di fabbrica rinvenuti in occasione degli accessi svolti. In particolare sono emersi i seguenti fabbricati:

- Edificio di forma rettangolare delle dimensioni massime di 15 m x 5 m circa prospiciente l'edificio denominato "alloggio custode". Dagli accertamenti svolti per il suddetto bene immobile non sono emersi i necessari titoli autorizzativi, seppur il fabbricato risulti inserito nei fogli di mappa catastali. Trattandosi di corpo di fabbrica per il quale non vi è contezza della qualità e delle caratteristiche delle opere strutturali, è stato definito il computo metrico propedeutico alla demolizione il cui costo, così definito, verrà decurtato al valore totale del complesso aziendale di Mazara del Vallo.
- Rudere ascrivibile ad una forma pressoché quadrata delle dimensioni massime di 3 m x 3 m circa ubicato a circa 100 m dal confine sud della proprietà. Il corpo ospita le apparecchiature di uno dei pozzi freatici a servizio dell'azienda. Dalla documentazione consultata non sono emersi i necessari titoli autorizzativi, e pertanto, anche in questo caso è stato definito il computo metrico propedeutico alla demolizione che verrà sottratto al valore totale stimato.

#### 6.5.9.3 Porzione di fabbricato rurale ubicato in agro del comune di Petrosino

Come ampiamente rappresentato nel corpo della relazione, alla luce della documentazione consultata, esistono vari profili di criticità illustrati nel corpo

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

della relazione. Si ritiene opportuno precisare che l'edificio nella sua interezza (di estensione maggiore rispetto a quanto nella disponibilità della società Vini del sud) presenta connotati tipici della architettura rurale. Sul punto, i vari titoli autorizzativi indicati nei rogiti che si sono susseguiti nel tempo, per l'immobile in parola riferivano una legittimità attribuibile ad un'edificazione "ante 1967". Per completezza si aggiunga che, il linguaggio architettonico riscontrato, in occasione dei sopralluoghi, rileva la presenza di varie superfetazioni.

6.5.10 Destinazione urbanistica dei fondi rustici.

**- Comune di Mazara del Vallo**

A seguito formale richiesta di rilascio di C.D.U. la città di Mazara del Vallo, con nota del 22.08.2016 certificava quanto segue:

- Appezamenti di terreno censiti al foglio di mappa 56, p.lle 61, 56, 57, 60, 63, 76, 62, 59, 58, 78 classificato con Z.T.O. "E/2" Zona Agricola;
- Appezamenti di terreno censiti al foglio di mappa 56, p.lle 168, 167, 154, 210, 196, 203, 211 classificato con Z.T.O. "E/1" Zona Agricola;
- Appezamenti di terreno censiti al foglio di mappa 56, p.lle 55, 209 classificato in parte con Z.T.O. "E/1" Zona Agricola ed in parte con Z.T.O. "E/2" Zona Agricola;
- Appezamenti di terreno censiti al foglio di mappa 38, p.lle 12, 20, 21 classificato con Z.T.O. "E/1" Zona Agricola;

Si aggiunga che, lo stesso documento precisava che "tutte le particelle ricadono nell'area S.I.C.". Si precisa infine che, le particelle nn. 20, 21 insistono su un'area di interesse archeologico.

Si rimanda all'esame integrale del documento acquisito per i dettagli del caso.

**- Comune di Petrosino**

L'ufficio preposto con nota del 30.09.2016 precisava che il lotto di terreno censito al foglio 78, p.lla 5 risulta classificato con Z.T.O. "E/1" (verde agricolo). Si



aggiunga inoltre che il fondo ricade interamente in zona S.I.C.. Nulla riferendo circa titoli autorizzativi rilasciati per l'unità in esame.

Si rimanda all'esame integrale del documento acquisito per i dettagli del caso.

#### 6.5.11 Altre informazioni

Dall'esame dell'atto rep. 57957, del 15.10.2004 alle minute del Notaio Leonardo

Cabibbo, con:

- soggetto a favore: Società agricola Nuovo Sud a.r.l.

- soggetto contro: Ismera s.r.l.

emergono le seguenti criticità dichiarate dalla parte venditrice e precisamente:

1. All'art. 4 si legge: *"dichiara e garantisce la parte venditrice di essere la sola piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile venduto per averlo posseduto in forza di giusti titoli e buona fede e più precisamente: la particella 21, del fg. di mappa 38, e le particelle 54, 61, 62 del foglio di mappa 56 per acquisto fattone per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal dottor R. Tamburello Notaio in Partanna il 21.05.1980 registrato a Castelvetro....";*
2. Ed ancora al medesimo art. 4 si legge: *"le particelle 53,55,58,59,78,34,56,57,60,63,76 del foglio di mappa 56 e le p.lle 12 e 20 del foglio di mappa 38, ed il fabbricato rurale p. 5 sub. 2 del foglio di mappa 78 per acquisto fattone per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal dottor A. Marino Notaio in Mazara del Vallo il 27.12.1977...."*

Si rimanda all'esame integrale del documento per maggiori dettagli.

## 7. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Oggetto della presente relazione è determinare il valore di stima del compendio immobiliare (terreni e fabbricati) dei beni ubicati in provincia di Palermo e Trapani, posti allo stato dell'attivo del fallimento. Nello specifico il compendio immobiliare interessato risulta essere costituito da:

### 7.1 Compendio immobiliare ubicato nel comune di Monreale (PA)

*LOTTO 1 – Monreale, C.da Ginestra*

#### Fabbricati:

I beni immobili ricadenti nel complesso aziendale ubicato in agro del comune di Monreale, c.da Ginestra sono:

- compendio immobiliare denominato "Case Virga", censito al N.C.E.U. foglio 91, p.lla 131, sub1-2-3-4-5-6, esteso per una superficie commerciale complessiva per capannoni/magazzini pari a 519 mq in c.t. ed una superficie commerciale complessiva per abitazione pari a di 231 mq in c.t.
- compendio immobiliare denominato "Case Coglitore", censito al N.C.E.U. foglio 91, p.lla 19, sub 1- 2 esteso per una superficie commerciale complessiva pari a 650 mq in c.t..

Terreni:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Estensione (ha are ca)
NCT 76	20	/	Seminativo	4	00 72 45
NCT 76	19	/	Pascolo	3	13 53 30
NCT 76	48	/	Frutteto	3	18 15 41
NCT 76	49	/	Pascolo	1	07 65 30
NCT 91	42	/	Pascolo	3	38 81 99
NCT 91	174	/	Seminativo	4	01 63 70
NCT 91	190	/	Pascolo	1	08 91 74
NCT 91	179	/	Frutteto	3	00 66 12
NCT 91	180	/	pascolo	1	02 78 88
NCT 91	181	/	Frutteto	3	00 65 72
NCT 91	182	/	Pascolo	1	01 79 73
NCT 91	183	/	Frutteto	3	00 64 00
NCT 91	184	/	Pascolo	1	01 76 70
NCT 91	185	/	Frutteto	3	00 81 60
NCT 91	186	/	Pascolo	1	01 09 80
NCT 91	187	/	Frutteto	3	00 40 32
NCT 91	188	/	Pascolo	1	01 06 48
NCT 91	254	/	Frutteto	3	28 73 78
NCT 91	58	/	Pascolo	2	01 72 80
NCT 91	123	/	Inc. prod.	2	00 0175
NCT 91	125	/	Inc. prod.	2	00 85 38
NCT 91	126	/	Pascolo	2	12 97 04
NCT 91	250	/	Frutteto	3	06 12 18
NCT 91	252	/	Seminativo	3	01 19 58
NCT 91	120	/	Seminativo	5	00 18 19
NCT 91	122	/	Seminativo	5	02 07 65
NCT 91	22	/	/	/	0
<b>ESTENSIONE TOTALE (ha are ca)</b>					<b>155 01 59</b>

Tabella 5 - LOTTO 1 – Monreale, c.da Ginestra: elenco dei fondi rustici in agro del comune di Monreale (PA) oggetto della stima

Di cui:

- 56.19.13 ha in superficie catastale destinato a frutteto;
- 92.13.76 ha in superficie catastale destinato a pascolo;

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
 Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
 Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò



- 06.68.70 ha in superficie catastale destinato a tare (superfici incolte e/o poste a servizio della coltivazione, viabilità interna, zone stoccaggio, etc.).



### 7.2 Compendio immobiliare ubicato nel comune di Mazara del Vallo (TP)

LOTTO 2 – Mazara del Vallo, c.da Ferla

#### Fabbricati

I beni immobili legittimati urbanisticamente risultano essere:

- edificio denominato “Capannone industriale”, censito al N.C.E.U, foglio 56 p.IIa 154, esteso per una superficie commerciale di 632 mq in c.t.;
- edificio denominato “alloggio custode”, censito al N.C.E.U, foglio 56 p.IIa 196, esteso per una superficie commerciale di 107 mq in c.t.;

#### Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Estensione (ha are ca)	
NCT	56	61	/	Pascolo	3	00 03 70
NCT	56	56	/	Pascolo	3	00 13 80
NCT	56	57	/	Pascolo	3	00 00 70
NCT	56	60	/	Pascolo	3	00 02 70
NCT	56	63	/	Pascolo	3	00 00 10
NCT	56	76	/	Pascolo	3	00 29 70
NCT	56	62	/	Pascolo	3	00 03 30
NCT	56	55	/	Pascolo	3	00 61 00
NCT	56	58	/	Pascolo	3	00 03 70
NCT	56	59	/	Pascolo	3	00 00 70
NCT	56	78	/	Pascolo	3	00 01 00
NCT	56	210 (ex 170)	/	Pascolo	3	00 57 07
NCT	56	209 (ex 171)	/	Pascolo	3	35 94 09
NCT	56	211 (ex 169)	/	Pascolo	3	29 99 85
NCT	56	167 (ex 166)	/	Pascolo	3	20 50 00
NCT	56	168 (ex 166)	/	Pascolo	3	20 40 00
NCT	38	12	/	Pascolo	3	16 30 30
NCT	38	20	/	Pascolo	3	04 75 20
NCT	38	21	/	Pascolo	3	03 23 00
ESTENSIONE TOTALE (ha are ca)						132 89 91

Tabella 6 - LOTTO 2 – Mazara del Vallo, c.da Ferla : elenco fondi rustici in agro del comune di Mazara del Vallo(TP)

oggetto della stima



Di cui:

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò

- 123.26.70 ha destinato a vigneto autorizzato;<sup>13</sup>
- 00.75.89 ha destinato a agrumeto (dato acquisito da fascicolo aziendale del 2016 ricevuto dalla società conduttrice);<sup>14</sup>
- 01.02.67 ha in superficie catastale destinato a pascolo;
- 07.84.65 ha in superficie catastale destinato a tare (superfici incolte e/o poste a servizio della coltivazione, viabilità interna, zone stoccaggio, etc.).



### 7.3 Metodologia per la determinazione del valore di stima (terreni e fabbricati)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, in ragione delle condizioni specifiche rilevate, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico, il metodo, avuto riguardo del principio dell'ordinarietà, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto i beni da stimare. Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto. La ricerca dei dati è avvenuta in un contesto territoriale caratterizzato da una marcata vocazione agricola. Nella ponderazione della stima dei fondi rustici, si è tenuto conto della superficie territoriale, della classe-qualità del soprasuolo, del tipo di coltura, della giacitura. Nella ponderazione delle stime dei fabbricati si è tenuto conto della superficie commerciale, dello stato delle finiture, della vetustà dell'immobile, nonché delle peculiarità rilevanti prodromiche alla vendita.

#### Per i terreni:

Esaminati gli atti (visure storiche complete aggiornate, titoli di proprietà) si è definita la superficie in ettari complessiva. Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario individuato definendo il valore di stima complessivo.

<sup>13</sup> cfr. Sg\_ALL. 7

<sup>14</sup> cfr. Sg\_ALL. 6



Per i fabbricati legittimati urbanisticamente:

Preliminarmente è stata determinata l'estensione dell'immobile calcolata in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale, con le tolleranze consentite, per le quali occorre tener conto sia della forma dell'immobile che delle difficoltà oggettive incontrate per il suo rilievo. Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario individuato ottenendo il valore di stima dell'immobile.

Per i fabbricati per i quali non si è rinvenuta né alcuna documentazione autorizzativa, né riscontro da parte degli uffici preposti, si è valutata la possibilità di sanabilità determinando, in caso negativo, i costi per la demolizione.

La metodologia qui illustrata è stata estesa per la stima dei canoni di locazione dei vari poderi. Si precisa che, stante la qualità e lo stato dei fabbricati si è ritenuto di associare loro una incidenza marginale e pertanto il parametro unico di riferimento si è ricondotto alla superficie catastale dei fondi rustici. Si aggiunga infine che, nella determinazione dei canoni di locazione, si è tenuto altresì conto delle apparecchiature e dei beni mobili, propedeutici all'attività di impresa, di proprietà della società fallita.

#### 7.4 Valore di mercato del compendio immobiliare sito Monreale (PA), c.da

##### Ginestra

##### Terreni:

In relazione alle fonti consultate si ritiene congruo:

- un prezzo unitario ordinario per le superfici destinate a frutteto pari a 15.000 euro/ha;
- un prezzo unitario ordinario per le superfici destinate a pascolo pari a 2.000 euro/ha;
- un prezzo unitario ordinario per le superfici a servizio dell'azienda (viabilità interna, zone di stoccaggio, etc.) pari a 1000 euro/ha;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

Il valore stimato totale dei fondi rustici pertanto ammonta a €1.033.831,70 pari a € 1.034.000 in c.t..

**Fabbricati:**

A tale valore occorre sommare il valore riferito ai corpi di fabbrica e precisamente:

- complesso edilizio denominato "Case Virga"

In ragione dello stato rilevato e avuto riguardo delle fonti consultate, appare congruo un valore di 230 €/mq per i capannoni/magazzini e un valore di 400 €/mq per i locali adibiti ad abitazione. Definita una superficie commerciale complessiva per capannoni/magazzini pari a 519 mq in c.t. ed una superficie commerciale complessiva per abitazione di 231 mq in c.t. si ottiene un valore complessivo di € 211.770 pari a € 212.000 in c.t.. Avuto riguardo delle difformità evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, i costi necessari, comprensivi dei compensi per onorari professionali necessari al fine di regolarizzare le criticità riscontrate, ammontano a € 2.000 in c.t.. Pertanto il valore stimato complessivo è pari a € 210.000 in c.t..

- complesso edilizio denominato "Case Coglitore"

In ragione dello stato rilevato e avuto riguardo delle fonti consultate, appare congruo un valore di 300 €/mq. Definita una superficie commerciale pari a 650 mq in c.t. si ottiene un valore di € 195.000 in c.t.. Avuto riguardo delle gravi difformità riscontrate e rappresentate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, le opere di demolizione stimate, implementate degli onorari professionali necessari alla istruttoria prevista per legge, ammontano a € 153.000 in c.t.. Pertanto il valore stimato complessivo è pari a € 42.000 in c.t..

In conclusione, il valore stimato totale attribuibile al LOTTO 1 - Monreale, c.da Ginestra ammonta a € 1.286.000 in c.t..

**7.5 Valore di mercato del compendio immobiliare sito in Mazara del Vallo(TP),**

**c.da Ferla**



Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

LOTTO 2 - Mazara del Vallo (TP), c.da Ferla

Terreni:

In relazione alle fonti consultate si ritiene congruo:

- un prezzo unitario ordinario per le superfici vitate autorizzate pari a 25.000 euro/ha;
- un prezzo unitario ordinario per le superfici destinate ad agrumeto pari a 34.000 euro/ha;
- un prezzo unitario ordinario per le superfici a servizio dell'azienda (viabilità interna, zone di stoccaggio, etc.) pari a 1.000 euro/ha;

Il valore stimato totale dei fondi rustici pertanto ammonta a € 3.116.350,80 pari a € 3.116.000 in c.t..

Fabbricati:

A tale valore occorre sommare il valore riferito ai corpi di fabbrica e precisamente:

- edificio denominato "Capannone industriale"

In ragione dello stato rilevato e avuto riguardo delle fonti consultate, appare congruo un valore di 200 €/mq. Definita una superficie commerciale pari a 632 mq in c.t. si ottiene un valore di € 126.400. Avuto riguardo delle difformità evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, i costi connessi alla regolarizzazione incluso di onorari professionali ammontano a un complessivo di € 1000 in c.t.. Pertanto il valore stimato complessivo è pari a € 125.400 in c.t..

- edificio denominato "Alloggio custode"

In ragione dello stato rilevato e avuto riguardo delle fonti consultate, appare congruo un valore di 450 €/mq. Definita una superficie commerciale pari a 107 mq in c.t. si ottiene un valore di € 48.200 in c.t.. Avuto riguardo delle lievi difformità evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, i costi connessi alla regolarizzazione incluso di onorari professionali ammontano a un complessivo di € 1.000 in c.t.. Pertanto il valore stimato complessivo è pari a €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò



47.200 in c.t..

-ulteriori corpi di fabbrica

Come riferito in precedenza, in occasione del sopralluogo si sono rinvenuti ulteriori corpi di fabbrica per i quali vengono definiti i costi complessivi di demolizione (inclusi i costi per la pratica autorizzativa e gli onorari professionali connessi) che vengono stimati pari a 5.000 in c.t..

Il valore stimato totale dei fabbricati, avuto riguardo dei costi connessi alle demolizioni dei corpi abusivi, ammonta a € 167.600 in c.t..

Pertanto, il valore stimato totale attribuibile al **LOTTO 2 - Mazara del Vallo (TP), c.da Ferla** ammonta a **€ 3.283.600 in c.t..**

7.6 Canone di locazione

In questo paragrafo viene definito il canone di locazione annuo attribuibile sia al podere ubicato in provincia di Palermo (Monreale, c.da Ginestra), sia quello ubicato in provincia di Trapani (Mazara del Vallo, c.da Ferla), che terrà conto altresì sia dei fabbricati che delle attrezzature e delle apparecchiature di proprietà della società fallita. Pertanto, avuto riguardo di quanto riferito nella metodologia, si ottiene:

- Agro del Comune di Monreale

Posta una superficie complessiva in misura catastale pari a *ha 155.01.59* oltre i corpi di fabbrica ed un canone annuo di locazione pari a 250 €/ha si ottiene un canone di locazione annuo complessivo pari a **€ 38.753,98** pari a **€ 38.800 in c.t..**

- Agro del Comune di Mazara del Vallo

Posta una superficie complessiva in misura catastale pari a *ha 132.89.91* oltre i corpi di fabbrica ed un canone annuo di locazione pari a 500 €/ha si ottiene un canone di locazione annuo complessivo di € 66.449,55, **pari a € 66.500 in c.t..**

Pertanto, per l'intero podere ubicato nella regione Sicilia, nei comuni di Monreale e Mazara del Vallo, esteso complessivamente *ha 287.91.50*, si stima

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

un canone annuo di locazione complessivo pari a € 105.300 in c.t.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 8. CONCLUSIONI

Alla luce delle superiori considerazioni di seguito si riportano le descrizioni sintetiche elaborate per ciascun lotto e precisamente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 1 – Monreale, c.da Ginestra

#### Descrizione sintetica

Compendio immobiliare costituito da fondi rustici e fabbricati ubicati in agro del comune di Monreale (PA), c.da Ginestra, di seguito così identificati:

#### Terreni:

I fondi rustici sono censiti al N.C.T. foglio di mappa 91, p.lle 42, 186, 180, 174, 184, 183, 187, 188, 181, 182, 179, 185, 254, 190, 250, 131, 252, 123, 120, 125, 126, 58, 267, 122, 19 e 22, e foglio di mappa 76, p.lle 20, 19, 48, 49 e 13, tutte contraddistinte da ZTO "E", destinata agli usi agricoli e gravate da distinti vincoli per i cui dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Il potere risulta esteso complessivamente in misura catastale ettari 155.01.59 di cui:

- ha 56.19.13 coltivati a frutteto;

- ha 92.13.76 destinati a pascolo;

Oltre superfici minori incolte e/o poste a servizio della coltivazione o destinate a viabilità interna, zone stoccaggio, etc.

Valore stimato totale dei terreni € 1.034.000 in c.t..

#### Fabbricati:

- Complesso immobiliare denominato "Case Virga", censito al N.C.T fg.91 p.la 131, sub. 1-2-3-4-5-6, esteso per una superficie commerciale complessiva pari a 750 mq in c.t. che si compone di più corpi di fabbrica, alcuni dei quali su due

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo

elevazioni fuori terra. L'impianto architettonico, libero da persone ma non da cose, si presenta in uno stato di abbandono come documentato dal registro fotografico prodotto. Per il cespite immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Monreale (PA) concessione edilizia n. 19/73 e concessione edilizia n. 53/96. Il suddetto compendio presenta lievi difformità illustrate nel corpo della relazione, sanabili a cura e spese dell'acquirente.

- porzione del complesso immobiliare denominato "Case Coglitore", censito al N.C.E.U. fg. 91 p.lla. 19, sub. 1-2, p.lla 22 (oggi soppressa) e p.lla 267, esteso per una superficie commerciale complessiva pari a 650 mq in c.t. che si compone di più corpi di fabbrica, alcuni dei quali di proprietà della società fallita, Il complesso edilizio si sviluppa su due elevazioni fuori terra. L'impianto architettonico, libero da persone e da cose, si presenta in uno stato al rustico e in condizioni di abbandono come documentato dal registro fotografico prodotto. Per il cespite immobiliare è stata rilasciata dal comune di Monreale (PA) concessione edilizia n. 43/2006. Il suddetto compendio si caratterizza per gravi difformità urbanistiche illustrate nel corpo della relazione, per le quali sono stati definiti i costi di demolizioni da intendersi a cura e spese dell'acquirente.

Valore stimato totale dei fabbricati € 252.000 in c.t.

Valore stimato totale Lotto 1 € **1.286.000 in c.t.**

## **LOTTO 2 – Mazara del vallo (TP), c.da Ferla**

### **Descrizione sintetica**

Compendio immobiliare costituito da fabbricati e fondi rustici ubicati in agro del comune di Mazara del Vallo (TP), C.da Ferla, così individuati:

#### **Terreni:**

- **Comune di Mazara del vallo (TP)**

I fondi rustici sono censiti come segue:

- N.C.T. foglio di mappa 56, p.lle 61, 56, 57, 60, 63, 76, 62, 59, 58, 78 classificato con Z.T.O. "E/2" Zona Agricola;

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò

- N.C.T. foglio di mappa 56, p.lle 168, 167, 154, 210, 196, 203, 211 classificato con Z.T.O. "E/1" Zona Agricola;
- N.C.T. foglio di mappa 56, p.lle 55, 209 classificato in parte con Z.T.O. "E/1" Zona Agricola ed in parte con Z.T.O. "E/2" Zona Agricola;
- N.C.T. foglio di mappa 38, p.lle 12, 20, 21 classificato con Z.T.O. "E/1" Zona Agricola;

Si aggiunga che, tutte le particelle ricadenti nei comuni di Mazara del Vallo, risultano gravate da distinti vincoli per i cui dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Il potere risulta esteso complessivamente in misura catastale *ha* 132.89.91 di cui ha 123.26.70 coltivati a vigneto autorizzato. In particolare, per la maggior parte tipo "Calabrese Nero", e per il residuo tipo "Petit Verdot". Si segnalano altresì superfici minori destinate in parte ad agrumeto (*ha* 00.75.89 in misura catastale) ed in parte a viabilità e spazi a servizio dell'azienda.

Valore stimato totale dei terreni € **3.116.000 in c.t.**

#### **Fabbricati:**

- Edificio censito al N.C.T. fg. 56, p.lla 154 denominato "Capannone Industriale", esteso per una superficie commerciale pari a 632 mq in c.t., ad un'unica elevazione fuori terra, destinato a locale ricovero mezzi e apparecchiature. L'unità immobiliare in parola, è stata autorizzata i virtù della concessione edilizia n. 78/1991, cui seguì certificato di abitabilità/agibilità.
- Edificio censito al N.C.T. fg. 56, p.lla 196 denominato "Alloggio custode", esteso per una superficie commerciale pari a 107 mq in c.t., ad un'unica elevazione fuori terra, con copertura piana praticabile, destinato in parte a locale ufficio ed in parte ad alloggio. L'unità immobiliare in parola, è stata autorizzata i virtù della concessione edilizia n. 78/1991, cui seguì certificato di abitabilità/agibilità.
- Ulteriori corpi di fabbrica minori. Trattasi di edifici descritti nel corpo della relazione, alcuni dei quali inseriti in mappa, per i quali non si sono riscontrati i necessari titoli autorizzativi e che andranno demoliti a cura e spese

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiaco

dell'acquirente.

Valore stimato totale dei fabbricati €167.600 in c.t.

Valore stimato totale lotto 2 € 3.283.600 in c.t.



Pertanto il valore complessivo stimato (terreni e fabbricati) relativo all'intero compendio dei beni ubicati nella regione Sicilia, nelle province di Palermo e Trapani, ammonta a **€4.569.600** in c.t.

Di cui:

Terreni: valore di mercato complessivo pari a € **4.150.000** in c.t.

Fabbricati: valore di mercato dei pari a € **419.600** in c.t.

Mentre per quanto riguarda il **canone di locazione annuo** determinato si ottiene:

Podere in agro del Comune di Monreale: € **38.800** in c.t.

Podere in agro del Comune di Mazara del Vallo: € **66.500** in c.t.

Per un canone annuo di locazione complessivo per l'intera proprietà ubicata nella regione Sicilia pari a **€ 105.300** in c.t.

Ringraziando La S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegniamo la presente relazione che si compone di numero 64 pagine oltre allegati prodotti in supporto informatico. Si rimanda alle ulteriori produzioni per il completamento dell'incarico peritale assegnato.

Palermo, 18 Maggio 2017

I Periti stimatori

Ing. Alessio Melis

Ing. Federica M. Prestigiacomò



Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò

VERBALE DI GIURAMENTO

Addì Palermo \_\_\_\_\_

Dinanzi a me **Dott.ssa Clelia Maltese** Giudice Delegato nella procedura  
concorsuale (Fall. 29/2016)

Sono comparsi l'Ing. Alessio Melis e l'Ing. Federica Maria Prestigiacomò, i quali  
hanno chiesto di asseverare con giuramento la presente relazione di stima. I  
professionisti pertanto prestano giuramento di rito, ripetendo la formula:

*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi allo scopo di  
far conoscere al Giudice la verità."*

Letto, confermato e sottoscritto

I Periti stimatori

\_\_\_\_\_

Il Giudice Delegato

**9. ELENCO ALLEGATI**

## ELENCO ALLEGATI

Sezione Generale (Sg)



**ALL 1.** NOMINA CONSULENTI

**ALL 2.** QUESITI

**ALL 3.** ATTO COSTITUTIVO DELLA SOCIETA'

- Atto del 29.11.2013, Rep. n. 47243, Notaio Maria Gabriella Cannistraro

**ALL 4.** ATTI DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'

- Atto del 06.12.2013, Rep. n. 47257, Notaio Maria Gabriella Cannistraro

- Atto del 03.01.2014, Rep. n. 47278, Notaio Maria Gabriella Cannistraro

**ALL 5.** CONTRATTO D'AFFITTO PER RAMO D'AZIENDA

(SOCIETA' AGRICOLA COLOMBAIA SOCIETA COOPERATIVA.)

- Contratto del 04.12.2015, Notaio Maria Gabriella Cannistraro

**ALL 6** VINI DEL SUD\_FASCICOLO AZIENDALE

- Fascicolo aziendale ricevuto dal CAA corredato di planimetrie aziendali

- Fascicolo aziendale ricevuto dalla società Colombaia (conduttore ramo di azienda società fallita)

**ALL 7.** AUTORIZZAZIONI VIGNETI \_REGIONE SICILIA

**ALL 8.** RELAZIONE NOTARILE

- Notaio Giulia Messina Vitrano

**ALL 9.** PERIZIA DI STIMA GIURATA ALLEGATA AL CONCORDATO PREVENTIVO

AVANZATO DALLA ODIERNA SOCIETA' FALLITA



Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomò



## ELENCO ALLEGATI

Sezione Speciale (Ss)



### SEZIONE A | MAZARA DEL VALLO

- ALL A1.** REGESTO FOTOGRAFICO
- ALL A2.** TAVOLA DI INQUADRAMENTO CATASTALE
- ALL A3.** TAVOLA DI INQUADRAMENTO SU BASE ORTOFOTO
- ALL A4.** VISURE STORICHE COMPLETE
- ALL A5.** ESTRATTI FOGLI DI MAPPA
- ALL A6.1** RILIEVO STATO DI FATTO EDIFICIO 1 "CAPANNONE" ED EDIFICIO 2 "LOCALE UFFICI"
- ALL A6.2** RILIEVO STATO DI FATTO EDIFICIO 3 "LOCALE DEPOSITO", EDIFICIO 4 "EDIFICIO DIRUTO" (PETROSINO), EDIFICIO 5 "LOCALE TECNICO" ED EDIFICIO 6 "CABINA ELETTRICA"
- ALL A7.** TITOLI DI PROVENIENZA
- ALL A8.** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALL A9.** AUTORIZZAZIONI ALL'EMUNGIMENTO POZZI FREATICI
- ALL A10.** VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALL A11.** TAVOLA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE FORNITA DAL CONDUTTORE
- ALL A12.** DOCUMENTAZIONE ACCESSO ATTI UFFICIO TECNICO
- ALL A13.** COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DA DEMOLIRE

### SEZIONE B | MONREALE

- ALL B1.** REGESTO FOTOGRAFICO
- ALL B2.** TAVOLA DI INQUADRAMENTO CATASTALE
- ALL B3.** TAVOLA DI INQUADRAMENTO SU BASE ORTOFOTO
- ALL B4.** VISURE STORICHE COMPLETE
- ALL B5.** ESTRATTI FOGLI DI MAPPA
- ALL B6.1** RILIEVO STATO DI FATTO "CASE COGLITORE" \_EDIFICIO "A"
- ALL B6.2** RILIEVO STATO DI FATTO "CASE COGLITORE" \_EDIFICIO "B"
- ALL B6.3** RILIEVO STATO DI FATTO "CASE VIRGA"
- ALL B7.** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALL B8.** COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CASE COGLITORE



Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese  
Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi  
Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo



- ALL B9.** VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALL B10.** DOCUMENTAZIONE ACCESSO ATTI UFFICIO TECNICO
- ALL B11.** PLANIMETRIE CATASTALI
- ALL B12.** APE ( NCEU FOGLIO 91 P.LLA 131 SUB.3-4)



## SEZIONE C | PETROSINO -

- ALL C1.** REGESTO FOTOGRAFICO
- ALL C2.** VISURE STORICHE COMPLETE
- ALL C3.** ESTRATTI FOGLI DI MAPPA
- ALL C4.** STATO DI FATTO EDIFICIO
- ALL C6.** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Dott. Filippo Lo Franco, Avv. Mario Parisi

Periti Stimatori: Ing. Alessio Melis, Ing. Federica Maria Prestigiacomo