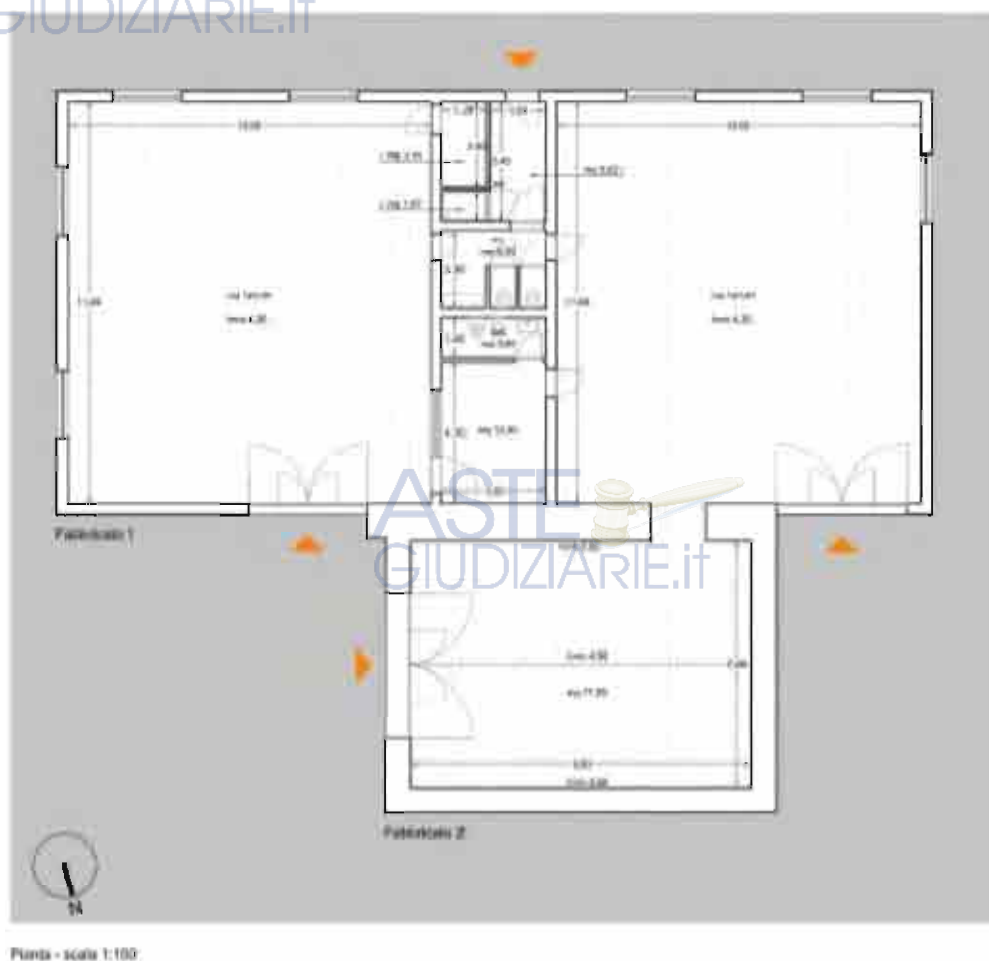


bagno e quello delle pareti delle due grandi sale; gli intonaci sono al civile e completati con due mani di idropittura lavabile; le porte interne sono in alluminio anodizzato con pannellatura sintetica; le due sale principali, gli uffici (foto n. 43) ed i bagni (foto n. 44-45) sono dotati di controsoffitto.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



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

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

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

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

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

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

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

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

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





il Comune di Castronovo ha richiesto l'integrazione documentale.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.T.U.: Architetto Filippo Zerilli

Pag. 20



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

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

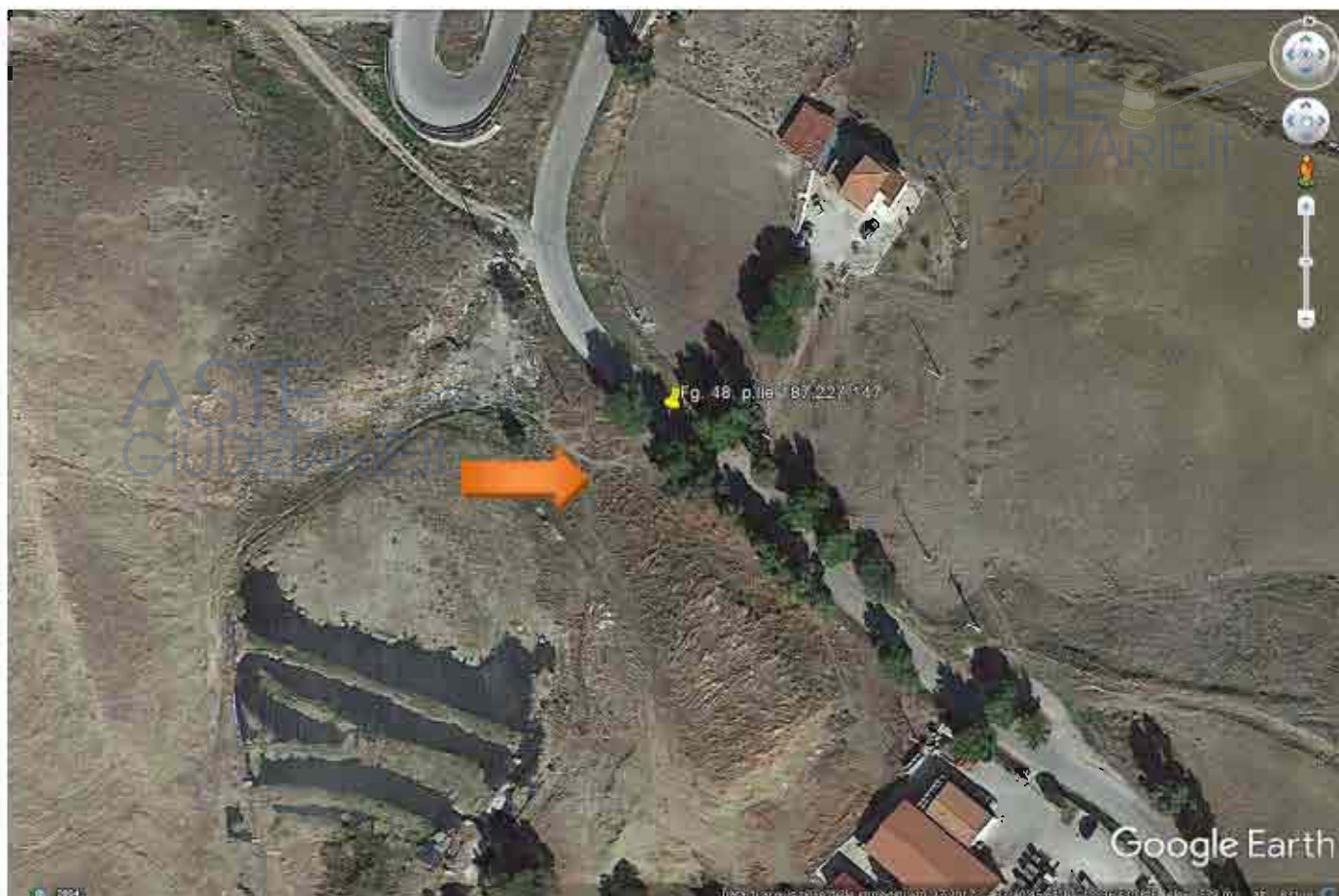
p.lle 230, 218 e 172 per mq 8.376.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.T.U.: Architetto Filippo Zerilli

Pag. 22



DIVISIBILITÀ DEI BENI

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

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

Sotto l'aspetto economico – funzionale:

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

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

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

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

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

autorimesse o box auto);

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

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

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

Così:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trabia, lì 20.08.2018

Il C.T.U.
Arch. Filippo ZERILLI

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