
TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
Sezione Fallimentare

GIUDICE DELEGATO

Dott. Daniele Gallucci

◆◆◆

Fallimento n. 7/2018 in danno alla società “

◆◆◆

Tecnico Incaricato:

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

◆◆◆

Curatore:

Avv. Vincenzo Durante

◆◆◆◆◆

PREMESSA

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

SOPRALLUOGO E VERBALE

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

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

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

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

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

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

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



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

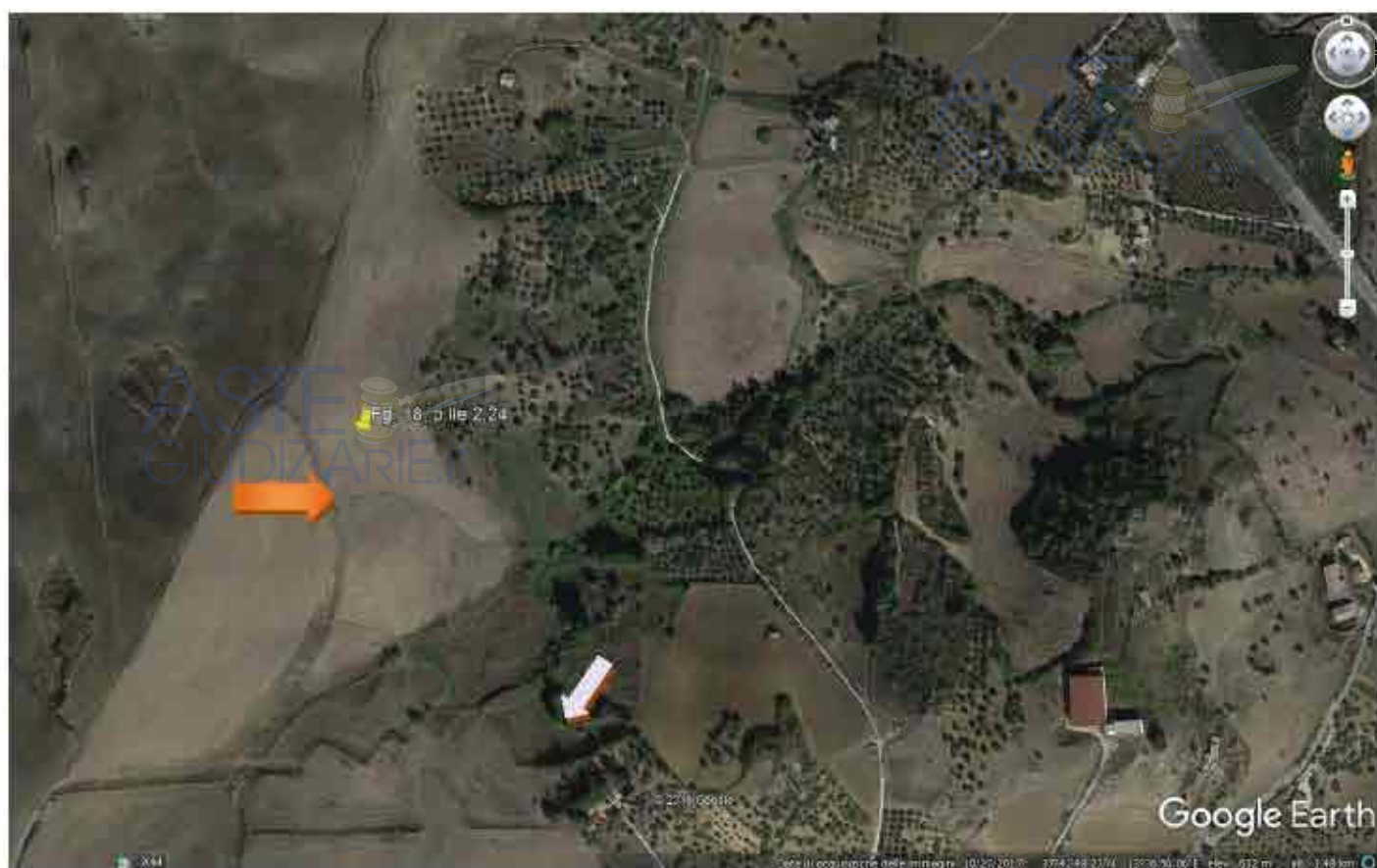
agricola, ha una consistenza di circa mq 87 (non di mq 100, come erroneamente indicato in catasto) e versa in cattive condizioni fisiche: tetto semi crollato; mancanza degli infissi e dei pavimenti; assenza di impianti; presenza di diverse profonde lesioni nella muratura portante. Esso risale, di certo,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

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

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

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

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

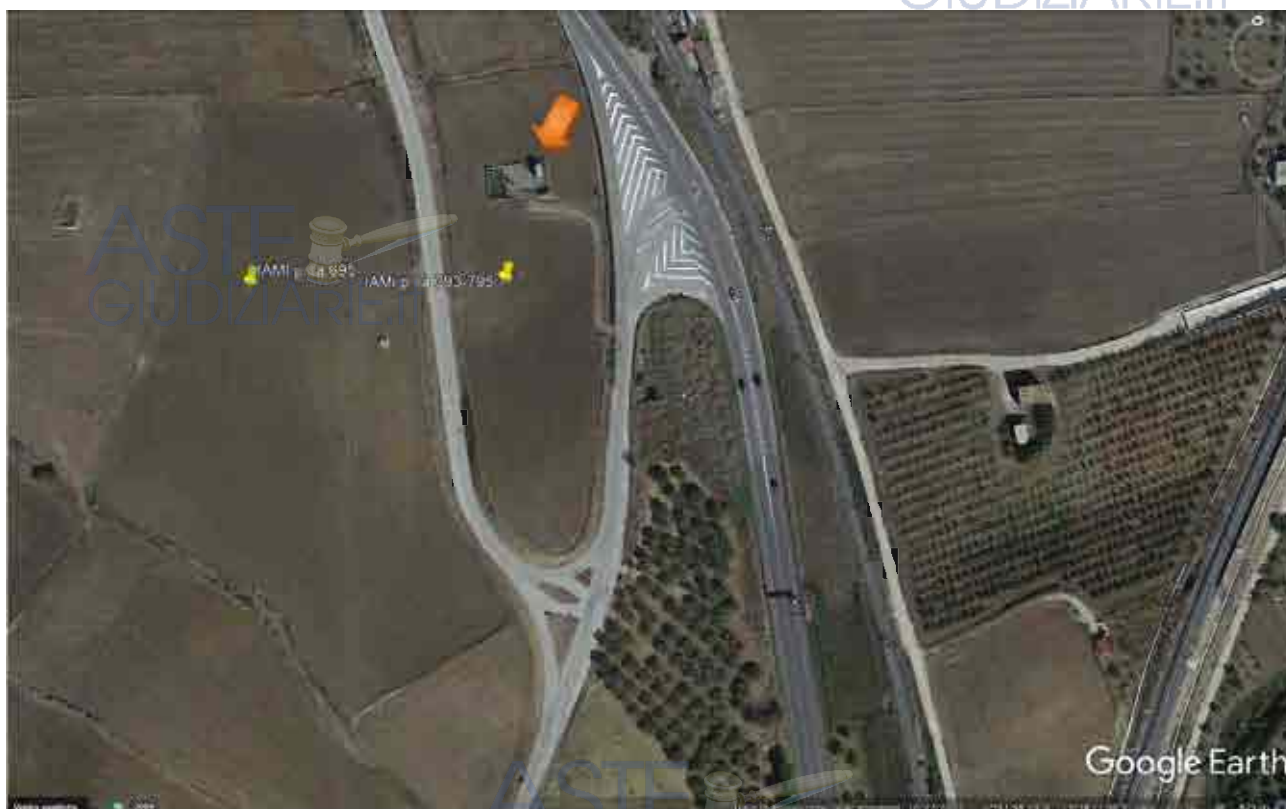


In allegato n. 2 è possibile consultare lo stralcio di mappa catastale con indicate le particelle oggetto di stima, le visure e le fotografie.

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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



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

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



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

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

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

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



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