
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia redatta dai C.T.U. Ing. Antonio Messina ed Ing. Baldassare Ballatore, nel Fallimento della ****
Omissis **** - n. 6/2017 R.F., per la stima dei beni mobili ed immobili ad uso industriale



SOMMARIO

Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
Lotto n. 10.....	pag. 4
Lotto n. 11.....	pag. 9
Lotto n. 12.....	pag. 13
Lotto n. 13.....	pag. 19
Lotto n. 14.....	pag. 26
Elenco allegati.....	pag. 29
Riepilogo bando d'asta.....	pag. 30
Schema riassuntivo.....	pag. 35



INCARICO

In data 02/06/2018, i sottoscritti,

Ing. Antonio Messina, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Ing. Ing. Baldassare Ballatore, [REDACTED]
[REDACTED]

venivano nominati C.T.U.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura ed oggetto della presente perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto n° 10 / Bene n° 10**
Terreno edificabile in zona industriale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara (Coord. Geografiche: 37.679997/12.816432)
- **Lotto n° 11 / Bene n° 11**
Terreno edificabile in zona industriale ubicato a Castelvetro (TP) - Via Partanna (Coord. Geografiche: 37.684260/12.811625)
- **Lotto n° 12 / Bene n° 12**
Terreno con fabbricato industriale in costruzione ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara (Coord. Geografiche: 37.679174/12.815713)
- **Lotto n° 13 / Bene n° 13**
Frantoio oleario ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara (Coord. Geografiche: 37.681874/12.813191)
- **Lotto n° 14 / Bene n° 14**
Attrezzature facenti parte di un ramo d'azienda avente per oggetto l'esecuzione di lavori di costruzioni edili ed impiantistica di varia natura e la realizzazione di appalti pubblici e privati



LOTTO 10 - TERRENO EDIFICABILE IN ZONA INDUSTRIALE, UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA RAMPANTE FAVARA

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile in zona industriale ubicato a Castelvetroano (TP) - C/da Rampante Favara

DESCRIZIONE

Ampio appezzamento di terreno sito, lungo la strada comunale Guirbi, nella zona industriale compresa fra la Via Seggio e la Via Partanna (S.P. 4) a Castelvetroano, a non molta distanza dall'uscita dell'autostrada A29.

Il lotto di terreno è censito in catasto nel foglio di mappa 56 con le particelle 149-509-510-511-512-513 (vedi stralcio foglio di mappa allegato 10C), per una superficie catastale totale di mq 17.366.

Tale appezzamento di terreno, come si dirà meglio nel seguito, fa parte di un piano di lottizzazione per cui parte delle aree, per una superficie di circa 3.866 mq, andranno cedute al comune di Castelvetroano.

Il terreno, che è privo di recinzione ed è incolto (vedi foto allegato 10B), si trova di fronte (rispetto alla strada comunale Guirbi) all'immobile che sarà successivamente descritto come lotto/bene n° 12 e non molto distante dagli immobili individuati come lotto/bene n° 11 e 13.

Inoltre l'area è interessata da numerosi cumuli di sfabbricidi e rifiuti sparsi dappertutto (vedi foto allegato 10B), ivi compreso manifatti in eternit.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta per quanto si dirà nel successivo paragrafo relativo alle provenienze ventennali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante a sud con la strada comunale Guirbi, ad ovest con proprietà di **** Omissis ****, con proprietà di **** Omissis **** e con proprietà del **** Omissis ****, a nord con proprietà delle **** Omissis ****, ad est con proprietà del **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	17366,00 mq	1,00	17366,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale terreno:				17366,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	149				Area Fabb.DM		000046 mq			
56	509				Mandorleto	1	003090 mq	23,94 €	11,17 €	
56	510				Mandorleto	1	000430 mq	3,33 €	1,55 €	
56	511				Uliveto	2	010364 mq	80,29 €	53,33 €	
56	512				Uliveto	2	002726 mq	21,12 €	14,08 €	
56	513				Uliveto	2	000710 mq	5,50 €	3,67 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella trascrizione del fallimento.

Si fa presente che le odierne particelle non corrispondono alle originarie 130-148-149 indicate nell'atto di acquisto, fatto questo con molta probabilità dovuto ad un successivo frazionamento operato per tenere conto delle previsioni del piano di lottizzazione di cui si dirà nel seguito.

Vedi stralcio del foglio di mappa (allegato 10C) e stralcio visure catastali (allegato 10D).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1981	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/12/1984	25346	22110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Castelvetrano	09/12/1984	764	156	
Dal 17/04/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	17/04/1997	25535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/05/1997	7371	6298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	16/06/1998	28578	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/1998	10453	8911
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/09/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	04/09/2001	41370	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	21/09/2001	18440	15333
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/04/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	26/04/2004	7795	3537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/05/2004	13602	10183
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Castelvetrano	29/04/2004	568		

Si fa presente che tutti gli atti prima indicati riguardano le originarie particelle 130-148-149. Nella dichiarazione di successione di **** Omissis **** (primo titolo ante ventennio) non risulta indicata la particella 149 di are 46. Tale particella tuttavia si trova interamente perimetrata dall'odierna 511 proveniente dalla ex 148.

Per quanto riguarda l'immobile facente parte della massa fallimentare:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento, con esclusione di quanto prima detto relativamente alla particella 149;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 31/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi art. 77 DPR 602/73
 Iscritto a Trapani il 09/03/2006
 Reg. gen. 7909 - Reg. part. 2398
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.411,40
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 10.205,70
 Rogante: **** Omissis ****I
 Data: 24/02/2006
 N° repertorio: 8591/2005
 Note: Ipoteca gravante sulla sola particella 149



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 17/09/2008
Reg. gen. 25673 - Reg. part. 5145
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.275,25
Rogante: [REDACTED]
Data: 07/07/2008
N° repertorio: 180
N° raccolta: 2008
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Trapani il 23/09/2011
Reg. gen. 18933 - Reg. part. 2550
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2011
N° repertorio: 24087
N° raccolta: 13035
Note: Ipoteca gravante sulle particelle originarie 130-148-149 e sulle particelle derivate 509-510-511 (parte di quelle odierne)

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Trapani il 08/03/2017
Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3396
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. di Castelvetrano, l'appezzamento di terreno ricade interamente nelle previsioni del "*Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi in zona industriale da sorgere in C/da Strasatto*" ed in particolare per la maggior parte ricade in zona omogenea "D4" per nuovi insediamenti industriali (art. 48 NdA) e per la rimanente parte ricade in aree per la circolazione, parzialmente destinate all'allargamento della strada comunale Guirbi (art. 13 NdA).

Il terreno in oggetto inoltre ricade all'interno del "*Piano di lottizzazione in zona industriale nella via Guirbi a Castelvetrano*" convenzionato con atto rogato dal [REDACTED] in data 21/09/2015 rep. 11883, registrato a Castelvetrano il 03/10/2005 al n. 1808.

Tale piano di lottizzazione prevedeva sul terreno in oggetto:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, parcheggi, verde, impianti generali, etc.) da cedere al comune, per una superficie di 2.865,94 mq individuate dalla particelle 510, 512 e 513;
- la realizzazione di un unico lotto denominato lotto "A" della superficie di 13.500,06 mq (particelle 149-509-511), all'interno del quale è possibile la realizzazione di un capannone industriale della superficie coperta di 4.050,018 mc.



In ultimo va precisato che la convenzione di lottizzazione prevedeva un termine di 10 anni, dalla stipula della stessa, per il completamento dei lavori e la cessione al comune delle opere di urbanizzazione. Tuttavia, seppure tale termine risulta scaduto, qualora non fosse possibile il rinnovo è sicuramente possibile riproporre un nuovo piano di lottizzazione anche identico al precedente.

STIMA

Effettuata un'indagine di mercato con operatori della zona, considerata anche la possibilità edificatoria del lotto a fini industriali e tenuto conto dell'attuale crisi economica, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame un valore di € 10,00 per mq. Valore questo che tiene conto dell'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente, insieme alle relative aree, al Comune di Castelvetro.

Per cui si ottiene:

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 Terreno edificabile in zona industriale - Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara	17366,00 mq	10,00 €/mq	€ 173.660,00	100,00%	€ 173.660,00
Valore di stima:					€ 173.660,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 173.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, rischio assunto per assenza di garanzia	~15,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)



LOTTO 11 - TERRENO EDIFICABILE IN ZONA INDUSTRIALE, UBICATO A CASTELVETRANO (TP) – VIA PARTANNA (S.P. N. 4)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno edificabile in zona industriale ubicato a Castelvetro (TP) – Via Partanna (S.P. N. 4)

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno sito, lungo la strada provinciale n. 4 o Via Partanna, nella zona industriale compresa fra la Via Seggio e la Via Partanna a Castelvetro, a non molta distanza dall'uscita dell'autostrada A29.

E' censito in catasto nel foglio di mappa 55 con la particella 799 (vedi stralcio foglio di mappa allegato 11C), per una superficie catastale complessiva di mq 6.132, ma la superficie oggetto della presente vendita, come evidenziata in planimetria, è pari a 4.000 mq.

Tale terreno, che è privo di recinzione ed è incolto (vedi foto allegato 11B), si trova non molto distante dagli immobili individuati come lotto/bene n° 10, 12 e 13, ed è interessato da una servitù di passaggio in favore del limitrofo fabbricato ricadente sulla particella 5.

Inoltre all'interno dell'area si trovano numerosi cumuli di sfabbricidi e rifiuti sparsi dappertutto, compreso un rottame di escavatore (vedi foto allegato 11B).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta per quanto si dirà nei successivi paragrafi relativi ai dati catastali ed alle provenienze ventennali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante a nord con la strada provinciale n. 4, ad est con proprietà di **** Omissis ****, a sud con la rimanente parte di particella di proprietà di **** Omissis ****, ad ovest con strada privata di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	4000,00 mq	1,00	4000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4000,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	799				Vigneto	2	006132 mq	69,67 €	25,34 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nella trascrizione del fallimento.

Tuttavia è da precisare che non sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale ed il lotto posto in vendita (vedi parte colorata in rosa nello stralcio di mappa allegato 11C e stralcio visure catastali allegato 11D), in quanto lo stesso risulta ancora da frazionare. Frazionamento questo che risulta a carico del precedente proprietario che ancora non ha provveduto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto è gravato da una servitù di passaggio a favore del limitrofo fabbricato ricadente sulla particella 5 di proprietà di **** Omissis ****, tale servitù nella parte iniziale grava per metà sulla strada privata di proprietà di **** Omissis ****.

E' da segnalare inoltre che sul lotto di terreno è stata realizzata, lungo il confine sul lato est, una seconda stradella che conduce al prima detto fabbricato di proprietà **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato non occupato anche se utilizzato come discarica di rifiuti e sfabbricidi da sconosciuti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 16/04/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			16/04/1990			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		dati mancanti				
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	Castelvetrano	23/05/1990	456	164		
Dal 05/09/2013	**** Omissis ****	divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		██████████	05/09/2013	20022		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Trapani	04/10/2013	18512	15067
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	dati mancanti					



Dal 01/12/2014	**** Omissis ****	Trasferimento della proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Sentenza N°
		██████████	01/12/2014	1980/2014	1239/2014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/10/2018	19107	14603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	09/03/2018	592	

Si fa presente che:

- ad **** Omissis **** la proprietà è pervenuta in virtù della sopracitata sentenza che ha dichiarato “... ai sensi dell’art. 2932 c.c., avvenuto il trasferimento della proprietà a titolo di compravendita della porzione di immobile sito in Castelvetrano, contrada Grazia, in catasto al foglio di mappa 55, particella 527, e, precisamente della complessiva estensione di mq. 4.000 della porzione di fondo, meglio individuata nella planimetria allegato al preliminare di vendita dell’11 marzo 2000, ...” (vedi allegati 11A1 e 11A3), nonché sulla base della quietanza di pagamento sottoscritta dinanzi il Not. ██████████ ██████████ in data 04/05/2018 (allegato 11A2) e registrata a Marsala il 14/05/2018 al n. 1991;
- la dichiarazione di successione di **** Omissis ****, relativa alla originaria particella 527, sebbene registrata, non risulta essere stata trascritta; Tuttavia la stessa è antecedente al ventennio;
- l’odierna particella 799 deriva per frazionamento dall’originaria particella 527; frazionamento inserito in catasto successivamente al preliminare di vendita ma prima della stipula dell’atto di divisione fra **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Per quanto riguarda l’immobile facente parte della massa fallimentare:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento; manca invece l’ultima trascrizione ante ventennio;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 31/01/2019, nonché della successiva ispezione effettuata in data 28/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Trapani il 11/02/2020
Reg. gen. 3171 - Reg. part. 1897
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. di Castelvetrano, l’appezzamento di terreno ricade per la maggior parte ricade in zona omogenea “D4” per nuovi insediamenti industriali (art. 48 NdA) e per una picciola parte ricade in aree per la circolazione destinate all’allargamento della via Partanna – S.P. n. 4 (art. 13 NdA).

Tuttavia è da precisare che la superficie del lotto è inferiore a quella del lotto minimo (5.000 mq), per cui per l’eventuale edificazione sarà necessario predisporre un piano di lottizzazione congiuntamente con i proprietari di altri lotti limitrofi.



STIMA

Effettuata un'indagine di mercato con operatori della zona, considerata anche la possibilità edificatoria del lotto a fini industriali (seppure unitamente ad altri) e tenuto conto dell'attuale crisi economica e della buona posizione lungo la Via Partanna, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame un valore di € 10,00 per mq. Per cui si ottiene:

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° ■ Terreno edificabile in zona industriale - Castelvetrano (TP) - Via Partanna (S.P. n. 4)	4000,00 mq	10,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
				Valore di stima:	€ 40.000,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, rischio assunto per assenza di garanzia	~15,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)



LOTTO 12 - TERRENO CON FABBRICATO INDUSTRIALE IN COSTRUZIONE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA RAMPANTE FAVARA

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno con fabbricato industriale in costruzione ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara

DESCRIZIONE

Ampio appezzamento di terreno, sito all'incrocio fra la strada comunale Guirbi ed il nuovo Viale Manganelli nella zona industriale di Castelvetro a non molta distanza dallo svincolo con l'autostrada A29, sul quale è in corso di costruzione un capannone industriale.

Il lotto di terreno è censito in catasto nel foglio di mappa 72 con le particelle 664-665-666-667-668-669-670, per una superficie complessiva di 13.870 mq; mentre il capannone in corso di costruzione ha una superficie coperta di circa 2375 mq.

Tale appezzamento di terreno, come si dirà meglio nel seguito, fa parte di un piano di lottizzazione per cui parte delle aree, per una superficie di circa 2.834 mq, andranno cedute al comune di Castelvetro.

Su lotto edificabile ricavato su tale terreno è in corso un complesso industriale così composto:

- 1) un grande capannone metallico della superficie coperta di circa 2375 mq al cui interno - per una superficie di circa 760 mq - si trova un soppalco; nella parte a doppia altezza - su entrambe le campate del capannone - sono state collocate delle travi per l'istallazione di un carroponete; l'altezza alla gronda è pari a circa 7,25 mt e l'altezza libera sotto il soppalco è pari a circa 3,50 mt;
- 2) un bilico da 18 mt, ovviamente privo delle apparecchiature elettroniche di pesatura;
- 3) recinzione dell'intero lotto edificabile, su tre lati (lungo le strade) con muro in c.a. e soprastante rete tipo orso grill, sul quarto lato (confine con altra ditta) con muro in tufo intervallato da pilastri in c.a.; lungo la recinzione sono anche posti quattro cancelli, uno sul piazzale che prospetto lungo la strada comunale Guirbi, due lungo il Viale Manganelli (dei quali uno inutilizzabile per via della realizzazione di un canale per sottoservizi probabilmente realizzato dal comune) ed uno lungo la strada sul lato sud.
- 4) un grande piazzale interno, al cui centro si trova il capannone, ancora però interamente da realizzare.

All'interno dell'area si trovano una gru, sicuramente utilizzata per la realizzazione del capannone e oramai dopo tanti di abbandono inservibile, e numerosi cumuli di rifiuti di vario tipo (non è da escludere che possano comprendere elementi in eternit e rifiuti speciali).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Confinante ad ovest con il Viale Antonio Manganelli, a ord con la strada comunale Guirbi, ad est con proprietà di **** Omissis ****, a sud con proprietà di **** Omissis ****, con proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** e con proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	54910,00 mq	1,00	54910,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale terreno:				54910,00 mq		
Capannone	2375,00 mq	2357,00 mq	1,00	2375,00 mq	7,25 m	
Soppalco	760,00 mq	760,00 mq	0,50	380,00	3,30 m	
Totale superficie convenzionale terreno:				2755,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
72	664				Semin. arbor.	1	005396 mq	45,98 €	16,72 €	
72	665				Semin. arbor.	1	000989 mq	8,43 €	3,06 €	
72	666				Semin. arbor.	1	000565 mq	4,81 €	1,75 €	
72	667				Uliveto	2	003700 mq	28,66 €	19,11 €	
72	668				Uliveto	2	000930 mq	7,20 €	4,80 €	
72	669				Semin. arbor.	2	001940 mq	11,02 €	5,51 €	
72	670				Semin. arbor.	2	000350 mq	1,99 €	0,99 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella trascrizione del fallimento, con esclusione della circostanza che l'edificio - essendo ancora in corso di costruzione - non risulta nè inserito in mappa, nè censito al catasto fabbricati.

Si fa presente che le odierne particelle non corrispondono alle originarie 11-12-13 indicate nell'atto di acquisto, fatto questo con molta probabilità dovuto ad un successivo frazionamento operato per tenere conto delle previsioni del piano di lottizzazione di cui si dirà nel seguito.

Vedi stralcio del foglio di mappa (allegato 12C) e stralcio visure catastali (allegato 12D).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: parte a doppia altezza 7,25 mt, sotto soppalco 3,50 mt, sopra soppalco 3,30 mt.

Strutture verticali: elementi prefabbricati HEA/IPE intelaiati in acciaio, ancorati ad un grigliato di tracci di fondazione in c.a., ancora incompleta nella zona della scala di ingresso, questa ancora non realizzata.

Solaio soppalco: misto c.a./metallo a nervature parallele e controventature irrigidenti orizzontali, ancora privo del getto di completamento in calcestruzzo.

Copertura: capriate metalliche.

Manto di copertura: pannelli sandwich in lamiera con interposto poliretano espanso sorretti da arcarecci metallici.

Pareti esterne ed interne: pannelli sandwich in lamiera con interposto poliretano espanso sorretti da arcarecci metallici.



Pavimentazione interna: ancora non realizzata, così come non è stato realizzato il sottostante massetto.

Infissi esterni: in metallo del tipo scorrevole o ad anta, ancora non tutti collocati.

Impianti: non ancora realizzati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, considerato il lungo periodo di abbandono (i lavori iniziati nell'ottobre 2005 sono stati sicuramente sospesi prima dell'ottobre 2018 per via della scadenza della Concessione Edilizia) si trova in pessima condizione d'uso.

In particolare la struttura metallica presenta i primi segni di ossidazione, mentre le pannellature metalliche, sia della copertura che delle pareti, presentano consistenti segni di degrado, tanto che all'interno si riscontrano segni di infiltrazioni d'acqua che hanno causato anche seri ammaloramenti di alcune zone della lamiera del soppalco.

Anche la recinzione presenta segni di degrado ed in alcuni punti i pannelli, tipo *Orso grill*, sono stati divelti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il capannone risultava non occupato.

Tuttavia, durante l'accesso agli atti presso il Comune di Castelvetro per le verifiche di regolarità edilizia, si è riscontrato che per l'immobile in oggetto la **** Omissis **** aveva stipulato in data 26/04/2004 con le **** Omissis **** un contratto di locazione ad uso industriale, registrato a Castelvetro il 27/05/2004 al n. 1097 serie III (allegato 12 G).

Tale contratto all'art. 1 prevedeva la durata di anni otto ed, in mancanza di disdetta, l'automatico rinnovo per altri otto anni, ulteriormente rinnovabili per ulteriori otto anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione (variata in data 11/11/2003)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	18/11/1986	20930	17431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelvetro	04/11/1986	385	160		
Dal 28/04/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N [REDACTED]	28/04/1997	47135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	10/05/1997	7322	6263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/06/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	16/06/1998	28578	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/07/1998	10453	8911
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	13/03/2000	34376	9224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/03/2000	5568	4416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Castelvetrano	31/03/2000	393		

Si fa presente che tutti gli atti prima indicati riguardano le originarie particelle 11, 12 e 13.

Per quanto riguarda l'immobile facente parte della massa fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 31/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 17/09/2008
Reg. gen. 25673 - Reg. part. 5145
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.275,25
Rogante: [REDACTED]
Data: 07/07/2008
N° repertorio: 180
N° raccolta: 2008
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Trapani il 23/09/2011
Reg. gen. 18933 - Reg. part. 2550
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 190.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2011
N° repertorio: 24087
N° raccolta: 13035
Note: Ipoteca gravante sulle particelle 664-667-669

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Trapani il 08/03/2017

Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3396

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. di Castelvetrano, l'appezzamento di terreno ricade interamente nelle previsioni del "*Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi in zona industriale da sorgere in C/da Strasatto*" ed in particolare per la maggior parte ricade in zona omogenea "D4" per nuovi insediamenti industriali (art. 48 Nda) e per la rimanente parte ricade in aree per la circolazione, parzialmente destinate all'allargamento della strada comunale Guirbi ed alla realizzazione del Viale Antonio Manganelli (art. 13 Nda).

Il terreno in oggetto inoltre ricade all'interno del "*Piano di lottizzazione in zona industriale nella via Guirbi a Castelvetrano*" convenzionato con atto rogato dal [REDACTED] data 21/09/2015 rep. 11883, registrato a Castelvetrano il 03/10/2005 al n. 1808.

Tale piano di lottizzazione prevedeva sul terreno in oggetto:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, parcheggi, verde, impianti generali, etc.) da cedere al comune, per una superficie di 2.833,22 mq individuate dalle particelle 665, 666, 668 e 670;
- la realizzazione di un unico lotto denominato lotto "B" della superficie di 11.036,78 mq (particelle 664-667-669), all'interno del quale è possibile la realizzazione di un capannone industriale della superficie coperta di 3.311,034 mc.

In ultimo va precisato che la convenzione di lottizzazione prevedeva un termine di 10 anni, dalla stipula della stessa, per il completamento delle opere e la cessione al comune delle opere di urbanizzazione. Tuttavia, seppure tale termine risulta scaduto, qualora non fosse possibile il rinnovo è sicuramente possibile riproporre un nuovo piano di lottizzazione anche identico al precedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la realizzazione del capannone il Comune di Castelvetrano ha rilasciato alle **** Omissis **** (sulla base del contratto di locazione di cui si è detto) la Concessione Edilizia n° 25 del 01/12/2005 (allegato 12F), con validità tre anni dall'inizio dei lavori avvenuto in data 12/10/2005, per cui ad oggi la stessa risulta scaduta e, per l'eventuale prosecuzione dei lavori, andrebbe rinnovata.

Le **** Omissis **** con nota prot. 20014 del 18/04/2001 avevano effettuato richiesta di rinnovo della Concessione Edilizia prima detta. Tuttavia, probabilmente a seguito del fallimento della stessa ditta, tale richiesta non ha avuto alcun seguito.

Inoltre, come rilevabile dalla Concessione Edilizia, la recinzione del lotto è stata realizzata giusta D.I.A. regolarizzata il 04/05/2005.



STIMA

Effettuata un'indagine di mercato con operatori della zona, considerata anche la possibilità edificatoria del lotto a fini industriali e tenuto conto dell'attuale crisi economica, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame un valore di € 10,00 per mq. Valore questo che tiene conto dell'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente, insieme alle relative aree, al Comune di Castelvetro.

Per l'edificio in corso di costruzione, sulla base del costo di costruzione per edifici di tale tipologia e del consistente degrado in cui versa, si è determinato un valore di 100,00 €/mq. Valore nel quale si è tenuto conto anche degli oneri tecnici che si avrebbero per la certificazione degli elementi strutturali, ormai sicuramente difficilmente reperibile o recuperabile.

Per cui si ottiene:

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 Terreno in zona industriale Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara	13.870,00 mq	10,00 €/mq	€ 138.700,00	100,00%	€ 138.700,00
Capannone in costruzione	2.755,00 mq	100,00 €/mq	€ 275.500,00	100,00%	€ 275.500,00
Valore di stima:					€ 414.200,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Valore di stima del bene: € 414.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, rischio assunto per assenza di garanzia	15,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)



LOTTO 13 - FRANTOIO OLEARIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA RAMPANTE FAVARA

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** – Frantoio oleario ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara

DESCRIZIONE

Si tratta di un opificio per la produzione di olio di oliva ubicato in un capannone con destinazione d'uso catastale D/1 (individuato sul F. 56, p.lle 486/4 (opificio) e p.la 491 area urbana) che insiste su un lotto di circa mq. 1.900,00, di cui circa mq. 215,00 ne costituiscono la corte e circa mq. 1.685 la copertura dell'edificio. La corte risulta pavimentata con battuto di cemento e risulta parzialmente interessata da modesti locali tecnici con copertura precaria.

La struttura del fabbricato è del tipo mista costituita da una perimetrazione in muratura di conci di tufo, da una serie di pilastri in c.c.a., con posizione centrale nell'edificio in modo da sopportare il carico proveniente da una trave in c.c.a. che a sua volta sorregge le due serie parallele di capriate in metallo con le traverse e le lastre di poliuretano, con estradoso in lamiera nervata.

L'altezza utile del capannone misurata sottogronda è pari a mt 4,55 e a mt 6,40 la quota di colmo per una cubatura complessiva di circa mc 9.200.

L'opificio, allo stato attuale, è costituito da n. 2 grandi locali in cui viene svolta la lavorazione, n. 3 locali deposito, di cui n. 1 deposito generico e n. 2 deposito olio imbottigliato e deposito scorte, n. 1 locale tecnico gruppo elettrogeno e gli uffici; questi ultimi, dotati di n. 2 servizi igienici, hanno struttura in muratura con solai in latero-cemento e rifiniture al civile ed occupano una superficie di circa mq. 65; il relativo volume fa parte del volume del capannone.

Dell'opificio fanno parte anche le seguenti attrezzature:

- n. 48 cestoni marchiati Fratoianni in Castelvetro
- n. 1.635 ceste in plastica marchiati Fratoianni in Castelvetro
- n. 1 recipiente in acciaio
- n. 3 silos in acciaio da 300 hl
- n. 1 silos in acciaio da 50 hl
- n. 3 recipienti in acciaio 1.000 lt
- n. 1 pompa olio carrellata
- n. 1 impianto di imbottigliamento ed etichettatura nuovo, composto da: monoblocco riempitrice/tappatrice COSTEC RV\9\8\1 anno 2003, etichettatrice KOSME ADH COMPACT 440 anno 2003, impianto di filtrazione
- n. 1 impianto aria compressa FINI concept 690, collocato sull'ufficio dell'area imbottigliamento
- arredamento dell'ufficio area imbottigliamento, composto da n. 1 scrivania rettangolare, n. 1 scrivania ad L, n. 1 sedia con braccioli, n. 6 sedie, n. 1 mobile alto a 5 ante
- arredamento dell'ufficio area frantoio, composto da: n. 1 scrivania rettangolare, n. 1 scrivania ad L, n. 2 sedie con braccioli, n. 1 sedia, n. 2 scaffalature, n. 2 computer completi di monitor, n. 1 fotocopiatrice, n. 1 impianto di allarme con centralina (da considerare facente parte dell'immobile)
- n. 1 muletto elettrico Linde E16S da 16 q.li funzionante, con caricabatterie EXIDE AE 48/120YJ
- n. 1 bilancia incassata a pavimento QUADRELLI NEXT, con centralina controllo in ufficio area frantoio
- impianto di molitura ed estrazione olio, composto da: tramoggia ricezione olive inox, elevatore inox, defogliatore, lavaolive AMENDUNI, tramoggia inox, elevatore inox, gramola AMENDUNI V50, decanter AMENDUNI 902S, gruppo di separazione AMENDUNI con n. 2 separatori A87, quadro elettrico di comando e controllo



- n. 1 banco di lavoro
- n. 1 bilancia a pavimento on armadietto, posta nell'area separatori olio
- n. 6 estintori con tabella
- n. 2 cestelli portafoglie di olive, su ruote
- n. 1 impianto autoclave (da considerare compreso nell'immobile)
- impianto caldaia dentro casotto D'ALESSANDRO TEMOMECCANICA, della potenza al focolare 118.000 Kcal/h e potenza nominale 99.000 Kcal/h
- macchina per pulizia pavimenti (non funzionante)
- n. 1 silos acciaio 400 hl
- n.1 scaffale metallico industriale
- n. 2 quadri elettrici generali e quadri derivati a norma (da considerare facenti parte dell'immobile)
- n. 1 forca ribaltabile per muletto elettrico.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante ad ovest con strada interpodereale (collegamento via Guirbi con via Partanna), a nord con la particella n. 428 (ora spazio pubblico), ad est con le p.lle nn. 427-434 e 441 (ora spazi pubblici), a sud con proprietà **** Omissis **** (sub 5-6-7).

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	1685,00 mq	1685,00 mq	1,00	1685,00 mq	5,47 m	
Corte	215,00 mq	215,00 mq	0,10	21,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale capannone:				1706,50 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	491			area urbana		215 mq				
	56	486	4		D1				11800,00		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella trascrizione del fallimento.



Vedi stralcio del foglio di mappa (allegato 13C), stralcio visure catastali (allegato 13D) ed elaborato planimetrico (allegato 13E).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: quota di gronda 4,55 mt, quota di colmo 6,40 mt.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo perimetrale, pilastri/trave in c.c.a. centrali.

Copertura: capriate metalliche.

Manto di copertura: pannelli sandwich in lamiera (estradosso grecato) con interposto poliretano espanso sorretti da arcarecci metallici.

Pareti esterne ed interne: muratura in conci di tufo.

Pavimentazione interna: 1) capannone: del tipo industriale; 2) uffici: ceramica

Infissi esterni: in metallo del tipo scorrevole.

Impianti: 1) capannone: a vista sulla copertura, sottotraccia pareti; 2) uffici: sottotraccia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile trovasi in stato sufficiente a parte delle porzioni di copertura che presenta infiltrazioni di acqua piovana e l'ossidazione di alcuni infissi scorrevoli in metallo. Necessita, comunque, di manutenzione sul resto.

I macchinari, le attrezzature e gli arredi si presentano tutti in condizioni ordinarie di manutenzione.

Va comunque precisato che i macchinari costituenti l'oleificio vero e proprio (impianto di imbottigliamento ed etichettatura - impianto di molitura ed estrazione olio), considerato che la ditta locatrice opera nel settore delle olive da mensa, al momento del sopralluogo sono risultati tutti protetti da teli in plastica e, probabilmente, dal momento della stipula del contratto non sono stati mai utilizzati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il capannone risultava occupato dalla **** Omissis ****, in forza di contratto di Ramo d' Azienda del 3.06.2013 (allegato 13I).

Tale azienda tuttavia usa l'opificio per la lavorazione di oliva da mensa con macchinari propri, mentre non utilizza in alcun modo i macchinari specifici per la produzione di olio di oliva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/01/1985	**** Omissis ****	██████████	23/01/1985	21174	10759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/02/1985	2655	2361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/04/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/04/2004	7746	3516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/05/2004	13593	10174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si fa presente che l'atto di provenienza a favore di **** Omissis **** riguarda le particelle originarie (134-137-138-140-141-142-270) di un terreno di maggiori su cui è stato costruito l'immobile.

Per quanto riguarda l'immobile facente parte della massa fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 31/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi art. 77 DPR 602/73
 Iscritto a Trapani il 09/03/2006
 Reg. gen. 7909 - Reg. part. 2398
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.411,40
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 10.205,70
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 24/02/2006
 N° repertorio: 8591/2005
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
 Iscritto a Trapani il 15/02/2007
 Reg. gen. 5046 - Reg. part. 1003
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.718,40
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 30.359,20
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 14/02/2007
 N° repertorio: 111227/2006
 Note: Ipoteca gravante sulla particella 486 sub. 4
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 17/09/2008
 Reg. gen. 25673 - Reg. part. 5145
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.275,25
Rogante: [REDACTED]
Data: 07/07/2008
N° repertorio: 180
N° raccolta: 2008
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 14/05/2009
Reg. gen. 12541 - Reg. part. 1893
Quota: 1/1
Importo: € 2.763.271,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.381.635,82
Rogante: [REDACTED]
Data: 07/05/2009
N° repertorio: 38833/2009
Note: Ipoteca gravante sulla particella 486 sub. 4
 - **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 04/05/2011
Reg. gen. 9364 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 2.138.197,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.069.098,60
Rogante: [REDACTED]
Data: 29/04/2011
N° repertorio: 18643/2011
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Trapani il 23/09/2011
Reg. gen. 18933 - Reg. part. 2550
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2011
N° repertorio: 24087
N° raccolta: 13035
 - **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 01/08/2012
Reg. gen. 15003 - Reg. part. 1295
Quota: 1/1
Importo: € 139.111,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.555,67
Rogante: [REDACTED]
Data: 31/07/2012
N° repertorio: 7387/2012



- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
 Iscritto a Trapani il 26/08/2015
 Reg. gen. 15649 - Reg. part. 1429
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.938.463,40
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 969.231,70
 Rogante: XXXXXXXXXX
 Data: 25/08/2015
 N° repertorio: 443/2014

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
 Trascritto a Trapani il 08/03/2017
 Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3396
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. di Castelvetrano, l'appezzamento di terreno ricade interamente in zona omogenea "D4" per nuovi insediamenti artigianali/industriali (art. 48 Nda).

Capannone e corte in oggetto, inoltre, ricadono all'interno del "Piano di lottizzazione Agriscula", dove insistono i subalterni 5-9-7-8, appartenenti ad altra ditta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il capannone beneficia di:

- 1) Concessione in sanatoria n. 197 del 29.06.2001;
- 2) Concessione edilizia n. 16 del 26.10.2004;
- 3) Concessione edilizia n. 13 del 21.07.2005;
- 4) Certificato di agibilità n. 12/2005.

STIMA

Effettuata un'indagine di mercato con operatori della zona, considerata anche la possibilità edificatoria del lotto a fini industriali e tenuto conto dell'attuale crisi economica, si è ritenuto congruo attribuire all'edificio un valore di 300,00 €/mq. Valore questo che tiene conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

Per i beni mobili (macchinari, attrezzature, arredi) i singoli valori riportati nella seguente tabella sono stati ricavati dall'indagine di mercato condotta sia a mezzo internet che con contatti con operatori del settore.

Per quanto riguarda il ramo di azienda, non essendo l'opificio al momento utilizzato per la produzione di olio di oliva e non avendo un fatturato specifico, lo stesso non ha alcun valore.

Per cui si ottiene:

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 Franotio olerario sito in Castelvetrano (TP) - C/da Rampante Favara					
immobile	1.706,50 mq	300,00 €/mq	€ 597.275,00	100,00%	€ 511.950,00
Valore di stima immobile:					€ 511.950,00



			Riporto Valore di stima immobile:	€ 511.950,00
Identificativo bene	quantità	Valore unitario	Totale	
beni mobili (macchinari / attrezzature / arredi)				
- cestoni marchiati Fratoianni in Castelvetro	48	€ 40,00	€ 1.920,00	
- ceste in plastica marchiati Fratoianni in Castelvetro	1635	€ 2,00	€ 3.270,00	
- recipiente in acciaio	1	€ 100,00	€ 100,00	
- silos in acciaio da 300 hl	3	€ 3.500,00	€ 10.500,00	
- Silos in acciaio da 50 hl	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
- recipienti in acciaio 1.000 lt	3	€ 300,00	€ 900,00	
- pompa olio carrellata	1	€ 100,00	€ 100,00	
- impianto di imbottigliamento ed etichettatura nuovo	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00	
- impianto aria compressa	1	€ 800,00	€ 800,00	
- arredamento dell'ufficio area imbottigliamento, composto da n. 1 scrivania rettangolare, n. 1 scrivania ad L, n. 1 sedia con braccioli, n. 6 sedie, n. 1 mobile alto a 5 ante	1	€ 750,00	€ 750,00	
- arredamento dell'ufficio area frantoio, composto da n. 1 scrivania rettangolare n. 1 scrivania ad L, n. 2 sedie con braccioli, n. 1 sedia, n. 2 scaffalature, n. 2 computer completi di monitor (di valore nullo), n. 1 fotocopiatrice	1	€ 500,00	€ 500,00	
- muletto elettrico Linde E16S da 16 q.li con caricabatterie EXIDE	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
- bilancia incassata a pavimento con centralina controllo in ufficio area ufficio frantoio	1	€ 500,00	€ 500,00	
- impianto di molitura ed estrazione olio composto da: tramoggia ricezione olive inox, elevatore inox, defogliatore, lavaolive AMENDUNI, tramoggia inox, elevatore inox, gramola AMENDUNI V50, decanter AMENDUNI 902S, gruppo di separazione AMENDUNI con n. 2 separatori A87, quadro elettrico di comando e controllo	1	€ 60.000,00	€ 60.000,00	
- banco di lavoro	1	€ 150,00	€ 150,00	
- bilancia a pavimento on armadietto, area separatori olio	1	€ 150,00	€ 150,00	
- estintori con tabella	6	€ 10,00	€ 60,00	
- cestelli porta fogli di olive, su ruote	2	€ 100,00	€ 200,00	
- macchina per pulizia pavimenti	1	€ 0,00	€ 0,00	
- impianto caldaia D'ALESSANDRO TEMOMECCANICA	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
- silos acciaio 400 hl	1	€ 4.500,00	€ 4.500,00	
- scaffale metallico industriale	1	€ 200,00	€ 200,00	
- forca ribaltabile per muletto elettrico	1	€ 250,00	€ 250,00	
			Valore di stima attrezzature:	€ 128.750,00
			Valore complessivo immobile e beni mobili:	€ 640.700,00

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

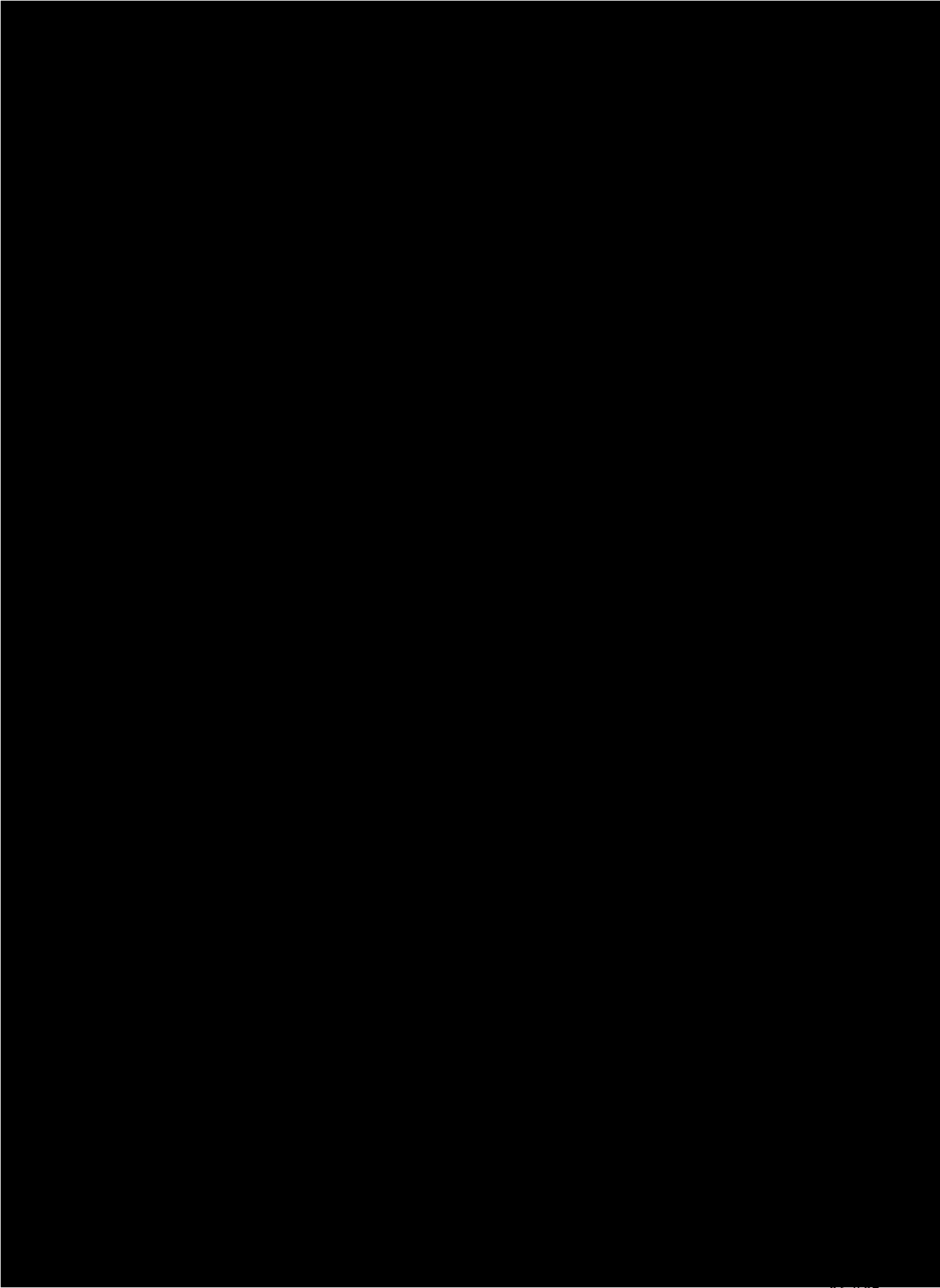
- Valore di stima del bene: € 640.700,00

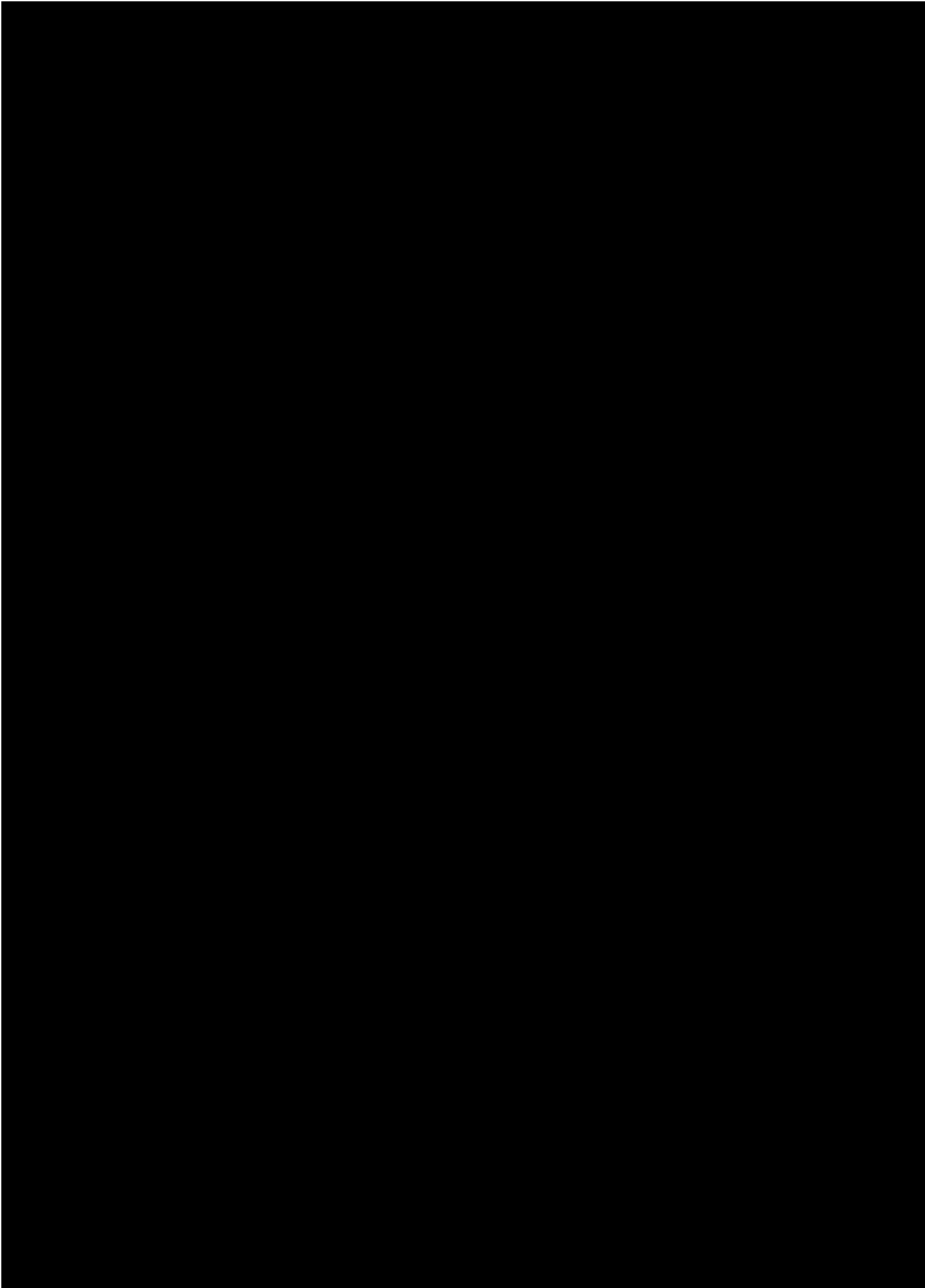
Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, rischio assunto per assenza di garanzia	15,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00)







Assolto il proprio mandato relativamente agli immobili oggetto della presente perizia, i sottoscritti Consulenti Tecnici d'Ufficio depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala/Mazara del Vallo, li 14/02/2020

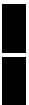
I C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Messina

Dott. Ing. Baldassare Ballatore



ELENCO ALLEGATI

- ✓ allegato 0D visura catastale nominativa
- ✓ allegato 0E PRG Castelvetroano NdA
- ✓ lotto 10 allegato 10A titolo di proprietà
- ✓ allegato 10B documentazione fotografica
- ✓ allegato 10C mappa catastale
- ✓ allegato 10D stralcio visura catastale
- ✓ lotto 11 allegato 11A1 sentenza trasferimento possesso
- ✓ allegato 11A2 atto quietanza pagamento
- ✓ allegato 11A3 preliminare di vendita
- ✓ allegato 11B documentazione fotografica
- ✓ allegato 11C mappa catastale
- ✓ allegato 11D visura catastale storica
- ✓ lotto 12 allegato 12A titolo di proprietà
- ✓ allegato 12B documentazione fotografica
- ✓ allegato 12C mappa catastale
- ✓ allegato 12D stralcio visura catastale
- ✓ allegato 12E planimetria
- ✓ allegato 12F concessione edilizia
- ✓ allegato 12G contratto di locazione
- ✓ lotto 13 allegato 13A titolo di proprietà
- ✓ allegato 13B1 documentazione fotografica immobile
- ✓ allegato 13B2 documentazione fotografica attrezzature
- ✓ allegato 13C mappa catastale
- ✓ allegato 13D stralcio visura catastale
- ✓ allegato 13E elaborato planimetrico catastale
- ✓ allegato 13F planimetria catastale
- ✓ allegato 13G planimetria
- ✓ allegato 13H titoli edilizi
- ✓ allegato 13I contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile in zona industriale, ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara.

Ampio appezzamento di terreno sito, lungo la strada comunale Guirbi, nella zona industriale compresa fra la Via Seggio e la Via Partanna (S.P. 4) a Castelvetro, a non molta distanza dall'uscita dell'autostrada A29, della superficie catastale totale di mq 17.366.

Tale appezzamento di terreno, come si dirà meglio nel seguito, fa parte di un piano di lottizzazione per cui parte delle aree, per una superficie di circa 3.866 mq, andranno cedute al comune di Castelvetro.

Il terreno, che è privo di recinzione ed è incolto, si trova di fronte (rispetto alla strada comunale Guirbi) all'immobile che sarà successivamente descritto come lotto/bene n° 12 e non molto distante dagli immobili individuati come lotto/bene n° 11 e 13.

Inoltre l'area è interessata da numerosi cumuli di sfabbricidi e rifiuti sparsi dappertutto, ivi compreso manifatti in eternit.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 149, Qualità Area Fabb. DM - Fg. 56, Part. 509, Qualità Mandorleto - Fg. 56, Part. 510, Qualità Mandorleto - Fg. 56, Part. 511, Qualità Uliveto - Fg. 56, Part. 512, Qualità Uliveto - Fg. 56, Part. 513, Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. di Castelvetro, l'appezzamento di terreno ricade interamente nelle previsioni del "*Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi in zona industriale da sorgere in C/da Strasatto*" ed in particolare per la maggior parte ricade in zona omogenea "D4" per nuovi insediamenti industriali (art. 48 NdA) e per la rimanente parte ricade in aree per la circolazione, parzialmente destinate all'allargamento della strada comunale Guirbi (art. 13 NdA). Il terreno in oggetto inoltre ricade all'interno del "*Piano di lottizzazione in zona industriale nella via Guirbi a Castelvetro*" convenzionato con atto rogato dal Not. ██████████

██████████ in data 21/09/2015 rep. 11883, registrato a Castelvetro il 03/10/2005 al n. 1808. Tale piano di lottizzazione prevedeva sul terreno in oggetto: la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, parcheggi, verde, impianti generali, etc.) da cedere al comune, per una superficie di 2.865,94 mq individuate dalla particelle 510, 512 e 513; la realizzazione di un unico lotto denominato lotto "A" della superficie di 13.500,06 mq (particelle 149-509-511), all'interno del quale è possibile la realizzazione di un capannone industriale della superficie coperta di 4.050,018 mc. In ultimo va precisato che la convenzione di lottizzazione prevedeva un termine di 10 anni, dalla stipula della stessa, per il completamento delle opere e la cessione al comune delle opere di urbanizzazione. Tuttavia, seppure tale termine risulta scaduto, qualora non fosse possibile il rinnovo è sicuramente possibile riproporre un nuovo piano di lottizzazione anche identico al precedente.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Terreno edificabile in zona industriale, ubicato a Castelvetro (TP) - Via Partanna (S.P. N. 4)

Appezzamento di terreno sito, lungo la strada provinciale n. 4 o Via Partanna, nella zona industriale compresa fra la Via Seggio e la Via Partanna a Castelvetro, a non molta distanza dall'uscita dell'autostrada A29.



E' censito in catasto nel foglio di mappa 55 con la particella 799 (vedi stralcio foglio di mappa allegato 11C), per una superficie catastale complessiva di mq 6.132, ma la superficie oggetto della presente vendita, come evidenziata in planimetria, è pari a 4.000 mq.

Tale terreno, che è privo di recinzione ed è incolto (vedi foto allegato 11B), si trova non molto distante dagli immobili individuati come lotto/bene n° 10, 12 e 13, ed è interessato da una servitù di passaggio in favore del limitrofo fabbricato ricadente sulla particella 5

Inoltre all'interno dell'area si trovano numerosi cumuli di sfabbricidi e rifiuti sparsi dappertutto, compreso un rottame di escavatore (vedi foto allegato 11B)..

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 799, Vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. di Castelvetro, l'appezzamento di terreno ricade per la maggior parte ricade in zona omogenea "D4" per nuovi insediamenti industriali (art. 48 Nda) e per una piccola parte ricade in aree per la circolazione destinate all'allargamento della via Partanna - S.P. n. 4 (art. 13 Nda).

Tuttavia è da precisare che la superficie del lotto è inferiore a quella del lotto minimo (5.000 mq), per cui per l'eventuale edificazione sarà necessario predisporre un piano di lottizzazione congiuntamente con i proprietari di altri lotti limitrofi.

Prezzo base d'asta: € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno con fabbricato industriale in costruzione ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara

Appezzamento di terreno, sito all'incrocio fra la strada comunale Guirbi ed il nuovo Viale Manganelli nella zona industriale di Castelvetro a non molta distanza dallo svincolo con l'autostrada A29, sul quale è in corso di costruzione un capannone industriale, della superficie catastale complessiva di 13.870 mq; mentre il capannone in corso di costruzione ha una superficie coperta di circa 2375 mq.

Tale appezzamento di terreno, come si dirà meglio nel seguito, fa parte di un piano di lottizzazione per cui parte delle aree, per una superficie di circa 2.834 mq, andranno cedute al comune di Castelvetro.

Su lotto edificabile ricavato su tale terreno è in corso un complesso industriale così composto: 1) un grande capannone metallico della superficie coperta di circa 2375 mq al cui interno - per una superficie di circa 760 mq - si trova un soppalco; nella parte a doppia altezza - su entrambe le campate del capannone sono state collocate delle travi per l'istallazione di un carroponte; l'altezza alla gronda è pari a circa 7,25 mt e l'altezza libera sotto il soppalco è pari a circa 3,50 mt; 2) un bilico da 18 mt, ovviamente privo delle apparecchiature elettroniche di pesatura; 3) recinzione dell'intero lotto edificabile, su tre lati (lungo le strade) con muro in c.a. e soprastante rete tipo orso grill, sul quarto lato (confine con altra ditta) con muro in tufo intervallato da pilastri in c.a.; lungo la recinzione sono anche posti quattro cancelli, uno sul piazzale che prospetto lungo la strada comunale Guirbi, due lungo il Viale Manganelli (dei quali uno inutilizzabile per via della realizzazione di un canale per sottoservizi probabilmente realizzato dal comune) ed uno lungo la strada sul lato sud; 4) un grande piazzale interno, al cui centro si trova il capannone, ancora però interamente da realizzare.

All'interno dell'area si trovano una gru, sicuramente utilizzata per la realizzazione del capannone e oramai dopo tanti di abbandono inservibile, e numerosi cumuli di rifiuti di vario tipo (non è da escludere che possano comprendere elementi in eternity e rifiuti speciali).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 664, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 665, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 666, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 667, Qualità Uliveto - Fg. 72, Part. 668, Qualità Uliveto - Fg. 72, Part. 669, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 670, Qualità Seminativo arborato.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. di Castelvetro, l'appezzamento di terreno ricade interamente nelle previsioni del "Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi in zona industriale da sorgere in C/da Strasatto" ed in particolare per la maggior parte ricade in zona omogenea "D4" per nuovi insediamenti industriali (art. 48 N.d.A.) e per la rimanente parte ricade in aree per la circolazione, parzialmente destinate all'allargamento della strada comunale Guirbi ed alla realizzazione del Viale Antonio Manganelli (art. 13 N.d.A.). Il terreno in oggetto inoltre ricade all'interno del "Piano di lottizzazione in zona industriale nella via Guirbi a Castelvetro" convenzionato con atto rogato dal [REDACTED] in data 21/09/2015 rep. 11883, registrato a Castelvetro il 03/10/2005 al n. 1808. Tale piano di lottizzazione prevedeva sul terreno in oggetto: la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, parcheggi, verde, impianti generali, etc.) da cedere al comune, per una superficie di 2.833,22 mq individuate dalle particelle 665, 666, 668 e 670; la realizzazione di un unico lotto denominato lotto "B" della superficie di 11.036,78 mq (particelle 664-667-669), all'interno del quale è possibile la realizzazione di un capannone industriale della superficie coperta di 3.311,034 mc. In ultimo va precisato che la convenzione di lottizzazione prevedeva un termine di 10 anni, dalla stipula della stessa, per il completamento delle opere e la cessione al comune delle opere di urbanizzazione. Tuttavia, seppure tale termine risulta scaduto, qualora non fosse possibile il rinnovo è sicuramente possibile riproporre un nuovo piano di lottizzazione anche identico al precedente.

Prezzo base d'asta: € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Frantoio oleario ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Rampante Favara.
Si tratta di un opificio per la produzione di olio di oliva ubicato in un capannone con destinazione d'uso catastale D/1 (individuato sul F. 56, p.lle 486/4 (opificio) e p.lla 491 area urbana) che insiste su un lotto di circa mq. 1.900,00, di cui circa mq. 215,00 ne costituiscono la corte e circa mq. 1.685 la copertura dell'edificio. La corte risulta pavimentata con battuto di cemento e risulta parzialmente interessata da modesti locali tecnici con copertura precaria.
La struttura del fabbricato è del tipo mista costituita da una perimetrazione in muratura di conci di tufo, da una serie di pilastri in c.c.a, con posizione centrale nell'edificio in modo da sopportare il carico proveniente da una trave in c.c.a che a sua volta sorregge le due serie parallele di capriate in metallo con le traverse e le lastre di poliuretano, con estradoso in lamiera nervata.
L'altezza utile del capannone misurata sottogronda è pari a mt 4,55 e a mt 6,40 la quota di colmo per una cubatura complessiva di circa mc 9.200.
L'opificio, allo stato attuale, è costituito da n. 2 grandi locali in cui viene svolta la lavorazione, n. 3 locali deposito, di cui n. 1 deposito generico e n. 2 depositi olio imbottigliato e deposito scorte, n. 1 locale tecnico gruppo elettrogeno e gli uffici; questi ultimi, dotati di n. 2 servizi igienici, hanno struttura in muratura con solai in latero-cemento e rifiniture al civile ed occupano una superficie di circa mq. 65; il relativo volume fa parte del volume del capannone.
Dell'opificio fanno parte anche le seguenti attrezzature:
 - n. 48 cestoni marchiati Fratoianni in Castelvetro
 - n. 1.635 ceste in plastica marchiati Fratoianni in Castelvetro
 - n. 1 recipiente in acciaio
 - n. 3 silos in acciaio da 300 hl
 - n. 1 silos in acciaio da 50 hl
 - n. 3 recipienti in acciaio 1.000 lt
 - n. 1 pompa olio carrellata
 - n. 1 impianto di imbottigliamento ed etichettatura nuovo, composto da: monoblocco riempitrice/tappatrice COSTEC RV\9\8\1 anno 2003, etichettatrice KOSME ADH



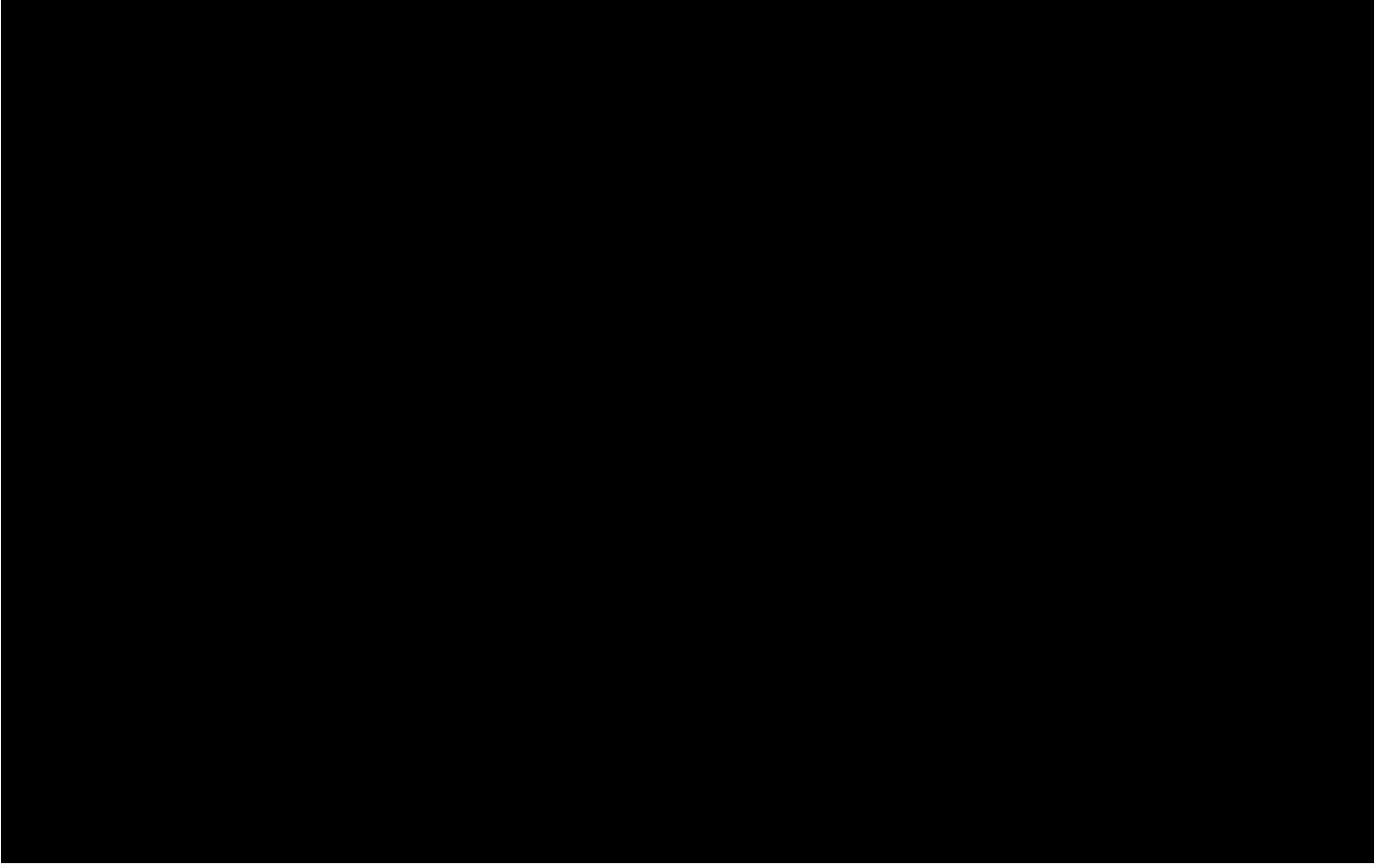
COMPACT 440 anno 2003, impianto di filtrazione

- n. 1 impianto aria compressa FINI concept 690, collocato sull'ufficio dell'area imbottigliamento
- arredamento dell'ufficio area imbottigliamento, composto da n. 1 scrivania rettangolare, n. 1 scrivania ad L, n. 1 sedia con braccioli, n. 6 sedie, n. 1 mobile alto a 5 ante
- arredamento dell'ufficio area frantoio, composto da: n. 1 scrivania rettangolare, n. 1 scrivania ad L, n. 2 sedie con braccioli, n. 1 sedia, n. 2 scaffalature, n. 2 computer completi di monitor, n. 1 fotocopiatrice, n. 1 impianto di allarme con centralina (da considerare facente parte dell'immobile)
- n. 1 muletto elettrico Linde E16S da 16 q.li funzionante, con caricabatterie EXIDE AE 48/120YJ
- n. 1 bilancia incassata a pavimento QUADRELLI NEXT, con centralina controllo in ufficio area frantoio
- impianto di molitura ed estrazione olio, composto da: tramoggia ricezione olive inox, elevatore inox, defogliatore, lavaolive AMENDUNI, tramoggia inox, elevatore inox, gramola AMENDUNI V50, decanter AMENDUNI 902S, gruppo di separazione AMENDUNI con n. 2 separatori A87, quadro elettrico di comando e controllo
- n. 1 banco di lavoro
- n. 1 bilancia a pavimento on armadietto, posta nell'area separatori olio
- n. 6 estintori con tabella
- n. 2 cestelli porta foglie di olive, su ruote
- n. 1 impianto autoclave (da considerare compreso nell'immobile)
- impianto caldaia dentro casotto D'ALESSANDRO TEMOMECCANICA, della potenza al focolare 118.000 Kcal/h e potenza nominale 99.000 Kcal/h
- macchina per pulizia pavimenti (non funzionante)
- n. 1 silos acciaio 400 hl
- n.1 scaffale metallico industriale
- n. 2 quadri elettrici generali e quadri derivati a norma (da considerare facenti parte dell'immobile)
- n. 1 forca ribaltabile per muletto elettrico

L'immobile è identificato al catasto Urbano - F. 56, p.lle 486/4 (opificio) e p.lla 491 area urbana. Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. di Castelvetrano, l'appezzamento di terreno ricade interamente in zona omogenea "D4" per nuovi insediamenti artigianali/industriali (art. 48 Nda). Capannone e corte in oggetto, inoltre, ricadono all'interno del "Piano di lottizzazione Agrisicula", dove insistono i subalterni 5-9-7-8, appartenenti ad altra ditta.

Prezzo base d'asta: € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00)





SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 6/2017 - ** OMISSIS ******

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 10 - Terreno edificabile in zona industriale			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - C/da Rampante Favara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 149, Qualità Area Fabb. DM - Fg. 56, Part. 509, Qualità Mandorleto - Fg. 56, Part. 510, Qualità Mandorleto - Fg. 56, Part. 511, Qualità Uliveto - Fg. 56, Part. 512, Qualità Uliveto - Fg. 56, Part. 513, Qualità Uliveto	Superficie	17366,00 mq
Descrizione:	<p>Ampio appezzamento di terreno sito, lungo la strada comunale Guirbi, nella zona industriale compresa fra la Via Seggio e la Via Partanna (S.P. 4) a Castelvetrano, a non molta distanza dall'uscita dell'autostrada A29, della superficie catastale totale di mq 17.366.</p> <p>Tale appezzamento di terreno, come si dirà meglio nel seguito, fa parte di un piano di lottizzazione per cui parte delle aree, per una superficie di circa 3.866 mq, andranno cedute al comune di Castelvetrano.</p> <p>Il terreno, che è privo di recinzione ed è incolto, si trova di fronte (rispetto alla strada comunale Guirbi) all'immobile che sarà successivamente descritto come lotto/bene n° 12 e non molto distante dagli immobili individuati come lotto/bene n° 11 e 13.</p> <p>Inoltre l'area è interessata da numerosi cumuli di sfabbricidi e rifiuti sparsi dappertutto, ivi compreso manufatti in eternit.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.000,00

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - Via Partanna (S.P. n. 4)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 799, Vigneto, 6132 mq (in parte e per 4.000 mq)	Superficie	4000,00 mq
Descrizione:	<p>Appezzamento di terreno sito, lungo la strada provinciale n. 4 o Via Partanna, nella zona industriale compresa fra la Via Seggio e la Via Partanna a Castelvetrano, a non molta distanza dall'uscita dell'autostrada A29.</p> <p>E' censito in catasto nel foglio di mappa 55 con la particella 799, per una superficie catastale complessiva di mq 6.132, ma la superficie oggetto della presente vendita, come evidenziata in planimetria, è pari a 4.000 mq.</p> <p>Tale terreno, che è privo di recinzione ed è incolto, si trova non molto distante dagli immobili individuati come lotto/bene n° 10, 12 e 13, ed è interessato da una servitù di passaggio in favore del limitrofo fabbricato ricadente sulla particella 5</p> <p>Inoltre all'interno dell'area si trovano numerosi cumuli di sfabbricidi e rifiuti sparsi dappertutto, compreso un rottame di escavatore.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.000,00

Bene N° 12 - Terreno edificabile con fabbricato industriale in costruzione			
Ubicazione:	Castelvtrano (TP) - C/da Rampante Favara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 664, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 665, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 666, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 667, Qualità Uliveto - Fg. 72, Part. 668, Qualità Uliveto - Fg. 72, Part. 669, Qualità Seminativo arborato- Fg. 72, Part. 670, Qualità Seminativo arborato Fabbricato Identificato al catasto Terreni - non censito perchè ancora in costruzione	Superficie	13870,00 mq 2755,00 mq
Descrizione:	<p>Appezamento di terreno, sito all'incrocio fra la strada comunale Guirbi ed il nuovo Viale Manganelli nella zona industriale di Castelvtrano a non molta distanza dallo svincolo con l'autostrada A29, sul quale è in corso di costruzione un capannone industriale, della superficie catastale complessiva di 13.870 mq; mentre il capannone in corso di costruzione ha una superficie coperta di circa 2375 mq.</p> <p>Tale appezzamento di terreno, come si dirà meglio nel seguito, fa parte di un piano di lottizzazione per cui parte delle aree, per una superficie di circa 2.834 mq, andranno cedute al comune di Castelvtrano.</p> <p>Su lotto edificabile ricavato su tale terreno è in corso un complesso industriale così composto: 1) un grande capannone metallico della superficie coperta di circa 2375 mq al cui interno - per una superficie di circa 760 mq - si trova un soppalco; nella parte a doppia altezza - su entrambe le campate del capannone sono state collocate delle travi per l'installazione di un carroponete; l'altezza alla gronda è pari a circa 7,25 mt e l'altezza libera sotto il soppalco è pari a circa 3,50 mt; 2) un bilico da 18 mt, ovviamente privo delle apparecchiature elettroniche di pesatura; 3) recinzione dell'intero lotto edificabile, su tre lati (lungo le strade) con muro in c.a. e soprastante rete tipo orso grill, sul quarto lato (confine con altra ditta) con muro in tufo intervallato da pilastri in c.a.; lungo la recinzione sono anche posti quattro cancelli, uno sul piazzale che prospetto lungo la strada comunale Guirbi, due lungo il Viale Manganelli (dei quali uno inutilizzabile per via della realizzazione di un canale per sottoservizi probabilmente realizzato dal comune) ed uno lungo la strada sul lato sud; 4) un grande piazzale interno, al cui centro si trova il capannone, ancora però interamente da realizzare.</p> <p>All'interno dell'area si trovano una gru, sicuramente utilizzata per la realizzazione del capannone e orami dopo tanti di abbandono inservibile, e numerosi cumuli di rifiuti di vario tipo (non è da escludere che possano comprendere elementi in eternity e rifiuti speciali).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 550.000,00

Bene N° 13 - Frantoio oleario			
Ubicazione:	Castelvtrano (TP) - C/da Rampante Favara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Frantoio oleario Identificato al catasto Urbano - Fg. 56, Part. nn. 486/4, 491	Superficie, compreso la corte	1.900,00 mq
Descrizione:	<p>Si tratta di un opificio per la produzione di olio di oliva ubicato in un capannone con destinazione d'uso catastale D/1 (individuato sul F. 56, p.lle 486/4 (opificio) e p.la 491 area urbana) che insiste su un lotto di circa mq. 1.900,00, di cui circa mq. 215,00 ne costituiscono la corte e circa mq. 1.685 la copertura dell'edificio. La corte risulta pavimentata con battuto di cemento e risulta parzialmente interessata da modesti locali tecnici con copertura precaria.</p> <p>La struttura del fabbricato è del tipo mista costituita da una perimetrazione in muratura di conci di tufo, da una serie di pilastri in c.c.a, con posizione centrale nell' edificio in modo da sopportare il carico proveniente da una trave in c.c.a che a sua volta sorregge le due serie parallele di capriate in metallo con le traverse e le lastre di poliuretano, con estradoso in lamiera nervata.</p> <p>L' altezza utile del capannone misurata sottogronda è pari a mt 4,55 e a mt 6,40 la quota di colmo per una cubatura complessiva di circa mc 9.200.</p> <p>L'opificio, allo stato attuale, è costituito da n. 2 grandi locali in cui viene svolta la lavorazione, n. 3 locali deposito, di cui n. 1 deposito generico e n. 2 depositi olio imbottigliato e deposito scorte, n. 1 locale tecnico gruppo elettrogeno e gli uffici; questi ultimi, dotati di n. 2 servizi igienici, hanno struttura in muratura con solai in latero-cemento e rifiniture al civile ed occupano una superficie di circa mq. 65; il relativo volume fa</p>		



	<p>parte del volume del capannone. Dell'opificio fanno parte anche le seguenti attrezzature:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 48 cestoni marchiati Fratoianni in Castelvetrano, • n. 1.635 ceste in plastica marchiati Fratoianni in Castelvetrano • n. 1 recipiente in acciaio da litri 50? • n. 3 silos in acciaio da 300 hl • n. 1 silos in acciaio da 50 hl • n. 3 recipienti in acciaio 1.000 lt • n. 1 pompa olio carrellata • n. 1 impianto di imbottigliamento ed etichettatura nuovo, composto da: monoblocco riempitrice/tappatrice COSTEC RV\9\8\1 anno 2003, etichettatrice KOSME ADH COMPACT 440 anno 2003, impianto di filtrazione • n. 1 impianto aria compressa FINI concept 690, collocato sull'ufficio dell'area imbottigliamento • arredamento dell'ufficio area imbottigliamento, composto da n. 1 scrivania rettangolare, n. 1 scrivania ad L, n. 1 sedia con braccioli, n. 6 sedie, n. 1 mobile alto a 5 ante • arredamento dell'ufficio area frantoio, composto da: n. 1 scrivania rettangolare, n. 1 scrivania ad L, n. 2 sedie con braccioli, n. 1 sedia, n. 2 scaffalature, n. 2 computer completi di monitor, n. 1 fotocopiatrice, n. 1 impianto di allarme con centralina (da considerare facente parte dell'immobile) • n. 1 muletto elettrico Linde E16S da 16 q.li funzionante, con caricabatterie EXIDE AE 48/120Y] • n. 1 bilancia incassata a pavimento QUADRELLI NEXT, con centralina controllo in ufficio area frantoio • impianto di molitura ed estrazione olio, composto da: tramoggia ricezione olive inox, elevatore inox, defogliatore, lavaolive AMENDUNI, tramoggia inox, elevatore inox, gramola AMENDUNI V50, decanter AMENDUNI 902S, gruppo di separazione AMENDUNI con n. 2 separatori A87, quadro elettrico di comando e controllo • n. 1 banco di lavoro • n. 1 bilancia a pavimento on armadietto, posta nell'area separatori olio • n. 6 estintori con tabella • n. 2 cestelli porta foglie di olive, su ruote • n. 1 impianto autoclave (da considerare compreso nell'immobile) • impianto caldaia dentro casotto D'ALESSANDRO TEMOMECCANICA, della potenza al focolare 118.000 Kcal/h e potenza nominale 99.000 Kcal/h • macchina per pulizia pavimenti (non funzionante) • n. 1 silos acciaio 400 hl • n.1 scaffale metallico industriale • n. 2 quadri elettrici generali e quadri derivati a norma (da considerare facenti parte dell'immobile) • n. 1 forca ribaltabile per muletto elettrico.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

3537f4cb3c78b66c2235cb1

Firmato Da: MESSINA ANTONI

