

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE FALLIMENTARE

---

GIUDICE DELEGATO : *DOTT. GIAMPAOLO BELLOFIORE*

CURATORI : *DOTT. BARTOLOMEO BIANCO – AVV. MARIA CHIARA MORANA*

***LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.01/2023***



***Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a  
IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada  
Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC***

---

**Perito Stimatore: *Ing. Alessio Melis***

SETTEMBRE 2025

<b>1 PREMESSA</b>	<i>PAG. 2</i>
<b>2 OGGETTO DELL'INCARICO</b>	<i>PAG. 3</i>
<b>3 COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'ESAME</b>	<i>PAG.3</i>
<b>4 ATTIVITÀ PRELIMINARI</b>	<i>PAG.4</i>
<b>5 SOPRALLUOGHI SVOLTI</b>	<i>PAG.4</i>
<b>6 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA</b>	<i>PAG.5</i>
<b>6.1 DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE UBICATO PRESSO IL COMUNE DI SALEMI (TP) CONTRADA CAPITISSETI E ADIBITO A I.D.C.</b>	<i>PAG.5</i>
<b>6.2 DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE UBICATO PRESSO IL COMUNE DI SALEMI (TP) CONTRADA CAPITISSETI COSTITUITO DA FONDI RUSTICI LIMITROFI ALL'IDC CAPITISSETI</b>	<i>PAG.18</i>
<b>7. RISPONDEZZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO</b>	<i>PAG.21</i>
<b>8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<i>PAG.21</i>
<b>9. VERIFICHE SULLA PROPRIETÀ</b>	<i>PAG.26</i>
<b>10. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E LICENZE IN CAPO ALL'I.D.C.</b>	<i>PAG.26</i>
<b>11.STIMA DEL COMPENDIO AZIENDALE</b>	<i>PAG.33</i>
<b>12 CONCLUSIONI</b>	<i>PAG.37</i>

## 1. PREMESSA

A seguito dell'apertura della procedura di liquidazione n.1/2023, disposta dall'Onorevole Tribunale di Marsala con Giudice Delegato Dott.ssa Cinzia Ferreri, il Dott. Bartolomeo Bianco e l'Avv. Maria Chiara Morana, in qualità di Curatori, conferivano allo scrivente Ing. Alessio Melis con studio l'incarico di redigere una perizia tecnico estimativa. In particolare, risultano attratti all'attivo della liquidazione:

- n.1 impianto di carburante, ubicati in agro del Comune di Salemi (TP) via Marsala;
- n.1 impianto di carburante, ubicati in agro del Comune di Salemi (TP) contrada Capitisseti;
- n.1 deposito di carburanti, ubicato in agro del Comune di Salemi (TP) in contrada Capitisseti;
  - area, ove insiste un impianto di carburanti<sup>1</sup>, ubicato in agro del Comune di Trapani in contrada Benuara;
- fondi rustici, ubicati in agro del Comune di Salemi, Menfi e Vita;
- beni mobili registrati e beni mobili costituiti, per lo più, da attrezzature, macchinari e beni strumentali all'esercizio di impresa.

La perizia di stima offerta, in questa sede, interessa parte del compendio immobiliare di proprietà della società fallita di seguito meglio specificato.

In particolare, i paragrafi che seguono si occuperanno di esaminare:

- Compendio aziendale adibito a I.D.C. (impianto distribuzione di carburante) costituito da beni mobili e beni immobili ubicati in agro del comune di Salemi in contrada Capitisseti. Compendio censito al catasto fabbricati in agro del comune di Salemi al foglio di mappa 122 p.la 369 vari sub. Per semplicità nel proseguo della relazione individuato come "impianto distribuzione carburante o I.D.C."
- Fondi rustici censiti al catasto terreni in agro del comune di Salemi, al foglio di mappa 122 particelle 351 e 370, limitrofi ed accessibili esclusivamente dall'I.D.C. sopra descritto.

---

<sup>1</sup> Di proprietà di terzi

A seguire le risultanze.

## **2. OGGETTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto perito è stato incaricato di svolgere degli accertamenti tecnici relativi al compendio mobiliare e immobiliare della società, in parola, interessata dalla liquidazione giudiziale. In particolare, è stato dato incarico di: *“procedere alla valutazione dei beni immobili, mobili e dei rami d’azienda acquisiti all’attivo della procedura”*. Al fine di offrire debito riscontro all’incarico ricevuto, con apposita istanza, questo consulente ha chiesto la nomina della Dott.ssa Francesca Favarò, quale coadiutore, al fine di valutare i rami d’azienda dei cespiti con riguardo a:

- stima dell’avviamento commerciale;
- stima eventuali valori per brevetti e marchi.

Gli Organi della procedura con apposita comunicazione hanno autorizzato la nomina del Professionista indicato.

## **3. COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D’ESAME**

La società ██████████ *in bonis*, si occupava dello stoccaggio e della commercializzazione di prodotti petroliferi. I beni interessati da questa relazione sono:

- 1- impianto di distribuzione di carburanti ubicato in agro del Comune di Salemi, in contrada Capitisseti, accessibile percorrendo la SP50 a circa 10 mt dalla arteria principale S.S. 188. Come illustrato nel corpo della relazione l’I.D.C. alla data di questa perizia risulta attivo.
- 2- fondi rustici posti in adiacenza all’I.D.C di cui in parola.

Di seguito, avuto riguardo agli accertamenti condotti e alla documentazione consultata, vengano analiticamente esaminate le varie parti costituenti il compendio, a seguire le risultanze.

#### 4. ATTIVITÀ PRELIMINARI

Di seguito si riportano le principali attività preliminari svolte:

- a) Acquisizione visure storiche complete, estratti di mappa, schede planimetriche depositate presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Trapani, Ufficio del Territorio (Ex Agencia del Territorio).
- b) Esame della relazione notarile a cura del Professionista incaricato e successiva integrazione.
- c) Richiesta di accesso agli atti presso i seguenti uffici pubblici:
  - Comune di Salemi (Vari Uffici).
  - Agenzia delle Dogane distaccamento di Trapani.
  - Camera di Commercio di Trapani – Ufficio Metrico.
  - Regione Sicilia - Assessorato Attività Produttive.
  - Regione Sicilia - Assessorato Energia.
- d) Indagine di mercato.
- e) Documentazione offerta da soggetti terzi.
- f) Documentazione offerta dagli Organi della Procedura.

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

#### 5. SOPRALLUOGHI SVOLTI

In tal guisa, questo perito, al fine di completare le attività, effettuava sopralluoghi *in situ* presso il compendio immobiliare oggetto di relazione nelle seguenti giornate:

- 28 Aprile 2023 - Al sopralluogo hanno partecipato, oltre lo scrivente, il Sig. Curatore Dott. Bartolomeo Bianco in rappresentanza degli Organi della procedura.
- 22 Giugno 2023 - Al sopralluogo hanno partecipato, oltre lo scrivente, il Sig. Curatore Dott. Bartolomeo Bianco in rappresentanza degli Organi della procedura, il Sig. [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della Società *in bonis*, ed il [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della Società [REDACTED]

- 21 Marzo 2025 - Al sopralluogo hanno partecipato, oltre lo scrivente, il Sig. Curatore Dott. Bartolomeo Bianco in rappresentanza degli Organi della procedura.

## **6. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

Si procede esaminando nell'ordine:

- a) I.D.C. ubicato in Salemi in C.da Capitisseti;
- b) fondi rustici posti in adiacenza all'I.D.C di cui in parola, censiti alle particelle 351 e 370.

### **6.1 DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE UBICATO PRESSO IL COMUNE DI SALEMI (TP) CONTRADA CAPITISSETI E ADIBITO A I.D.C.**

#### **6.1.1. Contesto inquadramento Generale e Descrizione del Compendio**

L'impianto di distribuzione carburante in parola, che dista dal centro urbano di Salemi km 5 c.ca, è stato costruito<sup>2</sup> nel biennio 2014-2015, risulta limitrofo ad un deposito di carburante, compendio aziendale attratto all'attivo della procedura già trasferito in sede di procedura competitiva.

Il territorio di Salemi, ove insiste il compendio in esame, possiede<sup>3</sup> una popolazione residente di 10.000 abitanti c.ca, un'estensione territoriale di 182 km<sup>2</sup> c.ca. Il comune di Salemi è accessibile attraverso l'autostrada A29 che collega Palermo a Mazara Del Vallo.

Si precisa che nelle vicinanze di Salemi vi sono altri centri urbani, tra i quali:

- Marsala<sup>4</sup> da cui dista 40 km c.ca;
- Castelvetro<sup>5</sup> da cui dista 24 km c.ca.

L'I.D.C ricade in un lotto di forma irregolare, pavimentato in parte in conglomerato bituminoso ed in parte in autobloccanti in cemento per esterni, che risulta esteso mq 1842 in misura catastale. L'area confina con la pubblica via S.P.50, con i lotti di terreno censiti al N.C.E.U del Comune di Salemi al foglio 122, particelle 351 e 370, (anch'essi attratte all'attivo della procedura e oggetto d'esame nel seguito di questa perizia) per una piccola parte con la particella 326 adibita a deposito carburante. In particolare,

---

<sup>2</sup> Sulla scorta della documentazione offerta

<sup>3</sup> Fonte Istat

<sup>4</sup> Popolazione residente 80.500 abitanti c.ca Fonte Istat

<sup>5</sup> Popolazione residente 30.000 abitanti c.ca Fonte Istat

l'accesso all'impianto di carburante è assicurato da due varchi estesi separati da uno spartitraffico ubicato lungo il confine limitrofo alla S.P.50.

Il complesso aziendale è costituito da:

- piccolo manufatto prefabbricato<sup>6</sup>, ad un'elevazione fuori terra, di forma regolare adibito a ricovero al coperto per il personale, posto pressoché a ridosso della p.lla 351;
- impianti e apparecchiature per l'erogazione del carburante, riparati da tettoia di forma rettangolare<sup>7</sup>, ubicata pressoché in prossimità del confine lato S.P. 50.
- struttura metallica di forma rettangolare chiusa con orso grill perimetrale e copertura sommitale che custodisce gli impianti G.P.L. ubicata lato S.S. 188.

Inoltre con riguardo alla destinazione urbanistica<sup>8</sup>: la particella ricade interamente nella Z.T.O. di "EX FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADE"<sup>9</sup>.

Di seguito si riporta uno stralcio del C.D.U cui si rimanda per un esame integrale.

Che gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa n° 122, particelle: 42 per il 66% circa, 59 per il 49% circa, 26 per il 23% circa, 337 per il 49% circa, 326 per l'85% circa, 370 per intero, 369 per intero, 351 per intero, a norma del vigente P.C. n°1, approvato con D.P.R.S. n°133/A del 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. di "EX FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADE".

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo opportuni arretri dal ciglio stradale, attività al servizio del movimento veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione degli organi preposti alla vigilanza.

**N.B.** Si fa presente che il **VINCOLO DI EX FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADE** sopra descritto è decaduto ai sensi dell'art. 6 commi 3 e 7 della L.R. N° 9 del 12/01/1993.

In tale zona, l'edificazione non può superare l'indice di densità edilizia fondiaria di 0.03 mc./mq ai sensi dell'art. 9 c.1 lett.b del D.P.R. 380 del 2001 recepito dalla LR. N.16 del 10/08/2016.

L'altezza massima degli edifici viene fissata in ml 8.00 ed i distacchi dai confini in ml 10.00, mentre i distacchi dalle strade dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 n°1444.

Nel rispetto delle superiori prescrizioni, è consentita la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti, così come previsto dall'art. 12 della L.R. n° 40 del 21/04/1995.-

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo opportuni arretri dal ciglio stradale, attività al servizio del movimento veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione degli organi preposti alla vigilanza.

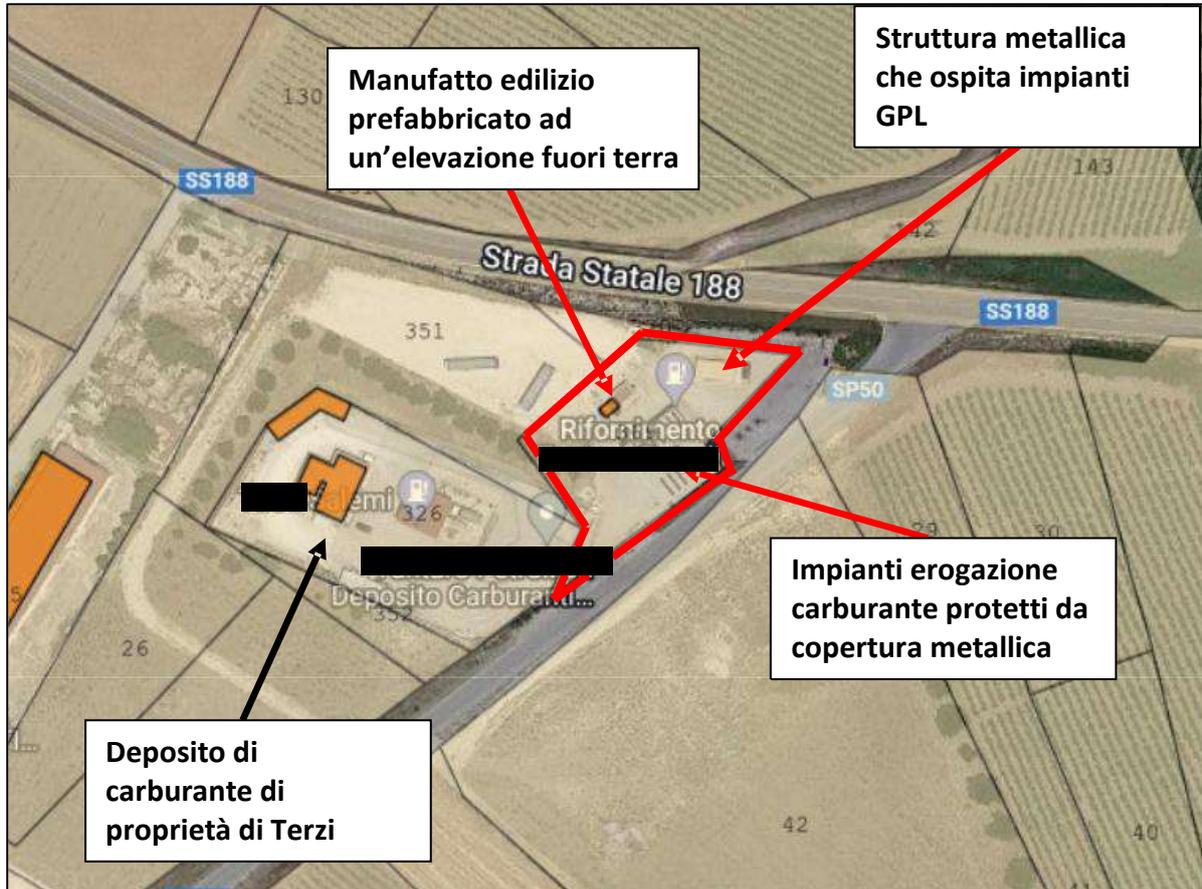
<sup>6</sup> Cosiddetto chiosco

<sup>7</sup> Che ospita un impianto fotovoltaico

<sup>8</sup> Sulla scorta sia di quanto offerto dall'Ufficio che da quanto richiesto dallo scrivente

<sup>9</sup> Così come i fondi 351 e 370 di seguito oggetto d'esame.

A seguire sovrapposizione foto aerea-estratto di mappa con indicazione dell'area in esame.<sup>10</sup>



A seguire si procede ad esaminare singolarmente le varie componenti che costituiscono il compendio aziendale.

### **6.1.2. Manufatto edilizio prefabbricato ( c.d. chiosco)**

L'organismo edilizio del tipo prefabbricato, di forma rettangolare, ad una elevazione fuori terra con copertura piana non praticabile esteso complessivamente circa 11 mq è costituito da:

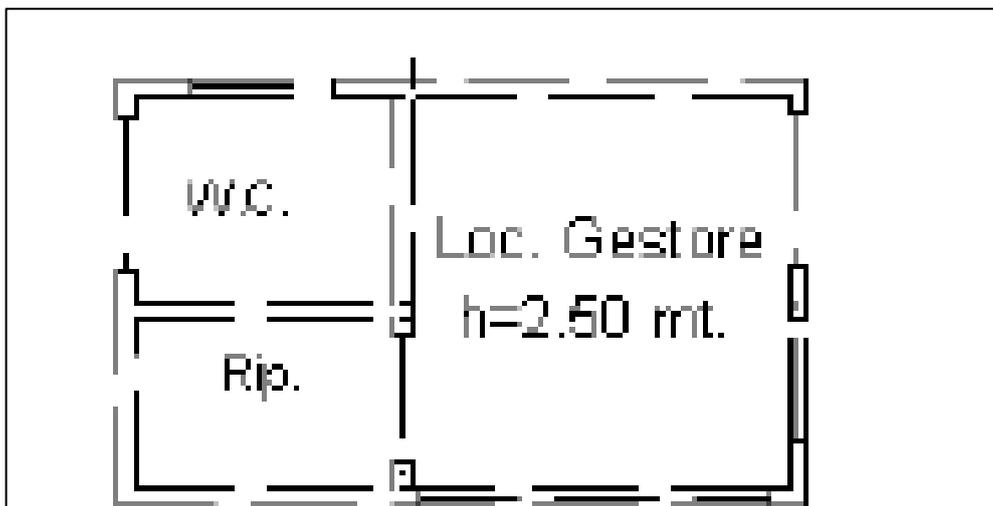
- parte prevalente, locale gestore con piccolo ripostiglio annesso. In particolare, la porzione descritta occupa una superficie complessiva pari 6.5 mq a c.ca;

<sup>10</sup> Fonte formaps

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

- parte residuale servizio igienico per addetti. In particolare, la porzione descritta occupa una superficie complessiva pari a 4.50 mq c.ca.

Per una agevole individuazione, di seguito, viene offerta una rappresentazione grafica del compendio immobiliare sopra descritto<sup>11</sup>.



Di seguito si riporta una scheda sintetica sulle peculiarità dell'immobile.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Comune di Salemi (TP)
Riferimenti Catastali	Non esiste specifico identificativo ma il riferimento catastale è unico per tutti i corpi di fabbrica ubicati all'interno dell'I.D.C di Capitisseti.
FINITURE	
pareti esterne e interne	Pannelli coibentati
pavimento	Pavimento industriale
Copertura piana	Pannelli coibentati
Infissi	Alluminio
Opere in ferro	Saracinesca di ingresso
IMPIANTI	
Elettrico	Presente
Idrico	Presente
Riscaldamento/Raffrescamento	Assenti
STRUTTURE	
Tipologia	Prefabbricato
STATO GENERALE	
Edificio	Buono

<sup>11</sup> Espunta dalla planimetria catastale della particella 369 versata in atti

### **6.1.3. Strutture precarie**

All'interno dell'area in esame, sono presenti ulteriori strutture precarie di seguito meglio descritte:

- **Pensilina a protezione delle isole di distribuzione e apparecchiature di distribuzione**

A ridosso dell'ingresso al compendio aziendale, è posta una copertura a protezione delle isole di distribuzione in materiale metallico del tipo prefabbricata. Il manufatto delle dimensioni di 17 m X 16 m c.ca ha un'altezza totale compresa di fascione di 5.6 m c.ca<sup>12</sup>. La copertura in parola è sorretta da quattro pilastri in ferro. Come riferito in precedenza, sulla copertura insiste un impianto fotovoltaico<sup>13</sup>, che non è stato possibile ispezionare in sicurezza stante l'ubicazione. Dall'esame della documentazione offerta dai PP.UU. viene indicata una potenza nominale dell'impianto pari a 10,08 Kwp in *off grid*.

- **Ulteriori corpi di fabbrica e/o strutture precarie**

Completa l'esame del compendio una struttura metallica costituita da grate di perimetro e copertura piana in *onduline*, delle dimensioni di 4.2 x 9.5 m c.ca, a protezione delle apparecchiature e dei macchinari correlati all'impianto di G.P.L.

### **6.1.4. Impianti per l'erogazione del carburante e apparecchiature correlate**

Trattasi della parte produttiva del compendio, ubicata in adiacenza al chiosco prefabbricato ed immediatamente accessibile dall'ingresso carrabile posto lungo la SP50. Compulsando la documentazione offerta<sup>14</sup> emerge che l'I.D.C risulta essere stato autorizzato con **D.D.R.S. N.2794/8S del 23/06/2011**<sup>15</sup> da parte dell'Assessorato Attività produttive, Dipartimento Delle Attività Produttive, per una capacità complessiva di 75 mc<sup>16</sup> così suddivisa:

---

<sup>12</sup> Su base documentale

<sup>13</sup> Di cui nulla è stato riferito in occasione delle dichiarazioni di rito di seguito riportate offerte a questo consulente.

<sup>14</sup> Ci si riferisce a quanto offerto dall'Agenzia delle Dogane di Trapani e dall'Assessorato Attività produttive della Regione Sicilia

<sup>15</sup> Cui seguivano proroghe finalizzate alla realizzazione dell'intervento produttivo

<sup>16</sup> Nulla osta autorizzativo del 15.08.2014 prot. 44651/625TP a cura dell'Assessorato Attività produttiva che autorizzava la capacità complessiva di 75 mc.

- N.2 distributori a doppia erogazione benzina senza piombo/gasolio collegati ad un serbatoio di mc 15 per la benzina senza piombo e a due serbatoi di 15 mc ciascuno per il gasolio.
- N.1 distributore a doppia erogazione GPL/GPL collegato ad un serbatoio di mc 30.
- N.1 serbatoio per la raccolta di oli esausti da mc 0,30.
- Apparecchiature di erogazione self-service a prepagamento per i prodotti petroliferi indicati con esclusione del GPL.

In atti è presente l'elaborato grafico con indicazione a cura di personale dell'Agenzia delle Dogane con annotato " *verificata conforme allo stato reale in data 21/10/2014*"<sup>17</sup> nonché verbale di collaudo datato 21.10.2014.

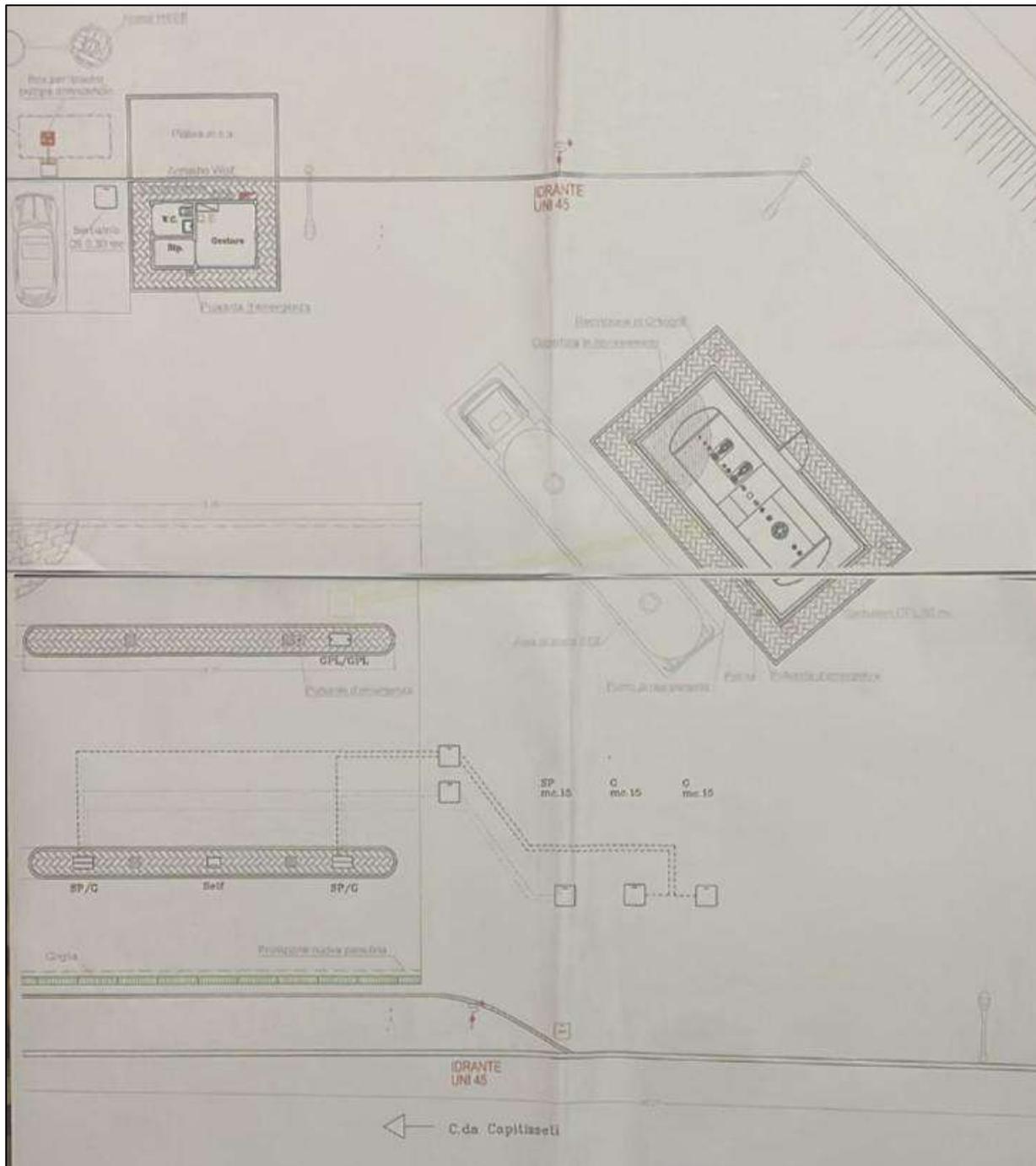
Successivamente con D.D.R.S n.132/1S/PA DEL 17.02.2021, rilasciato dall'Assessorato Attività Produttive , subentrava nella concessione anche dell'I.D.C oggetto d'esame, la società [REDACTED] che conduce in locazione, alla data di questa consulenza, l'impianto in parola. Di seguito si riporta stralcio dell'elaborato offerto dall'Agenzia delle Dogane relativo al documento " *verificata conforme allo stato reale in data 21/10/2014*"<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Si rileva che in detto elaborato non sono presenti entrambi i varchi carrabili su pubblica via esistenti alla data dei sopralluoghi. Tale criticità appare possa essere superato con riguardo alla autorizzazione D.D. n.93 del 09/03/2015 rilasciata dal Libero Consorzio di Trapani. **E' opportuno precisare che detto titolo è stato offerto privo di elaborati grafici e dunque allo stato di questa consulenza e della documentazione disponibile non è possibile offrire un dato certo.**

<sup>18</sup> Si rimanda ad un esame integrale della documentazione acquisita.

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitasetti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC



Si precisa che dall'esame della relazione tecnica di variazione assetto funzionale<sup>19</sup> offerta, emerge che i serbatoi autorizzati, a capacità di 15 mc, sono del tipo a doppia parete. Viene inoltre indicato che le pareti sono entrambe metalliche con la parete

<sup>19</sup> Cui si rimanda per gli approfondimenti del caso

esterna rivestita di materiale anticorrosione. Inoltre compulsando detto elaborato emerge che i serbatoi sono dotati di dispositivi di sovra-pieno.

In relazione al serbatoio in G.P.L di capacità 30 mc, dall'esame della relazione in parola, emerge che sia in del tipo in calcestruzzo armato con adeguata finitura.

Si aggiunga che sono stati offerti dai PP.UU :

- dichiarazione di conformità a marca Wayne n.s. 46-1058683 relativa a distributori di carburante per benzina, kerosene, gasolio, etanolo mix Global Century;
- certificato di collaudo a marca Wayne apparecchiatura TP Mix matr.46-1060058, del 13/02/2014;
- certificato di collaudo e costruzione serbatoi doppia parete per n.3 serbatoi D.P. mc 15 matricola 10401-10402-10403 con allegata tabella centimetrica;
- certificato di collaudo e costruzione serbatoi doppia parete per n.1 serbatoio D.P. mc 0,30 matricola 10563;

Per quanto attiene i distributori<sup>20</sup>sono presenti:

- N.2 doppi per erogazione di gasolio/benzina senza piombo;
- N.1 doppio per erogazione G.P.L./G.P.L.

I dispositivi<sup>21</sup> sono ancorati a mezzo di staffe d'acciaio. I collegamenti tra serbatoi, collettori di smistamento ed erogatori consente l'aspirazione del carburante contemporaneamente da tutti i serbatoi collegati.

Di seguito si riporta, su base foto aerea<sup>22</sup>, per la individuazione ;

- 1- area che ospita il serbatoio G.P.L e le attrezzature correlate;
- 2- area ove insiste la pensilina di protezione ove insistono i distributori di carburante.

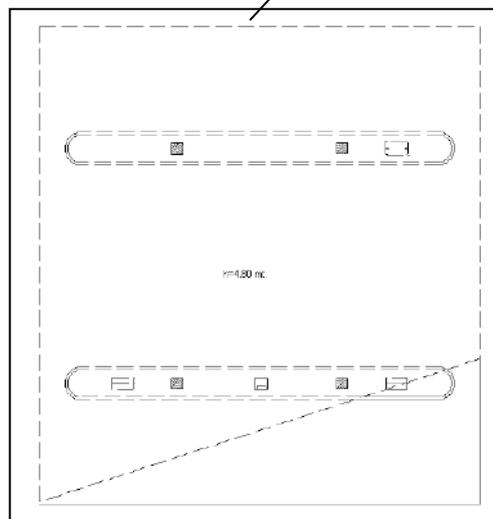
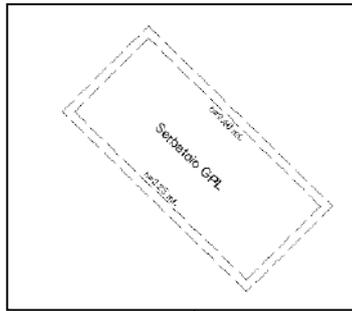
---

<sup>20</sup> Sempre dall'esame della documentazione offerta dai PP.UU.

<sup>21</sup> ibidem

<sup>22</sup> Associate alla documentazione catastale disponibile

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC



Giudice Delegato: Dott. Giampaolo Bellofiore  
Curatori: Dott. Bartolomeo Bianco, Avv. Maria Chiara Morana  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

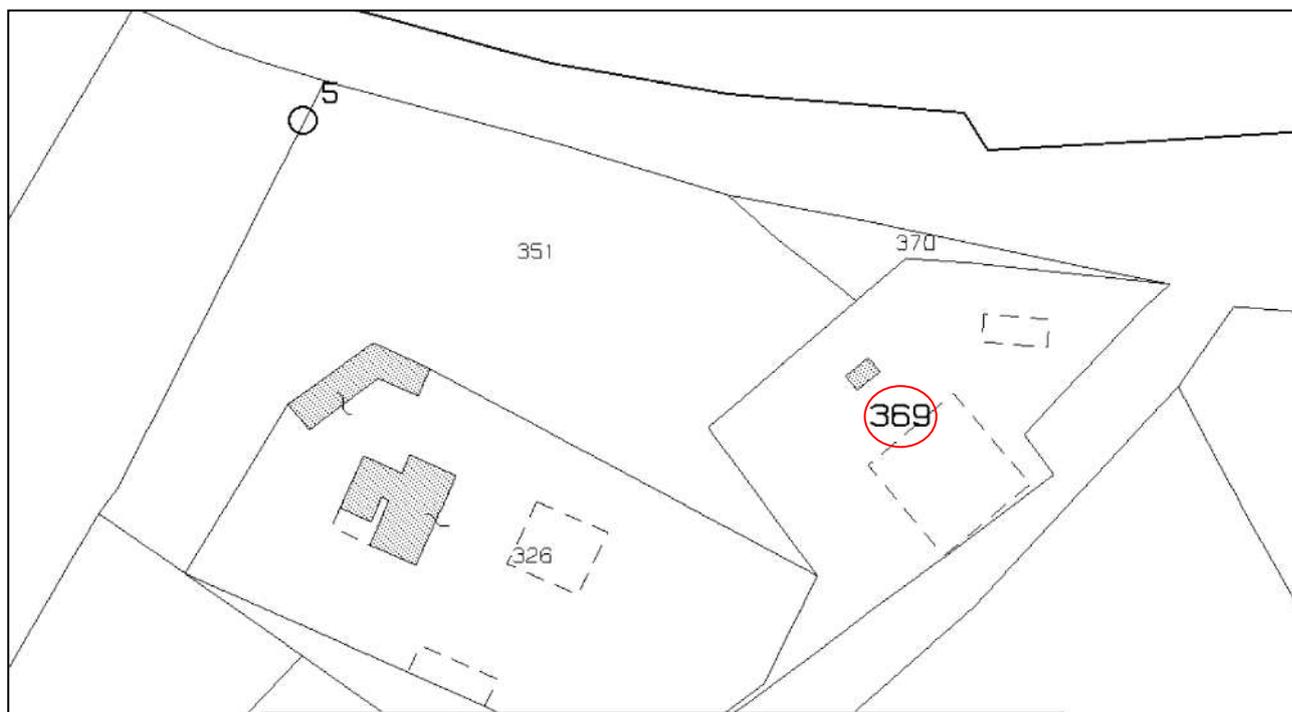
Completa la descrizione dei luoghi la presenza di una riserva idrica interrata a servizio del WC e dell'impianto antincendio.

#### **6.1.5. Confini**

L'impianto di carburante confina con la pubblica via S.P.50 a Est, mentre a Nord, Sud ed Ovest con fondi rustici e deposito<sup>23</sup> attratti all'attivo della procedura.

#### **6.1.6. Inquadramento catastale**

Con riguardo al cespite oggetto d'esame di seguito vengono offerti i dati espunti dalla documentazione catastale consultata. Di seguito stralcio dell'estratto di mappa disponibile.



In particolare, emerge che il compendio allo stato attuale è censito in agro del Comune di Salemi al NCEU foglio 122 particelle 369 sub.1-2. In particolare, al catasto fabbricati risulta:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	SUP. CAT. (mq)	RENDITA	INDIRIZZO
Salemi (TP)	122	369	1	T	E/3	/	/	€ 6.020,00	Contrada Capitisseti snc
Salemi (TP)	122	369	2	T	E/3	/	/	€ 427,50	Contrada Capitisseti snc

<sup>23</sup> Particella 326

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

Di seguito stralcio delle visure catastali acquisite.

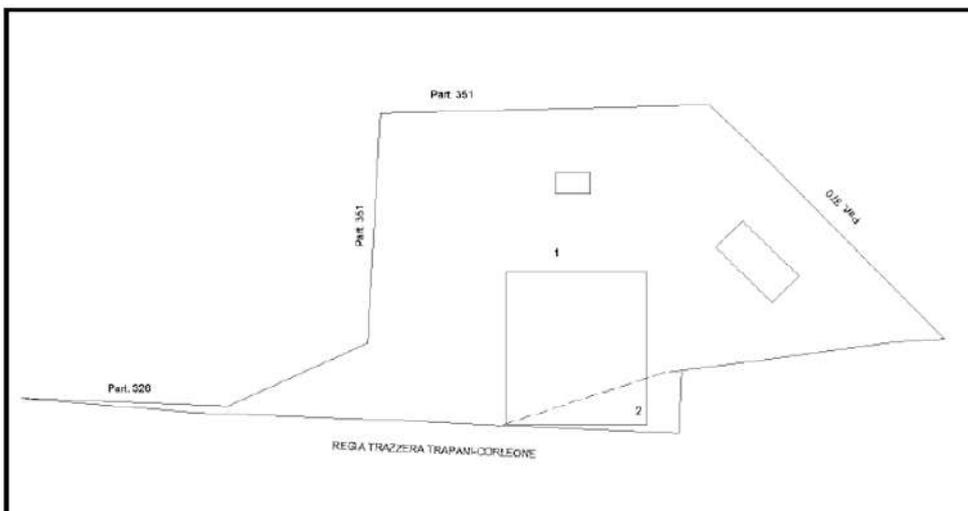
**Sub.1**

Dati della richiesta		Comune di SALEMI (Codice:H700) Provincia di TRAPANI										
Catasto Fabbricati		Foglio: 122 Particella: 369 Sub.: 1										
INTESTATO												
1		02167670815*	(1) Proprieta' 1000/1000									
Unità immobiliare dal 07/10/2022												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		122	369	1			E/3				Euro 6.020,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2022 Pratica n. TP0067548 in atti dal 07/10/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67548 1/2022)
Indirizzo				CONTRADA CAPITISSETI n. SNC Piano T								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. TP0067548 del 10/10/2022				Partita		Mod.58				
Annotazioni				di studio: classamento e rendite notifica								
Mappati Terreni Correlati Codice Comune H700 - Foglio 122 - Particella 369												

**Sub.2**

Dati della richiesta		Comune di SALEMI (Codice:H700) Provincia di TRAPANI												
Catasto Fabbricati		Foglio: 122 Particella: 369 Sub.: 2												
INTESTATI														
1	DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA RAMO TRAZZERE sede in PALERMO (PA)		80011000826*	(11) Proprieta' per l'area										
2	TANTARO PETROLI S.R.L. sede in SALEMI (TP)		02167670815*	(15) Proprieta' superficialia 1000/1000										
Unità immobiliare dal 07/10/2022														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		122	369	2			E/3				Euro 427,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2022 Pratica n. TP0067549 in atti dal 07/10/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67549 1/2022)		
Indirizzo					CONTRADA CAPITISSETI n. SNC Piano T									
Notifica						Partita		Mod.58						
Annotazioni					-classamento e rendite validati									

Emerge che il sub.2 sia interessato da un vincolo demaniale di regia trazzera. Su impulso degli Organi della Procedura si sono esplicitate le opportune pratiche amministrative che hanno consentito di riscattare, a beneficio della Procedura, anche la suddetta porzione sub.2. Di seguito si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico offerto dai PP.UU. finalizzato alla individuazione del suddetto sub.2.



Giudice Delegato: Dott. Giampaolo Bellofiore  
Curatori: Dott. Bartolomeo Bianco, Avv. Maria Chiara Morana  
Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

Con riguardo al Catasto Terreni la particella 369 risulta ente urbano come da stralcio visura di seguito offerto.

Dati della richiesta		Comune di SALEMI (Codice:H700)							
Catasto Terreni		Provincia di TRAPANI							
		Foglio: 122 Particella: 369							
Area di enti urbani e promiscui dal 30/11/2021									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	122	369		-	ENTE URBANO	18 42			
Tipo Mappale del 30/11/2021 Pratica n. TP0063507 in atti dal 30/11/2021 presentato il 30/11/2021 (n. 63307.2/2021)									
Notifica		Partita							
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 122 N. 371,369							

### 6.1.7. Stato di possesso

In data 17/12/2020 è stato stipulato contratto d'affitto di ramo d'azienda alle minute del Notaio Dott. Cancemi Giovanni rep. N.40074, raccolta 25136, tra:

- [REDACTED] nella persona del Legale Rappresentante Sig. Tantarò Paolo, concedente;
- [REDACTED] nella persona del Legale Rappresentante [REDACTED] [REDACTED] affittuaria.

In particolare, il contratto in parola consentiva la conduzione a beneficio dell'affittuaria di vari cespiti tra i quali "impianto di distribuzione di carburanti e GPL sito in Salemi, SP Salemi – Mazzara del Vallo, contrada Capitisseti, identificato al catasto terreno, foglio 122, particella 351".

All'art. 3 viene codificata la durata del contratto in anni 5 con decorrenza dalla data di stipula del contratto d'affitto. Dall'esame dell'articolo menzionato si legge inoltre: "alla scadenza del contratto, i rami d'azienda descritti, agli articoli 2.1.a e 2.1.b saranno oggetto di vendita secondo quanto descritto dalla procedura competitiva di vendita ex art. 163 bis Legge fallimentare. Solo nell'ipotesi in cui la vendita dell'azienda o dei rami oggetto del presente contratto dovesse essere differita o esclusa da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, il presente contratto d'affitto potrà rinnovarsi, anche tacitamente, di anno in anno, salvo disdetta da comunicarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno".

Ed ancora: *“è fatta salva la facoltà dell'affittuaria di formulare, anche prima della scadenza naturale del presente contratto, proposto irrevocabile d'acquisto da uno o entrambi i rami concessi in affitto ovvero dell'intera azienda della concedente”*.

Il canone d'affitto, per l'intero compendio aziendale, è stato definito in euro 56.683,85 di cui per l'I.D.C di Capitisseti oggetto di questa relazione. In particolare di seguito stralcio del contratto in parola.

- quota in misura fissa pari ad Euro trentunomilatrecento (Euro 31.300,00) annuali da corrispondersi in dodici ratei mensili anticipati di eguale importo, ciascuno pari ad Euro duemilaseicentotto e trentatré (Euro 2.608,33); oltre a

- quota in misura variabile pari ad Euro 0,005 per ciascun litro di carburante venduto da corrispondersi con cadenza mensile posticipata, entro il 10o giorno del mese successivo, per come risulterà da rendiconto che l'affittuaria si obbliga a trasmettere alla concedente entro il 5o giorno del mese successivo al periodo di riferimento.

Si rimanda ad un integrale esame del contratto in parola per gli opportuni dettagli del caso.

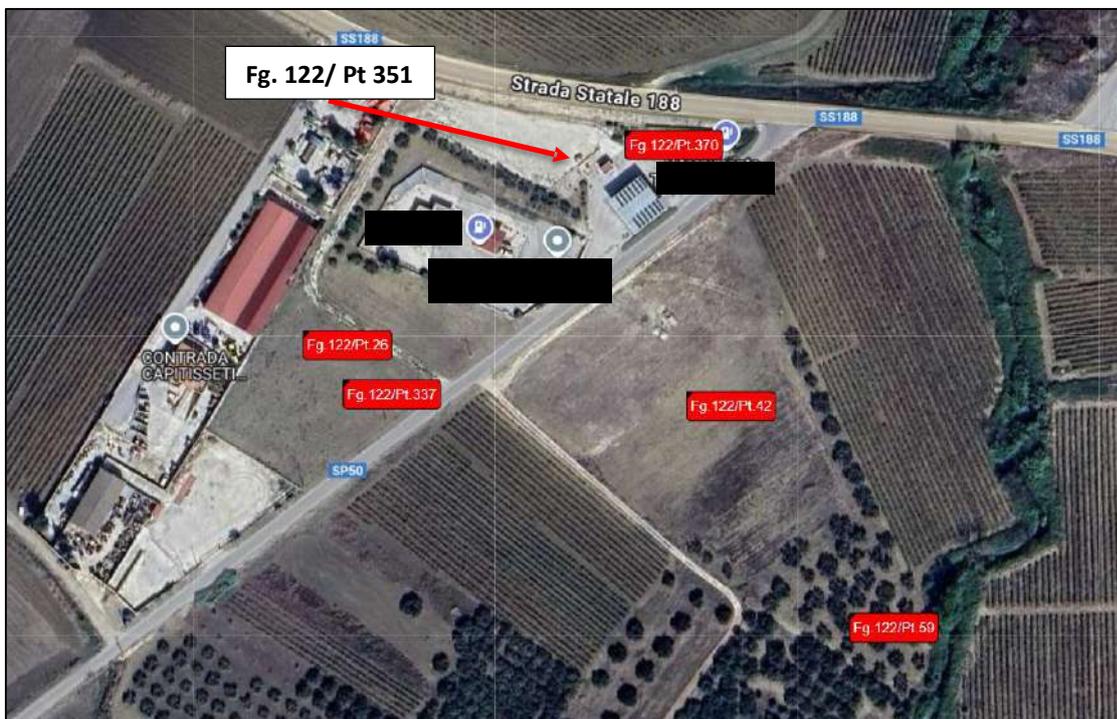
Si da atto infine che con pec del 23.08.2025 ,gli Organi della procedura, con riguardo al contratto di locazione illustrato hanno precisato [..]” *con riferimento al contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto in data 17.12.2020 (██████████, Rep. n. 40.074 / Racc. n. 25.136), avente ad oggetto l'impianto di distribuzione di carburanti e G.P.L. sito a Salemi (TP), S.P. Salemi – Mazara del Vallo, contrada Capitisseti snc e durata quinquennale (dal 17.12.2020 al 17.12.2025), si comunica, ad ogni effetto di legge, la volontà dell'Ufficio concorsuale di non rinnovare il rapporto di locazione attualmente in essere con la Vostra società, il quale si intenderà definito alla data di naturale scadenza, prevista il 17.12.2025.”*[..]

## 6.2 DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE UBICATO PRESSO IL COMUNE DI SALEMI (TP) CONTRADA CAPITISSETI COSTITUITO DA FONDI RUSTICI LIMITROFI ALL'IDC CAPITISSETI

### **6.2.1 Contesto inquadramento Generale**

I fondi rustici in parola (particelle 351 e 370) insistono nel territorio di Salemi e precisamente in contrada Capitisseti ubicati in adiacenza dall'IDC Capitisseti, descritto in precedenza, dal quale è possibile accedervi.

A seguire individuazione dei fondi su foto aerea.<sup>24</sup>



### **6.2.2 Descrizione generale**

Trattasi di fondi rustici tutti ubicati fuori del centro abitato di Salemi.

L'esame seguirà come da elenco:

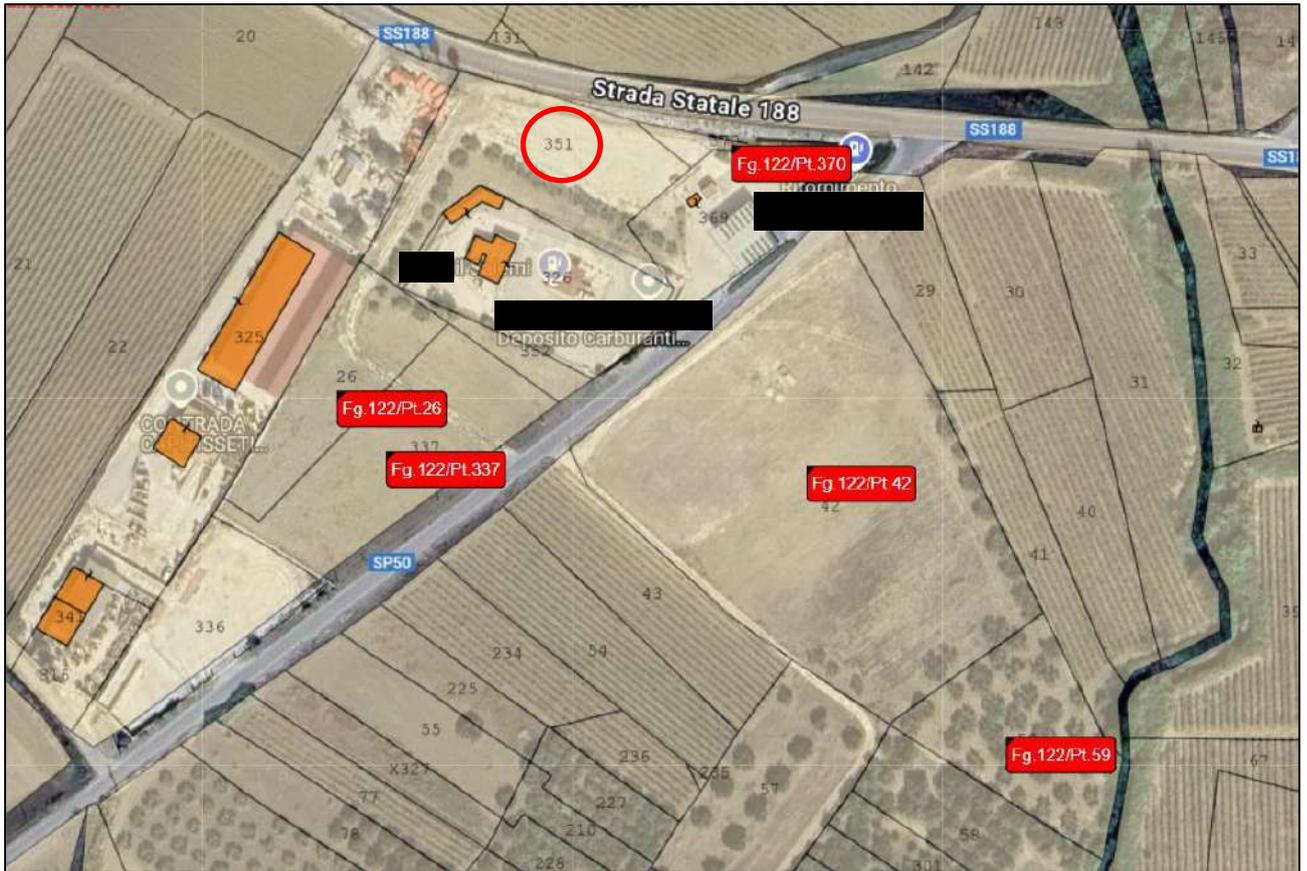
- a) terreno censito al NCT in agro del Comune di Salemi al foglio 122 p.lla 351;
- b) terreno censito al NCT in agro del Comune di Salemi al foglio 122 p.lla 370.

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra foto aerea ed estratto di mappa catastale<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Fonte formaps

<sup>25</sup> Fonte formaps

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC



**a) Foglio 122 particella 351**

Intestazione catastale:

- [redacted] sede in SALEMI (TP) c.f. [redacted] proprietà per 1/1;  
Confini: il fondo confina con particella 370 e 369 (beni immobili attratti all'attivo della procedura) con proprietà aliene e con pubblica via sui rimanenti lati.

Dati catastali: Comune di Salemi N.C.T foglio 122, particella 351 ed in particolare di seguito stralcio visura catastale

Dati della richiesta		Comune di SALEMI (Codice:H700)								
Catasto Terreni		Provincia di TRAPANI								
		Foglio: 122 Particella: 351								
Area di enti urbani e promiscui dal 30/11/2021										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		Tipo Mappale del 30/11/2021 Pratica n. TF0063507 in atti dal 30/11/2021 presentato il 30/11/2021 (n. 63507.1/2021)
1	122	351		-	ENTE URBANO	35 85		Dominicale	Agrario	
Notifica		Partita								

Caratteristiche interne:

dimensioni complessive del lotto: ha 00 are 35 ca 85 pari a 3585 mq ca in misura catastale;

la forma geometrica: irregolare;

la giacitura: pianeggiante;

facilità di accesso: sì<sup>26</sup>;

presenza di acqua: n.r.;

coltura prevalente: in parte ridotta uliveto, in parte prevalente sterrato non coltivato;

stato complessivo: sufficiente;

panoramicità: no.

destinazione urbanistica<sup>27</sup>: la particella ricade interamente nella Z.T.O. di "EX FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE"<sup>28</sup>.

Si rimanda all'esame integrale dell'atto acquisito<sup>29</sup>.

**d) Foglio 122 particella 370**

Intestazione catastale:

- [redacted] sede in SALEMI (TP) c.f. [redacted] proprietà per 1/1;  
Confini: il fondo confina con S.S. 188 e con le particelle 351 e 369 (attratte all'attivo della procedura) sui rimanenti lati.

Dati catastali: Comune di Salemi N.C.T foglio 122, particella 370 ed in particolare segue stralcio visura catastale.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
122	370		-	SEMINATIVO 1	02 40		Euro 1,36	Euro 0,68

Caratteristiche interne:

dimensioni complessive del lotto: ha 00 are 02 ca 40 pari a 240 mq ca in misura catastale;

<sup>26</sup> Attraversando altra particella (369) attratta all'attivo della liquidazione che è distinta come IDC. Di fatto le p.lle 369 e 351 sono collegate.

<sup>27</sup> Sulla scorta di quanto offerto dall'Ufficio e avuto riguardo alla richiesta avanzata da questo consulente

<sup>28</sup> Si rimanda a quanto già illustrato nonché ad un esame integrale del CDU offerto

<sup>29</sup> Cfr. allegato 6

la forma geometrica: irregolare;

la giacitura: pianeggiante;

facilità di accesso<sup>30</sup>: no;

presenza di acqua: n.r.;

coltura prevalente: incolto;

stato complessivo: sufficiente;

panoramicità: no.

destinazione urbanistica<sup>31</sup>: la particella ricade interamente nella Z.T.O. di "EX FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE" <sup>32</sup>.

Si rimanda all'esame integrale dell'atto acquisito<sup>33</sup>.

### **6.2.3 Stato di possesso**

Dalle informazioni assunte i fondi sono di fatto nella disponibilità della procedura.

## **7. RISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali offerte dai Pubblici Uffici,<sup>34</sup> limitatamente alla particella 369 ove insiste IDC non emergono difformità significative.

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli**

Si rimanda integralmente alle relazioni notarili offerte dal Professionista.

### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

### **Atto di asservimento urbanistico**

Compulsando la documentazione offerta dai PP.UU., emerge che per la realizzazione dell'IDC in parola, ottenuta con l'ausilio di un Procedimento unico<sup>35</sup> si è resa necessaria la costituzione di un atto di asservimento sui fondi censiti al NCT foglio 122 p.IIe 28 e 326, poi nel tempo frazionati che hanno generato la p.IIa 369 ed altri.

<sup>30</sup> Attraversando altra particella (369) attratta all'attivo della liquidazione che è distinta come IDC

<sup>31</sup> Sulla scorta sia di quanto offerto dall'Ufficio che da quanto richiesto dallo scrivente

<sup>32</sup> Si rimanda a quanto già illustrato nonché ad un esame integrale del CDU

<sup>33</sup> Cfr. allegato 6

<sup>34</sup> Alla data degli accessi

<sup>35</sup> In particolare n.5 del 06/11/2013 di seguito meglio illustrato

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

Pertanto, appare, ad avviso di questo consulente, nonostante ad oggi sia mutata la individuazione catastale che permanga la suddetta limitazione. A seguire stralcio della nota di trascrizione, si rimanda ad un esame integrale dell'atto.

Ufficio provinciale di TRAPANI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
013URB-

Registro generale n. 21939  
Registro particolare n. 17881  
Presentazione n. 60 del 28/11/2013

Pag. 1 - segue

---

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 262,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.  
Somma pagata € 262,00 (Duecentosessantadue/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 19967  
Protocollo di richiesta TP 100003/1 del 2013



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO
Data	06/11/2013
Autorità emittente	COMUNE DI SALEMI
Sede	SALEMI (TP)
Titolo depositato in originale	SI

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO AMMINISTRATIVO
Descrizione	413 CONCESSIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

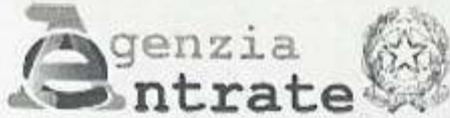
---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H700 - SALEMI (TP)			
Comune catastale	L331 - TRAPANI (TP)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	122 Particella	28	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-



Ufficio provinciale di TRAPANI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 21939

Registro particolare n. 17881

Presentazione n. 60 del 28/11/2013

Pag. 2 - Fine

Indirizzo	C/DA CAPITISSETI	N. civico	-
Immobile n. 2			
Comune	H700 - SALEMI (TP)		
Comune catastale	L331 - TRAPANI (TP)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	122 Particella	326	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza -
Indirizzo	C/DA CAPITISSETI	N. civico	-

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede SALEMI (TP)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI SALEMI  
Sede SALEMI (TP)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

AI SENSI DELL'ART.36 DELLA L.R.71/78 E S.M.I. VIENE ASSERVITO, PER LA REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI CARBURANTI MISTI ( LIQUIDI E GASSOSI) , IL LOTTO DI TERRENO ESTESO MQ.16.920,00 DISTINTO IN CATASTO AL FG. 12 2 PARTT.LLE 28 E 326, CON I SEGUENTI PARAMETRI EDILIZI: INDICE DI EDIF ICABILITA' 0,03 MC/MQ, CUBATURA DA PROGETTO 498,122 MC, Z.T.O. E/1 (VE RDE AGRICOLO).

A seguire visura della particella 369 ove si rileva la provenienza dalla particella 28 in parola.

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

Dati della richiesta		Comune di SALEMI (Codice:H700)									
Catasto Terreni		Provincia di TRAPANI									
		Foglio: 122 Particella: 369									
Area di enti urbani e promiscui dal 30/11/2021											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	122	369		-	ENTE URBANO	18.42			Dominicale	Agrario	
Tipo Mappale del 30/11/2021 Pratica n. TP0063507 in atti dal 30/11/2021 presentato il 30/11/2021 (n. 63507.2/2021)											
Notifica		Partita 1									
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 122 N. 371,366									
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:122 Particella:366 ; Foglio:122 Particella:371 ;											
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune H700 - Foglio 122 - Particella 369/											
Area di enti urbani e promiscui dal 30/11/2021											
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	122	369		-	ENTE URBANO	11.80			Dominicale	Agrario	
FRAZIONAMENTO del 30/11/2021 Pratica n. TP0063507 in atti dal 30/11/2021 presentato il 30/11/2021 (n. 63507.1/2021)											
Notifica		Partita 1									
Annotazioni											
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:122 Particella:28 ;											
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:											

Ulteriori informazioni

In relazione alle criticità connessa alla regia trazzera, con verbale di liquidazione conciliativa sottoscritto in data 07.07.2025 rep.27897, pos.n.1037/4, tra l'Ufficio della Regione Siciliana ed in particolare il Servizio Demanio Trazzerale, e gli Organi della procedura, veniva perfezionato il trasferimento dell'area censita al NCT foglio 122 p.la 369 sub.2 in parola all'attivo della procedura. E' opportuno precisare che il suddetto trasferimento, tuttavia, non riguarda il sottosuolo come precisato nell'atto che viene offerto in calce alla presente cui si rimanda integralmente per gli opportuni approfondimenti.

Inoltre si segnala la seguente limitazione espunta dal CDU<sup>36</sup> cui si rimanda per un integrale esame del certificato in parola.

**Si certifica altresì:**  
che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni culturali e dell'Identità Siciliana n°6683 del 29/12/2016 rettificato con D.A. n.2694 del 15/06/2017, ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto ai fogli di mappa n° 122, particelle: 26, 42, 59, 370, 337, 369, 326, 351 e foglio di mappa n° 81, particella 662, ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico con livello di tutela n.2.

<sup>36</sup> Sulla scorta di quanto offerto dall'Ufficio, si precisa che con pec del 28/02/2025, questo consulente richiedeva all'Ufficio di competenza un aggiornamento sui dati offerta in precedenza senza ricevere riscontro.

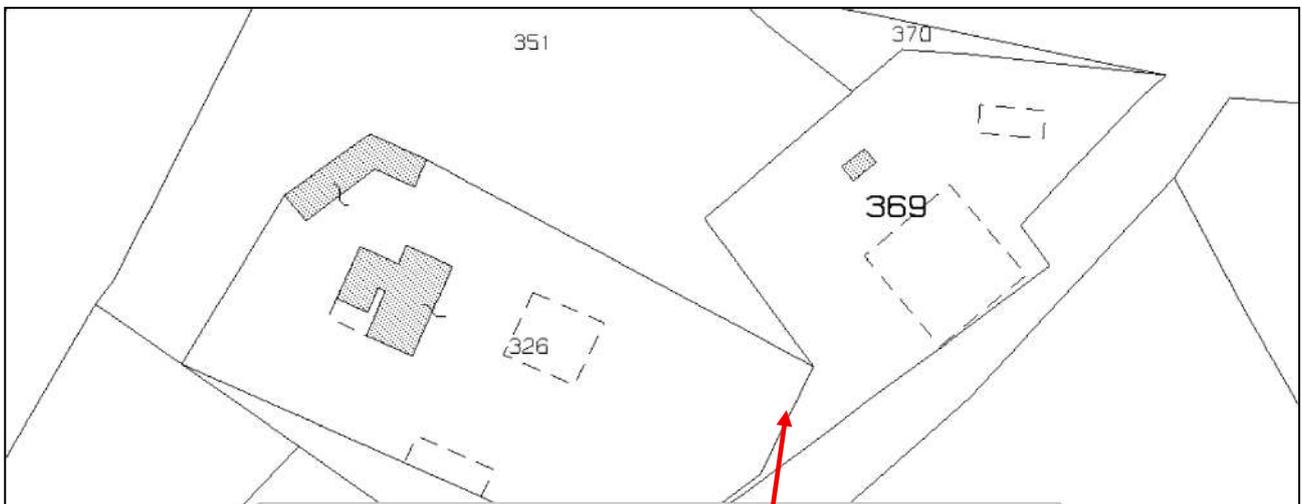
E' opportuno segnalare, come di seguito illustrato, che il varco carrabile di accesso al limitrofo deposito di carburante (afferente la p.lla 326 di proprietà di terzi)<sup>37</sup> sbarca<sup>38</sup> in una porzione marginale non occupata da beni, afferente la particella 369 oggetto d'esame, per poi confluire immediatamente nella pubblica via S.P. 50.



S.P.50

Varco carrabile di accesso al deposito di carburante (p.lla 326)

Particella 369



Ubicazione varco carrabile di accesso al Deposito di carburante (p.lla 326)

<sup>37</sup> Non oggetto di questa vendita. Si precisa che è stato anch'esso attratto all'attivo della liquidazione ma è stato ceduto a terzi in occasione di precedente vendita

<sup>38</sup> Già esistente da tempo come rilevabile dalla documentazione offerta dai PP.UU

Si precisa infine che esiste un collegamento fisico a mezzo di varco lungo la recinzione tra la particella 326 ( ove insiste IDC) e la limitrofa particella 370 che agli atti della documentazione offerta non appare essere stato autorizzato. Di seguito ripresa fotografica.



## **9. VERIFICHE SULLA PROPRIETÀ**

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite, emerge che i beni immobili all'attivo della liquidazione, fatte salve le criticità correlate alla regia trazzera chiarite ed illustrate nel corpo della relazione, non sono gravate da censo, livello o uso civico e che pertanto sussiste la piena proprietà del compendio immobiliare.<sup>39</sup>

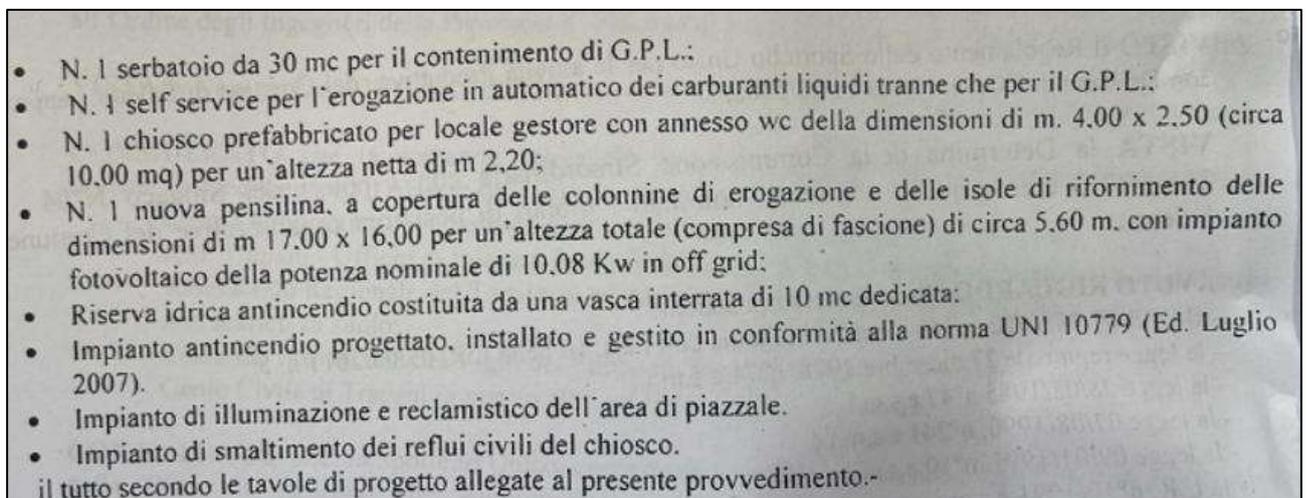
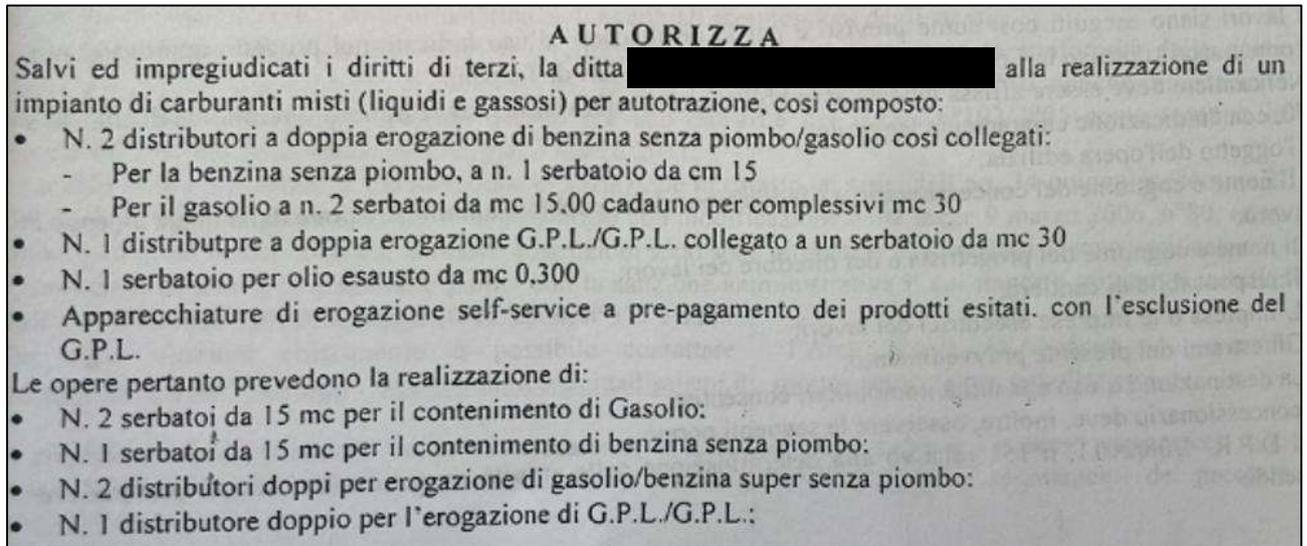
## **10. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E LICENZE IN CAPO ALL'I.D.C.**

### **10.1 Esiti degli accertamenti condotti**

Sulla scorta della documentazione offerta dalla Città di Salemi, a seguire si riporta una sintesi delle concessioni e/o autorizzazioni ottenute nel corso del tempo dalla Società.

<sup>39</sup> Fatte salve le prescrizioni di cui ai verbali di liquidazione conciliativa in atti.

A) Procedimento unico n.05 del 16 novembre 2013<sup>40</sup> a cura della Città di Salemi, che autorizzava la realizzazione di un impianto di carburanti da realizzarsi in un lotto di terreno sito in Salemi in C.da Capitisseti al foglio di mappa 122 particella 28- 326<sup>41</sup> (ex 25) che nel tempo verrà frazionata generando la odierna particella 369 ed altre. Di seguito stralcio del titolo.



B) Dichiarazione di fine lavori di realizzazione impianto di produzione prot. 27944/2018 del 18/10/2018, relativo all'impianto fotovoltaico con potenza nominale 10,08 Kw -POD

<sup>40</sup>Cui seguirà una variante in corso d'opera di cui al Provvedimento n.06 del 08/10/2014 ed un provvedimento di proroga di fine lavori prot. 4368 del 03/03/2017.

<sup>41</sup> Nel tempo frazionate nella odierna particella 369 ed altri.

IT 001E914223636 installato nella copertura della pensilina a protezione degli erogatori di carburante.

C) Procedimento unico n.06 del 08 ottobre 2014 a cura della Città di Salemi, in variante al precedente provvedimento unico<sup>42</sup>, che autorizzava la realizzazione di un impianto di carburanti da realizzarsi in un lotto di terreno sito in Salemi in C.da Capitisseti al foglio di mappa 122 particella 28- 326<sup>43</sup> (ex 25) che nel tempo verrà frazionata generando la odierna particella 369 ed altre. In particolare di seguito si riporta un estratto, rimandando ad un integrale esame della documentazione offerta.

**AUTORIZZA**

Salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, la ditta [REDACTED] alla realizzazione in variante di un impianto di carburanti misti (liquidi e gassosi) per autotrazione, così composto:

- N. 2 distributori a doppia erogazione di benzina senza piombo/gasolio così collegati:
  - Per la benzina senza piombo, a n. 1 serbatoio da mc 15
  - Per il gasolio a n. 2 serbatoi da mc 15,00 cadauno per complessivi mc 30
- N. 1 distributore a doppia erogazione G.P.L./G.P.L. collegato a un serbatoio da mc 30
- N. 1 serbatoio per olio esausto da mc 0,300
- Apparecchiature di erogazione self-service a pre-pagamento dei prodotti esitati, con l'esclusione del G.P.L.

Le opere pertanto prevedono la realizzazione di:

- N. 2 serbatoi da 15 mc per il contenimento di Gasolio;
- N. 1 serbatoio da 15 mc per il contenimento di benzina senza piombo;
- N. 2 distributori doppi per erogazione di gasolio/benzina super senza piombo;
- N. 1 distributore doppio per l'erogazione di G.P.L./G.P.L.;
- N. 1 serbatoio da 30 mc per il contenimento di G.P.L.;
- N. 1 self service per l'erogazione in automatico dei carburanti liquidi tranne che per il G.P.L.;
- N. 1 chiosco prefabbricato per locale gestore con annesso wc della dimensioni di m. 4,00 x 2,50 (circa 10,00 mq) per un'altezza netta di m 2,20;
- N. 1 pensilina, a copertura delle colonnine di erogazione e delle isole di rifornimento delle dimensioni di m 17,00 x 16,00 per un'altezza totale (compresa di fascione) di circa 5,60 m, con impianto fotovoltaico della potenza nominale di 10,08 Kw in off grid;
- Riserva idrica antincendio costituita da una vasca interrata di 10 mc dedicata;
- Impianto antincendio progettato, installato e gestito in conformità alla norma UNI 10779 (Ed. Luglio 2007).
- Impianto di illuminazione e reclamistico dell'area di piazzale.
- Impianto di smaltimento dei reflui civili del chiosco.

<sup>42</sup> P.U. n.5 del 06/11/2013

<sup>43</sup> Nel tempo frazionate nella odierna particella 369 ed altri.

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

D) Autorizzazione Ufficio del Genio Civile di Trapani prot. 184166 del 27/05/2013 per la costruzione di una pensilina, di un chiosco prefabbricato e di una cassaforma in c.a. per serbatoio G.P.L

E) D.D. n.93 del 09/03/2015 rilasciata dal Libero Consorzio Comunale di Trapani finalizzata alla concessione per ampliamento di un accesso già autorizzato con D.D. 185/2005 e realizzazione di n.1 accesso carrabile entrambi a servizio di un I.D.C. ubicato in agro del Comune di Salemi C.da Capitisseti.

Si rimanda ad un esame integrale della documentazione offerta e compiegata alla presente. Si precisa che non è stata offerta a questo consulente ulteriore documentazione.<sup>44</sup>

**10.2 Elenco autorizzazioni rilasciate all'I.D.C. ubicato in Contrada Capitisseti**

Dagli accertamenti svolti, di seguito, si riportano gli estremi delle licenze/autorizzazioni offerte dai vari Pubblici Uffici consultati. Al fine di avere piena contezza di tutti gli aspetti di dettaglio, si rimanda all'esame integrale delle autorizzazioni che risultano allegate alla presente relazione.

ENTE DI RILASCIO:		AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI - UFFICIO DELLE DOGANE DI TRAPANI							
N.	LUOGO DI ESERCIZIO	TIPOLOGIA DI ATTO RILASCIATO	DESCRIZIONE	MC e/o KG AUTORIZZATI	CODICE ACCISA	DATA DI ULTIMA EMISSIONE	STATUS	INTESTATARIO	NOTE
1	I.D.C. situato in Salemi contrada Capitisseti	/	Impianto di distribuzione stradale di carburanti e GPL	15 mc (benzina senza piombo) 30 mc (gasolio) 30 mc (GPL) 0,3mc (oli lubrificanti)	IT00TPY00451N	/	ATTIVA	[REDACTED]	La suddetta licenza è stata volturata da [REDACTED] a beneficio della società [REDACTED] in forza di contratto di affitto di ramo di

<sup>44</sup> Pertanto non è possibile relazionare a titolo di esempio la SCIA commerciale, etc.

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

ENTE DI RILASCIO:		AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI - UFFICIO DELLE DOGANE DI TRAPANI							
N.	LUOGO DI ESERCIZIO	TIPOLOGIA DI ATTO RILASCIATO	DESCRIZIONE	MC e/o KG AUTORIZZATI	CODICE ACCISA	DATA DI ULTIMA EMISSIONE	STATUS	INTESTATARIO	NOTE
									azienda alle minute del notaio [REDACTED] del 17 dicembre 2020 rep.40074 racc 25137

ENTE DI RILASCIO:		ASSESSORATO REGIONALE INDUSTRIA							
N.	LUOGO DI ESERCIZIO	TIPOLOGIA DI ATTO RILASCIATO	DESCRIZIONE	MC I	CODICE ACCISA	DATA DI EMISSIONE	STATUS	INTESTATARIO	NOTE
1	I.D.C. situato in Salemi contrada Capitisseti	D.D.R.S. N.2794/83 del 23/06/2011 e successivo rinnovo D.D.R.S. <sup>45</sup> N.1771/8 del 11/09/2013	Concessione relativa a un I.D.C. composto da n.2 distributori a doppia erogazione di benzina senza piombo/gasolio, n.1 distributore a doppia erogazione gpl, serbatoio olio esausto e apparecchiature di erogazione self-service con esclusione del gpl	75 (associato ai distributori benzina, gasolio e gpl) 0.3 (associato all'olio esausto)	IT00TPY00451N	23/06/2011	ATTIVA	[REDACTED] (C.F. [REDACTED])	in data 17/02/2021 a seguito del D.D.R.S. n. 132/1S/PA a cura dell'Assessorato Attività Produttive Dipartimento Attività Produttive servizio 1S "commercio" la suddetta licenza veniva trasferita alla società [REDACTED]

**10.3 Altre informazioni**

<sup>45</sup> Dato espunto dalla relazione tecnica di variazione assetto funzionale del 18/06/2014 offerta dall'agenzia delle dogane.

In occasione del verbale di sopralluogo del 22/06/2023 in relazione ai beni immobili oggetto di accertamento, sulla scorta di specifici quesiti avanzati da questo consulente, i soggetti intervenuti<sup>46</sup> precisavano quanto segue.

L'esame procede per singolo cespite e nello specifico:

- a) compendio censito al NCEU foglio 122 particella 369 sub.1;
- b) fondi censiti al NCT foglio 122 particelle 351 e 370.

Riscontro al punto a) Compendio censito al NCEU foglio 122 particella 369 sub.1

- in relazione allo stato di possesso del bene i Sig.ri ( ) precisano che: “[...] la Società Energia e Servizi conduce, giusto contratto di locazione, del 17/12/2020 l'impianto mentre a far data dal 08/03/2021 è stata rilasciata dai competenti Uffici per la commercializzazione del prodotto [...]”;
- in relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, sia che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati e/o che risulteranno non opponibili all'acquirente il Sig. Tantaro (classe 1970) precisa che: “[...] sussistono esclusivamente delle ipoteche sui terreni come annotate nei Pubblici Uffici [...]”;
- in relazione alla condizione che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, precisando se del caso, l'ammontare del canone il Sig. ( ) precisa che: “[...] non sussiste il caso [...]”;
- in relazione all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia il Sig. ( ) precisa che: “[...] indica in 5000 euro annui l'importo per spese fisse e di manutenzione ordinaria. [...]”;
- Il Sig. ( ) precisa che: “[...] è in corso di definizione il lavoro di giardinaggio stimabile in 1500 euro [...]”;
- in relazione ad eventuali procedimenti giudiziari il Sig. ( ) precisa che: “[...] a sua notizia non sussiste il caso [...]”;

<sup>46</sup> In particolare il legale rappresentante della società in liquidazione giudiziale e il legale rappresentante della società conduttrice

- in relazione ad ogni ulteriore notizia e/o informazione da offrire all'acquirente il Sig. [REDACTED] precisa che: *"[...] sia presso l'Ufficio Anas competente che presso gli Uffici ex Provincia di Trapani sono pendenti per alcuni anni canoni per pubblicità insegna non versata di cui non ricordo l'esatto ammontare. [...]"*;

Il Sig. [REDACTED] in esito alle richieste documentari avanzate da tempo dagli Uffici della Curatela precisa che: *"[...] consultando il proprio tecnico di fiducia, con riguardo all'impianto di erogazione GPL, è venuto a conoscenza solo in tempi recenti che non si è perfezionata la pratica presso i competenti Uffici. [...]"*

Il Sig. [REDACTED] di contro precisa che: *"[...] stante le circostanze di fare proprio l'impulso dell' Ufficio della Curatela ad interrompere l'erogazione di GPL nelle more del perfezionamento delle pratiche che si impegna a condurre coinvolgendo tecnici di propria fiducia nel minor tempo possibile e comunque entro la data del 31 luglio p.v. salvo imprevisti. [...]"*. A questo punto viene annotato e ripreso con documentazione fotografica la lettura dell'erogatore GPL 344206.75 – 628729.18.

In relazione alla criticità illustrata si dà atto che in occasione di un ulteriore accesso svolto in data 25/09/2023 alla presenza degli Organi della procedura ed il legale rappresentante della società conduttore [REDACTED], veniva formalizzata la riapertura dell'erogatore G.P.L. acquisita la certificazione rilasciata da INAIL<sup>47</sup>. Si rimanda all'esame integrale della documentazione offerta e compiegata alla presente.

Riscontro al punto b) Fondi censiti al NCT foglio 122 particelle 351 e 370

Si dà atto che tali dichiarazioni sono state rese congiuntamente a tutti i fondi rustici ubicati in Salemi e segnatamente foglio 122 particelle 26-337-42-59-370-351.

- In relazione allo stato di possesso del bene precisava: *"a far data dal 10.03.2023 non sono più nella disponibilità della società in bonis"*;
- In relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati e/o che risulteranno non opponibili precisava: *"sussistono ipoteche come rilevabile dai Pubblici Registri"*;

---

<sup>47</sup> Cfr. all.9

- In relazione alla condizione che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico, precisando se del caso, l'ammontare del canone precisava: *"non sussiste il caso"*;
- In relazione all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data precisava: *"pulizia dell'erbacce stimabile in 1500/2000 euro l'anno"*;
- In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari precisava: *"non sussiste il caso a mia notizia"*;
- In relazione ad ogni ulteriore notizia e/o informazione da offrire all'acquirente precisava: *"si segnala che insistono circa 60 piante di ulivo e che non sono presenti pozzi freatici"*.

## **11. STIMA DEL COMPENDIO AZIENDALE**

Oggetto della presente relazione è determinare il più probabile valore di mercato del compendio aziendale (terreni fabbricati e beni in genere) ubicati in provincia di Trapani, e segnatamente in agro del Comune di Salemi, acquisiti all'attivo della liquidazione. Nello specifico di seguito viene definito il compendio immobiliare in esame:

- a) I.D.C con accesso dalla SP 50 snc costituito dai manufatti, area di sedime e apparecchiature connesse il tutto censito in Salemi al N.C.E.U. fg. 122, p.IIa 369, sub. 1-2 ;
- b) Fondi rustici ubicati in Salemi censiti al NCT foglio 122 p.IIe 351 e 370.

### **11.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, in ragione delle condizioni specifiche rilevate, si ritiene opportuno procedere attraverso specifici distinti procedimenti di stima in ragione della tipologia del bene da stimare ed in particolare:

1-Per le apparecchiature le attrezzature e/o i beni mobili connessi all'attività commerciale:

Si è proceduto con il criterio di surrogazione, che permette la determinazione del valore del bene in rapporto ad un altro che possa sostituirlo.

La surrogazione presuppone che il bene scelto, per la sostituzione, sia in grado di esplicare la stessa utilità di cui è capace il bene oggetto di stima.

Il valore di surrogazione deve tenere conto:

a) della riduzione di valore, nel tempo, che una qualsiasi macchina subisce. In particolare di prassi, si adotta un coefficiente di deprezzamento per vetustà **Kv** così determinato  $Kv = (T-N) / T^{48}$  che conduce ai seguenti valori:

- fino a tre anni di vita  $Kv = 1,00$
- fino a cinque anni di vita  $Kv = 0,80$
- fino a dieci anni di vita  $Kv = 0,60$
- fino a venti anni di vita  $Kv = 0,40$
- oltre venti anni di vita  $Kv = 0,20$

b) della obsolescenza tecnologica che viene definita **Ko** parametrato ad un giudizio qualitativo, ragguagliato nei seguenti valori:

- obsolescenza nulla o trascurabile (stato d'uso OTTIMO)  $Ko = 1,00$
- obsolescenza di lieve entità (stato d'uso BUONO)  $Ko = 0,80$
- obsolescenza di media entità (stato d'uso DISCRETO)  $Ko = 0,60$
- obsolescenza di forte entità (stato d'uso MEDIOCRE)  $Ko = 0,40$
- obsolescenza pressoché totale (stato d'uso SCARSO)  $Ko = 0,20$

Il prodotto tra i due coefficienti di deprezzamento illustrati definisce il coefficiente di deprezzamento globale  $Kdp = Kv \times Ko$ .

A questo punto si aggiunga che definiti con:

-  $Pm$  = prezzo unitario medio attuale di mercato<sup>49</sup> per il nuovo o costo storico attualizzato con coefficienti ISTAT;

-  $Ps$  = prezzo unitario di surrogazione.

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra illustrato, in riferimento ad uno stato d'uso di volta in volta determinato e ad una determinata obsolescenza e vita definita, si provvederà ad applicare la seguente formulazione finale:  **$Ps = Pm \times Kdp$**

---

<sup>48</sup> Considerato 30 anni

<sup>49</sup> Desunto da quotazioni e/o listini ufficiali

2-Per l'incremento di valore da attribuire al ramo di azienda:

Al fine di valorizzare il ramo d'azienda con particolare riguardo a:

- Stima dell'avviamento commerciale<sup>50</sup>;
- Stima Eventuali Valori per brevetti e marchi.

Questo consulente è stato autorizzato alla nomina della Dott.ssa Francesca Favaro, iscritta all'ordine dei commercialisti della provincia di Palermo, con studio in Palermo via Empedocle Restivo n. 82. Pertanto per queste specifiche fattispecie si rimanda alle conclusioni cui giunge il Professionista<sup>51</sup>. In questa sede verrà estrapolato il dato di stima offerto per la definizione del valore complessivo.

3-Per i fondi privi di potenziale edificatorio

Ad avviso di questo consulente, con riguardo sia all'area ove insiste IDC che i due fondi limitrofi, espansione diretta di fatto dello stesso IDC appare opportuno che vadano trattati allo stesso modo. Pertanto trattandosi come detto nei fatti di un' unica area complessiva asservita all'attività commerciale di IDC, si definirà la superficie omogeneizzata<sup>52</sup> associandovi una quotazione a nuovo relativa ad un edificio a destinazione produttiva.

**12.1 Valore di mercato**

**a) per le apparecchiature le attrezzature e/o i beni mobili :**

Di seguito si riportano delle tabelle di sintesi con i valori di stima determinati:

N.O	DESCRIZIONE	A) NUM.	B) VALORE A NUOVO /CADAUNO	C) Kn vita utile	D) Ko obsolescenza	E) Kn x Ko	VALORE DEPREZZATO = A x B x E
1	Serbatoio per benzina/gasolio da 15 mc	3	14.404 €	0,67	0,8	0,533	<b>23.046,40 €</b>
2	Serbatoio per GPL da 30 mc	1	20.767 €	0,67	0,8	0,533	<b>11.075,68 €</b>
3	Serbatoio per olii da 1 mc	1	1.650 €	0,67	0,8	0,533	<b>880,00 €</b>
4	Erogatori multi di spencer benzina/gasolio	2	3.898 €	0,67	0,8	0,533	<b>4.157,47 €</b>
6	Erogatori multi di spencer GPL	1	6.291 €	0,67	0,8	0,533	<b>3.355,44 €</b>

<sup>50</sup> Incluso le licenze

<sup>51</sup> Cfr. allegato 12

<sup>52</sup> Esaminato il MOSI edito da Agenzia delle Entrate

Parte III: Perizia di stima del compendio aziendale adibito a IDC ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti e dei fondi rustici limitrofi allo stesso IDC

N.O	DESCRIZIONE	A) NUM.	B) VALORE A NUOVO /CADAUNO	C) Kn vita utile	D) Ko obsolescenza	E) Kn x Ko	VALORE DEPREZZATO = A x B x E
7	Apparecchiature self-service prepaynon viene valorizzata. <sup>53</sup>						
8	Tubazioni, connessioni e apparecchiature di controllo						14.106,17 €
9	Pensilina in acciaio	1	36.444 €	0,67	0,8	0,533	19.436,68 €
10	Chiosco prefabbricato	1	6.104 €	0,67	0,8	0,533	3.255,47 €
11	impianto F.V. <sup>54</sup>	1	17.213 €	0,67	0,8	0,533	9.180,09 €

totale 88.493,39 € €  
**pari a in c.t. a 88.500 euro<sup>55</sup>**

**b) Avviamento commerciale e marchi**

Compulsando la perizia della Dott.ssa Favarò<sup>56</sup> emerge che la Professionista nel proprio elaborato precisa” [..]

Considerati i calcoli sopra esposti, il valore dell'avviamento dell'IDC sito in Contrada Capitisseti può essere stimato nella misura (arrotondata) che segue, pari alla media dei valori determinati con le due metodologie utilizzate:

Valore dell'avviamento	
Determinazione in base al valore attuale di una rendita immediata posticipata di durata pari a 10 anni	€ 453.570
Determinazione in base al metodo di cui alla Circolare 10 del 05/04/1993	€ 222.270
<b>Valore dell'avviamento, pari alla media dei valori determinati con le due metodologie utilizzate</b>	<b>€ 337.920</b>

<sup>53</sup> In sede di inventario del 21.03.2023 veniva dichiarato di proprietà della società [REDACTED]. Circostanza ribadita a mezzo pec del 20.08.2024 con allegate fatture. Pertanto questa apparecchiatura non viene valorizzata poiché appare non di proprietà e dunque non imputabile alla società interessata da questa procedura.

<sup>54</sup> Per il quale non sono state offerte notizie, a questo consulente, a titolo di esempio né circa lo stato di funzionamento, né circa la messa in esercizio etc. Tuttavia in sede di inventario del 21.03.2023 pag. 8 veniva precisato dagli intervenuti “ *al momento non risulta funzionante*”.

<sup>55</sup> Valore stimato iva esclusa

<sup>56</sup> Cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti

**c) Per l'area ove insiste IDC ed i fondi contigui (p.lle 351 e 370)**

In ragione della metodologia offerta si definisce:

$Vs = mq\ 113,34^{57} \times 189^{58} = 21.421,26\ \text{€}$  pari a **21.421 euro** in c.t.

**12.CONCLUSIONI**

Pertanto, sulla scorta delle superiori premesse, la piena proprietà del compendio aziendale stimato (costituito da aree, manufatti, apparecchiature correlate etc. ) relativo ai beni mobili e immobili ubicati all'interno dell'area sita in Salemi Contrada Capitisseti, afferenti all'IDC di carburante incluso i fondi rustici relativi alle particelle 351 e 370, ascende a euro<sup>59</sup> 447.841 i.e.

**Descrizione sintetica suggerita**

Compendio aziendale costituito da beni immobili, beni mobili e apparecchiature correlate all'esercizio di impresa di un I.D.C. ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti censito al NCEU foglio 122 particella 369 sub.1-2. Dalla documentazione offerta dai PP.UU. sono emersi titoli concessori che legittimano i manufatti che insistono nell'area. E' emerso inoltre un atto di asservimento urbanistico. Il compendio aziendale è dotato di concessione relativa a deposito di oli minerali giusto D.D. 229 del 25/02/2008 per un complessivo di 75 mc (gasolio, benzina senza piombo, GPL). Fanno parte integrante di questa vendita i fondi attigui all'I.D.C. allibrati in catasto al NCT del Comune di Salemi al foglio 122 particelle 351-370, in parte residuale coltivati.

E' opportuno precisare che in una porzione marginale della particella 369 oggetto di vendita ,non occupata da beni, sbarca un varco carrabile a servizio di altra particella ( p.lle 326 di proprietà di terzi) per poi confluire nella S.P.50 . Alla data di questa consulenza non è stato ancora perfezionato, per la parte interessata descritta in perizia, il trasferimento di proprietà a beneficio della procedura da parte del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia. Tutta l'area ( sia quella ove insiste IDC che quella riferibile ai fondi) è gravata da vari vincoli. Si rimanda ad un esame integrale della perizia con allegati per gli opportuni

<sup>57</sup> Superficie omogeneizzata dell'area ove insiste IDC nonché delle p.lle 351 e 370, avuto riguardo al MOSI e alla superficie catastale complessiva

<sup>58</sup> Valore medio associato a manufatti a valenza produttiva, fonte borsino immobiliare

<sup>59</sup> Somma di 88.500 + 21.421+ 337.920

dettagli e approfondimenti del caso. Valore di stima definito in euro 447.841 i.e.

La presente relazione si compone di numero 38 pagine oltre allegati. Ringraziando per la fiducia accordata e rimanendo disponibile per i chiarimenti e/o le integrazioni del caso, si rimanda alle ulteriori produzioni per il completamento dell'incarico peritale assegnato.

Palermo - Marsala 07.09.2025

Il Perito stimatore

**Ing. Alessio Melis**



#### ALLEGATI

- 1- Nomina
- 2- Autorizzazione nomina Dott.ssa Favaro
- 3- Verbali di sopralluogo
- 4- Regesto fotografico
- 5- Documentazione Catastale
- 6- Documentazione offerta dal Comune di Salemi
- 7- Documentazione offerta da ADM
- 8- Documentazione offerta da Assessorato Regione Sicilia Attività Produttive
- 9- Contratto di affitto ramo d'azienda con allegata disdetta degli Organi della procedura
- 10- Documentazione offerta dagli Organi della procedura
- 11- Relazioni Notarili
- 12- Perizia Dott.ssa Francesca Favaro
- 13- Documentazione relativa alla regia trazzera