

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE FALLIMENTARE

---

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.01/2023**

[REDACTED]

**Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili  
ubicati in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti**

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA [REDACTED]

CURATORI FALLIMENTARI : DOTT. [REDACTED]

[REDACTED]

---

FEBBRAIO 2024

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	PAG.3
<b>2</b>	<b>OGGETTO DELL'INCARICO</b>	PAG.3
<b>3</b>	<b>COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'ESAME</b>	PAG.4
<b>4</b>	<b>ATTIVITÀ PRELIMINARI</b>	PAG.4
<b>5</b>	<b>SOPRALLUOGHI SVOLTI</b>	PAG.5
<b>6</b>	<b>DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE UBICATO ON AGRO DEL COMUNE DI SALEMI C. DA CAPITISSETI</b>	PAG.5
	<i>6.1 CONTESTO INQUADRAMENTO GENERALE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO</i>	PAG.6
	<i>6.1.1 MANUFATTO EDILIZIO</i>	PAG.7
	<i>6.1.2 TETTOIE IN METALLO</i>	PAG.10
	<i>6.1.3 COPERTURA A PROTEZIONE DELLE ISOLE DI DISTRIBUZIONE E APPARECCHIATURE DI DISTRIBUZIONE</i>	PAG.12
	<i>6.1.4 ULTERIORI CORPI DI FABBRICA E/O STRUTTURE PRECARIE E/O SINGOLARITÀ DA SEGNALARE</i>	PAG.12
	<i>6.1.5 IMPIANTI PER EROGAZIONE CARBURANTE E APPARECCHIATURE CORRELATE</i>	PAG.12
	<i>6.1.6 CONFINI</i>	PAG.17
	<i>6.1.7 INQUADRAMENTO CATASTALE</i>	PAG.17
	<i>6.1.8 STATO DI POSSESSO</i>	PAG.18
<b>7</b>	<b>RISPONDEZZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO</b>	PAG.18
<b>8</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	PAG.19
<b>9</b>	<b>VERIFICHE SULLA PROPRIETÀ</b>	PAG.20
<b>10</b>	<b>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E LICENZE IN CAPO ALLA SOCIETÀ</b>	PAG.26
	<i>10.1 ESITI ACCERTAMENTI CONDOTTI</i>	PAG.26
	<i>10.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	PAG.31
	<i>10.3 ELENCO AUTORIZZAZIONI</i>	PAG.33
	<i>10.4 ALTRE INFORMAZIONI</i>	PAG.38

Giudice Delegato: Dott.ssa

Curatori Fallimentari: Dott.

Perito Stimatore: Ing

<b>11. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<i>PAG.39</i>
<i>11.1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</i>	<i>PAG.39</i>
<i>11.2 VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO AZIENDALE</i>	<i>PAG.43</i>
<b>12. CONCLUSIONI</b>	<i>PAG.62</i>
<b>ALLEGATI</b>	<i>PAG.63</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 [REDACTED], in data 17 aprile 2023 il Dott. [REDACTED], in qualità di Curatori, conferivano allo scrivente Ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] l'incarico di redigere una perizia tecnico estimativa. In particolare risultano attratti all'attivo della liquidazione:

- n.2 impianti di carburante, ubicati in agro del Comune di Salemi (TP) varie località;
- 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 [REDACTED] di seguito meglio specificato.

In particolare i paragrafi che seguono si occuperanno di esaminare:

- Compendio aziendale adibito a deposito carburanti costituito da beni mobili e beni immobili ubicati in agro del comune di Salemi in contrada Capitisseti, censito in catasto in agro del comune di Salemi al foglio di mappa 122 particella 326. Per semplicità nel proseguo della relazione individuato come "deposito di carburanti".  
A seguire le risultanze.

## 2. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto perito è stato incaricato di svolgere degli accertamenti tecnici relativi al compendio mobiliare ed immobiliare della società, in parola, interessata dalla liquidazione giudiziaria. In particolare è stato dato incarico di: *"procedere alla*

---

<sup>1</sup> Di proprietà di terzi

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 istanza del 01.06.2023, questo consulente ha chiesto la nomina della Dott.ssa [REDACTED] quale coadiutore, al fine di svolgere la valutazione dei rami d'azienda dei cespiti attratti all'attivo della procedura. Gli Organi della procedura con apposita comunicazione hanno autorizzato la nomina del Professionista indicato.

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

La società [REDACTED] *in bonis*, si occupava dello stoccaggio e della commercializzazione di prodotti petroliferi. Il compendio immobiliare, oggetto d'esame, destinato a deposito di carburanti, è ubicato in agro del Comune di Salemi, in contrada Capitisseti ed è accessibile, percorrendo la S.S.188<sup>2</sup> sino all'intersezione con la S.P.50 per circa 100 m.

Il lotto in parola è censito al N.C.E.U del Comune di Salemi foglio 122, particella 326 e ricadono al suo interno manufatti edilizi, impianti ed apparecchiature prodromiche all'esercizio di impresa come meglio specificato di seguito. Si precisa che il deposito allo stato risulta inattivo, come illustrato nel corpo della relazione.

Di seguito, avuto riguardo agli accertamenti condotti e alla documentazione consultata, vengano analiticamente esaminate le varie parti costituenti il deposito, 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'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Trapani, Ufficio del Territorio (Ex Agenzia del Territorio).
- b) Esame della relazione notarile a cura del Professionista incaricato<sup>3</sup>.
- c) Richiesta di accesso agli atti presso i seguenti uffici pubblici:

<sup>2</sup> Centro occidentale sicula

<sup>3</sup> Ricevuta in data 12.02.2024

- 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.**

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

Inoltre è stata offerta, dal tecnico incaricato dagli Organi della procedura, documentazione espunta dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Trapani per quanto attiene gli adempimenti di Legge correlati.

## **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. [REDACTED] in rappresentanza degli Organi della procedura.
- 22 Giugno 2023 - Al sopralluogo hanno partecipato, oltre lo scrivente, il Sig. Curatore Dott. [REDACTED] in rappresentanza degli Organi della procedura, il Sig. [REDACTED] (classe 1970) n.q. di legale rappresentante della Società *in bonis*, il Sig. [REDACTED] (classe 1973) n.q. di legale rappresentante della Società [REDACTED] che conduce in locazione alcuni rami d'azienda della società interessata dalla odierna procedura.

## **6. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE UBICATO PRESSO IL COMUNE DI SALEMI (TP) ADIBITO A DEPOSITO CARBURANTE**

### **6.1 Contesto inquadramento Generale e Descrizione del Compendio**

Il deposito di carburante, che dista dal centro urbano di Salemi km 5 c.ca, è stato costruito - completato tra il 2005 e 2010<sup>4</sup>. Il territorio di Salemi, ove insiste il compendio in esame, possiede<sup>5</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>6</sup> da cui dista 40 km c.ca;
- Castelvetro<sup>7</sup> da cui dista 24 km c.ca.

Il deposito ricade in un lotto di forma irregolare, esteso complessivamente in misura catastale mq 3103, che risulta integralmente recintato. L'area risulta perimetrata sul lato Est dalla pubblica via S.P. 50, sui lati Sud, Nord ed Ovest da lotti di terreno censiti al N.C.E.U del Comune di Salemi al foglio 122, particelle 351, 352 e 26 (anch'essi attratte all'attivo della procedura). In particolare, l'accesso al deposito, è assicurato da un ampio varco carrabile ubicato lungo il confine limitrofo alla S.P.50.

Il complesso aziendale insiste in un ampio piazzale rivestito in conglomerato bituminoso, per parte prevalente, ed in calcestruzzo per la zona sottostante il carico carburante. Risultano sempre in calcestruzzo le fasce a ridosso dei pozzetti, passo d'uomo, relativi ai serbatoi, nonché un'area a ridosso del confine lato ovest adibita a lavaggio mezzi.

Il complesso aziendale è costituito da:

1. manufatto edilizio ad un'elevazione fuori terra di forma irregolare a varie destinazioni d'uso, posto decentrato rispetto al lotto;
2. struttura metallica di forma rettangolare per il ricovero di automezzi, posta a ridosso del confine Sud (denominata Tettoia 1);

<sup>4</sup> Dall'esame della documentazione consultata

<sup>5</sup> Fonte Istat

<sup>6</sup> Popolazione residente 80.500 abitanti c.ca Fonte Istat

<sup>7</sup> Popolazione residente 30.000 abitanti c.ca Fonte Istat

3. struttura metallica di forma irregolare, dotata di copertura, al cui interno è ospitato anche il gruppo elettrogeno, posta in prossimità del confine lato Nord; (denominata Tettoia 2);
4. Impianti per l'erogazione del carburante, riparati da pensilina di forma rettangolare, ubicati in prossimità del manufatto edilizio prima descritto.

A seguire sovrapposizione foto aerea, estratto di mappa con indicazione dell'area.<sup>8</sup>



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

#### **6.1.1 Manufatto edilizio**

L'organismo edilizio di forma irregolare, definito dall'unione di due rettangoli adiacenti, ad una elevazione fuori terra con copertura piana non praticabile è costituito da:

<sup>8</sup> Fonte formaps



- un corpo principale costituito in parte prevalente da uffici e servizi annessi. In particolare la porzione descritta occupa una superficie calpestabile pari 82 mq c.ca denominato di seguito **palazzina uffici**;
- la parte residuale del manufatto è costituita da un magazzino lubrificanti con servizi annessi. In particolare la porzione descritta occupa una superficie calpestabile pari a 36 mq c.ca di cui 33 mq c.ca per magazzino, denominato di seguito **magazzino lubrificanti**.

Completano la descrizione la presenza di:

- struttura in metallo, dotata di copertura, ubicata a ridosso del lato corto del magazzino e chiusa da un lato (di seguito denominata tettoia);
  - container prefabbricato, posto in adiacenza al lato corto del locale vendita/ufficio.
- Si procede con una descrizione analitica del manufatto indicato nelle singole parti.

#### **Palazzina Uffici**

Trattasi di un corpo di fabbrica, realizzato con struttura in cemento armato, ad una elevazione fuori terra, con copertura piana non calpestabile. L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla presenza di un serbatoio. Il corpo di fabbrica presenta una forma rettangolare e come desumibile dal regesto fotografico allegato risulta in buono stato e completo di arredi.

La distribuzione interna è così strutturata:

- n. 1 ampio locale adibito ad ufficio, n. 1 ripostiglio, n. 1 servizio igienico, n. 1 disimpegno, oltre n. 2 locali adibiti ad uffici.

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

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	<i>Comune di Salemi (TP)</i>
Riferimenti Catastali	<i>Non esiste specifico identificativo ma il riferimento catastale è unico per tutti i corpi di fabbrica ubicati all'interno del deposito ed in particolare al foglio 122 particella 326</i>
FINITURE	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne	Intonaco civile per interni / ceramica per una parte per i servizi igienici
pavimento	Piastrelle di ceramica
Infissi esterni	Alluminio/saracinesche in metallo

Infissi interni	Legno
Opere in ferro	Assenti
Altro	/
<b>IMPIANTI</b>	
Elettrico	Presente, del tipo sottotraccia
Idrico	Presente, del tipo sottotraccia
Riscaldamento/Raffrescamento	Condizionatori mono split
Altro	Rete LAN – Antintrusione – Sistema TVCC spazi esterni
<b>STRUTTURE</b>	
Tipologia	Cemento armato
<b>STATO GENERALE</b>	
Edificio	Buono

Tabella 1- *Descrizione sintetica edificio denominato "A - Palazzina Uffici"***Magazzino lubrificanti**

Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato con struttura in cemento armato, ad un'unica elevazione fuori terra, con copertura piana non calpestabile posto in adiacenza al manufatto edilizio destinato ad uffici prima descritto. Trattasi di un unico grande locale autorizzato a magazzino lubrificanti dotato di accesso carrabile. A ridosso del locale descritto, insiste un ulteriore locale delle dimensioni lorde di 4 mq c.ca adibito a servizio igienico con accesso dall'esterno, dotato di fossa imhof<sup>9</sup>. Come desumibile dal regesto fotografico allegato, il manufatto risulta complessivamente in buono stato e completo di arredi.

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

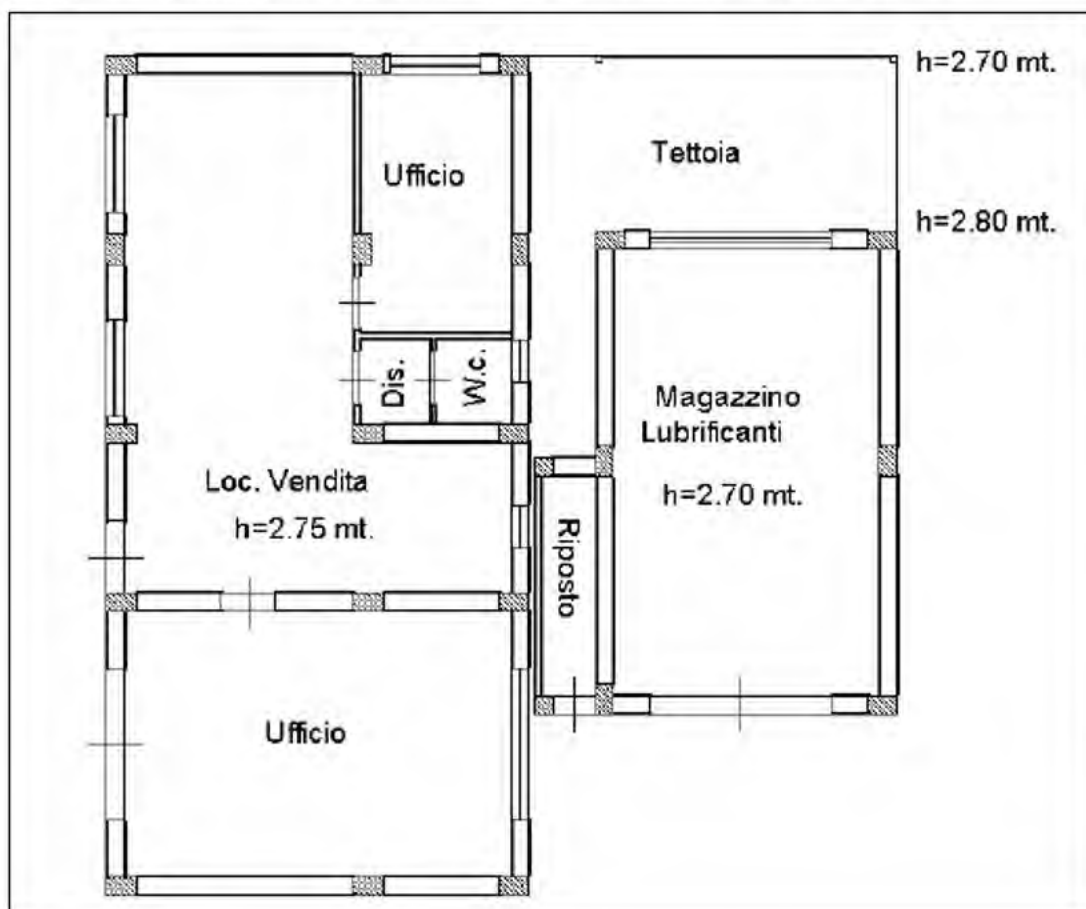
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	
Comune:	<i>Comune di Salemi (TP)</i>
Riferimenti Catastali	<i>Non esiste specifico identificativo ma il riferimento catastale è unico per tutti i corpi di fabbrica ubicati all'interno del deposito ed in particolare foglio 122 particella 326</i>
<b>FINITURE</b>	
pareti esterne	Intonaco civile per esterni
pareti interne	Intonaco civile per interni / ceramica per una parte per i servizi igienici
pavimento	ceramica wc – Battuto di cemento nell'area deposito
Infissi esterni	Alluminio / Saracinesca in metallo
Infissi interni	N.D.C
Opere in ferro	/

<sup>9</sup> Vedasi elaborati grafici offerti dal Comune di Salemi

Altro	/
<b>IMPIANTI</b>	
Elettrico	Presente, del tipo sottotraccia
Idrico	Presente, del tipo sottotraccia
Riscaldamento/Raffrescamento	N.D.C.
Altro	Rete LAN – Sistema TVCC spazi esterni

Tabella 2 - Descrizione sintetica edificio denominato "B - Palazzina Uffici e deposito"

A seguire estratto della documentazione offerta dal Comune di Salemi<sup>10</sup>.



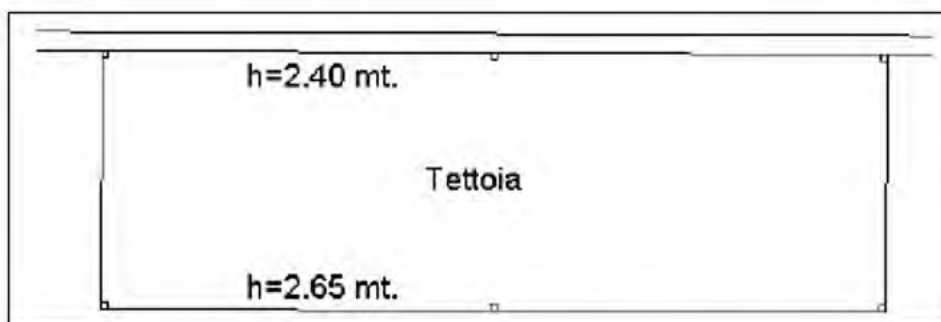
### 6.1.2 Tettoie in metallo

Trattasi di due distinte strutture metalliche, in particolare:

- Struttura metallica, priva di copertura, di forma rettangolare posta a ridosso del confine lato Sud, estesa per una superficie di 45 mq c.ca e adibita a ricovero mezzi. Trattasi di una struttura metallica delle dimensioni di circa 3.85 m x 11.7 m c.ca che

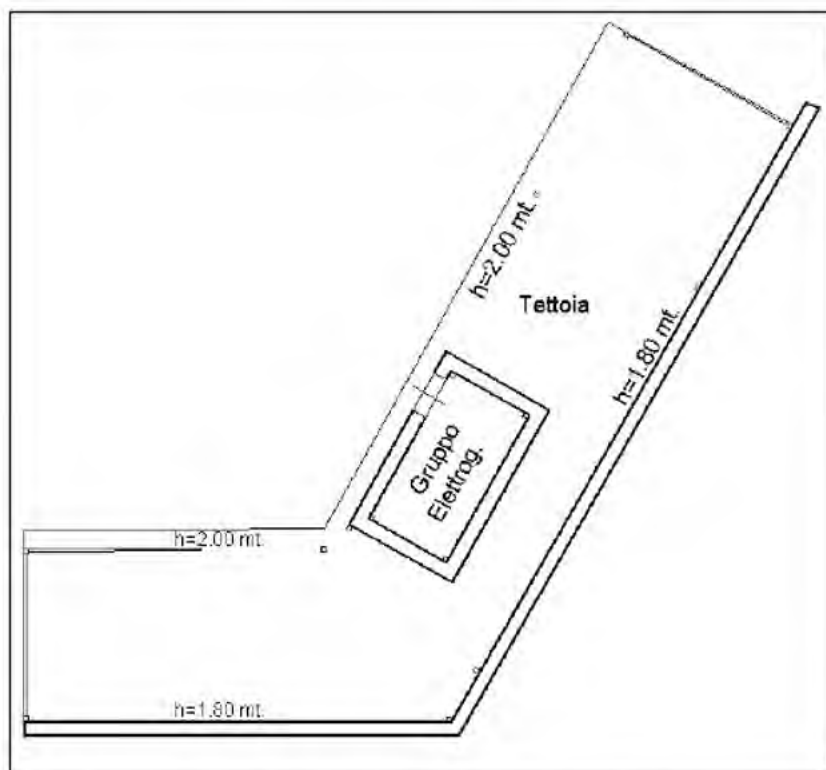
<sup>10</sup> Che in parte differisce allo stato dei luoghi come descritto al paragrafo sulla legittimità edilizio/urbanistica

si presenta in buono stato come desumibile dal registro fotografico allegato. *Nel corpo della relazione denominata tettoia 1.* A seguire rappresentazione espunta dalla documentazione acquisita dai PP.UU.



- Struttura metallica, con copertura di forma irregolare posta in prossimità del confine lato Nord estesa per una superficie di 82 mq. La struttura è adibita, in parte residuale, a ricovero gruppo elettrogeno ed in parte prevalente a locale di sgombero. Trattasi di una struttura metallica di forma irregolare caratterizzata da una copertura con pannelli fono-isolanti. Il manufatto custodisce il gruppo elettrogeno, viene utilizzato come locale di sgombero, e si presenta in buono stato seppur interessata da cavi volanti di vario genere<sup>11</sup>, come desumibile dal registro fotografico allegato. *Nel corpo della relazione denominata tettoia 2.* A seguire rappresentazione espunta dalla documentazione acquisita dai PP.UU.

<sup>11</sup> Che non risulta a norma di Legge e per il quale occorre adottare gli opportuni accorgimenti.



### **6.1.3 Copertura 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 realizzata in materiale metallico costruita in opera. La struttura possiede delle dimensioni di 9.2 m X 7 m per un'altezza totale compresa di fascione di m 4.3 c.ca. Il manufatto si presenta in buono stato di conservazione.

### **6.1.4 Ulteriori corpi di fabbrica e/o strutture precarie e/o singolarità da segnalare**

Completano l'esame dei beni immobili:

- un corpo di fabbrica prefabbricato, di forma rettangolare, delle dimensioni di 4 m x 2.4 m ca, indicato a pagina 6 del verbale di inventario datato 21 marzo 2023, per diverso tempo bene condotto in affitto da altro soggetto giuridico;
- zona lavaggio mezzi, distinta da un battuto in calcestruzzo ubicato a ridosso del confine lato ovest.

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

Trattasi della parte produttiva del compendio, ubicata in adiacenza al locale uffici ed immediatamente accessibile all'ingresso carrabile posto lungo la SP50.

Compulsando la documentazione offerta<sup>12</sup> emerge che in esito alla variazione "Assetto funzionale deposito commerciale carburanti e lubrificanti" risulti essere stata autorizzata con **D.D. n. 229 Servizio VI/PA del 25/02/2008** da parte dell'Assessorato Industrie – Dipartimento Regionale Industria, una capacità complessiva di 200 mc<sup>13</sup> così suddivisa:

- **N.1 Serbatoio per gasolio agricolo da 50 mc collegato ad un distributore a doppia erogazione ad un gruppo pompa - contaltri con manichetta per il carico dal basso;**
- **N.1 Serbatoio per benzina agricola da 20 mc collegato ad un distributore singolo;**
- **N.2 Serbatoi per gasolio nazionale rispettivamente da 50 mc e 20 mc (per un complessivo di 70 mc) collegati ad un gruppo pompa - contaltri con manichetta per il carico dal basso;**
- **N.1 Serbatoio per benzina senza piombo da 20 mc collegato ad un gruppo pompa - contaltri con manichetta per il carico dal basso;**
- **N.1 Serbatoio per gasolio riscaldamento da 20 mc collegato ad un gruppo pompa - contaltri con manichetta per il carico dal basso;**
- **Lubrificanti in confezioni sigillate fino a 20 mc<sup>14</sup>.**

In atti è presente verbale di collaudo del 11.10.2006. A seguire stralci della documentazione offerta da ADM

<sup>12</sup> Ci si riferisce a quanto offerto dall'Agenzia delle Dogane di Trapani

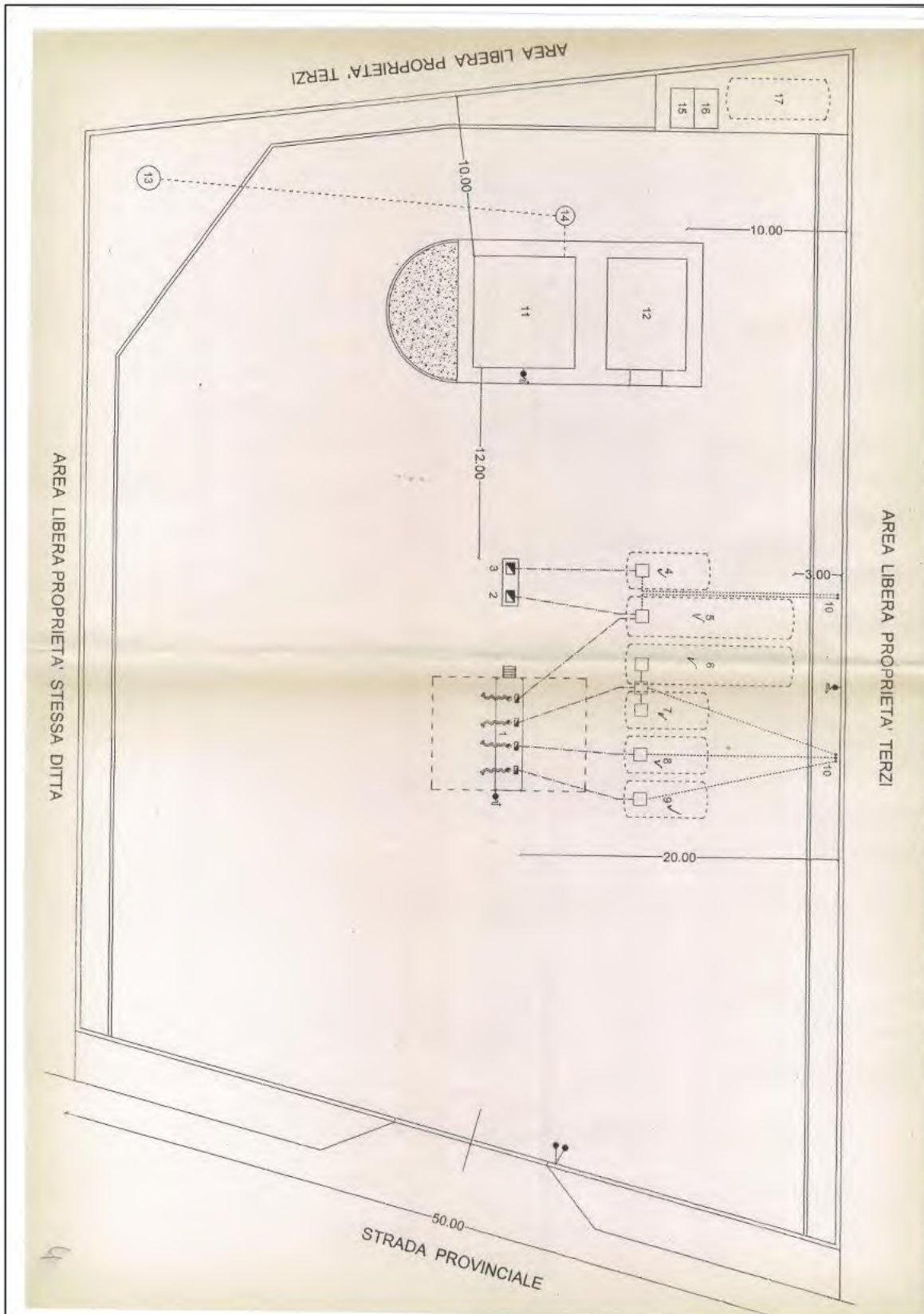
<sup>13</sup> Parere favorevole del 14.06.2006 prot. A 7485 a cura del Direttore p.t. Agenzia delle Dogane. Cui seguiva decreto n.1607 servizio 6°/PA a cura dell'Assessorato Industria competente per settore che autorizzava la capacità complessiva di 200 mc.

<sup>14</sup> A cui è associato il codice accise

## PLANIMETRIA NUOVA SISTEMAZIONE PREVISTA

Scala 1 : 200

1. gruppi pompa-contaltri con attacchi rapidi per carico dal basso
2. distributore a doppia erogazione gasolio agric. / gasolio agric.
3. distributore singolo benzina agricola
4. serbatoio benzina agricola mc. 20 ✓
5. " gasolio agricolo mc. 50 ✓
6. " gasolio nazionale mc. 50 ✓
7. " gasolio nazionale mc. 20 ✓
8. " gasolio riscaldamento mc. 20 ✓
9. " benzina nazionale mc. 20 ✓
10. terminali tubi di equilibrio serbatoi
11. fabbricato uffici
12. magazzino lubrificanti
13. pozzo perdente
14. fossa imhoff
15. vano gruppo elettrogeno
16. vano pompa antincendio
17. riserva idrica



*elaborato variazione assetto funzionale*



Si precisa che dall'esame della relazione tecnica illustrativa offerta dai PP.UU. emerge che i serbatoi siano di forma cilindrica ad asse orizzontale e a doppia parete di lamiera con rivestimento esterno anticorrosione, muniti dei dispositivi di carico, aspirazione e saturazione a ciclo chiuso, dispositivi di sovrappieno e di monitoraggio dell'intercapedine.

Si aggiunga che sono stati offerti certificati di collaudo associati al deposito e relativi ai serbatoi di seguito riportati:

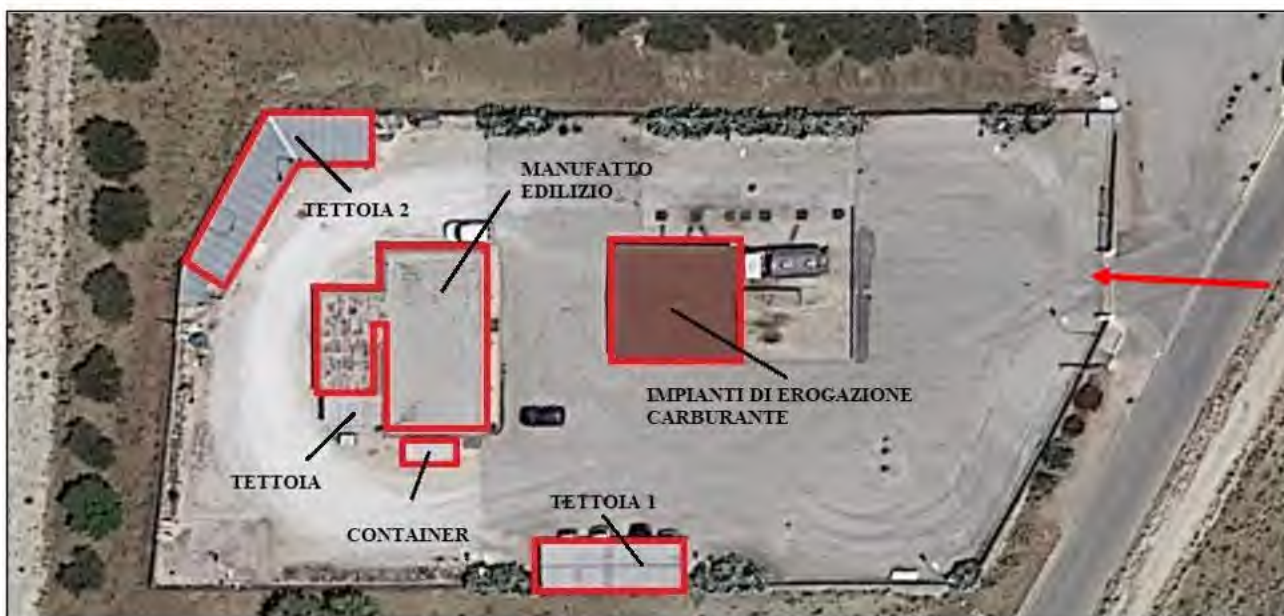
- Certificato di collaudo n. 062/06 relativo a un serbatoio a doppia parete per contenimento carburanti matricola n.2715/06/20 per una capacità nominale di Litri 20.000;
- Certificato di collaudo n. 060/06 relativo a un serbatoio a doppia parete per contenimento carburanti matricola n.2734/06/20 per una capacità nominale di Litri 20.000;
- Certificato di collaudo n. 061/06 relativo a un serbatoio a doppia parete per contenimento carburanti matricola n.2749/06/20 per una capacità nominale di Litri 20.000;
- Certificato di collaudo n. 063/06 relativo a un serbatoio a doppia parete per contenimento carburanti matricola n.2750/06/20 per una capacità nominale di Litri 20.000;

Per quanto attiene lo stoccaggio degli oli lubrificanti<sup>15</sup>, è previsto apposito locale denominato "magazzino lubrificanti".

A seguire indicazione su foto aerea<sup>16</sup> dei luoghi descritti.

<sup>15</sup> Per cui la società gode di specifiche autorizzazioni

<sup>16</sup> Fonte



### 6.1.6 Confini

Il deposito confina con la pubblica via SP50 a Est, mentre a Nord, Sud ed Ovest con lotti di terreno riconducibili alla Società interessata dall'odierna liquidazione.

### 6.1.7 Inquadramento catastale

Con riguardo al cespite oggetto d'esame di seguito vengono offerti i dati espunti dalla documentazione catastale consultata. In particolare emerge che il compendio allo stato attuale è censito al NCEU foglio 122 particella 326 sub 3 con le caratteristiche di seguito indicate.

Situazione aggiornata al : 06/10/2023

**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SALEMI** Codice: **H700**

Foglio: **122** Particella: **326**

Immobili individuati: **4**

**Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="checkbox"/>	122	326								Soppressa	
<input type="checkbox"/>	122	326	1							Soppressa	
<input type="checkbox"/>	122	326	2							Soppressa	
<input type="checkbox"/>	122	326	3	CONTRADA CAPITISSETI n. SNC Piano T.		E03			R Euro:9741,00		

In particolare al catasto fabbricati risulta:

COMUNE	FG.	PAR.	SUB	CAT.	CLASSE	SUP. CAT. (mq)	RENDITA	INDIRIZZO
Salemi (TP)	122	326	3	E/3 <sup>17</sup>	/	/	€ 9.741,00	Contrada Capitisseti snc

Mente al catasto terreni risulta:

COMUNE	FG.	PAR.	QUALITA/ CLASSE	SUP. CAT. (HA ARE CA)	REDDITO
Salemi (TP)	122	326	ENTE URBANO	31 03	/

### **6.1.8 Stato di possesso**

La società debitrice ne detiene il possesso, ad eccezione del corpo di fabbrica prefabbricato descritto in precedenza. In data 21 febbraio 2024, L'Ufficio della Liquidazione ha acquisito le chiavi del suddetto container prefabbricato.<sup>18</sup>

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali offerte dai Pubblici Uffici emergono le seguenti difformità:

- Difformità sui fronti del manufatto edilizio;
- Diversa parziale destinazione d'uso;
- Definizione di nuovo volume e nuove superfici coperte.

Occorre dunque, verificata laddove sia possibile legittimare da un punto di vista edilizio-urbanistico<sup>19</sup>, procedere alle necessarie attività di aggiornamento catastale.

<sup>17</sup> Definita come "Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche".

<sup>18</sup> Cfr. allegato 10

<sup>19</sup> Per i cui dettagli si rimanda ai paragrafi che seguono

## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli

Per tale attività gli Organi della procedura hanno commissionato apposita relazione notarile.<sup>20</sup>

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

Non sussiste il caso.

### Altre limitazioni d'uso

A seguito istanza promossa dagli Organi della procedura, in data 30.03.2023 è stata sospesa la licenza cui è associato il codice [REDACTED]. Si dà atto dell'esistenza dell'ulteriore codice accise [REDACTED] di cui riferito nel corpo della relazione. Dunque allo stato il deposito è inattivo.

Dall'esame dell'autorizzazione rilasciata dalla Città di Salemi n.7 del 06.02.2006 emerge che l'area, ove insiste il compendio in esame, sia interessata da un impianto di distribuzione del gas, pertanto emerge che lavori di qualsiasi natura che possano interessare la suddetta rete di distribuzione del gas, debba essere comunicata alla Società concessionaria. Alla data dell'autorizzazione in parola la Società concessionaria era la [REDACTED] con sede a [REDACTED].

Per completezza si aggiunga che a seguito istanza promossa dagli Organi della procedura è stata parimenti sospesa l'autorizzazione all'esercizio alla Professione [REDACTED] ex art. 10 Regolamento (CE) n. 1071/2009 con iscrizione a [REDACTED].

<sup>20</sup> Elaborato datato 12.02.2024. Cfr. allegato 11

## 9. VERIFICHE SULLA PROPRIETÀ

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite emerge che i beni immobili all'attivo del fallimento non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Dall'esame, della relazione notarile acquisita dagli Organi della procedura, non emerge per la particella 326<sup>21</sup>, in parola, la sussistenza di vincolo per regia trazzera. Tuttavia gli Organi della liquidazione hanno offerto a questo consulente verbale di liquidazione conciliativa, rep. 25595 del 29.11.2012, relativa alla regia trazzera n.343 Corleone-Marsala **che tratta anche parte della particella 326** oggetto d'esame. Compulsando il documento in parola emerge che *via sia stato "suolo trazzerale venduto ex sede viaria"* come di seguito riportato. A seguire si riporta stralcio del documento offerto, dagli Organi della Procedura, rimandando per gli opportuni approfondimenti all'esame integrale della documentazione compiegata alla presente<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Circostanza segnalata per la limitrofa particella 369

<sup>22</sup> Cfr. allegato 13

Repertorio n° 25595

REPUBBLICA ITALIANA



Pos. n° 1037/4

REGIONE SICILIANA  
ASSESSORATO REGIONALE DELLE RISORSE AGRICOLE E ALIMENTARI  
DIPARTIMENTO INTERVENTI INFRASTRUTTURALI PER L'AGRICOLTURA  
SERVIZIO DEMANIO TRAZZERALE E USI CIVICI  
UNITA' OPERATIVA DEMANIO TRAZZERALE  
PALERMO

VERBALE DI LIQUIDAZIONE CONCILIATIVA delle zone di  
demanio trazzerale della [redacted] -  
[redacted] comprendente anche il tronco terzo ubicato nel territorio del  
Comune di Salemi (TP).

L'anno duemiladodici il giorno ventinove del mese di novembre (29.11.2012)  
presso la SEZIONE STACCATA dell'UNITA' OPERATIVA DEMANIO  
TRAZZERALE in PALERMO, all'uopo istituita, ai sensi dell'art.35 del R.D.  
n° 1706 del 16.07.1936, presso la sede della società [redacted]

[redacted] sita in [redacted] innanzi a me qui  
sottoscritto Funzionario Direttivo geom. [redacted] delegato, in  
rappresentanza dell'Assessorato Regionale delle Risorse Agricole e  
Alimentari C.F. [redacted] è presente il Sig. [redacted] nato a  
Salemi (TP) il 11.06.1970, della cui identità personale sono certo, il quale  
interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e, come tale,  
legale rappresentante della società [redacted] con sede  
legale in [redacted] ove domicilia per la carica,  
codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Trapani n°  
[redacted] e, facendo seguito all'istanza inoltrata ai sensi dell'art.13 l.r.  
16.04.2003 n° 4 e successive modifiche ed integrazioni in data 30.05.2012  
assunta in protocollo al n.17760, rinunciando espressamente alla assistenza di  
testimoni, mi fa richiesta, di voler procedere alla legittimazione di alcune  
zone trazzerali distinte con porzioni delle particelle 336, 337, 326, 28 e 42 del  
foglio di mappa 122 di Salemi (TP) nella planimetria allegata al presente  
verbale sotto la lettera "A".

Premesso che a norma dell'art.13 della l.r. 16.04.2003 n.4 e successive modifiche ed integrazioni è stata accertata la qualità di possessore della società [REDACTED] del suolo trazzerale come sopra richiesto che, alla stregua dei pubblici registri risulta incorporato nella proprietà della società richiedente, io qui sottoscritto delegato, in rappresentanza dell'Assessorato Regionale delle Risorse Agricole e Alimentari C.F. [REDACTED] ed in conformità alle disposizioni contenute nel R.D. 16.07.1936 n° 1706 e nell'art. 13 della l.r. 16.04.2003 n° 4 e successive modifiche ed integrazioni, accertata con sopralluogo la consistenza e l'attuale utilizzazione del suolo richiesto, legittimo alla società richiedente le zone come di seguito descritte ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Legittimo la zona ubicata in località Capitisseti del territorio di Salemi di mq. 1.100 circa, distinta nella planimetria allegata al presente verbale, con porzione della particella 336 del foglio 122, in atto area libera destinata a piazzale, riportata in catasto in testa alla società legittimataria, pervenuta alla stessa società con atto di compravendita repertorio n.12043 del 06.10.2005 in notaio [REDACTED] in Castelvetrano trascritto a Trapani il 19.10.2005 al n.21912;
- 2) Legittimo la zona ubicata come la precedente di mq. 1.150 circa, distinta nella planimetria allegata al presente verbale, con porzione della particella 337 del foglio 122, in atto destinata a seminativo, riportata in catasto in testa alla società legittimataria, pervenuta alla stessa società con l'atto sopra citato;
- 3) Legittimo la zona ubicata come le precedenti di mq. 1.200 circa, distinta nella planimetria allegata al presente verbale, con porzione della

particella 326 del foglio 122, in atto area di pertinenza di fabbricati, riportata in catasto in testa alla società legittimataria, pervenuta alla stessa società con atto di compravendita repertorio n.13478 del 17.02.2006 in notaio [REDACTED] in Castelvetrano trascritto a Trapani il 08.03.2006 al n.4729;

- X 4) Legittimo la zona ubicata come le precedenti di mq. 330 circa, distinta nella planimetria allegata al presente verbale, con porzione della particella X 28 del foglio 122, in atto incolto equiparato a seminativo, riportata in catasto in testa alla società legittimataria, pervenuta alla stessa società con atto di compravendita repertorio n.13461 del 16.02.2006 in notaio [REDACTED] in Castelvetrano trascritto a Trapani il 08.03.2006 al n.4727.

Le zone come sopra legittimate sono contigue tra di loro e confinano nell'insieme a nord-ovest con proprietà della società legittimataria, a sud-est, sud-ovest e nord-est con rotabili.

5) Legittimo la zona ubicata come le precedenti di mq. 1.300 circa, distinta nella planimetria allegata al presente verbale, con porzione della particella 42 del foglio 122, in atto incolto equiparato a seminativo, riportata in catasto in testa alla società legittimataria, pervenuta alla stessa società con atto di compravendita repertorio n.24557 del 27.12.2011 in notaio [REDACTED] in Castelvetrano trascritto a Trapani il 03.01.2012 ai nn.212/189, confinante a nord-ovest con rotabile, a sud-est con proprietà della società legittimataria, a nord-est e a sud-ovest e con altre zone trazzerali da legittimare a terzi.

Le zone legittimate ricadono nel vigente strumento urbanistico in zona "E" con indice di cubatura massimo pari a 0,03 mc./mq., come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di Salemi in data 11.04.2012, che si



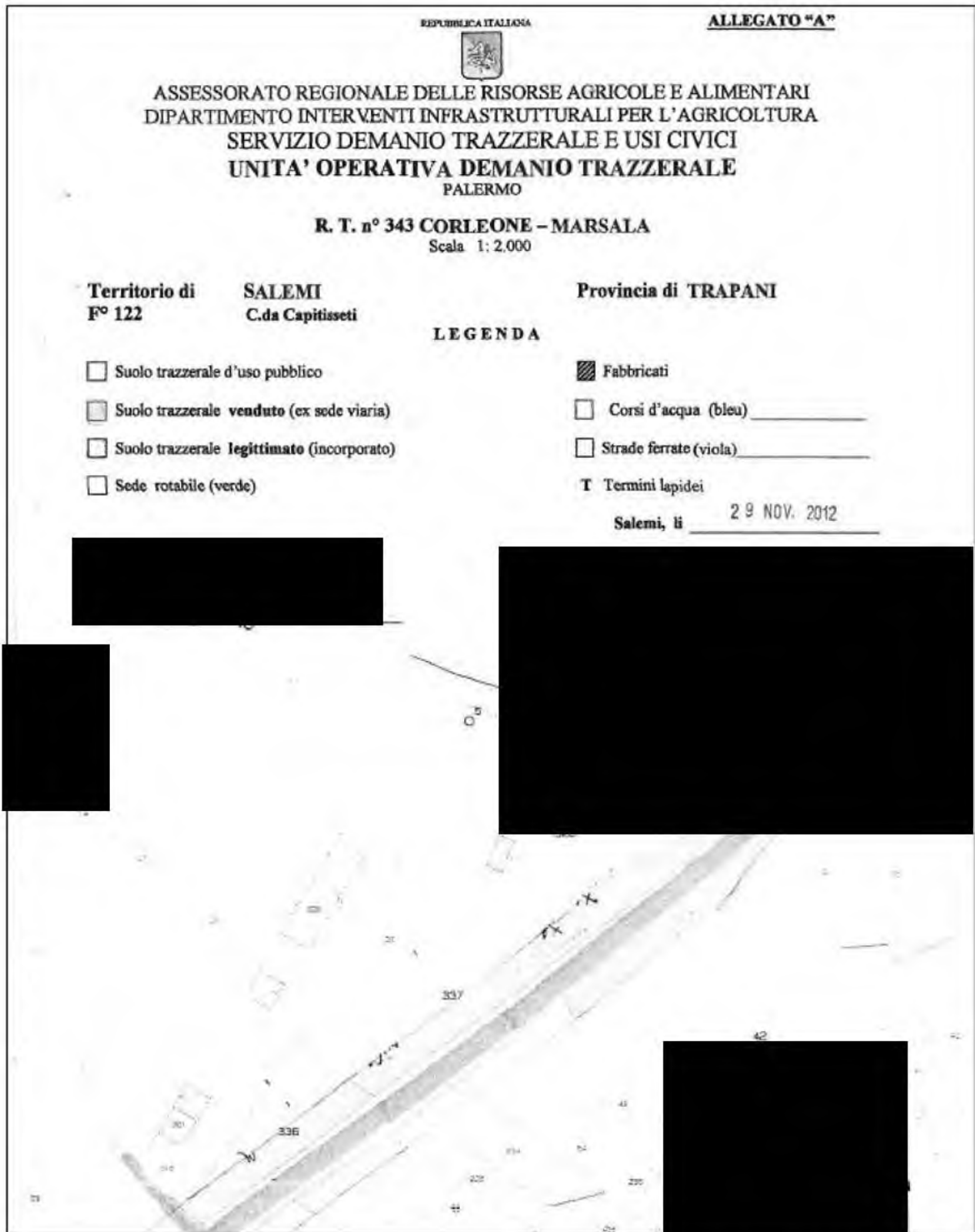
allega al presente verbale sotto la lettera "B", prodotta dalla società legittimataria, che a mezzo del proprio legale rappresentante dichiara che dal momento del rilascio non sono intervenute variazioni allo strumento urbanistico.

Le legittimazioni vengono eseguite a corpo e non a misura, facendo salvi vincoli, diritti, servitù attive o passive legalmente costituite o nascenti dallo stato dei luoghi, senza alcuna eccezione e riserva e senza alcuna garanzia e responsabilità da parte dell'Amministrazione.

In applicazione dell'art.13 della l.r. 16.04.2003 n.4 come modificato dall'art.14 della l.r. 28.12.2004 n.17, il prezzo di legittimazione, al netto del soprassuolo, con relazione al valore agricolo medio definito ai sensi dell'art.41 del D.P.R. 08.06.2001 n.327, per la coltura a seminativo e per la coltura più redditizia, è stato determinato in €.11.055,00 (undicimilacinquantacinque/00) che la società legittimataria, in conformità a quanto disposto dall'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste con nota n.1338 del 24.03.2001, corrisponderà in cinque rate annuali costanti anticipate con l'interesse legale del 2,50% scalare, per un importo complessivo di €.11.897,78 (undicimilaottocentonovantasette/78) comprensivo dell'intero montante del capitale più interessi.

La prima rata di €. 2.379,55 (duemilatrecentosettantanove/55) è stata versata, come risulta dalla ricevuta bollettino di c.c.p. n.0075 rilasciata in data 17.11.2012 dalle [redacted] a seguito della nota n.33859 del 24.10.2012, con allegato piano di ammortamento relativo alla rateizzazione.

Le successive quattro rate avranno cadenza annuale dalla data di stipula del



Si precisa che nella copia offerta non sono rilevabili gli estremi della trascrizione dell'atto, circostanza indispensabile per il perfezionamento della procedura.

## **10. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E LICENZE IN CAPO ALLA SOCIETÀ**

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

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

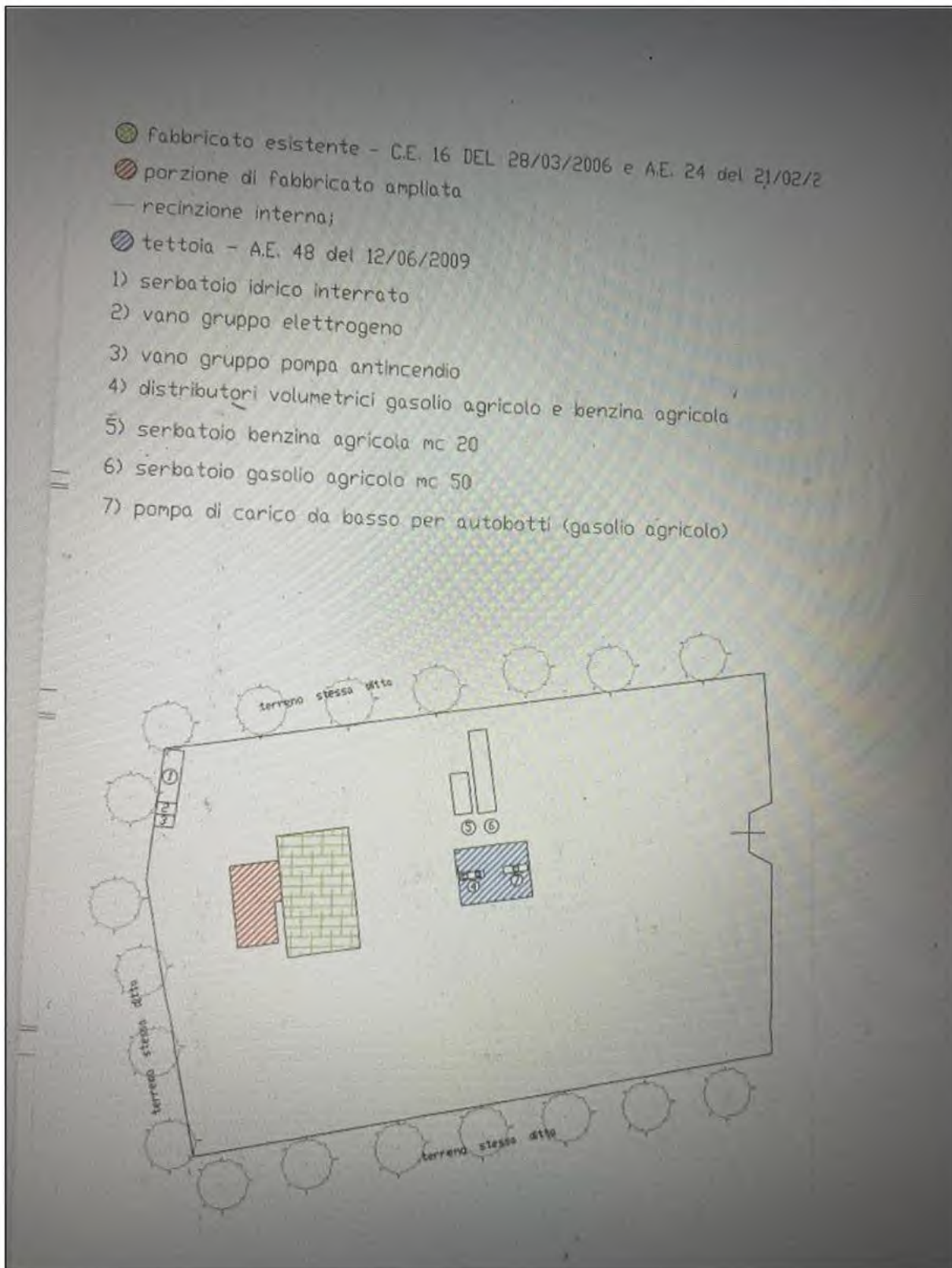
- Determina Dirigenziale di concessione n.185 del 15 Novembre 2005 a cura della Provincia Regionale di Trapani, che autorizzava la realizzazione di n.2 accessi carrabili pari a metri lineari 10 ciascuno e l'autorizzazione per il muro di recinzione da eseguirsi in fondi censiti in catasto in agro del Comune di Salemi al foglio 122, particelle 25, 26, 27 e 28;
- In data 06.02.2006 (pratica n.02/05) è stata rilasciata autorizzazione n.7 relativa alla realizzazione di una recinzione con apposizione di due cancelli su terreno distinto in catasto in agro del Comune di Salemi al foglio 122, particella 25, 26, 27 e 28;
- In data 28.03.2006 (pratica n.128/05) è stata rilasciata concessione n.16 relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire a deposito commerciale, carburanti e lubrificanti agricoli e/o all'agricoltura e collocazione di due serbatoi interrati per carburanti agricoli.
- In data 21.02.2007 (pratica n.115/06) è stata rilasciata autorizzazione n.23/A relativa ai lavori di chiusura di un portico e variante distributiva di un fabbricato da adibire alla vendita di carburante nel quale è previsto lo scarico delle acque reflue in fossa imhoff con sub irrigazione;
- In data 21.03.2007 (pratica n.115/06) è stata rilasciata autorizzazione n.24 (variante alla C.E. n. 16 del 28.03.2006) relativa ai lavori di chiusura di un portico e variante distributiva di un fabbricato da adibire alla vendita di carburante;

- In data 12.06.2009 (pratica n.87/08) è stata rilasciata autorizzazione n.48 relativa alla realizzazione di una tettoia in struttura metallica<sup>23</sup> su terreno distinto in catasto in agro del Comune di Salemi al foglio 122, particella 326;
- In data 17.11.2010 (pratica n.125/09) è stata rilasciata concessione n.45 finalizzata alla realizzazione di un locale da adibire a magazzino oli lubrificanti in ampliamento ad un fabbricato già autorizzato (C.E. 16/2006 – variante 24/2007). Interventi da eseguirsi su fondo distinto in catasto in agro del Comune di Salemi al foglio 122, particella 326, 26, 27 e 28;

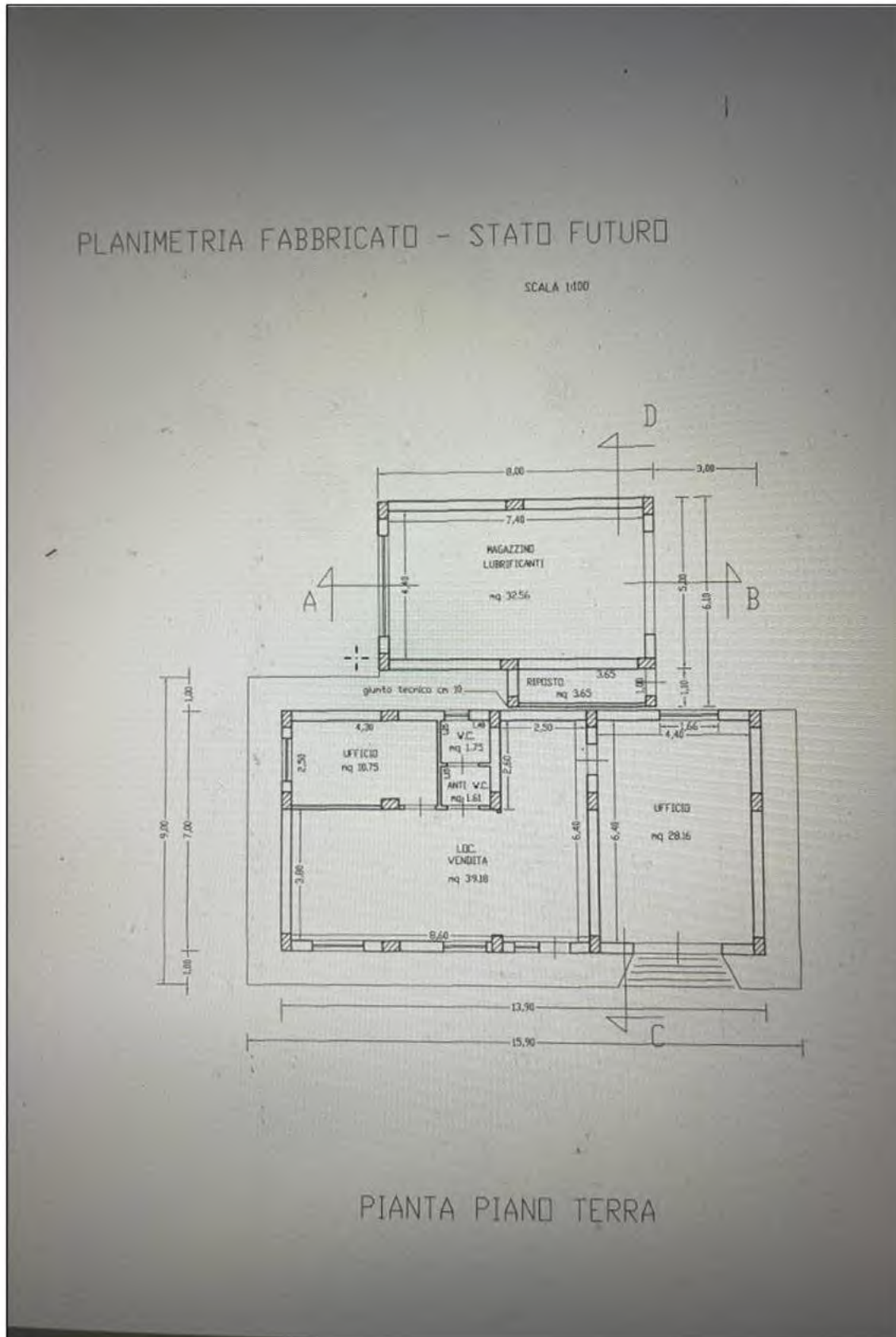
Vedasi, di seguito, stralcio elaborati grafici offerti dal comune di Salemi e riferiti all'ultimo titolo concessorio offerto ovvero sia Concessione 45/2010, cui si farà riferimento per la verifica sulla legittimità edilizio-urbanistica rispetto lo stato dei luoghi rilevati in sede di accesso.

---

<sup>23</sup> Per la quale viene rilasciata da parte del Genio Civile di Trapani autorizzazione n. 81280 del 27.03.2009



(tav. 2 allegata alla concessione 45 e varie)



- autorizzazione n.84003 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani (prot. n.9273/10) finalizzata alla costruzione di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. ad una elevazione fuori terra da destinare a magazzino oli lubrificanti;
- autorizzazione n.75919 del 22/03/2006 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani (prot. n.4792) finalizzata alla costruzione di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. nell'ambito del progetto per la realizzazione di un fabbricato da adibire a deposito commerciale carburanti e lubrificanti.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi riscontrati e l'ultimo titolo concessorio rilasciato offerto<sup>24</sup> emergono le seguenti criticità:

- a) Difformità sui fronti del manufatto edilizio;
- b) Diversa parziale destinazione d'uso;
- c) Definizione di nuovo volume e nuove superfici coperte.
- d) Presenza di un container prefabbricato;
- e) Presenza di varie strutture metalliche, alcune delle quali dotate di copertura.

In particolare, con riguardo ai vincoli urbanistici presenti ed avuto riguardo al c.d condono straordinario<sup>25</sup>, ad avviso di questo consulente, si ritiene plausibile autorizzare esclusivamente le difformità sui fronti e la diversa parziale destinazione d'uso<sup>26</sup>(punti A-B) mentre per le rimanenti criticità<sup>27</sup>(punti C-D-E) si ritiene di stimare i costi per la rimessione in pristino al titolo concessorio. Pertanto si ritiene di stimare i costi per attuare le suddette attività in 15.000 euro complessivi.

<sup>24</sup> Ci si riferisce alla C.E. 45/2010

<sup>25</sup> Attivabili nelle procedure esecutive e/o concorsuali.

<sup>26</sup> Con l'ausilio di una SCIA previo acquisizione dei preventivi pareri di merito

<sup>27</sup> Per le quali non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 DPR 380/2001 s.m.i.

### **10.2 Certificato di Destinazione Urbanistica**

In relazione alla destinazione urbanistica dei fondi in esame, con istanza prot. 9871 del 04/05/2023, questo perito invitava gli Uffici competenti ad offrire apposito certificato di destinazione urbanistica. In particolare, il documento in parola, veniva rilasciato allo scrivente in data 06/06/2023 e per i terreni, oggetto di questa relazione, in capo alla società fallita ed in particolare fondo rustico censito al foglio 122, particella 326 prescrive testualmente:

*"[...] che gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa n°122, particelle: 26 per il 77% circa, 337 per il 46% circa, 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. E/1 (verde agricolo).*

*In tale zona è consentita l'edificazione per uso residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli nel rispetto della densità edilizia di 0,03 mc/mq. Nell'ambito della stessa densità edilizia possono essere consentiti attrezzature per il rifornimento, la riparazione e il ristoro del movimento veicolare. Vi sono altresì ammesse al di fuori della densità fondiaria costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come stalle, finili, silos, ricoveri, ecc.... in relazione ai fabbisogni delle singole aziende. 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. [...]"*

*"[...] 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 AUTOSTRADALE"***

*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 AUTOSTRADALE 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 L.R. 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. [...]"*

*"[...] che gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa n°122, particelle: 42 per il 34% circa, 59 per il 51% circa, 337 per il 5% circa, **326** per l'15% circa, 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 SEDE AUTOSTRADALE"*

*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 SEDE AUTOSTRADALE 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 L.R. 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. [...]"*

*"[...] che l'immobile/Terreno sito in territorio di Salemi, distinto in catasto al foglio di mappa n°81, particella 662, a norma del vigente Piano Particolareggiato di Risanamento approvato con Delibera di C.C. n° 103 del 08/08/1981 così come integrato dal D.P.R.S. del 26/08/1982, ricade in zona priva di destinazione (zona bianca (, ove è inibita ogni forma di edificazione. [...]"*

*"[...] 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 e3 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 [...]"***

### **10.3 Elenco autorizzazioni rilasciate alla società fallita**

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.

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti

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	Deposito commerciale situato in Salemi contrada Capitisseti	Licenza di esercizio - Prot. N. 2019A14295	Deposito commerciale di prodotti energetici e di oli lubrificanti	40 mc (benzina senza piombo) 90 mc (gasolio) 50 mc (gasolio colorato denaturato)		02/12/2021	SOSPESA		In riscontro alla nota prot. N. 4891/R.U. del 17/03/2023 a cura della Liquidazione Giudiziale Tantarò Petroli, l'Ufficio delle Dogane di Trapani con provv. del 30/03/2023 sospendeva il codice ditta/accisa in parola

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	Deposito commerciale situato in Salemi contrada Capitisseti	D.D.229 del 25/02/2008	Concessione relativa a un deposito di oli minerali ad uso commerciale (per la cui composizione si rimanda al corpo della relazione)	200		25/02/2008	ATTIVA		/

<sup>28</sup> Ed inoltre codice accisa per quanto attiene gli oli lubrificanti in confezioni sigillate

A seguire si riporta estratto del documento rilasciato dall' Agenzia delle Dogane di  
Trapani associato al codice accise

[REDACTED]

[REDACTED]

**ACCISA SUI PRODOTTI ENERGETICI**

Protocollo [REDACTED]

[REDACTED]

Visto il decreto legislativo del 26 ottobre 1995, 504 (Testo Unico delle disposizioni legislative concernenti le imposte sulla produzione e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative) e successive modifiche;

Vista la denuncia presentata in data 01/12/2021 - Prot. 20188;

Vista la licenza già rilasciata in data 20/10/2006 - Prot. 2006/A/13459, modificata da ultimo in data 18/12/2019 - Prot. 2019/A/14295;

Si rilascia alla Ditta [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentata dal Sig. [REDACTED] in qualità  
di Esercente

**LICENZA**

per l'esercizio delle seguenti Attività - Tipi impianto - Prodotti:

Stoccaggio - Deposito commerciale

- Gasolio colorato/ denaturato (olio da gas)
- Benzine senza piombo
- Gasolio (olio da gas)

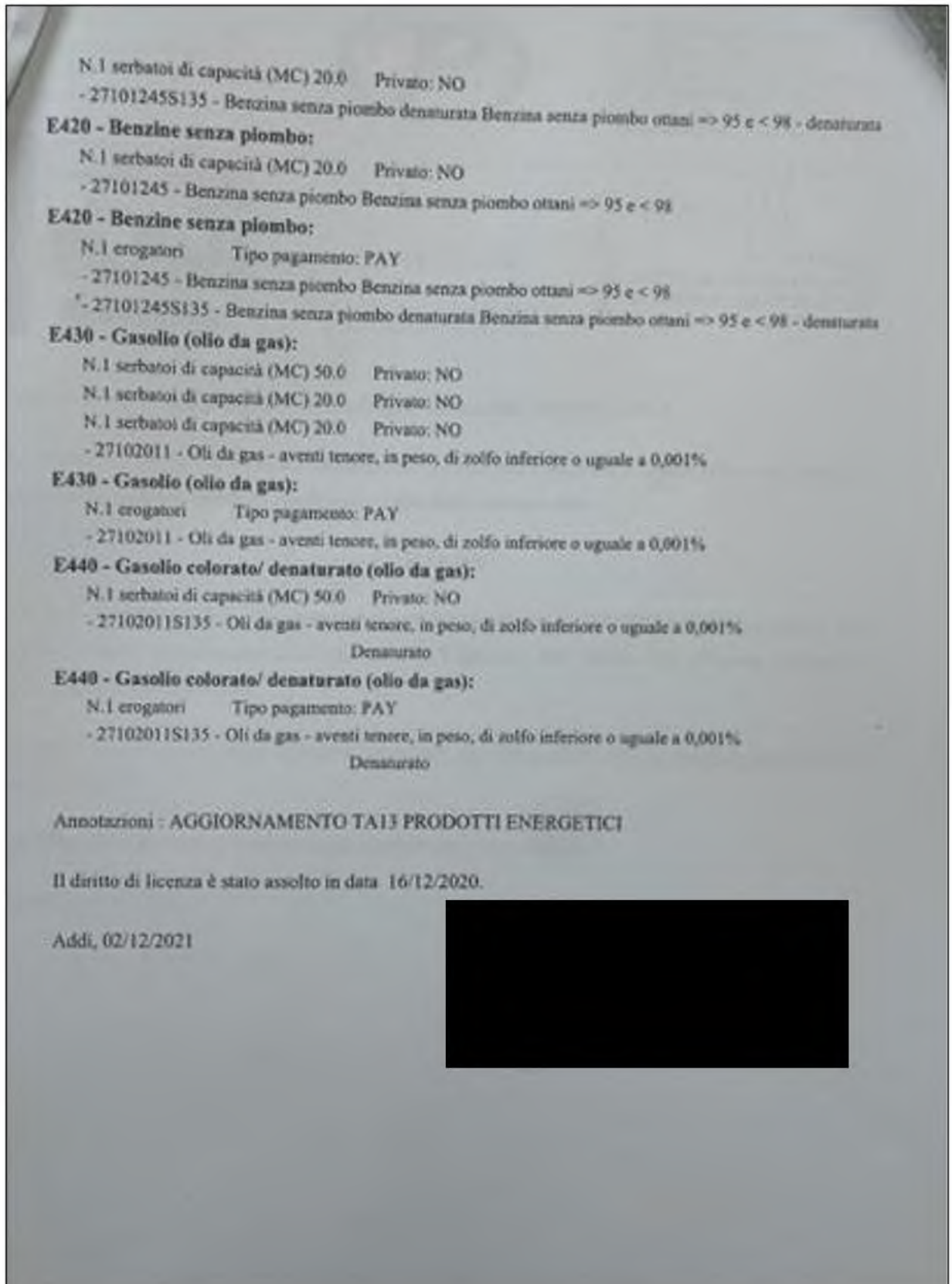
Impianto situato in C/DA CAPITISSETI STRADA PROVINCIALE SNC - SALEMI - 91018 (TP);  
Al predetto impianto è attribuito CODICE DITTA [REDACTED]

Numero Colonnine : 2

Prodotti:

E420 - Benzine senza piombo:

[REDACTED]



A seguire si riporta estratto del documento rilasciato dall' Agenzia delle Dogane di  
Trapani associato al codice accise

	Prot. N°
<b>IMPOSTA ERARIALE DI CONSUMO SU BITUME/OLI LUBRIFICANTI</b>	
<b>LICENZA DI ESERCIZIO</b>	
[REDACTED]	
Visto il decreto legislativo n.504 del 26 ottobre 1995 (Testo Unico delle disposizioni legislative concernente le imposte sulle produzioni e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative). Vista la denuncia presentata in data 19/10/2006 dalla ditta [REDACTED] - P.I./C.F. [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED]	
Si rilascia alla Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED] - C.F.	
LICENZA	
per l'esercizio di :	
<b>DEPOSITO COMMERCIALE - BITUMI,OLI LUBRIFICANTI</b>	
Situato in C/DA CAPITISSETI STRADA PROVINCIALE - SALEMI (TP) Al predetto impianto è attribuito il codice ditta [REDACTED]	
CONFEZIONI SIGILLATE OLI LUBRIFICANTI (Kg) : 17800	
Oli lubrificanti: N.0 serbatoi di capacità(MC) 20	
Il diritto di licenza, pari a Euro 51.65 è stato assolto con quietanza n. 5630 del 13.10.2006 rilasciata dalla Sezione di Tesoreria Provinciale dello Stato di Trapani.	
Addì, 20/10/2006	
	[REDACTED]

Con riguardo al certificato di prevenzione incendi<sup>29</sup> emerge che è stato rilasciato CPI n.1409 con scadenza 2012 cui seguiva rinnovo, alla data di questa perizia risulta che il deposito sia sprovvisto di CPI e che gli organi della Liquidazione abbiano dato incarico ad un Professionista per acquisire il suddetto certificato. Con nota pec del 21 Febbraio 2024. Il Professionista incaricato chiariva che fosse imminente il rilascio della suddetta autorizzazione. Si rimanda all'esame della documentazione ricevuta.<sup>30</sup>

Si aggiunga infine che la società è titolare dell'autorizzazione all'esercizio della professione di trasportatore su strada di merci ex art.10 regolamento CE n.1071/2009 con iscrizione al [REDACTED] che su istanza dell'Ufficio della Liquidazione allo stato risulta sospesa.

#### **10.4 Altre informazioni**

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>31</sup> precisavano quanto segue:

- in relazione allo stato di possesso del bene il Sig. [REDACTED] (classe 1970) precisa che: “[...] a far data dal 10/09/2023 sono stati apposti i sigilli da parte degli Uffici Concorsuali e l'impianto è stato chiuso [...]”;
- 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. [REDACTED] (classe 1970) precisa che: “[...] esistono esclusivamente le ipoteche come rilevabili dai 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. [REDACTED] (classe 1970) 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

<sup>29</sup> Sulla scorta della documentazione offerta dal tecnico incaricato della Liquidazione

<sup>30</sup> Cfr. allegato 14

<sup>31</sup> In particolare il legale rappresentante della società fallita e il legale rappresentante della società conduttrice Energia e Servizi s.r.l.

perizia il Sig. [REDACTED] (classe 1970) precisa che: “[...] per spese fisse e di manutenzione ordinaria si impiegano tra i 500 – 700 euro/anno [...]”;

- in relazione ad eventuali procedimenti giudiziari il Sig. [REDACTED] (classe 1970) precisa che: “[...] a sua notizia non sussiste il caso [...]”;
- in relazione ad ogni ulteriore notizia e/o informazione da offrire all’acquirente il Sig. [REDACTED] (classe 1970) precisa che: “[...] l’impianto di videosorveglianza è parzialmente funzionante [...]”;

Nel corso degli accertamenti condotti è stata parimenti offerta documentazione da parte dell’Ufficio Metrico competente per territorio che nel corso delle verifiche condotte non ha rilevato anomalie di sorta.

Si aggiunga che nel corso degli accessi e delle visite condotte non sono stati offerti i fascicoli tecnici contenente il manuale o libretto di istruzioni d’uso e manutenzione delle varie apparecchiature presenti.

## **11. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

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:

- Deposito commerciale con accesso dalla SP 50 snc costituito dai corpi di fabbrica, area di sedime e le apparecchiature connesse tutte a servizio dell’azienda il tutto censito al N.C.E.U. foglio 122, particella 326, sub. 3

### **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:



Per i fabbricati legittimati urbanisticamente e le aree associate:

Si è proceduto con il metodo per comparazione diretta. Nello specifico, il metodo, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto i beni da stimare. Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto<sup>32</sup>. Preliminarmente è stata determinata l'estensione dell'immobile calcolata in base alla superficie commerciale<sup>33</sup>, con le tolleranze consentite, per le quali occorre tener conto sia della forma dell'immobile che delle difficoltà oggettive incontrate per il suo rilievo. La superficie così determinata è stata moltiplicata al prezzo unitario individuato ottenendo il valore di stima complessivo.

Per le apparecchiature e/o le attrezzature connesse allo stabilimento:

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  $Kv = (T-N) / T^{34}$  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:

<sup>32</sup> Nomisma, quotazioni estratte da internet e dei valori immobiliari dichiarati.

<sup>33</sup> Con riferimento al DPR 138/1998 e al MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari edito da Agenzia delle Entrate

<sup>34</sup> Considerato 30 anni

- 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>35</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:

$$Ps = Pm \times Kdp$$

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>36</sup>;
- Stima Eventuali Valori per brevetti e marchi.

Questo consulente è stato autorizzato alla nomina della Dott.ssa [REDACTED] iscritta all'ordine dei commercialisti della provincia di Palermo, con studio in [REDACTED]. Pertanto per queste specifiche fattispecie si rimanda alle conclusioni cui giunge il Professionista<sup>37</sup>. In questa sede verrà estrapolato il dato di stima offerto per la definizione del valore complessivo.

<sup>35</sup> Desunto da quotazioni e/o listini ufficiali

<sup>36</sup> Incluso le licenze

<sup>37</sup> Cfr. allegato 12

#### Per i beni mobili (arredi) e beni mobili registrati

Il criterio di stima prescelto è del tipo sintetico-comparativo. La valutazione è stata condotta sulla scorta della esperienza maturata in altre procedure e arricchita sulla base dei prezzi correnti di beni simili, attingendo ad indagini di mercato sia locali che nazionali sia di usato sia di nuovo<sup>38</sup>. La valutazione offerta deve intendersi, da parte dell'acquirente, nello stato di "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e/o difetti con assunzione a carico dell'acquirente dei costi di riparazione, trasporto oltre di tutti gli oneri e/o i costi ulteriori finalizzati alla messa in esercizio o uso del bene. Si aggiunga inoltre che non sono state offerti, né sono stati rivenuti durante l'inventario, per le singole apparecchiature, i libretti di uso e manutenzione. Laddove sono stati offerti i libretti di circolazione e/o altra documentazione si rimanda al verbale di inventario.

#### Per le rimanenze di magazzino

In relazione al procedimento di stima, si precisa, che lo stesso è formulato con procedimento comparativo e diretto. Nello specifico, si è proceduto ad attribuire una valutazione attraverso un'analisi dei prezzi praticati nel comparto di vendita nazionale, avuto riguardo delle peculiarità del prodotto. La valutazione offerta che segue deve intendersi, da parte dell'acquirente, nello stato di "visto e piaciuto" considerato che in alcuni casi il prodotto giace da qualche tempo in stabilimento e che la valutazione che segue è franco movimentazione, carico e trasporto del prodotto. Dunque, sarà cura dell'acquirente attivarsi con idonea apparecchiatura per il carico della merce ed il conseguente recapito a destinazione. A quanto sin qui riferito si aggiunga che, stante le peculiarità del prodotto e le condizioni di contesto, di concerto con l'Ufficio della Liquidazione, si procederà attraverso una valutazione a prezzo di realizzo (IVA esclusa). Tali beni sono commercializzabili solo da soggetti provvisti di specifiche licenze.

---

<sup>38</sup> Opportunamente abbattuto in ragione dello stato, della vetusta e della obsolescenza funzionale rilevata

**11.2 Valore di mercato del compendio aziendale beni mobili e beni immobili**

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

**a) beni immobili**

Locali ufficio, magazzino e piazzale antistante<sup>39</sup> =

**Va= 97,30 mq x 650 euro/mq + 43,65 mq x 320 euro/mq + 73,05 mq x 320 euro/mq= 100.590,31 € pari a **100.590 euro in c.t.****

**b) beni mobili e beni mobil registrati**

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

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMENTO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
1	STANZA INGRESSO	1	DISPENSER AMUCHINA	/	/	€ 16,00	€ 16,00
2	STANZA INGRESSO	1	OROLOGIO	/	/	€ 4,00	€ 4,00
3	STANZA INGRESSO	1	BACHECA PER AVVISI	/	/	€ 3,00	€ 3,00
4	STANZA INGRESSO	1	ESTINTORE	/	L'ASSISTENZA DEGLI ESTINTORI È FORNITA DALLA DITTA TODARO	€ 6,00	€ 6,00
5	STANZA AMMINISTRAZIONE	1	TAVOLO ROTONDO DI COLORE NERO	/	/	€ 66,00	€ 66,00
6	STANZA AMMINISTRAZIONE	4	SEDIE GRIGIE SENZA BRACCIOLI	/	/	€ 13,00	€ 52,00
7	STANZA AMMINISTRAZIONE	1	ARMADIO IN TRUCIOLATO CON DUE ANTE SCORREVOLI DI COLORE GRIGIO E NERO	/	/	€ 77,00	€ 77,00

<sup>39</sup> Superficie omogeneizzata ai sensi del DPR 138/98 – MOSI Manuale operativo stime immobiliari edito Agenzia delle Entrate

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
8	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	COLONNINA EROGATRICE DA ARREDAMENTO VINTAGE DI COLORE ROSSO DI VECCHIA COSTRUZIONE	/	IL [REDACTED] DICHIARA APPARTENENTE ALLA FAMIGLIA TANTARO E NON ALLA SOCIETA' IN QUANTO PRESENTE NEL SETTORE DA DIVERSI ANNI	/	
9	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	LAMPADA PIANTANA	/	/	€ 5,00	€ 5,00
10	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	ARMADIO IN METALLO DI COLORE GRIGIO CON N.2 ANTE	/	/	€ 41,00	€ 41,00
11	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	SEDIA CON ROTELLE DI COLORE GRIGIO SENZA BRACCIOLI	/	/	€ 10,00	€ 10,00
12	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	SEDIA CON ROTELLE DI COLORE GRANATO CON BRACCIOLI	/	/	€ 10,00	€ 10,00
13	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	SEDIA CON ROTELLE DI COLORE NERO CON BRACCIOLI	/	/	€ 23,00	€ 23,00
14	STANZA AMMINISTRAZI ONE	2	SCRIVANIE IN TRUCIOLATO DI COLORE GRIGIO E NERO	/	/	€ 27,00	€ 54,00
15	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	ARMADIO IN TRUCIOLATO CON 5 ANTE CHIUSE, N.2 ANTE APERTE, N.2 ANTE IN VETRO E N.4 CASSETTI	/	/	€ 98,00	€ 98,00
16	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	CASSAFORTE	/	SENZA CHIAVI E [REDACTED] DICHIARA DI NON ESSERE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'	/	

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
17	STANZA AMMINISTRAZI ONE	2	CESTINI	/	/	€ 1,00	€ 2,00
18	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	SPLIT CONDIZIONATORE CON COMPRESSORE ESTERNO	/	/	€ 55,00	€ 55,00
19	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	CASSETTIERA CON 4 CASSETTI DI COLORE GRIGIO	/	/	€ 22,00	€ 22,00
20	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	CALCOLATRICE	/	/	€ 27,00	€ 27,00
21	STANZA AMMINISTRAZI ONE	1	LAMPADA DA TAVOLO	/	/	€ 2,00	€ 2,00
22	STANZA AMMINISTRAZI ONE	2	CASSETTIERE NERE CON 3 CASSETTI CADAUNO	/	/	€ 14,00	€ 28,00
23	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	ARMADIO IN METALLO CON ANTE SCORREVOLI DI COLORE GRIGIO	/	/	€ 160,00	€ 160,00
24	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	ARMADIO CON QUATTRO SPORTELLI IN TRUCIOLATO DI COLORE GRIGIO	/	/	€ 55,00	€ 55,00
25	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	FRIGO	/	/	€ 45,00	€ 45,00
26	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	MACCHINETTA DEL CAFFE CON MOBILE NERO	/	/	€ 23,00	€ 23,00
27	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	CESTINO	/	/	€ 1,00	€ 1,00
28	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	MOBILE GRIGIO SENZA SPORTELLI CON CASSETTO	/	/	€ 16,00	€ 16,00

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
29	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	SERVER	/	/	€ 213,00	€ 213,00
30	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	TASTIERA E MONITOR DI VECCHIA DATA	/	/	A STIMA	€ 20,00
31	STANZA RIPOSTIGLIO CON VETRATA ANTERIORE	1	VECCHIO COMPUTER PORTATILE	/	NON FUNZIONANTE	A STIMA	€ 50,00
32	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	MOBILE SCRIVANIA DIVISORE DI COLORE LEGNO CHIARO	/	/	€ 44,00	€ 44,00
33	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	COMPUTER ASSEMBLATO COMPLETO DI TASTIERA MOUSE E VIDEO	/	/	€ 57,00	€ 57,00
34	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	CALCOLATRICE	/	/	€ 27,00	€ 27,00
35	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	MOBILETTO DI COLORE LEGNO CHIARO PORTA STAMPANTE	/	/	€ 19,00	€ 19,00
36	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	STAMPANTE	/	/	€ 18,00	€ 18,00
37	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	PORTA DOCUMENTI IN PLASTICA A 4 RIPIANI	/	/	€ 3,00	€ 3,00
38	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	CESTINO	/	/	€ 1,00	€ 1,00
39	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	BACHECA PORTA CHIAVI	/	/	€ 10,00	€ 10,00
40	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	CASSETTIERA ATTACCATA AL MOBILE DIVISORE CON TRE CASSETTI	/	/	€ 10,00	€ 10,00

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
41	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	MENSOLA DI COLORE LEGNO	/	/	€ 2,00	€ 2,00
42	STANZA UFFICIO OPERATIVO	2	SCHEDARI METALLICI	/	/	€ 39,00	€ 78,00
43	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	POS NERO	/	/	€ 28,00	€ 28,00
44	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	POS BIANCO	/	/	€ 28,00	€ 28,00
45	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	POS ROSSO	/	/	€ 28,00	€ 28,00
46	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	TELEFONO	/	/	€ 9,00	€ 9,00
47	STANZA UFFICIO OPERATIVO	2	MODEM	/	/	€ 14,00	€ 28,00
48	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	CORDELESS BIANCO	/	/	€ 7,00	€ 7,00
49	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	SWITCH	/	/	€ 13,00	€ 13,00
50	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	QUADRO ELETTRICO	/	/	associato alla stima del bene immobile	
51	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	BACHECA PER AVVISI/APPUNTI	/	/	€ 3,00	€ 3,00



N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
52	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	MOBILETTO BASSO DI COLORE LEGNO CON 2 ANTINE CHIUSE E PARTE APERTA	/	/	€ 43,00	€ 43,00
53	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	STAMPANTE/FOTOCOPIAT RICE	/	/	€ 25,00	€ 25,00
54	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	SCRIVANIA DI COLORE GRIGIO E NERO CON 3 CASSETTI	/	/	€ 27,00	€ 27,00
55	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	COMPUTER ASSEMBLATO COMPLETO DI TASTIERA MOUSE E MONITOR ASUS	/	/	€ 57,00	€ 57,00
56	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	MOBILE APERTO DI COLORE GRIGIO	/	/	€ 12,00	€ 12,00
57	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	SCRIVANIA GRIGIA	/	/	€ 20,00	€ 20,00
58	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	CESTINO	/	/	€ 1,00	€ 1,00
59	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	COMPUTER ASSEMBLATO CON TASTIERA MOUSE E VIDEO PACHARD	/	/	€ 57,00	€ 57,00
60	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	CALCOLATRICE	/	/	€ 27,00	€ 27,00
61	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	PORTA DOCUMENTI DI COLORE ARANCIONE	/	/	€ 3,00	€ 3,00
62	STANZA UFFICIO OPERATIVO	2	MENSOLE DI COLORE GRIGIO	/	/	€ 2,00	€ 4,00

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
63	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	SCRIVANIA PORTA STAMPANTE	/	/	€ 20,00	€ 20,00
64	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	STAMPANTE	/	NON FUNZIONANTE	€ 10,00	€ 10,00
65	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	CASSETTIERA DI COLORE GRIGIO CON 4 CASSETTI	/	/	€ 16,00	€ 16,00
66	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	SEDIA CON ROTELLE DI COLORE NERO SENZA BRACCIOLI	/	/	€ 16,00	€ 16,00
67	STANZA UFFICIO OPERATIVO	2	SEDIE CON ROTELLE DI COLORE GRIGIO SENZA BRACCIOLI	/	/	€ 16,00	€ 32,00
68	STANZA UFFICIO OPERATIVO	2	SEDIE DI COLORE NERO CON ROTELLE E BRACCIOLI	/	/	€ 6,00	€ 12,00
69	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	SEDIA DI COLORE NERO CON ROTELLE E BRACCIOLI	/	DANNEGGIATA	€ 6,00	€ 6,00
70	STANZA UFFICIO OPERATIVO	1	SPLIT CONDIZIONATORE CON COMPRESSORE ESTERNO	/	/	€ 55,00	€ 55,00
71	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	ARMADIETTO CON DUE ANTE DI COLORE NOCE CHIARO	/	/	€ 55,00	€ 55,00
72	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	ARMADIETTO CON DUE ANTE DI COLORE NOCE	/	/	€ 76,00	€ 76,00
73	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	CASSAFORTE MATRICOLA 6296 COMPLETA DI CHIAVI APPESE E APERTA	/	/	€ 30,00	€ 30,00
74	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	MONITOR	/	/	€ 28,00	€ 28,00

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
75	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	VIDEOREGISTRATORE PER VIDEOSORVEGLIANZA	/	NON FUNZIONANTE	€ 20,00	€ 20,00
76	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	GRUPPO CONTINUITA'	/	/	€ 17,00	€ 17,00
77	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	VIDEOREGISTRATORE PER IMPIANTOVIDEOSORVEGL IANZA	/	FUNZIONANTE	€ 70,00	€ 70,00
78	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	CONTA BANCONOTE	/	/	€ 75,00	€ 75,00
79	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	SCRIVANIA DI COLORE NOCE	/	/	€ 30,00	€ 30,00
80	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	LAMPADA DI COLORE NERO	/	/	€ 6,00	€ 6,00
81	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	TELEFONO CORDELESS	/	/	€ 7,00	€ 7,00
82	STANZA UFFICIO SINGOLO	2	SEDIE GRIGIE SENZA BRACCIOLI	/	/	€ 16,00	€ 32,00
83	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	SEDIA ROSSA CON ROTELLE E BRACCIOLI	/	/	€ 16,00	€ 16,00
84	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	MOBILETTO CON DUE ANTE DI COLORE NOCE	/	/	€ 76,00	€ 76,00
85	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	MOBILETTO CON N.1 ANTA DI COLORE NOCE E N. 3 CASSETTI	/	/	€ 48,00	€ 48,00
86	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	STAMPANTE	/	/	€ 39,00	€ 39,00

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
87	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	MODEM	/	/	€ 14,00	€ 14,00
88	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	MENSOLA SU TRE APPOGGI	/	/	€ 2,00	€ 2,00
89	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	MENSOLA SU DUE APPOGGI	/	/	€ 2,00	€ 2,00
90	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	SPLIT CONDIZIONATORE CON COMPRESSORE ESTERNO	/	/	€ 55,00	€ 55,00
91	STANZA UFFICIO SINGOLO	4	TASTIERE VECCHIE	/	/	A STIMA	€ 20,00
92	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	CASE COMPUTER GRIGIO E VECCHIO	/	/	A STIMA	€ 20,00
93	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	STAMPANTE VECCHIA	/	/	A STIMA	€ 20,00
94	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	GRUPPO CONTINUITA'	/	/	€ 17,00	€ 17,00
95	STANZA UFFICIO SINGOLO	1	CASSETTA DI LEGNO COLORE NOCE	/	/	€ 5,00	€ 5,00
96	WC INTERNO CON ANTIBAGNO	1	SCALDABAGNO ELETTRICO	/	/	€ 40,00	€ 40,00
97	WC INTERNO CON ANTIBAGNO	1	MENSOLA	/	/	€ 2,00	€ 2,00
98	WC INTERNO CON ANTIBAGNO	1	SPECCHIO	/	/	€ 8,00	€ 8,00

Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
99	WC INTERNO CON ANTIBAGNO	1	PORTA CARTA	/	/	€ 1,00	€ 1,00
100	WC INTERNO CON ANTIBAGNO	1	CASSETTA MEDICA	/	/	€ 5,00	€ 5,00
101	WC ESTERNO	1	SCALDINO ELETTRICO	/	/	€ 21,00	€ 21,00
102	WC ESTERNO	1	PORTA ROTOLO CARTA	/	/	€ 1,00	€ 1,00
103	WC ESTERNO	1	CASSETTA MEDICA	/	/	€ 5,00	€ 5,00
104	WC ESTERNO	1	ATTACCAPANNI	/	/	€ 2,00	€ 2,00
105	WC ESTERNO	1	MENSOLA	/	/	€ 2,00	€ 2,00
106	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	AUTOVETTURA MARCA MERCEDES TARGATO [REDACTED]	478388	FUNZIONANTE	€ 3.000,00	€ 3.000,00
107	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	TAVOLO DA LAVORO CON CHIAVI SALDATRICE UNA BATTERIA E ATTREZZI VARI	/	/	€ 65,00	€ 65,00
108	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	2	SCAFFALATURE IN METALLO A 4 RIPIANI CON MATERIALE DI CONSUMO VARIO	/	/	€ 65,00	€ 130,00
109	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	VALIGIA PORTA ATTREZZI	/	/	€ 21,00	€ 21,00

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
110	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	CARICABATTERIE	/	/	€ 16,00	€ 16,00
111	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	BOOSTER	/	/	€ 15,00	€ 15,00
112	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	SCAFFALE IN METALLO A 5 RIPIANI	/	/	€ 19,00	€ 19,00
113	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	ARMADIO IN METALLO A N. 2 ANTE DI COLORE GRIGIO SCURO	/	/	€ 55,00	€ 55,00
114	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	ARMADIO IN METALLO DI COLORE GRIGIO CHIARO CON DUE ANTE SCORREVOLI	/	/	€ 110,00	€ 110,00
115	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	APPENDIABITI DI COLORE NERO	/	/	€ 6,00	€ 6,00
116	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	SCAFFALE IN METALLO CON 5 RIPIANI DI COLORE GRIGIO	/	/	€ 19,00	€ 19,00
117	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	MENSOLA CON TRE APPOGGI	/	/	€ 2,00	€ 2,00
118	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	CARRELLO DA LAVORO CON UTENSILI	/	/	€ 36,00	€ 36,00
119	GARAGE ALL'INTERNO DEL	1	LAMPADA ALOGENA PIANTANA	/	/	€ 5,00	€ 5,00

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
	FABBRICATO IN MURATURA						
120	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	BILANCIA BILICO DI COLORE VERDE	/	DICHIARA APPARTENENTE ALLA FAMIGLIA TANTARO E NON ALLA SOCIETA'	/	
121	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	CASSETTA VERDE IN METALLO PORTA ATTREZZI	/	/	€ 5,00	€ 5,00
122	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	SCALETTA METALLICA	/	/	€ 9,00	€ 9,00
123	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	ESTINTORE	/	/	€ 4,00	€ 4,00
124	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA	1	TAGLIAERBA	/	/	€ 24,00	€ 24,00
125	GARAGE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO IN MURATURA		PRODOTTO OLEARIO QUANTIFICATO DA ADM				VEDI PARAGRAF O SPECIFICO
126	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	RECIPIENTE IN ALLUMINIO ALL'ESTERNO DEI BOX DA 500 L C.CA	/	/	€ 58,00	€ 58,00
127	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	GRUPPO ELETTROGENO COMPLETO CON SCRITTA MECC ALTE	/	/	€ 550,00	€ 550,00
128	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	3	SCAFFALI IN METALLO CON PEZZI DI RICAMBIO VARI	/	/	€ 19,00	€ 57,00

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
129	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	POMPA PER INSAPONARE DURANTE I LAVAGGI DEGLI AUTOMEZZI	/	/	€ 15,00	€ 15,00
130	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	2	ESTINTORI	/	/	€ 4,00	€ 8,00
131	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	TRANSPALLET DI COLORE GIALLO	/	/	€ 30,00	€ 30,00
132	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	GRUETTA MANUALE DI COLORE CELESTE	/	/	€ 47,00	€ 47,00
133	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	AUTOCLAVE GRIGIO	/	/	associato alla stima del bene immobile	
134	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	INGRASSATORE BLU	/	/	€ 11,00	€ 11,00
135	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	INGRASSATORE BIANCO	/	/	€ 11,00	€ 11,00
136	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	PALA	/	/	€ 5,00	€ 5,00
137	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	FORCA	/	/	€ 5,00	€ 5,00
138	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	PICO	/	/	€ 3,00	€ 3,00
139	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	TAGLIAERBA	/	/	€ 24,00	€ 24,00
140	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	RICAMBIO PER POMPA	/	/	€ 50,00	€ 50,00



Parte I: Perizia di stima dei beni mobili e dei beni immobili ubicati in agro del Comune di Salemi in  
contrada Capitisseti

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
141	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	QUADRO ELETTRICO	/	/	associato alla stima del bene immobile	
142	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	2	POMPE CON BOLLA SOPRA	/	/	€ 30,00	€ 60,00
143	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	COMPRESSORE	/	/	€ 38,00	€ 38,00
144	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	ESTINTORE	/	/	€ 4,00	€ 4,00
145	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	7	RECIPIENTI IN PLASTICA CON STRUTTURA METALLICA	/	INVENTARIATI DALLA ADM	€ 31,00	€ 217,00
146	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	2	RECIPIENTI IN METALLO	/	INVENTARIATI DALLA ADM	€ 19,00	€ 38,00
147	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	2	FUSTI IN PLASTICA PRIVI DI ETICHETTA	/	INVENTARIATI DALLA ADM	€ 10,00	€ 20,00
148	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	TUBO AVVOLTO	/	/	€ 4,00	€ 4,00
149	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	SCALA A PIOLI IN ALLUMINIO	/	/	€ 13,00	€ 13,00
150	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	BILANCIA BILICO DI COLORE BIANCO	/	IL [REDACTED] DICHIARA APPARTENENTE ALLA FAMIGLIA TANTARO E NON ALLA SOCIETA'	/	/

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMENTO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
151	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	1	BILANCIA BILICO DI COLORE AZZURRO	/	IL [REDACTED] DICHIARA APPARTENENTE ALLA FAMIGLIA TANTARO E NON ALLA SOCIETA'	/	
152	BOX APERTI IN STRUTTURA METALLICA	2	SCAFFALATURE IN METALLO E LEGNO CON MATERIALE VARIO	/	/	€ 19,00	€ 38,00
153	SPAZIO ADIACENTE IMMOBILE IN MURATURA	1	FURGONE MARCA CITROEN TARGATO [REDACTED]	212732	FUNZIONANTE	€ 2.500,00	€ 2.500,00
154	SPAZIO ADIACENTE IMMOBILE IN MURATURA	1	RIMORCHIO TARGATO [REDACTED]	/	/	€ 287,00	€ 287,00
155	SPAZIO ADIACENTE IMMOBILE IN MURATURA	3	CONTENITORI PER SPAZZATURA DI COLORE GIALLO BLU E GRIGIO	/	/	€ 7,00	€ 21,00
156	SPAZIO LUNGO IL RECINTO PERIMETRALE	1	IDROPULITRICE DI COLORE GIALLO	/	/	€ 47,00	€ 47,00
157	SPAZIO LUNGO IL RECINTO PERIMETRALE	1	SPARGI SCHIUMA PER AUTOLOVAGGIO AUTOMEZZI	/	/	€ 15,00	€ 15,00
158	SPAZIO LUNGO IL RECINTO PERIMETRALE	1	TETTOIA IN METALLO PRIVA DI COPERTURA	/	/	VEDASI PARAGRAFO SPECIFICO	
159	SPAZIO LUNGO IL RECINTO PERIMETRALE	1	BOMBOLONE BIANCO CON SCRITTA KALORGAS	/	/	associato alla stima del bene immobile	
160	SPAZIO LUNGO IL RECINTO PERIMETRALE	1	VANO CON COMPRESSORE ARIA	/	/	€ 38,00	€ 38,00

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMENTO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
161	PENSILINA METALLICA PREFABBRICATA IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO DEL TERRENO RECINTATO	1	AUTOBOTTE MARCA IVECO COMPLETA DI SERBATOIO SCARRABILE TARGATO [REDACTED]	319528	FUNZIONANTE E CON AUTORIZZAZIONE PER IL TRASPORTO LIQUIDO INFIAMMABILE, LA CISTERNA È VUOTA COME DA VERIFICA ADM	€ 12.000,00	€ 12.000,00
162	PENSILINA METALLICA PREFABBRICATA IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO DEL TERRENO RECINTATO	1	AUTOBOTTE MARCA IVECO COMPLETA DI SERBATOIO SCARRABILE TARGATO [REDACTED]	236051	FUNZIONANTE E CON AUTORIZZAZIONE PER IL TRASPORTO LIQUIDO INFIAMMABILE, LA CISTERNA È VUOTA COME DA VERIFICA ADM	€ 14.000,00	€ 14.000,00
163	PENSILINA METALLICA PREFABBRICATA IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO DEL TERRENO RECINTATO	1	AUTOBOTTE MARCA FIAT COMPLETA DI SERBATOIO SCARRABILE TARGATO [REDACTED]	490547	NON FUNZIONANTE E SENZA CHIAVI SENZA AUTORIZZAZIONE PER TRASPORTO LIQUIDO INFIAMMABILE. LA CISTERNA È VUOTA COME DA VERIFICA ADM	€ 4.000,00	€ 4.000,00
164	PENSILINA METALLICA PREFABBRICATA IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO DEL TERRENO RECINTATO	1	DISTRIBUTORI A SINGOLA EROGAZIONE DI BENZINA	/	/	associato alla stima del bene immobile	
165	PENSILINA METALLICA PREFABBRICATA IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO	1	DISTRIBUTORE A DOPPIA EROGAZIONE DI GASOLIO AGRICOLO	/	/	associato alla stima del bene immobile	

N.O	LUOGO	QUA N.	DESCRIZIONE	KM ALLO STRUMEN TO	NOTE	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA TOTALE
	DEL TERRENO RECINTATO						
166	PENSILINA METALLICA PREFABBRICAT A IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO DEL TERRENO RECINTATO	2	ESTINTORI	/	/	€ 4,00	€ 8,00
167	PENSILINA METALLICA PREFABBRICAT A IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO DEL TERRENO RECINTATO	2	STRUTTURE METALLICHE ADIACENTI CON ALL'INTERNO 4 POMPE DI CARICO	/	/	VEDASI PARAGRAFO SPECIFICO	
168	PENSILINA METALLICA PREFABBRICAT A IN POSIZIONE CENTRALE ALL'INTERNO DEL TERRENO RECINTATO	6	SERBATOI LE CUI GIACENZE SONO STATE RILEVATE E QUANTIFICATE DALLA ADM	/	/	VEDASI PARAGRAFO SPECIFICO	

Da cui il totale stimato dei beni mobili e beni mobili registrati Vd risulta pari a **40.670 euro**.

c) apparecchiature

N. O	DESCRIZIONE	NUMERO	VALORE A NUOVO	Kn vita utile	Ko obsolescenza	Kn x Ko	VALORE DEPREZZATO
1	Serbatoio per gasolio da 50 mc	2	9.000,00 €	0,57	0,8	0,46	8.280,00 €
2	Serbatoio per benzina e/o gasolio da 20 mc	4	4.700,00 €	0,57	0,8	0,46	8.572,80 €
3	Erogatori	2	3.810,00 €	0,57	0,8	0,46	3.474,72 €
4	Tubazioni, connessioni e apparecchiature di controllo correlate <sup>40</sup>			/			7.114,63 €
A cui aggiungere <sup>41</sup> :							
	Pensilina metallica realizzata con profili in acciaio e copertura di lamiera						10.000,00 €
totale							37.442,15 €
<b>Vc risulta pari a 37.440 euro in c.t.</b>							

d) Avviamento commerciale e marchi

Compulsando la perizia della Dott.ssa [REDACTED]<sup>2</sup> emerge che la Professionista precisa" [...] *Analizzata la documentazione fornita dalla curatela fallimentare si ritiene che le perdite generate negli ultimi esercizi, nonché l'assenza di contratti di fornitura continuativa ad impianti di carburante, non lasciano intravedere la possibilità di ottenere un extraprofitto in caso di cessione.*

*Si ritiene comunque che il deposito abbia le potenzialità strutturali necessarie (capienza dei serbatoi) per migliorare le proprie performances. [...]"*

<sup>40</sup> Quale percentuale delle voci correlate

<sup>41</sup> Determinato a valore peso di ferro

<sup>42</sup> Cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti

Pertanto allo stato per il cespite in esame viene attribuito un valore associato pari a zero.

e) Rimanenze di magazzino

In questo paragrafo sulla scorta del verbale di inventario a cura di Funzionari ADM del 21 marzo 2023 vengono valorizzate le rimanenze di olio lubrificante in confezione sigillate come da elenco che segue.

Si precisa che, nel corso delle medesime operazioni del 21 marzo 2023, si è appurato che i sei serbatoi, adibiti allo stoccaggio di benzina denaturata ad uso agricolo, gasolio denaturato ad uso agricolo, gasolio bianco e benzina s.p. per autotrazione, presenti all'interno del deposito contengono quantità minime non valorizzabili e prive di positivo valore commerciale<sup>43</sup>. **Si aggiunga che con riguardo alle 5 cisternette della capacità di 1000 lt cadauno oggetto di sequestro preventivo disposto dalla Procura della Repubblica di Marsala e custodita all'interno della proprietà, risulta che successivamente siano state smaltite.**<sup>44</sup>

In particolare di seguito si riporta elenco dei beni inventariati da ADM.<sup>45</sup>

Olio Lubrificante in confezioni sigillate.			
N.	CONFEZIONI	Kg.	Totale Kg.
2	FUSTI	Kg. 180	360
18	CONFEZIONI	Kg. 3,56	64,08
1	CONFEZIONI DI GRASSO	Kg. 18	18
1	CONFEZIONE ENI ROTRA	17,6	17,6
2	CONFEZIONI ENI ARNICA 68	17,6	35,2
3	CONFEZIONI ENI OSO 68	17,6	52,8
1	CONFEZIONE ENI SIGMA 10-20	17,6	17,6
1	CONFEZIONE ENI ROTRA ATF	17,6	17,6
2	CONFEZIONI SENZA ETICHETTA	17,6	35,2
17	CONFEZIONI	Kg. 18	306
Totale olio lubrificante accertato in data 21.03.2023 ore 11,00			<b>924,08</b>

Pertanto sulla scorta delle superiori premesse il valore di stima totale **Vt somma a euro 2.400 in c.t.** che potrà essere acquistato da soggetti legittimati.

<sup>43</sup> Vedasi verbale del 21.03.2023 cfr. allegato 10

<sup>44</sup> Cfr. allegato 10

<sup>45</sup> ibidem

f) Valore di stima totale

Pertanto il valore di stima totale è pari a

$$Vt=Va+Vb+Vc+Vd+ Ve-R^{46}$$

$$Vt=100.590 \text{ euro}+40.686 \text{ euro}+37.440 \text{ euro}+0 \text{ euro}+ 2.400 \text{ euro}-15.000 \text{ euro} = \\ 166.116 \text{ euro}$$

## 12. CONCLUSIONI

Pertanto, sulla scorta delle superiori premesse, la piena proprietà<sup>47</sup> del compendio aziendale stimato (costituito da aree, fabbricati, apparecchiature correlate allo stabilimento) relativo ai beni mobili e immobili ubicati all'interno dell'area sita in Salemi Contrada Capitisseti, afferenti al deposito di carburante, ascende a euro 166.116 a €.

Descrizione sintetica suggerita

Compendio aziendale costituito da beni immobili, beni mobili registrati, beni mobili e apparecchiature correlate all'esercizio di impresa di un deposito di carburanti ubicato in agro del Comune di Salemi in contrada Capitisseti censito al NCEU foglio 122 particella 326 sub.3 (corpi di fabbrica in parte a destinazione uffici in parte a destinazione magazzino) e NCT foglio 122 particella 326 (area di sedime estesa in misura catastale 3.103). All'interno dell'area insistono in parte manufatti edilizi legittimati, giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Salemi n.45/2010, per i quali vi sono lievi difformità sanabili, ed in parte manufatti privi di titolo autorizzativo e per i quali si prevede la demolizione e la rimessione in pristino. 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 200 mc (gasolio, benzina senza piombo, gasolio denaturato e oli in confezioni sigillate). L'area ove

<sup>46</sup> a cui decurtare i costi per le regolarizzazione/demolizioni illustrati nel corpo della relazione.

<sup>47</sup> **Nella ipotesi che venga confermato il perfezionamento della acquisizione dell'area interessata dalla regia trazzera come illustrato nel corpo della relazione. In caso contrario sarà necessario sostenere spese, ad oggi non definibili, e svolgere attività e adempimenti presso i competenti PP.UU. a cura e spese dell'acquirente.**

insiste il compendio aziendale è gravata da vari vincoli. Si rimanda ad un esame integrale della perizia con allegati per gli opportuni dettagli del caso.

La presente relazione si compone di numero 63 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 22.02.2024

Il Perito stimatore

#### ALLEGATI

- 1- Nomina
- 2- Autorizzazione nomina Dott.ssa
- 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- Documentazione offerta da Ufficio Metrico
- 10- Documentazione offerta dagli Organi della procedura
- 11- Relazione Notarile
- 12- Perizia Dott.ssa
- 13- Documentazione relativa alla regia trazzera
- 14- Comunicazione CPI