

Antonio Spina,
ingegnere

Indirizzo: Via Mazzini n.37
91029 Santa Ninfa, TP

Indirizzo di posta elettronica:
antoniospina@hotmail.com
Pec:
antonio.spina@ordineingegneritrapani.it

Telefono: 0924 60354
Cell: 328 6197737

Tribunale di Marsala Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare
promossa da: ... omissis ...
contro: ... omissis ...
R.G.E. n. 106/2021**

**Custode Giudiziario
Avv. Giuseppe Ernesto Gandolfo**

**Giudice: Dottoressa Filippetta Signorello
Udienza del 14.12.2022**



Consulenza tecnica di ufficio – versione privacy

Santa Ninfa, 26 novembre 2022

Il CTU

Ing. Antonio Spina

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spina Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 5.788.300,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32

INCARICO

In data 12/02/2022, il sottoscritto Ing. Spina Antonio, con studio in Via Mazzini, 37 - Santa Ninfa (TP), email antoniospina@hotmail.com, PEC antonio.spina@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Lungomare San Vito n.3 - (Coord. Geografiche: 37°38'51" N, 12°35'49" E)

DESCRIZIONE

Oggetto della esecuzione è un complesso immobiliare da utilizzare quale centro tecnologico multimediale di servizi e connessa attività ricettiva. L'intera struttura costituisce un ampio complesso architettonico composto da diversi corpi di fabbrica destinati anticamente ad opificio vitivinicolo e si estende un lotto di terreno di circa 8.250 mq. I corpi sul lungomare sono ad una elevazione fuori terra mentre il corpo principale, con corte interna è adibito a servizi (piano terra) ed alloggi (piani superiori) ed ha 3 elevazioni fuori terra ed un piano cantinato adibito a parcheggio e a locali tecnici. L'area libera esterna è destinata a patio; la struttura principale presenta diverse sale: ristorante, sala congressi, uffici amministrativi, locali per corsi di formazione, bar, ed è dotato di 77 camere e 4 suite (oltre ad ulteriori 6 suite incomplete sul lato antistante il mare); sono presenti, inoltre n.2 sale (bagli - sala conferenza e sala polifunzionale e di intrattenimento) e 2 edifici al piano terra antistanti il lungomare Sanvito. L'accesso è consentito sia dalla via Lungomare San Vito che dalla strada laterale (via Pernice) per raggiungere la Hall. La struttura risulta completa di impianti antincendio, di rilevazione fumi, di aria condizionata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Lungomare San Vito

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione confina a sud con il lungomare San Vito (oggi anche lungomare Giacomo Hopps), a ovest con le particelle 244 - 243 - 239 - 93 sub 11 di proprietà della stessa società esecutata - 105 di proprietà aliena, a nord con la particella 264 di proprietà di **** Omissis **** ad est con la via Elio Pernice (strada di accesso al complesso edilizio ed identificata al fg 192 part. 88 sub. 27).

Nella seguente foto si riporta l'immobile oggetto di esecuzione.

... pagina lasciata volutamente in bianco ...



Figura 1 – Aerofoto tratta da Google, **In rosso**, è indicato il bene oggetto di esecuzione

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina (locali tecnici + magazzini - Edificio G)	646,82 mq	743,84 mq	0,20	148,77 mq	2,45 m	S1
Autorimessa - Parcheggio interrato - Edificio G	778,90 mq	778,90 mq	0,30	233,67 mq	2,45 m	S1
Area a verde (ingresso da via Lungomare San Vito)	771,30 mq	871,84 mq	0,20	174,37 mq	0,00 m	Terra

Zona Uffici (Edificio A)	113,27 mq	150,22 mq	1,00	150,22 mq	4,00 m	Terra
Aule (palestra - edificio A)	281,96 mq	333,26 mq	1,00	333,26 mq	4,00 m	Terra
Salette (Edificio B)	132,60 mq	151,81 mq	1,00	151,81 mq	3,50 m	Terra
Bar (edificio C)	162,34 mq	190,13 mq	1,00	190,13 mq	3,50 m	Terra
Sala Convegni (edificio C)	270,67 mq	295,37 mq	1,00	295,37 mq	5,00 m	Terra
Hall + servizi (edificio D)	208,94 mq	227,46 mq	1,00	227,46 mq	3,50 m	Terra
Uffici direzionali (edificio D)	59,61 mq	67,32 mq	1,00	67,32 mq	3,50 m	Terra
Ristorante + locali servizi (edificio E)	319,25 mq	338,93 mq	1,00	338,93 mq	3,50 m	Terra
Cucina + servizi igienici	212,89 mq	238,76 mq	1,00	238,76 mq	3,50 m	Terra
Centro Benessere (edificio E)	113,62 mq	135,43 mq	1,00	135,43 mq	3,50 m	Terra
Centro estetico (edificio E)	75,39 mq	89,92 mq	1,00	89,92 mq	3,50 m	Terra
Vani scala	174,12 mq	209,21 mq	1,00	209,21 mq	3,50 m	S1 - T - 1 - 2
Bagli (Sala espositiva e polifunzionale - edificio F)	1003,27 mq	1114,75 mq	1,00	1114,75 mq	8,50 m	Terra
Porticati (edifici C, D, E)	470,26 mq	528,34 mq	0,20	105,67 mq	0,00 m	Terra
Corte Interna (edifici C, D, E)	593,60 mq	593,60 mq	0,20	118,72 mq	0,00 m	Terra
Piazzali e parti esterne	2174,41 mq	2251,12 mq	0,20	450,22 mq	0,00 m	Terra
Area Piscina	293,32 mq	303,62 mq	0,20	60,72 mq	0,00 m	Terra
Corridoi, disimpegno P1	247,88 mq	304,85 mq	1,00	304,85 mq	2,85 m	Primo
Terrazzi esterni - Locali tecnici (piano 1 - edifici A, B, D ed E)	1074,71 mq	1146,06 mq	0,20	229,21 mq	0,00 m	Primo
Camere (piano 1 - edifici C, D, ed E)	702,03 mq	969,69 mq	1,00	969,69 mq	2,85 m	Primo

Balconi P1	279,69 mq	321,64 mq	0,20	64,33 mq	0,00 m	Primo
Corridoio, disimpegno P2	247,90 mq	310,48 mq	1,00	310,48 mq	2,85 m	Secondo
Camere (piano 2 - edifici C, D, E)	860,04 mq	969,53 mq	1,00	969,53 mq	2,85 m	Secondo
Balconcini	4,20 mq	4,20 mq	0,20	0,84 mq	0,00 m	Secondo
Corridoio disimpegno P3 (edificio E)	19,47 mq	30,83 mq	1,00	30,83 mq	2,85 m	Attico
Camera piano P3 (edificio E)	197,37 mq	203,66 mq	1,00	203,66 mq	2,85 m	Attico
Terrazzi e balconi (edificio E)	151,61 mq	166,78 mq	0,20	33,36 mq	0,00 m	Attico
Corridoio sub 21 (edificio C)	76,84 mq	88,37 mq	0,60	53,02 mq	2,85 m	Attico
Stanze sub 21 (edificio C)	226,28 mq	260,22 mq	0,60	156,13 mq	2,85 m	Attico
Verande sub 21 (edificio C)	170,13 mq	195,65 mq	0,20	39,13 mq	0,00 m	Attico
Totale superficie convenzionale:				8199,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8199,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che in effetti il complesso immobiliare è composto da diversi edifici che nel loro insieme formano il centro di formazione, per cui sotto detto profilo, il bene non è comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della consistenza di ritiene opportuno precisare quanto segue.

Gli edifici A, B, C, D, E, F, e G sono quelle indicate nella planimetria generale (All. 16).

Le altezze sono la media tra il valore minimo e massimo, l'altezza di 3,50 m del piano terra è relativa al controsoffitto.

I coefficienti di omogeneizzazione sono desunti dal Manuale della Banca dati OMI - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

Per le stanze, il corridoio del piano attico anche da ultimare (sub 21) tenuto conto che mancano rifiniture edili ed impiantistiche e ad oggi non risultano utilizzabili, il coefficiente è stato abbattuto dello 0,40.

I vani scala sono stati considerati una sola volta al piano terra

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)										
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Piano	Data	Provenienza	
192	88	15	A/10	1	4,5 vani	€ 1.155,55	T	28/10/2014	Conferimento in società a favore di Marithur s.r.l. contro Technoinvest s.r.l., atto rep. 108072, rogante De Franchis Ignazio	
192	88	16	D/8			€ 6.000,00	T			
192	88	17	C/1	6	mq 284	€ 5.544,27	T			
192	88	18	F/3				T			
192	88	19	D/2			€ 9.670,00	T			
192	88	20	D/2			€ 76.000,00	T-1-2-3-S1			
192	88	21	F/3				3			
192	88	22	D/2			€ 10.500,00	1			
192	88	15	SOPPRESSO						20/02/2021	Ampliamento, fusione, cambio di destinazione d'uso, ultimazione fabbricato urbano con soppressione dei sub 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 22 – 23 – 24 – 25 e costituzione del sub 26, pratica Docfa prot. 8302 del 20/02/2021
192	88	16	SOPPRESSO						20/02/2021	
192	88	17	SOPPRESSO						20/02/2021	
192	88	18	SOPPRESSO						20/02/2021	
192	88	19	SOPPRESSO						20/02/2021	
192	88	20	SOPPRESSO						20/02/2021	
192	88	22	SOPPRESSO						20/02/2021	
192	88	26	D/2			€ 67.844,74	T-1-2-3-S1	20/02/2021		
192	88	26	D/2			€ 77.400,00	T-1-2-3-S1	25/01/2022	Variazione nel classamento, prot. 5261	

Dalla certificazione notarile (All. n.1) risulta quanto segue.

- L'immobile distinto al NCEU foglio 192 mappale 88 subalterno 26 è stato originato dalla soppressione di quanto già identificato al NCEU foglio 192 mappale 88 subalterni 15-16-17-18-19-20-22 e dai subalterni 9-23-24 e 25 beni comuni non censibili (variazione del 20/02/2021 per ampliamento-fusione e cambio di destinazione d'uso n.1752.1/2021), a loro volta originati dalla soppressione dei subalterni 1-2-3-6-7-10-13-14 e 245 del foglio 192 mappale 88 (variazione del 09/03/2006 per demolizione parziale-frazionamento-fusione-cambio destinazione n.1971.1/2006).

- Gli immobili distinti al NCEU foglio 192 mappale 88 subalterni 9-6 e 7 derivano dal subalterno 4 (variazione del 03/11/1999 per frazionamento corte - divisione ampliamento n.E02126.1/1999).

- Gli immobili distinti al NCEU foglio 192 mappale 88 subalterni 13 e 14 derivano dal subalterno 12 (divisione del 28/04/2004 n.6012.1/2004) che a sua volta deriva dal subalterno 11 (variazione del 22/10/2002 per frazionamento di corte n.6752.1/2002).

- L'immobile distinto al NCEU foglio 192 mappale 88 subalterni 245 deriva dal subalterno 11 (variazione del 22/10/2002 per frazionamento di corte n.6572.1/2002).

- Gli immobili distinti al NCEU foglio 192 subalterni 10 e 11 sono stati originati dalla soppressione dei subalterni 5 e 8 (variazione del 16/05/2002 per frazionamento di corte

n.3216.1/2002, questi ultimi derivano dal subalterno 4 (variazione del 03/11/1999 per frazionamento di corte-divisione ampliamento n.E02126.1/1999).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.nza	Rendita	Piano
	192	88	21		F/3				3
	192	88	26		D/2			€ 77.400,00	T-1-2-3-S1

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Porz.	Sub	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie (ettari, are, centiare)	Reddito dominicale	Reddito agrario
192	88				Ente urbano		00 86 69		

Oggetto del pignoramento del 13/10/2021 n.rep1157 UNEP Tribunale di Marsala, trascritto in data 10/11/2021 ai nn.21951/17386 a favore di PENELOPE SPV srl sede Conegliano (TV) c.f. 04934510266, sono i seguenti immobili:

Quota 1/1 di piena proprietà degli immobili in Mazara del Vallo (TP) Lungomare San Vito n.3 distinti al NCEU foglio 192 sub. 15 piano T categoria A/10 classe 1 vani 4,5 rendita catastale euro 1.115,55; foglio 192 mappale 88 sub.16 piano T categoria D/8 rendita catastale euro 6.000,00; foglio 192 mappale 88 sub.17 piano T categoria C/1 classe 6 Mq. 284 rendita catastale euro 5.544,27; foglio 192 mappale 88 sub.18 piano R categoria F/3; foglio 192 mappale 88 sub.19 piano T categoria D/2 rendita catastale euro 9.670,00; foglio 192 mappale sub.20 piano S1-T-1-2-3 categoria D/2 rendita catastale euro 76.000,00; foglio 192 mappale 88 sub.21 piano 3 categoria F/3; foglio 192 mappale 88 sub.22 piano 1 categoria D/2 rendita catastale euro 10.500,00 e l'Ente Urbano distinto al BCT foglio 192 mappale 88 di Mq 8669.

Gli immobili oggetto di pignoramento distinti al NCEU foglio 192 mappale 88 subalterni 15-16-17-18-19-20-22 unitamente ai subalterni 9-23-24 e 25 (quest'ultimi beni comuni non censibili) risultano soppressi e originano l'immobile distinto al NCEU foglio 192 mappale 88 subalterno 26 piano S1-T-1-2-3 categoria D/2 rendita catastale euro 67.844,74 (variazione del 20/02/2021 per ampliamento-fusione-cambio di destinazione d'uso-ultimazione fabbricato urbano n.1752.1/2021).

Ad oggi la rendita catastale è di euro 77.400 (variazione nel classamento, prot. 5261)

Corrispondenza catastale

Si riscontrano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (All. n.20.1). Di seguito si riportano le incongruenze, in corrispondenza delle zone e degli edifici del complesso immobiliare così come identificate nell'All. 16 (planimetria generale).

- Zona A: sono state effettuate opere di diversa distribuzione interna (Bagni e stanze).
- Zona A: sono state effettuate opere di diversa distribuzione interna (Spogliatoi).
- Zona D: risulta scambiata la posizione dello scivolo e dei gradini tra la hall ed il vano scala.
- Zona E: sono state effettuate opere di diversa distribuzione interna nel centro estetico.

Inoltre, nella planimetria catastale del piano terra e nell'elaborato planimetrico (All n.17.1, 20.1), è stata erroneamente inserita/inglobata anche l'area della particella 244 non oggetto di esecuzione (di proprietà della **** Omissis ****, società esecutata).

Tenuto conto della entità del complesso immobiliare i costi catastali per la correzione del Docfa sono pari a € 11.000,00.

PRECISAZIONI

Si invita a prendere visione di tutti gli allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

PATTI

Il consulente non è al corrente di patti

STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare costituito da diversi corpi di fabbrica si trova nel complesso in buono stato d'uso e di conservazione. Risulta in discrete condizioni solo il corpo di fabbrica definito A, prospiciente il Lungomare San Vito.

PARTI COMUNI

Non risulta l'esistenza di parti comuni con terzi.

Tuttavia la part.244 (35 mq) è di fatto inglobata nell'area esterna prospiciente il lungomare San Vito; sull'area esterna ai bagli, è presente anche l'entrata dell'immobile identificato al foglio 192, part.93, sub.11. Entrambi gli immobili sono di proprietà dell'esecutato e non sono oggetto di esecuzione immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente non è a conoscenza di servitù a meno di quelle indicate nell'atto di vendita del 31.05.2002 (cfr. all. n.1 certificazione notarile):

- a) che il tetto di copertura dei locali già utilizzati come uffici ed alloggi dei vigili del fuoco, distinti in catasto dalla particella 88 sub.6, che confinano con il cortile che rimane dei venditori, o anche di uno solo di essi, non ha alcuna servitù di veduta su detta parte di cortile dei venditori... omissis ...
- b) che la parte dell'area antistante al fabbricato che costituisce il distacco dalla via lungomare san vito, identificata dalla particella 244 (ex 88c), è soggetta ad una servitù di veduta a favore del limitrofo fabbricato ... omissis ...
- c) che il muro di confine tra la particella 243 (ex 88/b) che rimane ai venditori e la particella 88 sub.1 verrà realizzato a cavallo del confine a cure e spese comuni tra venditori da una parte e società acquirente dall'altra ... omissis...
- d) che nessuna altra servitù rimane costituita a favore e contro gli immobili oggetto della vendita e quelli restanti ai venditori.

Si precisa tuttavia che sull'area esterna ai bagli, è presente anche l'entrata dell'immobile identificato al foglio 192, part.93, sub.11 di proprietà dell'esecutato e non oggetto di esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è composto da diversi corpi di fabbrica destinati anticamente ad opificio vitivinicolo; detto complesso prospetta a sud sul lungomare S. Vito, ove è ubicato l'ingresso principale sul fronte più rappresentativo; a est con via Elio Pernice che permette l'accesso alla Hall, e da muri di recinzione a confine con altri lotti, a nord - ovest e sud - est; esso si trova a poche centinaia di metri dal centro storico del comune di Mazara, dalla splendida Cattedrale e dall'affascinante quartiere arabo etc. etc., con urbanizzazione primaria e secondaria completa.

Detto complesso è stato oggetto di lavori di restauro, ristrutturazione e riconversione dei fabbricati esistenti da trasformare in un centro tecnologico multimediale di servizio e connessa attività ricettiva.

Di seguito vengono descritti le caratteristiche principali del centro e delle strutture, si rimanda anche all'allegato 16 per la denominazione dei singoli corpi di fabbrica e agli elaborati fotografici per ulteriori caratteristiche del centro (All. n.24.1, 24.2 e 24.3).

Nella seguente immagine è riportata la planimetria generale del centro multimediale di servizi

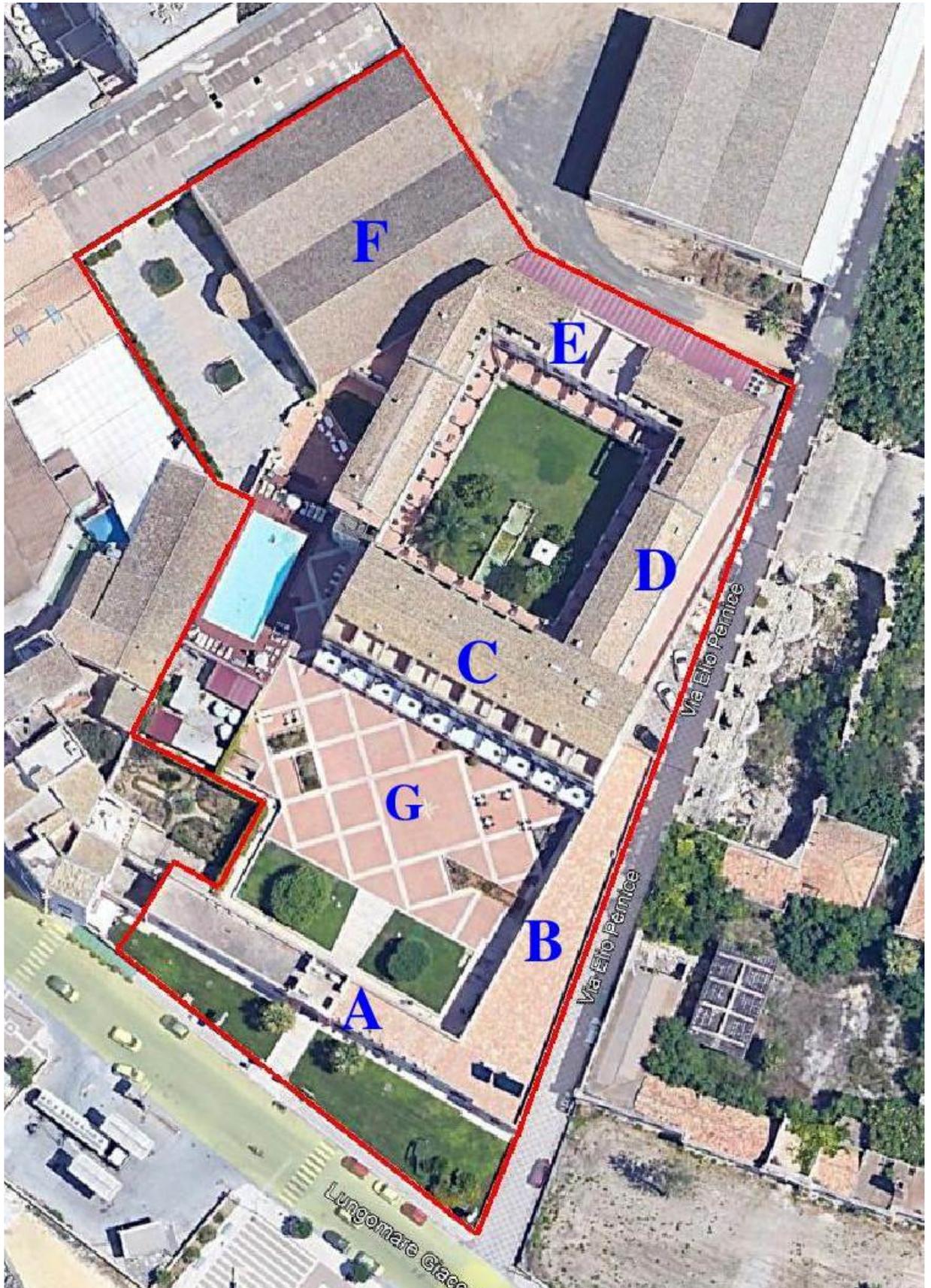


Figura 2 - Planimetria generale del complesso immobiliare da adibire a centro multimediale di servizi

Corpo A (destinato ad uffici ed aule)

Il corpo A prospetta sul lungomare Sanvito ed è destinato ad uffici ed aule.

L'immobile è diviso in due parti da un portale centrale con apertura ad arco che rappresenta l'ingresso alla struttura, le finestre esterne presentano archi a sesto acuto; detto corpo è stato oggetto di restauro conservativo con riconversione funzionale; lo stesso ha una struttura in muratura ad una elevazione f.t., solaio di copertura piano in latero - cemento, pavimentato con piastrelle in marmo, il soffitto è realizzato con volte (nella parte ad uffici) mentre è presente in controsoffitto nella parte ad, oggi, occupata dalla palestra e gli infissi esterni sono in legno con scuri (alcune si trovano in mediocri condizioni), le porte interne ove presenti in legno tamburato. Si rileva il distacco degli intonaci nelle pareti murarie (zona uffici), mentre nella parte oggi occupata dalla palestra, l'immobile si presenta in discrete condizioni; dei distacchi di intonaco sono presenti anche nelle murature esterne (causa anche della salsedine e del mare); gli impianti elettrici sono sottotraccia e, ad oggi il riscaldamento è garantito tramite 3 split; gli infissi su Lungo mare San Vito sono in precarie condizioni.

Corpo B (destinato ad aule e a servizi informatici)

Il corpo B ha una struttura in muratura ad una elevazione f.t., solaio di copertura piano in latero - cemento; detto corpo è in parte occupato dalla palestra ed in parte da aule, pavimentato in cotto nella parte occupata dalle aule in PVC in quella occupata dalla palestra, esso presenta un controsoffitto metallico, gli infissi sono in legno e le pareti sono intonacate con intonaco civile per interni; anche in questo caso il riscaldamento è garantito da 3 split.

Corpi C-D-E-G (complesso adibito a servizi e foresteria)

I Corpi C-D-E rappresentano l'edificio principale e sono stati oggetto di demolizione e ricostruzione. L'intero complesso composto dai suddetti corpi ha una forma quadrangolare pressoché regolare con atrio interno a giardino anch'esso quadrangolare e con volumetrie variabili a 2, 3 e 4 elevazioni in buona parte coronate da tetti a falde e copertura in tegole di coppo siciliano tipo antico ed in parte con terrazzi piani con pavimentazione in cotto.

Al di sotto del piazzale esterno è presente anche il piano cantinato utilizzato principalmente come autorimessa (corpo G) con struttura in c.a. (altezza elevazione 2,45 mt circa) e locali tecnici.

I corpi presentano una struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a. con n. 4 elevazioni f.t. e solai in latero - cemento.

L'altezza interna utile dell'edificio risulta variabile; al piano cantinato è pari a mt 2,45, al piano terra è di mt 3,50. Nei piani superiori dell'edificio (primo, secondo e terzo) l'altezza è pari a mt 2,85.

Al piano terra è presente una Hall, cucina, sala ristorante, sala congressi, bar e relative salette e centro benessere. I piani superiori destinati a foresteria per gli utenti del centro sono collegati da ascensore; nel piano primo sono presenti n.38 stanze oltre ad un ampio terrazzo; il piano secondo è composto da ulteriori n.39 stanze; infine, al piano terzo nella parte nord dell'edificio sono presenti n.4 suite già rifinite ed utilizzate; nella parte antistante il mare, il piano terzo risulta privo di rifiniture (opere edili ed impianti - sub.21) e allo stato attuale l'immobile si presenta con le murature di partizione interna al rustico, senza pavimentazione interna e con gli impianti tecnologici semplicemente iniziati.

Le pareti esterne ed interne risultano rifinite con intonaco civile, la sala conferenze risulta coibentata acusticamente con pannelli.

La pavimentazione dell'edificio principale al piano terra è in parte in marmo ed in parte in piastrelle in monocottura, così come in tutte le camere dei piani superiori.

Gli infissi interni sono in legno tamburato per la maggior parte dei locali, ad eccezione delle porte REI di comunicazione con il vano scala e gli ambienti protetti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

Le scale esterne in adiacenza all'edificio hanno una struttura in acciaio.

L'immobile è dotato di tutti i confort e all'intero complesso risultano la presenza dei seguenti impianti:

Impianto elettrico con quadri di ripartizione e di piano

Impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale, le acque reflue scaricano sulla condotta fognaria comunale.

Impianto di climatizzazione: centralizzato tramite Chiller (**** Omissis ****) e relativi termoconvettori; nel piano cantinato sono presenti anche delle UTA per il condizionamento della sala congressi e sala ristorante

Impianto acqua calda sanitaria: a metano di potenza complessiva da 163 kw;

Cucina alimentata a metano di potenza 217 kw;

Gruppo elettrogeno da 82 kw per alimentazione di riserva della rete elettrica;

Impianti di evacuazione fumi e calore, rilevazione e allarme incendi, illuminazione di emergenza;

Posti auto: autorimessa al piano cantinato dell'edificio principale,

E' presente un'area adibita a locali tecnici, con cabina in media tensione e relativi trasformatori;

Al piano seminterrato è presente l'autoclave e le pompe per l'impianto idrico ed antincendio con relative riserve idrica ed antincendio.

Corpo F (sala conferenza e sala polifunzionale ed intrattenimento)

Il corpo F è stato oggetto di restauro conservativo con riconversione funzionali ed è composto da due ampie sale con capienze di 411 persone (sala mostre) e 500 persone (locale di intrattenimento); detto corpo presenta una struttura con volte interne e pareti perimetrali in muratura, solaio di copertura a falde in legno e tegole in laterizi, il tetto della sala di intrattenimento è contornata da meravigliose vele, la sala eventi presenta il tetto in legno a vista; esse si estendono lateralmente al corpo principale e si affacciano su un ampio cortile pavimentato con nerello di Custonaci; all'interno del corpo nella parte antistante al piazzale sono stati realizzati i servizi igienici con struttura portante in acciaio, la sala intrattenimento risulta anche condizionata

Per quanto riguarda la parte esterna è presente un ampio piazzale realizzato in cotto e pietra bianca, con disegno geometrico ben definito, sono presenti diverse aiuole ben curate con prato ed alberi ed all'esterno dell'edificio sul lungomare sono allocate alcune palme che già facevano da proscenio al prospetto del vecchio opificio.

Il complesso tinteggiato in giallo tufo, impreziosito da riquadri e dettagli in piastrelle di maiolica, con lesene ed altri particolari costruttivi evidenziati in pietra arenaria di una tonalità più intensa ed opere in ferro tinteggiate in nero opaco, si presenta curato ed in ottime condizioni di manutenzione.

Lateralmente al corpo principale è presente una scala di emergenza e si affaccia su un ampio cortile pavimentato con nerello di Custonaci su cui trova collocazione anche una piscina del tipo prefabbricato.

Di seguito si riportano alcune immagini dell'immobile e si rimanda agli elaborati 24.1, 24.2 e 24.3 per ulteriori dettagli.



Figura 3 – Vista aree esterne.



Figura 4 - Vista degli interni degli immobili C, D, E.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società **** Omissis ****, in qualità di affittuaria, ad eccezione di alcune porzioni che risultano locate.

Nelle appendici n.12 sono elencati i contratti di affitto ad oggi in essere:

a) Ad oggi sussiste un contratto di affitto di azienda alberghiera registrato il 04.08.2021 dal notaio Sandra De Franchis REP. n.16361 racc. n.7954. Detto contratto di affitto interessa i beni immobili individuati catastalmente al FG 192 con part.88 sub.26 e sub. 21. Con detto contratto sono stati concessi in affitto dalla società **** Omissis **** alla società **** Omissis **** l'azienda alberghiera "MAHARA HOTEL". Il canone di affitto pari ad € 1,00, detto contratto è valido fino al 31.12.2022.

Si precisa che detto contratto è legato ad un contratto preliminare di compravendita, con la quale la società TURISME, che detiene il capitale sociale della **** Omissis **** ha promesso di vendere cedere e trasferire alla **** Omissis **** la quota del valore nominale di € 4.250.747,00 rappresentativa dell'intero capitale sociale della **** Omissis ****. Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato n.12.1.

b) Contratto di affitto tra il locatore **** Omissis **** e il conduttore Associazione sportiva dilettantistica **** Omissis **** con cui sono stati concessi in affitto 3 monolocali oltre servizi igienici della superficie di mq.290 (trattasi di parte dell'immobile su lungomare San Vito indicato nella Planimetria generale alla lettera C1); il contratto ha una durata di anni 4 con inizio dal 01/10/2018 fino al 30/09/2022 e con rinnovo tacito in mancanza di disdetta. Il prezzo di locazione è pari a € 8.400 annui. Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato n.12.2.

c) Contratto di affitto tra il locatore **** Omissis **** e il conduttore ditta individuale **** Omissis **** con cui sono stati in affitto i locali denominati "centro benessere" sito al piano terra. L'importo del prezzo di locazione è stabilito in € 10.800,00 annui (trattasi dell'area a piano terra indicata nella Planimetria generale alla lettera A3). Per ulteriori dettagli si rimanda alla all'allegato n.12.3.

d) Contratto di locazione tra il locatore **** Omissis **** e la ditta **** Omissis **** per l'affitto di 3 mq della superficie del terrazzo al piano attico dove è allocata una antenna per telecomunicazioni, IL contratto di durata 6 + 6 anni è stato stipulato in data 17.11.2015. L'importo del contratto è di € 5.000,00 annui con rate semestrali (per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 12.4)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2002 al 31/10/2014	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sergio Bandini	31/05/2002	25118	7692
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				14041	11559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2014 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Franchis Ignazio	28/10/2014	108072	27432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/10/2014	20352	15642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione notarile del 20.12.2021 (All. n.1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 20/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Roma il 11/06/2007
Reg. gen. 16942 - Reg. part. 3106
Quota: 100%
Importo: € 11.375.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.500.000,00

Rogante: Bertone Vincenzo

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 29614

N° raccolta: 11561

Note: Nella iscrizione il mutuo è a favore di **** Omissis ****, oggi **** Omissis ****

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 12/01/2012
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 72
Quota: 100
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 460.000,00
Rogante: De Franchis Ignazio
Data: 28/12/2011
N° repertorio: 102651
N° raccolta: 25493

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 11/11/2016
Reg. gen. 20342 - Reg. part. 15777
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 10/11/2021
Reg. gen. 21951 - Reg. part. 17386
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Nella presente procedura sono intervenuti altre 2 aziende per crediti nei confronti della Marithur.

- Marebianco S.r.l.;

- Blumar Sud snc.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. n.2.1) rilasciato dal comune di Mazara del Vallo risulta che:

- "l'immobile sito nel comune di Mazara del vallo ed annotato al foglio di mappa n.192, particella n. 88 ricade, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 27/12/1978 n.71, è approvata e resa esecutiva, in conformità al parere n.568 del 14/03/2002 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica, la variante al PUC n.1 di un'area sita nel lungomare San Vito da destinare a zona F1 (attrezzature pubbliche per servizi culturali) e ad attrezzature ricettive a servizio del centro di formazione e culturale, adottata con delibera n.49 dell'11/04/2001.

Lo stesso immobile è interessato dal vincolo di cui alla L. 431/85.

Si certifica che l'immobile ricade in minima parte anche nella zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.6683 del 29/12/2016 e rettificato dal D.A. n.2694 del 15/06/2017 nel contesto 7e del Paesaggio Locale 7 ambito 2 livello di tutela 1, normato dall'art.142 lett.a.

* * *

Dalla delibera di consiglio comunale n.49 del 11.04.2001 (All. n.2.2), considerato:

a) che detto immobile era destinato a Museo della Pesca e Centro di ricerca sulla Pesca;
b) che su detta area "è prevista la realizzazione, utilizzando anche i fabbricati esistenti di una struttura tecnologica e multimediale composta da una scuola di formazione, un call center, uno spazio attrezzato, una biblioteca telematica e multimediale, un centro commerciale per informazione e assistenza satellitare, uffici direzionali ed amministrativi, parcheggi interni, etc.";

c) che con relazione istruttoria del Settore Urbanistica, in data 05/02/2001, a firma dell'arch. **** Omissis ****, è stato espresso parere favorevole al cambio di destinazione d'uso (da museo e centro di ricerca a struttura tecnologica e multimediale) con le seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia riferita agli edifici esistenti per i quali potranno essere consentiti lavori di ristrutturazione edilizia come definiti nella lettera d) dell'art.20 della L.R. n.71/78;

- che le aree libere siano destinate a superficie di parcheggio a servizio dell'intera struttura;

- che la struttura ricettiva, definita "foresteria", sia utilizzata esclusivamente a servizio del centro di formazione e culturale e non come entità autonoma;

d) il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale reso, nella seduta del 06/02/2001;

il consiglio comunale ha deliberato di:

1) approvare, quale variante al PUC n.1 ed in parte al PRG adottato per quanto attiene l'uso di tipo culturale-ricettivo, ferma restando la destinazione urbanistica di zona F1, il progetto di cambio di destinazione urbanistica dell'area... omissis...

2) dare atto che la destinazione di tipo ricettivo non è autonoma ma va intesa a servizio del centro di formazione e culturale.

3) ... omissis ...

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso immobiliare risale all'800. ed è stato realizzato dalla famiglia ... omissis ...

Preliminarmente, lo scrivente rileva una insufficiente cooperazione da parte dell'ufficio tecnico del comune di Mazara del Vallo, nelle attività di verifica; infatti, lo scrivente ha dovuto inviare quattro diverse pec (cfr. all. n.23) prima di reperire la documentazione riguardante la regolarità urbanistica del bene; pertanto, la presente valutazione è effettuata sulla base della documentazione fornita dal comune di Mazara del Vallo, fatte salve eventuali ulteriori pratiche non consegnate/reperate.

Il complesso immobiliare è stato oggetto di un progetto di restauro, ristrutturazione e riconversione dei fabbricati esistenti da trasformare in un centro tecnologico multimediale di servizi e connessa attività ricettiva.

Dalla documentazione reperita in comune sussistono le seguenti partiche edilizie:

- a) pratica edilizia n.6711 del 06.11.2001, concessione edilizia n.14014 del 10.10.2002 (All. n.4.1);
- b) pratica edilizia n.7164 del 14.12.2004 e concessione edilizia in variante n.1735 del 10.08.2006 inerenti il progetto di restauro, ristrutturazione, riconversione e parziale ricostruzione dei fabbricati dell'ex opificio Hopps (All. n.4.2).

A seguito della suddetta pratica è stata rilasciata la agibilità n.851 (All. n.5.1) con cui il Responsabile del P.O., **** Omissis ****, ha certificato che "il complesso edilizio sito in Mazara del Vallo nel Lungomare San Vito n.3, destinato a centro tecnologico multimediale di servizi e formazione di figure professionali e connessa attività ricettiva a servizio del centro di formazione e non come entità autonoma, di proprietà della Società **** Omissis ****, sopra meglio generalizzata sulla scorta di quanto dichiarato dall'ing. **** Omissis **** nella sopra citata perizia asseverata e nella dichiarazione asseverativa resa in data 13.11.06, è AGIBILE all'uso cui è destinato. Restano esclusi dal presente provvedimento, la sala conferenze ubicata al piano terra del corpo centrale interposto tra i due cortili, in quanto ancora priva di rifiniture, ed il piano attico dello stesso corpo di fabbrica in quanto oggetto di eccezione da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani".

Certificato di agibilità n.909 del 04.07.2007 (All. n.5.2) con cui l'istruttore tecnico, **** Omissis **** ed il Responsabile del P.O., **** Omissis ****, hanno certificato che "la sala conferenze ubicata al piano terra-cantinato, nel corpo centrale interposto tra i due cortili, facente parte del complesso edilizio sito in Mazara del Vallo nel Lungomare San Vito n.3, destinato a centro tecnologico multimediale di servizi e formazione di figure professionali e connessa attività ricettiva a servizio del centro di formazione e non come entità autonoma, di proprietà della Società **** Omissis ****, sopra meglio generalizzata sulla scorta di quanto dichiarato dall'ing. **** Omissis **** nella sopra citata perizia asseverata e nella dichiarazione asseverativa resa in data 18.06.07 è AGIBILE all'uso cui è destinata.

Restano esclusi dal presente provvedimento, il piano attico del corpo centrale interposto tra i due cortili in quanto oggetto di eccezione da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani, il corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra, con struttura portante in muratura, da destinare a sala conferenze ed espositiva in quanto i lavori della stessa non sono ancora ultimati".

DIA n.21 del 14.06.2010 inerente la diversa distribuzione interna dell'edificio denominato Baglio Grande annessa all'ex Opificio Hopps e la diversa distribuzione interna del Centro benessere all'interno del centro multimediale di servizi con annessa attività ricettiva.

SCIA n.329 del 10.07.2013 inerente la diversa distribuzione interna dei servizi all'interno dell'edificio denominato Baglio Grande annessa all'ex Opificio Hopps all'interno del centro multimediale di servizi con annessa attività ricettiva.

Certificato di agibilità n.1653 del 28.08.2013 (All. n.5.3) dell'edificio denominato "Baglio Grande" destinato a ristorante e sala congressuale.

Sentenza del CGA del 27.02.2015 (All. n.6), con cui viene accolto l'appello proposto da **** Omissis **** per l'annullamento del provvedimento prot.519 del 19 maggio 2006 con il quale la Soprintendenza di Trapani aveva disposto la rimessa in pristino mediante demolizione di alcune opere realizzate su un immobile della società in difformità all'autorizzazione paesaggistica; nella sentenza si legge che "il CTU,(ndr. **** Omissis ****) dopo aver ricordato l'evoluzione, illustrata nella relazione, delle volumetrie e delle superfici nel corso dell'esecuzione dei lavori (in relazione al progetto originale e al successivo progetto di variante in corso d'opera) ha evidenziato che "da un punto di vista strettamente numerico vi è stato con il progetto di variante un aumento di volumetria di mc. 262,368 (pari allo 0,90% del volume totale), ma tale aumento rientra nella volumetria massima assentita... omissis ... aggiungendo che per quanto concerne le superfici l'aumento della superficie utile tra progetto principale e quello di variante sembra essere di circa 400 mq ma anche in questo caso non si ritiene dovere parlare di superfici in eccedenza... omissis..." pertanto, con riferimento al piano attico, risulta tecnicamente impossibile immaginare la richiesta di demolizione ed il CTU del CGA ritiene che "per definire il contenzioso si possa procedere con un accertamento di conformità da parte dell'autorità amministrativa, in modo che possa determinarsi una legittimazione ex-post delle violazioni formali e del "piccolo abuso" con concessione in sanatoria e con l'applicazione di tutte le susseguenti sanzioni previste dalla normativa nei confronti della parte ricorrente **** Omissis ****".

Per quanto riguarda il piano attico (incompleto), si rileva che in data 08.10.2016 parte esecutata ha presentato ai sensi dell'art.22 comma 2 ex art.380/01 (come modificato dalla legge 16/2016) SCIA (cfr. All. n.7.4.1), quale variante al permesso di costruire in forza della sentenza del CGA.

Per l'esecuzione dei lavori, **** Omissis **** ha chiesto parere/autorizzazione alla Soprintendenza in data 03.11.2016. Dagli atti e dal relativo accesso non risulta che la stessa abbia emesso autorizzazione per cui, parte esecutata ha ritenuto che si sia formato il silenzio-assenso ai sensi dell'art.46 LR 17 28.12.2004.

Tuttavia, i lavori non sono stati conclusi, per cui è necessario ripresentare la SCIA.

Da quanto sopra, si ritiene opportuno segnalare, come specificato, in sede di approvazione del progetto originario e di rilascio dei certificati di agibilità (cfr. All. n.5.1 e 5.2), che trattasi di un centro tecnologico multimediale di servizi e formazione di figure professionali e connessa attività ricettiva a servizio del centro di formazione e non come entità autonoma.

Le specifiche destinazioni d'uso del complesso, oggetto di esecuzione, sono quelle indicate nel progetto di variante allegato alla presente relazione a cui si rimanda per ulteriori dettagli (cfr. All. n.3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai sopralluoghi effettuati sono stati riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di piscina esterna scoperta di metri 15,00 x 8,00 del tipo rimovibile con pedana in legno. Per detta opera, con nota del 07.04.2016, la Soprintendenza ha ordinato un accertamento di compatibilità paesaggistica entro 30 giorni dalla ricezione "tanto sotto comminatoria delle sanzioni penali degli art. 650 e 734 del codice penale e dell'art. 181 del codice dei beni del paesaggio" (cfr. All. n.14.2). Non risulta che parte eseguita abbia mai fornito alla Soprintendenza la documentazione richiesta. L'eventuale conformità del bene è legata alla presentazione dell'accertamento di compatibilità ed alla relativa autorizzazione della Soprintendenza, inoltre, risulta necessario il parere igienico-sanitario.

Lo scrivente ritiene che il suddetto abuso non possa essere sanato, infatti, l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata ex post, tranne che nei limitati e tassativi casi previsti dall'art.167 del D.Lgs 42/2004.

Sul punto, l'orientamento della giurisprudenza attuale è molto rigoroso nel ritenere non sanabili qualunque creazione di volume senza che si possa distinguere tra volume tecnico ed altro volume sia esso interato o meno (Nel caso in esame si rileva che trattasi di una piscina di rilevanti dimensioni 8 x 15 x 1,20 m; inoltre, il piano di calpestio nella zona della piscina (per circa 300 mq) risulta anche rialzato di 50 cm circa rispetto al piano del piazzale adiacente.

D'altra parte sul progetto in variante per la rimessa in pristino dei due edifici denominati bagli e per la sistemazione degli spazi esterni del 21.06.07 a firma dell'arch. Frigerio e dell'ing. Calcedonio Iemmola, la stessa Soprintendenza ha autorizzato l'esecuzione delle opere a condizione che "non venga realizzata la piscina e la vasca idromassaggio ... omissis ..." (cfr. All. n.25.1); inoltre anche il TAR Sicilia in una recentissima sentenza per un caso analogo che ha interessato la stessa Soprintendenza di Trapani ed il comune di Castellammare del Golfo, i Giudici hanno respinto il ricorso della parte per l'annullamento del diniego di compatibilità paesaggistica e relativa ordinanza di messa in pristino dei luoghi per la realizzazione di una piscina interrata (cfr. All. n.25.2).

Al fine della stima, si ipotizza, prudenzialmente, la messa in pristino dei luoghi, il calcolo dei lavori e delle opere di ripristino necessita la redazione di un progetto da parte di una equipe di tecnici con competenze tecniche specialistiche (architettoniche, del paesaggio, impiantistiche, etc.) sulla base anche di eventuali prescrizioni della Soprintendenza con l'applicazione di eventuali sanzioni amministrative ai sensi dell'art.167 del codice, e si ritiene, dai conteggi effettuati su fogli separati, di ridurre il valore di stima per un importo di € 45.000,00.

Inoltre, all'interno della struttura sono state rilevate le seguenti modifiche rispetto al progetto autorizzate; parte eseguita ha dichiarato di aver effettuato dette modifiche con SCIA regolarmente consegnata al comune di Mazara del Vallo; tuttavia, detta documentazione non è stata consegnata/reperita dallo scrivente né dal comune di Mazara del Vallo né dalla stessa parte eseguita.

Confronto tra tavola di progetto e stato dei luoghi (si ricorda che la numerazione degli immobili è quella indicata nell'allegato n.16).

Piano cantinato - edificio G: spostamento magazzino e riduzione bagni;

Piano terra - edificio A: nell'area Uffici è stata effettuata una diversa distribuzione interna oltre alla realizzazione n.2 servizi igienici; inoltre, nell'area ad oggi utilizzata quale palestra, l'aula n.2 è stata ridotta al fine di ricavare lo spogliatoio maschile, con diversa distribuzione degli spogliatoi/bagni;

Edificio B: nella zona servizi commerciali ed informatici, le aule sono state accorpate ed è stata ricavata una sola sala denominata Segesta;

Edificio C: è stata ampliata l'area del bar con la demolizione del muro di separazione tra il Bar e l'area di internet point;

Edificio D: diversa distribuzione dei bagni e delle aree comuni nei pressi della Hall centrale;

Edificio E: è stata ampliata la sala ristorante con l'eliminazione dei bagni;

Edificio E: la sala riunione è stata eliminata, ad oggi, è stato ricavato un magazzino.

Trattandosi di difformità interne senza la creazione di nuovi volumi le stesse possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001.

Naturalmente, per la regolarizzazione urbanistico ed edilizia degli interventi eseguiti in difformità, occorrerà, ove necessario, per gli edifici in muratura, provvedere, previa verifica strutturale, al deposito della certificazione di idoneità sismica presso il Genio Civile di Trapani.

Pertanto, prudenzialmente, in virtù dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle suddette difformità, nonché per competenze tecniche, si applicherà una riduzione - ritenuta congrua in base a conteggi fatti dallo scrivente su fogli separati - del 0,3% sul valore complessivo degli immobili così come determinato nel paragrafo della stima (Valutazione complessiva del lotto).

Si consiglia di acquisire informazioni più dettagliate presso il comune di Mazara del Vallo.

* Si rileva che il certificato energetico (APE) riguarda l'intero immobile prima della variazione catastale e quindi i sub 17,18, 19, 20, 21, 24 e 25.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano patti e/o oneri condominiali.

Si precisa tuttavia che l'immobile è oggetto di vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Lungomare San Vito n.3
Oggetto della esecuzione è un complesso immobiliare da utilizzare quale centro tecnologico multimediale di servizi e connessa attività ricettiva. L'intera struttura costituisce un ampio complesso architettonico composto da diversi corpi di fabbrica destinati anticamente ad opificio vitivinicolo e si estende un lotto di terreno di circa 8.250 mq. I corpi sul lungomare sono ad una elevazione fuori terra mentre il corpo principale, con corte interna è adibito a servizi (piano terra) ed alloggi (piani superiori) ed ha 3 elevazioni fuori terra ed un piano cantinato adibito a parcheggio e a locali tecnici. L'area libera esterna è destinata a patio; la struttura principale presenta

diverse sale: ristorante, sala congressi, uffici amministrativi, locali per corsi di formazione, bar, ed è dotato di 77 camere e 4 suite (oltre ad ulteriori 6 suite incomplete sul lato antistante il mare); sono presenti, inoltre n.2 sale (bagli - sala conferenza e sala polifunzionale e di intrattenimento) e 2 edifici al piano terra antistanti il lungomare Sanvito. L'accesso è consentito sia dalla via Lungomare San Vito che dalla strada laterale (via Pernice) per raggiungere la Hall. La struttura risulta completa di impianti antincendio, di rilevazione fumi, di aria condizionata.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.900.000,00

Metodi e criteri di stima.

Tenuto conto che scopo della stima è la determinazione del prezzo al quale l'immobile dovrà essere venduto, si ritiene opportuno procedere alla valutazione applicando il criterio di stima comparativa ed il criterio di stima per capitalizzazione del reddito ordinario e, quindi, mediare i due valori.

Per la stima comparativa i parametri di cui si terrà conto sono la superficie commerciale e il prezzo attuale di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini/analoghe al bene da stimare. Per la capitalizzazione del reddito ordinario i parametri di cui si terrà conto sono i possibili ricavi del centro ed il tasso di capitalizzazione. Si precisa tuttavia che ad oggi non è possibile ancora comprendere le ripercussioni della pandemia e del conflitto russo - ucraino sul mercato immobiliare (ad oggi asfittico) e sui prezzi degli immobili. Il mercato immobiliare del comune di Mazara del Vallo è ad oggi in crisi in cui l'offerta è molto superiore alla domanda.

Fonti delle informazioni.

I dati relativi agli indicatori specifici di mercato (costo espresso in €/mq, relativamente al metodo sintetico comparativo) sono stati assunti attraverso indagini di mercato, dai dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona e dalla consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da internet, da ricerche condotte direttamente presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, inoltre, in separati fogli, è stata condotta una ampia ricerca di mercato.

Valore del bene secondo il criterio di stima comparativa.

Preliminarmente si ricorda la definizione di "ufficio strutturato" dato dall'OMI ovvero Immobile ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori.

Nel caso in esame, pur non essendo un ufficio, tenuto conto che il centro possiede un elevato livello di finiture, è munito di impianto di climatizzazione e di condizionamento, di parcheggi e risponde alle normative in materia di sicurezza e di antincendio, il bene ha caratteristiche simili a quello di ufficio strutturato.

in base ai valori del primo semestre 2022 riportati dall'OMI relativi ad edificio strutturato nella zona in esame del comune di Mazara del Vallo in cui ricade il compendio immobiliare di cui trattasi, si evince un valore unitario compreso tra 850 e 1.200 €/mq nello stato conservativo NORMALE.

Lo scrivente ha anche condotto una attenta indagine di mercato dei dati fra offerta e domanda per edifici di grandi dimensioni; dalla analisi condotta risulta che il mercato immobiliare risulta estremamente "povero" con un numero di richieste e compravendite soprattutto per edifici di grandi dimensioni modesto tenuto conto anche della consistenza del bene.

Detta indagine è confermata anche dai dati del borsino immobiliare, il quale ha

registrato una elevata riduzione contrazione della domanda con una riduzione dei prezzi delle compravendite.

Considerate le caratteristiche del fabbricato, del contesto in cui si trova, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza di attività commerciali, presenza dei servizi necessari, fruibilità della viabilità comunale etc.), e di quelle intrinseche del bene (distribuzione degli spazi interni, stato di manutenzione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, etc.), dopo avere effettuato indagini di mercato (in separati fogli) aventi per oggetto immobili anche con caratteristiche estrinseche affini rispetto a quelle del bene oggetto di stima, appare congruo un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €/mq 1.000,00.

Tenuto conto delle considerazioni su esposte, il valore di mercato dell'immobile calcolato in base alla stima sintetico - comparativa risulta pari a: $V1 = Vu \times SC = € 1.000,00 \times mq 8.199,77 = € 8.199.770,00$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione dei redditi è stata effettuata determinando il reddito lordo annuale della struttura. In questo caso particolare, considerato l'utilizzo previsto in base alle concessioni edilizie rilasciate dagli uffici tecnici competenti, ovvero di centro tecnologico multimediale di servizi e connessa attività ricettiva, occorre considerare il complesso immobiliare come centro di formazione per cui verrà effettuato il calcolo del reddito derivante dalla struttura sommando le seguenti voci.

Reddito derivante dalle camere: nella struttura sono presenti n. 81 camere doppie (n. 38 al piano primo, n. 39 al piano secondo, n. 4 suite al piano terzo). Si considera un canone di locazione medio di €/mese 800,00 per ciascuna camera (400 €/mese per ospite/studente, con un fattore di riempimento del 60% - si considera inoltre una occupazione di 11 mesi).

$$RCAM = € 800,00 \times 81 \times 11 \times 0,60 = € 427.680,00$$

Reddito derivante dal ristorante: considerato che il ristorante risulta a servizio degli ospiti della struttura e di partecipanti a convegni e/o eventi formativi, si considera un importo medio di €/persona 12,00 (ospiti e studenti), considerando un fattore di riempimento del 70%.

$$RRIST = € 12,00 \times 81 \times 2 \times 30 \times 11 \times 0,70 = € 449.064,00$$

Reddito derivante dalla sala convegni (corpo C): si considera un numero medio di 40 utilizzi annui, per un canone di locazione di €/evento 600,00

$$RSCV = € 600,00 \times 40 = € 24.000,00$$

Reddito derivante dalle sale (corpo F): si considera un numero medio di 50 utilizzi annui per entrambe le sale nel baglio (corpo F); data l'estensione delle sale ed i servizi igienici, si considera un canone di locazione di €/evento 1.800,00

$$RSCF = € 1.800,00 \times 50 = € 90.000,00$$

Reddito derivante dalle salette (corpo B): si considera un numero medio di 30 utilizzi annui all'interno di ciascuna saletta (corpo C), per un canone di locazione di €/evento 300,00

$$RSCC = € 300,00 \times 40 = € 12.000,00$$

Reddito derivante dal centro estetico: si considera un canone di locazione di €/mese 500,00

$$RCE = € 500,00 \times 12 = € 6.000,00$$

Reddito derivante dal centro benessere: si considera il canone previsto dal contratto di locazione attualmente in corso di validità, pari a €/mese 900,00

$$RCB = € 900,00 \times 12 = € 10.800,00$$

Reddito derivante dalle aule, oggi utilizzate come palestra: si considera il canone previsto dal contratto di locazione attualmente in corso di validità, pari a €/mese 700,00

$$RPL = € 700,00 \times 12 = € 8.400,00$$

Nella tabella seguente si riepilogano i redditi derivanti dal complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare

Destinazione d'uso Fattore riempimento Reddito annuo

Camere - fattore riemp./utilizzo: 60 %: € 427.680,00

Ristorante - fattore riemp./utilizzo: 70 %: € 449.064,00

Sala convegni € 24.000,00

Sale baglio (corpo F) € 90.000,00

Salette (corpo B) e bar € 12.000,00

Centro estetico: € 6.000,00

Centro Benessere: € 10.800,00

Aule (corpo A): € 8.400,00

Totale € 1.027.944,00

Pertanto, si ottiene il seguente reddito annuo lordo: $RL = € 1.027.944,00$

La redditività netta annua (RN) si determina detraendo alla redditività annua lorda le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese per mancata redditività, assicurazione, imposte, tasse ed altre incombenze.

Le spese a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata ammontano al 65% del reddito annuo lordo, pertanto il reddito annuale netto $RN = RL \times 0,35 = € 1.027.944,00 \times 0,35 = € 359.780,40$.

Si applica al relativo reddito netto un tasso di capitalizzazione annuo (r), caratterizzante, agli indici finanziari attuali, la tipologia di immobili di cui alla presente valutazione. Esso è influenzato in parte dal prezzo d'uso e dal rischio di perdita di capitale, ed in parte dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dal contesto in cui lo stesso è inserito, dalla viabilità di comunicazione, ecc...

Secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato (come il saggio di interesse), bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile.

Prendendo in riferimento i valori OMI del primo semestre 2022 per immobili di tipo ufficio a Mazara del Vallo in zona B1 (centrale) presenta un valore di saggio del 6,44%

Ne consegue che il valore di mercato dell'immobile calcolato in base alla stima per capitalizzazione dei redditi risulta pari a: $V2 = RN / rc = € 359.780,40 / 0,0644 = €$

5.586.652,18

Valore di stima

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene dalla media dei due valori V1, calcolato col metodo sintetico - comparativo, e V2, calcolato col metodo di capitalizzazione dei redditi.

$$V = (V1 + V2) / 2 = € (8.199.770,00 + 5.586.652,18) / 2 = € 6.893.211,09$$

ed in c.t. 6.900.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Mazara del Vallo (TP) - Lungomare San Vito n.3	8199,77 mq	841,48 €/mq	€ 6.900.000,00	100,00%	€ 6.900.000,00
				Valore di stima:	€ 6.900.000,00

Valore di stima: € 6.900.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro - Messa in pristino area piscina	45.000,00	€
Altro - Oneri catastali	11.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,30	%

Valore finale di stima: € 5.788.300,00

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santa Ninfa, li 25/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spina Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CDU part.88 sub 26_21_e relativi allegati
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto_variante (relazione e planimetrie)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessioni edilizie progetto + variante
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificati di agibilità n.851 del 05.12.06, n.909 del 04.07.07 e n.1653 del 28.08.13
- ✓ N° 6 Altri allegati - Sentenza del CGA del 27.02.15
- ✓ N° 7 Altri allegati - Scia ex art.22 (piano attico)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di prestazione energetica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianto elettrico (Aggiornamento al 23/11/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Scia sub-ingresso Ad Majora
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di prevenzioni incendi (Aggiornamento al 03/10/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratti di locazione in essere
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di vendita (Aggiornamento al 31/05/2002)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Note Soprintendenza
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione "Baglio Grande"
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria generale
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elenco Sub
- ✓ N° 19 Altri allegati - Stralcio Mappa catastale - FG 192 part.88
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali
- ✓ N° 22 Altri allegati - Planimetrie - Stato di fatto
- ✓ N° 23 Altri allegati - Corrispondenza Comune Mazara del Vallo
- ✓ N° 24 Altri allegati - Elaborati fotografici
- ✓ N° 25 Altri allegati - Parere e sentenza TAR (piscina)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Verbali operazioni peritali
- ✓ N° 27 Altri allegati - Invio pec alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Lungomare San Vito n.3

Oggetto della esecuzione è un complesso immobiliare da utilizzare quale centro tecnologico multimediale di servizi e connessa attività ricettiva. L'intera struttura costituisce un ampio complesso architettonico composto da diversi corpi di fabbrica destinati anticamente ad opificio vitivinicolo e si estende un lotto di terreno di circa 8.250 mq. I corpi su lungo mare sono ad una elevazione fuori terra mentre il corpo principale, con corte interna è adibito a servizi (piano terra) ed alloggi (piani superiori) ed ha 3 elevazioni fuori terra ed un piano cantinato adibito a parcheggio e a locali tecnici. L'area libera esterna è destinata a patio; la struttura principale presenta diverse sale: ristorante, sala congressi, uffici amministrativi, locali per corsi di formazione, bar, ed è dotato di 77 camere e 4 suite (oltre ad ulteriori 6 suite incomplete sul lato antistante il mare); sono presenti, inoltre n.2 sale (bagli - sala conferenza e sala polifunzionale e di intrattenimento) e 2 edifici al piano terra antistanti il lungomare Sanvito. L'accesso è consentito sia dalla via Lungomare San Vito che dalla strada laterale (via Pernice) per raggiungere la Hall. La struttura risulta completa di impianti antincendio, di rilevazione fumi, di aria condizionata.

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica (All. n.2.1) rilasciato dal comune di Mazara del Vallo risulta che: - "l'immobile sito nel comune di Mazara del vallo ed annotato al foglio di mappa n.192, particella n. 88 ricade, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 27/12/1978 n.71, è approvata e resa esecutiva, in conformità al parere n.568 del 14/03/2002 reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica, la variante al PUC n.1 di un area sita nel lungomare San Vito da destinare a zona F1 (attrezzature pubbliche per servizi culturali) e ad attrezzature ricettive a servizio del centro di formazione e culturale, adottata con delibera n.49 dell'11/04/2001.

Lo stesso immobile è interessato dal vincolo di cui alla L.431/85

Si certifica che l'immobile ricade in minima parte anche nella zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A, n.6683 del 29/12/2016 e rettificato dal D.A. n.2694 del 15/06/2017 nel contesto 7e del Paesaggio Locale 7 ambito 2 livello di tutela 1, normato dall'art.142 lett.a.

Prezzo base d'asta: € 5.788.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.788.300,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Lungomare San Vito n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare	Superficie	8199,77 mq
Stato conservativo:	L'intero complesso immobiliare costituito da diversi corpi di fabbrica si trova nel complesso in buono stato d'uso e di conservazione. Risulta in discrete condizioni solo il corpo di fabbrica definito A, prospiciente il Lungomare San Vito.		
Descrizione:	<p>Oggetto della esecuzione è un complesso immobiliare da utilizzare quale centro tecnologico multimediale di servizi e connessa attività ricettiva. L'intera struttura costituisce un ampio complesso architettonico composto da diversi corpi di fabbrica destinati anticamente ad opificio vitivinicolo e si estende un lotto di terreno di circa 8.250 mq. I corpi sul lungomare sono ad una elevazione fuori terra mentre il corpo principale, con corte interna è adibito a servizi (piano terra) ed alloggi (piani superiori) ed ha 3 elevazioni fuori terra ed un piano cantinato adibito a parcheggio e a locali tecnici. L'area libera esterna è destinata a patio; la struttura principale presenta diverse sale: ristorante, sala congressi, uffici amministrativi, locali per corsi di formazione, bar, ed è dotato di 77 camere e 4 suite (oltre ad ulteriori 6 suite incomplete sul lato antistante il mare); sono presenti, inoltre n.2 sale (bagli - sala conferenza e sala polifunzionale e di intrattenimento) e 2 edifici al piano terra antistanti il lungomare Sanvito. L'accesso è consentito sia dalla via Lungomare San Vito che dalla strada laterale (via Pernice) per raggiungere la Hall. La struttura risulta completa di impianti antincendio, di rilevazione fumi, di aria condizionata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Roma il 11/06/2007
Reg. gen. 16942 - Reg. part. 3106
Quota: 100%
Importo: € 11.375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.500.000,00
Rogante: Bertone Vincenzo
Data: 30/05/2007
N° repertorio: 29614
N° raccolta: 11561
Note: Nella iscrizione il mutuo è a favore **** Omissis ****, oggi **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 12/01/2012
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 72
Quota: 100
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 460.000,00
Rogante: De Franchis Ignazio
Data: 28/12/2011
N° repertorio: 102651
N° raccolta: 25493

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 11/11/2016
Reg. gen. 20342 - Reg. part. 15777
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 10/11/2021
Reg. gen. 21951 - Reg. part. 17386
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura