
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scavone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2023 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 476.050,00	13

INCARICO

All'udienza del 17/01/2024, il sottoscritto Ing. Scavone Andrea, con studio in Via Enrico Medi,67 - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email ingegnerescavone@tiscali.it, PEC andrea.scavone@ordineingegneritrapani.it, Fax 178 22 40 557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - VIA DEGLI ARCHI 220 (Coord. Geografiche: 37° 40' 25" N 12° 35' 49" E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso aziendale composto da:
un laboratorio sub 7 (prodotti tipografici e servizi di stampa), un ufficio sub 8, un magazzino sub 9 e un locale tecnico sub 6, il tutto all'interno di un'area di circa 2900 mq sita in via Degli Archi n. 220.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - VIA DEGLI ARCHI 220

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

L'intero complesso aziendale confina a nord e a ovest con strada comune, a sud con le particelle 186, 187 e 188, a est con le particelle 1064, 1065 e 1067.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale sub 7	661,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	6,50 m	Terra
Uffici sub 8	173,00 mq	203,00 mq	1	203,00 mq	3,00 m	Terra
Magazzino sub 9	53,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,40 m	Terra
Locale tecnico sub 6	24,50 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				995,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				995,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'interno dell'area industriale è stata anche rinvenuta una tettoia facilmente removibile, non presente nelle planimetrie, utilizzata per il parcheggio delle auto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1998 al 30/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 7 Categoria C3
Dal 20/11/1998 al 30/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 9 Categoria C2
Dal 20/11/1998 al 30/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 8 Categoria A10
Dal 20/11/1998 al 30/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 6 Categoria D7

Dal 30/11/1998 al 30/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 10 Categoria D1
Dal 30/12/1998 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 9 Categoria C2
Dal 30/12/1998 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 10 Categoria D1
Dal 30/12/1998 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 8 Categoria A10
Dal 30/12/1998 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 7 Categoria C3
Dal 30/12/1998 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 6 Categoria D7
Dal 22/06/2009 al 02/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 6 Categoria D7
Dal 22/06/2009 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 10 Categoria D1
Dal 22/06/2009 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 8 Categoria A10
Dal 22/06/2009 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 7 Categoria C3
Dal 22/06/2009 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 1, Sub. 9 Categoria C2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	175	1	6		D7						
	175	1	7		C3	6		663 mq	1951,74 €	Terra	
	175	1	8		A10	1	6,5		1611,35	Terra	

								€		
	175	1	9		C2	7		53 mq	183,39 €	Terra
	175	1	10		D1				270 €	Primo

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale, ad eccezione di un tramezzo eliminato all'interno del sub 7 che divideva la stamperia dalla camera oscura, formando un unico vano.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario

STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso aziendale si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data del sopralluogo, il sub 10 (copertura del sub 7) risultava affittato a terzi per un importo di locazione annuo pari a euro 3.000,00, giusto contratto di locazione del 06-06-2012 rogato in Not. Anna Giubilato. Con tale contratto, il locatore concedeva a favore del conduttore e dell'impianto la servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Muratura di conci di tufo

Esposizione: Nord
 Altezza interna utile: Variabile da 3,00 m (uffici) a 6,80 m (locale stamperia)
 Str. verticali: Muratura di conci di tufo
 Solai: In parte in laterocemento e in parte a falde in coibentato
 Copertura: In parte retti in laterocemento e in parte a falde in coibentato
 Pareti esterne ed interne: Intonaco tipo Li Vigni
 Pavimentazione interna: Ceramica
 Infissi esterni ed interni: Alluminio e legno
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sottotraccia
 Posto auto: Interno all'area libera sotto una tettoia

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1998 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Anna Giubilato	20/12/1998	27865	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/06/2009 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Marsala	22/06/2009			327	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mazara del Vallo il 24/06/2009
Reg. gen. 16387 - Reg. part. 2725
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Concessione edilizia**
Trascritto a Mazara del Vallo il 22/03/1999
Reg. gen. 5189 - Reg. part. 4326
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Concessione edilizia**
Trascritto a Mazara del Vallo il 22/03/1999
Reg. gen. 5189 - Reg. part. 4326
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di costituzione di diritti reali**
Trascritto a Mazara del Vallo il 12/06/2012
Reg. gen. 11515 - Reg. part. 9418
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di locazione**
Trascritto a Mazara del Vallo il 12/06/2012
Reg. gen. 11514 - Reg. part. 9417

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Marsala il 29/11/2023

Reg. gen. 111 - Reg. part. 105

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Mazara del Vallo attualmente "in salvaguardia", l'immobile ricade in zona urbanistica "D" (zona industriale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

In data 21-01-2024, questa CTU ha fatto richiesta al Comune di Mazara del Vallo di visione e acquisizione della documentazione e dei provvedimenti rilasciati a nome di **** Omissis **** e **** Omissis ****

In seguito a tale richiesta, sono stati rilasciati allo scrivente i seguenti Provvedimenti:

- Autorizzazione Edilizia n. 3436 del 29-11-2013, per effettuare i lavori di manutenzione straordinaria dello stabilimento industriale da adibire ad attività artigianale di litografia.

Da tale autorizzazione, si evince che in passato per l'immobile è stata rilasciata anche la Concessione Edilizia n. 1125 del 25-02-1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza urbanistica fra il progetto agli atti del Comune di Mazara del Vallo e lo stato dei luoghi, tranne tre tramezzi interni presenti in progetto ma non sul posto (relativamente al corpo uffici).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - VIA DEGLI ARCHI 220
Trattasi di un complesso aziendale composto da: un laboratorio sub 7 (prodotti tipografici e servizi di stampa), un ufficio sub 8, un magazzino sub 9 e un locale tecnico sub 6, il tutto all'interno di un'area di circa 2900 mq sita in via Degli Archi n. 220.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 1, Sub. 6, Categoria D7 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 7, Categoria C3 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 8, Categoria A10 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 10, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 487.550,00
Criterio di stima
Il valore finale è frutto dell'applicazione del metodo sintetico di comparazione con immobili di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nella stessa zona o simili.
Fonti di informazioni
Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Ufficio Tecnico di Mazara del Vallo, Archivio Notarile, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato: Mazara del Vallo.

Per l'intero complesso aziendale, il canone di locazione mensile stimato e ritenuto congruo è di € 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Mazara del Vallo (TP) - VIA DEGLI ARCHI 220	995,00 mq	490,00 €/mq	€ 487.550,00	100,00%	€ 487.550,00
				Valore di stima:	€ 487.550,00

Valore di stima: € 487.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino tramezzi come da progetto agli atti del Comune di Mazara del Vallo	7000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Rilascio Certificato di Agibilità	4500,00	€

Valore finale di stima: € 476.050,00

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.

Mazara del Vallo, li 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scavone Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ Altri allegati - Diritti di segreteria
- ✓ Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione Edilizia
- ✓ Google maps - Vista aerea
- ✓ Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - Ricevuta di consegna PEC inviate alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - VIA DEGLI ARCHI 220
Trattasi di un complesso aziendale composto da: un laboratorio sub 7 (prodotti tipografici e servizi di stampa), un ufficio sub 8, un magazzino sub 9 e un locale tecnico sub 6, il tutto all'interno di un'area di circa 2900 mq sita in via Degli Archi n. 220. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 1, Sub. 6, Categoria D7 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 7, Categoria C3 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 8, Categoria A10 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 10, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Mazara del Vallo attualmente "in salvaguardia", l'immobile ricade in zona urbanistica "D" (zona industriale).

Prezzo base d'asta: € 476.050,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 476.050,00

Bene N° 1 - Complesso aziendale			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - VIA DEGLI ARCHI 220		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso aziendale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 1, Sub. 6, Categoria D7 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 7, Categoria C3 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 8, Categoria A10 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 175, Part. 1, Sub. 10, Categoria D1	Superficie	995,00 mq
Stato conservativo:	L'intero complesso aziendale si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un complesso aziendale composto da: un laboratorio sub 7 (prodotti tipografici e servizi di stampa), un ufficio sub 8, un magazzino sub 9 e un locale tecnico sub 6, il tutto all'interno di un'area di circa 2900 mq sita in via Degli Archi n. 220.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario		