

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV	
	GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	LIQUIDATORE: AVV. ALESSIA TARLAZZI	
	***	R.G. N. 29/2023
	LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO	50-1/23
	***	LOTTO UNICO
	Lo scrivente Ing. Giacomo Marino veniva nominato dal Liquidatore Avv.	
	Alessia Tarlazzi quale tecnico estimatore nella procedura di liquidazione	
	controllata del patrimonio indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre	
	relazione di stima sugli immobili di pertinenza della liquidazione stessa;	
	l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:	
	1. Descrivere i beni oggetto della liquidazione, previa esatta	
	individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la	
	corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati	
	nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente	
	risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali	
	rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita	
	autorizzazione, ai necessari atti e operazioni per l'accatastamento	
	degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti	
	alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della	
	sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità, la	
	sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;	
	2. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al	
	quale l'immobile è occupato; è altresì necessario acquisire	
	informazioni sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data	

del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del

Comune di Mazara del Vallo (TP), l'Agencia del Territorio (Catasto

Fabbricati), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Si specifica che nella ricerca di dati comparabili per la valutazione del bene in oggetto si è fatto riferimento anche a offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare e decurtate di una quota pari al 10-15% circa, che tiene conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura liquidatoria il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà a una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di fallimento.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Quota di 1/2 indiviso di proprietà su fabbricato edilizio composto da una elevazione fuori terra all'interno di un lotto di terreno con una estensione di mq. 240. Il predetto immobile ha una superficie complessiva coperta di mq. 166,28 disposto totalmente al piano terra e di un corpo accessorio allo stato grezzo con destinazione d'uso riposto di mq. 9,71.

Sito nel Comune di Mazara del vallo (TP), Contrada Triglia Corleo via Silvio Milazzo n. 13 (catastalmente snc). Classe energetica D.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Trapani – Territorio, comune di Mazara del Vallo:

Catasto Fabbricati

Foglio 169

○ Map. 1011 sub. 2, Cat. A/3, Cl. 6, vani 5, sup. cat. mq. 131 (escluse aree scoperte mq. 1217), RC € 322,79, via Milazzo Silvio snc, PT.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: non segnalate.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

VINCOLI ED ONERI

Alla data del 26/09/2023 sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale a firma notaio Ilaria Montanari depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Nessuna.

Trascrizioni:

- Atto giudiziario - sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata rep. --- emessa dal Tribunale di Bologna il ----- (grava la quota di 1/2 del bene esaminato); a favore della massa dei creditori, con

- Annotazione a margine: sentenza nella procedura per la dichiarazione della liquidazione controllata promossa con istanza n. 50-1/2023 RG PU ---, richiedente: Tarlazzi Alessia.

Altri atti: Atto di asservimento urbanistico, Vincolo paesaggistico:

Paesaggio locale 7 "Mazara" dal Piano Regionale dei Parchi e delle riserve naturali, D.R.A. Territorio ed Ambiente n.970 del 10.06.1991; area anche di

interesse archeologico. **I vincoli paesaggistici sono permanenti.**

PERTINENZA

Quota di 1/2 di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

La vendita della quota del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Non risulta l'immobile dotato di Licenza/Concessione edilizia. Non risulta istanza di sanatoria.

Dai registri comunali non è stato possibile reperire documentazione e/o concessione edilizia e/o istanza in sanatoria presso il Comune di Mazara del Vallo in quanto inesistente.

Invece al Catasto di Trapani è stata rilevata planimetria catastale ove risulta il fabbricato non conforme allo stato esistente alla data del sopralluogo del 06.10.2023 relativamente al piano terra del complesso edilizio (allegata planimetria).

Conformità urbanistico edilizia: L'immobile, dal punto di vista urbanistico ricade nella zona omogenea F7 del P.R.G. vincolo naturalistico di Capo

Feto: " Successivamente alla istituzione della Riserva, l'Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni legislative, provvederà a redigere, per la Zona B di prereserva, il piano di utilizzazione, previo concerto, sulle direttive per la sua redazione con l'Ente gestore. La zona umida di Capo Feto è una vasta area di interesse

naturalistico in corso di vincolazione ai sensi della legge 29/6/39 n. 1497. in

essa è inclusa una oasi di protezione faunistica delimitata con D.A. 08/03/77.

Per l'intera area, come delimitata nel PRG, deve essere redatto un progetto di parco naturalistico nel quale debbono essere indicate **le aree di**

inedificabilità assoluta, quelle di restauro ambientale e di conservazione

degli elementi naturalistici caratterizzanti **la zona umida di Capo Feto**, la

viabilità pedonale e quella marginale carrabile con le aree da destinare a

parcheggio, tutte a fondo naturale, le eventuali infrastrutture a servizio delle

attività agricole, e quelle strettamente connesse alla fruizione del Parco.

Per la redazione Per la redazione del progetto di Parco si applicano, altresì,

gli ultimi quattro commi del precedente art. 57. **Sino a quando non verrà**

approvato il progetto di Parco di Capo Feto, nelle relative aree

appositamente delimitate nel PRG sono vietate trasformazioni e

manomissioni del territorio interessato anche di tipo colturale. Sono

consentiti interventi straordinari in caso di frane, smottamenti, allagamenti o

altri eventi naturali e imprevedibili. sotto la tutela della Soprintendenza ai

Beni CC. e AA..

Per quanto concerne la conformità edilizia a seguito di sopraccitato dal PRG,

alla data della redazione del presente elaborato peritale l'esperto ha effettuato

la verifica della conformità urbanistica ("vasta area di interesse naturalistico

in corso di vincolazione **aree di inedificabilità assoluta**, aree di restauro

ambientale e di conservazione degli elementi naturalistici...") non risulta

conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevati in sopralluogo.

Attualmente, "sino a quando non verrà approvato il progetto di Parco

di Capo Feto, nelle relative aree appositamente delimitate nel PRG sono

vietate trasformazioni e manomissioni del territorio interessato anche di

tipo colturale'', il fabbricato NON E' SANABILE e pertanto in merito

alle sanzioni/ripristini ed irregolarità da sanare ''non possono essere

indicate costi''.

Conformità catastale: Alla data della redazione del presente elaborato

peritale l'esperto ha effettuato la verifica con la pianta catastale: il piano terra

non conforme all'esistente invece il piano primo (lastrici solari o terrazzi) è

difforme per quanto concerne la copertura parziale del terrazzo.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi

dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni

responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

19/02/2024, codice identificativo 20240219-081012-05701, dall'Ing.

Giacomo Marino, numero di accreditamento 19986, valevole sino al

19/02/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di

perizia è posto in Classe Energetica D.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente occupato in comodato gratuito dalla famiglia del figlio

dei comproprietari.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato dista 4,2 km circa dal centro urbano di Mazara del

Vallo. La zona non è servita da opere di urbanizzazione primaria e

secondaria, le strade non sono asfaltate. Nelle vicinanze non esistono centri

culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria,

pizzeria, etc.

Il lotto ove è ubicata l'unità immobiliare è composto da una area scoperta,

ove si accede dalla via Milazzo Silvio, una area coperta in alluminio, vano

sgombero ed un vano esterno. Il vano esterno destinato a riposto risulta in

parte intonacato e coperto con pannelli metallici coibentati, non pavimentato

e senza impianti.

L'esterno del fabbricato principale, adibito a civile abitazione, si presenta in

discreto stato, perfettamente tinteggiato e in buone condizioni di

manutenzione, con più strati di intonaco esterno a più mani. Il pavimento

dell'area scoperta e coperta è costituito da uno strato di calcestruzzo non

armato. E' ubicata scala esterna che collega il piano primo (terrazzo).

L'unità immobiliare confina con altra unità, vano ad uso sgombero e l'area

coperta; ubicati al piano terra entrambi allo stato grezzo senza pavimento,

intonaci ed infissi. Il vano sgombero non presenta impianti tecnologici.

L'unità immobiliare si compone di soggiorno/salotto, cucina/sala pranzo, una

camera da letto, cameretta, vano armadio, w.c.-doccia, (allegata pianta

rilevata). L'immobile, adibito a civile abitazione, è ultimato in tutte le sue

parti: intonaci, pavimenti, servizi igienici, impianti tecnologici.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono buoni:

○ Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

○ Pavimenti: in ceramica;

○ Porte: in legno, portoncino di accesso blindato in legno;

○ Finestre: a taglio termico con vetro semplice ed all'esterno inferriate metalliche;

○ Bagno: presenti sanitari e box doccia, rubinetteria corrente e funzionante;

○ Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità;

○ Impianto di riscaldamento: stufa a legna e condizionatori caldo/freddo a corrente elettrica (usati principalmente come deumidificatore);

○ Impianto acqua calda: autonomo mediante caldaia murale a gas gpl, non reperite dichiarazioni di conformità.

Il piano primo, collegato dalla scala, è composto in parte da lastrici solari o terrazzi in c.c.a. e la rimanente parte inclinata in c.c.a.; invece vi è una parte coperta con pannelli metallici coibentati anch'essi inclinati alla sopradetta area esterna.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

abitazione	ca. mq.	91,95	indice mercantile applicato 1,00
loCALE grezzo	ca. mq.	37,26	indice mercantile applicato 0,50
riposto con veranda	ca. mq.	9,41	indice mercantile applicato 0,50
loCALE con ondulina	ca. mq.	23,33	indice mercantile applicato 0,10
terrazzo	ca. mq.	118,32	indice mercantile applicato 0,30

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la

sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici

mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la

seguinte: mq. 153,12.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su

fabbricato edilizio composto da una elevazione fuori terra all'interno di un

lotto di terreno con una estensione di mq. 240.

Sito nel Comune di Mazara del vallo (TP), Contrada Triglia Corleo via

Silvio Milazzo n. 13. Classe energetica D.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio

del bene in argomento pari a **418,50 €/mq.** Da tale valore unitario medio si

desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata:

153,12 mq. (sup. commerciale) x 418,50 €/mq.	€	64.080,72
--	---	-----------

VALORE DI MERCATO (arrotondato)	€	64.000,00
---------------------------------	---	-----------

Pertanto considerando il valore della quota del 50%, riportato nella relazione

notarile e nell'atto di "Liquidazione Controllata" del patrimonio di

Gancitano Mario, si ha:

VALORE DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2	€	32.000,00
------------------------------------	---	-----------

Percentuale di abbattimento (circa 20%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA:	€	25.000 ,00
--	---	-------------------