
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Mandina Nicolò Antonio, nel Fallimento 18/2022 - **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 4.....	3
Titolarità	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto 4	9
Schema riassuntivo Fallimento 18/2022 - **** Omissis ****	10
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	10

INCARICO

In data 18/05/2023, il sottoscritto Ing. Mandina Nicolò Antonio, con studio in [REDACTED], veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** - Complesso industriale ubicato a Valderice (TP) - Via del Mare snc, piano T-1

DESCRIZIONE

Opificio industriale per la lavorazione del marmo in disuso.

L'immobile non è più utilizzabile per l'attività per cui è stato costruito, ma presenta una suscettività di utilizzazione diversa (ma non immediata), previa approvazione di variante urbanistica e ristrutturazione totale (anche demolizione e ricostruzione mantenendo la volumetria assentita) per attività turistico-ricettiva.

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Complesso industriale ubicato a Valderice (TP) - Via del Mare snc, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Provenienza: Atto di Compravendita del 22/03/2002, Notaio **** Omissis **** da Trapani, Repertorio n. 27339, Trascritto il 03/04/2002 al n.5904. del Reg. Part., Registrazione n. 1433 del 10/04/2002.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Terreno	8388,00 mq	8388,00 mq	1,00	8388,00 mq	0,00 m	---
Totale superficie convenzionale:				8388,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8388,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE:

NCEU di Valderice

Scheda 961 Anno 1971 - Soppressa dal 14/11/2000

NCT di Valderice

Foglio 1 part. 559 - Ente urbano - Soppressa dal 22/06/2001 ed unita alla particella 125

Foglio part. 560 - Ente urbano - Soppressa dal 22/06/2001 ed unita alla particella 125.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	125			D7				4570,64 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

PROVVEDIMENTO DI LEGITTIMAZIONE SUOLO DEL DEMANIO TRAZZERALE:

Provvedimento di legittimazione suolo del Demanio trazzerale

del 07/08/2009, Regione Siciliana Servizio Demanio Palermo. Rep. 24300, 'Trascritto il 04/06/2010 al n. 9322 Reg. Part..

A Favore: **** Omissis **** S.n.c.

Contro: Regione Siciliana -Servizio Demanio Trazzerale
SOPRA

STATO CONSERVATIVO

L'intero opificio versa in pessime condizioni e necessita di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 - Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 18/09/2007
Reg. gen. --- - Reg. part. 5383
Quota: 1/1
Importo: € 243.407,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 13/09/2007
N° repertorio: 43792/2007
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 - Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 13/05/2015
Reg. gen. --- - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 533.517,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 11/05/2015
N° repertorio: 9059/2014
- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 - Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 04/11/2015
Reg. gen. --- - Reg. part. 1833
Quota: 1/1
Importo: € 543.080,14

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 30/10/2015
N° repertorio: 1331/2015

- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 - Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 04/10/2017
Reg. gen. --- - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
Importo: € 705.013,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 03/10/2017
N° repertorio: 318/2017

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale (Rep. n. 8528/2019)**
Trascritto a Trapani il 19/11/2019
Reg. gen. --- - Reg. part. 16062
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) di Valderice l'immobile ricade in:

Zona Territoriale Omogenea:

OPIFICI INDUSTRIALI (SEGHERIE) OGGETTO DI RICONVERSIONE (FASCE COSTIERE)

Vincoli:

Fascia 1000 m da battigia

Zona compresa nei 1000 m dalla battigia

Fascia 150 m da battigia

Fascia di inedificabilità assoluta (150 m dalla battigia)

Fascia 300 m da battigia

Zona sottoposta a vincolo paesaggistico della Legge Galasso n.431/85.

E' possibile previa approvazione di variante urbanistica, la riconversione in attività turistico ricettiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile oggetto di valutazione è stata riasciata dal Comune di Valderice la Concessione Edilizia n. 83 del 26/10/2010,
trascritta il 23/11/2010 al n.18571 Reg. Part ..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 4** - Complesso industriale ubicato a Valderice (TP) - Via del Mare snc, piano T-1
Opificio industriale per la lavorazione del marmo in disuso. L'immobile non è più utilizzabile per l'attività per cui è stato costruito, ma presenta una suscettività di utilizzazione diversa (ma non immediata), previa approvazione di variante urbanistica e ristrutturazione totale (anche demolizione e ricostruzione mantenendo la volumetria assentita) per attività turistico-ricettiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 125, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 125.820,00
L'immobile viene valutato col metodo sintetico comparativo.
Tenuto conto che l'opificio si trova in pessime condizioni manutentive ed inagibile, tenuto conto che lo stato di degrado della struttura è ormai tale da non potere più consentire la ristrutturazione, tenuto conto che è possibile la demolizione e ricostruzione mantenendo la sagoma e la volumetria assentita (dalla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata), previa variante urbanistica del lotto in destinazione (riconversione) turistico-ricettiva (nell'ambito del Piano di Riqualificazione urbanistica ed ambientale della fascia costiera), mentre non è più consentita l'attività industriale, tenuto conto che tale possibile utilizzo di riconversione non è tuttora di immediata suscettività, ma solo potenziale, tenuto conto anche delle ingenti spese per lo smaltimento delle opere edilizie esistenti fortemente degradate (tra l'altro anche la presenza di copertura in amianto), si è considerato l'immobile come un'area il cui valore attuale si stima variabile nell'intorno di 10 - 20 €/mq e che mediamente può assumersi pari a 15 €/mq.

Una volta ottenuta la variante urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione con la riconferma della cubatura esistente possono avvenire solamente con progetto unitario esteso all'intero lotto, come intervento diretto soggetto a concessione edilizia. Il cambio di destinazione d'uso ad attività turistico-ricettive è comunque subordinato all'uso pubblico delle attrezzature durante i periodi che saranno all'uopo stabiliti dall'A.C. e/o alla cessione delle aree in misura non inferiore a 18 mq/ab (D.I. 1444/68) intendendosi per abitanti equivalenti i numeri dei posti letto oltre gli addetti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Complesso industriale Valderice (TP) - Via del Mare snc, piano T- 1	8388,00 mq	15,00 €/mq	€ 125.820,00	100,00%	€ 125.820,00
				Valore di stima:	€ 125.820,00

Valore di stima: € 125.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	820,00	€

Valore finale di stima: € 125.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Trapani, li 15/02/2024

Il C.T.U.
Ing. Mandina Nicolò Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Complesso industriale ubicato a Valderice (TP) - Via del Mare snc, piano T-1
Opificio industriale per la lavorazione del marmo in disuso. L'immobile non è più utilizzabile per l'attività per cui è stato costruito, ma presenta una suscettività di utilizzazione diversa (ma non immediata), previa approvazione di variante urbanistica e ristrutturazione totale (anche demolizione e ricostruzione mantenendo la volumetria assentita) per attività turistico-ricettiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) di Valderice l'immobile ricade in: Zona Territoriale Omogenea: OPIFICI INDUSTRIALI (SEGHERIE) OGGETTO DI RICONVERSIONE (FASCE COSTIERE) Vincoli: Fascia 1000 m da battigia Zona compresa nei 1000 m dalla battigia Fascia 150 m da battigia Fascia di inedificabilità assoluta (150 m dalla battigia) Fascia 300 m da battigia Zona sottoposta a vincolo paesaggistico della Legge Galasso n.431/85. E' possibile previa approvazione di variante urbanistica, la riconversione in attività turistico ricettiva.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 18/2022 - ** OMISSIS ******

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 4 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Via del Mare snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 125, Categoria D7	Superficie	8388,00 mq
Stato conservativo:	L'intero opificio versa in pessime condizioni e necessita di ristrutturazione.		
Descrizione:	Opificio industriale per la lavorazione del marmo in disuso. L'immobile non è più utilizzabile per l'attività per cui è stato costruito, ma presenta una suscettività di utilizzazione diversa (ma non immediata), previa approvazione di variante urbanistica e ristrutturazione totale (anche demolizione e ricostruzione mantenendo la volumetria assentita) per attività turistico-ricettiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Fallimento [REDACTED]

N. 18/2022 R.F. Tribunale di Trapani

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Egr. Ing.

Nicolò Antonio Mandina

[REDACTED]

Oggetto: comunicazione di nomina a perito estimatore dei beni immobili.

Egregio Ingegnere,

nella mia qualità di curatore del fallimento in intestazione, a norma dell'art. 87, c. 2, L.F., Le comunico di averLa nominata perito estimatore con l'incarico di valutare tutti i beni immobili appartenenti alla società fallita e ai soci falliti.

Cordiali saluti.

Il Curatore

[REDACTED]

[REDACTED]

Per presa visione e accettazione dell'incarico

Ing. Nicolò Antonio Mandina

[REDACTED]