
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Genco Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 278.774,20	15



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Genco Vincenzo (CF GNC VCN 74M08 D423V), con studio in Marsala, via Trapani n. 234 iscritto al N°1273 dell'Albo degli Ingegneri di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del Giudice (comunicato in data 04/07/2024), relativamente al procedimento esecutivo promosso da -- contro --, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 05/07/2024, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici".

Il sottoscritto al fine di svolgere l'incarico ricevuto ha eseguito accertamenti presso la sezione catastale dell'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali, inoltre, tramite lo studio notarile del notaio Galfano, ha acquisito il titolo di proprietà del bene oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto, in data 10/07/2024 con prot. 65574, ha presentato al Comune di Marsala richiesta di visione e di eventuale copia dei provvedimenti edilizi per la realizzazione dell'immobile oggetto di stima e per la realizzazione delle successive varianti.

In data 23/07/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza dell'esecutato -----, del custode giudiziario Avv. Fabio Barabino e dell'Arch. Linda Marsala, che mi collabora nelle operazioni di sopralluogo, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

In data 25/09/2024 è stata richiesta proroga per la consegna dell'elaborato peritale che è stata concessa in data 30/09/2024 con nuova scadenza al 02/12/2024 per il deposito della perizia di stima.

In data 18/10/2024 il custode giudiziario comunicava che erano stati eseguiti dei lavori di messa in sicurezza dell'immobile a cura e spese dell'esecutato ed in particolare il completamento del parapetto in muratura del terrazzo di primo piano e parte dell'impermeabilizzazione del relativo terrazzo.

In data 31/10/2024 è stata inviata tramite PEC la relazione di stima all' esecutato -- e all'avvocato ---, agli avvocati --- e al custode giudiziario Avv. Fabio Barabino.

Non sono state ricevute osservazione dalle parti nei successivi quindici giorni.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Struttura socio-assistenziale (ex albergo) ubicata a Marsala (TP) - C/da Strasatti n. 708/O



DESCRIZIONE

Immobile destinato a struttura socio-assistenziale (ex albergo) sita nel comune di Marsala nella C/da Strasatti 708/O a tre elevazioni fuori terra, posto in zona periferica e vicino la piazza principale della C/da Strasatti e prospiciente la Ss. 115. La zona è servita dai mezzi pubblici.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura socio-assistenziale ubicata a Marsala (TP) - C/da Strasatti n. 708/O

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 al seguente esecutato:

-

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina a sud-est con la strada di accesso, a sud-ovest con la Ss. 115, a nord-ovest con fabbricati altra ditta e a nord-est con il parcheggio dell'albergo --

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO, VANO SCALA E ASCENSORE	24,75 mq	30,10 mq	1	40,96 mq	3,10 m	TERRA
LOCALE TECNICO	6,70 mq	10,64 mq	0,20	2,13 mq	3,10 m	TERRA
ZONA RELAX, CAMERE E SERVIZI	296,06 mq	335,79 mq	1	335,79 mq	3,10 m	PRIMO
TERRAZZE PRATICABILI SCOPERTE	288,91 mq	288,91 mq	0,15	43,34 mq	0,00 m	PRIMO
SOGGIORNO, SALA PRANZO, CAMERE E SERVIZI	294,57 mq	335,79 mq	1	335,79 mq	3,10 m	SECONDO
TERRAZZA PRATICABILE SCOPERTA	284,92 mq	284,92 mq	0,15	42,74 mq	0,00 m	TERZO
LOCALE CALDAIA	13,23 mq	17,24 mq	0,2	3,45 mq	3,10 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				804,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				804,20 mq		

L'immobile è costituito:

- a piano terra da un vano ingresso, un vano scala, un locale ascensore, un locale tecnico ed un locale alternatore posto in uno spazio esterno di pertinenza;
- a primo piano da un vano ingresso, da otto camere di cui tre con bagno in camera, tre w.c. con accesso dai disimpegni, due ripostigli, una zona relax, un locale lavanderia, due disimpegni e due terrazze scoperte di cui in una è ubicata la scala di emergenza per accesso al secondo piano;
- a secondo piano da un vano ingresso, da sette camere di cui quattro con bagno in camera, da un mini appartamento con soggiorno angolo-cottura e camera con bagno, due w.c. con accesso dal disimpegno, una zona soggiorno-sala pranzo, un vano adibito a cucina, un ripostiglio e due disimpegni;
- a terzo piano da un locale caldaia e dal lastrico solare, dove risulta installato un impianto fotovoltaico da 15,50 kW in concessione alla società -----, con contratto trascritto il 13/06/2013 registro generale 12214 e registro particolare 9881 ed avente durata fino al 1/05/2032.

In base al numero di camere da letto e alle dimensioni, la struttura nel suo complesso ha una capacità di posti letto pari a 35, ed in particolare n. 3 camere con 3 posti letto e n. 12 camere da 2 posti letto.



Il bene è comodamente divisibile in natura in quanto, il piano terra con il locale ascensore, il vano scala e i locali tecnici potrebbero diventare parti condominiali, mentre i due piani potrebbero essere divisi in due unità separate ed indipendenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2001 al 23/04/2003		Catasto Fabbricati Fg. 363, Part. 612, Sub. 7-8 Categoria F3
Dal 23/04/2003 al 03/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 363, Part. 612, Sub. 12 Categoria D2 Rendita € 8.270,00
Dal 03/03/2004 al 31/05/2017		Catasto Fabbricati Fg. 363, Part. 612, Sub. 12 Categoria D2 Rendita € 10.100,00
Dal 31/05/2017 al 17/05/2018		Catasto Fabbricati Fg. 363, Part. 612, Sub. 16 Categoria D2 Rendita € 6.616,00
Dal 17/05/2018 al 25/09/2024		Catasto Fabbricati Fg. 363, Part. 612, Sub. 16 Categoria D2 Rendita € 7.260,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	363	612	16		D2				7260 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riportano di seguito le difformità individuate:



- a piano terra non risulta il locale alternatore;
- a primo piano risulta la scala d'emergenza che permetteva l'accesso al lastrico solare che è stata demolita;
- a secondo piano non risulta individuato il mini appartamento posto alla sinistra dell'ingresso e inoltre risulta errata la posizione della porta del bagno della camera n. 1.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Successivamente all'ordinanza di divieto di prosecuzione dell'attività di dormitorio del 10/02/2023 da parte del Comune di Marsala in seguito al non rispetto della normativa antincendio verificata dal Comando dei Vigili del Fuoco di Trapani, l'immobile è stato sottoposto a continui atti vandalici. La struttura attualmente si trova in completo stato di abbandono e di degrado con la maggior parte degli infissi esterni divelti, porte interne e servizi igienici danneggiati e impianti manomessi.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti e accessori in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato si rileva l'esistenza di un contratto di concessione di diritto di superficie del lastrico solare per l'installazione e gestione di un impianto fotovoltaico tra l'esecutato e la società ---- S.p.a., trascritto il 13/06/2013 registro generale n°12214 e registro particolare 9881 ed avente durata fino al 01/05/2032.

L'impianto risulta installato sul lastrico solare, ha una potenza di picco di 15,50 kW e attualmente risulta non funzionante in quanto la corrente elettrica è staccata e gli inverter non sono collegati alla rete.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, oggetto di stima, è costituito da un piano terra, primo, secondo e terzo piano e fa parte di un immobile di maggiore estensione.

È realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato e solai in latero cemento con copertura piana in mediocre stato di manutenzione.

Esposizione fabbricato: Sud-Ovest, Sud-est, Nord-est e Nord-ovest;

Altezza interna dei vari piani: 3,10 m;

Le tamponature in conci di tufo e i tramezzi divisorii in segati di tufo rifiniti con intonaco civile sono in mediocre stato di manutenzione;

Pareti esterne rivestite con intonaco Li-Vigni in mediocre stato di manutenzione;

Pavimenti in gres-ceramico come anche i rivestimenti dei bagni, della lavanderia e della cucina in pessimo stato di manutenzione;

Le porte interne in legno tamburato e infissi esterni e persiane in legno sono in pessimo stato di manutenzione;

Gli impianti elettrici del tipo sotto-traccia sono in pessimo stato di manutenzione;

L'impianto di condizionamento è in pessimo stato di manutenzione.

L'impianto d'ascensore è in pessimo stato di manutenzione.

Nel lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico non collegato alla rete elettrica, in pessimo stato di manutenzione. Inoltre nel lastrico solare è ubicato un locale caldaia in mediocre stato di manutenzione.

Il sistema di smaltimento degli scarichi è con accumulo in fossa a tenuta stagna in pessimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2001		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EUGENIO GALFANO	02/02/2001	33779	12490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/02/2001	4459/60	3818/9
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MARSALA	19/02/2001	397			



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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizioni**
- **IPOTECA LEGALE**
iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Trapani il 31/10/2019
Reg. gen. 19244 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Trapani il 23/05/2024
Reg. gen. 11105 - Reg. part. 9152
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in parte in zona B3 ed in parte in zona E2 del piano comprensoriale n. 1. Dall'esame della carta dei vincoli, la zona non risulta vincolata dal Piano Paesaggistico Trapani e dal Piano dell'Assetto idrogeologico PAI della Regione Sicilia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile fa parte di un edificio che in parte è stato realizzato conformemente alla Concessione Edilizia n. 380 rilasciata dal Sindaco di Marsala il 18/04/1980 ed in parte realizzati in assenza di C.E. e successivamente per tali abusi è stata presentata istanza di sanatoria al Comune di Marsala in data 30/09/1986 prot. n°10418 e successivamente rilasciata Concessione Edilizia assentita n. 924 del 18/03/2003.

Successivamente dalla società ----- affittuaria dei locali, giusto contratto registrato a Marsala in data 12/05/2017 al n. 892 serie III T, sono stati presentati i seguenti



provvedimenti edilizi:

- SCIA prot. n. 28573 del 27/03/2017 per il cambio di destinazione d'uso da albergo a struttura socio-assistenziale, modifiche interne e ampliamento di apertura.
- SCA prot. n. 28573 del 27/03/2017 per certificare l'agibilità dei locali.
- CILA prot. n. 87453 del 27/09/2017 per modifiche interne.

Con ordinanza n. 40 del 10/02/2023 da parte del Comune di Marsala è stata emesso il divieto di prosecuzione dell'attività di dormitorio dell'immobile in oggetto in seguito alla nota di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione delle bombole di GPL pervenuta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Trapani con la quale si notizia che durante il sopralluogo per avvenuto incendio, effettuato in data 09/01/2023, gli ispettori dei Vigili del Fuoco, hanno accertato il mancato rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi e mancanza della sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata, la CILA prot. n. 87453 del 27/09/2017, si rilevano delle modifiche interne a secondo piano con la formazione di un mini appartamento. Inoltre non risulta segnalata la rimozione della scala antincendio che permetteva l'accesso dal piano terra su strada al terrazzo di primo piano e il locale alternatore posto a piano terra.

Catastalmente non risultano dichiarate sia le modifiche di cui sopra sia la posizione errata della porta del bagno della camera n. 1 del secondo piano.

Al fine di regolarizzare l'immobile, oltre agli interventi edili ed impiantistici, è necessario presentare le seguenti pratiche:

- spese tecniche CILA in sanatoria	€ 1.500,00;
- sanzione amministrativa per la regolarizzazione	€ 1.000,00;
- spese tecniche per la variazione catastale	€ 1.000,00;
- diritti di istruttoria comune e catasto	€ 250,00;
- spese tecniche per pratiche prevenzione incendi	€ 4.000,00;
- tariffe prevenzione incendi	€ 750,00;
- spese tecniche per autorizzazione allo scarico	€ 1.500,00;
- spese tecniche per pratica S.C.A.	<u>€ 2.500,00;</u>
	€12.500,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 all'immobile oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Struttura socio-assistenziale ubicato a Marsala (TP) - C/da Strasatti n. 708/0
 Immobile destinato a struttura socio-assistenziale (ex albergo) sito nel comune di Marsala nella C/da Strasatti 708/0 a tre elevazioni fuori terra, posto in zona periferica e vicino la piazza principale della C/da Strasatti e prospiciente la Ss. 115. La zona è servita dai mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 363, Part. 612, Sub. 16, Categoria D2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 776.053,00

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.

Il valore unitario da applicare alla superficie commerciale convenzionale è stato anche desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, relativamente ai dati del 1° trimestre 2024, gli ultimi pubblicati, per la zona extraurbana di Marsala.

La quotazione immobiliare per la tipologia prevalentemente (abitazioni civili) varia da 780 € a 1.150 € /mq per superficie lorda.



Non essendoci pubblicati nell'osservatorio del mercato immobiliare dati per la categoria specifica (struttura socio-assistenziale e simili) si stima come valore di base il valore medio di quello per abitazione pari a € 965,00 per mq tenendo conto comunque dell'analogia tipologica costruttiva della struttura in oggetto con quelle delle abitazioni circostanti e apportando le correzioni del caso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Struttura socio-assistenziale Marsala (TP) - C/da Strasatti n. 708/0	804,20 mq	965,00 €/mq	€ 776.053,00	100,00%	€ 776.053,00
Valore di stima:					€ 776.053,00

Valore di stima: € 776.053,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15,00 % per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti.	15,00	%
Per interventi di manutenzione straordinaria	45,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.500,00	€
Arrotondamenti	421,20	€

Valore di stima: € 297.500,00

Oltre al deprezzamento del 15 % per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti, si è aggiunto un deprezzamento del 45% per tenere conto degli interventi di manutenzione straordinaria, infatti l'immobile allo stato attuale non risulta agibile e risultano danneggiati gli infissi interni ed esterni, i servizi igienici e tutti gli impianti.

Il deprezzamento del 45% corrisponde all'importo di € 500,00 al mq stimato per gli interventi di manutenzione straordinaria, considerata una superficie lorda dei locali di circa 700 mq, l'importo del deprezzamento è pari a 350.000 € circa.

Come indicato nel verbale di nomina, si prefigurano le tre diverse ipotesi:

1° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura): valore finale del bene: 310.000,00;



2° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura):
valore finale del bene: 310.000,00;

3° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti a carico dell'acquirente): valore finale del bene: 297.500,00.

Il canone di locazione può essere stimato in € 5.000/mese. Considerato che precedentemente era in essere un contratto con la società ----- quando i locali erano agibili e per quanto mi riferisce l'esecutato l'importo pattuito era di € 60.000/anno.

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.

Marsala, li 27/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Genco Vincenzo



A handwritten signature in black ink that reads "Vincenzo Genco".

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - Verbale di accesso e documentazione delle avvenute comunicazioni
- ✓ ALLEGATO B - Titolo di proprietà
- ✓ ALLEGATO C - Documenti comune di Marsala
- ✓ ALLEGATO D - Visure catastali, stralcio di mappa e planimetrie catastali
- ✓ ALLEGATO E - Restituzioni grafiche
- ✓ ALLEGATO F - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Struttura socio-assistenziale ubicata a Marsala (TP) - C/da Strasatti n. 708/O
Immobile destinato a struttura socio-assistenziale (ex albergo) sito nel comune di Marsala nella C/da Strasatti 708/O a tre elevazioni fuori terra, posto in zona periferica e vicino la piazza principale della C/da Strasatti e prospiciente la Ss. 115. La zona è servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 363, Part. 612, Sub. 16, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile fa parte di un edificio che in parte è stato realizzato conformemente alla Concessione Edilizia n. 380 rilasciata dal Sindaco di Marsala il 18/04/1980 ed in parte realizzati in assenza di C.E. e successivamente per tali abusi è stata presentata istanza di sanatoria al Comune di Marsala in data 30/09/1986 prot. n°10418 e successivamente rilasciata Concessione Edilizia assentita n. 924 del 18/03/2023. Successivamente dalla società ----- affittuaria dei locali giusto contratto registrato a Marsala in data 12/05/2017 al n. 892 serie III T sono stati presentati i seguenti provvedimenti edilizi: - SCIA prot. n. 28573 del 27/03/2017 per il cambio di destinazione d'uso da albergo a struttura socio-assistenziale, modifiche interne e ampliamento di apertura. - SCA prot. n. 28573 del 27/03/2017 per certificare l'agibilità dei locali. - CILA prot. n. 87453 del 27/09/2017 per modifiche interne. Che con ordinanza n. 40 del 10/02/2003 da parte del Comune di Marsala è stata emesso il divieto di prosecuzione dell'attività di dormitorio dell'immobile in oggetto in seguito alla nota di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione delle bombole di GPL pervenuta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Trapani con la quale si notizia che durante il sopralluogo per avvenuto incendio, effettuato in data 09/01/2023, gli ispettori dei Vigili del Fuoco, hanno accertato il mancato rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi e mancanza della sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.

Prezzo base d'asta: € 297.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.500,00

Bene N° 1 - Struttura socio-assistenziale			
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Strasatti n. 708/0		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Struttura socio-assistenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 363, Part. 612, Sub. 16, Categoria D2	Superficie	804,20 mq
Stato conservativo:	Successivamente all'ordinanza di divieto di prosecuzione dell'attività di dormitorio del 10/02/2023 da parte del Comune di Marsala in seguito al non rispetto della normativa antincendio verificata dal Comando dei Vigili del Fuoco di Trapani, l'immobile è stato sottoposto a continui atti vandalici. La struttura attualmente si trova in completo stato di abbandono e di degrado, con la maggior parte degli infissi esterni divelti, porte interne e servizi igienici danneggiati, impianti manomessi.		
Descrizione:	Immobile destinato a struttura socio-assistenziale (ex albergo) sito nel comune di Marsala nella C/da Strasatti 708/0 a tre elevazioni fuori terra, posto in zona periferica e vicino la piazza principale della C/da Strasatti e prospiciente la Ss. 115. La zona è servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

