
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. OMISSIS, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2023 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.....	4
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

All'udienza del 05.05.2023, il sottoscritto Ing. OMISSIS con studio in OMISSIS, 37 - OMISSIS,- OMISSIS,(TP), email OMISSIS,, PEC OMISSIS,, Tel. OMISSIS,, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.05.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Marsala (TP) - C/da Ettore Infersa, 13,14, 15, edificio 1, piano T (Coord. Geografiche: 37°51'20,56" N - 12°29'13,42" E)

DESCRIZIONE

Immobile a piano terra adibito a ristorante/pizzeria, sito in Marsala nella c/da Ettore Infersa nn.13, 14, 15, sulla strada provinciale n.21 Trapani-Marsala, all'inizio della contrada Amabilina nei pressi dell'imbarcadero dell'isola di Mothia; l'immobile è esteso circa 460 mq e composto da nove vani oltre due gruppi di servizi igienici; al centro attorno un patio scoperto, un anello di verande coperte; detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Marsala al FG.36 part.243 sub.3, cat. D/8, Zona censuaria 2, Rendita catastale € 1.719,21

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** - Fabbricato commerciale ubicato a Marsala (TP) - C/da Ettore Infersa, 13,14, 15, edificio 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

A seguito dell'esame della relazione notarile è risultato quanto segue.

In data 31.05.2023, lo scrivente ha segnalato al Tribunale quanto segue.

"Dallo studio della documentazione prodotta dal creditore precedente si segnala che nella certificazione notarile del 26.04.2023 (All. n.1) il cognome dell'esecutato è riportato in modo errato, infatti è indicato **** Omissis **** e non **** Omissis **** (nome corretto).

Dalla ricerca ipocatastale effettuata dallo scrivente risulta che per il nominativo corretto sono riportati dal 1980 ad oggi n.51 titoli (iscrizioni e trascrizioni - cfr. all. n.2) tra atti di vendita, decreti ingiuntivi, mutui etc. di cui nella relazione notariale non viene fatta alcuna menzione (a meno di quello di acquisto del bene).

In particolare, tra i suddetti titoli sussiste la nota n.31 (cfr. All. n.3) che riguarda la registrazione della concessione edilizia riguardante il bene identificato catastalmente al foglio 36 part.243; detta nota, anche senza l'indicazione del sub.3, attiene al bene oggetto di esecuzione e non risulta citata nella relazione notarile".



In data 05.06.2023, l'avv. **** Omissis ****, nominata custode nella esecuzione in oggetto, con relazione di Due Diligence ha segnalato quanto segue.

"La scrivente segnala che nella Relazione Notarile in atti l'Atto di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS,, in Marsala, del 03/12/1980, trascritto il OMISSIS, al n. OMISSIS, a favore di OMISSIS,e contro OMISSIS, (titolo ante ventennio) riporta la medesima DATA DI NASCITA DI COMPRATORE E ACQUIRENTE (DEBITORE).

Risultano ENTRAMBI NATI IL 18/06/1938 (POSSIBILE???)

Non è precisato, inoltre, se il suddetto atto di compravendita abbia ad oggetto la particella pignorata (oppure gli ex sub 1-2). Al fascicolo telematico non risulta, infatti, depositato l'atto anteventennio in favore di OMISSIS,.

Manca, infine, agli atti il CERTIFICATO CATASTALE STORICO per immobile che consenta di verificare il passaggio (eventuale frazionamentoe/o successivo accatastamento) alla particella 243 Sub. 3 dagli ex sub. 1 e 2".

In pari data, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa **** Omissis ****, ha disposto quanto segue.

"esaminata la nota a firma dell'esperto stimatore nonché la relazione-scheda due diligence depositata dal custode giudiziario, considerato che la relazione notarile agli atti contiene errori sia nelle generalità dell'esecutato (cognome) che del suo dante causa (data di nascita), rilevato altresì che non è stato prodotto né il primo atto di trasferimento ante ventennio né il certificato catastale storico,

p.q.m.

assegna al creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. termine perentorio di giorni sessanta per integrare la documentazione già in atti mediante la produzione dei documenti mancanti su indicati e la correzione della relazione notarile.

La nuova relazione notarile è stata redatta il 01.06.2023, a seguito delle osservazioni dello scrivente, in data 07.07.2023, l'avv. **** Omissis ****, procuratore del creditore procedente, ha depositato atto di vendita antecedente al ventennio del 15.12.1980 notaio Cavasino (All. n.1) e visura attuale dell'immobile (cfr. All. n.7).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è di esclusiva proprietà del sig. **** Omissis **** che all'atto della vendita si trova in regime patrimoniale della separazione dei beni.



CONFINI

L'immobile si trova all'inizio della contrada Spagnola nei pressi dello storico imbarcadero per Mozia e delle saline (SEI) di Marsala.

L'immobile è formato da un fabbricato composto da un solo piano terra ed è adibito a ristorante; esso è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso bar, sala ristoro, locale pizzeria con annesso forno a legna, cucina, deposito, lavanderia, n.2 riposti, n.2 locali spogliatoi, n.2 locali wc, al centro attorno un patio scoperto, un anello di verande coperte. Il fabbricato presenta una struttura in muratura di conci di tufo dello spessore di 30 cm circa e con tetto in parte a volta e in parte con tramezzi in c.a.; il locale presenta diverse altezze nel lato antistante la strada l'altezza è di 4,20 m circa; nella porzione centrale del locale ristorante-pizzeria, l'altezza è variabile da 2,80 a 2,20 m; essa è realizzata con una struttura di tipo leggero in pannelli di legno e copertura con travi reticolari in legno e ferro con la parte esterna con manto finale in coppi siciliani; è presente un atrio interno libero (non coperto) in cui ad oggi è inserita un telone sostenuto da una struttura metallica di copertura; nella parte retrostante sono stati realizzati il locale lavanderia ed i bagni wc con altezza interna 3,00 m circa; inoltre nella parte retrostante l'edificio, sono presenti un atrio esterno e una zona spogliatoio/ripostiglio con altezza di 2,45 m circa (per ulteriori dettagli cfr. All. n.8 - Elaborato fotografico). Detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Marsala al FG.36 part.243 sub.3, cat. D/8, Zona censuaria 2, Rendita catastale € 1.719,21.

L'immobile confina, nel lato sud, con via Ettore Infersa, nel lato ovest, con via Antonio Giacalone, nel lato Nord con stradella privata, nel lato est con part. 239 proprietà **** Omissis **** e con fabbricato di cui alla part. 240.

Di seguito si riporta aerofoto con indicazione in rosso dei confini dell'immobile



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sale ristoro e cucina	110,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	4,30 m	terra
Pizzeria - ristorante - veranda coperta	165,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	2,50 m	terra
atrio interno	68,00 mq	68,00 mq	0,20	13,60 mq	0,00 m	terra
Lavanderia e bagni	49,00 mq	54,00 mq	0,50	27,00 mq	3,00 m	terra
Zona spogliatoi	36,60 mq	36,60 mq	0,25	9,15 mq	2,40 m	terra
atrio esterno - retroprospetto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				356,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio utilizzato per il calcolo della superficie commerciale è quello previsto dalle agenzie delle entrate e che solitamente si utilizza per il calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzertia delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a) Superficie delle pertinenze accessorie; per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale: viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b) Locali accessori: ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; la superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale.

- locali accessori non comunicanti; la superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata al 25% qualora non comunicanti.

c) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1987 al 05/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 243, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 1.719,21 Piano T

In data 15.04.1987 è stata effettuata la fusione del sub 1 e 2 con la istituzione del sub 3. In data 11/05/1995 è stata effettuata la fusione ampliamento classamento eseguito il 29/04/1995 IST. n. 17272/92

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	243	3	2	D8				1719,21 €	terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	243				Ente Urbano		00.04.90 mq			

Corrispondenza catastale

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

Per quanto riguarda la planimetria catastale sussistono alcune modeste difformità nella zona lavanderia con la necessità di fare delle modeste modifiche in quanto l'accesso alla lavanderia non avviene in modo diretto ma è presente un modesto corridoio, nello spogliatoio e nella zona antistante via Infersa riguardo la presenza o meno di aperture e/o tompagni.

Per cui, dopo regolarizzazione edile/urbanistica, è necessario anche redigere un nuovo docfa (planimetria catastale aggiornata), il cui costo può essere valutato in € 1.200,00.



PRECISAZIONI

In data 19.06.2023, congiuntamente al custode, **** Omissis ****, lo scrivente si è recato presso l'immobile oggetto di valutazione.

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato terrano adibito a ristorante, sito in Marsala nella C/da Ettore Infersa ai n.13, 14 e 15, composto da diversi vani oltre a due gruppi di servizi igienici ed al centro, attorno ad un patio scoperto, una veranda coperta ad anello con tetto in legno.

In tale occasione, il sig. **** Omissis **** ha dichiarato che alle pareti della struttura sono presenti una serie di quadri su muratura realizzati da una associazione culturale denominata " OMISSIS," che, a quanto riferito dal sig. OMISSIS, hanno un valore autonomo rispetto alla struttura; infatti, da quanto dichiarato dallo stesso OMISSIS, i quadri sono stati realizzati da artisti di calibro nazionale, alcuni dei quali deceduti (ad esempio OMISSIS,); i suddetti quadri, essendo parte della muratura non sono di fatto asportabili.

Il sig. OMISSIS, ha chiesto, pertanto, che gli stessi siano oggetto di stima da parte del nominato.

Con propria istanza, tenuto conto di non avere alcuna competenza artistica per la valutazione dei suddetti quadri, lo scrivente ha chiesto al Giudice istruzioni in merito ed ha allegato elaborato fotografico in cui sono riportati tutti i quadri di cui parte debitrice ha richiesto la valutazione.

Il giudice dell'esecuzione dott.ssa OMISSIS,, esaminata la nota a firma dell'esperto stimatore, considerato che le mere asserzioni del figlio dell'esecutato, in ordine al valore dei dipinti che corredano alcune pareti dell'immobile staggito non sono idonee e sufficienti a disporre un accertamento (meramente esplorativo) sulla paternità e valore di tali dipinti, ha disposto che l'esperto, nel caso in cui tali dipinti versino in buone/ottime condizioni, ne tenga conto al fine di stabilire il valore dell'intero compendio, applicando le opportune riduzioni/aumenti in considerazione delle condizioni complessive in cui versa l'immobile.

Tenuto conto che parte esecutata non ha offerto elementi al fine di stabilire il valore dei dipinti presenti sulle pareti, né ha prodotto documentazione attestante la paternità; né tanto meno lo scrivente è stato autorizzato ad effettuare eventuale accertamento con esperto nel settore, tenuto conto che trattasi di n.15 dipinti di cui alcuni in discreto stato di conservazione, lo scrivente ritiene di incrementare il valore del compendio, in modo equitativo, dell'importo di € 10.000,00.

PATTI

Non sono noti patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in condizioni di manutenzione scarse, anche a causa dei ripetuti furti (denunciati dal debitore presso il Comando dei Carabinieri) nel corso dei quali è stato danneggiato consistentemente l'impianto elettrico e di riscaldamento/climatizzazione con la sottrazione dei fili in rame dello stesso e delle piastre/ condizionatori (oltre ad altri mobili in acciaio e pentolame).

E' necessario effettuare il rifacimento della parte impiantistica (elettrici, termici, idrico e di scarico) oltre alla manutenzione straordinaria della struttura in legno.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con espresso riferimento a quanto attestato dalla relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente che nel ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento non risultano trascrizioni di formalità (a meno delle formalità pregiudizievoli riferite all'immobile oggetto di procedura esecutiva) in merito a:

1. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
2. Altre servitù.

Si precisa tuttavia che con provvedimento n.497 del 05.04.2000 (concessione edilizia in sanatoria).l'area identificata catastalmente nel F.M. 36 part.243 risulta asservita all'immobile di cui alla concessione di cui trattasi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è rappresentato da un fabbricato di solo piano terra; esso può essere suddiviso in tre zone principali (cfr. All. n.8 e n.9 - Elaborato fotografico e stato dei luoghi).

- zona antistante via Ettore Inversa: composto da ingresso-bar, sala ristoro e cucina, realizzata in muratura di conci di tufo dello spessore di 30 cm; i tetti sono in parte piani ed in parte a botte con una altezza media di 4,20 m - nella cucina sono presenti attrezzature e beni mobili da allontanare.
- zona centrale composta da locale pizzeria con annesso forno a legna, ed atrio interno; la porzione del locale ristorante-pizzeria presenta dei muretti in c.a. su cui è stata realizzata una struttura in legno chiusa da una struttura leggera con pannelli di legno e vetrate, il tetto è realizzato con capriate in legno e tiranti in acciaio, tavolato (assito) in legno e tegole a coppi siciliani.
- zona retrostante composta da lavanderia, deposito, locali spogliatoio, locali WC ed atrio esterno realizzata in muratura di conci di tufo dello spessore di 30 cm; i tetti sono in parte piani e presentano altezze variabili nella zona lavanderia e wc pari a 3,00 m circa e nella zona spogliatoio pari a 2,40 m.

Gli impianti sono in pessime condizioni e devono essere oggetto di completo rifacimento anche a seguito di furti di cavi e fili, nel complesso le rifiniture sono di tipo civile e pavimenti con mattoni di cotto e/o con scaglie in marmo; gli infissi esterni sono di tipo in legno mentre gli intonaci esterni sono rappresentati da strato di rinzafo di colore bianco.

Di seguito si riportano alcune foto del bene e si rimanda all'elaborato fotografico per ulteriori dettagli





STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Ad oggi, l'immobile risulta libero; tuttavia lo stesso si presenta ingombro di una serie di mobili utilizzati nella precedente attività di ristorazione oltre ad arredi ed attrezzature per cucine industriali; il costo per l'allontanamento dei suddetti materiali può essere, equitativamente, valutato in € 3.000,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1980 al 05/08/2023	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prof. OMISSIS,	OMISSIS,	OMISSIS,	OMISSIS,
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Trapani		OMISSIS,	OMISSIS,
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	OMISSIS,	OMISSIS,	1

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.

L'atto di provenienza è stato depositato da parte ricorrente e viene allegato alla presente relazione (cfr. All. n.1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Marsala il OMISSIS,
Reg. gen. OMISSIS, - Reg. part. OMISSIS,
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00



Rogante: OMISSIS, Data: OMISSIS,
 N° repertorio: OMISSIS,
 N° raccolta: OMISSIS,

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** Trascritto a trapani il OMISSIS, Reg. gen. OMISSIS,- Reg. part. OMISSIS, Quota: 100%
 A favore di **** Omissis **** Contro ****
 Omissis **** Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

Da quanto dichiarato nella relazione notarile che è parte integrante e sostanziale della presente relazione (All. n.2); il notaio, dott. **** Omissis ****, ha seguito anche delle segnalazioni dello scrivente e del custode, ha dichiarato, assumendosene la piena responsabilità che in base ai documenti consultati in catasto e nei registri dell'ufficio di pubblicità immobiliare che l'immobile è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura a meno di quelli sopra elencati.

NORMATIVA URBANISTICA

Con D.A.6683 del 29 dicembre 2016 è stata disposta l'adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani; il bene, oggetto di esecuzione, ricade nella zona PL4 - Stagno di Marsala - cfr. art.24 e ss. del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 della provincia di Trapani (v. All. n.11 e All. n.12).

Dal piano comprensoriale n.1, risulta che il bene di cui trattasi ricade nella tavola n.15 in zona B/3 (edilizia di nuclei singoli nelle campagne e nelle frazioni extraurbane) vincolata a preriserva delle isole dello Stagnone.

L'edificazione in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni con le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità: 2,50 mc/mq;
- distanza dai confini: fra pareti finestrate 10 m e 5,00 m se non vi è edificazione;
- altezza massima 7,50;
- destinazione d'uso edilizia residenziale e attività commerciale.

In tale zona sono consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti fatti salvo per le norme già stabilite all'art.24 del Piano paesaggistico e delle ulteriori norme urbanistiche e ss. mm. ii.



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.

Preliminarmente si precisa che all'atto della vendita del 03.12.1980, il bene consisteva in una casetta di "vecchissima" costruzione composta da 4 vani ed accessori. Successivamente con domanda di condono prot. n.10325 del 30.09.1986 è stata effettuata domanda di condono edilizio.

In data 05.04.2000, a seguito di emissione di certificato di idoneità sismica e nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza dei BB.CC.AA: di Trapani, è stata assentita la concessione edilizia in sanatoria n.497 del 05.04.2000 ai sensi del 15° comma dell'art.354 della legge n.47/85 per come modificato dall'art.26 della L.R. n.37/85 e dall'art.13 della L.R. 26/86 (cfr. Allegati n.3 e 4).

Dalle ricerche immobiliari effettuate presso il Comune di Marsala è presente una dichiarazione di concessione tacitamente assentita ai sensi dell'art.2 della L.R. del 31/05/1994 n.17 (provvedimento n.567 del 29.01.2002), per la parziale demolizione, ristrutturazione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato da adibire a ristorante - albergo.

Da quanto indicato nel suddetto provvedimento, risulta che il richiedente ha comunicato l'inizio dei lavori e che la concessione risulta assentita.

Il provvedimento concessorio riguardava anche le part. n.239 e 240 sub 2 di proprietà altrui **** Omissis **** tuttavia, non risulta che siano stati effettuati le opere indicate nel suddetto provvedimento; la cui concessione risulta ormai scaduta e non più valida e che, pertanto, non può più esplicare i suoi effetti.

Dalla documentazione in possesso al comune di Marsala, le pratiche edilizie espletate sono le seguenti:

- Concessione edilizia in sanatoria n. OMISSIS, del 0 OMISSIS,;
- Permesso di agibilità del OMISSIS, (di cui è fatta menzione nei registri del comune di Marsala ma di cui non è stato possibile prenderne visione in quanto non presente agli atti);
- Provvedimento n. OMISSIS, del OMISSIS, di concessione tacitamente assentita.

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.

Confronto tra tavola di progetto e stato dei luoghi.

Dal confronto delle tavole di progetto di cui al provvedimento n. OMISSIS, del OMISSIS, e lo stato dei luoghi si nota la presenza di alcune difformità interne in particolare sussiste una apertura tra il vano bar e la sala ristoro; una chiusura nella zona lavanderia ed una diversa conformazione degli spogliatoi con una apertura (da chiudere) sulla part. 239 di proprietà altrui e non oggetto di esecuzione.



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 4% 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 Marsala.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Marsala (TP) - C/da Ettore Infersa, 13,14, 15, edificio 1, piano T
 Immobile a piano terra adibito a ristorante/pizzeria, sito in Marsala nella c/da Ettore Infersa nn.13, 14, 15, sulla strada provinciale n.21 Trapani-Marsala, all'inizio della contrada Amabilina nei pressi dell'imbarcadero dell'isola di Mothia; l'immobile è esteso circa 460 mq e composto da nove vani oltre due gruppi di servizi igienici; al centro attorno un patio scoperto, un anello di verande coperte; detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Marsala al FG.36 part.243 sub.3, cat. D/8, Zona censuaria 2, Rendita catastale € 1.719,21
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 243, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 243, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 185.510,00

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. 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.

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 anche se i prezzi sembrano in crescita anche a causa dell'aumento dei costi di costruzione) e sui prezzi degli immobili, si evidenzia inoltre una forte crescita dell'inflazione che ha comportato la crescita dei tassi di interesse con una



maggiore difficoltà di accesso ai mutui bancari.

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, l'esame dei dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona e la consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valore del bene secondo il criterio di stima comparativa.

Preliminarmente, in base ai valori riportati dall'OMI relativi a negozi ed attività commerciali in zona D2 (Anulare a ridosso del comune di Marsala del secondo semestre 2022 in cui ricade il compendio immobiliare di cui trattasi), si evince un valore unitario compreso tra 900 e 1350 €/mq nello stato conservativo NORMALE; detto valore è confermato anche dalle ricerche immobiliari effettuate da cui si rileva un valore di €/mq 1.000,00.

Il suddetto valore riguarda uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame, invece, il bene necessita di una ristrutturazione cosiddetta "leggera", cioè a bassa densità di capitale, con lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di se elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi strutturali, il rifacimento totale e/o parziale degli impianti ed una manutenzione straordinaria della intera struttura. Dalla tabella dell'ordine degli architetti della provincia di Grosseto; il costo unitario a mq commerciale per detto tipo di intervento è di €/mq 481,00. Si precisa che il costo di costruzione resta per lo più identico in Italia tenuto conto delle modeste variazioni di prezzo e di manodopera tra una regione ed un'altra per cui detto valore può essere preso come riferimento anche in Sicilia.

Ne consegue che il prezzo unitario del bene può essere valutato in €/mq 1.000,00 - 480,00 = €/mq 520,00.

E' necessario ridurre il prezzo per tenere conto dei seguenti ulteriori aspetti: - eliminazione difformità urbanistiche pari al 4% del valore del bene; riduzione per l'allontanamento di mobili ed attrezzature utilizzati nell'attività di ristorazione; incremento per la presenza di quadri, non asportabili, in quanto disegnati direttamente nelle pareti .

Inoltre, l'importo di stima deve inoltre essere abbattuto forfettariamente del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per eventuali spese insolute, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, altri vizi e/o vincoli presenti etc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Marsala (TP) - C/da Ettore Infersa, 13,14, 15, edificio 1, piano T	356,75 mq	520,00 €/mq	€ 185.510,00	100,00%	€ 185.510,00
Valore di stima:					€ 185.510,00

Valore di stima: € 185.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro - Allontanamento di suppellettili ed attrezzature per la ristorazione	3.000,00	€
Altro - Oneri di regolarizzazione catastale	1.200,00	€

A seguito dei deprezzamenti sopra indicati il valore finale di stima è pari a € 145.650,00.

A detto importo è necessario aggiungere anche il valore per la presenza di quadri e disegni presenti nelle pareti e non asportabili; da valutare, in modo equitativo, in assenza di documentazione probante sull'effettivo valore dei beni non prodotta da parte esecutata, in modo equitativo, in € 10.000,00.

Valore finale di stima: € 155.000,00

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 20/08/2023

L'Esperto ex art. 568
c.p.c. Ing. OMISSIS,



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile di compravendita - Rep. OMISSIS, rac. OMISSIS, (Aggiornamento al 03/12/1980)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione notarile sostitutiva (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 05/04/2000)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tavole concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 05/04/2000)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 8 Foto - Elaborato Fotografico (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stato di fatto (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Costo di costruzione - ristrutturazione - anno 2023
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio Norme_attuazione_TP – Piano paesaggistico
- ✓ N° 12 Altri allegati – Tavola 22.1 – piano paesaggistico
- ✓ N° 13 Altri allegati – Corrispondenza ed istanze
- ✓ N° 14 Altri allegati – Ricevute invio perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Marsala (TP) - C/da Ettore Infersa, 13,14, 15, edificio 1, piano T
Immobile a piano terra adibito a ristorante/pizzeria, sito in Marsala nella c/da Ettore Infersa nn.13, 14, 15, sulla strada provinciale n.21 Trapani-Marsala, all'inizio della contrada Amabilina nei pressi dell'imbarcadero dell'isola di Mothia; l'immobile è esteso circa 460 mq e composto da nove vani oltre due gruppi di servizi igienici; al centro attorno un patio scoperto, un anello di verande coperte; detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Marsala al FG.36 part.243 sub.3, cat. D/8, Zona censuaria 2, Rendita catastale € 1.719,21 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 243, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D8 al catasto Terreni

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

Destinazione urbanistica: Con D.A.6683 del 29 dicembre 2016 è stata disposta l'adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani; il bene, oggetto di esecuzione, ricade nella zona PL4 - Stagno di Marsala - cfr. art.24 e ss. del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 della provincia di Trapani (v. All. n.11 e All. n.12). Dal piano comprensoriale n.1, risulta che il bene di cui trattasi ricade nella tavola n.15 in zona B/3 (edilizia di nuclei singoli nelle campagne e nelle frazioni extraurbane) vincolata a prereserva delle isole dello Stagnone. L'edificazione in tale zona è consentita a mezzo di singole concessioni con le seguenti prescrizioni: - indice di edificabilità: 2,50 mc/mq; - distanza dai confini: fra pareti finestrate 10 m e 5,00 m se non vi è edificazione; - altezza massima 7,50; - destinazione d'uso edilizia residenziale e attività commerciale. In tale zona sono consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti fatti salvo per le norme già stabilite all'art.24 del Piano paesaggistico e delle ulteriori norme urbanistiche e ss. mm. ii.

Prezzo base d'asta: € 155.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Ettore Infersa, 13,14, 15, edificio 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 243, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D8 Superficie catastale 490 mq	Superficie	356,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in condizioni di manutenzione scarse, anche a causa dei ripetuti furti (denunciati dal debitore presso il Comando dei Carabinieri) nel corso dei quali è stato danneggiato consistentemente l'impianto elettrico e di riscaldamento/climatizzazione con la sottrazione dei fili in rame dello stesso e delle piastre/condizionatori (oltre ad altri mobili in acciaio e pentolame). E' necessario effettuare il rifacimento della parte impiantistica (elettrici, termici, idrico e di scarico) oltre alla manutenzione straordinaria della struttura in legno.		
Descrizione:	Immobile a piano terra adibito a ristorante/pizzeria, sito in Marsala nella c/da Ettore Infersa nn.13, 14, 15, sulla strada provinciale n.21 Trapani-Marsala, all'inizio della contrada Amabilina nei pressi dell'imbarcadere dell'isola di Mothia; l'immobile è esteso circa 460 mq e composto da nove vani oltre due gruppi di servizi igienici; al centro attorno un patio scoperto, un anello di verande coperte; detto bene è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Marsala al FG.36 part.243 sub.3, cat. D/8, Zona censuaria 2, Rendita catastale € 1.719,21		
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 mutuo
Iscritto a Marsala il OMISSIS,
Reg. gen. OMISSIS,- Reg. part. OMISSIS,
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: OMISSIS,
Data: OMISSIS,
N° repertorio: OMISSIS,
N° raccolta: OMISSIS,

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a trapani il OMISSIS,
Reg. gen. OMISSIS, - Reg. part.
OMISSIS, Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

