


TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE CIVILE

Fallimento n. 26/2021


Contrada Berbaro n. 388, Marsala

Giudice delegato



Curatore fallimentare: Avv. Vitalba Pipitone

Perito estimatore Ing. Massimo Gibbardo



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Massimo Gibbardo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani con il [REDACTED] di anzianità, con studio professionale in [REDACTED] [REDACTED] ha ricevuto incarico dal Curatore del fallimento in epigrafe, Avv. Vitalba Pipitone, il 04/03/2022, quale Esperto estimatore, ai sensi dell'art. 87 L.F., di stimare il cespite oggetto di fallimento.

In pari data, il sottoscritto accettava l'incarico ricevuto con il compito seguente:

1) **PROVVEDA** il perito, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo il necessario sopralluogo nell'immobile:

a) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

b) Alla identificazione catastale dell'immobile ed indicazione degli elementi necessari per il decreto di trasferimento nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti;

c) Alla segnalazione delle variazioni eventualmente necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda (in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, il perito si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi ed i tempi).

2) **REDIGA**, quindi, utilizzando il metodo "meccanizzato", la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche

e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari.

PARTE 1)

PROVVEDA il perito, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo il necessario sopralluogo nell'immobile...

Il sottoscritto esperto estimatore, quindi, in data 11/03/2022, ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa ubicati nel comune di Marsala, Contrada Barbaro n.388. Nel corso del primo sopralluogo, lo scrivente ha preso visione dei luoghi oggetto di perizia producendo ampia documentazione fotografica e ricevendo nel contempo, parte della documentazione cartacea ivi reperita dal curatore fallimentare.

Inoltre, in data 28/10/2022, il sottoscritto ha effettuato un secondo sopralluogo al fine di verificare alcuni aspetti ritenuti rilevanti al fine di una corretta e completa descrizione dei beni da stimare.

Pertanto, esaminata la documentazione acquisita agli atti, fornitami dal curatore fallimentare, esperita la visita ed eseguiti i rilievi metrici e fotografici sui luoghi oggetto di causa, il sottoscritto redige la presente relazione di stima.



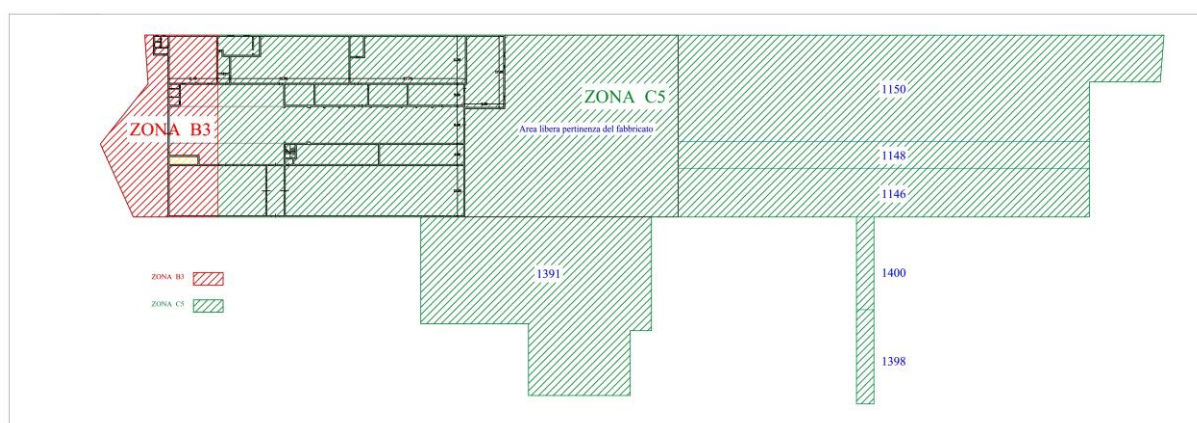
PARTE 1 a)

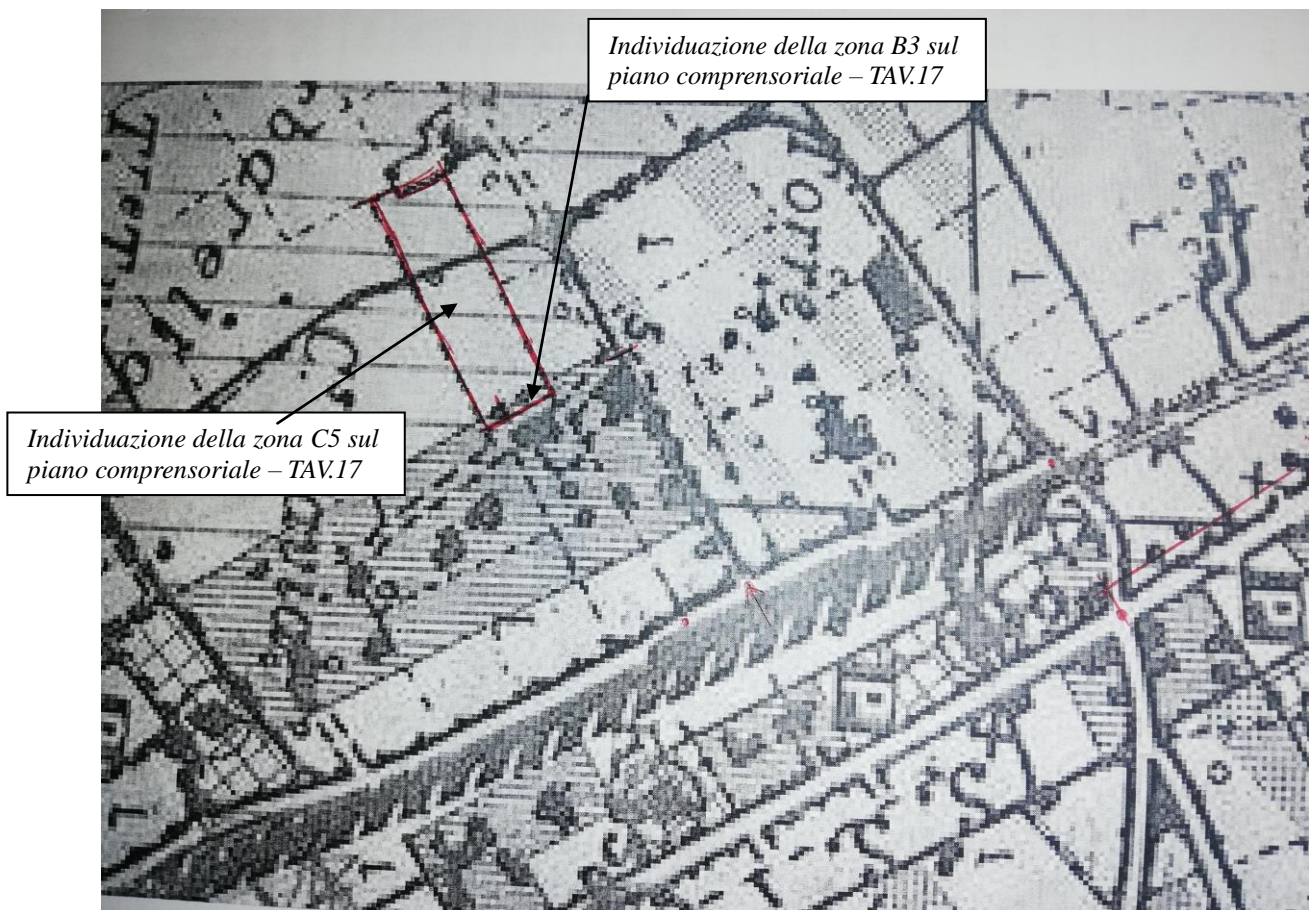
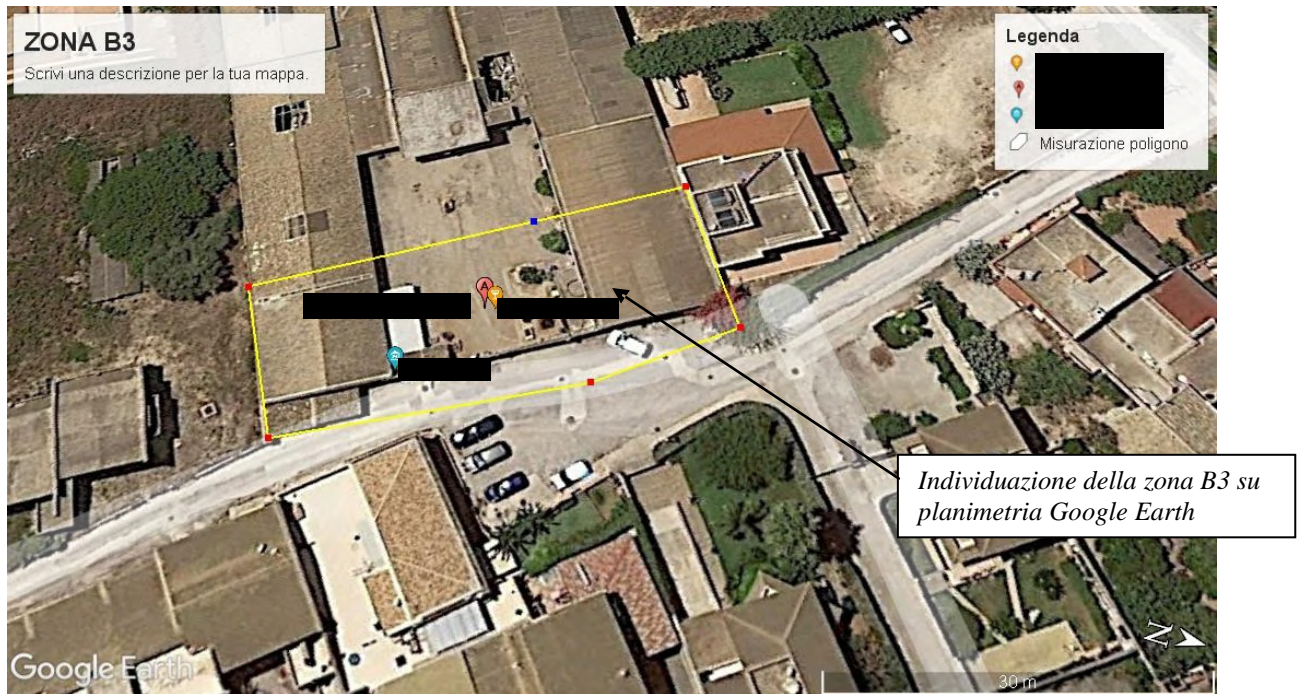
Provveda il Perito ... **alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;**

Il complesso dei beni rientranti nella procedura di fallimento sono i seguenti:

- a) Fabbricati (e terreni strettamente asserviti) costituenti l'insediamento produttivo denominato [REDACTED]: particelle 428 sub1 – 428 sub2 e 428 sub 3 del foglio di mappa n.288
- b) Altri terreni di proprietà delle [REDACTED]: particelle n. 1398-1400-1146-1148-1150 e 1391

In dettaglio, dal certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Marsala in data 18/01/2023, si individuano due zone omogenee di cui la prima, per una estensione di circa mq.800, prospiciente il portone di ingresso allo stabilimento enologico ed alle aree limitrofe, è classificata come zona B3 del Piano Comprensoriale n.1 e l'altra, che comprende tutte le altre aree di proprietà della società, è classificata come zona C5 dello stesso Piano, secondo lo schema seguente:





In **zona B3** è consentita l'edificazione mediante singole Concessioni edilizie con le seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità 2,5 mc/mq
- Distanze dai confini:
 - m. 10,00 tra pareti finestrate

- m.5,00 dal confine se non vi è edificazione o a confine con parete non finestrata se il confine è edificato
- Altezza massima 11 metri
- Destinazione: edilizia residenziale e attività commerciale;
- In tale zona sono consentite sia l'ampliamento degli edifici esistenti nonché il completamento degli isolati già destinati all'abitato;
- Osservanza del decreto interministeriale 01/04/1968 n.1404 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale.

In **zona C5** è consentita a mezzo di **piani di lottizzazione** da approvarsi con una **superficie minima di mq.5.000** con le seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità 0,5 mc/mq
- Distanze dai confini:
 - m. 10,00 tra pareti finestate
 - m. 5,00 dal confine se non vi è edificazione
- Osservanza del decreto interministeriale 01/04/1968 n.1404 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale.
- Osservanza del decreto interministeriale 02/04/1968 n.1444 relativo ai distacchi dai cigli stradali da formare
- Destinazione: edilizia stagionale ed attrezzature ricettive.

L'intera area non ricade in zona normata dal Piano Paesaggistico.

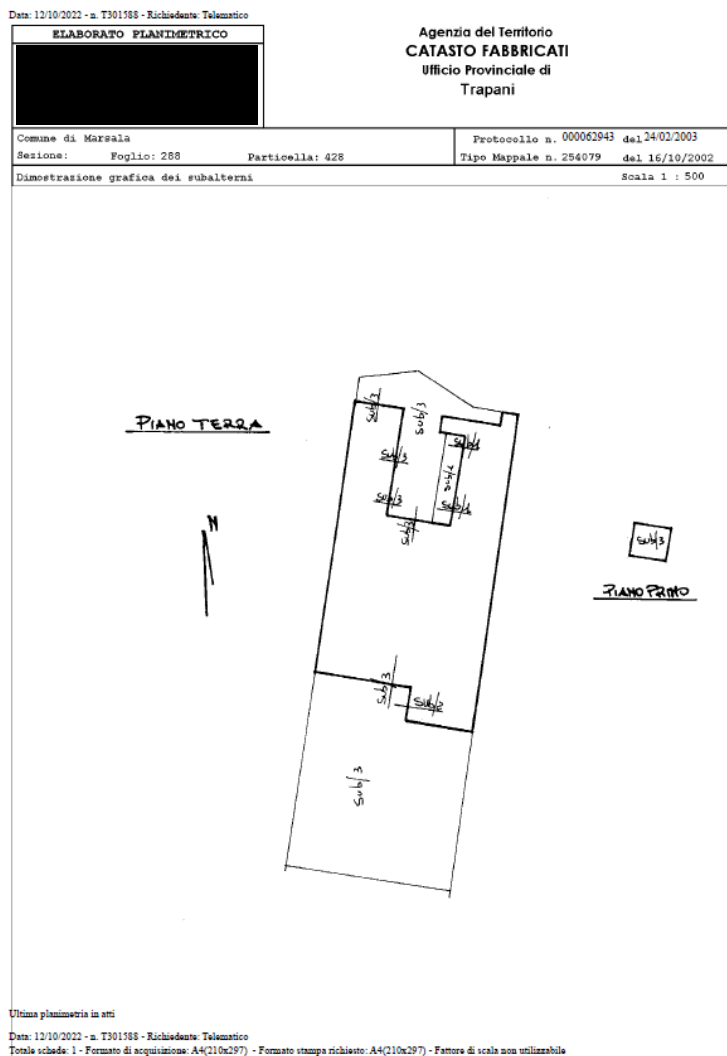
Si allega Certificato di destinazione Urbanistica.



PARTE 1 b)

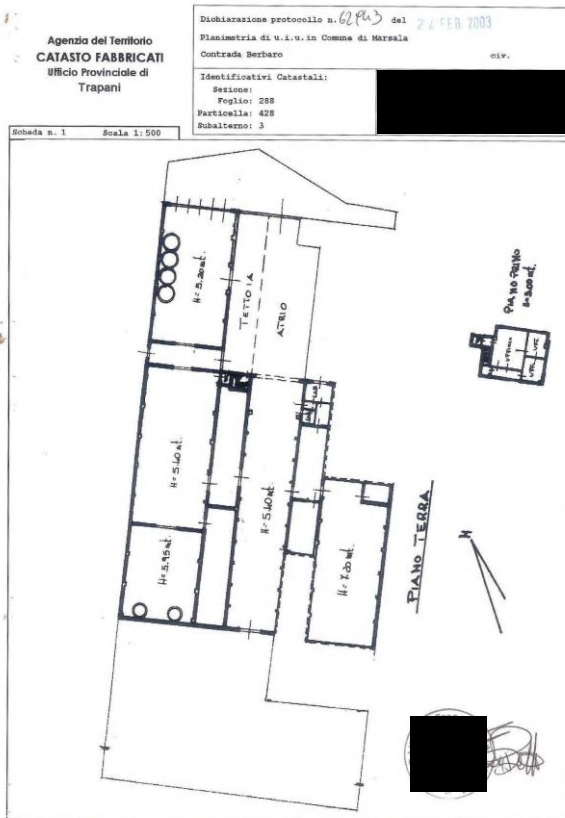
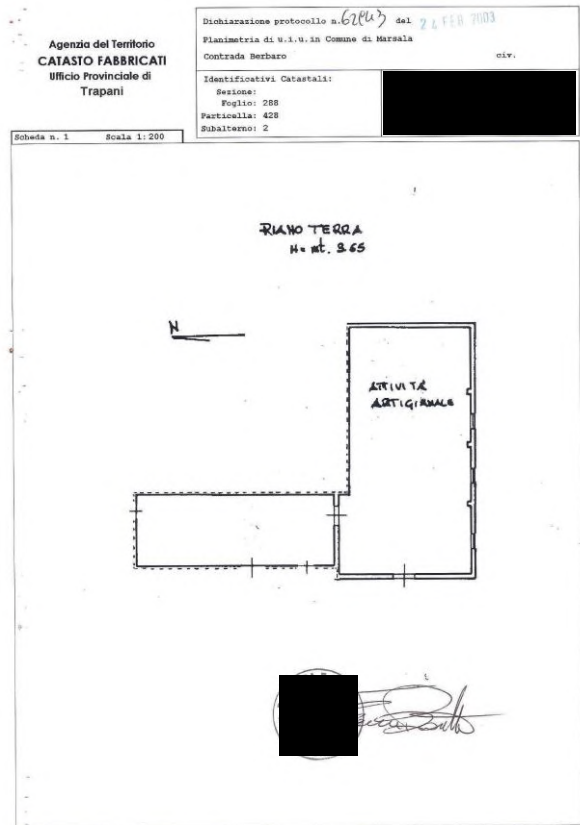
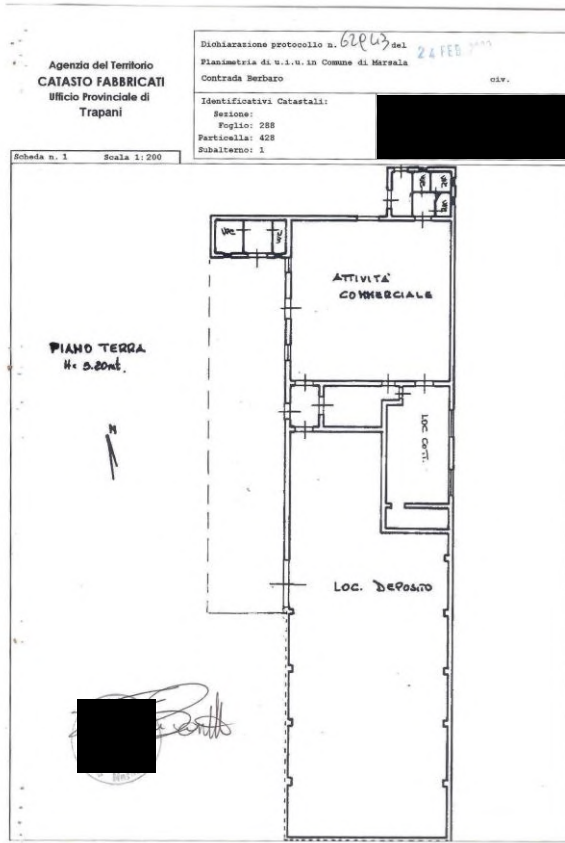
Provveda il Perito ... alla identificazione catastale dell'immobile ed indicazione degli elementi necessari per il decreto di trasferimento nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti;

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FABBRICATI E TERRENI



ELABORATO PLANIMETRICO

Vista d'insieme delle particelle 428 sub1, sub2 e sub3 del F.M. 288 relative ai fabbricati ed ai terreni ad essi strettamente asserviti costituenti l'insediamento produttivo delle



Individuazione dei subalterni

[illegible]

Foglio	p.lla	qualità	classe	Reddito, €	Superficie mq	Dati
288	1148	Vigneto	1	Dominicale €. 7,41 Agrario €. 2,05	495	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1995 Pratica n. 10738 in atti dal 15/01/2002 (n. 1270.1/1995) Annotazioni: COSTITUITA DALLA P.LLA 183

1. [REDACTED]

Dritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Foglio	p.lla	qualità	classe	Reddito, €	Superficie mq	Dati
288	1146	Vigneto	1	Dominicale €. 18,12 Agrario €. 5,00	1210	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1995 Pratica n. 10738 in atti dal 15/01/2002 (n. 1270.1/1995) Annotazioni: COSTITUITA DALLA P.LLA 144 1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1995 registrato in data - n. 1270.1/1995 - Pratica n. 10738 in atti dal 15/01/2002
1. [REDACTED]						

Dritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Foglio	p.lla	qualità	classe	Reddito, €	Superficie mq	Dati
288	1391	Vigneto	1	Dominicale €. 34,95 Agrario €. 6,88	1666	FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 Pratica n. TP0239213 in atti dal 10/07/2007 (n. 239213.1/2007) Annotazione di immobile: SR 1. Atto del 20/08/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. 76025 registrato in data - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 16653.1/2007 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 17/09/2007
1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)						

Foglio	p.lla	qualità	classe	Reddito, €	Superficie mq	Dati
288	1398	Vigneto	1	Dominicale €. 1,42 Agrario €. 0,39	95	FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 Pratica n. TP0239213 in atti dal 10/07/2007 (n. 239213.1/2007) Annotazione di immobile: SR 1. Atto del 20/08/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede MARSALA (TP) Repertorio n. 76025 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 16654.1/2007 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 17/09/2007
1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)						

Foglio	p.lla	qualità	classe	Reddito, €	Superficie mq	Dati
288	1400	Vigneto	1	Dominicale €. 1,59 Agrario €. 0,44	106	FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 Pratica n. TP0239213 in atti dal 10/07/2007 (n. 239213.1/2007) Annotazione di immobile: SR 1. Atto del 20/08/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede MARSALA (TP) Repertorio n. 76025 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 16654.1/2007 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 17/09/2007
1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)						

<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>Reddito, €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Dati</i>
288	428	Ente Urbano			5605	Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

CALCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

<i>Foglio</i>	<i>p.lla</i>		<i>Sup.</i>
288	428	<i>mq</i>	5.605
"	1148	<i>mq</i>	495
"	1150	<i>mq</i>	3.015
"	1146	<i>mq</i>	1.210
"	1391	<i>mq</i>	1.666
"	1398	<i>mq</i>	95
"	1400	<i>mq</i>	106
Sup.totale		mq	12.192

La superficie fondiaria, pertanto, è pari a mq 12.192 ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati.

PARTE 1 c)

Provveda il Perito ... alla segnalazione delle variazioni eventualmente necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda (in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, il perito si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi ed i tempi).

Non risultano evidenze che richiedano variazioni catastali da porre in essere al di là del frazionamento necessario per la suddivisione dei lotti di seguito individuati.

Il tempo necessario per la redazione del frazionamento è stimato in tre mesi dalla data di conferimento dell'incarico al Tecnico redattore del frazionamento.

Il costo degli interventi è indicato nel seguito.



PARTE 2)

REDIGA, quindi, utilizzando il metodo “meccanizzato”, la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

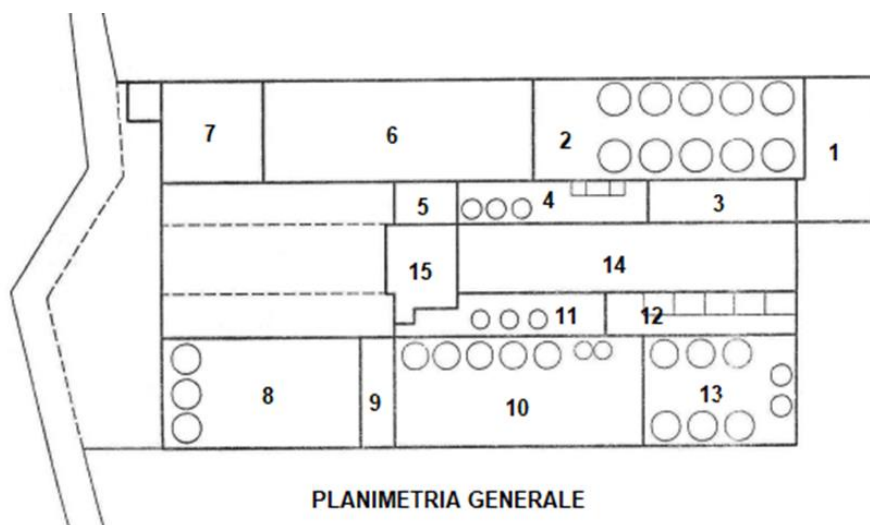
PARTE 2 a)

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

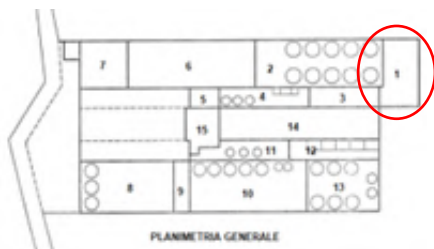
I beni di seguito descritti consistono in n.3 corpi di fabbrica principali (p.lle 428 sub1,2 e 3) costituenti, nell'insieme, uno stabilimento enologico/cantina, dall'area di sedime da essi occupata, dagli spazi e dalle aree ad essi asserviti e da un appezzamento di terreno, contiguo ai corpi di fabbrica, in parte utilizzato per l'attività produttiva aziendale ed, in parte, a destinazione agricola (p.lle 1398-1400-1146-1148-1150).

Fa parte di beni oggetto di stima anche un lotto di terreno limitrofo all'area della cantina ma da essa distinto con accesso dalla stradella comune ed identificato con la p.lla 1391 del foglio 288 descritto di seguito.

Nella descrizione che segue, gli ambienti di detti fabbricati saranno indicati con un numero progressivo secondo lo schema seguente:



B1 – Magazzino n.1



Il magazzino n.1, altrimenti denominato “laboratorio” consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario con solaio in c.a. del tipo misto con travetti prefabbricati e blocchi di alleggerimento in laterizi forati.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di cemento e graniglia di marmo; le pareti sono piastrellate fino all'altezza di m.2,00 circa e, per il resto, sono intonacate con intonaco del tipo civile a base di calce.

La superficie netta è pari a circa 153,00 mq per un'altezza utile di m. 3,65.

Il magazzino si presenta, sostanzialmente, in buone condizioni generali tenuto conto del lungo periodo di abbandono e di mancanza di opere di manutenzione. Sono necessari interventi di ripristino del copriferro sulle strutture in c.a. (travi e pilastri) a causa della corrosione delle armature metalliche.

B2 – Magazzino n.2



Il magazzino n.2 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura è quella classica con tetto a due falde con capriate in legno e sovrastante manto di tegole “coppe” nostrane.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzafo di calce.

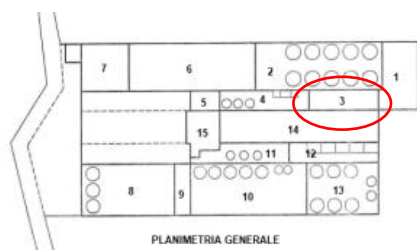
La superficie in pianta è pari a mq. 310,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 7,20 circa.

Il magazzino ospita 10 serbatoi cilindrici in c.a. della capacità media di 900 hl/cad. Essi si presentano in pessime condizioni statiche ed igieniche per cui si ritiene antieconomico un loro recupero e riutilizzo. Si ritiene più attendibile una loro demolizione in vista di una ripresa produttiva.

Il magazzino presenta evidenti segni di degrado dovuti all'incuria ed al degrado naturale del tempo in assenza di manutenzioni. Il tetto necessita di uno smonto completo, del rifacimento dell'intera struttura lignea portante e della sostituzione del manto di tegole (nel caso in cui si voglia mantenere la stessa tipologia costruttiva).

Al suo interno è stato ricavato un piccolo vano in pessime condizioni, da demolire.

B3 – Magazzino n.3

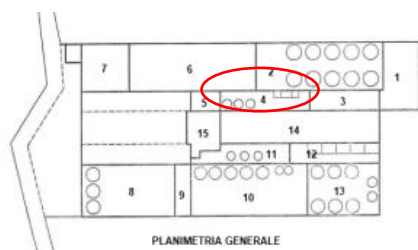


Il magazzino n.3 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura, ad una falda, è realizzata con sottostanti tralicci in ferro a sostegno di una orditura principale e secondaria in legno in cattivo stato di manutenzione. Superiormente, la copertura è stata realizzata con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) che, attualmente, si presentano in avanzato stato di degrado. Si rende indispensabile, pertanto, lo smaltimento di tale pericoloso materiale nei modi prescritti dalle Leggi vigenti.

La superficie in pianta è pari a mq. 66,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 7,20 circa.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzafo di calce.

B4 – Magazzino n.4



Il magazzino n.4 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura, ad una falda, è realizzata con orditura principale e secondaria in legno in cattivo stato di manutenzione. Superiormente, la copertura è stata realizzata con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) che, attualmente, si presentano in avanzato stato di degrado. Si rende indispensabile, pertanto, lo smaltimento di tale pericoloso materiale nei modi prescritti dalle Leggi vigenti.

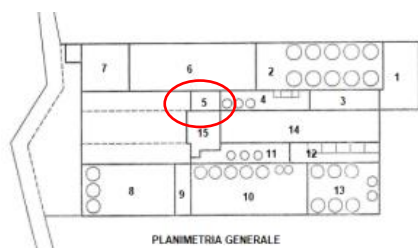
La superficie in pianta, suddivisa in due ambienti contigui, è pari a mq. 110,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 7,20 circa.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzafo di calce.

Il magazzino ospita 3 serbatoi cilindrici in c.a. della capacità media di 250 hl/cad e n.3 cisterne parallelepipedo, anch'esse in c.c.a., della capacità di circa hl.30/cad. Esse si presentano in pessime condizioni statiche ed igieniche per cui si ritiene antieconomico un loro recupero e riutilizzo. Si ritiene più attendibile una loro demolizione in vista di una ripresa produttiva.

Il magazzino presenta evidenti segni di degrado dovuti all'incuria ed al degrado naturale del tempo in assenza di manutenzioni.

B5– Ufficio n.5



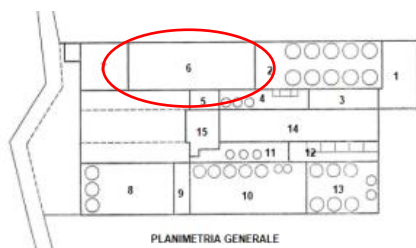
Questo ufficio è costituito da un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario con copertura a solaio piano in c.a. del tipo misto con travetti prefabbricati e blocchi di alleggerimento in laterizi forati. Risulta internamente suddiviso in tre locali, oltre al piccolo ingresso-disimpegno, mediante tramezzi in segati di tufo.

Il pavimento è in segato di marmo e gli intonaci sono del tipo civile.

Nel complesso questo ufficio si mostra in discreto stato di conservazione. Non si evidenziano segni di dissesto sebbene siano necessarie opere di manutenzione ordinaria.

La superficie in pianta è di mq.35,00.

B6 – Magazzino n.6



Il magazzino n.6 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura è quella classica con tetto a due falde con capriate in legno e sovrastante manto di tegole “coppe” nostrane.

Al suo interno sono stati ricavati un vano adibito a cucina ed un deposito a servizio del limitrofo [REDACTED] descritto al successivo punto B7, una dispensa ed un vano deposito.

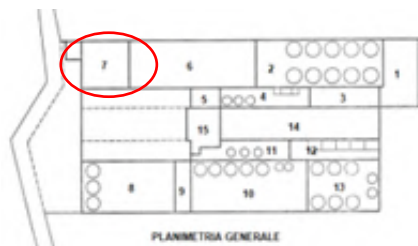
Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzaffo di calce.

La superficie in pianta è pari a mq. 350,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 7,20 circa.

Il magazzino presenta evidenti segni di degrado dovuti all'incuria ed al degrado naturale del tempo in assenza di manutenzioni. Il tetto necessita di uno smonto

completo, del rifacimento dell'intera struttura lignea portante e della sostituzione del manto di tegole (nel caso in cui si voglia mantenere la stessa tipologia costruttiva).

B7 – Magazzino n.7



Il magazzino n.7 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura è quella classica con tetto a due falde con capriate ed orditura secondaria in legno e sovrastante manto di perline su cui poggia lo strato di tegole “coppe” nostrane.

Nel recente passato la destinazione di questo magazzino è stata cambiata in “attività commerciale” prendendo il nome di [REDACTED]. In questo locale, infatti, sono stati esposti numerosi reperti della civiltà contadina del nostro territorio, documenti fotografici, stemmi, ecc...

E' stato realizzato, inoltre, un angolo degustazione vini ed una serie di tavoli ne ha consentito l'uso per attività di intrattenimento e ristorazione. Da questo locale si accede al vano cucina e al deposito descritti in precedenza.

Sebbene esternamente siano necessarie opere di manutenzione alle murature del fabbricato, lo stesso, internamente, appare in buone condizioni e non si ritengono necessari interventi invasivi di ripristino.

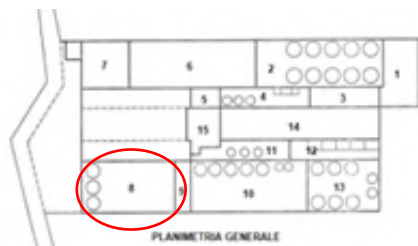
Il pavimento è realizzato con piastrelle in argilla di gradevole aspetto. Gli intonaci appaiono in discreto stato di manutenzione e sono del tipo civile con finitura al rustico sul traversato.

La superficie in pianta è pari a mq. 127,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 7,20 circa.

Da una porticina posta sulla parete lato strada si accede ai servizi igienici, opportunamente disimpegnati, che sono ricavati in un piccolo fabbricato sporgente sulla strada di arrivo e che ospita anche il gruppo elettrogeno. La superficie in pianta di questo piccolo corpo di fabbrica è pari a mq.15,00 circa.

All'esterno di detto fabbricato, in una piccola sporgenza di circa 15 mq del magazzino n.7, sono stati ricavati due w.c. opportunamente disimpegnati.

B8 – Magazzino n.8



Il magazzino n.8 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario con copertura a volta in latero-cemento armato.

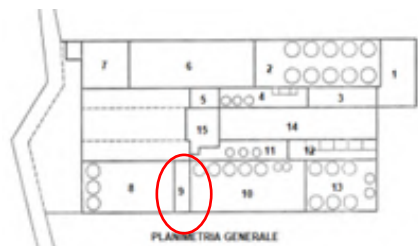
Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono piastrellate fino all'altezza di m.2,00 circa e, per il resto, rifinite solamente con intonaco a base di calce.

La superficie in pianta è pari a mq. 278,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 5,20 circa.

Le strutture in c.a. necessitano di riparazioni derivanti dalla corrosione delle armature di non grave entità.

Il magazzino ospita 3 serbatoi cilindrici in c.a. della capacità media di 350 hl/cad. Essi si presentano in cattive condizioni statiche ed igieniche per cui si ritiene antieconomico un loro recupero e riutilizzo. Si ritiene più attendibile una loro demolizione in vista di una ripresa produttiva.

B9 – Magazzino n.9

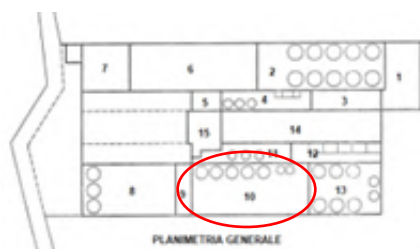


Il magazzino n.9 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura, a due falde, è realizzata con orditura principale e secondaria in legno in cattivo stato di manutenzione. Superiormente, la copertura è stata realizzata con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) che, attualmente, si presentano in avanzato stato di degrado. Si rende indispensabile, pertanto, lo smaltimento di tale pericoloso materiale nei modi prescritti dalle Leggi vigenti.

La superficie in pianta è pari a mq. 49,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 5,40 circa.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzafo di calce.

B10 – Magazzino n.10



Il magazzino n.10 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura, a due falde, è realizzata con orditura principale e secondaria in legno in cattivo stato di manutenzione. Superiormente, la copertura è stata realizzata con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) che, attualmente, si presentano in avanzato stato di degrado. Si rende indispensabile, pertanto, lo smaltimento di tale pericoloso materiale nei modi prescritti dalle Leggi vigenti.

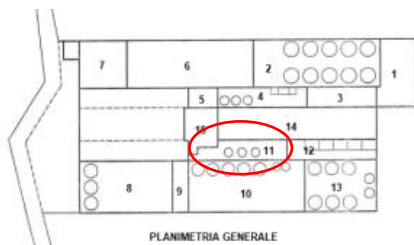
La superficie in pianta è pari a mq. 350,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 5,40 circa.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzafo di calce.

Il magazzino ospita 7 serbatoi cilindrici in c.a. di cui 5 della capacità media di 250 hl/cad e 2 della capacità di circa 150 hl. Essi si presentano in pessime condizioni

statiche ed igieniche per cui si ritiene antieconomico un loro recupero e riutilizzo. Si ritiene più attendibile una loro demolizione in vista di una ripresa produttiva.

B11 – Magazzino n.11



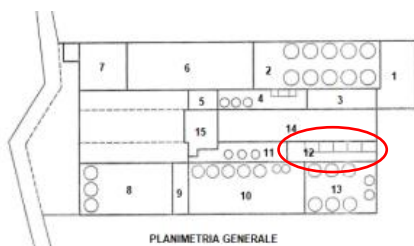
Il magazzino n.11 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura, ad una falda, è realizzata con orditura principale e secondaria in legno in cattivo stato di manutenzione. Superiormente, la copertura è stata realizzata con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) che, attualmente, si presentano in avanzato stato di degrado. Si rende indispensabile, pertanto, lo smaltimento di tale pericoloso materiale nei modi prescritti dalle Leggi vigenti.

La superficie in pianta è pari a mq. 100,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 5,40 circa.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzaffo di calce.

Il magazzino ospita 3 serbatoi cilindrici in c.a. della capacità media di 30 hl/cad. Essi si presentano in pessime condizioni statiche ed igieniche per cui si ritiene antieconomico un loro recupero e riutilizzo. Si ritiene più attendibile una loro demolizione in vista di una ripresa produttiva.

B12 – Magazzino n.12



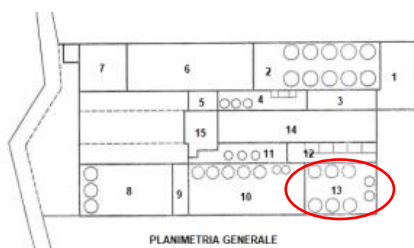
Il magazzino n.12 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario. La copertura, ad una falda, è realizzata con orditura principale e secondaria in legno in cattivo stato di manutenzione. Superiormente, la copertura è stata realizzata con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) che, attualmente, si presentano in avanzato stato di degrado. Si rende indispensabile, pertanto, lo smaltimento di tale pericoloso materiale nei modi prescritti dalle Leggi vigenti.

La superficie in pianta è pari a mq. 100,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 5,40 circa.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzafo di calce.

Il magazzino ospita 5 serbatoi parallelepipedi in c.a. della capacità media di 150 hl/cad. Essi si presentano in pessime condizioni statiche ed igieniche per cui si ritiene antieconomico un loro recupero e riutilizzo. Si ritiene più attendibile una loro demolizione in vista di una ripresa produttiva.

B13 – Magazzino n.13



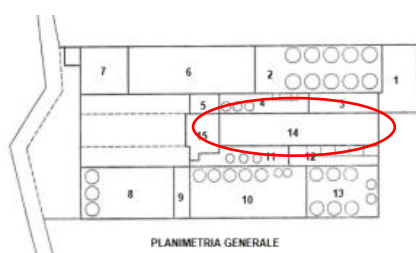
Il magazzino n.13 consiste in un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra realizzato con struttura portante in conci di tufo arenario con copertura a volta realizzata con arcate tralicciate in metallo e superiore manto costituito da lastre ondulate in cemento amianto (eternit) che si presentano in avanzato stato di degrado. Si rende indispensabile, pertanto, lo smaltimento di tale pericoloso materiale nei modi prescritti dalle Leggi vigenti.

La superficie in pianta è pari a mq. 200,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 5,40 circa.

Le finiture sono improntate alla massima semplicità ed economia: Il pavimento è in semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono rifinite solamente con rinzafo di calce.

Il magazzino ospita 8 serbatoi cilindrici in c.a. di cui 6 della capacità media di 600 hl/cad e 2 della capacità di circa 250 hl. Essi si presentano in pessime condizioni statiche ed igieniche per cui si ritiene antieconomico un loro recupero e riutilizzo. Si ritiene più attendibile una loro demolizione in vista di una ripresa produttiva.

B14 – Magazzino n.14



Il magazzino n.14 è un ambiente aperto anteriormente ricavato dalla copertura dello spazio esistente fra i magazzini n.3-4-11 e 12. Tale copertura poggia su una struttura indipendente in conglomerato cementizio armato costituita da travi e pilastri e superiore serie di arcate tralicciate in metallo su cui poggia il manto di copertura in cemento amianto (eternit).

La struttura in c.a. mostra evidenti segni di degrado dovuti, principalmente, alla naturale ossidazione delle armature metalliche ed alla modesta qualità dei getti di conglomerato cementizio. Essa necessita di non preoccupanti ma costosi interventi di risanamento strutturale. Così come per i casi precedentemente evidenziati, il manto di copertura in eternit deve essere rimosso con estrema cautela ed avviato alle discariche autorizzate nei termini di Legge. La rimozione e lo smaltimento di questo pericoloso materiale devono essere eseguiti da ditte specializzate e munite di apposite autorizzazioni ministeriali.

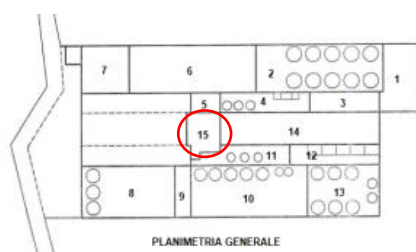
Questo magazzino, chiuso su tre lati, è delimitato sui lati lunghi dalle stesse pareti esterne dei magazzini limitrofi. La parete di fondo, ove si trova un ampio portone in legno, conduce al terreno retrostante (sempre di proprietà delle [REDACTED] e facente parte della particella n.428, il cui utilizzo è strettamente connesso all'attività produttiva aziendale (lavorazioni all'aperto, deposito temporaneo di macchinari e

materiali, ecc...). Questo appezzamento di terreno è ben delimitato e distinto da quello costituito dalle particelle 1146-1148 e 1150 descritto nello specifico paragrafo.

La pavimentazione del magazzino è in asfalto, in cattive condizioni di manutenzione.

La superficie in pianta è pari a mq. 380,00 circa per un'altezza all'imposta di m. 5,40 circa.

B15 – Fabbricato Uffici n.15



Questo fabbricato si trova ubicato al primo piano, in corrispondenza della parte anteriore del magazzino di cui alla voce precedente e la cui struttura in c.a. costituisce con quello un tutt'uno.

Si accede a questi uffici tramite una scala indipendente (anch'essa in c.c.a.) ricavata in una estremità del magazzino n.11.

Come già accennato, la struttura di questo fabbricato è in conglomerato cementizio armato ordinario costituita da travi e pilastri a costituire una struttura intelaiata con superiori solai piani in latero-cemento armato. Le strutture si presentano, nel complesso, in buone condizioni generali.

Gli uffici sono costituiti da tre ambienti principali, un corridoio ed un w.c.. I pavimenti sono in mattoni di cemento e graniglia di marmo e gli intonaci sono del tipo civile con strato finale a tonachina.

La superficie in pianta è pari a mq. 75,00 circa per un'altezza utile di m. 3,00 circa.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI FABBRICATI

<i>n.</i>		<i>circa mq</i>	<i>H all'imposta, m.</i>	<i>Vol. approx, mc</i>
1	Laboratorio	153	3,65	558,45
2	Magazzino	310	7,20	2232,00
3	Magazzino	66	7,20	475,20
4	Magazzino	110	7,20	792,00
5	Ufficio	35	7,20	252,00
6	Magazzino	350	7,20	2520,00
7	Enomuseum	127	7,20	914,40
	w.c.-gr.elettr.	15	3,00	45,00
	w.c est.	15	3,00	45,00
8	Magazzino	278	5,20	1445,60
9	Magazzino	49	5,40	264,60
10	Magazzino	350	5,40	1890,00
11	Magazzino	100	5,40	540,00
12	Magazzino	100	5,40	540,00
13	Magazzino	200	5,40	1080,00
14	Magazzino	380	5,40	2052,00
15	Ufficio	75	3,00	225,00
Totali		2.713		15.871

Aree libere, piazzali e terreno libero = mq. 5.605 - 2713 = mq **2.892**

I **terreni** di proprietà della [REDACTED] possono essere distinti in due porzioni distinte.

La prima è costituita dalle particelle n.1146-1148 e 1150 per una superficie di circa 4.700 mq. e dalle particelle 1398 e 1400 per circa 200 mq.

Queste ultime due particelle costituiscono la stradella di accesso al terreno sopra indicato e, attualmente, risultano particolarmente importanti per l'accesso al lotto di terreno sopra descritto il quale risulterebbe, altrimenti, intercluso.

Questo lotto di terreno è stato utilizzato dall'Azienda come propaggine dell'area più propriamente aziendale ai fini dello smaltimento delle acque reflue depurate. In questo terreno, infatti, è stata collocata, interrata, la condotta di subirrigazione autorizzata con provvedimento n.2824 del 29/06/2001.

La seconda porzione è costituita dalla sola particella n.1391, cui si accede dalla limitrofa stradella comune, **non confina con il lotto precedentemente descritto** ed ha una superficie di mq. 1666 circa .

Entrambi questi lotti di terreno hanno chiara vocazione edificatoria ad uso civile in quanto classificati come zona C5 del Piano Comprensoriale n.1 e siti in una zona di recente sviluppo abitativo stagionale e non, ma presentano, singolarmente, una superficie inferiore ai 5000 mq necessari per procedere alla lottizzazione necessaria

all'edificazione. Ai fini di una loro valorizzazione e vendita si proporrà una soluzione a questa importante limitazione.

Città di Marsala

Medaglia d'oro al Valore Civile

Settore VII
Servizio Idrico Integrato



AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO N° 2824 DEL

29 GIU 2001

Sbocco idrico: N° 13158

Codice tipologia di scarico: "4"

DITTA : Cantine MONTALTO Srl. C.da Barbaro nn. 388/389/396/398 P.IVA 00583900816

Ubicazione scarico: C/da Barbaro N° 388/389/396/398

IL DIRIGENTE DEL VII SETTORE SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

VISTA l'istanza avanzata in data 07/04/00 prot. 12456 da

nella qualità di

Amministratore Unico della Ditta

quale proprietaria in forza del Verbale di Assemblea Straordinaria, in Notaio del 10/08/92 e registrato a Marsala il 07/10/92 al N° 2396, del complesso immobiliare ubicato a Marsala nella C/da Barbaro nn. 388/389/396/398, tendente ad ottenere il rinnovo dell'autorizzazione, allo scarico delle acque reflue N° 300/R2 M12 rilasciata dall'A.R.T.A. in data 24/02/81, provenienti da detto complesso immobiliare dichiarato dalla Ditta destinato ad: ATTIVITA' VINICOLA, ATTIVITA' COMMERCIALE, ATTIVITA' ARTIGIANALE ed ATTIVITA' di RISTORAZIONE.

VISTA l'Autorizzazione N° 300/R2 M12 rilasciata dall'A.R.T.A. in data 24/02/81;

VISTA la nota del 27/06/00 con allegati il Titolo di proprietà, Pianta e planimetria dei locali, Relazione Tecnica sull'edificio e sul sistema depurativo, analisi delle acque Depurate;

CONSIDERATO che questo Ufficio con nota del 14/07/2000 Prot. 25518 ha trasmesso la richiesta alla Commissione Provinciale Territorio ed Ambiente il parere di competenza ai sensi dell'art. 40 della L.R. n.27/86 considerando il complesso immobiliare per la tipologia di attività produttive svolte, appartenente alla classe C ai sensi della L.R.27/86 ;

CHE con nota del 13/06/01 Prot. 739 la C.P.T.A. ha comunicato la non necessità del proprio parere, assimilando il complesso immobiliare alla categoria B della L.R.27/86;

Preso atto delle conclusioni adottate dalla C.P.T.A. nella superiore nota;

VISTI gli atti in possesso di questo Comune inerenti alla installazione del depuratore al servizio del complesso immobiliare;

VISTE le analisi effettuate sul refluo, trasmesse dalla Ditta che attestano il rispetto dei parametri previsti dal D.Leg.vo 152/99;

VISTA la Legge Regionale 15/5/86 n° 27;

VISTO il Decreto Legislativo n°152 dell'11/05/99 e successive integrazioni;

VISTO il rilievo dei luoghi e dell'impianto di depurazione esistenti e successiva sub irrigazione;



VISTA la delibera di G. M. n°181 del 29/04/99 e n°126 del 04/04/2000;
 VISTA la relazione geologica redatta dal Geologo [redacted] asseverante il rispetto della distanza del fondo dalla trincea dalla falda acquifera ai sensi dell'allegato n°5 della delibera del Comitato dei Ministri del 04/02/1977;

AUTORIZZA

la Ditta [redacted] con sede in [redacted] nella persona del suo Amministratore Unico Sig. [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted] in via provvisoria e fino alla definitiva realizzazione del Piano generale delle Fognature e comunque per un periodo di anni quattro dalla data del rilascio della presente, a scaricare le acque reflue provenienti dal complesso immobiliare sito in Marsala nella C/da Barbaro N° 388/389/396/398, dichiarato dalla Ditta adibito a ATTIVITA' VINICOLA - ATTIVITA' COMMERCIALE - ATTIVITA' ARTIGIANALE - ATTIVITA' di RISTORAZIONE mediante impianto di Depurazione già installato costruito dalla ditta [redacted] Tipo ENO 2,5/SP per una portata massima giornaliera 2,5 mc/g e successiva sub irrigazione, in conformità dell'allegato n°5 della delibera del Comitato dei Ministri del 04/02/1977.

La ditta dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- Fra la trincea e qualunque condotta, serbatoio o altra opera destinata al servizio di acqua potabile ci deve essere una distanza minima di m 30.
- La fascia di terreno impegnata o la distanza tra due condotte disperdenti deve essere di circa 30 m.
- La Ditta controllerà periodicamente il livello della falda che non vi sia intasamento del terreno sottostate e che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumentino il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso;
- I rifiuti speciali provenienti dal ciclo di lavorazione delle ATTIVITA' VINICOLA - COMMERCIALE - ARTIGIANALE - RISTORAZIONE dovranno essere prelevati da ditte specializzate.
- I fanghi prodotti dal ciclo di depurazione dovranno essere smaltiti, conformemente alle disposizioni vigenti.
- La falda non potrà essere utilizzata a valle per uso potabile e domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi.

Lo scarico suddetto dovrà essere adeguato alle norme tecniche generali ed a quelle integrative e di attuazione, anche se più restrittive, che saranno eventualmente emanate dalle autorità competenti.

La Ditta ha l'obbligo, previa nuova autorizzazione Comunale, di allacciarsi alla rete fognaria pubblica, quando la località ne sarà servita;

E' fatto altresì obbligo di richiedere nuova autorizzazione allo scarico per ogni diversa destinazione del fabbricato, in caso di ampliamento e/o ristrutturazione e/o la cui attività sia stata trasferita in altro luogo;

Il Comune è autorizzato a fare effettuare, all'interno dell'insediamento produttivo, tutte le ispezioni ritenute necessarie all'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Il Titolare dello scarico, dovrà mantenere accessibile, il pozzetto di ispezione per il controllo degli scarichi, ove il Comune lo ritenga necessario.

La presente autorizzazione sarà revocata nel caso di violazione delle norme e delle condizioni stabilite dal presente atto.

Sono fatti salvi i vincoli e gli obblighi derivanti da ogni altra disposizione di legge, senza pregiudizi di eventuali diritti di terzi.

Marsala li, 29 GIU. 2001

IL FUNZIONARIO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

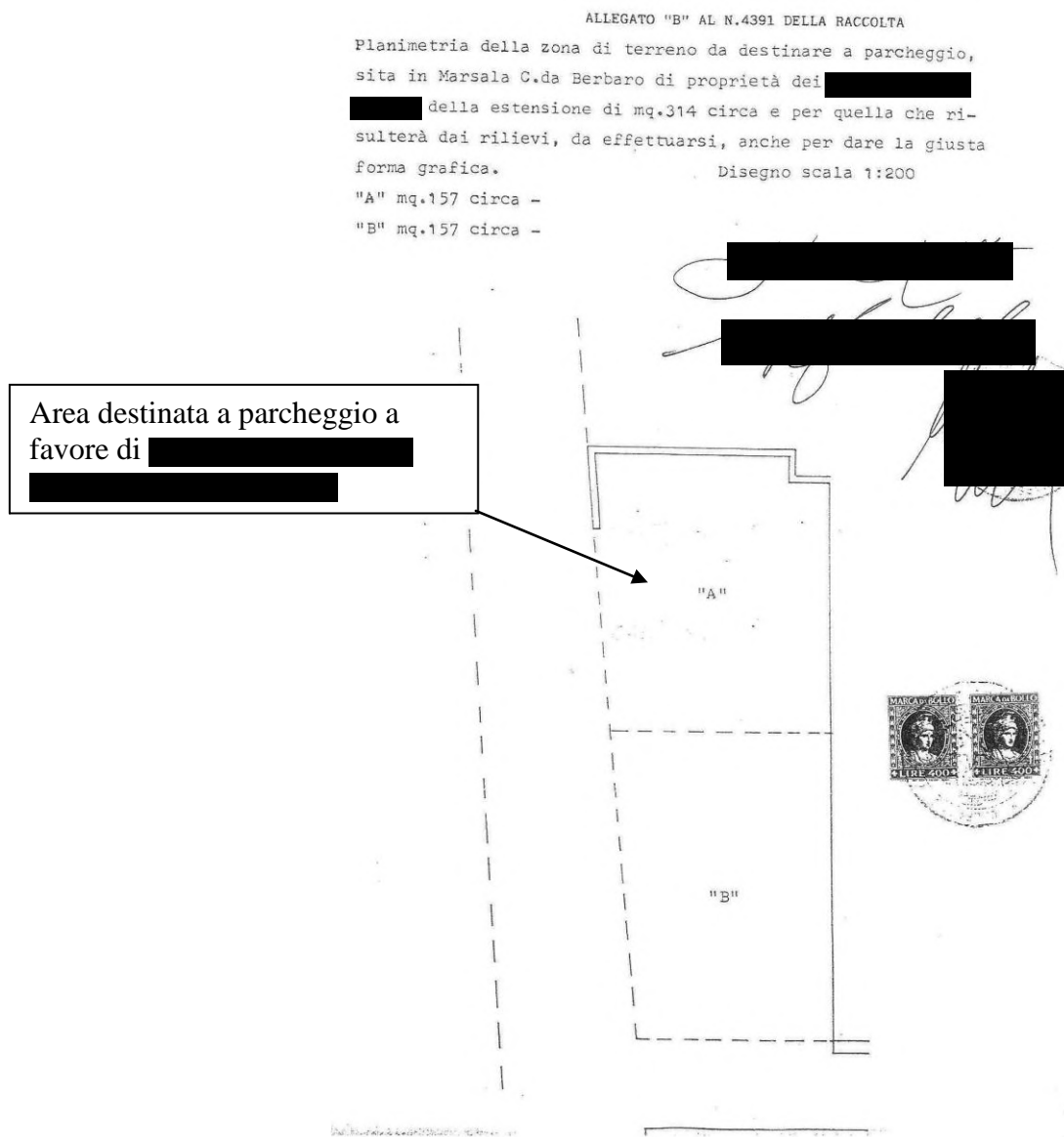
Rilasciata il 03 LUG. 2001



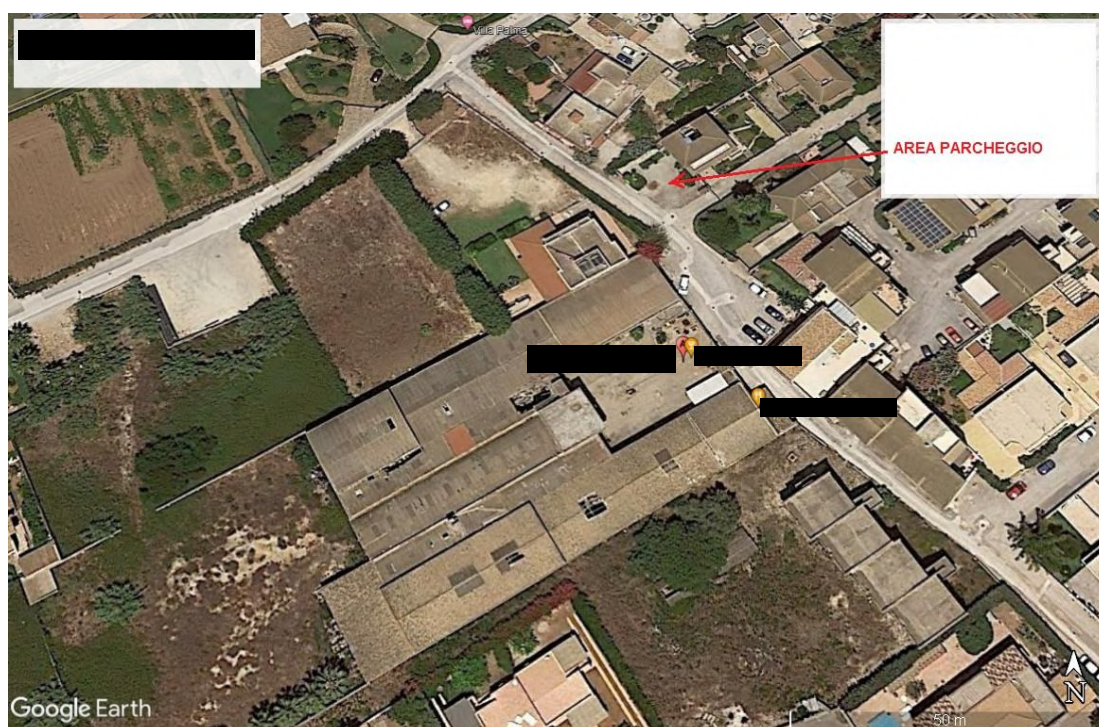
Ai beni descritti in precedenza vanno, altresì, aggiunti i **diritti d'uso** derivanti dall'atto di divisione del 28/12/1991 – Rep.13340 – Racc.4391 – rogato dal Notaio [redacted] e registrato a Marsala il 17/01/1992 al n.423 – serie I.

In particolare, con l'atto sopra menzionato, il Sig. [redacted] acquisisce il diritto d'uso come **parcheggio** di metà di uno spezzone di terreno della superficie complessiva di circa mq. 314 (la cui proprietà rimane del condividente [redacted]).

La porzione di terreno utilizzata a parcheggio è fisicamente individuata nell'allegato "B" del citato atto di divisione, deriva dalla particella 44 (oggi soppressa) e, a seguito dei frazionamenti che hanno interessato la proprietà del condividente, è oggi identificata con la particella 1172 del foglio 289 come dimostrato dal certificato storico catastale allegato.



Individuazione dell'area destinata
a parcheggio oggi identificata con
la p.lla 1172 del foglio 289



PARTE 2 b)

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti:



Come già indicato in precedenza, la presente relazione di perizia ha per oggetto la descrizione e la stima dei beni di proprietà dell'Azienda enologica denominata [redacted] siti in Marsala, c.da Berbaro n.388.

La cantina è stata fondata in tempi remoti ma, infine, ha assunto l'attuale denominazione e ragione sociale con l'atto costitutivo del 10/11/1980 con la forma giuridica di [redacted] e la denominazione [redacted]

Essa è iscritta al Registro Economico Amministrativo della Camera di Commercio di Trapani al numero [redacted] ed al Registro delle Imprese con codice [redacted]

L'attività principale della cantina è costituita dalla trasformazione, manipolazione, conservazione e commercializzazione di prodotti dell'uva e dei suoi derivati ma essa è autorizzata anche alla attività di bar-ristorante con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande analcoliche, alcoliche e superalcoliche (nei locali denominati [redacted] - rientranti nella particella 428 sub 1).

Alla cantina si giunge facilmente percorrendo la via Vecchia Mazara e seguendo le indicazioni turistiche disseminate lungo il percorso verso [redacted] ricavato in uno dei locali dell'immobile oggetto di stima.

Per una più facile identificazione della esatta ubicazione del bene oggetto di perizia, situato in una zona caratterizzata dall'esistenza di numerose e tortuose viuzze, si ritiene utile fare riferimento alle coordinate geografiche GPS che, inserite in un qualunque navigatore (ad es. quello in dotazione a tutti i più recenti SmartPhone – Google maps), consentono di giungere senza difficoltà sul luogo ove sorge l'immobile. Tali coordinate sono le seguenti:

37°45'46,00" N - 12°27'57,67" E ovvero, in forma decimale:

37.762777777777 - 12.466019444444

L'area di sedime ove insistono i fabbricati ed il terreno strettamente ad essi asserviti è ubicata nella c.da Berbaro del Comune di Marsala, è pianeggiante, di forma regolare ed è identificata al Catasto terreni al foglio di mappa n.288, p.lla 428 per una superficie totale (catastale) di mq.5.605 circa.

I **fabbricati** (e le aree strettamente connesse) figurano iscritti al NCEU al foglio n.288 con le p.lle 428 sub 1, sub 2 e sub 3. Il terreno costituente la loro area di sedime (e le aree ad essi strettamente asservite) è identificato con la p.lla 428 – Ente Urbano.

Gli altri **appezzamenti di terreno** sono identificati, allo stesso foglio di mappa n.288, con le particelle 1146-1148-1150-1398-1400 (mq.4921 circa) e 1391 (mq.1666 circa) .

La superficie (catastale) complessiva di tutti i beni oggetto di stima è pari a mq.12.192.

Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata in parte (per mq. 800 circa) come zona B3 ed in parte (per il resto) come zona C5 del vigente piano comprensoriale n.1 (vedi certificato di destinazione urbanistica).

La zona ove sorge la cantina è una zona dove, nel corso degli ultimi decenni si è sviluppata un'edilizia caratterizzata dalla presenza di abitazioni residenziali ed, in parte, stagionali derivanti da alcune lottizzazioni poste in essere verso la fine del secolo scorso. La zona è servita da energia elettrica, è servita parzialmente dal servizio comunale di acquedotto ma NON è ancora servita dal servizio di fognatura.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, la [REDACTED] dispone di un **pozzo d'acqua viva** sito sul piazzale antistante l'Azienda, in prossimità del portone di ingresso. Il pozzo è stato autorizzato con provvedimento dell'11/09/1993 – prot.12079 dal competente Assessorato Regionale tramite il Genio Civile di Trapani.

PARTE 2 c)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Tutti gli immobili descritti in precedenza sono tutt'ora in possesso della [REDACTED] e non sono occupati da terzi. La custodia degli stessi è affidata al Curatore Fallimentare.

PARTE 2 d)

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari.

1. Dal confronto tra le planimetrie catastali e la situazione sui luoghi si rilevano difformità riguardanti principalmente una diversa distribuzione interna agli ambienti lavorativi senza alcun aumento di volume o superfici utili.

Si tratta di difformità sanabili attraverso la presentazione di una pratica autorizzativa al Comune di Marsala (CILA) ed il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

Il costo stimato di tali operazioni è stimato in €. 2500 comprensivo di tasse, imposte ed oneri tecnici.

2. La suddivisione in lotti del complesso dello stabilimento enologico determina la necessità di un frazionamento per una diversa attribuzione di parte della porzione retrostante della particella 428 ai terreni edificatori in modo da realizzare la continuità necessaria alla individuazione di un lotto unico di superficie non inferiore a mq.5000 in zona C5 che possa essere utilmente frazionato.

Anche in questo caso è necessario istruire una pratica al Comune di Marsala che giustifichi il successivo intervento catastale di frazionamento.

Il costo stimato di tali operazioni è di €. 2500 comprensivo di tasse, imposte ed oneri tecnici.

3. Le coperture del complesso enologico oggetto della presente relazione sono spesso realizzate in cemento-amianto (eternit).

La dismissione e lo smaltimento di questo pericoloso materiale richiede una procedura specifica e l'affidamento dei lavori a ditte specializzate.

Per lo smaltimento del materiale, da ricerche effettuate, il prezzo parte da una base di circa 7,50 €/mq fino a circa 11,00 €/mq (*i costi minori si riferiscono a coperture di superficie maggiore*).

Il costo per lo smaltimento degli elementi in eternit che non possono essere misurati in base alla loro superficie, quali serbatoi, tubazioni, ecc., va valutato caso per caso.

A questi importi bisogna, poi, aggiungere il costo del trasporto che varia in funzione della distanza della discarica autorizzata ove conferire il materiale, il costo per le analisi del materiale, il costo per il conferimento in discarica, ecc...

Stimando in 15 €/mq il costo per lo smaltimento nel caso in esame e stimando in 1.000 mq di eternit la superficie da smaltire, si giunge ad un costo complessivo per lo smaltimento di circa 15.000 euro.

SUPERFICIE DA SMALTIRE	PREZZO AL M ²
200 m ²	11€
500 m ²	8,5€
1000 m ²	7,5€

PARTE 3)**Formalità pregiudizievoli e trascrizioni**

Dall'ispezione ipotecaria del 20/01/2022 (cfr. allegato), di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

Certificato n.ro TP 36031 anno 2022

1. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] sesso: F Nato/a Marsala(TP) il 10/05/1930

Periodo dal 11/05/1943 al 13/09/2007 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro
Elenco formalità':

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	-	-/-/1945		3580
TRASCRIZIONE	-	-/-/1945		7460
TRASCRIZIONE	-	-/-/1954		1511
TRASCRIZIONE	-	-/-/1972		18813
TRASCRIZIONE	CONTRO	02/02/2007	3633	2657
TRASCRIZIONE	CONTRO	13/09/2007	24788	16654

2. [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] sesso: F Nato/a Marsala(TP) il 11/04/1931

Periodo dal 08/11/1949 al 03/03/2003 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro
Elenco formalità':

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	-	-/-/1951		2174
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	03/03/2003	5042	4237

3. [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] sesso: M Nato/a Marsala(TP) il 21/06/1936
Periodo dal 08/11/1949 al 03/03/2003 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro
Elenco formalità':

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	CONTRO	06/05/1992	9580	8084
TRASCRIZIONE	CONTRO	04/03/1994	4032	3434

4. [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
Periodo dal 03/09/1992 al - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro
Elenco formalità':

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	03/09/1992	17105	14227
TRASCRIZIONE	CONTRO	02/02/2007	3633	2657
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	13/09/2007	24787	16653
TRASCRIZIONE	FAVORE	13/09/2007	24788	16654
TRASCRIZIONE	FAVORE	03/12/2012	22321	18264
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	28/01/2022	1621	1368

5. [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] sesso: F Nato/a Marsala(TP) il 01/05/1939
 Periodo dal 05/04/2007 al 13/09/2007 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro
 Elenco formalita':

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	05/04/2007	10517	7246
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	13/09/2007	24787	16653

6. [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] sesso: F Nato/a Marsala(TP) il 17/04/1967
 Periodo dal 05/04/2007 al 13/09/2007 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro
 Elenco formalita':

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	05/04/2007	10517	7246
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	13/09/2007	24787	16653

7. [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] sesso: F Nato/a Erice(TP) il 15/10/1976
 Periodo dal 05/04/2007 al 13/09/2007 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro
 Elenco formalita':

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	05/04/2007	10517	7246
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	13/09/2007	24787	16653

8. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	51/2021
Data	06/12/2021	Codice fiscale	[REDACTED]
Altro soggetto	TRIBUNALE		
Sede	MARSALA (TP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE
Denominazione o ragione sociale		MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'
Sede		[REDACTED]
Codice fiscale	-	
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO
Denominazione o ragione sociale		[REDACTED]
Sede		[REDACTED]
Codice fiscale		[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

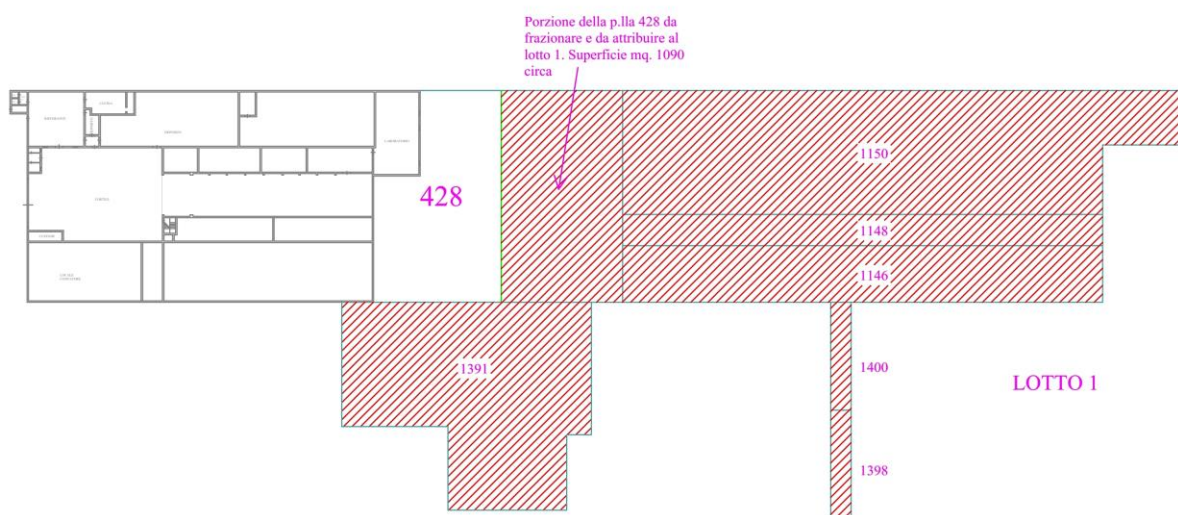
PARTE 4) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Sulla base delle indicazioni riportate in precedenza e tenuto conto della situazione reale, della naturale vocazione dei terreni e della loro destinazione urbanistica, si ritiene di poter individuare utilmente i seguenti lotti ai fini di una futura vendita degli stessi:

LOTTO 1: Il lotto 1 è stato individuato avendo come obiettivo la valorizzazione dei terreni di proprietà delle [REDACTED] in base alla loro vocazione edificatoria (principalmente di carattere stagionale). Tale lotto di terreno, infatti, è interamente classificato come zona C5 del Piano Comprensoriale attualmente vigente con indice di edificabilità pari a 0,5 mc/mq.

Le prescrizioni di carattere urbanistico, tuttavia, richiedono che, per poter procedere alla lottizzazione in zona C5, è necessario che il lotto abbia una superficie non inferiore a mq.5000 e che sia costituito da un unico appezzamento di terreno (*non sia, cioè, suddiviso in diverse porzioni*).

Per poter verificare questi requisiti è necessario, quindi, procedere al frazionamento della particella 428 sottraendo ai fabbricati una porzione del terreno retrostante da attribuire al lotto 1 in modo da garantirne la continuità interna (*si veda lo schema grafico allegato*).



In tal modo il lotto 1 è identificato dal terreno costituito dall'insieme delle seguenti particelle del **foglio n.288**:

- **particelle n. 1146-1148-1150**, che costituiscono il nucleo principale del lotto di terreno edificatorio della superficie complessiva di mq 4720
- **particella n.1391** della superficie catastale di mq.1666

- **particelle n.1398 e 1400** che costituiscono la stradella di accesso al lotto di cui sopra per una superficie complessiva di mq. 201.

Si precisa che le particelle 1398 e 1400, che risultano di proprietà esclusiva (1000/1000) della [REDACTED] presentano una servitù di passaggio verso alcune abitazioni poste ai suoi lati dove insistono i rispettivi cancelli di ingresso.

- **particella** attualmente senza numero derivante dal frazionamento della particella n.428, della superficie stimata di mq.1090 la cui funzione è quella di collegare la particella 1391 alle altre in modo da consentirne la lottizzazione (*si ricorda che il lotto minimo per effettuare la lottizzazione in zona C5 è di 5000 mq*).

Per una completa ed univoca individuazione dei lotti si ritiene utile allegare la specifica planimetria di cui alla TAV. 3

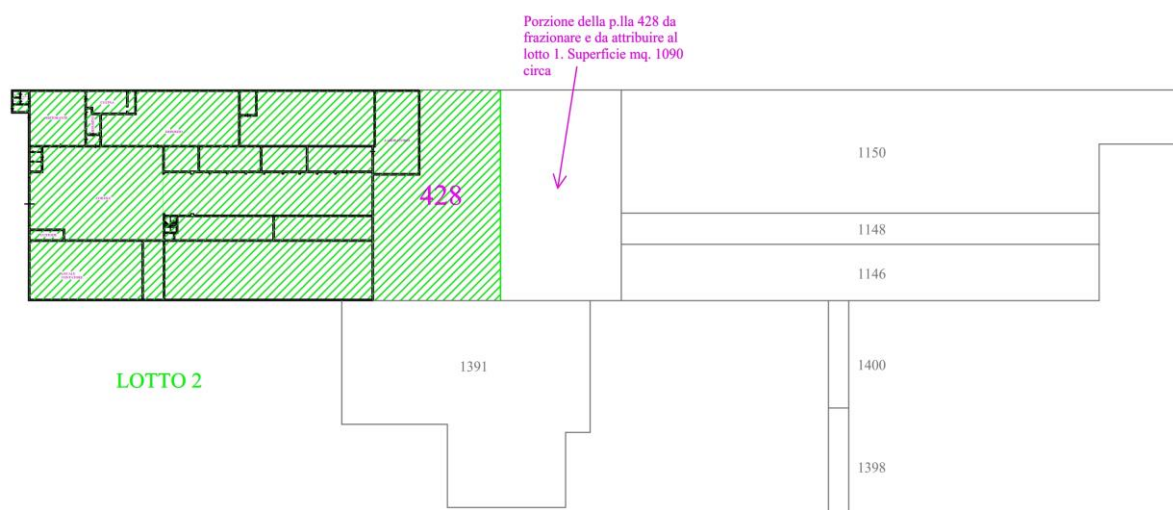
In questo modo la superficie complessiva del lotto 1 sarà pari a mq.7.677 come deriva dal calcolo seguente:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO 1

	Foglio	p.lla		Sup.
porzione	288	428	mq	1.090
"	"	1148	mq	495
"	"	1150	mq	3.015
"	"	1146	mq	1.210
"	"	1391	mq	1.666
"	"	1398	mq	95
"	"	1400	mq	106
	Sup.totale	mq	7.677	> 5.000

LOTTO 2: Il lotto n.2 è individuato dall'intero insediamento produttivo costituito dai fabbricati (tutti), dal loro terreno di sedime e dalle aree libere che costituiscono l'intera particella n.428 la cui superficie originaria è pari a mq.5605 ma che deve essere diminuita, nella parte posteriore, della superficie da frazionare ed attribuire al lotto 1 per consentirne la lottizzazione. In definitiva, la superficie complessiva di questo lotto sarà pari a mq. $5.605 - 1.090 =$ **mq. 4.515** (*si veda lo schema grafico allegato*).

La superficie complessiva dei fabbricati, invece, rimane pari a **mq. 2.713** circa.



Per una completa ed univoca individuazione dei lotti si ritiene utile allegare la specifica planimetria di cui alla TAV. 3

Al lotto n.2 viene attribuito anche il diritto di parcheggio sulla p.lla 1172 come precedentemente identificata.

PARTE 5)

STIMA DEI LOTTI

METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA

I beni oggetto della presente analisi sono costituiti da un patrimonio immobiliare caratterizzato da discreta complessità strutturale e funzionale.

Tale caratteristica, unitamente alla peculiarità del contesto valutativo nel quale i beni si inseriscono impongono al Perito la scelta di un percorso metodologico specifico.

A parere dello scrivente, per la valutazione dell'intero compendio, data la sua particolare destinazione e le caratteristiche costruttive dei fabbricati che lo compongono, i quali si discostano dall'ordinarietà, **non è possibile adottare il metodo della stima sintetica** in quanto è esiguo il mercato a cui fare riferimento per beni assimilabili a quello in esame. La consultazione del borsino immobiliare presso il sito dell'Agenzia delle Entrate ha dato, infatti, esito negativo.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: TRAPANI

Comune: MARSALA

Zona: Suburbana/ZONA PREGIATA BALNEARE STAGIONALE-(BERBARO R.-SIBILIANA-CASA BIANCA-BISCIONE)

Tipologia: Produttiva

Un ulteriore criterio di valutazione che sarebbe teoricamente possibile adottare nel caso in esame è dato dal **metodo per capitalizzazione dei redditi** che, nella fattispecie, si concretizza nella capitalizzazione dei redditi derivanti dal canone d'affitto annuo il cui importo lordo è ricavabile da apposite ricerche di mercato e/o dal contratto di affitto.

Il valore da capitalizzare è il reddito netto che il bene è capace di fornire calcolato per differenza tra i ricavi lordi medi annui ritraibili dal bene e le spese di gestione medie annue, dirette ed indirette, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi.

Tale metodo, tuttavia, come per il caso precedente, **è di difficile applicazione** in quanto è esiguo il mercato cui fare riferimento ai fini della determinazione del canone di affitto in condizioni ordinarie. In entrambi i casi i risultati ottenuti sarebbero contraddittori e

scarsamente affidabili derivando da assunzioni di carattere teorico e non verificabili.

Nella fattispecie si ritiene, invece, più idoneo l'utilizzo del metodo di **stima analitica a costo di costruzione**.

Il valore viene determinato per ogni singolo corpo con l'applicazione dei prezzi unitari parametrici riferiti al mq. ricercati attraverso indagini di mercato per strutture aventi tipologia costruttiva-funzionale analoga a quelle da stimare, praticando agli stessi una eventuale detrazione per vetustà e/o cattiva manutenzione tenendo conto, altresì, dei numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da porre in essere ai fini del ripristino delle condizioni di agibilità del complesso.

I valori così ottenuti sommati al valore del suolo danno il valore dell'intero complesso produttivo.

Per la **stima dei terreni** si è tenuto conto della loro particolare destinazione urbanistica, del livello di urbanizzazione e della qualità dei servizi disponibili nelle zone dove essi si trovano e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che li caratterizzano.



VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1:

Per l'attribuzione del valore unitario da assegnare al bene da stimare, lo scrivente ha tenuto conto dei prezzi unitari per il **terreno oggetto di stima**, variabili tra:

€ 45,00/mq e € 60,00/mq riferito a beni analoghi, liberi e in normale stato di conservazione.

Rapportando tale valore al bene oggetto di stima la sottoscritta ritiene equo attribuire il seguente valore unitario:

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato): €/mq 55,00

Avendo adottato il valore unitario riferito all'unità di superficie, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

VALORE: mq. 7677,00 x €/mq. 55,00 = € 422.235,00 (*arrotondato ad € 420.000*).

Un utile criterio di verifica consiste nella determinazione del valore commerciale del lotto in esame sulla base del valore di permuta che le imprese mediamente offrono alla ditta proprietaria e che, mediamente, si aggira sul 15 ÷ 20%.

Considerando la superficie del lotto e tenuto conto dell'indice di edificabilità, è possibile costruire un volume pari a $7677 * 0,50 = 3838,5$ mc. Per un'altezza media del fabbricato di 3,30 m, la superficie lorda sarà $3838,5 / 3,30 = 1163$ mq circa. Ciò consentirebbe di costruire circa 12 villette bifamiliari da 90÷100 mq. lordi ciascuna del valore commerciale di circa 200.000 €. In totale, quindi: $12 * 200.000 \text{ €/cad} = 2.400.000 \text{ €}$.

Il valore della permuta andrebbe, quindi, da un minimo di 360.000 € (*permuta al 15%*) ad un massimo di 480.000 € (*permuta al 20%*). Mediamente, appunto, 420.000 €, valore coerente con quello precedentemente determinato.

Il sottoscritto ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima sia pari ad € 420.000.

LOTTO 2:

Per la stima dello stabilimento produttivo si procederà, come già spiegato, attribuendo ai corpi di fabbrica che lo costituiscono un valore unitario derivante dalla loro destinazione, dallo stato di conservazione, dalle possibilità di futuri diversi utilizzi, ecc... All'importo così determinato sarà aggiunto il valore del terreno di sedime e delle aree strettamente ad essi connesse diminuite della porzione frazionata ed attribuita al lotto 1.

I valori unitari attribuiti come sopra specificato variano da un minimo di 350 €/mq ad un massimo di 1.000 €/mq, essendo il valore minimo attribuito ad un magazzino che, sostanzialmente, è costituito da una semplice tettoia che utilizza i muri perimetrali dei fabbricati limitrofi, ed il valore massimo al fabbricato noto come [REDACTED] meglio

conservato e con destinazione diversa dagli altri corpi di fabbrica (*somministrazione di alimenti e bevande – attività commerciale*). Agli uffici ed al laboratorio è stato attribuito un valore unitario intermedio.

STIMA DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

n.		circa mq	Valore unitario, €/mq	Valore di stima, €
1	Laboratorio	153	700,00	107.100
2	Magazzino	310	500,00	155.000
3	Magazzino	66	500,00	33.000
4	Magazzino	110	500,00	55.000
5	Ufficio	35	600,00	21.000
6	Magazzino	350	700,00	245.000
7	Enomuseum	127	1000,00	127.000
	w.c.-gr.elettr.	15	750,00	11.250
	w.c est.	15	750,00	11.250
8	Magazzino	278	500,00	139.000
9	Magazzino	49	500,00	24.500
10	Magazzino	350	500,00	175.000
11	Magazzino	100	500,00	50.000
12	Magazzino	100	500,00	50.000
13	Magazzino	200	500,00	100.000
14	Magazzino	380	350,00	133.000
15	Ufficio	75	750,00	56.250
Totali		2.713		1.493.350
Terreno di sedime dei fabbricati				
		2.713	55,00	149.215
Aree libere, piazzali e terreno libero = mq. 5.605 - 2713 - 1090 = mq 1.802				
	mq	1.802	60,00	108.120
Importo totale della stima dell'insediamento produttivo				1.750.685,00 €
Valore arrotondato a				1.750.000,00 €

Sulla base delle calcolazioni che precedono, lo scrivente ritiene, quindi, di attribuire al complesso produttivo, ivi comprese le aree strettamente ad esso connesse, il valore di € 1.750.000_

PARTE 6)***"Riepilogo e conclusioni"***

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del valore degli immobili oggetto del Fallimento n.26/2021.

Tale valore è stato determinato, alla data di stesura della presente Relazione di consulenza tecnica, secondo l'articolata metodologia precedentemente descritta.

In conclusione, il più probabile valore di mercato attribuito ai beni descritti in premessa, ottenuto applicando le metodologie prima descritte è pari a:

LOTTO 1	€	420.000,00
LOTTO 2	€	1.750.000,00
	Sommano €	2.170.000,00

Ai fini della vendita dei beni sopra descritti, il valore complessivo ascende a **€ . 2.170.000,00**

(Euro duemilionicentosettantamila/00###).

Ritenendo di aver compiutamente espletato il mandato conferitomi dal Curatore fallimentare rassegno la perizia di stima che precede.

Marsala, 16/02/2023

Il Perito estimatore: *Ing. Massimo Gibbardo*

