

# TRIBUNALE DI MARSALA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Messina Isidoro, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2020 del R.G.E.

promossa da

**Banco BPM S.p.A.**

Codice fiscale: 09722490969

Partita IVA: 10537050964

Piazza F. Meda n°4

20121 - Milano (MI)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2020 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.053.157,44</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 07/04/2022, il sottoscritto Arch. Messina Isidoro, con studio in Piazza Madonna del Paradiso, 117 - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email messinaisidoro@tiscali.it, PEC isidoro.messina@archiworldpec.it, Tel. 09 23943746, Fax 09 23943746, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda vinicola ubicata a Marsala (TP) - C.da Chitarra SS.188 Km 18,800

## DESCRIZIONE

---

Cantina Sociale costituita da un fabbricato destinato a pesa e bilico; un secondo fabbricato il cui piano semicantinato è destinato a deposito, un piano rialzato destinato ad uffici, ed un ulteriore piano adibito ad abitazione del custode; un fabbricato destinato a magazzino di imbottigliamento vino con annessa tettoia ricovero mezzi e vano alloggio depallettizzatore; un fabbricato adibito a magazzini depositi ed imbottigliamento più servizi igienici; n.2 sale lavorazioni di cui una contenente locali al piano terra adibiti ad ufficio e laboratorio enologico, locale quadri elettrici e servizio, mentre al piano primo, con accesso dall'esterno, locali adibiti a cucina, mensa per i lavoratori, vano spogliatoio e servizio; n.1 sala deposito vini. L'area esterna a tali edifici contiene la stazione di pigiatura, zona cabina elettrica, zone serbatoi da diversi HL, area libera ed un ulteriore terreno adiacente quello su cui sorge la cantina ricadente nel territorio di Mazara del Vallo.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda vinicola ubicata a Marsala (TP) - C.da Chitarra SS.188 Km 18,800

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- 



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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà della [redacted] ricade in parte sul territorio Comunale di Marsala ed in parte sul territorio Comunale di Mazara del Vallo. La particella 65 del Foglio di Mappa 185 che racchiude i fabbricati costituenti l'intera fabbrica della cantina sociale ricade sul Comune di Marsala e confina a Nord con la SS 188 Marsala-Salemi, ad Est con la SP Giudeo Chitarra, a Sud con le due particelle di proprietà della stessa ditta ubicate nel Comune di Mazara del Vallo ed identificate catastalmente nel Foglio di Mappa 7 part.75 e 76, mentre ad Ovest con le particelle 105 e 149 di proprietà della [redacted]. Il terreno agricolo, annotato in catasto nel Foglio di mappa 7 particelle 75 e 76, confina a nord con la stessa [redacted] ad Est con la SP Giudeo Chitarra, a Sud con la particella 96 e parte della [redacted] particella 74 di proprietà [redacted], ad Ovest con la rimanente parte di quest'ultima particella 74 di proprietà [redacted].

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	633,77 mq	664,17 mq	1,00	664,08 mq	12,10 m	T
Opifici	399,22 mq	436,27 mq	1,00	369,64 mq	6,10 m	T-1
Opifici	553,35 mq	561,60 mq	1,00	561,60 mq	8,50 m	T
Magazzino	130,63 mq	153,58 mq	0,70	107,51 mq	3,84 m	T
Magazzino	221,76 mq	240,00 mq	0,70	168,00 mq	6,57 m	T
Magazzino	25,92 mq	32,73 mq	0,70	22,91 mq	4,85 m	T
Ufficio	419,07 mq	481,38 mq	1,00	481,38 mq	8,70 m	S-T-1
Ufficio	38,88 mq	47,91 mq	1,00	47,91 mq	2,70 m	T
Area di pertinenza	26662,36 mq	26662,36 mq	0,18	4799,22 mq	0,00 m	
Area di pertinenza	20823,00 mq	20823,00 mq	0,18	3748,14 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10970,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10970,39 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



oggetto di stima, è ubicata nelle periferie del territorio Marsalese a confine con quello del Comune di Mazara del Vallo, ricadente in zona Agricola.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1975 al 29/06/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 185, Part. 150 Superficie (ha are ca) 1.12.00
Dal 01/01/1975 al 29/06/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 185, Part. 193 Superficie (ha are ca) 0.97.40
Dal 01/01/1975 al 29/06/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 185, Part. 65 Superficie (ha are ca) 83.40
Dal 01/01/1975 al 29/06/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 185, Part. 65, Sub. 2 Categoria D7
Dal 01/01/1975 al 29/06/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 185, Part. 65, Sub. 3 Categoria A7
Dal 11/11/1996 al 15/07/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 76 Superficie (ha are ca) 1.20.23
Dal 11/11/1996 al 15/07/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 75 Superficie (ha are ca) 0.88
Dal 29/06/1998 al 27/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 185, Part. 150 Superficie (ha are ca) 1.12.00
Dal 29/06/1998 al 27/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 185, Part. 193 Superficie (ha are ca) 0.97.40
Dal 29/06/1998 al 27/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 185, Part. 65 Superficie (ha are ca) 83.40
Dal 29/06/1998 al 27/05/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 185, Part. 65, Sub. 2 Categoria D7
Dal 29/06/1998 al 27/05/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 185, Part. 65, Sub. 3 Categoria A7
Dal 15/07/2011 al 27/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 76 Superficie (ha are ca) 1.20.23





Dal 15/07/2011 al 27/05/2022

Catasto Terreni  
Fg. 7, Part. 75  
Superficie (ha are ca) 0.88

- F.185 p.lla 65 sub.2 P.T. Variazione del 12/12/86 cls eseguito il 06/10/1999(n.2721.1/1986), D/7-fabbricato industriale, rendita € 16'469.00;
- F.185 p.lla 65 sub.4 ampliamento del 21/05/2002 prot.n.131931 ampliamento(n.3338.1/2002), D/7-fabbricato industriale, rendita € 19'165.00; Variazione del 08/10/2002 prot.n.241749 rett.rc. proposte di cls eseguita il 18/07/2002(n.6177.1/2002) D/7-fabbricato industriale, rendita € 23'222.00;
- F.185 p.lla 65 sub.5 variazione del 24/06/2010 prot.n. tp0156192 ampliamento e variazione da cat.D/7 a cat. D/10(n.8590.1/2010) D/10-fabbricato per funzioni produttive, rendita € 33'645.00; Variazione di classamento del 22/06/2011 prot.n.tp0169866 (n.17467.1/2011) D/10-fabbricato per funzioni produttive, rendita € 49'356.00; Variazione del 22/06/2012 prot.n.tp0151748 richiesta ruralità (n.12896.1/2012) D/10-fabbricato per funzioni produttive, rendita € 49'356.00;
- F.185 p.lla 65 sub.3 variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - appartamento in villino, rendita € 503.55; Variazione della destinazione del 30/11/2010 prot.n.tp0334646 abitazione in villini abitazione di tipo economico (n.16004.1/2010) A/3-appartamento di tipo economico, rendita € 244.28; Variazione nel classamento del 31/08/2011 prot.n.tp0206413 variazione di classamento (n.20603.1/2011) l'immobile F.185 p.lla 65 sub.6 risulta variato in c.da chitarra-appartamento di tipo economico, rendita € 244.28; Variazione del 22/06/2012 prot.n.tp0151741 richiesta ruralità (n.12895.1/2012) A/3-appartamento di tipo economico, rendita € 244.28; Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati in superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	185	65	5		D10				49356,5 €	T-S1	
	185	65	6		A3	3	5.5	145 mq	244,28 €	T-1	

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	
7	75				Seminativo	3	0.88 mq	27,27 €	11,36 €		
7	76				Seminativo	3	1.2023 mq	37,26 €	15,52 €		

6 di 17

## Corrispondenza catastale

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

In seguito ad un'analisi sulle planimetrie catastali e ad il sopralluogo effettuato si riscontra la presenza di alcune difformità sulle dimensioni di alcune aperture.

Nel Piano Scantinato del fabbricato adibito ad UFFICI gli infissi esterni, quali finestre non sono corrispondenti a quelli reali, inoltre in esso è stato ricavato un vano adibito ad archivio; nel Piano Terra Rialzato la dimensione dell'infisso finestra del vano ingresso e del vano ufficio posto vicino il w.c. non corrispondono alla realtà ed inoltre una delle finestre del vano ufficio prospiciente il piazzale risulta spostata; nel Piano Primo il soggiorno ha un'ulteriore finestra, mentre la cucina ha una seconda porta che comunica con il corridoio.

Nel MAGAZZINO IMBOTTIGLIAMENTO VINO posto accanto al fabbricato uffici, non risulta inserito in planimetria sia l'accesso verso la tettoia, che la stessa tettoia ricovero mezzi e il vano alloggio depallettizzatore.

Il fabbricato BILICO presenta una tramezzatura interna che permette di recuperare un ulteriore vano la cui porta di accesso è spostata sempre sulla stessa parete ma in maniera opposta.

Nel fabbricato MAGAZZINO-LOCALE IMBOTTIGLIAMENTO non vengono rappresentate le finestre del tipo wasistas che sono presenti in ogni vano.

Nella SALA LAVORAZIONE e precisamente i locali ufficio e laboratorio enologico, locale quadri elettrici presentano infissi con dimensioni diverse, mentre la finestra tra l'ufficio enologico e la prima sala lavorazione non è presente, risulta ridimensionata l'apertura tra la stessa sala lavorazione e la sala deposito vino.

Anche le aperture orientate ad Ovest della sala DEPOSITO VINI sono ridimensionate rispetto a quanto riportato catastalmente, invece non è presente quella orientata a Sud.

Si precisa che il Foglio di mappa 185 ricade nel territorio di Marsala, mentre il Foglio di mappa 7 ricade in quello di Mazara del Vallo.

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'intero immobile e delle finiture interne ed esterne si presentano come di seguito riportati:

Tutti gli spazi utilizzati si trovano in discrete condizioni conservative, mentre il piano semicantinato ed il piano primo dell'immobile adibito ad ufficio risultano in condizioni tali da richiedere manutenzioni sia per il deflusso dell'acqua piovana che ristagna nel piano semicantinato, sia per lo stato degli infissi esterni che per lo stesso deflusso dell'acqua piovana sulla copertura riguardante il piano primo. In diversi punti dei vari immobili come



nel magazzino-deposito, nell'appartamento per il custode, nel piano ammezzato della sala lavorazione sono presenti evidenti tracce di umidità dovuta ad infiltrazione di acqua piovana sia nelle pareti, che nei soffitti.

## PARTI COMUNI

I fabbricati sorgono su un'area la cui pavimentazione è realizzata in asfalto bituminoso e quindi carrabile. Sul confine Nord, lungo la strada statale SS.188 è presente una parte al verde alberata con alberi di pino che continua sul confine Ovest anche se con vegetazione più sparsa. Sul lato sinistro del cancello d'ingresso una grande aiuola con ulteriori alberi di pino caratterizza questo lato della cantina assieme allo spazio al verde ubicato dinanzi il fabbricato adibito ad ufficio dove è presente vegetazione e siepi. L'intero lotto ubicato sul Comune di Marsala è recintato da un muretto basso, con soprastante paletti e rete metallica, sono presenti alcuni accessi tramite cancelli; mentre quello ricadente sul Comune di Mazara del Vallo è privo di qualsiasi tipo di recinzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da censo, livello ed uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati costituenti l'intera Cantina da un'analisi visiva portano subito a determinare il loro bisogno di manutenzione anche se la loro struttura portante in ferro ed in c.a. non presenta dissesti statici e nemmeno particolari lesioni.

IL CAPANNONE posto vicino il fabbricato adibito ad uffici, si presenta in buono stato di manutenzione, ha una struttura portante in c.a. ed una copertura a pannelli prefabbricati coibentati sorretti da una struttura metallica del tipo "Doppio T".

L'intero fabbricato in cui sono ubicati gli UFFICI sono in struttura intelaiata in c.a. compagnati con blocchetti di circa cm 30 di spessore mentre la tramezzatura interna ha uno spessore di cm 10 circa. Internamente i locali del piano terra rialzato e quelli di piano primo, abitazione per il custode, sono completi di traversato di intonaco con sovrastante tonachino liscio e pitturazione. La pavimentazione in marmette di cemento pressato del tipo "a scaglietta" compresa di battiscopa, a differenza dei servizi igienici che sono in pavimentazione e pareti piastrellate in ceramica. Gli impianti idrico elettrico e fognario sono sotto traccia, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in monoblocco zincato con serrande. Il piano seminterrato, è completo da solo rinzaffo e pavimentazione in marmette di cemento pressato. Una parte della compagnatura interna dello stesso piano è allo stato grezzo, poiché ne è stato ricavato un vano adibito ad archivio, mentre la restante superficie adibita a ricovero di attrezzatura in disuso presenta una saracinesca non funzionante lasciata aperta, pertanto ciò ha permesso l'afflusso dell'acqua piovana che ne è ristagnata in esso.

I fabbricati adibiti a LOCALE PESA e MAGAZZINI-LOCALE IMBOTTIGLIAMENTO E SERVIZI, sono realizzati in muratura di blocchetti autoportanti con copertura in latero-cemento, completi internamente di intonaco e tonachina ed esternamente con traversato di intonaco. I locali hanno l'impianto elettrico sotto traccia ad eccezione dei locali magazzini ed imbottigliamento il cui impianto si presenta esterno. I servizi igienici per il personale sono completi sia nella pavimentazione che nelle pareti di piastrellatura in ceramica. Gli infissi del locale pesa sono in profilati d'alluminio e metallici, quelli dei servizi igienici sono in profilati di alluminio anodizzato, mentre i locali magazzini ed imbottigliamento hanno saracinesche e wasistas in profilati di alluminio anodizzato.

LA SALA LAVORAZIONE ha una struttura metallica a sezione del tipo "H" sia per gli elementi verticali che di copertura, completa con pannelli di coibentato, i compagnamenti perimetrali sono realizzati in pannelli prefabbricati coibentati, mentre la pavimentazione è composta di mattonelle rettangolari del tipo industriale.





Le aperture per gli accessi n.2 sono in metallo complete di chiusure a pannelli prefabbricati e n.2 sono saracinesche prospicienti la stazione di pigiatura, mentre le finestre sono ubicate nella parte alta dello stesso capannone e raggruppate a 5 ante per tutto il perimetro del locale.

La seconda SALA LAVORAZIONE ha una struttura in c.a. precompresso con un solaio che si alterna in campate con due altezze diverse ed alternate, la pavimentazione è uniforme a quella della sala precedente, mentre l'accesso è consentito dall'esterno da portoni metallici su uno dei lati corti. Sulla parte opposta della stessa sala si ricavano ambienti così distinti: Ingresso per accedere all'ufficio enologo, al laboratorio enologico e al disimpegno per il servizio igienico. A seguire il laboratorio enologico un ulteriore vano è destinato a locali quadri elettrici. Tali ambienti hanno una struttura intelaiata in c.a. propria a due elevazioni fuori terra, di cui la seconda che ha un accesso esterna mediante scala in c.a., è composta da cucina, disimpegno, servizio e di n.2 vani di cui uno adibito a spogliatoio. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni di piano terra in alluminio anodizzato e serrande, quelli di piano primo in metallo. Gli interi locali sono finiti con impianti di tipo sotto traccia.

La SALA DEPOSITO VINI ove sono ubicati i silos in acciaio, ha una struttura in c.a. che si conclude con una struttura metallica che sorregge la copertura in coibentato a due falde, gli infissi esterni sono in struttura metallica comprese le finestre che consentono l'illuminazione naturale dello stesso ambiente, ubicate nella parte alta e raggruppate a 5 ante per tutto il perimetro. Internamente la sala è comunicante con le due sale di lavorazione tramite aperture libere prive di infissi; gli impianti sono esterni ma all'interno di apposite canalizzazioni complete di scatole per interruttori e prese.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla stessa ditta proprietaria .



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1998		<b>Vendita di Azienda</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Leonardo Pizzo	29/06/1998	65716	15875
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/07/1998	11039	9390
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Marsala	13/07/1998	1320		
Dal 15/07/2011		<b>Vendita</b>			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Eugenio Galfano	15/07/2011	54218	23005
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	27/07/2011	15863	11853
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	26/07/2011	3438	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 05/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Ipoteca legale**  
Trascritto a Marsala il 11/01/2021  
Reg. gen. 291 - Reg. part. 263  
A favore di Banco BPM S.p.A.  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

I fabbricati costituenti la Cantina ricadono nella zona agricola del territorio Comunale di Marsala come riportato nel vigente piano Comprensoriale n°1 adottato dal Consiglio del Comprensorio Urbanistico tra i Comuni di Marsala, Mazara del Vallo, Salemi e Vita. Mentre l'appezzamento di terreno ricade in zona agricola del Comune di Mazara del Vallo come riportato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune di Mazara del Vallo in data 01/06/2011.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Agibilità del 01/02/1979 e del 22/05/1984 n°15292;
- Istanza di Condono Edilizio del 30/09/1986 Prot.n°9943;
- Provvedimento n.330 del 07/10/99 per opere di ammodernamento e ristrutturazione, per realizzazione di nuove stazioni di pigiatura e sala macchine,realizzazione di un bilico, rifacimento dell'impianto elettrico e

potenziamento della cabina elettrica, potenziamento dell'impianto di depurazione e frigorifero;

- Provvedimento n.368 del 29/12/1999 per la realizzazione di un locale per l'alloggiamento dei gruppi elettrogeni in adiacenza alla cabina elettrica, stazione di pigiatura di emergenza, tettoia per la copertura dei gruppi frigo, collocazioni serbatoi;
- Concessione edilizia n.5 del 27/03/2000 per la realizzazione di autovinificatori al posto del bilico e della tettoia, dei servizi igienici per gli operai;
- Concessione edilizia n.71 del 26/04/2001 per la realizzazione di un magazzino per alloggiare le botti, mentre non saranno più realizzate le tettoie per il gruppo frigorifero;
- Provvedimento n.562 del 17/12/2001 per modeste variazioni riguardanti le dimensioni del locale servizi igienici e del locale alloggiamento gruppi elettrogeni;
- Agibilità n.59 del 04/04/2002;
- D.I.A. 09/06/2006 prot.22822 per l'utilizzazione del magazzino per imbottigliamento con fine lavori del 07/03/2008;
- D.I.A. 14/11/2008 prot.59788 per utilizzazione di un vano al P.I. attiguo alla sala lavorazione per cucina e mensa dei dipendenti, con fine lavori del 09/12/2008;
- S.C.I.A. anno 2011 per interventi edilizi prat.790/2011;
- Provvedimento 1927/2012 per la realizzazione di un locale degustazione a servizio dello stabilimento;
- Prot.87990/2013 comunicazione per la realizzazione di una tettoia metallica per ricovero mezzi;
- Provvedimento unico 2301/2014 per chiusura di un vano all'interno della tettoia ricovero mezzi.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Sui luoghi, dopo aver effettuato il sopralluogo, si possono riscontrare alcune difformità:

Nella SALA LAVORAZIONE e precisamente i locali ufficio e laboratorio enologico, locale quadri elettrici presentano infissi con dimensioni diverse; non è presente la finestra tra l'ufficio enologico e la prima sala lavorazione; l'apertura tra la stessa sala lavorazione e la sala deposito vino risulta ridimensionata.

Nella SALA DEPOSITO VINI le aperture orientate ad Ovest sono ridimensionate, invece non è presente quella orientata a Sud.

Nel Piano Scantinato dell'edificio adibito ad UFFICI, gli infissi esterni, quali finestre non sono corrispondenti a quelli reali, inoltre in esso è stato ricavato un vano adibito ad archivio; nel Piano Terra Rialzato la dimensione dell'infisso finestra del vano ingresso e del vano ufficio posto vicino il w.c. non corrispondono alla realtà ed inoltre una delle finestre del vano ufficio prospiciente il piazzale risulta spostata; nel Piano Primo il soggiorno ha un'ulteriore finestra, mentre la cucina ha una seconda porta che comunica con il corridoio.

L'edificio BILICO presenta una tramezzatura interna che permette di recuperare un ulteriore vano la cui porta di accesso è spostata sempre sulla stessa parete ma in maniera opposta.

Nell'edificio MAGAZZINO-LOCALE IMBOTTIGLIAMENTO non vengono rappresentate le finestre del tipo wasistas che sono presenti in ogni vano.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1 - Azienda vinicola ubicata a Marsala (TP) - C.da Chitarra SS.188 Km 18,800**  
 Cantina Sociale costituita da un fabbricato destinato a pesa e bilico; un secondo fabbricato il cui piano semicantinato è destinato a deposito, un piano rialzato destinato ad uffici, ed un ulteriore piano adibito ad abitazione del custode; un fabbricato destinato a magazzino di imbottigliamento vino con annessa tettoia ricovero mezzi e vano alloggio depallettizzatore; un fabbricato adibito a magazzini depositi ed imbottigliamento più servizi igienici; n.2 sale lavorazioni di cui una contenente locali al piano terra adibiti ad ufficio e laboratorio enologico, locale quadri elettrici e servizio, mentre al piano primo, con accesso dall'esterno, locali adibiti a cucina, mensa per i lavoratori, vano spogliatoio e servizio; n.1 sala deposito vini. L'area esterna a tali edifici contiene la stazione di pigiatura, zona cabina elettrica, zone serbatoi da diversi HL, area libera ed un ulteriore terreno adiacente quello su cui sorge la cantina ricadente nel territorio di Mazara del Vallo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 65, Sub. 5, Categoria D10 - Fg. 185, Part. 65, Sub. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 76, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.097.039,00

Il sottoscritto ha verificato, tramite indagini presso Operatori Immobiliari, i relativi valori dei beni immobili nella zona agricola e per attività similari. Nello stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere con una seconda stima basata sull'utilizzo delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (quotazioni semestrali di valori OMI) individuati per la provincia di Trapani ed in particolare per il Comune di Marsala in modo da confrontare i due risultati di stima ottenuti. Pertanto considerato anche il periodo storico che si sta attraversando, viene ritenuto equo il valore unitario riportato. Ciò riguarda la stima dei beni immobiliari nonché terreni e fabbricati, ma senza l'inclusione dell'attrezzatura interna ed esterna necessaria all'attività che vi si svolge.  
 Le difformità riscontrate dal sopralluogo effettuato, riguardanti le dimensioni di alcuni infissi, aperture e modifiche interne, si possono regolarizzare con una S.C.I.A. e successivo aggiornamento catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------





Bene N° 1 - Azienda vinicola Marsala (TP) - C.da Chitarra SS.188 Km 18,800	10970,39 mq	100,00 €/mq	€ 1.097.039,00	100,00%	€ 1.097.039,00
Valore di stima:					€ 1.097.039,00

Valore di stima: € 1.097.039,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%

Valore finale di stima: € 1.053.157,44

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Mazara del Vallo, li 26/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Messina Isidoro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Vendita di Azienda
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Vendita di appezzamento di Terreno
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Stralci Catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure Catastali



- ✓ N° 47 Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Provvedimento 330 del 07 ottobre 1999
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Variante 368 del 29 dicembre 1999
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Variante 5 del 27 marzo 2000
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Variante 71 del 26 aprile 2001
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Provvedimento 562 del 17 dicembre 2001
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 59 del 2002
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetrie di Rilievo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Azienda vinicola ubicata a Marsala (TP) - C.da Chitarra SS.188 Km 18,800  
Cantina Sociale costituita da un fabbricato destinato a pesa e bilico; un secondo fabbricato il cui piano semicantinato è destinato a deposito, un piano rialzato destinato ad uffici, ed un ulteriore piano adibito ad abitazione del custode; un fabbricato destinato a magazzino di imbottigliamento vino con annessa tettoia ricovero mezzi e vano alloggio depallettizzatore; un fabbricato adibito a magazzini depositi ed imbottigliamento più servizi igienici; n.2 sale lavorazioni di cui una contenente locali al piano terra adibiti ad ufficio e laboratorio enologico, locale quadri elettrici e servizio, mentre al piano primo, con accesso dall'esterno, locali adibiti a cucina, mensa per i lavoratori, vano spogliatoio e servizio; n.1 sala deposito vini. L'area esterna a tali edifici contiene la stazione di pigiatura, zona cabina elettrica, zone serbatoi da diversi HL, area libera ed un ulteriore terreno adiacente quello su cui sorge la cantina ricadente nel territorio di Mazara del Vallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 65, Sub. 5, Categoria D10 - Fg. 185, Part. 65, Sub. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 76, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I fabbricati costituenti la Cantina Sociale U.V.A.M. Unione Viticoltori Agro Marsalese Soc.Agr.Coop. ricadono nella zona agricola del territorio Comunale di Marsala come riportato nel vigente piano Comprensoriale n°1 adottato dal Consiglio del Comprensorio Urbanistico tra i Comuni di Marsala, Mazara del Vallo, Salemi e Vita. Mentre l'appezzamento di terreno ricade in zona agricola del Comune di Mazara del Vallo come riportato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune di Mazara del Vallo in data 01/06/2011.

**Prezzo base d'asta: € 1.053.157,44**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.053.157,44**

<b>Bene N° 1 - Azienda vinicola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - C.da Chitarra SS.188 Km 18,800		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda vinicola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 65, Sub. 5, Categoria D10 - Fg. 185, Part. 65, Sub. 6, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 76, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	10970,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'intero immobile e delle finiture interne ed esterne si presentano come di seguito riportati: Tutti gli spazi utilizzati si trovano in discrete condizioni conservative, mentre il piano semicantinato ed il piano primo dell'immobile adibito ad ufficio risultano in condizioni tali da richiedere manutenzioni sia per il deflusso dell'acqua piovana che ristagna nel piano semicantinato, sia per lo stato degli infissi esterni che per lo stesso deflusso dell'acqua piovana sulla copertura riguardante il piano primo. In diversi punti dei vari immobili come nel magazzino-deposito, nell'appartamento per il custode, nel piano ammezzato della sala lavorazione sono presenti evidenti tracce di umidità dovuta ad infiltrazione di acqua piovana sia nelle pareti, che nei soffitti.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina Sociale costituita da un fabbricato destinato a pesa e bilico; un secondo fabbricato il cui piano semicantinato è destinato a deposito, un piano rialzato destinato ad uffici, ed un ulteriore piano adibito ad abitazione del custode; un fabbricato destinato a magazzino di imbottigliamento vino con annessa tettoia ricovero mezzi e vano alloggio depallettizzatore; un fabbricato adibito a magazzini depositi ed imbottigliamento più servizi igienici; n.2 sale lavorazioni di cui una contenente locali al piano terra adibiti ad ufficio e laboratorio enologico, locale quadri elettrici e servizio, mentre al piano primo, con accesso dall'esterno, locali adibiti a cucina, mensa per i lavoratori, vano spogliatoio e servizio; n.1 sala deposito vini. L'area esterna a tali edifici contiene la stazione di pigiatura, zona cabina elettrica, zone serbatoi da diversi HL, area libera ed un ulteriore terreno adiacente quello su cui sorge la cantina ricadente nel territorio di Mazara del Vallo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla stessa ditta proprietaria :		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

Trascrizioni



- **Ipoteca legale**

Trascritto a Marsala il 11/01/2021

Reg. gen. 291 - Reg. part. 263

A favore di Banco BPM S.n.A.

Formalità a carico della procedura



17 di 17



