

TRIBUNALE DI MARSALA
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 16/2024

**** *Omissis* ****

RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dott. ANTONINO CAMPANELLA

Curatore avv. PIETRO PALMINTERI

Tecnico incaricato: Arch. Antonino Casano
iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N. 1147
C.F. CSN NNN 78M07 D4230- P.Iva 02259470819

con studio in Marsala (Trapani) c.da Berbarello n.599
telefono/fax: 0923 969590
cellulare: 338 5909171
email: studiotecnicocasano@libero.it
pec: antonino.casano@archiworldpec.it



ANTONINO CASANO
01.07.2025 16:21:16
GMT+02:00

SOMMARIO

PARTE PRIMA – STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	11

Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola.....	15
Lotto 2	16
Descrizione	16
Titolarità.....	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	18
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Stima DEL CONONE DI LOCAZIONE	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
PARTE SECONDA – STIMA DEI BENI MOBILI.....	25
Premessa	25

CRITERIO DI STIMA.....	25
ELENCO E STIMA DEI BENI MOBILI.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
BENI MOBILI	30
Schema riassuntivo Procedura 16/2024.....	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.272.489,75	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.244,13	32
BENI MOBILI- Prezzo base d'asta: € 35.589,00	33

PARTE PRIMA – STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Casano Antonino, con studio in Contrada Berbarello n. 599 - 91025 - Marsala (TP), email studiotecnicoacasano@gmail.com , PEC antonino.casano@archiworldpec.it , Tel. 0923 969590, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10 (Coord. Geografiche: 37.856031°, 12.487179°)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola (Coord. Geografiche: 37.855372° , 12.486997°)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - Via A. Giacalone snc (Coord. Geografiche: 37.855943, 12.486592)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Trattasi di un fabbricato adibito ad albergo sito in Marsala nella contrada Ettore Infera n. 10, ubicato in zona periferica ma nel contempo residenziale turistica, e ben servita da servizi quali attività commerciali, artigianali, turistiche ricettive e ristorazione.

Il fabbricato è costituito da 4 livelli così composti:

- piano cantinato, costituito da un ampio vano rifinito ed una parte ancora allo stato grezzo composta da diversi ambienti destinati a deposito, un vano tecnico, vano scala ed ascensore;
- piano terra costituito da reception, ufficio, w.c., n. 8 camere con bagno in camera, corridoio, sala colazione, vano scala, ascensore, veranda coperta, veranda scoperta, solarium e piscina;
- piano primo composto da n. 11 camere con bagno in camera, corridoio, vano scala ed ascensore;
- piano secondo composto da n. 3 camere con bagno in camera, aventi accesso dalla terrazza esterna in parte coperta, vano scala, ascensore, veranda scoperta.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, costituita da travi e pilastri formanti una maglia chiusa. I solai sono del tipo latero-cementizi. La sala colazione è chiusa in struttura precaria in legno.

L'edificio è rifinito con pavimentazione in gres porcellanato, la scale è in marmo, gli infissi interno sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in parte in legno con persiane in legno ed in parte in legno senza persiane ed in parte in alluminio anodizzato.

Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, elettrico, condizionamento, ascensore ed un gruppo elettrogeno da riparare.

Dati tecnici:

- Il piano cantinato ha una superficie di circa 479,85 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.10 per un volume di circa mc 1487,54;
- Il piano terra ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.40 per un volume di circa mc 968,18, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 165,00 mq circa. Si specifica che tra le superfici non residenziali è compresa la struttura precaria dove insiste la sala colazione se pur realizzata abusivamente nella copertura;
- Il piano primo ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.00 per un volume di circa mc 854,28, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 27,36 mq circa.
- Il piano secondo presenta una superficie non residenziale tra terrazza scoperta e coperta di circa 87 mq. Non vengono considerate le superfici utili delle camere poste in suddetto piano in quanto realizzate abusivamente. L'immobile è rappresentato nelle foto allegate alla presente dalla n. 1 alla n. 14.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Trattasi di uno spezzone di terreno posto nelle vicinanze della struttura alberghiera ed adibito a posteggio pertinenziale dell'albergo. Si presenta in terra battuta, vedi foto nn. 15 e 16.

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
91025 - Marsala (TP)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Contrada [REDACTED] [REDACTED]
91025 - Marsala (TP)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Il complesso alberghiero confina con la strada provinciale SP84, con le particelle 376, 377, 387, 392, 549, 538 e 240 del foglio di mappa 36.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Il lotto di terreno confina con la strada Sp 84, con proprietà delle ferrovie dello stato, con l'area di pertinenza dei binari ferroviari e con la particella 756 del foglio di mappa 47.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	478,31 mq	569,52 mq	1	569,52 mq	3,00 m	terra e primo
Locale di deposito	443,95 mq	479,85 mq	0,75	359,89 mq	3,10 m	cantinato
Balcone scoperto	279,36 mq	279,36 mq	0,40	111,74 mq	0,00 m	terra, primo e secondo
Totale superficie convenzionale:				1041,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1041,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	394,00 mq	394,00 mq	1	394,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				394,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				394,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2001 al 17/10/2006	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 390, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 12,5 vani Rendita € 581,01 Piano T-1
Dal 31/10/2002 al 05/06/2006	**** OMISSIS ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 388 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.10 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 2,72
Dal 23/12/2003 al 17/10/2006	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 389, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 266,90 Piano T
Dal 24/12/2003 al 17/10/2006	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 550, Zc. 2 Categoria F1
Dal 24/12/2003 al 17/10/2006	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 389 Categoria F1 Superficie catastale 250 mq
Dal 17/10/2006 al 04/06/2025	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 728, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 14.165,00 Graffato S1 - T - 1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2002 al 04/06/2025	**** OMISSIS **** sede in MARSALA (TP)	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 684 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.94 Reddito dominicale € 5,09 Reddito agrario € 1,63

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10**

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

	36	728		2	D2				14165 €	S1 - T - 1	
--	----	-----	--	---	----	--	--	--	---------	------------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è conforme all'agibilità rilasciata, ma non è conforme allo stato dei luoghi in quanto sono state realizzate delle opere abusive e non sanate.

Vedi allegato 3.1 estratto di mappa, allegato 4.1 visura catastale ed allegato 5 planimetrie catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

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
47	684				Vigneto	2	00.03.94 mq	5,09 €	1,63 €	

Vedi allegato 3.2 stralcio del foglio di mappa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

L'immobile nel suo insieme si presenta in buono stato conservativo

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Lo stato conservativo è buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Detto immobile viene trasferito con tutti quei diritti, comunità, comunioni, accessori, servitù e pertinenze che legittimamente vi sono afferenti e con tutti quei diritti, comunità, comunioni e servitù attive e passive meglio specificati nei titoli di provenienza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Detto immobile viene trasferito con tutti quei diritti, comunità, comunioni, accessori, servitù e pertinenze che legittimamente vi sono afferenti e con tutti quei diritti, comunità, comunioni e servitù attive e passive meglio specificati nei titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Il fabbricato è costituito da 4 livelli così composti:

- piano cantinato, costituito da un ampio vano rifinito ed una parte ancora allo stato grezzo composta da diversi ambienti destinati a deposito, un vano tecnico, vano scala ed ascensore;
- piano terra costituito da reception, ufficio, w.c., n. 8 camere con bagno in camera, corridoio, sala colazione, vano scala, ascensore, veranda coperta, veranda scoperta, solarium e piscina;
- piano primo composto da n. 11 camere con bagno in camera, corridoio, vano scala ed ascensore;
- piano secondo composto da n. 3 camere con bagno in camera, aventi accesso dalla terrazza esterna in parte coperta, vano scala, ascensore, veranda scoperta.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, costituita da travi e pilastri formanti una maglia chiusa. I solai sono del tipo latero-cementizi. La sala colazione è chiusa in struttura precaria in legno.

L'edificio è rifinito con pavimentazione in gres porcellanato, la scale è in marmo, gli infissi interno sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in parte in legno con persiane in legno ed in parte in legno senza persiane ed in parte in alluminio anodizzato.

Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, elettrico, condizionamento, ascensore ed un gruppo elettrogeno.

Dati tecnici:

- Il piano cantinato ha una superficie di circa 479,85 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.10 per un volume di circa mc 1487,54;
- Il piano terra ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.40 per un volume di circa mc 968,18, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 165,00 mq circa. Si specifica che tra le superfici non residenziali è compresa la struttura precaria dove insiste la sala colazione se pur realizzata abusivamente nella copertura;
- Il piano primo ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.00 per un volume di circa mc 854,28,18, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 27,36 mq circa.
- Il piano secondo presenta una superficie non residenziale tra terrazza scoperta e coperta di circa 87 mq. Non vengono considerate le superfici utili delle camere posta in suddetto piano in quanto realizzate abusivamente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Si tratta di un terreno, adibito a posteggio dell'attività alberghiera, in terra battuta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 04/06/2025	**** OMISSIS **** sede in MARSALA (TP), p.iva [redacted] proprietà 100/100 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Salvatore Lombardo	31/10/2002	30673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 04/06/2025	**** OMISSIS **** sede in MARSALA (TP), p.iva [redacted] proprietà 100/100 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto pubblico conferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Salvatore Lombardo	31/10/2002	30673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	01/11/2002		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 10):

Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo
Iscritto a Marsala il 20/01/2016
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 79
Importo: € 907.328,02
A favore di Riscossione Sicilia spa
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 453.664,01
- **ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Trapani il 22/05/2023
Reg. gen. 12886 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
Importo: € 585.000,00
A favore di Banca Intesa spa
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 39.000.000,00
Spese: € 195.000,00
Rogante: notaio salvatore Lombardo
Data: 22/05/2003
N° repertorio: 31257

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie si è calcolato che l'onere di cancellazione delle stesse ammonta ad € 7.649,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

Il lotto su cui insiste il fabbricato destinato ad albergo ricade:

- secondo il piano comprensoriale n. 1, attuale strumento urbanistico del comune di Marsala in zona edificabile B/3 con indice di edificazione di 2,50 mc/mq;
- secondo il piano paesaggistico in zona "gialla" con livello di tutela 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA ETTORE INFERSA, 10

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è munito dei seguenti titoli abilitativi:

- Provvedimento n. 764 del 12.05.2004 per la demolizione di vecchi fabbricati e la costruzione di un albergo (allegato 6.1);
- Provvedimento n. 871 del 23.12.2004 in variante al provvedimento 764 del 12.05.2004 (allegato 6.2);
- Comunicazione ai sensi dell'art.9 L. 47/85 per modifiche interne (allegato 6.3);
- Permesso di agibilità n. 34 del 21.03.2006 (allegato 7);

Successivamente sono state realizzate abusivamente le seguenti opere:

AL PIANO CANTINATO:

- 1) Cambio della destinazione d'uso di n.4 depositi a camere e la realizzazione all'interno di ognuna di un w.c.;
- 2) Cambio della destinazione d'uso di un altro deposito a n. 4 w.c. con 2 disimpegni annessi;
- 3) Cambio della destinazione d'uso di un ampio deposito a sala con annesso bar e angolo proiezione.

AL PIANO TERRA:

- 4) trasformazione della terrazza scoperta a vano destinato a sala colazione con angolo tv. e angolo bar. La copertura, realizzata in legno con perline, guaina e tegole, è sorretta da un lato da pilastri in legno e negli altri lati è vincolata alla parete del fabbricato. La chiusura verticale è realizzata in alluminio anodizzato. Essa ha una superficie di circa 66,60 mq ed un volume di circa 213,12 mc;
- 5) un adiacenza a al vano precedente è stata realizzata una veranda coperta in legno con copertura costituita da perline, guaina e tegole, è sorretta da un lato da pilastri in legno e nell'altro lato è vincolata alla parete del fabbricato. Essa ha una superficie di circa 22,94 mq ed un volume di circa 74,40 mc;
- 6) in prosecuzione del balcone del vano di cui al punto 4, è stata realizzata una passerella in metallo con ringhiera per accedere al solarium e la zona piscina. Detta passerella è vincolata alla parete del fabbricato con piastre metalliche. Essa ha la superficie di circa 4,26 mq.

AL PIANO SECONDO:

- 7) I vani sottotetto, che in progetto erano non accessibili sono stati trasformati in 3 camere da letto con ognuna un bagno in camera, aventi accesso dalla terrazza scoperta. Le camere sono completamente rifinite ed arredate.
- 8) realizzazione di n. 2 verande coperte in legno con copertura costituita da perline, guaina e tegole, e sorrette da un lato da pilastri in legno e nell'altro lato sono vincolate alla parete del fabbricato. La prima ha una superficie di circa 19,88 mq ed un volume di circa 59,64 mc, la seconda ha una superficie di circa 10,82 mq ed un volume di circa 32,46.

Per i suddetti abusi il comune di Marsala ha emesso ordinanza n. 32 del 28.07.2016 di demolizione (allegato 8). In data 28/09/2016 con prot. 73127 l'amministratore della struttura società proprietaria dell'immobile ha avanzato al comune di Marsala richiesta di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del

D.P.R. 380/2001, ma per tale richiesta è stata emessa determina n. 4 del 21.06.2021 di diniego (allegato 9).

I suddetti abusi non sono sanabili ed in ottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 32 del 28.07.2016 vanno demoliti o smontati e rimesso in pristino l'immobile.

Per lo svolgimento dell'attività l'immobile è munito dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione amministrativa n. 24 del 02.05.2006 rilasciata dal SUAP di Marsala per l'esercizio di attività ricettiva tipo albergo a tre stelle con capacità di 19 camere e 33 posti letto, elevabili a 34, oltre all'autorizzazione alla somministrazione della prima colazione (vedi allegato 11);
- Riclassifica, da parte del Libero Consorzio Di Comunale Di Trapani, per il quinquennio 2017/2021, a tipologia Albergo, tre stelle, capacità 19 camere di cui 14 doppie con una delle quali è possibile aggiungere un terzo letto e n. 5 singole, per complessivi 34 posti letto (vedi allegato 12).
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (pratica 13219 del 2006), che al momento risulta scaduto e necessita del rinnovo (allegato 13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, allegata al permesso di agibilità.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, allegata al permesso di agibilità.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, allegata al permesso di agibilità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA SPAGNOLA

Trattasi di lotto di terreno su cui non insistono fabbricati.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - Via A. Giacalone snc

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile destinato a deposito costituito da un unico vano delle dimensioni di circa 34,09 mq, adibito a magazzino/deposito. Esso confina con la via A. Giacalone, con la corte comune, dalla quale vi si accede a mezzo di una saracinesca metallica, mentre dai due restanti lati confina con fabbricati di altre ditte, con le quali ha il muro in comune.

All'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti sia interne che esterne con rinzafo cementizio e copertura con pannelli di ondulina in eternit sorretta da arcarecci metallici. Dalla visione della copertura essa non presenta segni di dissesto o disfacimento, per tal motivo si può prevedere il suo mantenimento.

La struttura è del tipo in muratura portante e non presenta segni di dissesto, a meno di una lesione sulla muratura a confine con la proprietà lato ovest. Avendo avuto la possibilità di accedere alla proprietà limitrofa, che al momento è in fase di ristrutturazione, si è constatato che sulla parete in comune insiste una scala in cemento armato che, a causa dell'ossidazione delle armature metalliche, ha provocato la lesione. La proprietà confinante ha provveduto al ripristino della scala per le parti a loro accessibili ed è disposta a ripristinare anche la lesione nella parete in comune agendo dal magazzino oggetto di accertamenti. I lavori di ripristino consisteranno nello scoprire le armature ossidate, pulirle, trattarle con idoneo passivante, ricoprirle con cemento del tipo emaco e rifinire la parte interessata con rinzafo cementizio.

L'immobile è rappresentato nelle foto allegate alla presente dalla n. 17 alla n. 20.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
91025 - Marsala (TP)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina con la via A. Giacalone, con la corte comune (particella 394 del foglio di mappa 36), dalla quale vi si accede a mezzo di una saracinesca metallica, e dai due restanti lati confina con fabbricati di altre ditte (particelle 192 e 787 del foglio di mappa 36), con le quali ha il muro in comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	29,21 mq	34,09 mq	1	34,09 mq	4,15 m	terra
Totale superficie convenzionale:				34,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2014 al 04/06/2025	- 	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 193, Zc. 2 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 0,01 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	193		2	A6	1	1 vano		0,01 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale per i seguenti motivi:

- di fatto è un deposito mentre catastalmente risulta categoria A/6 (ossia abitazione di tipo rurale);
- catastalmente risulta intestata ad altri soggetti e non all'attuale proprietario;
- non è presente la planimetria catastale.

Vedi allegato 3.3 stralcio del foglio di mappa ed allegato 4.2 visura catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di conservazione. Necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Detto immobile viene trasferito con tutti quei diritti, comunità, comunioni, accessori, servitù e pertinenze che legittimamente vi sono afferenti e con tutti quei diritti, comunità, comunioni e servitù attive e passive meglio specificati nei titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile destinato a deposito costituito da un unico vano delle dimensioni di 34,09 mq circa, adibito a magazzino/deposito. All'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti sia interne che esterne con rinzafo cementizio e copertura a doppia falda costituita da pannelli di ondulina in eternit sorretta da arcarecci metallici. L'accesso al deposito avviene tramite una saracinesca metallica. Dalla visione della copertura essa non presenta segni di dissesto o disfacimento.

La struttura è del tipo in muratura portante e non presenta segni di dissesto, a meno di una lesione sulla muratura a confine con la proprietà lato ovest. Avendo avuto la possibilità di accedere alla proprietà limitrofa, che al momento è in fase di ristrutturazione, si è constatato che sulla parete in comune insiste una scala in cemento armato che, a causa dell'ossidazione delle armature metalliche, ha provocato la lesione. La proprietà confinante ha provveduto al ripristino della scala per le parti a loro accessibili ed è disposta a ripristinare anche la lesione nella parete in comune agendo dal magazzino oggetto di accertamenti.

Ha una superficie utile di mq 29,21 circa, una superficie lorda di mq 34,09 circa ed un'altezza media di m 4,15 circa per un volume complessivo di mc 141,47 mc circa.

Non è presente nessun impianto.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 04/06/2025	**** OMISSIS **** sede in MARSALA (TP), p.iva [REDACTED] proprietà 100/100 Codice Fiscale/P.IVA: Codice Fiscale/P	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Salvatore Lombardo	31/10/2020	30673	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non vi sono formalità pregiudizievoli relative al presente immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto su cui insiste il fabbricato destinato ad albergo ricade:

- secondo il piano comprensoriale n. 1, attuale strumento urbanistico del comune di Marsala in zona edificabile B/3 con indice di edificazione di 2,50 mc/mq;
- secondo il piano paesaggistico in zona "gialla" con livello di tutela 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e quindi non necessita di autorizzazione o concessione edilizia. Per tal motivo è regolare dal punto di vista urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono presenti impianti.

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.

Sono stati realizzati n. 2 lotti.

Nel lotto 1 vi è l'edificio adibito ad albergo (bene n. 1) ed il terreno adibito a posteggio pertinenziale dell'attività alberghiera (bene n. 2).

Nel lotto 2 vi è l'unità immobiliare adibita a deposito (bene n. 3), che non facendo parte dell'attività alberghiera, può essere venduta a se stante.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10

Trattasi di un fabbricato adibito ad albergo sito in Marsala nella contrada Ettore Infera n. 10, ubicato in zona periferica ma nel contempo residenziale turistica, e ben servita da servizi quali attività commerciali, artigianali, turistiche ricettive e ristorazione. Il fabbricato è costituito da 4 livelli così composti: - piano cantinato, costituito da un ampio vano rifinito ed una parte ancora allo stato grezzo composta da diversi ambienti destinati a deposito, un vano tecnico, vano scala ed ascensore; - piano terra costituito da reception, ufficio, w.c., n. 8 camere con bagno in camera, corridoio, sala colazione, vano scala, ascensore, veranda coperta, veranda scoperta, solarium e piscina; - piano primo composto da n. 11 camere con bagno in camera, corridoio, vano scala ed ascensore; - piano secondo composto da n. 3 camere con bagno in camera, aventi accesso dalla terrazza esterna in parte coperta, vano scala, ascensore, veranda scoperta. La struttura portante è realizzata in cemento armato, costituita da travi e pilastri formanti una maglia chiusa. I solai sono del tipo latero-cementizi. La sala colazione è chiusa in struttura precaria in legno. L'edificio è rifinito con pavimentazione in gres porcellanato, la scale è in marmo, gli infissi interno sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in parte in legno con persiane in legno ed in parte in legno senza persiane ed in parte in alluminio anodizzato. Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, elettrico, condizionamento, ascensore ed un gruppo elettrogeno da riparare. Dati tecnici: - Il piano cantinato ha una superficie di circa 479,85 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.10 per un volume di circa mc 1487,54; - Il piano terra ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.40 per un volume di circa mc 968,18, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 165,00 mq circa. Si specifica che tra le superfici non residenziali è compresa la struttura precaria dove insiste la sala colazione se pur realizzata abusivamente nella copertura; - Il piano primo ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.00 per un volume di circa mc 854,28, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 27,36 mq circa. - Il piano secondo presenta una superficie non residenziale tra terrazza scoperta e coperta di circa 87 mq. Non vengono considerate le superfici utili delle camere poste in suddetto piano in quanto realizzate abusivamente. L'immobile è rappresentato nelle foto allegate alla presente dalla n. 1 alla n. 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 728, Zc. 2, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.561.725,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola
Trattasi di uno spezzone di terreno posto nelle vicinanze della struttura alberghiera ed adibito a posteggio pertinenziale dell'albergo. Si presenta in terra battuta, vedi foto nn. 15 e 16.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 684, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.910,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Marsala (TP) - Contrada Ettore Inversa, 10	1041,15 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.561.725,00	100,00%	€ 1.561.725,00
Bene N° 2 - Terreno Marsala (TP) - contrada Spagnola	394,00 mq	15,00 €/mq	€ 5.910,00	100,00%	€ 5.910,00
Valore di stima:					€ 1.567.635,00

Valore di stima: € 1.567.635,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	60000,00	€
Abbattimento forfettario, in funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.272.489,75

Si è considerato un deprezzamento di € 60.000,00 per l'eliminazione delle parti realizzate abusivamente ed il ripristino dell'immobile. In oltre si è previsto un deprezzamento del 15% a titolo di abbattimento forfettario, in funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - Via A. Giacalone snc

Trattasi di un immobile destinato a deposito costituito da un unico vano delle dimensioni di circa 34,09 mq, adibito a magazzino/deposito. Esso confina con la via A. Giacalone, con la corte comune, dalla quale vi si accede a mezzo di una saracinesca metallica, mentre dai due restanti lati confina con fabbricati di altre ditte, con le quali ha il muro in comune. All'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti sia interne che esterne con rinzafo cementizio e copertura con pannelli di ondulina in eternit sorretta da arcarecci metallici. Dalla visione della copertura essa non presenta segni di dissesto o disfacimento, per tal motivo si può prevedere il suo mantenimento. La struttura è del tipo in muratura portante e non presenta segni di dissesto, a meno di una lesione sulla muratura a confine con la proprietà lato ovest. Avendo avuto la possibilità di accedere alla proprietà limitrofa, che al momento è in fase di ristrutturazione, si è constatato che sulla parete in comune insiste una scala in cemento armato che, a causa dell'ossidazione delle armature metalliche, ha provocato la lesione. La proprietà confinante ha provveduto al ripristino della scala per le parti a loro accessibili ed è disposta a ripristinare anche la lesione nella parete in comune agendo dal magazzino oggetto di accertamenti. I lavori di ripristino consisteranno nello scoprire le armature ossidate, pulirle, trattarle con idoneo passivante, ricoprirle con cemento del tipo emaco e rifinire la parte interessata con rinzafo cementizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 193, Zc. 2, Categoria A6

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

Valore di stima del bene: € 8.522,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Marsala (TP) - Via A. Giacalone snc	34,09 mq	250,00 €/mq	€ 8.522,50	100,00%	€ 8.522,50
Valore di stima:					€ 8.522,50

Valore di stima: € 8.522,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario, in funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 7.244,13

Si è previsto un deprezzamento del 15% a titolo di abbattimento forfettario, in funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

STIMA DEL CONONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1

Volendone determinare un congruo canone di locazione il C.T.U. tenuto conto della ubicazione, del grado di rifiniture, di manutenzioni, nonché degli impianti, sulla base della stima comparativa con immobili aventi le stesse caratteristiche e con i canoni di locazione noti al sottoscritto si determina quanto segue:

Canone di locazione del Lotto 1, costituito dai beni nn 1 e 2: **€/mese 1.800,00**

ossia **€/anno 21.600,00.**

LOTTO 2

Volendone determinare un congruo canone di locazione il C.T.U. tenuto conto della ubicazione, del grado di rifiniture, di manutenzioni, nonché degli impianti, sulla base della stima comparativa con immobili aventi le stesse caratteristiche e con i canoni di locazione noti al sottoscritto si determina quanto segue:

Canone di locazione del Lotto 2, costituito dal bene n 3: **€/mese 50,00**

ossia **€/anno 600,00.**

PARTE SECONDA – STIMA DEI BENI MOBILI

PREMESSA

I beni mobili appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti mobili, desunti dal verbale di inventario del curatore del 04.10.2024, e sono stati rilevati all'interno della proprietà sopra descritta e comprendono:

- Mobilio ed arredi;
- Attrezzature bar e biancheria da camera

CRITERIO DI STIMA

In considerazione delle caratteristiche dei beni in perizia, tenuto conto dello stato e vetustà degli stessi, considerati i prezzi praticati sul mercato per mezzi, attrezzature o materiali simili, sentiti rivenditori del settore, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, il valore dei beni e' stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

ELENCO E STIMA DEI BENI MOBILI

MOBILIO ED ARREDI

N. elenco	descrizione	Allegato 2 n. foto	quantità	prezzo unitario	valore del bene
1	letto a cassone matrimoniale, comprensivo di materasso	11	17	€ 200,00	€ 3.400,00
2	letto a cassone singolo comprensivo di materasso	17	21	€ 150,00	€ 3.150,00
3	letto a castello comprensivo di materassi	18	1	€ 200,00	€ 200,00
4	comodini in legno	11	38	€ 25,00	€ 950,00
5	scrivania in legno		20	€ 50,00	€ 1.000,00
6	Mobile porta tv, con tv e frigorifero	19	22	€ 300,00	€ 6.600,00
7	Mobile porta tv	10	4	€ 50,00	€ 200,00
8	Armadio in legno	20	26	€ 200,00	€ 5.200,00
9	sedia in legno	21	215	€ 20,00	€ 4.300,00
10	porta valigie in legno	20	25	€ 50,00	€ 1.250,00
11	lampada da tavolo	20	26	€ 10,00	€ 260,00
12	lampada da comodino	20	32	€ 10,00	€ 320,00
13	specchio	20	24	€ 10,00	€ 240,00

14	telefono fisso		21	€	5,00	€	105,00
15	mobile porta liquori		1	€	50,00	€	50,00
16	router wi-fi		3	€	10,00	€	30,00
17	divanetto in legno	22	3	€	50,00	€	150,00
18	tavolinetto basso	23	6	€	30,00	€	180,00
19	divano cassapanca	24	1	€	50,00	€	50,00
20	sedie in alluminio da esterni	25	10	€	20,00	€	200,00
21	scrivanie da reception	7	3	€	50,00	€	150,00
22	mobile schedario 4 ante	26	1	€	100,00	€	100,00
23	pc completo di mouse, tastiera, monitor e stampante b/n	27	1	€	200,00	€	200,00
24	mobile in ferro e vetro	8	2	€	100,00	€	200,00
25	divano in pelle misura 3 posti	8	1	€	250,00	€	250,00
26	divano in pelle misura 4 posti	8 e 9	2	€	350,00	€	700,00
27	vetrina in legno	29	2	€	350,00	€	700,00
28	scrivania in legno da ufficio	9	2	€	150,00	€	300,00
29	mobile basso a 2 ante da ufficio		1	€	50,00	€	50,00
30	tavolinetto basso vetro e ferro		1	€	100,00	€	100,00
31	appendiabiti	29	1	€	10,00	€	10,00
32	piantana		2	€	10,00	€	20,00
33	tavolo in legno 90*90	30	25	€	20,00	€	500,00
34	tavolo in legno 150*60	31	2	€	25,00	€	50,00
35	tavolo in legno 120*60	31	1	€	25,00	€	25,00
36	tavolo in legno 140*60	31	1	€	25,00	€	25,00
37	salottino da esterno in metallo composto da 2 sedie, un divanetto e 1 tavolino	32	2	€	100,00	€	200,00
38	salottino da esterno in plastica composto da 2 sedie e 1 tavolino	33	1	€	45,00	€	45,00
39	sdraio da piscina		5	€	30,00	€	150,00
40	divano in legno 3 posti		1	€	40,00	€	40,00
41	divano in legno 2 posti		4	€	30,00	€	120,00
42	mobile bar, composto da mobile anteriore di m 2,50 con lavello e 4 frigo incorporati e piano d'appoggio e vetrina retrostante alta m 2,60	34	1	€	500,00	€	500,00
43	lettino da campeggio		1	€	40,00	€	40,00
44	brandine		4	€	40,00	€	160,00
45	panchina in legno i pessime condizioni		2	€	5,00	€	10,00
46	stendino metallico		3	€	15,00	€	45,00
47	piano forte "rud ibach sohn"	35	1	€	1.000,00	€	1.000,00
SOMMANO						€	33.525,00

ATTREZZATURE BAR E BIANCHERIA DA CAMERA

N. elenco	descrizione	n. foto	quantità	prezzo unitario	valore del bene
48	frigo a colonna 60*60*190		1	€ 250,00	€ 250,00
49	frigo a colonna 80*70*205		1	€ 250,00	€ 250,00
50	frigo da banco 50*50*90		2	€ 50,00	€ 100,00
51	frigo da banco 50*50*90 non funzionante		4	€ 5,00	€ 20,00
52	congelatore a pozzetto 50*60		1	€ 100,00	€ 100,00
53	congelatore a colonna 50*45*85		1	€ 75,00	€ 75,00
54	Forno elettrico 50*60		1	€ 50,00	€ 50,00
55	macchinetta caffè americano	36	1	€ 35,00	€ 35,00
56	macchina da caffè		1	€ 50,00	€ 50,00
57	distributore automatico bibite e merende refrigerato - guasto	41	1	€ 150,00	€ 150,00
58	mobile bar 220*75		1	€ 200,00	€ 200,00
59	mobile bar con lavandino		1	€ 100,00	€ 100,00
60	scalda vivande	36	1	€ 20,00	€ 20,00
61	tostapane	36	1	€ 20,00	€ 20,00
62	distributore di cereali	37	2	€ 10,00	€ 20,00
63	tazze in ceramica	38	14	€ 2,00	€ 28,00
64	piattini in ceramica	38	28	€ 1,00	€ 28,00
65	cucchiaini in acciaio	38	29	€ 0,50	€ 14,50
66	coltelli in acciaio	38	18	€ 0,50	€ 9,00
67	forchette in acciaio	38	10	€ 0,50	€ 5,00
68	cucchiaino in acciaio	38	19	€ 0,50	€ 9,50
69	porta grissini in ceramica	39	9	€ 1,00	€ 9,00
70	porta zucchero in ceramica	39	9	€ 1,00	€ 9,00
71	porta tovaglioli in acciaio	38	1	€ 1,00	€ 1,00
72	porta posate in acciaio	38	2	€ 1,00	€ 2,00
73	fornetto a microonde	40	1	€ 50,00	€ 50,00
74	bicchieri in vetro per acqua		27	€ 0,50	€ 13,50
75	bicchieri in vetro per liquore		9	€ 0,50	€ 4,50
76	calici in vetro per vino		11	€ 1,00	€ 11,00
77	bicchieri in vetro per birra		10	€ 1,00	€ 10,00
78	stoviglie varie (brocche, posatine, ecc) a corpo		1	€ 20,00	€ 20,00
79	ricambio biancheria camera composto da lenzuola, copri lenzuola, cuscino, federe, telo viso, telo ospiti, telo corpo		30	€ 10,00	€ 300,00
80	coperta		10	€ 10,00	€ 100,00

SOMMANO
€ 2.064,00
TOTALE
€ 35.589,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 01/07/2025

Il C.T.U.
Arch. Casano Antonino



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Foto beni immobili - beni n. 1 , 2 e 3
- ✓ N° 2 Foto - Foto beni mobili
- ✓ N° 3.1 Stralcio del foglio di mappa bene n. 1
- ✓ N° 3 .2 Stralcio del foglio di mappa bene n. 2
- ✓ N° 3 .3 Stralcio del foglio di mappa bene n. 3
- ✓ N° 4.1 Visure catastali beni 1 e 2
- ✓ N° 4.2 Visure catastali ben 3
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali bene 1
- ✓ N° 6.1 Provvedimento n. 764 del 12.05.2004
- ✓ N° 6.2 Provvedimento n. 871 del 23.12.2004
- ✓ N° 6.3 Comunicazione per modifiche interne prot. 7075 del 03.11.2005
- ✓ N° 7 Permesso di agibilità n. 34 del 21.03.2006
- ✓ N° 8 Ordinanza di demolizione n. 32 del 28.07.2016
- ✓ N° 9 Diniego alla richiesta di accertamento di conformità urbanistica n. 4 del 21.06.2021
- ✓ N° 10 Visure ipotecarie
- ✓ N° 11 Autorizzazione amministrativa n. 24 del 02.05.2006
- ✓ N° 12 Riclassifica
- ✓ N° 13 Certificato di prevenzione incendi



ANTONINO
CASANO
01.07.2025
16:21:16
GMT+02:00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10

Trattasi di un fabbricato adibito ad albergo sito in Marsala nella contrada Ettore Infera n. 10, ubicato in zona periferica ma nel contempo residenziale turistica, e ben servita da servizi quali attività commerciali, artigianali, turistiche ricettive e ristorazione. Il fabbricato è costituito da 4 livelli così composti: - piano cantinato, costituito da un ampio vano rifinito ed una parte ancora allo stato grezzo composta da diversi ambienti destinati a deposito, un vano tecnico, vano scala ed ascensore; - piano terra costituito da reception, ufficio, w.c., n. 8 camere con bagno in camera, corridoio, sala colazione, vano scala, ascensore, veranda coperta, veranda scoperta, solarium e piscina; - piano primo composto da n. 11 camere con bagno in camera, corridoio, vano scala ed ascensore; - piano secondo composto da n. 3 camere con bagno in camera, aventi accesso dalla terrazza esterna in parte coperta, vano scala, ascensore, veranda scoperta. La struttura portante è realizzata in cemento armato, costituita da travi e pilastri formanti una maglia chiusa. I solai sono del tipo latero-cementizi. La sala colazione è chiusa in struttura precaria in legno. L'edificio è rifinito con pavimentazione in gres porcellanato, la scale è in marmo, gli infissi interno sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in parte in legno con persiane in legno ed in parte in legno senza persiane ed in parte in alluminio anodizzato. Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, elettrico, condizionamento, ascensore ed un gruppo elettrogeno da riparare. Dati tecnici: - Il piano cantinato ha una superficie di circa 479,85 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.10 per un volume di circa mc 1487,54; - Il piano terra ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.40 per un volume di circa mc 968,18, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 165,00 mq circa. Si specifica che tra le superfici non residenziali è compresa la struttura precaria dove insiste la sala colazione se pur realizzata abusivamente nella copertura; - Il piano primo ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.00 per un volume di circa mc 854,28, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 27,36 mq circa. - Il piano secondo presenta una superficie non residenziale tra terrazza scoperta e coperta di circa 87 mq. Non vengono considerate le superfici utili delle camere poste in suddetto piano in quanto realizzate abusivamente. L'immobile è rappresentato nelle foto allegate alla presente dalla n. 1 alla n. 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 728, Zc. 2, Categoria D2

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

Destinazione urbanistica: Il lotto su cui insiste il fabbricato destinato ad albergo ricade: - secondo il piano comprensoriale n. 1, attuale strumento urbanistico del comune di Marsala in zona edificabile B/3 con indice di edificazione di 2,50 mc/mq; - secondo il piano paesaggistico in zona "gialla" con livello di tutela 1.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - contrada Spagnola

Trattasi di uno spezzone di terreno posto nelle vicinanze della struttura alberghiera ed adibito a posteggio pertinenziale dell'albergo. Si presenta in terra battuta, vedi foto nn. 15 e 16.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 684, Qualità Vigneto

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

Prezzo base d'asta: € 1.272.489,75

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marsala (TP) - Via A. Giacalone snc

Trattasi di un immobile destinato a deposito costituito da un unico vano delle dimensioni di circa 34,09

mq, adibito a magazzino/deposito. Esso confina con la via A. Giacalone, con la corte comune, dalla quale vi si accede a mezzo di una saracinesca metallica, mentre dai due restanti lati confina con fabbricati di altre ditte, con le quali ha il muro in comune. All'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti sia interne che esterne con rinzafo cementizio e copertura con pannelli di ondulina in eternit sorretta da arcarecci metallici. Dalla visione della copertura essa non presenta segni di dissesto o disfacimento, per tal motivo si può prevedere il suo mantenimento. La struttura è del tipo in muratura portante e non presenta segni di dissesto, a meno di una lesione sulla muratura a confine con la proprietà lato ovest. Avendo avuto la possibilità di accedere alla proprietà limitrofa, che al momento è in fase di ristrutturazione, si è constatato che sulla parete in comune insiste una scala in cemento armato che, a causa dell'ossidazione delle armature metalliche, ha provocato la lesione. La proprietà confinante ha provveduto al ripristino della scala per le parti a loro accessibili ed è disposta a ripristinare anche la lesione nella parete in comune agendo dal magazzino oggetto di accertamenti. I lavori di ripristino consisteranno nello scoprire le armature ossidate, pulirle, trattarle con idoneo passivante, ricoprirle con cemento del tipo emaco e rifinire la parte interessata con rinzafo cementizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 193, Zc. 2, Categoria A6

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

Destinazione urbanistica: Il lotto su cui insiste il fabbricato destinato ad albergo ricade: - secondo il piano comprensoriale n. 1, attuale strumento urbanistico del comune di Marsala in zona edificabile B/3 con indice di edificazione di 2,50 mc/mq; - secondo il piano paesaggistico in zona "gialla" con livello di tutela 1.

Prezzo base d'asta: € 7.244,13

BENI MOBILI

I beni mobili appartenenti alla procedura, il cui elenco completo è riportato nella perizia di stima, sono costituiti dai seguenti mobili, desunti dal verbale di inventario del curatore del 04.10.2024, e sono stati rilevati all'interno della proprietà sopra descritta e comprendono:

- Mobilio ed arredi:
- Attrezzature bar e biancheria da camera

Prezzo base d'asta: € 33.525,00

Prezzo base d'asta: € 2.064,00

TOTALE € 35.589,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 16/2024

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.272.489,75

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 728, Zc. 2, Categoria D2	Superficie	1041,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato adibito ad albergo sito in Marsala nella contrada Ettore Infera n. 10, ubicato in zona periferica ma nel contempo residenziale turistica, e ben servita da servizi quali attività commerciali, artigianali, turistiche ricettive e ristorazione. Il fabbricato è costituito da 4 livelli così composti: - piano cantinato, costituito da un ampio vano rifinito ed una parte ancora allo stato grezzo composta da diversi ambienti destinati a deposito, un vano tecnico, vano scala ed ascensore; - piano terra costituito da reception, ufficio, w.c., n. 8 camere con bagno in camera, corridoio, sala colazione, vano scala, ascensore, veranda coperta, veranda scoperta, solarium e piscina; - piano primo composto da n. 11 camere con bagno in camera, corridoio, vano scala ed ascensore; - piano secondo composto da n. 3 camere con bagno in camera, aventi accesso dalla terrazza esterna in parte coperta, vano scala, ascensore, veranda scoperta. La struttura portante è realizzata in cemento armato, costituita da travi e pilastri formanti una maglia chiusa. I solai sono del tipo latero-cementizi. La sala colazione è chiusa in struttura precaria in legno. L'edificio è rifinito con pavimentazione in gres porcellanato, la scale è in marmo, gli infissi interno sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in parte in legno con persiane in legno ed in parte in legno senza persiane ed in parte in alluminio anodizzato. Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, elettrico, condizionamento, ascensore ed un gruppo elettrogeno da riparare. Dati tecnici: - Il piano cantinato ha una superficie di circa 479,85 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.10 per un volume di circa mc 1487,54; - Il piano terra ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.40 per un volume di circa mc 968,18, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 165,00 mq circa. Si specifica che tra le superfici non residenziali è compresa la struttura precaria dove insiste la sala colazione se pur realizzata abusivamente nella copertura; - Il piano primo ha una superficie di circa 284,76 mq, con un'altezza d'interpiano di m 3.00 per un volume di circa mc 854,28, oltre una superficie non residenziale di balconi, terrazze e verande di complessivi 27,36 mq circa. - Il piano secondo presenta una superficie non residenziale tra terrazza scoperta e coperta di circa 87 mq. Non vengono considerate le superfici utili delle camere poste in suddetto piano in quanto realizzate abusivamente. L'immobile è rappresentato nelle foto allegate alla presente dalla n. 1 alla n. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Marsala (TP) - contrada Spagnola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 684, Qualità Vigneto	Superficie	394,00 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo e buono.
Descrizione:	Trattasi di uno spezzone di terreno posto nelle vicinanze della struttura alberghiera ed adibito a posteggio pertinenziale dell'albergo. Si presenta in terra battuta, vedi foto nn. 15 e 16.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.244,13

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Via A. Giacalone snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 193, Zc. 2, Categoria A6	Superficie	34,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di conservazione. Necessita di lavori di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile destinato a deposito costituito da un unico vano delle dimensioni di circa 34,09 mq, adibito a magazzino/deposito. Esso confina con la via A. Giacalone, con la corte comune, dalla quale vi si accede a mezzo di una saracinesca metallica, mentre dai due restanti lati confina con fabbricati di altre ditte, con le quali ha il muro in comune. All'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti sia interne che esterne con rinzafo cementizio e copertura con pannelli di ondulina in eternit sorretta da arcarecci metallici. Dalla visione della copertura essa non presenta segni di dissesto o disfacimento, per tal motivo si può prevedere il suo mantenimento. La struttura è del tipo in muratura portante e non presenta segni di dissesto, a meno di una lesione sulla muratura a confine con la proprietà lato ovest. Avendo avuto la possibilità di accedere alla proprietà limitrofa, che al momento è in fase di ristrutturazione, si è constatato che sulla parete in comune insiste una scala in cemento armato che, a causa dell'ossidazione delle armature metalliche, ha provocato la lesione. La proprietà confinante ha provveduto al ripristino della scala per le parti a loro accessibili ed è disposta a ripristinare anche la lesione nella parete in comune agendo dal magazzino oggetto di accertamenti. I lavori di ripristino consisteranno nello scoprire le armature ossidate, pulirle, trattarle con idoneo passivante, ricoprirle con cemento del tipo emaco e rifinire la parte interessata con rinzafo cementizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENI MOBILI- PREZZO BASE D'ASTA: € 35.589,00

Beni mobili			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ettore Infera, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia mobile:	Mobilio ed arredi; Attrezzature bar e biancheria da camera	Superficie	
Stato conservativo:	Nel loro complesso sono in discreto stato conservativo		
Descrizione:	MOBILIO ED ARREDI letto a cassone matrimoniale comprensivo di materasso, letto a cassone singolo comprensivo di materasso, letto a castello comprensivo di materassi, comodini in legno, scrivania in legno, Mobile porta tv, con tv e frigorifero, Mobile porta tv, Armadio in legno, sedia in legno, porta valigie in legno, lampada da tavolo, lampada da comodino, specchio, telefono fisso, mobile porta liquori, router wi-fi, divanetto in legno, tavolinetto basso, divano cassapanca, sedie in alluminio da esterni, scrivanie da reception, mobile schedario 4 ante, pc completo di mouse, tastiera, monitor e stampante b/n, mobile in ferro e vetro, divano in pelle misura 3 posti, divano in pelle misura 4 posti, vetrina in legno, scrivania in legno da ufficio, mobile basso a 2 ante da ufficio, tavolinetto basso vetro e ferro, appendiabiti, piantana, tavolo in legno 90*90, tavolo in legno 150*60, tavolo in legno 120*60, tavolo in legno 140*60, salottino da esterno in metallo composto da 2 sedie, un divanetto e 1 tavolino, salottino da esterno in plastica composto da 2 sedie e 1 tavolino, sdraio da piscina, divano in legno 3 posti, divano in legno 2 posti, mobile bar, composto da mobile anteriore di m 2,50 con lavello e 4 frigo incorporati e piano d'appoggio e vetrina retrostante alta m 2,60, lettino da campeggio, brandine, panchina in legno i pessime condizioni, stendino metallico, piano forte "rud ibach sohn", ATTREZZATURE BAR E BIANCHERIA DA CAMERA frigo a colonna 60*60*190, frigo a colonna 80*70*205, frigo da banco 50*50*90, frigo da banco, 50*50*90 non funzionante, congelatore a pozzetto 50*60, congelatore a colonna 50*45*85, Forno elettrico 50*60, macchinetta caffè americano, macchina da caffè, distributore automatico bibite e merende refrigerato – guasto, mobile bar 220*75, mobile bar con lavandino, scalda vivande, tostapane, distributore di cereali, tazze in ceramica, piattini in ceramica, cucchiaini in acciaio, coltelli in acciaio, forchette in acciaio, cucchiaio in acciaio, porta grissini in ceramica, porta zucchero in ceramica, porta tovaglioli in acciaio, porta posate in acciaio, fornello a microonde, bicchieri in vetro per acqua, bicchieri in vetro per liquore, calici in vetro per vino, bicchieri in vetro per birra, stoviglie varie (brocche, posatine, ecc) a corpo, ricambio biancheria camera composto da lenzuola, copri lenzuola, cuscino, federe, telo viso, telo ospiti, telo corpo, coperta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:			
Stato di occupazione:			