

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 04/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- GIUDICE DELEGATO: DR.SSA MARIA MARGIOTTA
- CURATORE FALLIMENTARE: AVV. VIVIANA DI NUNNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALL. 1 PERIZIA DI STIMA LOTTO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agrigento, settembre 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito
Ing. Luigi Messina

Sez. A
N. A 556
della Provincia
di Agrigento
Dott. Ing.
Luigi
Messina

BENI IN CASTELTERMINI (AGRIGENTO) LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Quota Proprietà

Intera proprietà (1000/1000)

1.2 Tipologia Edilizia

Edificio di più elevazioni con struttura intelaiata in c.a. con destinazione di struttura ricettiva alberghiera, edificato in lotto di terreno di esclusiva pertinenza.

1.3 Ubicazione

Corpo di fabbrica edificato a margine della SP 22, in zona extraurbana sud/est, ad 1,5 km circa dall'abitato di Casteltermini –

1.4 Catasto

LOTTO				
Unità Immobiliare	Identificazione Catastale			
	Foglio	Particella	Categoria Qualità	Superficie Catastale
Corpo di fabbrica edificato su lotto di terreno di esclusiva pertinenza, fisicamente ricadente all'interno della particella 80	58	Non accatastato – Non presente al C..U.		
- Terreno Particella 1	58	80	Seminativo 2 [^]	are 37.89
- Terreno Particella 2	58	340	Seminativo 2 [^]	are 05.80
- Terreno Particella 3	58	489 (ex 70/b)	Mancante	Superficie mancante
- Terreno Particella 4	58	490 (ex 284/b)	Seminativo 4 [^]	are 04.65
- Terreno Particella 5	58	491 (ex 409/b)	Inesistente in visura	
- Terreno Particella 6	58		Seminativo 3 [^]	are 04.25
- Terreno Particella 7	58	509	Seminativo 3 [^]	are 04.25

1.5 Confini

A Nord/Est: con strada provinciale SP 22;
A Sud/Est: con particella 514 e 353 in testa a
A Sud/Ovest: con particella 508 in testa a ed altri e particella 765 in testa a
A Nord/ Ovest: con particella 79 in testa a

Giudice Fallimentare: Dr.ssa Maria Margiotta

Curatore Fallimentare: Avv. Viviana Di Nunno

Perito Estimatore: Ing. Luigi Messina

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

2.1 CORPO DI FABBRICA

Il corpo di fabbrica, avente struttura intelaiata in c.a., nasce con destinazione specifica di struttura ricettiva alberghiera e si compone di cinque elevazioni: piano interrato e quattro elevazioni fuori terra, oltre locali tecnici di sottotetto. Le aree esterne a perimetro del fabbricato sono interessate da opere in c.a. di contenimento delle terre, muri e palificata di grosso diametro e ad ovest da rampa di accesso al piano cantinato semicircolare. In atto tutte le aree esterne risultano in totale stato di abbandono.

Piano cantinato:

si costituisce di mq 1.515 circa al netto delle murature, in gran parte contro terra, con altezza utile di 4,30 m. E' allo stato grezzo delle murature, privo di finiture, distribuzione interna ed impianti;

Piano Terra:

di complessiva superficie coperta di 730 mq circa al lordo delle murature, contornata da mq 690 circa di spazi esterni pavimentati. L'altezza dei locali interni è di metri 3,30 destinati per a spazi comuni di ricezione alberghiera (hall, ricezione, sala ristorante, servizi) oltre uffici, direzione, ecc. La distribuzione interna di progetto è parzialmente realizzata anche con la predisposizione di spazi destinati ad ospitare le cucine a servizio della struttura. Il piano si presenta rifinito di pavimentazioni, infissi esterni in alluminio preverniciato, intonaci di pareti e soffitti, controsoffitto in carton-gesso. Gli impianti idrico, elettrico e di condizionamento sono in parte realizzati, in alcuni casi solo abbozzati, in altri casi parzialmente vandalizzati per i quali non è possibile valutarne efficienza e funzionalità.

Piano Primo:

L'ingombro in pianta della superficie coperta è di mq 730 destinato a sala ristorante e servizi. L'altezza interna utile dei locali è di metri 3,30. Le caratteristiche di finitura e completezza sono del tutto analoghe alla sottostante elevazione.

Piano secondo:

Destinato per intero alle camere di ospitalità, di complessivo ingombro pari a mq 730 al lordo delle murature, comprensivi di aree esterne coperte costituite da piccoli terrazzini a loggia di pertinenza di ogni singola camera. L'altezza dei locali è di m. 3,15. Il piano risulta del tutto rifinito e completo negli impianti d'uso.

Piano Terzo:

Di ingombro complessivo al lordo delle murature di mq 730 circa dei quali mq 300 circa relativi a camere di ospitalità oltre disimpegni, mq 52 circa occupati dai terrazzi annessi alle camere in parte aggettanti a balcone scoperto ed in parte a loggia coperta, mq 35 circa a sud ovest di terrazzo scoperto, atto a punto di raccolta di sicurezza adiacente la scala d'emergenza, questa mancante ed infine, mq 343 circa di superficie coperta di sottotetto non abitabile.

Piano Sottotetto:

Il corpo di fabbrica è completato da elevazione di sottotetto non abitabile e non accessibile, riferibile a volume tecnico.

2.2 AREE ESTERNE

Le aree esterne apprese alla massa fallimentare si compongono di complessivo appezzamento di terreno di mq 6.009 asservito all'edificazione (C.E. comunale n. 12/1991), costituito dalle particelle, tutte del Foglio 58 di Casteltermini, n. 80, sulla quale è effettivamente edificato il corpo di fabbrica e n. 340, n. 489, n. 490 e n. 491, e da ulteriore area di cui alla particella n. 509 di mq 425.

2.2 SINTESI DELLE CONSISTENZE

N	ELEVAZIONE	CONSISTENZA DELLE SUPERFICI (MQ)	ALTEZZA UTILE (M)	STATO DI FATTO SOMMARIO	DESTINAZIONE
1	SEMINTERRATO	1.515	4.30	ALLO STATO GREZZO	
2	PIANO TERRA (SOPRAELEVATO)	730 SUP. COPERTA 690 SUP. AREE ESTERNE PAVIMENTATE	3.30	RIFINITO - IMPIANTI INCOMPLETI	SPAZI COMUNI RICEZIONE ALBERGHIERA - UFFICI DIREZIONE
3	PIANO PRIMO	730 SUP. COPERTA	3.30	RIFINITO - IMPIANTI INCOMPLETI	AREA RISTORANTE - SERVIZI
4	PIANO SECONDO	730 SUP. UTILE	3.15	COMPLETO - RIFINITO	CAMERE
5	PIANO TERZO	730 TOTALE 300 UTILE COPERTA 87 SNR ESTERNA 343 SOTTOTETTO	VARIA	COMPLETO	CAMERE - TERRAZZI SCOPERTI - PARZIALE AREA SOTTOTETTO
6	PIANO SOTTOTETTO	730 COPERTA	VARIA - FALDE	NON ACCESSIBILE - NON ABITABILE	VOLUME TECNICO

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità della Curatela.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: vincolo di asservimento edificatorio con esaurimento della cubatura disponibile per le particelle 80, 340, 489, 490 e 491 per atto concessorio - C.E. comunale n. 12/1991- non trascritto.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Destinazione di PRG: Edifici privati ad uso pubblico.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 09/01/2013 ai nn. 441/25 del Registro Generale/Particolare presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento nascente dall'atto del 05/02/1993 Rep. N. 22640 in Notaio [REDACTED] di Palermo (Reg. Gen. 157/Reg. Part. 2617),

Giudice Fallimentare: Dr.ssa Maria Margiotta

Curatore Fallimentare: Avv. Viviana Di Nunno

Perito Estimatore: Ing. Luigi Messina

per "Concessione a garanzia di finanziamento" a favore di

per il diritto di proprietà e per la quota intera di 1000/1000 con la rinnovazione "sugli immobili avanti descritti e su tutte i loro ampliamenti, costruzioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, tutto incluso e nulla escluso" per ammontare complessivo di € 1.615.850,58: Terreni ricadenti nel Foglio 58 di Casteltermini (Ag), Particelle 80,340,489,70/b, 490, 284/b, 4914 e 409/b.

4.2.2. Trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Inquadramento urbanistico:

Il fabbricato è edificato in zona territoriale omogenea che il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casteltermini, adottato con Delibera Commissariale del 27/01/09, qualifica di tipo "F.6", "Attrezzature esistenti", ribadendo la Z.T.O. "Attrezzature di Impianti privati ad uso pubblico" del precedente strumento urbanistico - Piano di fabbricazione - vigente alla data di rilascio del permesso ad edificare da parte del Comune di Casteltermini.

I terreni del compendio immobiliare rimangono in parte assoggettati a vincolo di inedificabilità poiché ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale di metri 10,00 dal ciglio della SP 22, ai sensi del DPR 495/92.

Rilascio di pareri ed autorizzazioni:

Il progetto dei "Lavori di costruzione di un complesso turistico alberghiero in C/da Fontanazza di Casteltermini" è stato regolarmente assentito all'Autorità comunale ed ha ottenuto la Concessione Edilizia n. 12/1991 del 29/04/91 e successiva proroga del 28/04/92.

E' stata redatta una Perizia di variante architettonica della quale, a causa della conservazione non digitale degli archivi comunali per il periodo preso in esame, non si è potuto concretamente riscontrare copia dell'atto.

In ragione del pubblico finanziamento per la realizzazione del complesso turistico alberghiero di di Casteltermini da parte dell'Assessorato alla Presidenza della Regione Siciliana di cui al Decreto N. 50 del 24/08/91, al quale aveva fatto seguito il D.A. N. 229/STDR 4 del 22/09/97 di approvazione di successiva variante, si riscontra atto di collaudo tecnico/amministrativo, con esito positivo, delle opere realizzate, datato 08/01/2007.

Sotto il profilo statico/strutturale i lavori sono stati collaudati ed il relativo certificato statico esitato favorevolmente con prot. n. 24829/2001 con data illeggibile dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento.

Giudice Fallimentare: Dr.ssa Maria Margiotta

Curatore Fallimentare: Avv. Viviana Di Nunno

Perito Estimatore: Ing. Luigi Messina

La costruzione edilizia deve pertanto ritenersi in regola con le norme urbanistico edilizie vigenti. Per l'incompletezza della prevista distribuzione interna degli spazi, o comunque per il suo variato completamento, dovrà essere eseguita presso il Comune di Casteltermini una pratica edilizia CILA a carico dell'acquirente.

Il presumibile costo tecnico della pratica edilizia, da completarsi con il rilascio del certificato di agibilità e conformità della costruzione, si ritengono assorbiti alla detrazione percentuale per la vendita giudiziaria.

4.3.2. Conformità catastale:

Si riscontra il mancato accatastamento del corpo di fabbrica ricadente sulla particella 80, pertanto non presente in mappa e non censito al Catasto urbano.

Inoltre le particelle del catasto terreni presso l'Agenzia del Territorio risultano, tranne la particella 80 e la particella 509, non allineate con le risultanze dei titoli di acquisto da parte della Ditta fallita, per mancata completa voltura dell'atto rep. 44013 del 21/01/3 in Notaio Pusateri di Agrigento.

Onde procedere all'allineamento delle particelle di terreno asservite all'intervento edilizio effettuato, volturandole in testa alla Ditta fallita e all'inserimento in mappa del fabbricato, occorrerà eseguire presso l'Agenzia del Territorio, una Pratica Pregeo ed una Pratica DOCEFA che, sia per l'incompletezza e la mancata definizione strutturale e funzionale degli spazi interni, che per l'impossibile complessiva utilizzazione del fabbricato, a causa della mancata definizione degli impianti d'uso, dovrà vedere una classificazione della fabbrica in corso di definizione (Categoria F/3).

• Costo presumibile della regolarizzazione catastale	€ 3.500,00
Totale oneri presumibili di regolarizzazione catastale	€ 3.500,00

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Posta la non applicabilità degli obblighi in materia di allegazione di certificazione energetica degli edifici nel caso di vendita da procedure concorsuali, qui nello specifico ed in ogni caso, per l'incompletezza degli impianti, l'assenza dei generatori in riscaldamento e raffrescamento e per la incompleta definizione degli spazi interni, non è possibile eseguire la certificazione anzidetta.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1	Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile	€	0,00
6.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€	0,00
6.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	0,00

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Provenienza del bene:

7.1.1 Atto di compravendita in Notaio [redacted] di Agrigento del 21/01/1993 Rep. 44013/10542 contro [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. Reg. Gen./Reg.Part. 1624/1455 il 22/01/1993, di "Appezzamento di terreno in Casteltermini - C/da Serre - esteso mq 6.009, al foglio 58, particelle 80 (are 37.89), 340 (are 05.80), 489 (ex 70/b) (are 11.30), 490 (ex 284/b) (are 05.00), 491 (ex 409/b) (are 00.10)".

7.1.2 Atto di compravendita in Notaio [redacted] di Agrigento del 08/03/1994 Rep. 54873/11913 contro [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. Reg. Gen./Reg.Part. 5287/4509 il 26/03/1994, di "Appezzamento di terreno in Casteltermini - C/da Serre - esteso mq 425, al foglio 58, particella 509 (ex 149/b) (are 04.25)".

8. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia comunale n. 12/1991 rilasciata in data 29/04/1991 e successivo atto di proroga del termine di inizio ed ultimazione dei lavori del 29/04/1992.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

A costo di costruzione comparato.

9.2. Fonti di informazione

Computo e quadro tecnico economico delle opere eseguite – Costo storico interventi eseguiti nel territorio per interventi di edilizia assimilabile – Consultazione banca dati Agenzia del territorio di Agrigento - Osservatorio Quotazioni Immobiliari OMI della Provincia di Agrigento – Comune di Casteltermini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Casteltermini.



Giudice Fallimentare: Dr.ssa Maria Margiotta

Curatore Fallimentare: Avv. Viviana Di Nunno

Perito Estimatore: Ing. Luigi Messina

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9.3. Valutazione corpi**Lotto Unico: Edificio a destinazione complesso turistico alberghiero**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario Equivalente (€/mq)	Valore Complessivo
Superficie al lordo murature	4.435	473,50	€ 2.100.000,00
Valore complessivo dell'intero			€ 2.100.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.100.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Detrazione 15% del valore di libero mercato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e costi di formale regolarizzazione urbanistica:	€ 315.000,00
Totale riduzione percentuale	€ 315.000,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

• VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE A CARICO DELLA PROCEDURA IN CIFRA TONDA.	€ 1.780.000,00
	[Euro unmilionesettecentottantamila/00]

Agrigento, Settembre 2019

IL Perito

Ing. Luigi Messina



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Fallimentare: Dr.ssa Maria Margiotta

Curatore Fallimentare: Avv. Viviana Di Nunno

Perito Estimatore: Ing. Luigi Messina

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009