

Dott. Ing. Sandro Occhione

Studio di consulenza e progettazione

Mobile: 3396166854 - P. IVA 01183090883

via Generale Amato n.15 - 97013 Comiso (RG)

e-mail: sandroocchione@gmail.com - enzosandro.occhione@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 250/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

Contro:

G. E.: **Dott. DI CATALDO CARLO**

ALLEGATI:

1. Verbale di accesso ai luoghi
2. Planimetria catastale e Foglio di mappa
3. Planimetrie stato di fatto di forme piano sottostrada, piano terra e piano sottotetto
4. Visure catastali
5. Visura storica camerale
6. Atto di vendita e CDU
7. Concessione Edilizia e Abitabilità
8. Ispezione ipotecaria e Certificazione notarile
9. Contratto di locazione
10. Contratto di locazione
11. Atto di citazione
12. Documentazione fotografica
13. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Comiso, li 26.09.2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO

Dott. Ing. Sandro Occhione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 250/2021

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

G. E.:

Dott. Carlo Di Cataldo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA:

Il sottoscritto dott. ing. Sandro Occhione, nominato esperto nella procedura esecutiva n. 250/2021 R.G.Es., in data 26/01/2022 prestava giuramento e riceveva incarico da parte del G.E. di redigere relazione di stima immobiliare dei beni pignorati nell'esecuzione di cui trattasi, secondo le modalità riportate nel verbale di conferimento incarico. L'infrazione esecuzione riguarda da un lato [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Creditore Procedente e dall'altro [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitore. A fronte di atto di precetto notificato il 08/10/2021, sulla base di contratto di mutuo fondiario stipulato il 08/04/2013 dal notaio [REDACTED] per il credito di € 282.601,88 oltre alle spese di notifica ed agli interessi di mora maturati e maturandi e a tutte le altre successive spese eventuali occorrenti, decorsi infruttuosamente i termini, veniva notificato in data 09/11/2021, atto di pignoramento immobiliare e in data 15/12/2021 veniva trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa ai nn. 20302/13935.

Il sottoscritto, avendo già acquisito quasi tutti gli atti attinenti all'immobile oggetto di stima, nonché la necessaria documentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa ed avendo già iniziato una ricerca delle eventuali abilitazioni amministrative presso gli uffici del Comune di Chiamonte Gulfi (RG),



nonché di possibili sanzioni amministrative, concordava di comune accordo con il custode giudiziario dott.ssa Rita Xiumè la data e l'ora di accesso ai luoghi che è avvenuto, previa comunicazione alle parti ai sensi di legge, in data 30/07/2022 al fine di redigere il verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti, ed effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici esterni ed interni per verificarne lo stato di fatto aggiornato (allegati 1, 2, 3 e 12).

QUESITI DI CUI AL MANDATO:

Il Giudice dell'esecuzione sottoponeva a questo esperto i quesiti elencati nel modello consegnatogli durante il conferimento di incarico e lo invitava a redigere la relazione di stima e a quantificare i costi di eventuali irregolarità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Di seguito vengono riportate le risposte ai quesiti posti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (ALLEGATI 2, 3 E 12)

Trattasi di un edificio, autonomo, adibito a motel al servizio della viabilità (attività turistico ricettiva di albergo) con annesso terreno pertinenziale, completato nel 2008 ed entrato in funzione nel 2012, censito in catasto fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) al foglio 73, particella 369, sub1, sito in c.da Coffa snc, al quale si accede dalla Strada Provinciale 3 (Strada Comunale Coffa), provenendo dalla SP 30. Il fabbricato è costituito da un piano interrato destinato a magazzino, garage e locali tecnologici, un piano terra e un piano primo destinato a motel e un piano sottotetto destinato a locale tecnologico. Nello specifico al piano terra, di circa 385 mq., con altezza interna di 2,75 m., sono presenti la reception/hall di circa 62 mq., con accesso dall'esterno, un disimpegno dal quale si accede ad un locale ufficio di circa 16 mq., un locale ripostiglio, un bagno, un piccolo vano da dove, a seguito dell'apertura di una porta, si accede ad un locale di circa 36 mq. denominato "officina" nella planimetria catastale ma che, in realtà, è utilizzato come spazio ricreativo, con accesso anche dall'esterno tramite un'ampia apertura di 3,7 m. per un'altezza di 2,2 m. Dalla reception/hall, si accede, esternamente, a n. 10 camere da letto, con bagno privato, di circa 20 mq. ciascuna, di cui n. 2 per disabili. Sempre dalla hall tramite scala interna si accede al piano primo, di eguale superficie del piano terra, costituito da un ampio locale adibito a sala colazione/ricreativa con angolo bar, di circa 61 mq., e, tramite disimpegno, ad un locale ufficio di circa 10 mq., ad un ripostiglio, un bagno, un locale cucina, di circa 24 mq., con annesso antibagno, bagno, lavanderia e ripostiglio. Dalla sala, tramite passerella esterna perimetrale alla struttura, larga circa 1,5 m. si accede ad altre n. 10 camere da letto, con annesso bagno,



analoghe a quelle del piano terra. E' possibile accedere alle camere del piano primo anche esternamente sia tramite un'ampia scala posta sul prospetto centrale dell'edificio (lato nord-est) che tramite una scala, di dimensioni minori, posta sul retro della struttura (lato sud-ovest). Tutte le camere, sia del piano terra che del piano primo, hanno accessi autonomi dall'esterno, tramite portoncino blindato con parete di separazione, spesso circa 20 cm., realizzata tramite doppia fila di forati con interposto uno strato di isolante. Gli infissi della struttura sono realizzati con telaio in alluminio e doppi vetri e con persiane esterne in corrispondenza delle camere e degli uffici. Si fa notare la presenza di barriere architettoniche per l'accesso al piano primo, attualmente fruibile solo tramite scale. Tale handicap è facilmente superabile con l'installazione di opportuni montascale. L'immobile è realizzato con struttura intelaiata di conglomerato cementizio armato con solai in laterocemento e con copertura a due falde realizzate parte in laterocemento e parte in legno lamellare e tegole. Le tamponature esterne, dallo spessore di circa 30 cm., sono realizzate con doppia fila di forati e con intercapedine di aria e coibentazione termica. Si può accedere alla sala del piano primo anche tramite un vano scala con accesso indipendente dall'esterno, posto nel retro della struttura, nel quale accede anche il locale ufficio del piano terra. Dal locale sala, tramite ulteriore rampa di scale, si accede al piano sottotetto, nel quale si trova un locale tecnico, di circa 15 mq., con annesso terrazzino, attrezzato con tutto l'occorrente per la gestione dell'impianto di condizionamento ed acqua calda sanitaria. In tale piano sono stati realizzati, ancora allo stato rustico e senza porte, anche un locale ripostiglio di 6,4 mq. e n. 9 locali di cui n. 5 lato sud-ovest, mediamente di circa 22 mq. e n. 4 lato nord-ovest, di circa 30 mq., tutti con impiantistica già predisposta per future camere dotate di bagni privati. Uno di tali locali, temporaneamente, è adibito ad ufficio privato. La zona sottotetto sarà oggetto di ulteriore approfondimento nel paragrafo relativo alla conformità edilizia-urbanistica in quanto tali locali non risultano indicati né in planimetria catastale né nel progetto approvato al Comune. Dallo spazio esterno si accede anche al locale "officina", attualmente adibito a spazio ricreativo, come precedentemente descritto e, tramite rampe di scala, ai locali seminterrati adibiti a un locale serbatoi di circa 20 mq. e a due magazzini di circa 55 mq. e 437 mq., intervallati da un locale garage di circa 270 mq. L'accesso al locale garage e al magazzino adiacente avviene anche tramite rampa esterna comune, con due porte basculanti automatiche e indipendenti per i due locali. Nello spazio pertinenziale esterno, oltre a tutta la zona a ridosso dell'edificio, adibita in parte a portici con colonnato, si trovano un campo da tennis, ampi piazzali per parcheggi e spazi ricreativi e zone a verde. La superficie



complessiva del lotto è pari a 7580 mq., mentre la superficie occupata dalla costruzione è di circa 660 mq. L'accesso al piazzale della struttura avviene, tramite stradella di accesso dal lato nord, mediante un ingresso pedonale dotato di cancello, affiancato da un altro ampio ingresso dotato di cancello scorrevole e anche dal lato ovest tramite un altro ampio cancello, a doppio battente, per l'accesso successivo, tramite rampa, al garage coperto. Gli impianti tecnologici della struttura consistono in un gruppo elettrogeno da 110,87 kVA (88,70 kW), posizionato all'interno di una struttura recintata e coperta, nelle vicinanze del cancello di ingresso principale, in un impianto a gas GPL per l'alimentazione della caldaia e della cucina/forno il cui serbatoio di accumulo, ad asse orizzontale e della capacità di 1,75 mc., è posto fuori terra in una struttura idonea e recintata, nelle vicinanze del campo da tennis, in un impianto di rivelazione incendi, in un impianto di climatizzazione con pompa di calore aria/acqua e fancoils, in un impianto solare termico e in un impianto per la produzione di acqua calda con caldaia a gas. Tutti gli impianti sono stati realizzati secondo normativa vigente come attestato dalle rispettive dichiarazioni di conformità. La struttura si presenta nel complesso in discrete condizioni, con le pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in ceramica. (allegati 2, 3 e 12).

RIFERIMENTO CATASTALI E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE (ALLEGATI 2, 4 E 6)

Dagli atti trattasi di un immobile sito a Chiaramonte Gulfi (RG) in c.da Coffa senza numero civico, composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto, censito in catasto fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) al foglio 73, particella 369, sub 1, Piano S1-T-1-2, categoria D/2, rendita € 21.489,00. Il lotto di terreno sul quale è edificato l'immobile ha un'estensione di circa 7.580 mq., ricadente in zona "E2" del PRG, e confina con la SS 514 Ragusa-Catania, con la strada Comunale Coffa (Strada Provinciale 3) e con canalone. Si accede alla Strada Provinciale 3 dalla SP 30 alla quale si può accedere dalla SP 7 Comiso-Chiaramonte Gulfi. **Coordinate sito: 37°01'48" N ; 14°39'28" E**

PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI, REGIME PATRIMONIALE E TITOLI DI PROVENIENZA (ALLEGATI 5, 6 E 8)

L'immobile risulta appartenere per l'intero della piena proprietà, alla [REDACTED], per averlo costruito su suolo individuato in catasto terreni di Chiaramonte Gulfi al foglio 73, particella 369, ex particelle 217, 218 e 219, in forza dell'atto di compravendita del 08/03/2004 ai rogiti del Notaio [REDACTED] registrato a Vittoria il 15/03/2004 al n. 358 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED]

Ragusa in data 16/03/2004 ai nn. 4923/2918, da potere di [REDACTED] [REDACTED] i quali dichiarano di essere proprietari del terreno venduto a seguito di atto del 10/07/1992 registrato presso lo stesso notaio [REDACTED] al n. 1716, e ne garantiscono la piena disponibilità e la libertà da afficienze ipotecarie, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli, come descritto nell'atto di compravendita e nella certificazione notarile già agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATO 8)

Relativamente al ventennio anteriore alla data di pignoramento, l'immobile ha formato oggetto di una serie di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, riportate sia nella certificazione notarile, già agli atti, redatta dal Notaio in Rosolini Filippo Morello che nell'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate.

COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

La documentazione acquisita sembra permettere un accertamento completo.

DETENZIONE DEGLI IMMOBILI (ALLEGATI 9, 10 E 11)

Il bene pignorato in atto è affittato [REDACTED] [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] [REDACTED], da parte della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in persona del rappresentante pro tempore [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto di locazione dell'immobile è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa il 08/08/2017 con durata triennale, tacitamente rinnovabile, salvo disdetta delle parti. L'immobile viene locato per uso abitativo, nello specifico al fine di dare assistenza ai cittadini extracomunitari richiedenti lo status di rifugiato politico. Il canone mensile di locazione è stato stabilito in 4.500,00 €/mese IVA esclusa per un complessivo annuo pari a 54.000,00 € IVA esclusa. Precedentemente la [REDACTED] ha avuto in locazione tutta la struttura dalla [REDACTED] tramite contratto di locazione sottoscritto da entrambe le parti il 25/07/2016, con durata di anni 9+9 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa in pari data, rinnovabile salvo disdetta delle parti. Il canone mensile di locazione è stato stabilito in 963,05 €/mese IVA compresa per un complessivo annuo pari a 11.556,60 €



IVA compresa. Si fa presente che risulta pendente presso il Tribunale di Catania, sez. Imprese, una causa civile per la richiesta di restituzione della struttura ricettiva in favore della società [REDACTED], oltre ad una richiesta risarcitoria nei confronti del vecchio amministratore della [REDACTED], come si evince dall'atto di citazione, nel quale si chiede di annullare il contratto di locazione sottoscritto tra la [REDACTED], oltre ad una richiesta di risarcimento danni.

CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA (ALLEGATI 2, 3 E 7)

Il sottoscritto ha effettuato le necessarie ricerche sia presso gli uffici del Comune di Chiaramonte Gulfi, che presso quelli dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio. Da tali ricerche risulta che l'immobile oggetto di stima è in possesso di una Concessione Edilizia n. 8425 rilasciata il 27/12/2005, relativa alla Seconda Variante al Progetto presentata al Comune in data 20/05/2005 e di un Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Chiaramonte Gulfi in data 30/10/2008 prot. n. 6980. Dal sopralluogo si evincono leggere difformità rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale, relativamente al piano terra per la creazione di un'apertura nel locale ripostiglio pari a circa 2 mq. (0,91 x 2,2) al fine di permettere la comunicazione interna con il locale denominato "officina", e relativamente al piano sottostrada, in corrispondenza del locale garage e magazzino, dove è stato realizzato un locale rettangolare in mattoni forati, lasciato allo stato rustico e suddiviso in 4 piccoli vani con futura destinazione di bagni, addossato alla parete esterna sud-ovest, dalle dimensioni di circa 24 mq. (2,70 x 8,80 m.). Le maggiori difformità invece si evidenziano al piano sottotetto nel quale sono stati realizzati, ancora allo stato rustico e senza porte e copertura inclinata, un locale ripostiglio di 6,4 mq. e n. 9 locali di cui n. 5 lato sud-ovest mediamente di circa 22 mq. (altezza massima 3,11 m. e minima 1,54 m.) e n. 4 lato nord-ovest di circa 30 mq. (altezza massima 3,75 m. e minima 1,54 m.), tutti con impiantistica già predisposta per future camere dotate di bagni privati. La copertura del piano sottotetto è realizzata in legno lamellare e tegole con un'altezza al colmo pari a 3,78 m. ed altezza minima pari a 1,54 m. rispetto ai 2,50 m. (al colmo) e 0,75 m. (altezza minima) del progetto approvato al Comune nel quale tale zona è considerata "locale sottotetto ad uso vano tecnico". Risulta un'incongruenza anche con la planimetria catastale nella quale è indicata un'altezza al colmo pari a 3,00 m. Dai colloqui avuti con il responsabile dell'ufficio tecnico è emerso che sono sanabili le piccole difformità relative al piano sottostrada e al piano terra, mentre non sono sanabili le variazioni in altezza del piano sottotetto, nonché la realizzazione dei 10 vani, ancora allo stato rustico. Questo comporta la demolizione

dell'attuale copertura e la ricostruzione della stessa secondo il progetto approvato al Comune e secondo gli esecutivi di calcolo depositati all'ufficio del Genio Civile di Ragusa. Lo scrivente, inoltre, si è recato presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa prendendo visione della relazione tecnica a strutture ultimate, depositata in data 13/11/2007 e del certificato di collaudo statico ai sensi dell'art.7 legge 1086/1971 depositato in data 27/12/2007 nel quale si dichiara che le strutture realizzate rispondono a quanto depositato all'ufficio del Genio Civile e sono conformi al progetto approvato e agli esecutivi di calcolo, ottenendo il rilascio del Certificato di Conformità previsto dall'art. 28 della legge n. 64/74 in data 29/02/2008.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato, si è adottata la stima sintetica assumendo come parametro la superficie commerciale vendibile calcolata computando le superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte. Nel caso specifico, data la particolare destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima (albergo) ai fini estimali la valutazione dei beni viene condotta prendendo in esame il numero di camere, assieme ad altre caratteristiche non metriche, in modo da determinare una camera virtuale (Virtual Room) quale unità di misura cui ricondurre, in modo omogeneizzato, le superfici complessivamente occupate dalla struttura. Con tale metodo si ottiene un "valore di mercato a stanza" (Price for Room), nel quale si tiene conto di tutti i servizi offerti a corredo della struttura. In tal modo si riassume in un solo parametro, d'immediata applicazione, il criterio di valutazione di una struttura alberghiera. Nel caso in oggetto, si tratta di una struttura turistico ricettiva, categoria 3 stelle, con 20 camere da letto, 10 per piano, con bagno privato e accesso indipendente dall'esterno tramite portoncino blindato, di cui 2 per disabili. I locali comuni alla struttura, come meglio definiti prima, sono: a piano terra una reception/hall, una sala ricreativa, una zona ufficio e servizi; al piano primo una sala colazione/ricreativa con angolo bar, zona ufficio, servizi e zona cucina con annessi servizi, lavanderia e ripostiglio; al piano seminterrato un locale serbatoi, due locali magazzino e un locale garage che ha accesso carrabile tramite rampa esterna e porta basculante automatica; al piano sottotetto vi è il locale tecnico con tutto l'occorrente per la gestione del condizionamento e dell'acqua calda sanitaria. Nella zona esterna sono presenti un ampio portico lateralmente alla struttura con ampie zone pavimentate, un campo da tennis, zone a verde ed ampio piazzale per parcheggi e spazi ricreativi. Sono altresì presenti impianto di rivelazione incendio, gruppo elettrogeno, impianto di

irrigazione, pozzo con pompa sommersa e impianto di videosorveglianza. Pertanto, tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima, quali superficie e tipologia dell'immobile, anno di costruzione, zona in cui ricade l'immobile sia a livello urbanistico che territoriale come vocazione alberghiera, vicinanza ad arterie stradali importanti, caratteristiche strutturali/architettoniche, accessibilità e parcheggi, caratteristiche funzionali (stelle attribuite all'Hotel in base alle caratteristiche minime previste dalla classificazione degli alberghi in Italia), consistenza in base al numero di camere di cui è dotata la struttura, attuali condizioni di manutenzione, di abitabilità, tipo di finiture, dotazione di servizi e quant'altro, è stata operata una valutazione sia sulla base dei prezzi correnti desunti da un'indagine di mercato direttamente esperita dal sottoscritto presso operatori del settore immobiliare specializzati nella compravendita di strutture turistico-ricettive, coadiuvato dai valori desunti dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate mediante adattamento alla categoria più simile attinente al fabbricato, per cui il valore commerciale si può stimare pari a circa 850,00 €/mq. La superficie equivalente della virtual room si ottiene considerando la superficie effettiva della camera e dei servizi più la superficie omogeneizzata dovuta alla quota parte relativa a tutte le pertinenze annesse alla struttura interne ed esterne dell'intero lotto, ottenendo un valore pari a 62,45 mq. In particolare si riportano le superfici omogeneizzate del piano seminterrato pari a circa 212 mq., dei portici pari a circa 35 mq., delle superfici pavimentate esterne/lastrici solari pari a circa 32 mq., del locale sottotetto/tecnico pari a 65 mq., dell'area esterna pari a 135 mq., per un totale pari a 479 mq. che, suddiviso per il numero di camere pari a 20, determina il valore di 23,95 mq. Tale superficie va sommata alla superficie effettiva della camera e dei locali al piano ottenendo il valore di cui sopra pari a 62,45 mq. Moltiplicando tale valore per 850,00 €/mq si ottiene il valore della virtual room, pari a 53.082,50 € che moltiplicato per il numero di camere della struttura pari a 20 produce **il valore di stima dell'intero complesso, in assenza di locazione, pari a 1.061.650,00 €.**

A tale valore vanno detratte le **spese necessarie** per la pratica, da presentare al Comune, di **SCIA in sanatoria** al fine di regolarizzare gli abusi edilizi del piano seminterrato e del piano terra, **quantificate in 2.500 €** comprensive degli oneri da versare al Comune e delle spese tecniche necessarie per istruire la pratica. A queste vanno aggiunte **le spese necessarie per la regolarizzazione del piano sottotetto**, non essendo sanabile in quanto risulta realizzato in difformità al progetto approvato. Queste spese consistono quindi nella demolizione e ricostruzione del piano sottotetto in conformità al progetto approvato e agli

esecutivi di calcolo presentati all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, oltre al ripristino degli impianti tecnologici di condizionamento, idrici e di produzione di acqua calda, comprensivi dei pannelli solari posizionati sul tetto. Tali interventi **si possono stimare, complessivamente, in circa 200.000,00 €.**

Il valore di vendita giudiziario, ottenuto operando un ulteriore abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene venduto non emersi in sede di sopralluogo o dalla documentazione reperita, **viene stimato, in assenza di locazione, in 730.278,00 €.**

Nel caso in cui si consideri la struttura locata, questo determina una riduzione del valore, a causa della non disponibilità del possesso del bene, stimata con un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80. Pertanto **la stima dell'immobile locato è pari a 1.061.650,00 € x 0,8 = 849.330,00 € e il valore di vendita giudiziario**, ottenuto operando un ulteriore abbattimento forfettario del 15%, come sopra descritto, **viene stimato, in presenza di locazione, in 549.797,00 €.**

La struttura attualmente ha un contratto di affitto con la società [REDACTED] per un canone annuo pari a 9.480,00 € (IVA esclusa), che si ritiene essere inferiore ad un più probabile valore di mercato pari al valore del canone attuale di locazione dell'immobile pattuito in 54.000,00 € annui come da contratto registrato tra la [REDACTED]

MODALITÀ DI VENDITA

L'immobile, a causa della propria consistenza strutturale e dell'organizzazione distributiva degli spazi interni, non è divisibile, per cui rappresenta un unico lotto.

VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA

Trattandosi di un immobile la cui proprietà è coinvolta nel presente procedimento, non si rende necessario alcun frazionamento dello stesso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (ALLEGATO 13)

Si allega l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile come previsto dall'art.6 D. Lgs. 192/2005 già esistente. L'A.P.E. è stato caricato nel Catasto Energetico Fabbicati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data 26/07/2016 con validità fino al 26/07/2020.

CORRETTEZZA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

Le informazioni riportate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrette.

CONCLUSIONI

Ritenendo di avere ottemperato agli adempimenti di cui al mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto rassegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione di perizia che si compone di 10 pagine, escluso il frontespizio, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli e rimanendo comunque disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. Alla presente si allegano, a parte, i seguenti documenti a supporto ed integrazione della perizia medesima, secondo le prescrizioni contenute nel verbale di conferimento incarico:

- All. 1 - Verbale di accesso ai luoghi
- All. 2 - Planimetria catastale e Foglio di mappa
- All. 3 - Planimetrie stato di fatto difforme piano sottostrada, piano terra e piano sottotetto
- All. 4 - Visure catastali
- All. 5 - Visura storica camerale
- All. 6 - Atto di vendita e CDU
- All. 7 - Concessione Edilizia e Abitabilità
- All. 8 - Ispezione ipotecaria e certificazione notarile
- All. 9 - Contratto di locazione [REDACTED]
- All. 10 - Contratto di locazione [REDACTED]
- All. 11 - Atto di citazione [REDACTED]
- All. 12 - Documentazione fotografica
- All. 13 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Comiso, li 26.09.2022

Con osservanza
L'Esperto
Dott. Ing. Sandro Occhione



SCHEMA SINTETICA (conforme allegato n. 4 decreto di nomina)**Lotto Unico****ASTE**
GIUDIZIARIE.it

| | |
|--|--|
| Esec. 250/2021 contro: Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Dott.ssa. Rita Xiumé Esperto del procedimento: Ing. Sandro Occhione | |
| Diritto | Proprietaria per la quota di 1/1 |
| Bene | Fabbricato destinato ad Hotel con area esterna di pertinenza esclusiva |
| Ubicazione | Comune di Chiaramonte Gulfi - C.da Coffa snc Coord. Geografiche: 37°01'48" N ; 14°39'28" E |
| Titolarità | Proprietaria per la quota di 1/1 in forza dell'atto di vendita del 08/03/2004 ai rogiti del Notaio da Comiso, rep. n. 124255/37311, trascritto il 16/03/2004 ai nn. 4923/2918 |
| Provenienza ventennale | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 08/03/2004 ai rogiti del Notaio |
| Dati Catastali | Catasto fabbricati Comune di Chiaramonte Gulfi, foglio 73, part.IIa 369, sub 1, cat. D/2, Piano S1-T-1-2, rendita 21.489,00 € |
| Lotto | Lotto Unico formato da un fabbricato destinato ad Hotel e area esterna di pertinenza esclusiva per una superficie complessiva di circa 7.580 mq. |
| Occupazione | La struttura risulta essere locata a partire dal 25/07/2006, alla con contratto della durata di 9+9 anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 25/07/2006 al n. 1751. A sua volta la ha locato la struttura all' con contratto triennale tacitamente rinnovabile, registrato in data 08/08/2017 al n. 2099 |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| Irregolarità e Abusi sanabili | Vi sono delle irregolarità catastali e urbanistiche al piano sottostrada, per la realizzazione di un locale allo stato rustico, dalla superficie di circa 24 mq. e al piano terra per la creazione di un'apertura di circa 2 mq. Tali irregolarità risultano sanabili. |



| | | |
|--|---|--|
| Irregolarità insanabili | Relativamente al piano sottotetto sono emersi delle irregolarità dovute all'aumento delle altezze minime ed al colmo che non risultano essere sanabili per cui è necessaria una demolizione e ricostruzione dello stesso secondo il progetto approvato, con ripristino degli impianti tecnologici interessati. | |
| Titolarità Urbanistica | L'immobile è oggetto di una Concessione Edilizia n. 8425 rilasciata dal Comune di Chiamonte Gulfi il 27/12/2005, relativa alla Seconda Variante al progetto, presentata in data 20/05/2005 | |
| Agibilità/Abitabilità | Certificato di Abitabilità rilasciato in data 30/10/2008, prot. n. 6980 | |
| Divisibilità | L'immobile pignorato non è divisibile. | |
| Valore di Mercato | € 1.061.650,00 | |
| Valore di Vendita Forzata | € 730.278,00 (in assenza di locazione) € 549.797,00 (in presenza di locazione) | |
| Valore del Canone di Mercato | €/mese 4.500,00 (IVA esclusa) | |
| Vendibilità e motivo | Il bene non è immediatamente vendibile perchè dato in locazione ad una società che a sua volta lo ha dato in locazione ad una Associazione Onlus. E' in essere, presso il Tribunale di Catania, sez. Imprese, una causa civile per la richiesta di restituzione della struttura alberghiera alla società proprietaria con conseguente richiesta di annullamento del contratto di locazione e richiesta di risarcimento danni. | |
| Vincoli | Eseguire le opere in conformità alle norme di attuazione della zona E2 del P.R.G. Vincolo idrogeologico con N.O. dell'Ispektorato Dipartimentale delle Foreste di RG N.O. della soprintendenza BB.C.AA. n. 1709 del 20.11.2001 | |
| Edilizia agevolata | Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. | |
| Oneri | Nessuno | |
| APE | E' stata redatto l'APE con Classe Energetica C in data 26/07/2016 con validità fino al 26/07/2020 | |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | <p style="text-align: center;">Iscrizioni</p> <p>Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo Iscrizione del 09/04/2013 Reg. gen. 5069 Reg. part. 767 A favore</p> <p style="text-align: center;">Contro</p> <p style="text-align: center;">Trascrizioni</p> <p>Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 15/12/2021 A favore</p> <p style="text-align: center;">Contro</p> | |



SCHEMA IMMOBILE

Lotto Unico

| | | | | |
|---|---|---|--------|--------------------------|
| Descrizione | Trattasi di un edificio, autonomo, adibito a motel al servizio della viabilità, con annesso terreno pertinenziale, per una superficie del lotto pari a circa 7580 mq., ricadente in zona E2 del PRG. E' costituito da un piano interrato, di circa 854 mq., destinato a magazzino, garage e locali tecnologici, un piano terra e un piano primo di circa 385 mq. ciascuno, con un numero complessivo di camere pari a 20 di cui 2 per disabili, una reception/hall, un locale officina adibito a sala ricreativa, una sala colazione, una cucina, due locali uffici e servizi vari, e un piano sottotetto destinato a locale tecnologico di circa 350 mq. | | | |
| Destinazione | | Albergo | | |
| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. (m2) | indice | Sup. Commerc. (m2) |
| Superficie principale | S1 | 770 | 1,00 | 770 |
| Superficie portici, lastre solari | SUB | 528 | var. | 67 |
| Superficie terrazzo | SUT | === | === | === |
| Superficie pertinenze | SUP | 7766 | var. | 412 |
| Superficie commerciale | (SUP) | m2 1249 | | |
| Valore di Mercato | | € 1.061.650,00 | | |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA | | € 730.278,00 (in assenza di locazione) € 549.797,00 (in presenza di locazione) | | |
| Valore del Canone di Mercato | | €/mese 4.500,00 (IVA esclusa) | | |



