

LOTTO 2
STRUTTURA
ALBERGHIERA STATO GREVE

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIUSEPPE DI LEGAMI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA
ALLA CAUSA CIVILE PROMOSSA da [REDACTED] contro
[REDACTED] R.G.

La sottoscritta Arch. Lucia Pisano, iscritta al n. 498 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui in epigrafe dal G.E., accettato l'incarico conferito e prestato giuramento di rito all'udienza del 30 aprile 2010, ha accolto i quesiti che testualmente vengono trascritti:

- “ 1) *descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*
- 2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
- 3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento,*



ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione del coniuge;

9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima



usato.”

Premessa

Con lettera raccomandata A.R. del 7 maggio 2010 la scrivente comunicava alle parti che il giorno 19 maggio 2010 alle ore 9.30 era fissato l'inizio delle operazioni peritali presso il bene immobile oggetto di c.t.u. sito in contrada Medica nel Comune di Gela.

Come risulta dall'allegato verbale di sopralluogo, all'ora e alla data stabilita alla presenza del [redacted] per la [redacted] [redacted] s.r.l. di Pandolfo Salvatore & C (parte esecutata) e dei Sigg. [redacted] Di Fede Nunzio, Di Fede Crocicchio dell'AVV. Fabio Fargetta e del C.T.P. Geom. [redacted] per conto del creditore procedente, si dava avvio alle operazioni peritali eseguendo il rilievo fotografico e metrico del fabbricato oggetto di c.t.u.

Successivamente a seguito di colloquio telefonico con le parti si fissava il proseguimento delle operazioni peritali in data 15 settembre 2010.

Si è provveduto a verificare la corrispondenza tra le misure reali rilevate in loco e quanto riportato sui grafici di progetto forniti dal Settore Edilizia – Urbanistica del Comune di Gela.

Risposte ai quesiti

Risposta al quesito n. 1 *descriva il C.T.U., previo esame*

Come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo, il bene immobile oggetto del pignoramento è rappresentato da una struttura alberghiera in corso di costruzione e dal terreno di pertinenza sul quale insiste, sito nel Comune di Gela in contrada Medica.



Dista dal centro abitato di Gela circa km 6 e si raggiunge percorrendo la Strada Statale 117 Bis.

Confini Il bene pignorato confina con una strada interpodereale che lo separa a nord dai mappali 18 e 165 e ad est dal mappale 288, a sud confina con il canale di scolo che lo separa dai mappali 28, 29 e 30 e ovest confina con i mappali 24, 25 e 26.

Dati catastali La struttura alberghiera in questione risulta iscritta nel Nuovo Catasto Urbano del Comune di Gela al foglio 79 p.lla 426, categoria *in corso di costruzione*, sita in contrada Medica SNC piano: T-1-2. L'edificio ricade all'interno del lotto di terreno avente una superficie complessiva di ha 1.30.80, recintato su tre lati da un muretto realizzato in blocchi di cemento vibro compresso colorato.

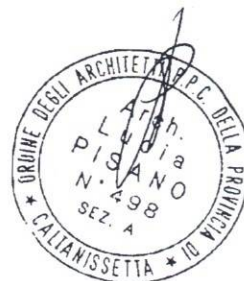
Tipologia costruttiva Il fabbricato, in corso di costruzione, si sviluppa su tre livelli fuori terra con copertura a falde inclinate, è realizzato con struttura portante in c.a e solai con travetti prefabbricati e laterizi forati.

IlOMPagnamento esterno e i divisori sono realizzati in blocchi di laterizio forato. Quanto sopra è stato realizzato nell'anno 2006.

I prospetti allo stato attuale sono in buona parte intonacati e tinteggiati.

Il progetto di variante prevede sul suddetto lotto di terreno la realizzazione di due aree destinate a parcheggio complessivamente di mq 2.620,00, aree da destinare a verde con superficie prevista di circa mq 6.000,00, una piscina con relativo corpo di fabbrica da destinare a spogliatoi, un campo bocce e un campetto da tennis.

È inoltre prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica da destinare a locale macchine e deposito.



Composizione dell'immobile Come già precedentemente menzionato, trattasi di un edificio con destinazione alberghiera.

Al piano terra saranno ubicati l'ingresso-reception, il bar, la sala ristorante, la cucina con i relativi vani di servizio, due sale conferenze, la sala giochi e vari locali di servizio;

Al piano 1° e 2° saranno ubicate complessivamente 52 camere con bagno di cui 4 singole, 28 doppie, 4 doppie per disabili, 4 suite doppie e 8 triple per un totale di n. 116 posti letto.

Superficie coperta del fabbricato

- Piano terra mq 1.084,60
- Piano 1° mq 1066,60
- Piano 2° mq 1066,60

I lavori ancora da eseguire consistono nel completamento degli intonaci esterni ed interni, delle pavimentazioni interne al piano terra. Restano da eseguire il rivestimento delle scale interne ed esterne, la messa in opera di tutti gli infissi e dei controsoffitti e il completamento degli impianti e dei servizi igienici.

Nel corso del sopralluogo è emerso che gli interni di alcuni vani del bene pignorato versano in una grave situazione igienico-sanitaria a causa della presenza di guano di colombi, questi entrano all'interno della struttura in quanto le bucaure dei prospetti sono ancora prive di infissi.

L'immobile appartiene [redacted]
[redacted] e
pervenuto agli stessi per costruzione diretta sulle ex particelle di terreno 27, 167, 200 e 304.



La documentazione presente agli atti del fascicolo di causa relativa al cespite oggetto di c.t.u. è conforme a quanto si è evinto dall'esame del certificato ex art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Paolo Trento.

Risposta al quesito n. 2 (*accerti la conformità tra i dati riportati*)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Relativamente ai beni immobili oggetto della c.t.u., dalla Certificazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Paolo Trento, in atti, risulta:

- Ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta il 14 novembre 2003 ai nn. 15121/1545, per un montante ipotecario di euro 400.000,00, derivante da un contratto di mutuo di euro 200.000,00 consentito con Atto di mutuo in Notar Giuseppe Cancilleri, già in Gela, del 12 novembre 2003 (Rep. 87.808), a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p. A., con sede in Padova, codice fiscale: 02691680280 contro
[redacted]
[redacted] Gela il 11 giugno 1942.
- Pignoramento immobiliare iscritto a Caltanissetta il 5 febbraio 2008 ai nn. 1572/1112 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A., con sede in Padova codice fiscale 02691680280; oggi Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., [redacted]
[redacted] Caltanissetta il 31 gennaio 1938 a [redacted] nata a Gela il 11
[redacted] 1942.
- Pignoramento in oggetto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 maggio 2009 al n. 5360 reg. particolare e n. 7601 registro generale.



Risposta al quesito n. 3 (se l'immobile non risulta accatastato

Il bene immobile oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato.

Risposta al quesito n. 4 (indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 Settembre 2010 e allegato alla presente si evince che per effetto della deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta, in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione, l'area di interesse ricade in zona D4 – Aree per attività turistico-alberghiere.

Comprende aree destinate ad attività turistico-alberghiere, per la ristorazione, lo svago e il tempo libero.

Risposta al quesito n. 5 (indichi la conformità o meno della costruzione...

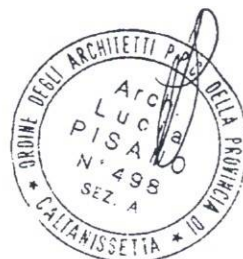
La struttura alberghiera in corso di costruzione è stata realizzata in conformità alle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 69 del 03/04/2003;
- Concessione Edilizia di Variante n° 1 del 16/01/2007.

La scrivente fa presente che dal confronto fra stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie, non si riscontra che nell'immobile sono state eseguite modifiche in assenza di titolo autorizzativo.

Risposta al quesito n. 6 (dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti

Tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile e della destinazione urbanistica dell'area, il CTU ritiene che allo stato attuale il bene non è divisibile in lotti e va posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova.



Il costo dell'area è reperito invece sulla base delle quotazioni correnti dei terreni nella località.

La stima è stata eseguita sulla base di un dettagliato computo metrico estimativo delle singole strutture del fabbricato e dei lavori e prestazioni accessorie connesse all'edificazione. Dalla redazione del computo metrico estimativo attraverso il prezzario Regionale Sicilia 2002, è stato desunto il costo relativo alla costruzione della struttura che ammonta ad € 1.886.200,00 e precisamente:

- per lavori eseguiti dall'Impresa [redacted] con sede in Piazza Armerina	€ 488.500,00
IVA (20% su 488.500,00)	€ <u>97.700,00</u>
Sommano	€ 586.200,00
- per lavori eseguiti dall'Impresa A.T.I. Di Fede Nuzio Di Fede [redacted]	€ 1.090.000,00
IVA (20% su 1.090.000,00)	€ <u>218.000,00</u>
	€ 1.308.000,00

Totale costi di costruzione € 586.200,00 + € 1.308.000,00 = € 1.894.200,00

Ai costi relativi alla costruzione della struttura si sommano i costi relativi alla progettazione e direzione dei lavori (quest'ultima riferita alle opere eseguite) stimabili in circa € 250.000,00. Tale importo è comprensivo di IVA e contributo integrativo dovuto alla CNPAIALP.



Si considera inoltre la corresponsione del contributo per il rilascio di concessione per l'esecuzione di opere determinato dalla Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela in € 166.809,41 di cui:

- € 140.919,62 per spese di urbanizzazione
- € 25.889,79 per spese commisurate al costo di costruzione.

Pertanto:

$$€ 1.894.200,00 + € 250.000,00 + 166.809,41 = € 2.311.009,41$$

Il valore del bene immobile sopra determinato, deve essere rivalutato all'attualità per tener conto del valore corrente; assumendo come periodo iniziale il mese di gennaio dell'anno 2003 e come periodo finale il mese di dicembre dell'anno 2010, si ottiene la seguente rivalutazione monetaria:

$$€ 2.311.009,41 + 115.936,93 = € 2.426.946,34 \text{ e in cifra tonda } € 2.426.900,00$$

L'immobile versa in una grave condizione igienico-sanitaria maleodorante a causa della presenza di una rilevante quantità di escrementi di colombi, pertanto si rendono necessari eseguire i seguenti lavori: profonda pulizia, disinfestazione e tinteggiatura delle pareti ove necessario.

I suddetti lavori ammontano circa ad € 53.900,00 pertanto:

$$€ 2.426.900,00 - € 53.900,00 = € 2.373.000,00$$

Il più probabile valore di mercato del terreno è stato ricercato col metodo sintetico-comparativo. Il valore del terreno di sedime e di pertinenza, complessivamente di mq 13.080,00, può essere congruamente stimato in € 327.000,00.



Stima complessiva:

valore del terreno: € 327.000,00

valore della costruzione: € 2.373.000,00

Totale € **2.700.000,00**

(diconsi euro duemilionesettecentomila/00)

PIANO DI VENDITA

Lotto "Unico"

Struttura alberghiera a tre elevazioni fuori terra distinta in catasto del Comune di Gela al foglio 79 p.lla 426, categoria *in corso di costruzione*, sita in contrada Medica SNC piano: T-1-2. L'edificio ricade all'interno del lotto di terreno avente una superficie complessiva di ha 1.30.80

PREZZO A BASE D'ASTA € 2.700.000,00

Ritenendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig. Giudice, il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Gela, li 12 ottobre 2010

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

- 1) Verbale di inizio operazioni peritali;
- 2) Verbale di proseguimento operazioni peritali;
- 3) Planimetrie rilievo immobili;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Visure catastali per attualità;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) n. 2 Concessioni edilizie;
- 8) Contributo per il rilascio di concessione;
- 9) Grafici di progetto di variante :
 - Tavola n. 1
 - Tavola n. 2
 - Tavola n. 2a
 - Tavola n. 2b
 - Tavola n. 2c
 - Tavola n. 3



Lucia Pisano