

PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica

Esecuzione immobiliare n.08/2021

Ill.mo sig.r Giudice Di Cataldo dott. Carlo

1) Premessa

Con provvedimento del 29/03/2021 Ella nominava me sottoscritto dott.
ing. Giovanni Luca Nobile iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico
d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.08/2021 del ruolo
generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

Il giorno 30/03/2021 il sottoscritto, tramite il portale Procedure.it, ha
inviato la documentazione necessaria per l'accettazione dell'incarico ed il
giuramento di rito.

In diverse date dei mesi di marzo 2021, gennaio 2022, maggio 2022 e
dicembre 2022, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale
di Ragusa - Territorio - Servizi catastali, il sottoscritto ha reperito le visure
catastali dei fabbricati e dei terreni, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali

degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

D'accordo con il custode giudiziario nominato, avv. Gianpaolo Ferraro del foro di Ragusa, in data 27/04/2021 sono iniziate, previo avviso a mezzo PEC alle parti, le operazioni peritali effettuando un primo accesso presso l'immobile

sito a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Nel terzo accesso, avvenuto il 25/05/2021, il sottoscritto ha iniziato i rilievi della struttura turistico-alberghiera denominata "Stella Marina" sita in via F.lli Di Dio snc a Scoglitti (fraz. di Vittoria); durante il sopralluogo sono stati rilevati le camere e i miniappartamenti del "Blocco 4" della struttura.

Nel quarto accesso, avvenuto il 27/05/2021, sono stati rilevati le camere e i miniappartamenti facenti parte del "Blocco 3" e parte del "Blocco 1" della struttura turistico alberghiera di Scoglitti.

Nel quinto accesso, del 28/05/2021, sono stati rilevati i restanti vani facenti parte del "Blocco 1" e parte del "Blocco 2" della struttura turistico alberghiera di Scoglitti.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Nel settimo accesso, avvenuto il 07/06/2021, sono stati rilevati i vani facenti parte del "Blocco 2" e della zona destinata ad attività sportive della

struttura turistico alberghiera di Scoglitti.

Nell'ottavo accesso, avvenuto il 09/06/2021, sono stati completati i rilievi del "Blocco 2" ed è stata rilevata la zona della piscina e del solarium della struttura turistico alberghiera di Scoglitti.

Il nono ed ultimo accesso è stato effettuato a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via Riviera Lanterna snc presso lo Stabilimento balneare in proprietà superficiaria della [REDACTED].

In data 21/05/2021 ho provveduto a far richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria al fine di reperire i titoli abilitativi della struttura turistico ricettiva denominata "Stella Marina", dell'immobile sito in via Forcone n.169 a Vittoria e dello Stabilimento balneare sito a Scoglitti; in data 23/10/2021 ho ricevuto le copie dei progetti del complesso turistico alberghiero di Scoglitti; in data 15/11/2022 ho ricevuto, dopo diversi solleciti presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, [REDACTED] e in data 25/11/2022 presso l'Ufficio Territoriale dell'Ambiente di Siracusa e Ragusa - U.O.B. 1 Gestione Amministrativa del Demanio Marittimo Pozzallo, ho reperito gli ultimi atti relativi alla realizzazione ed all'esercizio del Stabilimento balneare di Scoglitti.

In 07/12/2022 si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili soggetti a pignoramento immobiliare presso il portale web dell'agenzia delle entrate.

2) Quesiti sui beni pignorati

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e "descrizione**

II. *Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.*

Gli immobili in esame costituiscono un Hotel-Villaggio turistico sito in via F.lli Di Dio snc a Scoglitti (fraz. di Vittoria); è costituito da diversi corpi di fabbrica, che si possono suddividere in "Corpo 1", "Corpo 2", "Corpo 3" e "Corpo 4"; di pertinenza di questi quattro corpi di fabbrica c'è una piscina e un giardino; infine, in un'area limitrofa, è presente una zona sportiva con campi di calcetto e da tennis con annessi locali spogliatoio.

Il "Corpo 1" e il "Corpo 2" sono censiti in Catasto al foglio n.166 p.la 2037 sub.1 categoria D/2, rendita 55'560,00 €.

Il "Corpo 3" e il "Corpo 4" sono censiti in Catasto al foglio n.166 del comune di Vittoria p.la 2086 sub.1 categoria D/2, rendita 19'107,00 €.

La zona sportiva ed i locali spogliatoio sono censiti in Catasto al foglio 166 del comune di Vittoria p.la 2090 sub.1 categoria D/2, rendita 2'508,00 €.

La zona in cui si trova l'ingresso alla struttura turistico alberghiera, la piscina e il giardino è censita al foglio 166 del comune di Vittoria p.lle:

- ✓ p.la 2085, qualità Seminativo irriguo di classe 2, sup. 00.19.84 Ha, reddito Dominicale 28,69 €, reddito Agrario 10,76 €;
- ✓ p.la 2030, qualità Seminativo irriguo di classe 2, sup. 00.00.33 Ha, reddito Dominicale 0,48 €, reddito Agrario 0,18 €;
- ✓ p.la 2036, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.02.31 Ha, reddito

Dominicale 1,61 €, reddito Agrario 0,89 €;

✓ p.lla 2008, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.01.15 Ha, reddito

Dominicale 0,80 €, reddito Agrario 0,45 €;

✓ p.lla 2011, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.03.14 Ha, reddito

Dominicale 2,19 €, reddito Agrario 1,22 €;

✓ p.lla 1448, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.22 Ha, reddito

Dominicale 0,15 €, reddito Agrario 0,09 €;

✓ p.lla 1688, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.45 Ha, reddito

Dominicale 0,31 €, reddito Agrario 0,17 €;

✓ p.lla 2035, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.03.84 Ha, reddito

Dominicale 2,68 €, reddito Agrario 1,49 €;

✓ p.lla 1712, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.03.00 Ha, reddito

Dominicale 2,09 €, reddito Agrario 1,16 €;

✓ p.lla 2147, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.06.17 Ha, reddito

Dominicale 4,30 €, reddito Agrario 2,39 €.

Infine, sono presenti alcuni terreni incolti censiti in catasto al foglio 166 del
comune di Vittoria p.lle:

✓ p.lla 1835, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.14 Ha, reddito

Dominicale 0,10 €, reddito Agrario 0,05 €;

✓ p.lla 2146, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.10.36 Ha, reddito

Dominicale 7,22 €, reddito Agrario 4,01 €;

✓ p.lla 1984, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.26 Ha, reddito

Dominicale 0,18 €, reddito Agrario 0,10 €.

La proprietà dei suddetti immobili risulta attribuita

È da segnalare il fatto che riguardo alla p.lla 2090 del foglio 166 c'è un errore nella denominazione della società intestataria, infatti viene riportata la denominazione " [REDACTED] e non " [REDACTED] tale errore potrà essere risolto facendo una segnalazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio.

III. Immobile sito a Scoglitti in via Riviera Lanterna snc.

L'immobile in esame è uno stabilimento balneare sito sulla spiaggia di Scoglitti con accesso dal lungomare di via Riviera Lanterna.

Lo stabilimento balneare è censito in Catasto al foglio di mappa n.165 p.lla 3270 sub.1, Categoria D/8, rendita catastale 270,00 €

La proprietà superficaria del suddetto immobile risulta attribuita [REDACTED] [REDACTED] mentre la proprietà dell'area è della Regione Siciliana con sede a Palermo.

È oggetto di pignoramento solo la proprietà superficaria.

2. Sommara descrizione dei beni: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

II. Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.

Il complesso turistico alberghiero oggetto del presente paragrafo si trova a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc ed è costituito da diversi corpi di fabbrica, che si possono suddividere in "Corpo 1", "Corpo 2", "Corpo 3" e "Corpo 4"; di pertinenza di questi quattro corpi di fabbrica c'è una piscina e un giardino; infine, in un'area limitrofa, è presente una zona sportiva con campi di calcetto e campo da tennis con annessi locali spogliatoio.

Trattasi di un complesso di edifici edificati negli anni 2000; sono tutti con struttura in cemento armato e solai in latero cementi; i tamponamenti esterni sono in muratura di laterizi forati debitamente intonacati e rifiniti sia all'interno che all'esterno; le tramezzature interne sono in gran parte in laterizi forati intonacati e rifiniti.

Il corpo 2 è costituito da un piano sottostrada e tre piani fuori terra: al piano sottostrada sono presenti un grande locale di intrattenimento, un ufficio, un magazzino con celle frigo, due locali cella per la prima lavorazione delle derrate alimentari, un locale pasticceria, due servizi igienici, di cui uno con docce per il personale; in altra aerea del locale sottostrada ci sono dei vani adibiti a: ambulatorio medico, sala parrucchiere, n.4 vani, al momento del sopralluogo, utilizzati come deposito, un guardaroba, due spogliatoi con servizi igienici e docce ed altri due vani utilizzati come deposito; infine c'è un grande locale in cui sono inserite una serie di cisterne idriche in C.A.V., un locale deposito, un locale pompe di rilancio e, infine, un locale per i quadri elettrici.

Il piano terra è dedicato parte alla ristorazione e in parte alla reception, bar ed uffici amministrativi; infatti, si trovano una grande sala per il ristorante; adiacenti a tale sala ci sono le cucine e locali di deposito.

Nell'altra ala dell'immobile sono presenti: la hall, la reception, il bar con un magazzino, due servizi igienici in prossimità della hall, gli uffici amministrativi, le scale e l'ascensore che portano al piano inferiore e superiori.

Al primo piano sono presenti 18 camere dotate di angolo cottura, zona letto e servizio igienico-sanitario con relativo disimpegno; esiste anche un locale deposito per la biancheria.

Al secondo piano è presente un locale di sgombero con copertura a falde inclinate e un grande terrazzo.

Il *corpo 2* non presenta barriere architettoniche per l'accesso alle persone con ridotta mobilità, in quanto l'ingresso alla hall non presenta impedimenti ed all'interno, per lo spostamento ai piani inferiore e superiori è presente un ascensore che rispetta le normative in materia di accessibilità.

Il *corpo 1* è costituito da un piano terra e un primo piano; al piano terra si trovano quattro miniappartamenti dotati di camere da letto, angolo cottura, sala pranzo e servizi igienici privati; sempre al piano terra si trova una pizzeria aperta al pubblico, dotata di cucina, spogliatoi per il personale e servizi igienici sia per il personale che il pubblico; adiacente alla pizzeria, sul retro, è stata realizzata una tettoia in legno con struttura precaria, in parte chiusa lateralmente; a lato, invece, è stato realizzato un pergolato in legno; al primo piano, infine, si trovano otto miniappartamenti.

A seguire, si trova, una tettoia in cui all'interno sono presenti impianti idrici, caldaie e un generatore elettrico di emergenza al servizio della struttura; parte della tettoia è utilizzata come deposito.

Il *corpo 3* è costituito da un piano terra e un primo piano; entrambi suddivisi in miniappartamenti dotati di camere da letto, angolo cottura e sala pranzo e

servizi igienici privati; in particolare ci sono cinque miniappartamenti per ogni piano.

Il *corpo 4* è anch'esso costituito da un piano terra e un primo piano; entrambi suddivisi in miniappartamenti dotati di camere da letto, angolo cottura e sala pranzo e servizi igienici privati; in particolare ci sono otto miniappartamenti per ogni piano.

Adiacente al *corpo 2* si trova una piscina per adulti e ragazzi delle dimensioni in pianta 10,00 m x 18,90m, a lato c'è una piccola piscina meno profonda per bambini di diametro pari a 6,75 m, un angolo bar, un angolo per il DJ e l'ampio solarium; la superficie occupata è di circa 910,00 mq; adiacente alla piscina c'è un giardino con prato all'inglese della superficie di circa 1'120,00 mq.

Tutti i miniappartamenti sono accessibili dall'esterno: quelli al piano terra non presentano barriere architettoniche, in quanto accessibili direttamente dai cortili comuni, mentre a quelli al primo piano si accede tramite scale esterne in cemento armato non dotati di servo-scale; tuttavia, le normative in materia di accessibilità non impongono l'accessibilità alle persone con ridotta mobilità in tutte le camere; quindi, non si rende necessaria l'installazione di servo-scale.

La superficie commerciale dei diversi corpi di fabbrica è stata così rilevata:

✓ *Corpo 1:*

- Camere al piano terra: 215,00 mq;
- Camere al primo piano: 370,00 mq e 154,00 di superficie di balconi;
- Pizzeria: 187,00 mq oltre 51,00 mq tettoia magazzino e 135,00 mq del pergolato;

✓ *Tettoia impianti e deposito: 178,00 mq;*

✓ *Corpo 2:*

- Locali al piano interrato: 1'180,00 mq con 190,00 mq di cortile esterno;
- Ristorante, hall, bar, reception, uffici e servizi al piano terra: 875,00 mq con 360,00 mq per camminamenti esterni e 3'291,00 mq di superficie esterna per ingresso alla struttura e aiuole;
- Camere al primo piano: 710,00 mq e 510,00 di superficie di balconi;
- Piano secondo: 395,00 mq locali di sgombero e 810,00 mq di terrazzo;

✓ Piscina e solarium: 910,00 mq;

✓ *Corpo 3:*

- Camere al piano terra: 245,00 mq con 309,00 mq di camminamenti esterni e 1'446,00 mq di pertinenza esterna;
- Camere al piano primo: 245,00 mq con 135,50 mq di balconi;

✓ *Corpo 4:*

- Camere al piano terra: 368,00 mq con 413,00 mq di camminamenti esterni e 1'549,00 mq di pertinenza esterna;
- Camere al piano primo: 368,00 mq con 156,50 mq di balconi;

✓ *Zona sportiva:* 77,00 per bagni e spogliatoi con 163,00 mq di superficie pavimentata esterna e 7'187,00 mq per campetti e terreno circostante.

I terreni sono tutti pianeggianti e in parte ben curati; hanno un'estensione complessiva pari a 5'121,00 mq; come accennato è stato realizzato, in parte, un

prato all'inglese ed una siepe che li separa dal cortile d'ingresso e dai terreni incolti.

III. Immobile sito a Scoglitti in via Riviera Lanterna snc.

L'immobile in esame è uno stabilimento balneare sito sulla spiaggia di Scoglitti con accesso dal lungomare di via Riviera Lanterna.

La struttura dello stabilimento balneare è integralmente in legno; presenta una parte centrale coperta da un pergolato; da un lato sono state realizzate le cabine e un deposito per l'attrezzatura da spiaggia e dall'altro lato sono stati realizzati i servizi igienici, l'infermeria, il bar e il deposito al servizio del bar.

In particolare, le cabine sono sette, mentre i bagni sono cinque.

Nella concessione demaniale si evince che la spiaggia al servizio dello stabilimento balneare si estende per circa 30,30 ml oltre la struttura in legno, così come riportato sulle tavole grafiche allegate.

La superficie complessiva in pianta della struttura in legno è di 282,00 mq, mentre quella della spiaggia al servizio dello stabilimento balneare stesso è di 574,00 mq.

Si accede allo stabilimento balneare direttamente dal lungomare Riviera Lanterna di Scoglitti attraverso una rampa in legno e non si riscontrano barriere architettoniche.

3. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

II. Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.

La struttura turistico alberghiera è condotta [REDACTED]
[REDACTED]
giusto contratto di affitto di ramo d'azienda [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

III. Immobile sito a Scoglitti in via Riviera Lanterna snc.

Lo stabilimento balneare di via Riviera Lanterna snc a Scoglitti (fraz. di



Vittoria) è stato recentemente affidato in gestione [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] in forza del contratto di comodato gratuito di ramo d'azienda del
[REDACTED] giusta
autorizzazione n.176 del 21/11/2022 rilasciata dall'Assessorato Territorio e
Ambiente - Ufficio Territoriale dell'Ambiente di Siracusa e Ragusa.

4. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
II. Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.

Dagli accertamenti effettuati, non risultano formalità che restano a carico dell'acquirente.

III. Immobile sito a Scoglitti in via Riviera Lanterna snc.

Dagli accertamenti effettuati, non risultano formalità che restano a carico dell'acquirente.

5. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

II. Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto appurare che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate in data antecedente al pignoramento stesso.

F.166 p.lla 2037 sub.1

1. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 371 Registro Generale 1960

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3263/2007 del 07/12/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77

DEL DPR 602/1973

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2267 del 25/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 14/11/2013 - Registro Particolare 10315 Registro

Generale 15104 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

5269/3439 del 15/10/2013 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 16/12/2016 - Registro Particolare 3084 Registro Generale

17264 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4468/2014 del

22/12/2015 - [REDACTED] [REDACTED] derivante da [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 855 del 2015

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4054 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4058 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 72 Registro Generale 790

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1337 del 17/12/2020

[REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 78 del 20/01/2021

5. ISCRIZIONE del 20/01/2021 - Registro Particolare 78 Registro Generale 848

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1337 del 17/12/2020

[REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 72 del 2021

6. TRASCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 1403 Registro Generale

2146 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

2490/2020 del 15/12/2020 - [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

F.166 p.IIa 2086 sub.1

1. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 371 Registro Generale 1960

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3263/2007 del 07/12/2007

[REDACTED] derivante da [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2267 del 25/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 14/11/2013 - Registro Particolare 10315 Registro

Generale 15104 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

5269/3439 del 15/10/2013 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 16/12/2016 - Registro Particolare 3084 Registro Generale

17264 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4468/2014 del

22/12/2015 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 855 del 2015

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4054 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4058 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 16/01/2018 - Registro Particolare 74 Registro Generale 667

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1811/2017 del

11/01/2018 [REDACTED] derivante da I [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 72 Registro Generale 790

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1337 del 17/12/2020

[REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 78 del 20/01/2021

6. ISCRIZIONE del 20/01/2021 - Registro Particolare 78 Registro Generale 848

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1337 del 17/12/2020

[REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 72 del 2021

7. TRASCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 1403 Registro Generale

2146 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

2490/2020 del 15/12/2020 - [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

F.166 p.lla 2090 sub.1

1. TRASCRIZIONE del 14/11/2013 - Registro Particolare 10315 Registro

Generale 15104 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

5269/3439 del 15/10/2013 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 23/04/2015 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5184

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44/2015 del

21/04/2015 [REDACTED] derivante da [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 1190 Registro Generale

6578 Pubblico ufficiale [REDACTED] SPA Repertorio 452/2016 del
10/05/2016 [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 16/12/2016 - Registro Particolare 3084 Registro Generale

17264 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4468/2014 del
22/12/2015 [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 855 del 2015

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4054 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 4058 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 1403 Registro Generale

2146 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
2490/2020 del 15/12/2020 - [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

III. *Immobile sito a Scoglitti in via Riviera Lanterna snc.*

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto
appurare che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate
in data antecedente al pignoramento stesso

1. ISCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 72 Registro Generale 790

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1337 del 17/12/2020
[REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 78 del 20/01/2021

2. ISCRIZIONE del 20/01/2021 - Registro Particolare 78 Registro Generale 848

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1337 del 17/12/2020

[REDACTED] derivante da [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 72 del 2021

3. TRASCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 1403 Registro Generale

2146 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

2490/2020 del 15/12/2020 - [REDACTED]

[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

6. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla

dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di

fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per

la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al

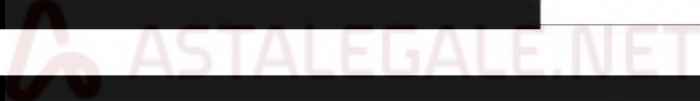
ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso gli ufficio tecnico del Comune di Vittoria e presso l'Ufficio Territoriale dell'Ambiente di

Siracusa e Ragusa - U.O.B. 1 Gestione Amministrativa del Demanio Marittimo

Pozzallo ed a prelevare la documentazione necessaria ad un completo accertamento di conformità dell'esistente rispetto ai progetti approvati; il sottoscritto ha potuto rilevare quanto segue.

[REDACTED]



[REDACTED]

II. Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.

Dagli atti prelevati presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, si evince che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione del 26 aprile 2002 rep. n.43600;
- Concessione edilizia n.240 del 17/05/2002;
- Concessione edilizia di variante n.448 del 09/06/2004;

Infine, sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna degli ambienti comunicati al comune di Vittoria con SCIA prot. 3932 del 14/06/2021.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla SCIA del 2021 con quanto rilevato da sottoscritto, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune, ad eccezione di una tettoia realizzata a ridosso della pizzeria che non può essere regolarizzata in quanto non rispetta le attuali normative antisismiche né le distanze di legge dai confini.

Il costo di abbattimento e smaltimento del materiale si può quantificare in 1'500,00 € oltre iva di legge, ossia 1'830,00 €.

III. Immobile sito a Scoglitti in via Riviera Lanterna snc.

Dagli atti prelevati presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria e presso

l'Ufficio Territoriale dell'Ambiente di Siracusa e Ragusa - U.O.B. 1 Gestione Amministrativa del Demanio Marittimo Pozzallo, si evince che l'immobile è stato edificato giuste concessioni edilizie n.388 del 27/06/2008 e n.148 del 01/07/2011; per l'edificazione dello stabilimento balneare sono stati rilasciati anche i seguenti pareri favorevoli:

- n.4771 del 05/06/2006 del comune di Vittoria;
- n.757 del 21/06/2006 della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa;
- n.2311 del 25/05/2006 dell'A.A.P.I.T. di Ragusa;
- N.44203 del 10/07/2006 dell'A.R.T.A.;
- Concessione demaniale n.818/06 del 10/10/2006.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla concessione demaniale con quanto rilevato da sottoscritto, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso gli enti coinvolti.

7. attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

In ottemperanza alla circolare del 18/11/2021 non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica dei fabbricati oggetto della presente, né richiesto il Certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

Riguardo ai costi, verranno considerati sia gli oneri accatastamento e redazione del libretto d'impianto che le competenze relative all'A.P.E., che quelli per il C.D.U.; di seguito i costi stimati.

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]

II. Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.

Immobili di cui al foglio 166 del comune di Vittoria p.lla 2037:

- sub 1 cat. D/2: APE pari a 1'500,00 € e accatastamento generatori di calore e libretto d'impianto pari a 700,00 €.

Immobili di cui al foglio 166 del comune di Vittoria p.lla 2086:

- sub 1 cat. D/2: APE pari a 1'500,00 € e accatastamento generatori di calore e libretto d'impianto pari a 700,00 €.
- Il C.D.U. per i terreni ha un costo pari a 400,00 €.

8. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso,

vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto dall'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

[REDACTED]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

II. Immobile sito a Scoglitti (fraz. di Vittoria) in via F.lli Di Dio snc.

Il complesso turistico alberghiero oggetto del presente paragrafo può essere suddiviso in quattro corpi: "Corpo 1", "Corpo 2", "Corpo 3" e "Corpo 4"; di pertinenza di questi quattro corpi di fabbrica c'è una piscina e un giardino; infine, in un'area limitrofa, è presente una zona sportiva con campi di calcetto e campo da tennis con annessi locali spogliatoio.

La struttura degli edifici è in cemento armato e solai in latero cemento con copertura a terrazzo; i tamponamenti esterni sono in muratura di laterizi forati debitamente intonacati e rifiniti sia all'interno che all'esterno; le tramezzature interne sono in gran parte in laterizi forati intonacati e rifiniti.

La pavimentazione di tutte le camere è in gres porcellanato e i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica.

Ogni miniappartamento è dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva e nei servi igienici è installato un radiatore a rastrelliera elettrico; l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e sulle coperture del corpo 1 sono installati dei collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La pavimentazione esterna dei cortili è in conglomerato bituminoso, mentre quella del solarium intorno alla piscina è in piastrelle di grès porcellanato.

Anche la pavimentazione della hall, della zona bar e del ristorante sono in grès porcellanato di buona qualità; questi ambienti, ossia tutto il piano terra del corpo 2, sono molto luminosi, grazie alle ampie aperture presenti.

I miniappartamenti sono stati oggetto di recente di manutenzione

ordinaria, quindi si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Di seguito il riepilogo della superficie commerciale dei diversi corpi di fabbrica:

✓ Corpo 1:

- Camere al piano terra: 215,00 mq;
- Camere al primo piano: 370,00 mq e 154,00 di superficie di balconi;
- Pizzeria: 187,00 mq oltre 51,00 mq tettoia magazzino e 135,00 mq del pergolato;

✓ Tettoia impianti e deposito: 178,00 mq;

✓ Corpo 2:

- Locali al piano interrato: 1'180,00 mq con 190,00 mq di cortile esterno;
- Ristorante, hall, bar, reception, uffici e servizi al piano terra: 875,00 mq con 360,00 mq per camminamenti esterni e 3'291,00 mq di superficie esterna per ingresso alla struttura e aiuole;
- Camere al primo piano: 710,00 mq e 510,00 di superficie di balconi;
- Piano secondo: 395,00 mq locali di sgombero e 810,00 mq di terrazzo;

✓ Piscina e solarium: 910,00 mq;

✓ Corpo 3:

- Camere al piano terra: 245,00 mq con 309,00 mq di camminamenti esterni e 1'446,00 mq di pertinenza esterna;

- Camere al piano primo: 245,00 mq con 135,50 mq di balconi;

✓ Corpo 4:

- Camere al piano terra: 368,00 mq con 413,00 mq di camminamenti esterni e 1'549,00 mq di pertinenza esterna;

- Camere al piano primo: 368,00 mq con 156,50 mq di balconi;

- ✓ Zona sportiva: 77,00 per bagni e spogliatoi con 163,00 mq di superficie pavimentata esterna e 7'187,00 mq per campetti e terreno circostante.

I terreni hanno un'estensione complessiva pari a 5'121,00 mq sono tutti pianeggianti e in parte ben curati; come accennato è stato realizzato, in parte, un prato all'inglese ed una siepe che li separa dal cortile d'ingresso e dai terreni incolti.

III. *Immobilie sito a Scoglitti in via Riviera Lanterna snc.*

La struttura dello stabilimento balneare è integralmente in legno; presenta una parte centrale coperta da un pergolato con "cannicci";

Da un lato sono state realizzate sette cabine, un deposito per l'attrezzatura da spiaggia, mentre dall'altro lato sono stati realizzati cinque servizi igienici, l'infermeria, il bar e il deposito al servizio del bar.

Dalla concessione demaniale si evince che la spiaggia al servizio dello stabilimento balneare si estende per circa 30,30 oltre la struttura in legno, così come riportato sulle tavole grafiche allegate.

La superficie complessiva in pianta della struttura in legno è di 282,00 mq, mentre quella della spiaggia verso il mare al servizio dello stabilimento balneare stesso è di 574,00 mq; in più c'è una zona in cui sono installate le fosse biologiche per gli scarichi fognari. In totale la superficie demaniale in concessione è di 920,00

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Stima LOTTO 6

Per la stima del LOTTO 6, per poter ottenere il valore di vendita più attendibile degli immobili si è scelto di calcolare la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima a costo di realizzazione a nuovo applicando i coefficienti di deprezzamento dovuti alla vetustà degli immobili e la stima analitica reddituale.

A. Stima a costo di realizzazione a nuovo applicando i coefficienti di deprezzamento

Questo metodo di stima prevede il calcolo del costo di realizzazione a nuovo dell'immobile secondo i prezzi correnti di costruzione di immobili simili; ottenuto il valore a nuovo, si applicano dei coefficienti di venustà che dipendono dalla categoria di opera, dalla vita utile dell'opera e dalla età dell'opera stessa.

Il costo di realizzazione a nuovo per strutture turistico-alberghiere a 4 stelle è di 500,00€/mc, che si traduce moltiplicando per l'altezza di 3.00 m, in 1'500,00€/mq.

A questo valore bisogna aggiungere:

- l'incidenza delle spese tecniche e degli oneri accessori (5%): 75,00 €/mq;
- l'incidenza dell'area edificabile: 100,00 €/mq;
- l'incidenza degli oneri notarili e di registrazione (5%): 5,00 €/mq;
- utile d'impresa pari al 10%: 168,00 €/mq.

Così facendo si ottiene il costo unitario di realizzazione a nuovo pari a 1'848,00 €/mq.

La superficie totale dei quattro corpi di fabbrica è pari a 5'158,00 mq, quindi il costo dell'intera struttura turistico alberghiera è di:

$$5'158,00 \text{ mq} \times 1'848,00 \text{ €/mq} = 9'531'984,00 \text{ €}$$

Tale valore, come si accennava, deve essere scomposto per tipologia di opere; in una costruzione di questa tipologia si possono distinguere:

- Strutture con incidenza del 35%;
- Finiture con incidenza del 35%;
- Impianti civili con incidenza del 25%;
- Impianti speciali (piscine e zone sportiva) con incidenza 5%.

I coefficienti di deprezzamento possono essere calcolati analiticamente con la seguente formula:

$$Cd(\%) = \frac{\left(\frac{n}{En} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

La vita utile per categoria di opera è pari a:

- 100 anni per le strutture in cemento armato;
- 40 anni per le finiture;
- 30 per gli impianti civili;
- 30 per gli impianti speciali.

Considerando il fatto che la struttura è stata edificata intorno al 2004, l'età delle opere è di 18 anni; ne consegue che i coefficienti di deprezzamento per

vetustà sono i seguenti:

- $Cd = 7,45\%$ per le strutture in c.a.;
- $Cd = 27,32\%$ per le finiture;
- $Cd = 42,85\%$ per gli impianti civili;
- $Cd = 42,85\%$ per gli impianti speciali.

Moltiplicando il valore di costruzione a nuovo per le percentuali delle categorie d'opera si ottengono i valori di ogni categoria d'opera; a questi valori vengono applicati i coefficienti di deprezzamento per vetustà dell'opera e, sommando i risultati si ottiene il valore del bene:

Categoria d'opera	Costo a nuovo	Costo deprezzato per vetustà
Costo strutture	€ 3 336 194,40	€ 3 087 504,94
Costo finiture	€ 3 336 194,40	€ 2 424 793,75
Costo impianti civili	€ 2 382 996,00	€ 1 361 780,09
Costo impianti speciali	€ 476 599,20	€ 272 356,02
TOTALE	€ 9 531 984,00	€ 7 146 434,79

B. Stima analitica con il metodo reddituale

Il reddito lordo della struttura in esame deriva dal canone di affitto; dal contratto di locazione di ramo d'azienda si evince che il canone di affitto annuale è pari a 162'000,00 €; si possono stimare in circa il 10% le spese per la proprietà; ne deriva che il reddito netto (R_n) da capitalizzare è pari a 145'800,00 €; capitalizzando il reddito con un tasso di capitalizzazione (i) del 3%, si ottiene il valore di:

$$V = R_n / i = 145'800,00 \text{ €} / 0,03 = 4'860'000,00 \text{ €}$$

Il valore più probabile della struttura turistico alberghiera è dato dalla media aritmetica dei due valori di stima ottenuti con i due metodi, ossia:

$$(7'146'434,79 + 4'860'000,00) / 2 = 6'003'217,40 \text{ €}$$

Stima LOTTO 7

Per la stima del LOTTO 7, per poter ottenere il valore di vendita più attendibile si è scelto di applicare il metodo di stima a costo di realizzazione a nuovo applicando i coefficienti di deprezzamento dovuti alla vetustà degli immobili.

Il costo di realizzazione a nuovo per gli stabilimenti è di 350,00€/mq.

A questo valore bisogna aggiungere:

- l'incidenza delle spese tecniche e degli oneri accessori (5%): 17,50 €/mq;
- utile d'impresa pari al 10%: 36,75 €/mq

Così facendo si ottiene il costo unitario di realizzazione a nuovo pari a 404,25 €/mq.

La superficie totale dello stabilimento è pari a 282,00 mq, quindi il costo di realizzazione a nuovo è di:

$$282,00 \text{ mq} \times 404,25 \text{ €/mq} = 113'998,50 \text{ €}$$

Tale valore, come si accennava, deve essere scomposto per tipologia di opere; in una costruzione di questa tipologia si possono distinguere:

- Strutture con incidenza del 35%;
- Finiture con incidenza del 45%;
- Impianti civili con incidenza del 20%;

I coefficienti di deprezzamento possono essere calcolati analiticamente con la seguente formula:

$$Cd(\%) = \frac{\left(\frac{n}{En} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

La vita utile per categoria di opera è pari a:

- 50 anni per le strutture in legno;
- 30 anni per le finiture;

3) VALORE FINALE DELE BENE

Ai valori dei singoli lotti di vendita ottenuti, già abbattuti nella misura del 15%, vanno detratti i costi delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica, di seguito i risultati:

LOTTO	Natura del bene	Stima reale	Valore da detrarre	Valore di vendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
LOTTO 6	Struttura turistico-alberghiera	€ 5'102'734,79	1'500,00 €	€ 5'101'234,79
LOTTO 7	Stabilimento balneare	€ 68'925,75	-	€ 68'925,75

In definitiva i valori di vendita dei quattro lotti in cifra tonda sono i seguenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- LOTTO 6: 5'101'000,00 € (cinquemilionicentounmila/00);
- LOTTO 7: 68'900,00 € (sessantottomilanovecento/00).

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione.

**5) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI
QUOTA**

Nel caso in esame non è possibile procedere ad una ulteriore divisione dei
beni.

CONCLUSIONI

Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si
rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e
chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, li 08/12/2022

Il C.T.U.

(dott. ing. Giovanni Luca Nobile)



ASTALEGAL

Allegati alla perizia

- Visure catastali degli immobili;
- Planimetrie catastali;
- Atti relativi alla legittimità urbanistica degli immobili;
- Tavole grafiche degli immobili con ubicazione e planimetrie stato di fatto degli immobili pignorati;
- Verbali di sopralluogo;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Ricevute delle spese sostenute.

