TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

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

SOMMARIO

Incarico 2
Premessa 2
LOTTO UNICO 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2022 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 402.410,00 15

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

INCARICO

All'udienza del 05/05/2022, il sottoscritto Ing. Scarpulla Andrea Salvatore, con studio in Via Ferdinando I, 12 - 93100 - Caltanissetta (CL), email andreascarpulla@alice.it, PEC andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu, Tel. 347 49 67 052, Fax 0934 596 270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 05/07/2022 ho comunicato con PEC alle parti la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 luglio 2022 alle ore 9.00, con appuntamento sui luoghi, in Caltanissetta corso Vittorio Emanuele n. 119, presso l'immobile pignorato ove ha sede il [redacted]

Nel giorno prestabilito, 13/7/2022 alla continua presenza della **** Omissis ****, appositamente incaricata dalla società esecutata, ho eseguito un'attenta ricognizione dell'immobile ed ho effettuato un dettagliato rilievo fotografico, qui allegato.

In adempimento all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici, ho redatto la presente relazione. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Albergo ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Vittorio Emanuele n. 119 (Coord. Geografiche: 37.490161, 14.062137)

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Albergo ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Vittorio Emanuele n. 119 (Coord. Geografiche: 37.490161, 14.062137)

DESCRIZIONE

Edificio di antichissima costruzione ricadente all'interno del perimetro del Centro Storico, in Caltanissetta corso Vittorio Emanuele n. 119, destinato ad ALBERGO. Anche in tempi passati l'immobile era destinato a struttura ricettiva, denominata "Locanda Sicilia".

L'edificio, per la peculiarità delle sue caratteristiche architettoniche ed urbanistiche, rappresentando un pregevole esempio di edilizia pubblica urbana per fini sociali del XVI secolo, è dichiarato di importante interesse storico, artistico ed architettonico ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. 1089/1939 e art. 2 della L.R. 80/1977 e, pertanto, è sottoposto alle norme di tutela contenute nelle stesse leggi. Conseguentemente, è fatto assoluto divieto di eseguire interventi sull'immobile quali manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizioni, rimozioni di piccole parti, modifiche e restauri senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta alla quale è inoltre demandata la competenza sulla compatibilità degli interventi.

L'immobile insiste su un lotto di forma trapezoidale e si sviluppa su cinque livelli fuori terra così distribuiti:

PIANO TERRA di circa mq 40 superficie lorda con un androne d'ingresso adibito a reception, due ripostigli e scala di accesso ai piani superiori dotata di dispositivo montascale;

PIANO AMMEZZATO di circa mq 29 s. l. con un disimpegno e uno spogliatoio;

PIANO PRIMO di circa mq 280 s.l. con otto camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti sul corso Vittorio Emanuele, n. 1 su via Scovazzo e n. 4 su pozzo luce, un lungo corridoio e due ripostigli;

PIANO SECONDO di circa mq 145 s.l. con quattro camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti su corso Vittorio Emanuele, n. 1 su pozzo luce, un corridoio e due ripostigli;

PIANO TERZO COPERTURA di circa mq 136 con vano adibito a sala colazione, corridoio e n. 3 ripostigli.

La struttura alberghiera è priva di spazi di pertinenza all'aperto e di area parcheggio per gli ospiti.

In atto l'albergo, denominato [redacted] categoria 3 stelle, è gestito dalla società esecutata

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

****Omissis ****.

Complessivamente la struttura alberghiera dispone di n. 12 camere di cui n. 6 matrimoniali, n. 4 triple e n. 2 singole per complessivi n. 26 posti letto.

Tutte le camere, con annessi servizi igienici, sono dotate di finestra o balcone e sono rifinite adeguatamente alla loro destinazione alberghiera; tutti i bagni sono dotati di un lavabo, un bidet, una cabina doccia e di un W.C. e, alcuni, di vasca da bagno; le pareti sono rivestite con mattoni di ceramica fino a circa m. 2 da terra; alcuni bagni, privi di finestra, sono provvisti di adeguata areazione di tipo forzato; quasi tutti i pavimenti sono in ceramica e in segato di marmo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con ducotone. Ogni camera è dotata di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua sanitaria e di radiatore elettrico tipo "fancoil" per la climatizzazione degli ambienti. L'edificio è dotato anche di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori installati in tutti gli ambienti, ma non funzionanti per assenza di caldaia.

Nel piano sottotetto trova posto la riserva idrica destinata all'impianto antincendio; nel pozzo luce trova posto la riserva idrica necessaria per i servizi igienici dell'hotel.

L'immobile è censito nel Catasto del comune di Caltanissetta al Foglio 298, Particella 148 Sub 6 graffata alla particella 152 sub 4 e alla particella 154 sub 4 e alla particella 159 sub 8; categoria D/2 – Alberghi e Pensioni – rendita € 10.045,09.

Per l'immobile in oggetto, destinato ad albergo, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 45355 in data 23/03/2001.

Al momento del sopralluogo, si è accertato che l'immobile risulta CONFORME a quanto indicato nelle planimetrie ufficiali di riferimento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è presente certificazione notarile redatta in data 17/03/2022 dal Notaio Dott. Antonio TROTTA di Pavia e pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Il diritto reale di proprietà è pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Salvatore ROMANO del 31/07/1998 rep. 147030, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 14/08/1998 ai n.ri 7344/6310 da potere dei signori: **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina a Sud con corso Vittorio Emanuele, a Nord con via G. Scovazzo, ad Est e ad Ovest con immobili appartenenti ad altre ditte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Hall	32,72 mq	39,90 mq	0,70	27,93 mq	2,75 m	Terra
Locale di servizio	20,86 mq	28,93 mq	0,80	23,14 mq	2,75 m	Ammezzato
Albergo	208,15 mq	280,86 mq	1,00	280,86 mq	3,45 m	Primo
Albergo	105,46 mq	143,48 mq	1,00	143,48 mq	3,10 m	Secondo
Albergo	36,00 mq	36,00 mq	0,80	28,80 mq	2,00 m	Sottotetto
locale di sgombero	79,00 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	1,80 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				554,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				554,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2000 al 29/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 148, Sub. 6, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 19.450.000,00 Piano T-1-2-3 Graffato 154/4 - 152/4 - 159/8
Dal 29/12/2001 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 148, Sub. 6, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 10.045,09 Piano T-1-2-3 Graffato 152/4 - 159/8 - 154/4
Dal 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 298, Part. 148, Sub. 6, Zc. 1 Categoria D2

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

		Rendita € 10.045,09 Piano T-1-2-3 Graffato 152/4 - 154/4 - 159/8

Immobili soppressi, originari del precedente:
Foglio 298 Particella 148 Subalterno 3; Foglio 298 Particella 152 Subalterno 2; Foglio 298 Particella 154 Subalterno 2; Foglio 298 Particella 159 Subalterno 5; Foglio 298 Particella 159 Subalterno 6;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	298	148	6	1	D2				10045,09 €	T-1-2-3	152/4 - 154/4 - 159/8

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risulta adibito ad albergo, in esercizio con denominazione [redacted].

L'attuale destinazione ad albergo, categoria D/2, è stata acquisita nell'anno 2001 (anno di rilascio del certificato di agibilità).

Nel suo insieme l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione. Tuttavia, in relazione all'attività turistico-alberghiera cui lo stesso è destinato ed in considerazione della vetustà degli impianti, realizzati circa 22 anni or sono, si ritiene che l'intera struttura necessiterebbe di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria e ristrutturazione con miglioramento degli impianti tecnologici e riattivazione dell'impianto centralizzato di climatizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è realizzata con muratura di pietrame e malta cementizia; la copertura è a tetto con falde inclinate e tegole in coppi siciliani e in parte a terrazza.

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

Il prospetto della facciata principale, prospiciente sul corso Vittorio Emanuele, è in stile anni 30 con caratteristiche lesene, cornici e decorazioni dell'epoca.

Gli infissi esterni, in alluminio e vetro camera, sono completi di persiane colore mogano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo (13/07/2022) l'immobile risulta adibito ad albergo, denominato "[redacted]

[redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta	31/07/1998	167030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Caltanissetta	14/08/1998	7344	6310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Caltanissetta il 10/08/2006

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

Reg. gen. 15516 - Reg. part. 4815
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 102.000,00

- Ipoteca legale derivante da art.77 del DPR 602/73
  Iscritto a Caltanissetta il 03/10/2006
  Reg. gen. 18347 - Reg. part. 5493
  Importo: € 47.070,88
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 23.535,44
- Ipoteca volontaria derivante da Garanzia di cambiali
  Iscritto a Caltanissetta il 30/04/2019
  Reg. gen. 4064 - Reg. part. 344
  Importo: € 62.084,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 62.084,00

Trascrizioni

- Atto di pignoramento immobiliare
  Trascritto a Caltanissetta il 18/02/2022
  Reg. gen. 1605 - Reg. part. 1384
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da visura della documentazione urbanistica, presso il comune di Caltanissetta, si rileva che l'immobile ricade in zona *"A1 - La città feudale e dell'ottocento"* del vigente P.R.G. la cui attività edificatoria è regolamentata dagli artt. 14-15 delle Norme di Attuazione nel rispetto della tipologia di interventi previsti dalla LR n. 13 del 10/07/2015 - "*Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici. Catalogazione delle tipologie edilizie dei centri storici."*

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'intero edificio ricade nella parte storica del Comune di Caltanissetta, la cui edificazione risale a tempi remoti, prima del 1942.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso la sezione urbanistica del comune di Caltanissetta, è emerso che l'intero stabile, dichiarato agibile con certificato n.45355 del 2001, è di "antichissima costruzione ricadente all'interno del perimetro del Centro Storico, per il quale non esistono atti relativi alla licenza di edificazione". Nel 1998 e 2000 sono state rilasciate autorizzazioni edilizie per

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

l'esecuzione dei lavori di ripristino della funzionalità, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con i grafici afferenti alle ultime pratiche edilizie, non si riscontrano difformità di interesse urbanistico, pertanto l'immobile risulta CONFORME alle vigenti disposizioni urbanistiche.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si ritiene di operare con due diverse metodologie di stima.

1. STIMA SINTETICA CON IL METODO COMPARATIVO

In applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo, è necessario attribuire all'immobile da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per quegli immobili, già venduti o posti in vendita su siti internet, che più si avvicinano all'immobile in esame sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione territoriale, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, alla consultazione delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.fallimenti.it, www.agenziadelterritorio.it, www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it, ed infine alla personale conoscenza del mercato immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il prezzo medio a camera. Non si ritiene di utilizzare altri parametri, quali il metro quadrato o il volume di costruzione, in quanto, come già detto, non è consentito il cambio della destinazione urbanistica da struttura alberghiera a civile abitazione o a locali commerciali.

I prezzi riscontrati, relativi ad immobili similari, oscillano tra € 35.000 ed € 45.000 a camera.

Alla luce di quanto esposto in particolare per lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato e delle dotazioni impiantistiche ed in considerazione del perdurare della crisi del settore

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

immobiliare ed alberghiero, nonché dalla crescente competizione delle strutture ricettive extra alberghiere (b&b, affittacamere, etc) che attenua fortemente la capacità dell'hotel di trarre profitto dal valore delle sue camere, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima possa essere di € 38.000 a camera. Da cui:

VALORE DI MERCATO = 12 camere x 38.000 €/camera = € 456.000,00 (euro quattrocentocinquantaseimila,00)

- Valore di mercato calcolato con metodo sintetico comparativo = € 456.000

2. STIMA ANALITICA CON IL METODO REDDITUALE

Questo metodo di stima consente di determinare analiticamente il valore di mercato di un bene in base alla capitalizzazione del reddito netto che il bene è in grado di produrre.

La formula per l'attualizzazione del reddito è la seguente:

V = R/I; dove

V = valore del bene da stimare

R = reddito costante

I = saggio di capitalizzazione

Nello specifico della struttura ricettiva in esame, essendo l'immobile gestito direttamente dalla società proprietaria, ai fini della ricerca del più probabile canone di locazione annuale si fa riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Ivi si rileva che gli immobili con destinazione terziaria ricadenti nella zona centrale di Caltanissetta (zona B4) hanno un valore di locazione variabile da un minimo di 4 ad un massimo di 5,9 €/mq per mese, riferito alla superficie lorda dell'immobile.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della struttura ricettiva, si ritiene congruo attribuire un valore di locazione pari a 5,5 €/mq per mese.

Operando i calcoli si ha:

Valore di locazione annuale lordo = 5,5 €/mq x 554,21 mq x 12 mesi = € 36.577,86

A questo dato devono essere detratte tutte le spese che il proprietario sostiene annualmente, per ottenere un reddito netto, quali le spese di manutenzione straordinaria, spese per servizi, spese per assicurazioni, aliquote di ammortamento, aliquote per imposte e tasse per un totale pari al 23% del reddito lordo derivante da locazione.

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

Operando i calcoli si ha:

Reddito netto = Reddito lordo – spese varie = € 36.577,86 – 23% = € 28.164,95

Il saggio di capitalizzazione rappresenta un elemento fondamentale del metodo estimativo che stiamo applicando. Esso normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento. Le oscillazioni del saggio di capitalizzazione, a grandi linee, variano per la tipologia di immobile in esame, tra il 6,5% ed il 7,5%.

Nel dettaglio, possedendo l'immobile una serie di caratteristiche demografiche e urbane poco appetibili (età dell'edificio, posizione, ambiente circostante, vetustà degli impianti), si ritiene congruo adottare il saggio di capitalizzazione del 7,2%.

A questo punto possiamo applicare la formula:

V = R/I = € 28.164,95 / 0,072 = 391.179,86 che si approssima a € 391.180 (trecentonovantunomilacentottanta)

- Valore di mercato calcolato con il metodo reddituale = € 391.180

****

Dei due valori ottenuti applicando diverse metodologie di calcolo si decide di scegliere quello che probabilmente si avvicina di più al valore reale, ossia la media aritmetica dei valori:

Valore del bene calcolato con la media aritmetica = (€ 456.000 + € 391.180) / 2 = € 423.590

Si ritiene opportuno, trattandosi di procedura esecutiva, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della asta giudiziaria, applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale del 5% ottenendo pertanto il seguente valore base d'asta:

- Valore base d'asta = € 423.590 – 5% = € 402.410 in c.t.

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

- Bene N° 1 - Albergo ubicato a Caltanissetta (CL) - Corso Vittorio Emanuele n. 119

  L'immobile insiste su un lotto di forma trapezoidale e si sviluppa su cinque livelli fuori terra così distribuiti:

  PIANO TERRA di circa mq 40 superficie lorda con un androne d'ingresso adibito a reception, due ripostigli e scala di accesso ai piani superiori dotata di dispositivo montascale;

  PIANO AMMEZZATO di circa mq 29 s. l. con un disimpegno e uno spogliatoio;

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

PIANO PRIMO di circa mq 280 s.l. con otto camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti sul corso Vittorio Emanuele, n. 1 su via Scovazzo e n. 4 su pozzo luce, un lungo corridoio e due ripostigli;

PIANO SECONDO di circa mq 145 s.l. con quattro camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti su corso Vittorio Emanuele, n. 1 su pozzo luce, un corridoio e due ripostigli;

PIANO TERZO COPERTURA di circa mq 136 con vano adibito a sala colazione, corridoio e n. 3 ripostigli. La struttura alberghiera è priva di spazi di pertinenza all'aperto e di area parcheggio per gli ospiti. In atto l'albergo, denominato "[redacted]" categoria 3 stelle, è gestito dalla società esecutata **** Omissis ****. Complessivamente la struttura alberghiera dispone di n. 12 camere di cui n. 6 matrimoniali, n. 4 triple e n. 2 singole per complessivi n. 26 posti letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 148, Sub. 6, Zc. 1, Categoria D2, Graffato 152/4 - 154/4 - 159/8

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

Valore di stima del bene: € 402.410,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Caltanissetta (CL) - Corso Vittorio Emanuele n. 119	554,21 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 402.410,00
				Valore di stima:	€ 402.410,00

Valore finale di stima: € 402.410,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, li 23/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarpulla Andrea Salvatore

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

ELENCO ALLEGATI:

Foto - Esterno ed interno dell'immobile pignorato

Certificato di agibilità / abitabilità - n. 45355 del 2001

N° 1 Visure e schede catastali

N° 1 Planimetrie catastali

Ispezione ipotecaria

Visura camerale società esecutata

Verbale di sopralluogo

PEC di trasmissione relazione di stima e ricevute di avvenuta consegna

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Caltanissetta (CL) - via Nino Savarese n.25

  L'immobile insiste su un lotto di forma trapezoidale e si sviluppa su cinque livelli fuori terra così distribuiti:

  PIANO TERRA di circa mq 40 superficie lorda con un androne d'ingresso adibito a reception, due ripostigli e scala di accesso ai piani superiori dotata di dispositivo montascale;

  PIANO AMMEZZATO di circa mq 29 s. l. con un disimpegno e uno spogliatoio;

  PIANO PRIMO di circa mq 280 s.l. con otto camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti sul corso Vittorio Emanuele, n. 1 su via Scovazzo e n. 4 su pozzo luce, un lungo corridoio e due ripostigli;

  PIANO SECONDO di circa mq 145 s.l. con quattro camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti su corso Vittorio Emanuele, n. 1 su pozzo luce, un corridoio e due ripostigli;

  PIANO TERZO COPERTURA di circa mq 136 con vano adibito a sala colazione, corridoio e n. 3 ripostigli. La struttura alberghiera è priva di spazi di pertinenza all'aperto e di area parcheggio per gli ospiti. In atto l'albergo, denominato "[redacted] categoria 3 stelle, è gestito dalla società esecutata **** Omissis ****. Complessivamente la struttura alberghiera dispone di n. 12 camere di cui n. 6 matrimoniali, n. 4 triple e n. 2 singole per complessivi n. 26 posti letto.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 148, Sub. 6, Zc. 1, Categoria D2, Graffato 152/4 - 154/4 - 159/8

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

  Destinazione urbanistica: Da visura della documentazione urbanistica, presso il comune di Caltanissetta, si rileva che l'immobile ricade in zona "A1 - La città feudale e dell'ottocento" del vigente P.R.G. la cui attività edificatoria è regolamentata dagli artt. 14-15 delle Norme di Attuazione nel rispetto della tipologia di interventi previsti dalla LR n. 13 del 10/07/2015 - "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici. Catalogazione delle tipologie edilizie dei centri storici."

  Prezzo base d'asta: € 402.410,00

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

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 402.410,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Caltanissetta (CL) - Corso Vittorio Emanuele n. 119		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 298, Part. 148, Sub. 6, Zc. 1, Categoria D2, Graffato 152/4 - 154/4 - 159/8	Superficie	554,21 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risulta adibito ad albergo, in esercizio con denominazione "H[redacted]. L'attuale destinazione ad albergo, categoria D/2, è stata acquisita nell'anno 2001 (anno di rilascio del certificato di agibilità). Nel suo insieme l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione. Tuttavia, in relazione all'attività turistico-alberghiera cui lo stesso è destinato ed in considerazione della vetustà degli impianti, realizzati circa 22 anni or sono, si ritiene che l'intera struttura necessiterebbe di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria e ristrutturazione con miglioramento degli impianti tecnologici e riattivazione dell'impianto centralizzato di climatizzazione.		
Descrizione:	L'immobile insiste su un lotto di forma trapezoidale e si sviluppa su cinque livelli fuori terra così distribuiti: PIANO TERRA di circa mq 40 superficie lorda con un androne d'ingresso adibito a reception, due ripostigli e scala di accesso ai piani superiori dotata di dispositivo montascale; PIANO AMMEZZATO di circa mq 29 s. l. con un disimpegno e uno spogliatoio; PIANO PRIMO di circa mq 280 s.l. con otto camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti sul corso Vittorio Emanuele, n. 1 su via Scovazzo e n. 4 su pozzo luce, un lungo corridoio e due ripostigli; PIANO SECONDO di circa mq 145 s.l. con quattro camere e annessi servizi igienici di cui n. 3 prospicienti su corso Vittorio Emanuele, n. 1 su pozzo luce, un corridoio e due ripostigli; PIANO TERZO COPERTURA di circa mq 136 con vano adibito a sala colazione, corridoio e n. 3 ripostigli. La struttura alberghiera è priva di spazi di pertinenza all'aperto e di area parcheggio per gli ospiti. In atto l'albergo, denominato [redacted] categoria 3 stelle, è gestito dalla società esecutata ****Omissis ****. Complessivamente la struttura alberghiera dispone di n. 12 camere di cui n. 6 matrimoniali, n. 4 triple e n. 2 singole per complessivi n. 26 posti letto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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