
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca San Francesco Credito Cooperativo S.c.a.r.l.- Canicattì

N. Gen. Rep. **000129/09**

Giudice Dr. Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Eugenio Agnello
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1100
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 326
C.F. GNLGNE72C07A089D- P.Iva 02467770844

con studio in Agrigento (Agrigento) Graceffo, 2

cellulare: 3382378603
fax: 02700568351
email: agnelloe@gmail.com

Beni in Casteltermini (Agrigento)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo sito in Casteltermini (Agrigento) frazione Contrada Malva' .

Composto da Complesso turistico - ricettivo, sito in Casteltermini (AG) in Contrada Malv, costituito da piano seminterrato o piano sottostrada, da piano terra e primo piano in elevazione, con area di pertinenza della superficie complessiva di circa mq 24.000

La struttura si sviluppa su una superficie coperta di circa di mq.5.000,00, articolata su due elevazioni fuori terra e circa mq.800,00 in seminterrato. Il piano terra, di circa mq.2.500,00, che ospita:

- a) un'accogliente ed ampia hall, dove ricevere ed intrattenere gli ospiti,
- b) il ristorante, ad uso dell'albergo ed aperto ai clienti esterni, con men alla carta,
- c) la sala MALVA, ad esclusivo uso di banchetti,
- d) la beauty farm area benessere,
- e) il bar-caffetteria,
- f) la parrucchieria,
- g) la cucina, ed i locali accessori alla stessa,
- h) gli uffici e la direzione e la sala riunioni,
- i) tutti i servizi accessori e di pertinenza ai primari, previsti dalla normativa.

Il primo piano, di circa mq.2.500,00, che ospita:

- a) la sala DEL RELAX che gode di vista sulla piscina, che funge da collegamento tra le ali dell'albergo, nelle quali si trovano le camere dell'albergo,
- b) il lato SUD dell'albergo, nel quale vi si trovano le camere dalla n.1 alla n.16 (in singola, in doppia - matrimoniale, in tripla e in quadrupla),
- c) il lato NORD dell'albergo, nel quale vi si trovano le camere dalla n.17 alla n.32 (in singola, in doppia - matrimoniale, in tripla e in quadrupla).

Infine nel piano interrato si trova l'area destinata ai magazzini, alle celle frigorifero, alla sala macchine, alla sala pompe, la sala macchine ascensore.

Sempre sullo stesso piano troviamo una pizzeria per uso ospiti interni ed esterni.

Di seguito l'elenco dettagliato dei locali:

Seminterrato

n2 locali deposito, n1 ripostiglio, n1 centrale termica, n1 locale autorimessa per 6 autovetture, n1 locale macchina ascensore, n1 disimpegno.

Terra - Lato destro

n1 locale sala riunione/conferenza, n1 locale Bar/intrattenimento, n1 sala Beauty (ambulatorio, pedicure, barbiere e parrucchiere), n1 vano centro benessere donne + n1 vano centro benessere uomini, n1 vano Hall centro benessere

n5 locali disimpegno, n4 locali spogliatoi con doccia, n1 vano ingresso, n4 locali sala massaggi, n2 locali ripostiglio + n2 locali ripostiglio biancheria, n1 w.c. con antibagno per portatori di handicap, n8 w.c. con rispettivi antibagno,

Terra - Centrale n1 vano Reception

Terra - Lato sinistro

n1 locale sala pranzo, n1 cucina, n1 magazzino + n1 locale lavaggio stoviglie + n1 locale dispensa + n1 locale deposito tovagliato, n1 locale guardaroba, n1 locale ambulatorio + n1 locale ripostiglio, n1 locale amministrazione + n3 locali ufficio, n7 vani ingresso e disimpegni, n2 locali spogliatoio, n2 locali servizi reparto ristorante, n2 wc. con antibagno per portatori di handicap, n16 wc. con rispettivi antibagno

Primo

n32 camere - ciascuna completa di wc con doccia, n2 androni - n5 corridoi

La struttura  iscritta alla C.C.I.A.A. di Agrigento con il codice di attivit n.55.IOAATECO.

La struttura  iscritta alla A.A.P.I.T di Agrigento con la classificazione di tre stelle. Posta al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **4877,68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in CASTELTERMINI foglio 44 mappale 620 categoria D/2, posto al piano S1-T-1, -rendita: 39.414,00.

Coerenze: CONTRADA MALVA` SNC piano: S1-T-1;

- A.1. **Terreno annesso:**
- A.2. **Cabina trasformazione elettrica:**
- A.3. **Parcheggi:**
- A.4. **Cortili / Giardino:**
- A.5. **Piscina:**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXX come proprietario, ove svolge l'attivit  "xxx"

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di finanziamento a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro XXXXXXXXXXX**, a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data

. 20.7.04 ai nn. 61440 iscritta in data 28.7.2004 ai nn, 19140/3671

importo ipoteca: € 350.000,00

importo capitale: € 525.000,00

(Ipoteca volontaria nascente da contratto di finanziamento del 20.07.2004 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, repertorio n° 61440, iscritta il 28.07.2004 ai nn° 19140/3671 a favore della Banca San Francesco Credito Cooperativo scarl e contro XXXXXX, per un montante di € 525.000,00 a fronte di una sorte di € 350.000,00, che grava sull'unit  censuaria oggetto di pignoramento immobiliare).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro XXXXXX** a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data

27.12.07 repertorio n° 70764 raccolta n° 23792 in data 25.1.08 ai nn. 2490/687

importo ipoteca: € 520.000,00

importo capitale: € 780.000,00

(Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 27.12.2007 ai rogiti del Notaio, Antonino Pecoraro, repertorio n° 70764 raccolta n° 23792, iscritta il 25.01.2008 ai un° 2490/687 a favore della Banca San Francesco Credito Cooperativo e contro XXXXXXcon sede in Casteltermini, per un montante di € 780.000,00 a fronte di una sorte di € 520.000,00, che grava sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto modificativo di mutuo ipotecario a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro XXXXXX** a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 27.12.07 repertorio n° 70767 raccolta n° 23795 in data 25.1.08 ai nn. 2493/690 relativa all'iscrizione n.3671 del 28.07.2004
importo ipoteca: € 350.000,00
importo capitale: € 520.000,00

(Ipoteca volontaria nascente da atto modificativo di mutuo ipotecario del 27.12.2007 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, repertorio n° 70767 raccolta n° 23795, iscritta il 25.01.2008 ai o 2493/690 relativa all'iscrizione n.3671 del 28.07.2004, a favore della Banca San Francesco Credito Cooperativo e contro La XXXXXX con sede in Casteltermini, per un montante di € 525.000,00 a fronte di una sorte di € 350.000,00, che grava sul cespite oggetto di pignoramento immobiliare).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto modificativo di mutuo ipotecario a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro XXXXXX**a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 9.04.10 ai nn. in data 27.12.07 repertorio n° 70768 raccolta n° 23796 in data 25.1.08 ai nn. 2494/691 relativa all'iscrizione n.12 del 3.1.2006
importo ipoteca: € 1.500.000,00
importo capitale: € 2.250.000,00

(Ipoteca volontaria nascente da atto modificativo di mutuo ipotecario del 27.12.2007 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, repertorio n° 70768 raccolta n° 23796, iscritta il 25.01.2008 ai un° 2494/691 relativa all'iscrizione n.12 del 03.01.2006, a favore della Banca San Francesco Credito Cooperativo e contro La XXXXXX con sede in Casteltermini, per un montante di € 2.250.000,00 a fronte di una sorte di € 1.500.000,00, che grava sull'unità immobiliare sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO cooperativo contro XXXXXX con sede in Casteltermini del 29.5.2009 repertorio n. 973 in data 15.06.09 ai nn. trascritto il 15.06.2009 ai numeri 15303/12120 (Atto di pignoramento immobiliare del 29.05.2009, repertorio no 973 trascritto il 15.06.2009 ai numeri 15303/12120 a favore della BANCA SAN FRANCESCO CREDITO cooperativo e contro la XXXXXX XXXXXX con sede in Casteltermini, che grava sugli immobili oggetto di esecuzione).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 20.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La XXXXXX Ctr Malva' - 92025 - Casteltermini (Ag) proprietario dal 31.7.03 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fabio Cutaia in pari data repert. n. 142499, trascr. il 4.8.03 ai nn. 15433/13427. Riguardo l'elencazione dei passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio si rimanda alla relazione sulla storia ventennale compiuta dallo Studio Argento in data 18.9.09 riscontrabile negli atti della esecuzione forzata in essere.

Si è voluto riportare qui tra virgolette la storia ventennale citata:

"L'unità immobiliare sopra descritta, sottoposta ad esecuzione forzata immobiliare, si appartiene alla società denominata XXXXXX con sede in Casteltermini per la piena proprietà, avendola costruita sull'appezzamento di terreno acquistato con l'atto di compravendita del 31.07.2003 ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia, repertorio n° 142499, atto trascritto il 04.08.2003 ai nn° 15433/13427 da potere dei signori XXXXXX XXXXXX nato e XXXXXX nato

Per la costruzione di detto fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Casteltermini Concessione Edilizia del 08.08.2003 trascritta il 05.09.2003 ai nn° 17274/15079.

I signori XXXXXX erano divenuti proprietari

del predetto appezzamento di terreno per l'intera piena proprietà nel seguente modo:

- per avere ricevuto la quota di 1/2 ciascuno in usufrutto mediante atto di donazione del 23.01.1994 ai rogiti del Notaio Giuseppe Saieva, repertorio no 48219 raccolta n° 14943, atto trascritto il 26.01.1994 ai nn° 1740/1513 da potere dei coniugi XXXXXX XXXXXX nato e XXXXXX nata a

- per avere acquistato la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà in virtù di atto di compravendita del 24.04.1993 ai rogiti del Notaio Giuseppe Saieva, repertorio n° 44330 raccolta n° 13888, trascritto il 06.05.1993 ai un° 7454/6571 da potere dei signori XXXXXX nata ; XXXXXX nata a Pietraperzia il , XXXXXXnata a e XXXXXX XXXXXX nata

Si precisa che mediante quest'ultimo atto i sopra menzionati coniugi XXXXXX XXXXXX ne avevano acquistato usufrutto.

Infine l'appezzamento di terreno era pervenuto ai signori XXXXXX

XXXXXX per la quota di 2/9 ciascuno in piena proprietà ed alla

signor XXXXXX per la quota di 1/3 in piena proprietà in forza di successione

ereditaria legittima aperta il 27.09.1986 in morte di XXXXXXnato a

denuncia n° 35 volume n° 547, trascritta il 8.5.1996 ai

nn° 8370/7429."

Riferito limitatamente a: L'atto di compravendita si riferisca al terreno su cui ha costruito il fabbricato oggetto dell'esecuzione forzata

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 21/02 per lavori di costruzione di un complesso socio — assistenziale, da adibire a casa albergo con opere annesse da realizzarsi in questa c.da 'Malva' — Patto Territoriale Magazzolo Platani S.M.A.P. sul lotto di terreno distinto in. Catasto al foglio n°44, p.lle 100—107—109—110—117—120—232—235 e 237; intestata a XXXXXX nato ad XXXXXX nella qualità di Amministratore Unico della Società "XXXXXX XXXXXX S Concessione Edilizia rilasciata in data 21.06.02- n. prot. 21/02

P.E. n. 10/03 per lavori di Variante alla Concessione 21/02: costruzione di un complesso socio - assistenziale, da adibire a casa albergo con opere annesse da realizzarsi in questa c.da 'Malv ' — Patto Territoriale Magazzolo Platani S.MA.P. sul lotto di terreno distinto in. Catasto al foglio n°44, p.lle 100—107—109—110—117—120—232—235 e 237; intestata a XXXXXX nato nella qualit  di Amministratore Unico della Societ  "XXXXXX". Concessione

Edilizia rilasciata in data 8.08.03- n. prot. 10/03

P.E. n. 24/04 per lavori di Variante alla Concessione 10/03: costruzione di un complesso socio - assistenziale, da adibire a casa albergo con opere annesse da realizzarsi in questa c.da 'Malv ' — Patto Territoriale Magazzolo Platani S.MA.P. sul lotto di terreno distinto in. Catasto al foglio n°44, p.lle 100—107—109—110—117—120—232—235 e 237; intestata a XXXXXX nato , nella qualit  di Amministratore Unico della Societ  "XXXXXX". Concessione

Edilizia rilasciata in data 8.10.04- n. prot. 24/04 l'agibilit    stata rilasciata in data 10.8.2005 pratica. 9820/2005

Descrizione albergo di cui al punto A

Piena propriet  per la quota di 1000/1000 di albergo sito in Casteltermini (Agrigento) frazione Contrada Malva' .

Composto da Complesso turistico - ricettivo, sito in Casteltermini (AG) in Contrada Malv , costituito da piano seminterrato o piano sottostrada, da piano terra e primo piano in elevazione, con area di pertinenza della superficie complessiva di circa mq 24.000

La struttura si sviluppa su una superficie coperta di circa di mq.5.000,00, articolata su due elevazioni fuori terra e circa mq.800,00 in seminterrato. Il piano terra, di circa mq.2.500,00, che ospita:

- a) un'accogliente ed ampia hall, dove ricevere ed intrattenere gli ospiti,
- b) il ristorante, ad uso dell'albergo ed aperto ai clienti esterni, con men  alla carta,
- c) la sala MALVA, ad esclusivo uso di banchetti,
- d) la beauty farm area benessere,
- e) il bar-caffetteria,
- f) la parrucchiera,
- g) la cucina, ed i locali accessori alla stessa,
- h) gli uffici e la direzione e la sala riunioni,
- i) tutti i servizi accessori e di pertinenza ai primari, previsti dalla normativa.

Il primo piano, di circa mq.2.500,00, che ospita:

- a) la sala DEL RELAX che gode di vista sulla piscina, che funge da collegamento tra le ali dell'albergo, nelle quali si trovano le camere dell'albergo,
- b) il lato SUD dell'albergo, nel quale vi si trovano le camere dalla n.1 alla n.16 (in singola, in doppia - matrimoniale, in tripla e in quadrupla),
- c) il lato NORD dell'albergo, nel quale vi si trovano le camere dalla n.17 alla n.32 (in singola, in doppia - matrimoniale, in tripla e in quadrupla).

Infine nel piano interrato si trova l'area destinata ai magazzini, alle celle frigorifero, alla sala macchine, alla sala pompe, la sala macchine ascensore.

Sempre sullo stesso piano troviamo una pizzeria per uso ospiti interni ed esterni.

Di seguito l'elenco dettagliato dei locali:

Seminterrato

n 2 locali deposito, n 1 ripostiglio, n 1 centrale termica, n 1 locale autorimessa per 6 autovetture, n 1 locale macchina ascensore, n 1 disimpegno.

Terra - Lato destro

n 1 locale sala riunione/conferenza, n 1 locale Bar/intrattenimento, n 1 sala Beauty (ambulatorio, pedicure, barbiere e parrucchiere), n 1 vano centro benessere donne + n 1 vano centro benessere uomini, n 1 vano Hall centro benessere

n 5 locali disimpegno, n 4 locali spogliatoi con doccia, n 1 vano ingresso, n 4 locali sala massaggi, n 2 locali ripostiglio + n 2 locali ripostiglio biancheria, n 1 w.c. con antibagno per portatori di handicap, n 8 w.c. con rispettivi antibagno,

Terra - Centrale n 1 vano Reception

Terra - Lato sinistro

n 1 locale sala pranzo, n 1 cucina, n 1 magazzino + n 1 locale lavaggio stoviglie + n 1 locale dispensa + n 1 locale deposito tovagliato, n 1 locale guardaroba, n 1 locale ambulatorio + n 1 locale ripostiglio, n 1 locale amministrazione + n 3 locali ufficio, n 7 vani ingresso e disimpegni, n 2 locali spogliatoio, n 2 locali servizi reparto ristorante, n 2 wc. con antibagno per portatori di handicap, n 16 wc. con rispettivi antibagno

Primo

n 32 camere - ciascuna completa di wc con doccia, n 2 androni - n 5 corridoi

La struttura   iscritta alla C.C.I.A.A. di Agrigento con il codice di attivit  n.55.IOAATECO.

La struttura   iscritta alla A.A.P.I.T di Agrigento con la classificazione di tre stelle. posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **4877,68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXX con sede in
CASTELTERMINI foglio 44 mappale 620 categoria D/2, posto al piano S1-T-1, - rendita:
39.414,00.

Coerenze: CONTRADA MALVA` SNC piano: S1-T-1;

L'edificio è stato costruito nel 2002-2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Contrada Malv` - Casteltermini (AG) di interno,
ha un'altezza interna di circa 4.55 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale, di variante al PRG, n.20
del 9.3.2001 l'immobile è identificato nella zona F6 - Area per attrezzature di tipo socio
assistenziale

Norme tecniche ed indici: Concessione Edilizia 21/2002 del 21.6.2002

Concessione Edilizia di Variante 10/2003 del 8.8.2003 :

(- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato il locale destinato a riserva idrica sarà
destinato a locale lavanderia e stireria, mentre quello destinato a lavanderia e stireria sarà destinato
a magazzino;

- Diversa sistemazione degli spazi interni a piano primo;

- Diversa sistemazione delle scale di accesso a piano primo;

- Realizzazione di n°4 scale antincendio;

- Eliminazione di un piano secondo (3° piano ft.) rispetto a quanto autorizzato con la C.E.
21/2002;)

Concessione Edilizia di Variante 24/2004 del 8.10.2004 :

(- Modifiche alla distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;

- Modifiche alla distribuzione al piano terra in relazione alla zona cucina e sala da pranzo, zona
benessere ed uffici;

- Modifiche al primo piano relativamente alla nuova ubicazione dei vani W.C.: delle cellule
residenziali ricavati all'interno e da ventilare con sistema daerazione forzata collegata all'esterno;

- Diversa sagomatura del tetto di copertura, sempre con un sistema di falde inclinate ma con
giacitura modificata;

- Non realizzazione delle scale esterne, prevedendosi per lesodo, in caso di emergenza, la messa in
sicurezza delle scale interne e la sostituzione di una scala esterna con una passerella di esodo con
pendenza non superiore a 8%;

Concessione Edilizia di Variante e in Sanatoria 16999/2004 del 2.2.2005

Autorizzazione di Agibilità del 10.5.2005

Autorizzazione al cambio di destinazione d'uso 99820/2005 del 29.7.2005

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
S1- Pizzeria (in pianta deposito)	Sup. reale lorda	75,00	1,00	75,00
S1- Centrale Termica	Sup. reale lorda	79,00	1,00	79,00
S1- Autorimessa	Sup. reale lorda	185,00	1,00	185,00
S1- Deposito 2	Sup. reale lorda	183,00	1,00	183,00
P0- Bar e Sala Congressi	Sup. reale lorda	366,45	1,00	366,45
P0- Centro Fitness	Sup. reale lorda	366,45	1,00	366,45
P0- Uffici	Sup. reale lorda	366,45	1,00	366,45
P0- Ristorante/Cucina	Sup. reale lorda	366,45	1,00	366,45
P0- Ingresso	Sup. reale lorda	260,70	1,00	260,70
P0- Corpo Scala a Nord	Sup. reale lorda	55,88	1,00	55,88
P0- Porticati (n.4)	Sup. reale lorda	172,40	0,50	86,20
P1- Camere (n.4 blocchi - 32 Camere)	Sup. reale lorda	1 638,20	1,00	1 638,20
P1- Androne	Sup. reale lorda	260,70	1,00	260,70
P1- Corpo Scala a Nord	Sup. reale lorda	55,88	1,00	55,88
P0- Corpo Scala a SUD	Sup. reale lorda	64,60	1,00	64,60

<u>P1- Corpo Scala a SUD</u>	Sup. reale lorda	64,60	1,00	64,60
<u>P1- Balconi camere Interni cortile</u>	Sup. reale lorda	123,60	0,50	61,80
<u>P1- Balconi camere Esterni edificio</u>	Sup. reale lorda	193,32	0,50	96,66
	Sup. reale lorda	4 877,68		4 633,02

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo. Note: La struttura è dotata di un impianto antincendio che rispetta in ognipassaggio la normativa vigente in materia, con quadro generale di sgancio e sottoquadri per le varie zone e una riserva idrica di circa 200.000 litri di acqua con accumulo in cisterne prefabbricate di cemento armato poste a valle della struttura. Gli allarmi sono collegati alla rete telefonica pubblica, con sgancio automatico.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo. Note: La struttura è dotata di 2 impianti di sollevamento oleodinamici della società CEAM S.p.a.. Sono del tipo montalettighe con fermata automatica al piano, nel rispetto della normativa vigente in materia; n.2 quadri generali di riferimento. Gli allarmi sono collegati alla rete telefonica pubblica, con aggancio automatico in emergenza.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone.
Note: La struttura è dotata di un impianto di climatizzazione reso autonomo per le varie zone comuni della struttura con singole macchine adeguate al fabbisogno. Nelle varie camere il servizio è fornito autonomamente mediante delle macchine con plit posti a parete, della potenza di 9000 BTU.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.
Note: La struttura è dotata di un impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata della Riello, a camera stagna, alimentato a gas metano, direttamente collegato alla rete di distribuzione pubblica. Il sistema è stato concepito ad ombrello, con ricircolo di acqua calda in doppia mandata; n.2 pompe di spinta, di cui una in riserva, con una riserva di acqua calda al bollitore di 3.000 litri.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.
Note: La struttura è dotata di un impianto idrico direttamente collegato mediante una condotta propria ed autonoma alla rete di distribuzione pubblica (EAS) del centro abitato. L'impianto centralizzato, con ricircolo di acqua calda; n.2 pompe di mandata, di cui una in riserva. La riserva idrica è di circa 320.000 litri di acqua con accumulo in cisterne prefabbricate di cemento amato poste a valle della struttura.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: La struttura è dotata di un impianto di depurazione del tipo biologico a fanghi attivi ad ossidazione con simultanea stabilizzazione dei fanghi di esubero e ricircolo in vallone delle acque biologicamente depurate. Impianto è a valle della struttura, adiacente l'impianto per l'antincendio.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: La struttura è dotata di un impianto elettrico nel rispetto della normativa vigente, con propria cabina ENEL in alta tensione, direttamente collegata ad un quadro generale e successivamente ai sottoquadri per le varie zone.
La struttura è dotata di un gruppo elettrogeno PRAMAC GSW 85-500 di Kw 250,00, per una autonomia di esercizio di 36 ore, che assicura una costante fornitura di energia elettrica; lo stesso si attiva in maniera automatica in caso di black out elettrico.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: La struttura è dotata di un impianto telefonico centralizzato, con accesso alla rete pubblica dalla varie stanze e controllo monitorato dalle centraline poste nel ricevimento.
- Telematico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: La struttura è dotata di un impianto internet centralizzato, operante mediante ripetitori montati in ogni area della struttura con accesso mediante una chiave cifrata dalla varie stanze.

Accessori:

A.1. Terreno annesso: vedi descrizione e stima alla pagina 14

Sviluppa una superficie complessiva di 22000
Destinazione urbanistica: F6 - Attrezzature Impianti Privati Uso Pubblico

**A.2. Cabina
trasformazione
elettrica:**

A.3. Parcheggio:

Sviluppa una superficie complessiva di 3500

A.4. Cortili / Giardino:

è posto al piano terra.

A.5. Piscina:

è posto al piano terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Casteltermini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
S1- Pizzeria (in pianta deposito)	75,00	€ 1.000,00	€ 75.000,00
S1- Centrale Termica	79,00	€ 1.000,00	€ 79.000,00
S1- Autorimessa	185,00	€ 1.000,00	€ 185.000,00
S1- Deposito 2	183,00	€ 1.000,00	€ 183.000,00
P0- Bar e Sala Congressi	366,45	€ 1.000,00	€ 366.450,01
P0- Centro Fitness	366,45	€ 1.000,00	€ 366.450,01
P0- Uffici	366,45	€ 1.000,00	€ 366.450,01
P0- Ristorante/Cucina	366,45	€ 1.000,00	€ 366.450,01
P0- Ingresso	260,70	€ 1.000,00	€ 260.700,01
P0- Corpo Scala a Nord	55,88	€ 1.000,00	€ 55.880,00
P0- Porticati (n.4)	86,20	€ 1.000,00	€ 86.200,00
P1- Camere (n.4 blocchi - 32 Camere)	1 638,20	€ 1.000,00	€ 1.638.199,95
P1- Androne	260,70	€ 1.000,00	€ 260.700,01
P1- Corpo Scala a Nord	55,88	€ 1.000,00	€ 55.880,00
P0- Corpo Scala a SUD	64,60	€ 1.000,00	€ 64.600,00
P1- Corpo Scala a SUD	64,60	€ 1.000,00	€ 64.600,00
P1- Balconi camere Interni cortile	61,80	€ 1.000,00	€ 61.800,00
P1- Balconi camere Esterni edificio	96,66	€ 1.000,00	€ 96.660,00
	4 633,02		€ 4.633.020,02

- Valore accessori:	€ 560.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.193.020,02
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.193.020,02

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	albergo con annesso terreno annesso, cabina A trasformazione elettrica, parcheggi, cortili / giardino, piscina.	4877,68	€ 5.193.020,02	€ 5.193.020,02

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 778.953,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.414.067,02

Relazione lotto 001 creata in data 10.5.10
Codice documento: E002-09-000129-001

il perito
Ing. Eugenio Agnello

Accessori:

- A.1. Terreno annesso:** Sviluppa una superficie complessiva di 22000
€ 300.000 Destinazione urbanistica: F6 - Attrezzature ed impianti privati ad uso pubblico
- A.2. Cabina elettrica:** La struttura è dotata di un impianto elettrico, con propria cabina ENEL in media tensione, direttamente collegata ad un quadro generale e successivamente ai sottoquadri per le varie zone.
€ 80.000 La struttura è dotata di un gruppo elettrogeno PRAMAC GSW 85-500 di Kw 250,00, per una autonomia di esercizio di 36 ore, che assicura una costante fornitura di energia elettrica; lo stesso si attiva in maniera automatica in caso di black out elettrico.
- A.3. Parcheggi:** La struttura alberghiera è dotata di tre aree adibite al parcheggio di esclusivo uso dei clienti, per un totale di circa mq.3.500,00, per un totale di circa n.150 posti macchina e di n. 10 posti destinati ai pullman e di un area di circa mq. 500,00 adibita al personale dell'albergo.
€ 30.000
- A.4. Giardino/Cortili:** Ospitano piante esotiche e prato inglese, dove si realizzano banchetti di diversa finalità; il giardino posto a Nord ospita la piscina e una vista sulla Valle del Platani. La capienza è tale che possono ospitare circa n.400 persone
€ 70.000
- A.5. Piscina:** è posto al piano terra.
€ 80.000 Ha una vasca a forma irregolare, che raggiunge una profondità massima di m.2,20, per un'estensione complessiva di mq.200,00 circa; depurata con il sistema a SKIMMER. Il giardino di pertinenza alla piscina è dotato di un ampio e attrezzato solarium;.