

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Dott.ssa Maria Angela CHISARI in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare N° 63/2020 R.E.S. promossa da [REDACTED]

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 02/03/2023, il G.E. dott.ssa Maria Angela CHISARI, nominava esperto stimatore nella causa in epigrafe il sottoscritto, Geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 13/03/2023 e sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievole;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistiche/edilizie.
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono.

- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, inopponibili all'acquirente che saranno cancellati.
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati.
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.
- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile.
- t. tenga conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene.
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.
- v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza.
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota.

Descrizione del mandato.

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione

di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.



l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n.verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o.verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);



t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente. L'ill.mo Giudice Dott.ssa **Maria Angela CHISARI** assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 90 (novanta) dal giuramento/accettazione del 13/03/2023**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e fissa la data dell'**udienza per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 25/09/2023**. La relazione sarà inviata alle parti **almeno 30 gg. prima dell'udienza.**

a. identifichi esattamente i beni pignorati.

Le operazioni peritali e d'identificazione dell'immobile hanno avuto luogo il giorno 6 del mese di aprile 2023 dalle ore 9,30 fino alle 14,30 e successivamente proseguite il giorno 11 del mese di aprile dalle 9,30 alle 14,30. Lo scrivente ha comunicato la data prevista per il sopralluogo alla parte esecutata tramite lettera raccomandata, inviata il

18/03/2023 con ricevuta di ritorno esitata, e con p.e.c. alla parte procedente, rappresentata dall'Avvocato [REDACTED] ed al professionista delegato alla custodia Avvocato [REDACTED] (allegato A- verbale sopralluogo). Il giorno predisposto al sopralluogo il liquidatore pro tempore [REDACTED] consente al sottoscritto di iniziare le operazioni peritali con il collaboratore, alla presenza dell'Avvocato [REDACTED]

Si procede pertanto ai rilievi planimetrici e fotografici della struttura alberghiera, ubicata nel Comune di Nicolosi Strada Provinciale-92 in toponomastica via Etnea n. 160. Tutta la struttura ricettiva è costituita esternamente da un ampio piazzale antistante che si estende per circa 7.333 mq attorno ai corpi di fabbrica ed è recintata con muretti sormontati da ringhiere in ferro e con tre ingressi carrabili, due con cancelli scorrevoli (uno su detta strada provinciale, l'altro ad angolo tra via Mascagni e S.P.92) il terzo con ante su via Mascagni, utilizzabile per i servizi. I confini sono delimitati a sud e a ovest dalla strada provinciale SP. 92, a est dalla via Pietro Mascagni, a nord con altra ditta, particella 215 in cui è ubicata una ex cava di basalto (salto delle rose). Catastalmente l'intera struttura è censita al catasto del Comune di Nicolosi [REDACTED] e comprende sia la parte esterna che tre fabbricati, distinti in CORPO OVEST e CORPO EST, uniti fra loro dal terzo corpo di fabbrica detto CORPO CENTRALE, il tutto con annesse pertinenze e dipendenze.

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 23/01/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 08/02/2021 al numero 3260 di registro particolare e 4544 di registro generale, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a NICOLOSI (CT) via [REDACTED], a cui è intestato il seguente immobile per diritto di piena proprietà che risulta ubicato nel

Comune di Nicolosi (CT) in via Etna n. 160 (S.P.92). Riportato in catasto fabbricati del Comune di Nicolosi (CT) al **foglio 23 particella 355**, categ. D/2 **Alberghi e pensioni**. Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante alla parte debitrice esecutata, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

Come attestato nella relazione notarile, in base ai registri esibiti presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Catania, l'immobile è riportato in catasto fabbricati del Comune di Nicolosi (CT) al foglio 23, particella 355, cat. D/2 Alberghi e pensioni, risulta di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro presso la Camera di Commercio del Sud Est Sicilia, con codice fiscale [REDACTED], per essere alla società pervenuto in dipendenza dell'atto di conferimento in società contenuto nel verbale di assemblea ricevuto il 5 luglio 2019, dal Notaio Michele Sipione, di Catania, trascritto il 15 luglio 2019 ai nn. 28412/20959 da potere dei signori [REDACTED] nata a Nicolosi il 18 aprile 1955 e [REDACTED] nato a Nicolosi il 4 gennaio 1960. Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] quanto in oggetto era pervenuto in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED], nato a Nicolosi il 22 luglio 1928, deceduto l'11 novembre 2009, giusta dichiarazione di successione registrata a Catania il 05 ottobre 2010 al n. 3811, vol. 9990 trascritta il 05 novembre 2010 ai nn. 59077/37449, l'accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato [REDACTED] è stata trascritta in data 20 aprile 2012 ai nn. 20655/16927. Si precisa che il coniuge [REDACTED], nata a Paternò il 14 novembre 1933 ha rinunciato all'eredità di [REDACTED] giusta verbale di rinuncia all'eredità n.



58/10 R.N.C. del 31 agosto 2010 - Tribunale di Catania – sezione distaccata di Belpasso.

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti alla parte esecutata, in proseguo a quanto descritto al precedente

paragrafo:

successivamente alla rinuncia di [REDACTED], nata a Paternò il 14 novembre 1933 che ha rinunciato all'eredità di [REDACTED] giusta verbale di rinuncia all'eredità n. 58/10 R.N.C. del 31 agosto 2010 - Tribunale di Catania – sezione distaccata di Belpasso. Al signor [REDACTED] quanto in oggetto era a sua volta pervenuto, per accessione, per essere stato costruito su terreno a sua volta pervenuto come segue:

* **la particella 355** in dipendenza dell'atto di compravendita ricevuto in data 5 luglio 1972 dal Notaio Maria Galvagno-Desti trascritto il 7 luglio 1972 ai nn. 24734/20105;

* **la particella 362** in dipendenza dell'atto di compravendita ricevuto in data 28 luglio 1972 dal Notaio Maria Galvagno-Desti trascritto il 22 agosto 1972 ai nn. 29768/24371;

* **la particella 454 (ex 215/b)** in dipendenza dell'atto di compravendita ricevuto in data 28 luglio 1972 dal Notaio Maria Galvagno-Desti trascritto il 22 agosto 1972 ai nn. 29769/24372.

e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica (allegato – I) si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il

decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. L'immobile oggetto della presente relazione alla data del 24 maggio 2021 a carico della società [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzata, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 2 luglio 2020 ai nn. 25207/2614, nascente da decreto ingiuntivo del 30 dicembre 2019 emesso dal Tribunale di Catania a favore della società** [REDACTED]

[REDACTED] **srl in liquidazione, per un montante di euro 300.000,00 sull'immobile in oggetto;**

- **pignoramento trascritto l'8 febbraio 2021 ai nn. 4544/3260 a favore della società** [REDACTED] **srl in liquidazione sull'immobile in oggetto.**

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.

Dalle recenti ricerche catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti al catasto fabbricati del Comune di Nicolosi:

complesso edilizio adibito ad albergo sito nel Comune di Nicolosi, via Etna n. s.n. (già Strada Provinciale 92 Nicolosi-Etna), insistente su un tratto di terreno esteso complessivamente - incluse le aree di sedime dei fabbricati e le aree esterne costituenti pertinenze esclusive – metri quadrati settemilatrecentotrentatré (mq.7.333) circa, e comunque per quanto si trova, costituito da due corpi di fabbrica principali, denominati CORPO OVEST e CORPO EST, uniti fra loro da un terzo corpo di fabbrica detto CORPO CENTRALE, il tutto con annesse pertinenze e dipendenze, e precisamente:

CORPO OVEST

Articolato su due livelli fuori terra:

- piano terra suddiviso in due aree: la prima area composta da un'entrata principale con spazio antistante, un grande vano adibito ad "hall" con annesso salone ed area accettazione, un vano scala per i piani superiori e un vano scala per il piano inferiore,



un vano guardaroba, due wc e vano ufficio; la seconda area composta da un grande vano adibito a ristorante con annessa terrazza a livello, una cucina con annesso locale lavastoviglie, un vano montacarichi, il bar e due wc;

- piano primo suddiviso in due aree: la prima area, sovrastante la hall, composta da sette camere con bagno e antibagno, due terrazze a livello, due wc, un vano accessorio e un vano scala; la seconda area, sovrastante il ristorante, composta da un grande salone, un'area amministrazione, tre camere con bagno e antibagno;

CORPO EST

articolato su quattro livelli fuori terra:

- piano terra-rialzato, composto da dodici camere con bagno e antibagno, vano scala e vano ascensore;

- piano primo, composto da dodici camere con bagno e antibagno, vano scala e vano ascensore;

- piano secondo, composto da dodici camere con bagno e antibagno, vano scala e vano ascensore;

- piano terzo (sottotetto), composto da dodici alloggi per personale oltre servizi, ripostigli, vano scala e vano ascensore;

CORPO CENTRALE

ubicato al piano seminterrato, accessibile mediante rampe sia dall'esterno che dall'interno di entrambi i corpi principali, composto da un locale pizzeria-bar con annessi servizi igienici, un locale lavanderia e stireria, un locale autoclave, un magazzino, una piccola centrale termica, tre celle frigorifere, un grande vano deposito e una cisterna d'acqua.

Detto intero complesso edilizio confina, nell'insieme: con via Etna e con le particelle 215, 361 e 473 del Catasto Terreni di Nicolosi, salvi altri.



Nel Catasto Fabbricati di Nicolosi al foglio 23, particella 355, via Etnea, n.sn, piano T-S1-1-2-3, categoria D/2, rendita euro 29.173,00, intestato a [REDACTED], con sede in Nicolosi, codice fiscale 04364420879. Derivante da atto del 05/07/2019, Pubblico ufficiale SIPIONE Michele con sede a Catania (CT) repertorio n. 8789 – CONFERIMENTO IN SOCIETA' nota presentata con modello unico n. 20959.1/2019 Reparto PI di Catania in atti dal 15/07/2019 (allegati C – D certificazione e planimetrie catastali).

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

L'unità immobiliare è censita ai fabbricati dell'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania, al *Foglio 23 Particella 355* e risulta *destinata a struttura ricettiva a pagamento*. La destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto del procedimento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, è denominata "Zona Tr" per aree risorsa per la ricettività e le attività compatibili esistenti. Il terreno ricade all'interno dell'area del Piano Paesaggistico con livello di tutela 1-contesto 18b "Paesaggio urbano di Catania e del suo hinterland ed aree di interesse archeologico comprese". I vincoli a cui è sottoposto l'immobile sono Paesaggistico, Idrogeologico e Sismico.

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie.

Il fabbricato veniva edificato nell'anno 1968, con regolare nulla osta per esecuzione lavori edili n. 968 del 22/05/1967 variante con licenza edilizia n.1133 del 20/08/1968, infine regolata dalla variante nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n.1892 del 22 maggio 1970. In data 27/03/1986 prot. N. 2905 veniva presentata istanza di sanatoria dal sig. [REDACTED], ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, per la realizzazione del piano cantinato che unisce i due corpi preesistenti e per l'ampliamento del c.d. "corpo est". Si rilevano irregolarità per incoerenza tra i grafici di

quest'ultima concessione rispetto all'attuale stato di fatto nel collegamento tra la zona cucina e il seminterrato, eseguito con scala interna e graficamente rappresentato come un vano. Risulta installata scala in ferro per sortita di sicurezza dal piano primo corpo ovest sala congressi balconata esterna ed una scivola in ferro per abbattimento barriere architettoniche per accesso alle camere del corpo est dal piano rialzato. Tali interventi non necessitano autorizzazioni in quanto non alterano la sagoma dell'edificio. Si riscontra che, per la normativa di sicurezza degli impianti di rilevamento antincendio e del rischio di innesco elettrico, quelli presenti non possono ritenersi efficienti dopo tanto tempo di chiusura della struttura ricettiva e senza verifiche periodiche, ragion per cui devono essere tutti verificati, ricollaudati ed integrati secondo le attuali norme in vigore. Si rileva inoltre la sostanziale carenza sotto il profilo energetico di tutta la struttura alberghiera, aggravata dall'ubicazione dell'immobile in quota piedemontana, con maggiori escursioni termiche. Inoltre, gli impianti specifici per la ristorazione sono obsoleti e dismessi, quelli per servizi igienici, cucine, aereazione, condutture elettriche e idriche sono da verificare e conformare secondo le attuali norme (Allegati E – G).

i. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

Si rileva al piano terra del corpo ovest, nella zona cucina, che di fatto esiste una scala di collegamento tra il seminterrato (corpo centrale) e il piano terra, graficamente riportato come un vano wc. Al piano soprastante si rilevano minime variazioni nelle porte di accesso alle stanze, con l'eliminazione di alcune porte ed altri varchi inseriti. Nel corpo centrale seminterrato si nota l'aggiunta di una tramezzatura divisoria nel deposito. Nel corpo est si notano altre piccole variazioni di tramezzature aggiunte o eliminate nei piani terra- primo e secondo. Le suddette variazioni possono essere regolarizzate con una CILA (postuma) quindi con sanzione di € 1000 più spese tecniche e di presentazione, riconfermando l'efficienza e conformità degli impianti.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono



Le variazioni di fatto rilevate rispetto al progetto e alla catastazione non autorizzate nella distribuzione interna dei vani o per apertura di varchi ed eliminazione di porte interne possono essere regolarizzate come già descritto, per poi procedere ad aggiornamento catastale planimetrico con Docfa relativamente ad ogni piano considerato. Il Prezzo per ogni denuncia di variazione catastale è di € 500.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

Gli immobili non risultano sottoposti a emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

Inesistenti per la tipologia dell'immobile.

n.verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale

Inesistenti per la tipologia dell'immobile.

o.verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Gli immobili non risultano gravati da vincoli da censo, livello o uso civico.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Inesistente per la tipologia dell'immobile.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati

Gli immobili sono in custodia al Professionista delegato, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo dello stesso.

r. elenchi ed individui i beni.

L'immobile, consistente in una struttura alberghiera, è ubicato nel Comune di Nicolosi (CT), in via Etna n. 160 che corrisponde alla Strada Provinciale N. 92 Nicolosi-Etna; la zona è periferica rispetto al centro urbano, il contesto circostante è caratteristico della zona montana dell'Etna, vicinissimo alla pineta dei Monti Rossi, meta turistica del paese; nelle vicinanze si trovano altre strutture alberghiere simili. La zona è ben collegata ed accessibile con mezzi pubblici e privati. La struttura è composta da un

complesso edilizio che si estende in tre corpi di fabbrica che insistono su di un terreno corrispondente catastalmente alla particella 355. I confini sono delimitati a sud e a ovest dalla strada provinciale SP. 92, a est dalla via Pietro Mascagni, a nord da altra ditta con particella 215 in cui è ubicata una ex cava di basalto (salto delle rose). La struttura ricettiva è costituita esternamente da un ampio piazzale che si estende complessivamente per circa 7.333 mq attorno ai corpi di fabbrica e costituisce la parte esterna, recintata con muretti sormontati da ringhiere in ferro e con tre ingressi carrabili, due con cancelli scorrevoli (uno su detta strada provinciale, l'altro ad angolo tra via Pietro Mascagni e S.P.92) il terzo con ante incernierate in ferro e utilizzabile per i servizi (su via P. Mascagni). Catastalmente l'intera struttura alberghiera è censita al catasto del Comune di Nicolosi al foglio 23 particella 355 e comprende sia la parte esterna carrabile del piazzale che i due fabbricati distinti in CORPO OVEST e CORPO EST, uniti fra loro dal terzo corpo di fabbrica detto CORPO CENTRALE (vedi allegati F); sono inoltre annesse pertinenze e dipendenze quali corpi tecnici per servizi, il locale della centrale termica (seminterrato con accesso e scala esterna), il vano pompe antincendio, il locale autoclavi, il casotto esterno isolato (ubicato a confine nord) per serbatoio gpl e, a confine sud, la cabina elettrica enel con gruppo elettrogeno in alternativa. Il fabbricato del **corpo ovest** con ingresso principale alla struttura si sviluppa su due elevazioni fuori terra, in cui sono ubicate: a piano terra la hall, la zona ricezione, il locale ristorazione con bar e le cucine; al **piano primo** la sala congressi, un'area cucina ausiliaria in sovrapposizione alla sottostante, **n. 7 camere ospiti** con servizi interni, la zona direzione e uffici con ulteriori **n. 3 camere ospiti** con servizi interni. **Il corpo ovest è collegato al corpo est (alloggi) tramite il corpo centrale seminterrato**, quest'ultimo è costituito dai locali in utilizzo per depositi, magazzini, celle frigo, lavanderia, pizzeria con sala ristorazione e servizi igienici per il pubblico, **in collegamento interno alla scala che porta ai piani del corpo est dedicato agli alloggi**

ivi ubicati, che si sviluppa in tre piani superiori: piano rialzato, primo, secondo e sottotetto. Al piano rialzato si rilevano **12 camere ospiti** complete di servizi w.c. interni con sbocchi finestrati; al primo ed al secondo piano altre **12 camere ospiti per ogni piano** con servizi interni con sbocchi balconati in prospetto; al piano sottotetto si rilevano altre **n. 12 camere personale con servizi w.c. comunicanti**, uno per ogni due camere, e altri locali per magazzini e ripostigli (altezza interna inferiore a m.2,70). Il totale di **camere fruibili per ospiti è 46**. Le strutture edili dei fabbricati sono con solai e pilastri in calcestruzzo armato, le coperture con tetti a tegole, i corridoi sono compartimentati con porte tagliafuoco (rei) nelle zone di passaggio collettive, le aree di fuga sono con opzione di scale alternative esterne in ferro. La scala del corpo est è dotata di dispositivi per segnalazione di incendi e manichette dell'impianto antincendio. L'immobile nell'insieme, sotto il profilo edile, si presenta genericamente con rifiniture ormai fatiscenti da manutenzionare e da ristrutturare in alcune zone particolarmente deteriorate. Le facciate esterne dei corpi di fabbrica sono in stato discreto ma comunque da manutenzionare nelle zone di particolare deterioramento degli intonaci e degli infissi. Gli infissi sono in alluminio e vetro unico, con tapparelle oscuranti esterne in plastica, insufficienti e tutti da sostituire per una migliore coibentazione con infissi idonei, in quanto per la quota d'ubicazione dell'immobile in zona montana bisogna garantire una maggiore schermatura dalle escursioni termiche esterne rilevanti; le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura, nei bagni si notano rivestimenti murali ad altezza 2 metri circa. Gli impianti idrico, elettrico, telefonico, video sorveglianza, riscaldamento e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione, ma da verificare e aggiornare alle attuali normative; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas gpl e con radiatori in ghisa in ogni vano; la centrale termica è ubicata nel piano seminterrato del



corpo centrale con accesso esterno. Dai rilievi metrici eseguiti in tutto l'immobile si determinano le seguenti superfici per ogni corpo di fabbrica:

- CORPO OVEST (piano terra) h. 4,00

1)	entrata a vetri: m ² 20,50 al 50%	m ²	10,25
2)	hall/uffici/servizi/cucine ecc.	m ²	346,00
3)	ristorante - sala circolare	m ²	186,17
totale superf. utile coperta		m²	<u>542,42</u>

-superf. commerciale coperta (+8% tramezzi e muri perimetrali) m² **585,80**

- CORPO OVEST (piano 1°) h. 4,40

4)	cucine/uffici direzione/n.10 camere	m ²	312,80
5)	sala congressi circolare	m ²	283,40
totale superf. utile coperta		m²	<u>596,20</u>

-superf. commerciale coperta (+8% tramezzi e muri perimetro) m² **644,00**

Superfici esterne d'ornamento:

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 oltre al 10% di superficie rilevata

9) balconata P.t. circolare fino al vertice tra fabbricato e balcone	m ²	160,00
Mq. 25,00 x 0,30 =	m ²	7,50
Mq. 160 - 25 = mq. 135 x 0,10 =	m ²	13,50

10) balconata a primo piano di m² 50,00 di cui:

mq. 25 x 0,30 =	m ²	7,50
mq. 25 x 0,10 =	m ²	2,50

11) terrazza a primo piano circolare: mq. 329 x 0,10 m² **32,90**

12) terrazza a primo piano lato est: mq. 45,65 m² **4,56**

Totale superfici esterne d'ornamento = m² **68,46**

Totale superficie commerciale: mq. 596,66 + 655,81 + 68,46 = m² 1320,93;

Totale superficie utile: m² 542,42 + 596,20 + 68,46 = m² 1207,08;

- CORPO CENTRALE (piano seminterrato) h. 3,15

1) dalla hall >>	sala tv	m ²	67,00
2)	pizzeria	m ²	207,20
3)	servizi w.c. pubblico	m ²	24,00
	Superficie utile e totale	m ²	298,00

-superf. commerciale coperta (+8% tramezzi e muri perimetro) m² 321,84

Pertinenze esclusive accessorie

4)	locale autoclave	m ²	10,12
5)	deposito e magazzino	m ²	221,00
6)	lavanderia/stireria	m ²	43,00
7)	celle frigo	m ²	56,14
8)	deposito carrabile	m ²	38,50
9)	corridoi	m ²	22,35
10)	magazzino	m ²	20,35
11)	locale motori frigo	m ²	4,95

superficie utile pertinenze accessorie m² 416,41

-superf. commerciale coperta (+8% tramezzi e muri perimetro) m² 450,00

superficie commerciale parti accessorie: 450 x 50% = m² 225,00

totale superf. utile coperta = 298,00 + 225,00 = m² 523,00

-superf. commerciale totale = 321,84 + 225 = m² 546,84

- CORPO EST (piano rialzato) h. 3,00 compresi tramezzi e muri di perimetro

1)	n. 6 camere ospiti con w.c. (lato nord)	m ²	210,30
2)	n. 6 camere ospiti con w.c. (lato sud)	m ²	210,30

superficie commerciale coperta m² 420,60

superficie utile coperta: 420,60 – (8% tramezzi e muri perimetro) m² 386,95

- CORPO EST (piano primo) h. 3,00 compresi tramezzi e muri di perimetro

3) n. 6 camere ospiti con w.c. (lato nord) m² 210,30

4) n. 6 camere ospiti con w.c. (lato sud) m² 210,30

superficie commerciale coperta m² **420,60**

superficie utile coperta: 420,60 – (8% tramezzi e muri perimetro) m² **386,95**

- CORPO EST (piano secondo) h. 3,00 compresi tramezzi e muri di perimetro

5) n. 6 camere ospiti con w.c. (lato nord) m² 210,30

6) n. 6 camere ospiti con w.c. (lato sud) m² 210,30

superficie commerciale coperta m² **420,60**

superficie utile coperta: 420,60 – (8% tramezzi e muri perimetro) m² **386,95**

- CORPO EST (piano sottotetto) h. 2,20 compresi tramezzi e muri di perimetro

5) n. 6 camere personale + w.c. comune per 2 camere (lato nord) m² 210,30

6) n. 3 camere personale + w.c. com. per 2 camere + deposito m² 210,30

Considerato che l'altezza media interna è inferiore a m. 2,70 i vani considerati saranno computati come depositi e decurtati del 50% della reale superficie.

superficie commerciale coperta mq. 420,60 x 50% m² **210,30**

superficie utile coperta: 420,60 – (8% tramezzi e muri perimetro) m² 386,95

decurtazione per altezza interna inferiore -50% = **m² 193,48**

Superfici esterne d'ornamento:

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 oltre al 10% di superficie rilevata

8) balconi al 1° e al 2° piano: mq.103.40 x 2 m² 206,80

(Ogni balcone per camera inferiore a mq. 25) 206,80 x 0,30 = m² **62,04**

Parte terrazzata a piano terra circa mq. 400 x 10% = m² **40,00**

Totale superfici esterne d'ornamento = m² **102,04**

Totale superficie commerciale corpo est: mq. 420,60 + 420,60 + 420,60 + 210,30 +

102,04 = m² 1574,14;

Totale superficie utile corpo est: m² 386,95 + 386,95 + 386,95 + 102,04 =



m² 1263,25;

totale superficie commerciale della struttura alberghiera

corpo ovest: mq. 1320,93;

corpo centrale: mq. 546,84;

corpo est: mq. 1574,14;

superficie esterna piazzale mq. 6300 x 10% = mq. 630;

-totale della superficie commerciale complessiva della struttura: mq. 4071,91

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile

Valutazione.

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche. Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima più appropriati. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al **metodo comparativo**, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa. Il metodo del **confronto** di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili. L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con



quello oggetto di stima. Il metodo del confronto o comparativo di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare. In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), per la stima del valore di mercato, il metodo analitico è quello **finanziario**.

Il **metodo finanziario**, o di capitalizzazione del reddito, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato. Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il valore di mercato dell'immobile a destinazione alberghiera è stato determinato utilizzando sia il metodo di capitalizzazione del reddito che quello del confronto di mercato, ed effettuando la media tra i valori di stima ottenuti con i due metodi.

- METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il metodo di capitalizzazione del reddito converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$VM = R / rc$$

dove:

VM è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$RL = N. \text{ camere} \times CC \times Ng \times P$$

nella quale

RL è il **reddito annuo lordo** percepibile dall'immobile;

N. camere è il numero di camere disponibili;

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili;

Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P è il prezzo medio applicato a camera.

La percentuale di occupazione delle camere CC è stata ricavata analizzando i dati relativi ai movimenti turistici nel Comune di Nicolosi per l'anno 2022 elaborati dall'Ufficio di Statistica della Regione Sicilia è desunta dai dati Istat, pari al 43,5% (tabella presenze per provincia allegata). La Regione Siciliana si presenta all'edizione della BIT 2023 reduce da una stagione che ha fatto registrare importanti risultati in termini di arrivi turistici, nazionali e internazionali, secondo i primi dati, ancora provvisori, diramati dall'Osservatorio turistico regionale per il 2022.

In continuità con il 2021, in sostanza, si registrano nuovamente variazioni positive nelle principali variabili relative alla movimentazione dei turisti sia italiani che stranieri.

Nelle strutture ricettive siciliane, a fine 2022, si sono contati oltre 4 milioni 858 mila arrivi (+56% rispetto al 2021) e 14 milioni 700 mila presenze complessive di cui circa 6,4 milioni straniere (pari al 43,5% del totale).

Dai dati relativi alla movimentazione turistica emerge chiaramente che i mesi di gennaio, febbraio, marzo sono quelli in cui si registra il minor numero di presenze e, pertanto, è lecito ipotizzare che la chiusura stagionale della struttura avvenga in questo periodo. Si è ipotizzato pertanto un numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva N_g pari a 240.

Il prezzo medio a camera per albergo ad una stella (categoria determinata dall'ultima gestione), ricavato da informazioni prese presso operatori del settore, è di circa € 70,00.

Il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile è pertanto pari a:

$$RL = N. \text{ camere} \times CC \times N_g \times P = 46 \times 43,50\% \times 240 \times 70,00 = € 336.168,00.$$

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata sono pari al 60% del reddito lordo, pertanto il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

$$R = RL \times 40\% = € 336168,00 \times 0,4 = € 134.467,20.$$

Il "saggio di capitalizzazione" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2022 per il Comune di Nicolosi, zona D 1 – Fascia periferica, si hanno i seguenti valori riferiti ad immobili a (unica destinazione peregrua) destinazione residenziale "villini":

Compravendita €/mq. 1.200,00

Valori locativi €/mq. x mese 3,90

Pertanto il saggio di capitalizzazione è pari a:

$$Rc = (3,90 \text{ €/mq. al mese}) \times 12 \text{ mesi} = 0,039 = 3,90\%$$

1.200,00 €/mq.

Il valore di mercato dell'albergo determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:

$$V1 = \text{€ } 134.467,20 / 0,039 = \text{€ } 3.447.876,9.$$

Verificato che la struttura alberghiera considerata non è più attiva dall'anno 2009, di conseguenza non sono state fatte ristrutturazioni, ammodernamenti, verifiche periodiche di conformità degli impianti e delle attrezzature oltre alle valutazioni sull'efficienza energetica e la sicurezza, il prezzo determinato si riferisce ad attività in normale esercizio, al valore di riferimento scaturito si applica pertanto una detrazione del 40% = - € 1.379.150 per un **valore finale di mercato pari a € 2.068.726,00**

- METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Per determinare la quotazione unitaria da utilizzare a base della stima dell'immobile a destinazione alberghiera con il metodo del confronto di mercato è stata effettuata un'indagine dei prezzi di mercato di immobili che potessero avere caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima e fossero stati messi in vendita di recente nel Comune di Nicolosi e dintorni, ma recentemente nella zona non sono stati trovati alberghi messi in vendita; si procede pertanto con riferimenti meno specifici su strutture simili poste in vendita. Si evidenzia la proposta di vendita pubblicizzata e relativa al "████████████████████" *oggi rinomata residenza per anziani ex ██████████ ad oggi in piena attività, che offre prestazioni e servizi di alto livello riuscendo a soddisfare le aspettative degli ospiti e del personale, collocata in una posizione privilegiata in termini di località e paesaggio. Il complesso edilizio è realizzato all'interno di un lotto esteso di circa 3.800 metri quadri, nei quali sono stati edificati 3 edifici (A/B/C), due dedicati a casa di riposo ed uno (villa con 5 miniappartamenti denominato corpo "B") con destinazione turistica-recettiva. Nello*

specifico la vendita riguarda l'ex struttura alberghiera categoria 4 stelle composta da due edifici, distinti per convenzione A e C. La struttura, convertita nel 2009 in casa di riposo, è autorizzata per posti 78 ed anche per la preparazione e la somministrazione dei pasti" (vedi allegato H).

Da quanto dedotto si ottiene che il prezzo €/mq. di una struttura simile considerato il prezzo offerto in vendita di € 1.650.000 per una superficie di mq. 3.500 sia di € 471 al mq. che applicato alla superficie commerciale complessiva determinata per l'immobile pignorato in mq. 4072, abbiamo:

€/mq. 471 x 4072 mq = € 1.917.912,00,-

applicando una detrazione del 40% per tutte le carenze già considerate si ottiene un valore finale di mercato di 1.150.747,00 che si arrotonda ad € 1.151.000,00.

- VALORE DI MERCATO DELL'ALBERGO

Il valore di mercato dell'albergo, computato come valor medio delle stime ottenute con l'applicazione del metodo del confronto di mercato e di quello di capitalizzazione del reddito, è pari a:

VM albergo = (€ 2068.726,90 + € 1.151.000,00) / 2 = € 1.609.863,45.

Valore arrotondato a € 1.610.000,00

Questo valore di stima tiene conto delle vetustà e delle condizioni manutentive in cui versa l'albergo e per le carenze riscontrate.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione delle detrazioni di stima sul compendio immobiliare pignorato:

-Riduzioni per regolarizzazione urbanistica e catastale :

per variazioni nelle distribuzioni interne:

- 1) C.I.L.A. oneri tecnici di redazione e presentazione pratica: € 2.300,00
- 2) Aggiornamenti catastali (DOCFA): € 1.500,00
- 3) diritti comunali di presentazione pratica: € 200,00

4) certificazione di conformità degli impianti: € 1.000,00

5) sanzione per CILA su lavori eseguiti: € 1.000,00

Totale regolarizzazioni: € 6.000,00

VALORE RIDOTTO PER REGOLARIZZAZIONI: € 1.604.000,00

t. tenga conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia

Riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni,
del valore dell'immobile stimato € 1.604.000,00.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero di € 240.600, restano
€ 1.363.400,00 che si arrotonda a € 1.363.000,00 (valore di vendita arrotondato
diconsi Euro unmilionetrecentosessantatremila/00).

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di un'unica unità immobiliare, si può attuare un
piano di vendita in unico lotto.

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

Si allegano in ultima pagina al punto F - relazione fotografica, ed al punto D -
planimetrie catastali dell'immobile.

**w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di
pertinenza del debitore esecutato.**

Trattandosi di bene in piena proprietà, la valutazione verte sull'immobile per l'intero
compendio.

**x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un
progetto di divisione.**

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un unico compendio pignorato di
proprietà piena per l'intero degli esecutati.

ALLEGATI:

A - Verbale sopralluogo

B – Mappa Catastale

C - certificazione Catastale

D - planimetrie catastali

E – Concessioni edili, variante e sanatoria

F - relazione fotografica (corpo Ovest)

F1 - relazione fotografica (corpo Centrale)

F2 - relazione fotografica (corpo Est)

G – Grafici concessione Sanatoria

H – Offerte simili hotel

I – ispezioni ipotecaria recente.

L – Quotazioni O.M.I.

M - certificazione invii alle parti

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

Il C.T.U.

(geom. Giuseppe Mangiò)

