

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione integrativa 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] contro [REDACTED]

[REDACTED]

Premesso che in data 05/07/2023 il sottoscritto estimatore nominato nel procedimento riceveva per via P.E.C. dal sig. [REDACTED], in qualità di liquidatore dei beni

pignorati, osservazioni in merito alla relazione depositata, si espone quanto segue:

1) la parte di terreno al fg.23 particella 473 di mq. 270 effettivamente non è inserita nel pignoramento pur ricadendo realmente all'interno del lotto recintato, definita in visura terreno di nuova formazione in quanto precedentemente alveo di sede stradale sdemanializzato (Allegato 1 - atto). Catastalmente risulta ancora di proprietà di [REDACTED] (de cuius) (allegato 2 - visura catastale). Inoltre anche un'altra particella attigua alla predetta non risulta nel pignoramento, catastalmente visibile al foglio catastale 26 perche attiguo al foglio 23, particella 161 fg.23 di mq. 100, (allegato 4 - visura fg 26 partrrisulta intestata ad altra ditta e ricade di fatto all'interno del perimetro recintato della superficie esterna di pertinenza dell'unità fabbricato pignorata (allegato mappa catastale). La motivazione dovuta probabilmente ad un mancato allineamento catastale o per non aver inserito in successione la particella 473, la particella 161 scaturisce dal relitto di particella per l'esproprio della strada e successive vulture non eseguite da cui l'errata intestazione (Allegati 2 e 4 - certificazioni catastali storiche delle due particelle). Lo scrivente ha inoltre vrificato che la particella catastale ai terreni, 355





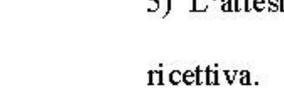
del fg. 23, risulta ancora ente urbano e la superficie di 7333 mq. (allegato 5 -visura particella 355 -solo terreno) risulta coerente con la superficie attuale di tutto il terreno compresa l'area di sedime dei fabbricati, si presume effettiva la proprietà di tutta la superficie di mq. 7333 comprese le parti celle anzi dette non menzionate nel pignoramento (Allegato 6 – riscontro della superficie globale dell'immobile). La valutazione verte in ogni caso in modo determinante sui fabbricati e sulla superficie commerciale pertanto dette superfici non influiscono sul valore finale considerato a corpo.



2) le comunicazioni sono state inviate in riferimento ai dati estratti e definiti dal pignoramento in persona del liquidatore [REDACTED].



3) La classificazione per stelle dell'hotel ha un valore marginale, in quanto l'attività dell'hotel si riferisce ad un periodo valevole fino all'anno 2009 quindi inattivo da 14 anni; comunque lo scrivente adegua parzialmente il valore precedente di 70 €/camera aggiornato a **100 €/camera** doppia considerando le caratteristiche ricettive come ancora fruibili. Inoltre si estende il periodo ricettivo a 12 mesi per anno solare.



4) la detrazione del 40% scaturisce dalla vetustà e obsolescenza della struttura ricettiva nell'insieme, dalla tipologia di rifiniture degli interni, e da tutte le carenze globalmente riscontrate.



5) L'attestazione energetica in classe F determina le attuali carenze della struttura ricettiva.

6) la capacità ricettiva viene ridotta di n. 10 camere ubicate nel sottotetto del corpo est in quanto non idonee per l'altezza media interna di m. 2,10 e per il rapporto aeroilluminante carente per l'abitabilità dei locali; inoltre le stesse camere sono previste per l'uso del personale interno.



7) Relativamente alla comparazione con la vendita pubblicizzata di altra struttura ricettiva simile, anche come ubicazione, ritenendo obiettivamente che l'attuale valore è dato da successive aste deserte e ricondotto ad € 1.650.000,00 (€/mq. 471) e per mancanza di domande di acquisto oggi l'offerta di vendita è stata ridotta ulteriormente, si compara con il valore iniziale di stima dello stesso immobile pari a € 3.200.000,00 (€/mq. 914); inoltre, si conferma e si estende ampliando la comparazione di tale valore con il valore medio delle strutture ricettive attive in provincia di Catania, che oscilla da €/mq. 900 a 1500, e si adegua al valore definitivo di €/mq. 900 allo stato di fatto verificato, come di seguito ricalcolato e con le stesse metodologie.

- 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:

$$RL = N. camere \times CC \times Ng \times P$$

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 ed è desunta dai dati Istat, pari al 43,5% (tabella presenze per provincia allegata). La Regione Siciliana si presenta 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).

Relativamente alla movimentazione turistica si è ipotizzato pertanto un numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva Ng pari a 365.

Il prezzo a camera doppia per albergo adeguato alla struttura odierna, si ipotizza di circa € 100,00.

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

$$RL = N. \text{ camere} \times CC \times Ng \times P = 46 \times 0.435 \times 365 \times 100,00 = € 730.365,00.$$



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:

$$R = RL \times 40\% = € 730.365,00 \times 0,4 = € 292.146,00.$$

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:

$$R_c = \frac{(3,90 \text{ €/mq. al mese}) \times 12 \text{ mesi}}{1.200,00 \text{ €/mq.}} = 0,039 = 3,90\%$$

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

$$V_1 = € 292.146,00 / 0,039 = € 7.490.923,07.$$

Verificato che la struttura alberghiera considerata non è più attiva dall'anno 2009, che non sono state fatte ristrutturazioni o ammodernamenti, tenendo conto inoltre delle 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 per vetustà e obsolescenza del 40% = € 7.490.923,07 x 0,60 per un **valore finale di mercato pari a € 4.495.553,84**

**- 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 indagine dei prezzi di mercato di immobili di caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima messi in vendita di recente nel Comune di Nicolosi e dintorni, da cui risulta che recentemente nella zona non sono stati messi in vendita alberghi; si procede pertanto con riferimenti meno specifici su strutture ricettive simili poste in vendita nella stessa provincia. I prezzi richiesti per immobili simili in vendita, scaturiscono da: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web e riferimenti dei dati O.M.I. da cui si è risaliti al valore di mercato compreso tra **900,00 e 1.500,00 €/mq.**

Si evidenzia la proposta di vendita relativa come da annuncio pubblicato: *"Holiday Palace di Nicolosi (CT), oggi rinomata residenza per anziani ex "Holiday Palace", ad oggi in piena attività. 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 mini appartamenti 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, comparato al prezzo attuale pubblicizzato ed offerto in vendita di € 1.650.000 (ora ulteriormente ribassato) per una superficie di mq. 3.500, sia di € 471 al mq. Si consideri che la stima iniziale di quest’ultimo è stata di € 3.200.000 per una superficie di mq. 3.500, da cui si ottiene un valore di € 914 al mq. Allargando la platea dei valori a strutture simili ubicate nella provincia di Catania, il valore medio al metro quadrato oggi oscilla da €/mq. 900 a 1500: adeguando dunque al valore definitivo di €/mq. 900 allo stato di fatto verificato di superficie commerciale complessiva determinata per l’immobile pignorato in mq. 4072, abbiamo:

$\text{€/mq. } 900 \times 4072 \text{ mq} = \text{€ } 3.664.800,00$  applicando una detrazione del 40%

$\text{€ } 3.664.800,00 \cdot 0,40 = 1.465.920,00$  per tutte le carenze già considerate si ottiene un **valore finale di mercato di**

**VI. = € 3.664.800,00 – 1.465.920,00 = 2.198.880 che si arrotonda ad € 2.200.000,00.**

**- VALORE DI MERCATO DELL’ALBERGO**

Il valore di mercato dell’albergo, computato come valore 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 = (€ 4.495.553,84 + € 2.200.000,00) / 2 = € 3.347.776,92.**

**Valore arrotondato a € 3.350.000,00**

Questo valore di **stima a corpo** tiene conto delle vetustà, delle condizioni manutentive in cui versa l’albergo e delle carenze riscontrate. Si puntualizza che le superfici delle aree

ASTE  
GIUDIZIARIE®

a ristorante, pizzeria e sala congressi sono comprese nel computo delle superfici commerciali. 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 :** € 3.344.000,00

**Si tenga conto della riduzione del prezzo di mercato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni:**

dal valore dell'immobile stimato € 3.344.000,00 con la riduzione del 15%, ovvero di € 501.600, si ottiene il valore

€ 2.840.000,00 che si arrotonda a € 2.840.000,00 (valore di vendita arrotondato **diconsi Euro duemilioniottocentoquarantamila /00**).

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catania,

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Il C.T.U.**  
**(Geom. Giuseppe Mangiò)**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Allegati:



- Allegato 1 - Atto Terreno fg. 23 part.473;
- Allegato 2 - Visura catastale fg. 23 part.473;
- Allegato 3 - Mappe catastali ( part. 473, fg.23 e part. 161 ,fg. 26)
- Allegato 4 - Visura catastale fg. 26, part. 161;
- Allegato 5 – Visura catastale terreno fg.23, part.355;
- Allegato 6 – riscontro con mappa satellitare della superficie terreno part. 355.

