

Procedura esecutiva immobiliare

n° 565/2021

Promossa da

Nei confronti di

srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Struttura alberghiera denominata Santa Tecla Palace Hotel**

Consulenza Tecnica d'ufficio  
**RELAZIONE TECNICA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**G.E.: Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia**

**Consulenti Tecnici d'ufficio:**

**Dott. Ing. Ragonese Patrizia - Dott. Ing. Leone Giuseppe**



**SOMMARIO**

RISPOSTA AL QUESITO A).....	2
RISPOSTA AL QUESITO B).....	7
RISPOSTA AL QUESITO C).....	7
RISPOSTA AL QUESITO D).....	8
RISPOSTA AL QUESITO E).....	9
RISPOSTA AL QUESITO F).....	9
RISPOSTA AL QUESITO G).....	10
RISPOSTA AL QUESITO H).....	17
RISPOSTA AL QUESITO I).....	23
RISPOSTA AL QUESITO J).....	23
RISPOSTA AL QUESITO K).....	25
RISPOSTA AL QUESITO L).....	26
RISPOSTA AL QUESITO M).....	26
RISPOSTA AL QUESITO N).....	49
RISPOSTA AL QUESITO O).....	64
RISPOSTA AL QUESITO P).....	65
RISPOSTA AL QUESITO Q).....	65
RISPOSTA AL QUESITO R).....	65
CONCLUSIONI.....	66



**RISPOSTA AL QUESITO 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;*

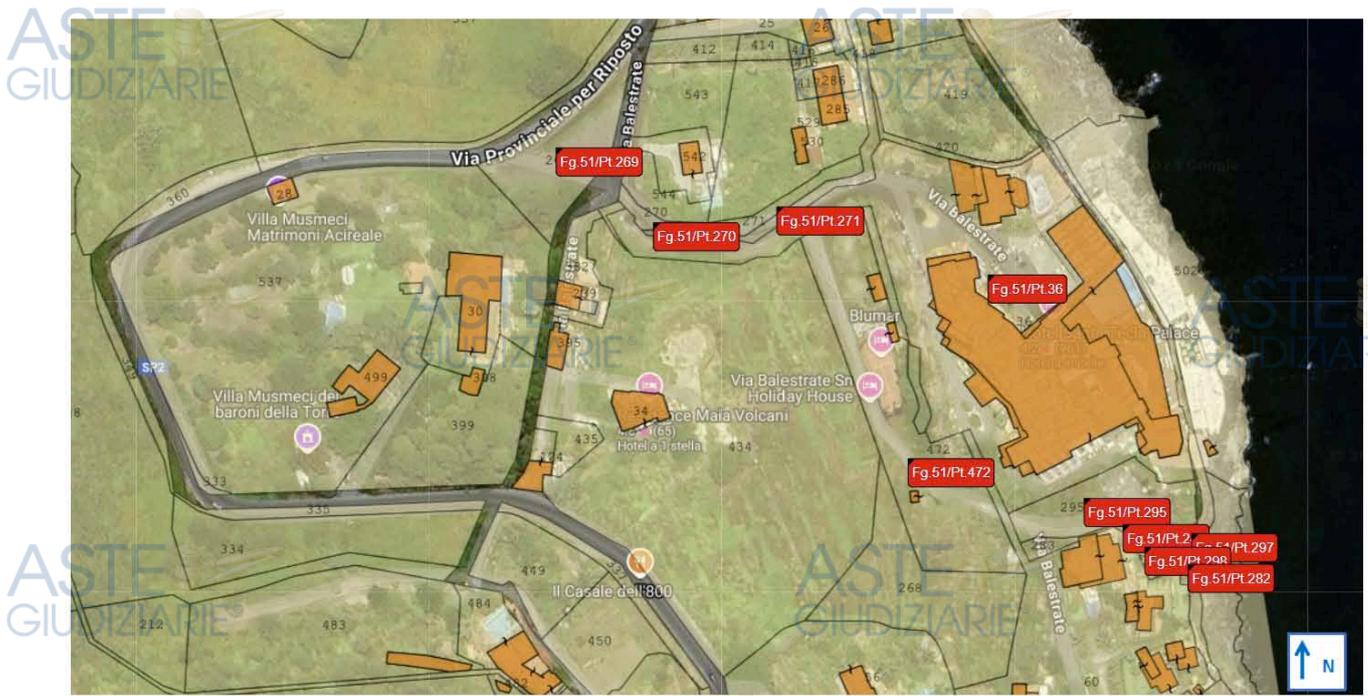
Quanto oggetto di pignoramento è un compendio turistico-ricettivo denominato Hotel Santa Tecla Place (Hotel a quattro stelle) ubicato all'ingresso della frazione Santa Tecla di Acireale, provincia di Catania, con accesso dal civ.100 della via Balestrate. Questo è costituito da un fabbricato principale multi piano e da altro fabbricato indipendente di soli due piani fuori terra (denominato Teclina), con ampia area esterna comprendente attrezzature sportive.

Il compendio oggetto di pignoramento risulta quindi costituito dai seguenti beni immobili:

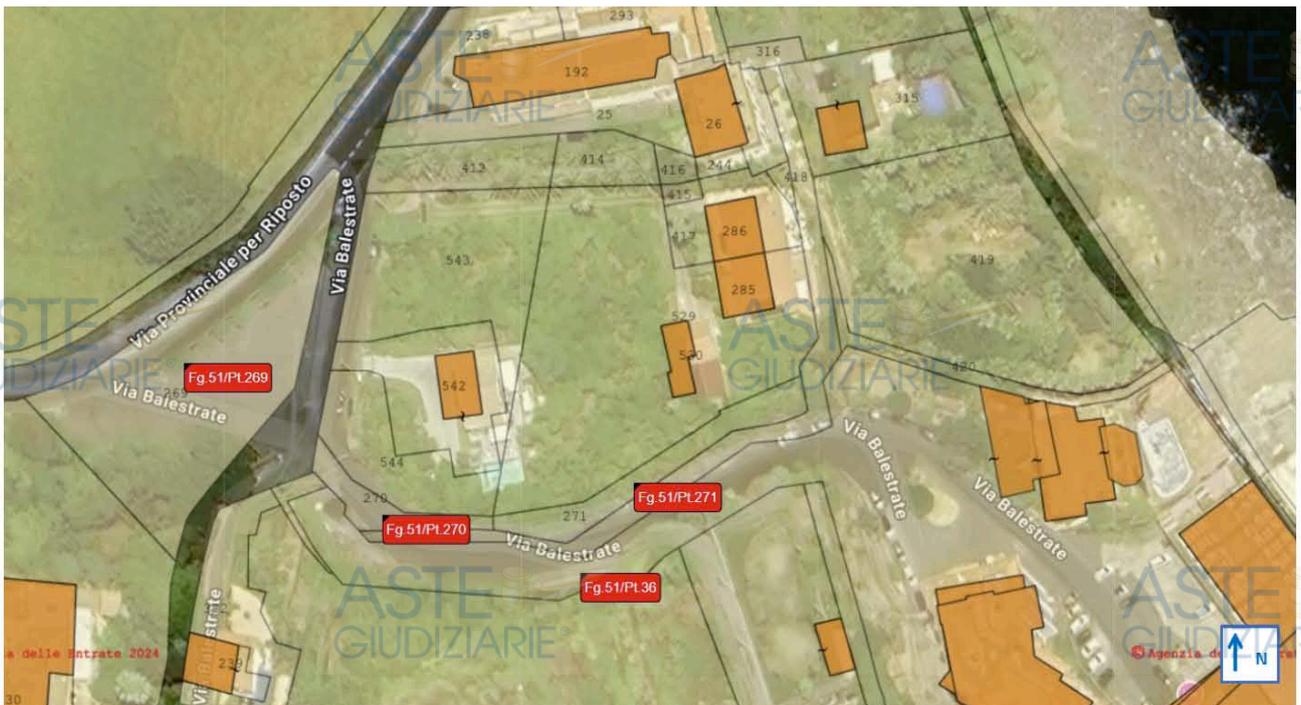
Un fabbricato principale multipiano identificato catastalmente al foglio 51 part.36 sub.4 (ex sub.3 ed ex sub.1) con annessa area esterna destinata a parcheggio e manovra e con terrazze fronte mare; ulteriore fabbricato indipendente a due elevazioni fuori terra ed area esterna di pertinenza non più in uso, denominato "Teclina" ed ubicato a nord del precedente, identificato al foglio 51 part.36 sub.2; un'area attrezzata con campo da tennis e mini golf con fabbricato, area a verde con ulteriore fabbricato che costituisce la porzione esterna disposta a quota più elevata identificata al foglio 51 part.472 (ex part.35). La part.472 è raggiungibile da scale che si dipartono dall'area esterna antistante la Hall dell'albergo e da una stradina interpodereale (che con l'ausilio di google maps risulterebbe anch'essa via Balestrate e che attraversa la part.472; una porzione di terreno naturale sul confine nord identificato al foglio 51 partt. 270 e 271 ed ulteriore area esterna, attraversata dalla stradina interpodereale sopra citata costituita dalle partt. 281, 282, 295, 297 e 298 tutte del foglio 51.

Fa parte del compendio e risulta anch'essa oggetto di pignoramento, l'area di manovra a nord-ovest che si collega alla strada Provinciale per Riposto, utilizzabile come area a parcheggio che risulta identificata al foglio 51 part.269.





Intero compendio oggetto di pignoramento



Dettaglio della porzione nord del compendio oggetto di pignoramento

Dall'immagine precedente, dedotta con l'applicativo Stimatrix, si riscontra come una striscia della part.36 risulta separata dalle partt.270 e 271 da una striscia di terreno, privo di identificativo, che prosegue il suo percorso verso nord.

Inoltre la stradina che attraversa la part.472 e permette di raggiungere il terreno più a sud costituito dalle partt.281, 282, 295, 296 e 297, costituisce a sua volta accesso a proprietà di terzi disposte a sud.

L'intero compendio confina a nord con le partt.544, 529 e 420 (se pur risulta in parte attraversato dalla stessa part.420); a est con la part.502 (area demaniale fronte mare); a sud con le partt.268, 60, 283, 284, 434, 392 e 537 ed a ovest con le partt.268, 434, 392 e la va Provinciale per Riposto.



Dettaglio della porzione ovest e sud del compendio oggetto di pignoramento





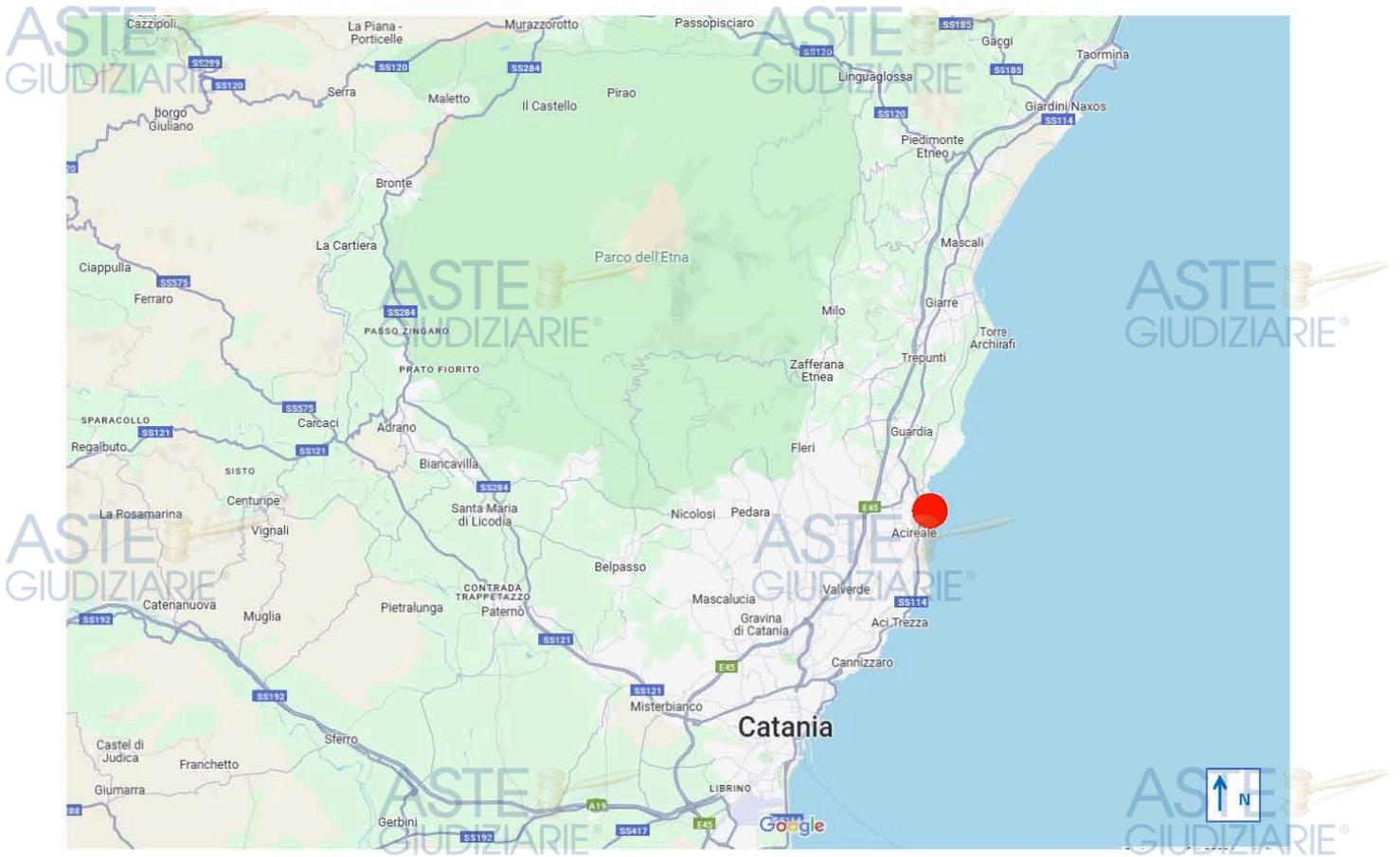
Dettaglio della via Balestrate, identificata con la part.418, che attraversa la part.36 oggetto di pignoramento

Quanto oggetto di pignoramento è ubicato in Acireale, nella frazione di Santa Tecla, che dista circa 18 Km da Catania (via Autostrada) e circa 34 Km dall'aeroporto di Catania.

La posizione strategica della struttura alberghiera permette di raggiungere facilmente la città di Taormina posta a circa 37 Km, e l'Etna (rifugio Sapienza) a circa 33 Km.

La frazione di Santa Tecla è servita dai mezzi pubblici di superficie che permettono il collegamento con il centro di Acireale.





Localizzazione del compendio pignorato nel contesto territoriale



Localizzazione del compendio su vista satellitare

## RISPOSTA AL QUESITO 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.*

Con atto di pignoramento del 06/09/2021, rep.6584, atto trascritto il 07/10/2021 ai nn.44822/33861 venivano pignorati i seguenti beni:

Catasto fabbricati del comune di Acireale

Foglio 51 part.36 sub.4 (ex sub.3 ed ex sub.1).

Foglio 51 part.36 sub.2.

foglio 51 part.472 (ex part.35).

Catasto terreni del comune di Acireale

foglio 51 partt. 269, 270, 271, 281, 282, 295, 297 e 298

**Si riscontra correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.**

**Il pignoramento ha colpito quote spettanti elusivamente alla società debitrice.**

## RISPOSTA AL QUESITO C)

*verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comunione 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*

La società esecutata detiene la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Acireale Foglio 51 particella 36 sub 1 particella 36 sub 2 e degli immobili in Acireale Foglio 51 particelle 267, 269, 270, 271, 281, 282, 295, 297, 298, 35 per atto di fusione di società per incorporazione del 12.06.2008, numero di repertorio 82993/21634 Notaio [REDACTED] [REDACTED] sede Catania trascritto il [REDACTED] ai nn. 41819/27319 da potere di [REDACTED] s.p.a., sede Acireale, codice fiscale [REDACTED] attraverso il quale gli immobili sopra descritti sono stati trasferiti a [REDACTED]

Per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 12.06.2008 numero di repertorio 82993/21634 Notaio [REDACTED] sede Catania trascritto il [REDACTED] ai

numeri 41820/27320 la denominazione sociale è passata daa [REDACTED] a [REDACTED] s.p.a

### RISPOSTA AL QUESITO 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*

Come già specificato al punto precedente, la società esecutata detiene la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Acireale Foglio 51 particella 36 sub 1 particella 36 sub 2 e degli immobili in Acireale Foglio 51 particelle 267, 269, 270, 271, 281, 282, 295, 297, 298, 35 per atto di fusione di società per incorporazione del 12.06.2008, numero di repertorio 82993/21634 Notaio [REDACTED] sede Catania trascritto il [REDACTED] ai nn. 41819/27319 da potere di [REDACTED] s.p.a., sede Acireale, codice fiscale [REDACTED] attraverso il quale gli immobili sopra descritti sono stati trasferiti a [REDACTED]

Per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 12.06.2008 numero di repertorio 82993/21634 Notaio [REDACTED] sede Catania trascritto il [REDACTED] ai numeri 41820/27320 la denominazione sociale è passata da [REDACTED] a [REDACTED] s.p.a.

A [REDACTED] s.r.l. la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Acireale Foglio 51 particella 36 sub 1 particella 36 sub 2 e degli immobili in Acireale Foglio 51 particelle 267, 269, 270, 271, 281, 282, 295, 297, 298, 35 è pervenuta per atto di conferimento in società del 14.10.2002 numero di repertorio 77248 Notaio [REDACTED] sede Catania

A [REDACTED] s.p.a. la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Acireale Foglio 51 particella 36 sub 1 particella 36 sub 2 e degli immobili in Acireale Foglio 51 particelle 267, 269, 270, 271, 281, 282, 295, 297, 298, 35 è pervenuta per atto di compravendita del 1 [REDACTED] numero di repertorio 77427 Notaio [REDACTED] sede Catania trascritto il [REDACTED]

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura.



**RISPOSTA AL QUESITO 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 procedente.*

Al momento dell'incarico il C.T.U. disponeva della documentazione reperibile nel fascicolo telematico. Lo scrivente ha provveduto successivamente a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti.

**RISPOSTA AL QUESITO F)**

*Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie reperite e della certificazione notarile del 05/09/2019 a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, sui beni in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONE DEL 1 [REDACTED] NN. 16848/6407, nascente da ipoteca volontaria per**

[REDACTED]  
€4.500.000,00 totale con interessi € 9.000.000,00 con durata 15 anni.

Ipoteca gravante sui beni identificati al catasto fabbricati al foglio 51 part. 36 sub.3 (poi part.36 sub.4), part.36 sub.2 e part.472, ed al catasto terreni al foglio 51 part. 269, 270, 271, 281, 282, 295, 297 e 298; ipoteca annotata di modifica a contratto di mutuo stipulata con atto in notaio [REDACTED] in data 1 [REDACTED] rep.9881/6437, annotato a margine dell'ipoteca stessa in data [REDACTED] ai nn.47154/5313.

**ISCRIZIONE DEL [REDACTED] NN. 64953/8772, nascente da ipoteca volontaria per**

[REDACTED]  
€ 3.000.000,00.

Ipoteca gravante sui beni identificati al catasto fabbricati al foglio 51 part. 36 sub.3 (poi part.36 sub.4), part.36 sub.2 e part.472, ed al catasto terreni al foglio 51 part. 269, 270, 271, 281, 282, 295, 297 e 298; ipoteca annotata di modifica a contratto di mutuo stipulata con



atto in notaio [REDACTED] in data 1 [REDACTED], rep.9882/6438, annotato a margine dell'ipoteca stessa in data [REDACTED] ai nn.47155/5314.

**ISCRIZIONE DEL 1 [REDACTED] NN. 49092/5325**, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep.4402 del 28/08/2019, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] srl, per la somma di €900.000,00, gravante la piena proprietà dei cespiti oggetto di pignoramento e contro [REDACTED], gravante su ulteriori beni.

**TRASCRIZIONE del [REDACTED] NN. 44822/33861**, nascente da verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Catania, Rep.6584 del 06/09/2021 del 13/06/2019, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] srl gravante sui beni oggetto della presente relazione.

Da fascicolo si riscontra ancora:

- *Intervento del 05/04/2024 [REDACTED]  
Sicilia per la somma complessiva di € 304.278,40, contro [REDACTED] srl.*
- *Intervento del 17/07/2023 [REDACTED]  
Sicilia per la somma complessiva di € 218.858,53, contro [REDACTED] srl.*
- *Intervento del 06/05/2022 [REDACTED]  
Sicilia per la somma complessiva di € 1.173.742,95, contro [REDACTED] SpA.*

**Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra riportate.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

I beni oggetto di pignoramento risultano così identificati presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, Territorio e Servizi Catastali – Immobili siti nel Comune di Acireale (codice: A028).

## Struttura alberghiera denominata Teclina

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
51	36	2		D/2				€4.246,00
<b>Indirizzo</b>	Via Balestrate n.100 Piano S1 - T - 1							
	<b>Situazione degli intestati</b>							
	████████ SRL			Proprietà 1000/1000				

La situazione attuale deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2006 Pratica n. CT0030764 in atti dal 07/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1582.1/2006).

Da visura nella situazione dal 27/10/2005 si riscontra VARIAZIONE del 27/10/2005 Pratica n. CT0275835 in atti dal 27/10/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18766.1/2005).

Dalla situazione che ha originato il precedente dal 18/05/2004 il cespite risultava identificato al solo piano terra, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/05/2004 Pratica n. CT0159517 in atti dal 18/05/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 7222.1/2004).

La precedente consistenza deriva dalla particella 36 graffata alla part.231, partita 1020107, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/11/1991 in atti dal 30/11/1991 RETTIFICA DEL NUMERO DEI PIANI PER ERRATA COMPILAZIONE DEL MOD.55, GIUSTO RIC.N.10777 DELLO 07/08/91 (n. 6602.1/1991). Tale identificativo risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

## Struttura alberghiera

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
51	36	4		D/2				€191.220,00
<b>Indirizzo</b>	Via Balestrate n.100 Piano S1 - S2 - T - 6							
	<b>Situazione degli intestati</b>							
	████████ SRL			Proprietà 1000/1000				

La situazione attuale deriva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2019 Pratica n. CT0063659 in atti dal 16/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11213.1/2019).

Da visura si riscontra DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/05/2018 Pratica n. CT0076941 in atti dal 04/05/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15069.1/2018), ed ancora AMPLIAMENTO del 16/06/2014 Pratica n. CT0290702 in atti dal 16/06/2014 AMPLIAMENTO (n. 175683.1/2014).

Il precedente identificativo sub.3 deriva da VARIAZIONE del 07/05/2009 Pratica n. CT0245178 in atti dal 07/05/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 8461.1/2009); a sua volta si riscontra sempre con medesimo

sub.3 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/11/2010 Pratica n. CT0607228 in atti dal 09/11/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31711.1/2010).

L'identificativo sub.3 deriva dal sub.1 VARIAZIONE del 27/10/2005 Pratica n. CT0275835 in atti dal 27/10/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 18766.1/2005).

L'identificativo originario risulta privo di subalterno derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/05/2004 Pratica n. CT0159517 in atti dal 18/05/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 7222.1/2004) derivante a sua volta dalla part.36 graffata alla 231 così sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### Ente urbano

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	36		Ente Urbano		14214 mq			

Questi risulta intestato dal 12/06/2008 alla [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

La visura riporta la seguente annotazione: di immobile – MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-VARIAZIONE GEOMETRICA CENSUARIA A RETTIFICA DELLE VARIAZIONI N. 23940/2009 E 224406/2009 - COMPRENDE LE P.LLE 218 E 219.

L'attuale EU deriva da Tipo Mappale del 08/05/2014 Pratica n. CT0228398 in atti dal 08/05/2014 presentato il 08/05/2014 PER AMPLIAMENTO (n. 228398.1/2014).

La visura riporta inoltre:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/04/2009 Pratica n. CT0568930 in atti dal 20/10/2010 IST. 565586/2010 (n. 4932.1/2010);

Alla data del 29/04/2009 la consistenza risultava di 12.514 mq derivante da Tipo Mappale del 29/04/2009 Pratica n. CT0224406 in atti dal 29/04/2009 (n. 224406.1/2009), con annotazione di immobile: VARIAZIONE GEOMETRICA CENSUARIA A RECUPERO DELLA INTRODUZIONE DEL TM 1876/91 ANTECEDENTE LA DATA DI PUBBLICAZIONE DELLA VERIFICAZIONE STRAORDINARIA CO.GI.

La precedente consistenza deriva da RIORDINO FONDARIO del 20/04/2009 Pratica n. CT0214415 in atti dal 20/04/2009 CONVENZIONE CON IL MINISTERO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI VERIFICAZIONE STRAORDINARIA FASCIA DEMANIALE (n. 23940.1/2009), con originaria superficie di 14.046 mq giusto TIPO MAPPALE del 20/04/2009 Pratica n. CT0214231 in atti dal 20/04/2009 TM 24677 DEL 05/04/1991 COMPRENDE LE P.LLE 36,231,296 (n. 1876.1/1991).

Tale superficie deriva a sua volta soppressione della part.296.

Alla data del 18/05/2004 l'EU possedeva una superficie di 13.639 mq derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2004 Pratica n. CT0159516 in atti dal 18/05/2004 (n. 2273.1/2004), con conseguente soppressione della part.231.

Alla data del 23/10/2002 L'EU, pur mantenendo il medesimo identificativo part.36, possedeva una consistenza di 13.434 mq derivante da TIPO MAPPALÉ del 28/04/1977 Pratica n. 385239 in atti dal 23/10/2002 F.O. 360970/02 (n. 473.1/1977), a seguito della variazione della part.231.

Annotazione di immobile non meccanizzato.

Prima di divenire EU questi alla data del 01/04/1994 risultava FU D'Accertamento di 13.434 mq derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/04/1994 in atti dal 01/04/1994 (n. 20.1/1994), partita 15267.

#### Terreno - EU

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	472		EU		5.020 mq			

Questi risulta intestato dal 12/06/2008 alla [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

L'attuale consistenza deriva da Tipo Mappale del 18/09/2009 Pratica n. CT0453154 in atti dal 18/09/2009 presentato il 18/09/2009 (n. 453154.2/2009) con soppressione della part.267.

Con Tipo Mappale del 18/09/2009 Pratica n. CT0453154 in atti dal 18/09/2009 presentato il 18/09/2009 (n. 453154.1/2009) la consistenza era di 2830 mq, derivante da soppressione della part.35.

L'UE deriva da FRAZIONAMENTO del 25/12/1975 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 150.900/1980), mantenendo lo stesso identificativo ma con qualità agrumento/2, con variazione della part.268.

Il terreno deriva da una consistenza di 5887 mq, per variazione della part.32, con riserve 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura, così sin dall'impianto meccanografico.

#### Terreno

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	269		Agrumeto	3	1813 mq	D1; C	31,65	25,28
<b>Situazione degli intestati</b>								
	[REDACTED]		SRL				Proprietà 1000/1000	
	Partita			4471				

L'attuale identificativo deriva da FRAZIONAMENTO del 24/12/1975 in atti dal 08/04/1997 ALL DV 1114/76 (n. 151.1/1986), con variazione della part.29.

Questi deriva dalla part.29 di 17667 mq così sin dall'impianto meccanografico.

### Terreno

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	270		Agrumeto	2	160 mq		8,22	2,48
Situazione degli intestati								
	████████	SRL	Proprietà 1000/1000					
	Partita		3762					

L'attuale identificativo deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 15/03/1991 (n. 15286), con variazione della partt. 27, 242, 243, 244, 245 e 271 del foglio 51.

Questi deriva dalla part.27 di 6877 mq così sin dall'impianto meccanografico.

### Terreno

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	271		Agrumeto	2	260 mq		13,36	4,03
Situazione degli intestati								
	████████	SRL	Proprietà 1000/1000					
	Partita		3762					

L'attuale identificativo deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 15/03/1991 (n. 15286), con variazione della partt. 27, 242, 243, 244, 245 e 270 del foglio 51.

Questi deriva dalla part.27 di 6877 mq così sin dall'impianto meccanografico.

### Terreno

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	281		Agrumeto	2	20 mq	D1; C	0,55	0,31
Situazione degli intestati								
	████████	SRL	Proprietà 1000/1000					
	Partita		3762					

L'attuale identificativo deriva da RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2014 Pratica n. CT0456235 in atti dal 05/12/2014 VERIFICA STRAORDINARIA FASCIA DEMANIO MARITTIMO - CO.GI. (n. 16966.1/2014).

Questi è stato originato dalla medesima particella con consistenza di 25 mq giusto FRAZIONAMENTO del 18/04/1988 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 71.1/1988), con conseguente variazione della part.282.

Derivante a sua volta dalla part.60 di 5763 mq ottenuta da FRAZIONAMENTO del 07/01/1986 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 3.1/1986), con variazione della part.266.

In precedenza la part.60 aveva una consistenza di 8114 mq derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/1975 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 98.1/1975), con modifica della part.224.

Dall'impianto meccanografico la part.60 possedeva una superficie di 11004 mq.

#### Terreno

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	282		Agrumeto	2	36 mq	C; D1	0,99	0,56
Situazione degli intestati								
████████ SRL				Proprietà 1000/1000				
Partita				3762				

L'attuale identificativo deriva da RIORDINO FONDARIO del 05/12/2014 Pratica n. CT0456242 in atti dal 05/12/2014 VERIFICA STRAORDINARIA FASCIA DEMANIO MARITTIMO - CO.GI. (n. 16967.1/2014).

Questo è stato originato dalla medesima particella con consistenza di 32 mq giusto FRAZIONAMENTO del 18/04/1988 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 71.1/1988), con variazione della part.281.

Derivante a sua volta dalla part.60 di 5763 mq ottenuta da FRAZIONAMENTO del 07/01/1986 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 3.1/1986), con variazione della part.266.

In precedenza la part.60 aveva una consistenza di 8114 mq derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/1975 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 98.1/1975), con modifica della part.224.

Dall'impianto meccanografico la part.60 possedeva una superficie di 11004 mq.

#### Terreno

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	295		Agrumeto	2	1631 mq	D1; C	44,90	25,27
Situazione degli intestati								
████████ SRL				Proprietà 1000/1000				
Partita								

L'attuale identificativo deriva da RIORDINO FONDARIO del 05/12/2014 Pratica n. CT0456269 in atti dal 05/12/2014 VERIFICA STRAORDINARIA FASCIA DEMANIO MARITTIMO - CO.GI. (n. 16970.1/2014).

Questi è stato originato dalla medesima particella con consistenza di 1510 mq giusto FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 Pratica n. 32453 in atti dal 30/01/2003 (n. 3164.1/1990), nella variazione è stata soppressa la part.266 e variate la partt.296, 297 e 298 del foglio 51. Derivante a sua volta dalla part.266 di 2148 mq ottenuta da FRAZIONAMENTO del 18/04/1988 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 71.2/1988), con variazione delle partt.283 e 284; a sua volta derivante dalla medesima part.266 di 2351 mq giusto FRAZIONAMENTO del 07/01/1986 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 3.1/1986), con variazione della part.60.

A sua volta la part.266 deriva dalla part.60 di 8114 mq derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/1975 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 98.1/1975).

Dall'impianto meccanografico la part.60 possedeva una superficie di 11004 mq.

### Terreno

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	297		Agrumeto	2	257 mq	D1; C	7,07	3,98
Situazione degli intestati								
	████████	SRL	Proprietà 1000/1000					
	Partita							

L'attuale identificativo deriva da RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2014 Pratica n. CT0456272 in atti dal 05/12/2014 VERIFICA STRAORDINARIA FASCIA DEMANIO MARITTIMO - CO.GI. (n. 16971.1/2014).

Questi è stato originato dalla medesima particella con consistenza di 246 mq giusto FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 Pratica n. 32453 in atti dal 30/01/2003 (n. 3164.1/1990), con soppressione della part.266 e variazione delle partt.295, 296 e 298.

Derivante a sua volta dalla part.266 di 2148 mq giusto FRAZIONAMENTO del 18/04/1988 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 71.2/1988), con variazione delle partt.283 e 284.

A sua volta la part.266 deriva da FRAZIONAMENTO del 07/01/1986 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 3.1/1986) dell'originaria consistenza di 2351 mq, con variazione della part.60.

A sua volta la part.266 deriva dalla part.60 di 8114 mq derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/1975 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 98.1/1975).

Dall'impianto meccanografico la part.60 possedeva una superficie di 11004 mq.

**Terreno**

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
51	298		Agrumeto	2	47 mq	D1; C	1,29	0,73
<b>Situazione degli intestati</b>								
[REDACTED] SRL				Proprietà 1000/1000				
Partita								

L'attuale identificativo deriva da RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2014 Pratica n. CT0456275 in atti dal 05/12/2014 VERIFICA STRAORDINARIA FASCIA DEMANIO MARITTIMO - CO.GI. (n. 16972.1/2014).

Questo è stato originato dalla medesima particella con consistenza di 40 mq giusto FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 Pratica n. 32453 in atti dal 30/01/2003 (n. 3164.1/1990), con soppressione della part.266 e variazione della partt.295, 296 e 297.

Derivante a sua volta dalla part.266 di 2148 mq giusto FRAZIONAMENTO del 18/04/1988 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 71.2/1988), con variazione delle partt.283 e 284, dell'originaria consistenza di 2351 mq.

A sua volta la part.266 deriva dalla part.60 di 8114 mq giusto FRAZIONAMENTO del 08/10/1975 in atti dal 08/04/1997 MOD.51 F TP (n. 98.1/1975).

Dall'impianto meccanografico la part.60 possedeva una superficie di 11004 mq.

**Si riscontra rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

**Tutte le unità sono intestate alla [REDACTED] srl per la quota di 1000/1000.**

**RISPOSTA AL QUESITO H)**

*Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell' bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Sulla base delle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Acireale in data 28/08/2024, in base al P.R.G. vigente si ha:



**Settore Progettazione e Pianificazione Territoriale**

### IL CAPO SETTORE

**VISTO** l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;

**VISTO** il P.R.G. approvato con D. Dir n. 1270 del 04/11/2003 e n.20 del 18/01/2005 dall'A.R.T.A. di Palermo;

**VISTA** la Disposizione di servizio n. 03 del 29/01/2010 e n. 11 del 31/08/2010;

**VISTO** le Tavole del P.R.G. allegate alla nota del Direttore Area Tecnica prot. 3443/U del 06/04/2010;

**VISTA** la verifica della carta dei boschi depositata il 02/10/2018 prot. 88763 dal Dott. Fabio Sebastiano Fiorista;

**VISTA** la nota del Dirigente del Settore Urbanistica prot.10966 del 04/02/2019 relativa alla nuova carta dei boschi;

**VISTA** la verifica della carta dei boschi trasmessa dal Dott. Fabio Fiorista con Pec del 11/04/2022 prot.30964-30970-30975-30982;

**VISTA** la nota del Dirigente Area 5 Progettazione e Pianificazione Territoriale del 05/07/2022 prot.55757 relativa alla nuova carta dei Boschi definitiva, strumento di riferimento vincolistico, che sostituisce le precedenti carte dei Boschi e regime vincolistico del P.R.G. vigente;

**VISTA** la Determina Dirigenziale n.193 del 18/05/2022 con la quale si delega e/o incarica il sottoscritto dell'adozione del provvedimento finale di competenza del Settore;

**VISTA** la domanda presentata in data 09/07/2024 prot./A.G. 62932

Dalla Dott. Ing. **Ragonese Patrizia** in qualità di CTU nominata dal tribunale di Catania dom. e residente in Acireale Viale Principe Amedeo n.15

### CERTIFICA

che il tratto di terreno di cui alla planimetria catastale foglio n. 51 part.lla 269-270-271-281-282-295-297-298 allegata al presente certificato e circoscritto in ROSSO tra le lettere **A- B- C- D- A** ed **E- F- G- H- I- L- M- E** ed **N- O- P- Q- R- S- T- U- N**

è inserito nel P.R.G. (specificato in premessa) di questo Comune, con le destinazioni urbanistiche meglio appresso descritte:

- 1) Terreno circoscritto tra le lettere **G- H- I- E'- G**

**Destinazione: Parcheggio**

Pec: [princicollo.comune.acireale@pec.it](mailto:princicollo.comune.acireale@pec.it)  
Via degli Ulivi 19-21 95024 Acireale(CT)  
Centralino Tel 095 895 111

2) Terreno circoscritto tra le lettere A- B- A'- Z- V- A ed E- F- G- E'- L- M- E ed N- O- P- Q- R- S- T- U- N  
**Destinazione:** Zona "B" - Preriserva della Riserva Naturale orientata "LA TIMPA" D.A. n° 149/44 del 23-04-99 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 49 del 15-10-1999. Le modalità d'uso sono quelle previste dal regolamento allegato al citato decreto. Qualsiasi attività deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente nei modi di legge. Art. 18.3 N.A.

3) Terreno circoscritto tra le lettere C- D- V- Z- A'- C

**Destinazione:** Z.T.O. "E" ( Verde agricolo art. 11 delle N.A.)

Nelle zone territoriali omogenee E sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 30/12/1978, n. 71. Per tali costruzioni viene rilasciato il certificato di agibilità. Nelle zone suddette sono ammesse altresì costruzioni residenziali. **La densità edilizia** per le costruzioni residenziali deve essere non maggiore di **0.03 mc/mq**. L'altezza massima è di **ml. 7.50** corrispondente a **due elevazioni** fuori terra. I fabbricati possono avere uno sviluppo dei fronti non superiore a **ml. 20**. L'arretramento dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 1 Aprile 1968 e comunque non inferiore a **ml. 20**. Sono vietati interventi di attività produttive se non sono a servizio dell'agricoltura, e se non da dimostrata necessità. Per la sistemazione esterna verranno previste pavimentazioni drenanti di verde e blocchetti prefabbricati o pietra locale. E' prescritta la distanza minima assoluta di **ml. 20** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di **ml. 10.00**.

Sono ammesse residenze ad uso turistico secondo l'art. 23 della citata legge regionale.

Per i **fabbricati rurali** da adibire a servizio del fondo e/o destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti si stabilisce che la superficie occupata non superi il valore massimo di **0,04** del lotto di proprietà; **altezza massima è di mt 7,50**, **altezza interna netta non inferiore a mt. 3,50**;

Resta fermo il diritto allo sfruttamento dell'indice di edificabilità residenziale di mc 0.03/mq.

E' preferibile per i fabbricati rurali di nuova edificazione la struttura in muratura tradizionale.

L'Amministrazione Comunale, sentiti gli organi competenti, può destinare un'area, debitamente attrezzata, alla cura, ricovero e/o sepoltura degli animali domestici, nel rispetto delle norme sanitarie vigenti.

*Si specifica, che con l'art.55 della L.R. n. 19 del 13/08/2020 è stata abrogata la L.R. n. 71/78 e successive modificazioni.*

**NOTE:** Il terreno in oggetto, ricade fuori il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 s.m.i.

Il terreno circoscritto tra le lettere V- Z- A'- B'- V ricade in area di rispetto stradale, che resta inedita in conseguenza del ritiro ma che concorre alla formazione della superficie fondiaria ( art. 65 del R.E.).

Il terreno in oggetto, ricade nel **vincolo paesaggistico** ( D.P.R.S. n° 548 del 11-04-1968 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 26 del 01-06-1968 ), assoggettato al nulla-osta da parte della Soprintendenza ai BB. CC. AA. -

Il terreno di cui alle part.lle 295-291-297-298-282 ricadono in parte nel vincolo ex art.55 del codice di navigazione.

Il terreno in oggetto, ricade in zona classificata a scadente risposta, con grado di pericolosità sismica "alto" individuata nella tavola 5 bis dello studio geologico (**Zone Z4**) vistata dall'Ufficio del Genio Civile di Catania e all'interno della perimetrazione delle aree di fratturazione al suolo nel territorio del Comune di Acireale - microzonazione sismica, redatto dal Dipartimento Regionale di Protezione Civile, di cui si è preso atto con delibera commissariale n° 11 del 06/02/2004, ma all' esterno dalle zone di fratturazione e/o di rispetto delle faglie individuate dallo studio anzidetto, ma ricadente nell'area identificata dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con l'emissione del Decreto Dir. N. 1270/03, ove è possibile l'attività edilizia purché i progetti vengano preventivamente autorizzati dal competente Ufficio del Genio Civile (nota

Pec: protocollo.comune.acireale@pec.it  
Via degli Ulivi 19-21 95024 Acireale(CT)  
Centralino Tel.095 895 111

del Servizio geologico dell'Ufficio del Genio Civile di Catania del 27/07/2004 Prot. n°0020671 pervenuta presso questo Settore Urbanistica in data 09/08/2004 Prot. 7763/U).

(Presa d'atto dell' A.R.T.A prot. n° 32284 del 25/05/2005 degli adempimenti Comunali alle Prescrizioni Geologiche del D. Dir. n° 1270 del 04/11/2003, e del parere favorevole a Condizione dell'Ufficio del Genio Civile di Catania con nota n° 20671 del 27/07/2004).

**Il terreno** circoscritto tra le lettere **C'- D'- H- I- C'** ed **N- O- P- Q- R- S- T- U- N** ricade nella fascia nei **mt 150** dalla battigia la restante parte tra i **mt 150** ed i **mt 500** dalla battigia (LL.RR. 78/76 e 15/91).

**Il tratto di terreno** circoscritto tra le lettere **F'- G'- H- I- F'** ed **N- O- I'- H'- N** ricade in faglia caratterizzata da fenomeni di creep asismico e periodicamente da attività sismica, all'interno del perimetro segnato, sono vietate nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di adeguamento, miglioramento e ristrutturazione degli edifici esistenti ai sensi dell'art. C<sub>9</sub> e C<sub>9,1</sub> del DM 16/01/1996 (art.40.3 comma 3 delle N.A.) e **prescrizione nota del Genio Civile prot. 27059/4027 del 02/04/99-**

Restano in ogni caso ammesse le previsioni delle infrastrutture a rete nazionali, regionali, provinciali, comunali, delle strade private, di parchi pubblici, di parcheggi, di aree a verde pubblico o privato, di aree di rispetto e/o libere in genere.

Le aree interessate dalle faglie concorrono alla formazione della superficie fondiaria.

**Il terreno** di cui all'oggetto, in parte ricade all'interno della perimetrazione delle aree di fratturazione al suolo individuata dal Dipartimento Regionale di Protezione Civile, in prima stesura, salvo ulteriori approfondimenti, per la quale è stata prescritta l'inedificabilità nelle more dello studio definitivo di microzonazione sismica. ( delibera commissariale n° 11 del 06/02/2004 e parere Genio Civile di Catania del 27/07/04 prot n. 20671, pervenuto in data 09/08/2004 prot 7763/U).

**Il terreno** in oggetto, nella sua maggiore estensione ricade, in area S.I.C. ( sito d'interesse comunitario - Decreto 21/febbraio/2005 - pubblicato sulla G.U.R.S. n° 42 del 07-10-2005 e ss. mm. ii. ).

**Il terreno** in oggetto, ricade nel Piano Paesaggistico (D.A. n° 031/GAB del 03-10-2018, D.A. n. 053/GAB del 27-12-2018 e D.A. n° 062/GAB del 12-06-2019), Paesaggio Locale n.15i in area con livello di tutela 3) regolamentato dall'art. 20 e art.35 delle norme di attuazione.

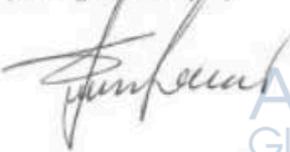
La presente certificazione viene rilasciata ai soli scopi di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/2001 e la sua efficacia probatoria è limitata alle finalità della norma medesima.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge e lo stesso non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (L.N. n.183 del 12/11/2011 art.15 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 265 del 14/11/2011).

**N.B. " AI SENSI DELL'ART. 9 DEL D.P.R. N. 327/2001 A PARTIRE DAL 13 DICEMBRE 2008 SONO DECADUTI I VINCOLI QUINQUENNALI SULLE AREE DEL P.R.G. PREORDINATE ALL'ESPROPRIO."**

**L'Istruttore Tecnico**

(Dott. Ing. Salvatore Spina)



Acireale li

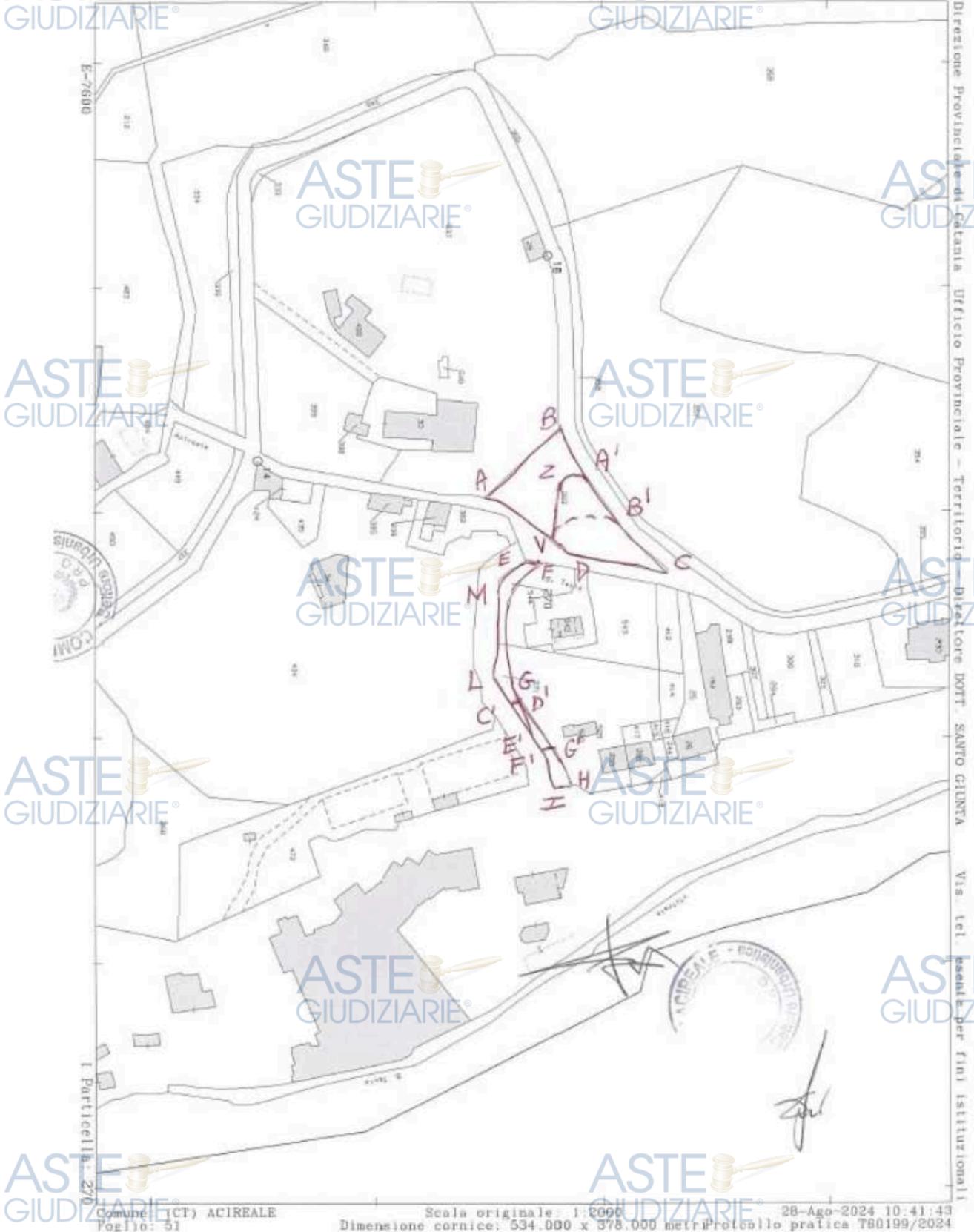
28 AGO, 2024

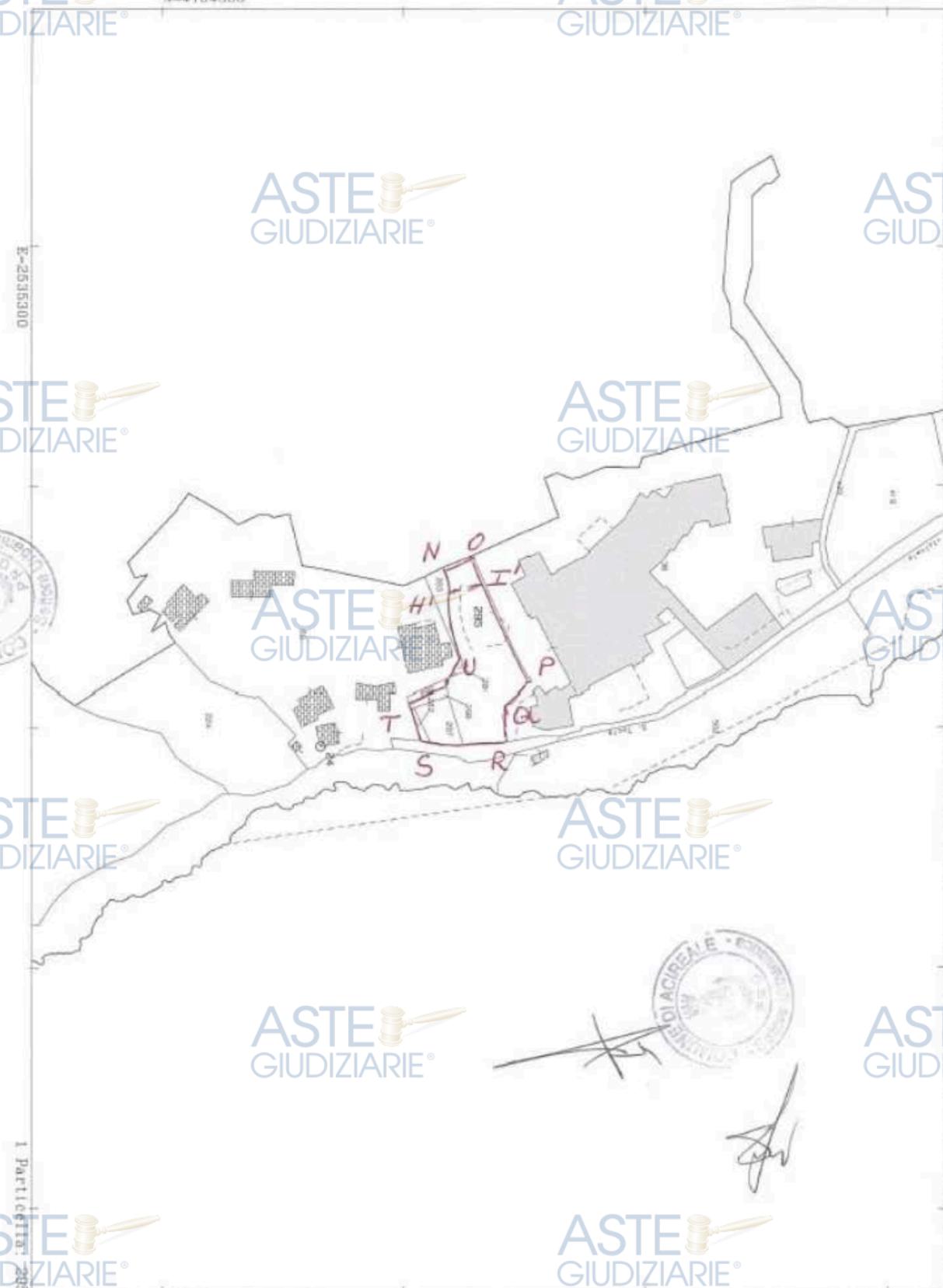
**Il Capo Settore**

(Dott. Ing. Sebastiano Costanzo)



Pec: protocollo.comune.acireale@pec.it  
Via degli Ulivi 19-21 95024 Acireale(CT)  
Centralino Tel 095 895 111





Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale - Territorio Direttore DOTT. SANTO GIUNTA  
 Via: tel. esdnde per fini Istituzionali

Comune: (CT) ACIREALE  
 Foglio: 61 Svi: 2  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 28-Ago-2024 10:40:36  
 Protocollo pratica T59610/2024



## RISPOSTA AL QUESITO I)

*In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:*

*qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).*

**Non trattasi di immobile di edilizia residenziale pubblica.**

## RISPOSTA AL QUESITO J)

*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.*

**Dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale è stato rilevato quanto segue.**

**Il complesso alberghiero staggito è stato realizzato giusto rilascio della L.E. n.834 del 14/09/1971 che ne autorizza la costruzione e successive varianti a cui corrispondono i seguenti titoli edilizi: L.E. n.835 del 22/02/1972; L.E. n.1085 del 12/05/1973; L.E. n.1976 del 09/03/1976 e n.2081 del 31/07/1976.**

**Si osserva che la L. E. n.1976 viene superata dalla successiva L.E. n.2081, con riferimento a tale L. E. sono state rinvenute tutte le tavole dei vari livelli, che vengono allegate alla presente; esse sono conformi allo stato di fatto del 1977, anno in cui l'albergo entrò in funzione.**

**Le opere di urbanizzazione inerenti il complesso alberghiero, che consistono nella realizzazione della strada di accesso e nel parcheggio esterno, sono invece legittimate dalla licenza edilizia n. 1976 del 09.03.1976.**

**Successivamente ai titoli sopra citati è stata rilasciata l'Abitabilità parziale del 25/05/1977, pratica 18, riferita ai citati titoli 834/71, 835/72, 1085/73 e 2081/76.**

**In data 07.03.78 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 34, in variante della precedente licenza edilizia n. 2081/76, avente come oggetto "modifiche interne all'edificio relative al**

piano cantinato”, che successivamente veniva rinnovata con provvedimento n.32/85 del 09.02.85: tale provvedimento costituisce rinnovamento con variante della C.E. n. 34/85.

Contestualmente veniva rilasciata la C.E. n. 32 del 02.02.1985, che costituisce un ampliamento dei lavori di cui alla C.E. 34/78 e consiste in un'estensione del pergolato della terrazza del locale roof sito al quinto piano.

Successivamente veniva rilasciata C.E. n. 165 del 18.06.1988 che costituisce variante della C.E. n. 31/85, relativa a copertura e quinto piano, nonché ulteriori titoli di minore importanza per lavori di manutenzione straordinaria (n. 136 del 10.12.98, n. 194 del 12.06.2000).

In data 07.11.2006, rendendosi necessarie delle modifiche interne per esigenze della struttura alberghiera, veniva effettuata comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10.08.1985 n. 37/85.

Durante lo svolgimento dell'attività della struttura alberghiera sono state presentate numerose richieste di sanatoria che confluiscono in un unico provvedimento finale, costituito dalla concessione edilizia in sanatoria n. 940 del 18.12.2006 che legittima, sotto il profilo urbanistico lo stato attuale dell'Hotel Teclina. Essa inerisce i lavori di: ampliamento al piano terra del locale ristorante dell'albergo, costruzione di un attiguo locale cucina con relativi accessori ed ampliamento di una stanza attigua al “locale direzione” (pratica n.2172); ampliamento al piano terra della “Zona Hall” relativa all'Hotel Teclina (pratica n.2203); realizzazione di opere riguardanti l'ampliamento del quinto piano dell'edificio principale e realizzazione di opere riguardanti l'ampliamento del quinto piano sempre dell'edificio principale e più precisamente, ampliamento di una sala ristorante denominata “Roof Catania”, ampliamento “zona cucina preparazioni”, ampliamento della sala ristorante denominata “Roof Messina”, realizzazione di una batteria di servizi igienico sanitari attigua alla sala ristorante “Roof Messina e all'aiuola acquatica” (pratica 2965); cambio di destinazione d'uso, sempre al quinto piano, di originari locali tecnici in una batteria di servizi igienici attigui al locale macchine ascensori e all “aiuola acquatica” (pratica n.2966). Ai titoli sopra esposti segue la C.E. n.06/2009 del 26.01.2009 inerente ai lavori di riqualificazione funzionale, estetica e tecnologica e realizzazione di una sala polifunzionale da realizzarsi nel fabbricato principale.

Segue l'autorizzazione edilizia n.64/2014 del 15.09.2014 finalizzata a non apportare le modifiche della C.E. n.06/2009 relativa al piano quinto della struttura alberghiera.

Ultimati i suddetti lavori viene rilasciata la Certificazione di Agibilità n.29/2015 del 11.05.2015 (il presente titolo è riferito alla C.E. n.06/2009 e all'autorizzazione n.64/2014 ed al fabbricato identificato al NCU al foglio 51 part.36 sub.4).

La pratica più recente rinvenuta presso l'UTC del Comune di Acireale è la CILA in sanatoria prot.0035895 del 17.04.2018 relativa a modifiche interne del fabbricato per interventi di manutenzione straordinaria, i cui grafici di progetto ad essa allegati corrispondono, salvo qualche modifica interna, allo stato di fatto.

Si segnalano dunque, nei vari piani, alcune difformità planimetriche rispetto a quanto autorizzato. In particolare al quinto piano, adibito allo stato attuale ad abitazione, è stata realizzata sul lato ovest e in assenza di titolo edilizio, una struttura precaria costituita da una veranda estesa circa 18 mq.

Non sono presenti istanze di condono non esitate.

### RISPOSTA AL QUESITO K)

Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Le difformità rilevate sono regolarizzabili attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €. Attraverso la presentazione della suddetta CILA è possibile regolarizzare anche la veranda (art. 20 L.R. 4/2003, come modificato dalla L.R. 15/2006<sup>1</sup>), previo ottenimento del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC. in quanto la stessa costituisce modifica di prospetto.

<sup>1</sup> 1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di **venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa**.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a

La spesa stimata per la regolarizzazione di tutti gli abusi riscontrati si stima in complessivi € 10.000.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia del complesso alberghiero staggito, compresa la dependance costituita dall'hotel Teclina.

## RISPOSTA AL QUESITO L)

*accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone e 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).*

Le unità immobiliari oggetti di pignoramento sono nella disponibilità della società debitrice.

## RISPOSTA AL QUESITO M)

*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 allorò adeguamento;*

Oggetto di pignoramento è un complesso alberghiero a quattro stelle costituito da un fabbricato principale in buon stato generale di conservazione e manutenzione, disposto su otto piani fuori terra e due al piano seminterrato (riferito alla quota della Hall) con annessa ampia area esterna fronte mare dotata di piscina, oltre ad ulteriore fabbricato indipendente a due elevazioni fuori terra con annessa ulteriore piscina ed area esterna fronte mare (non

qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.



più in uso ed in pessimo stato di manutenzione), ed ancora ampia area esterna che segue l'andamento morfologico del terreno, adibita in parte a parcheggio, in parte ad area destinata ad attrezzature sportive nella porzione più elevata del terreno, ed in parte a terreno naturale. Trattasi di una prestigiosa struttura alberghiera, a quattro stelle, prospiciente il mare ubicata all'interno della Riserva della Timpa del territorio di Acireale ed in particolare della frazione Santa Tecla. La struttura gode quindi di una singolare ubicazione tra il mar Jonio e la scarpata naturale della Timpa.



Vista della struttura alberghiera dal mare

**Il fabbricato principale, identificato catastalmente al foglio 51, part.36 sub.4**, avente sviluppo nord-sud con affacci principali a est, fronte mare, ed a ovest verso il dislivello terrazzato della Timpa, risulta così costituito:

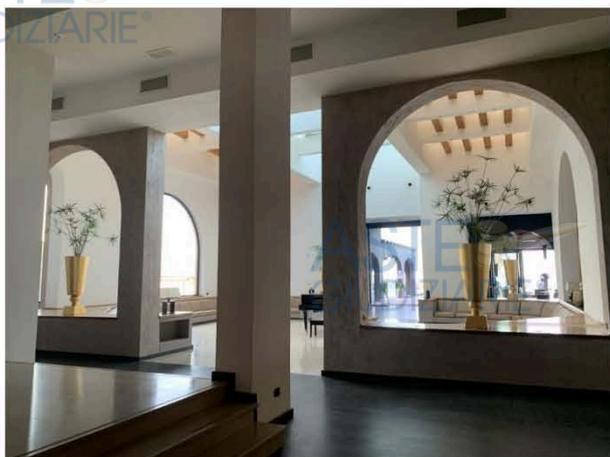
Al **piano terra**, quota dell'ingresso principale alla struttura, tramite un'ampia zona porticata sul lato ovest del fabbricato, trovano posto la Hall (dalla quale si dipartano gli ascensori di collegamento ai piani, e la reception. Dalla Hall si raggiunge, procedendo verso est, un'ampia area coperta comune, dotata di ampio lucernario, disposta su due livelli collegati da una scalinata rivestita in pietra naturale dalla quale è possibile ammirare la piscina esterna a sfioro il cui colore dell'acqua si unisce a quello del mare determinando il caratteristico effetto a "sfioro infinito"; dalla Hall si raggiungono gli uffici amministrativi della struttura e, procedendo verso nord, 14 camere disposte ad est ed ovest di un corridoio centrale. A quota della Hall, sul lato sud è presente la scala che conduce al piano rialzato. In corrispondenza dell'area comune, a quota inferiore rispetto a quella dell'ingresso, si raggiunge la zona bar ed una sala ristorante, caratterizzata di una struttura in legno ed ampie vetrate, ambedue con affaccio sul terrazzo esterno prospiciente il mare, ed ancora, procedendo verso sud, dei piccoli locali per vendita souvenir ed un'ampia sala ristorante,



dotata nella parte centrale, di un pozzo luce attrezzato a verde. Dalla sala ristorante, dotata di propri servizi igienici, si raggiunge, procedendo verso ovest, l'ampia zona cucina, costituita da diversi ambienti destinati alle diverse preparazioni alimentari, celle frigo, zone di lavaggio stoviglie, zona refettorio dipendenti, dispense, montacarichi, ascensore, area rifiuti con cella, scale interne di collegamento ai piani e quanto altro necessario per consentire la preparazione di cibo anche per grandi eventi. Nella porzione più a sud-est di tale piano, a quota terrazzo fronte mare, sono ubicati un disimpegno, una dispensa, una batteria di servizi igienici ed una zona cucina/cocktail con annessa sala ristorante esterna, all'interno di una struttura porticata con affaccio sul mare.



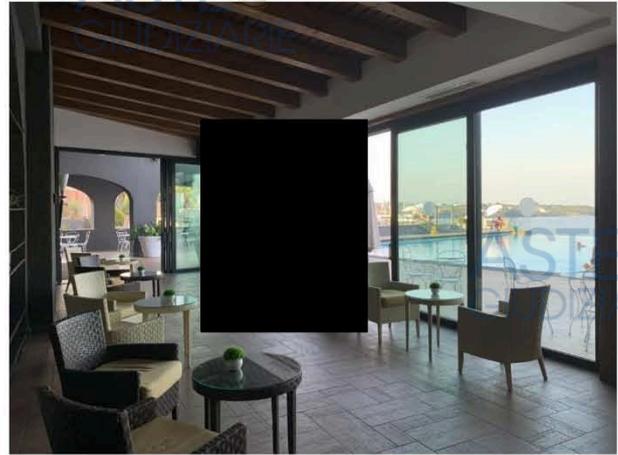
Vista della Hall



Vista della Hall e dell'area comune



Vista della Hall e dell'area comune

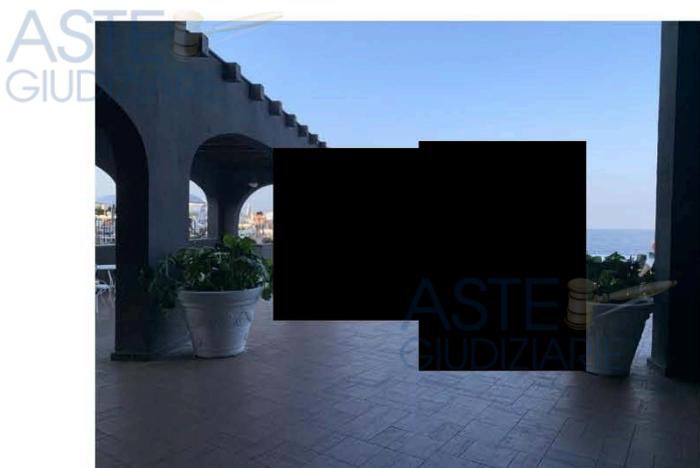


Vista della zona bar

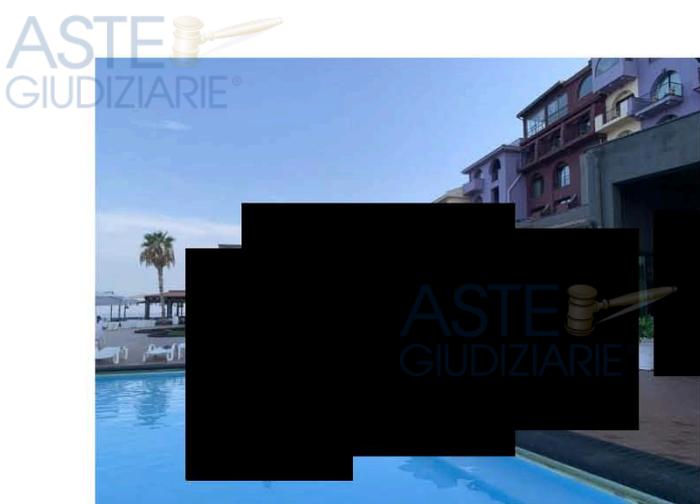


Vista della zona bar

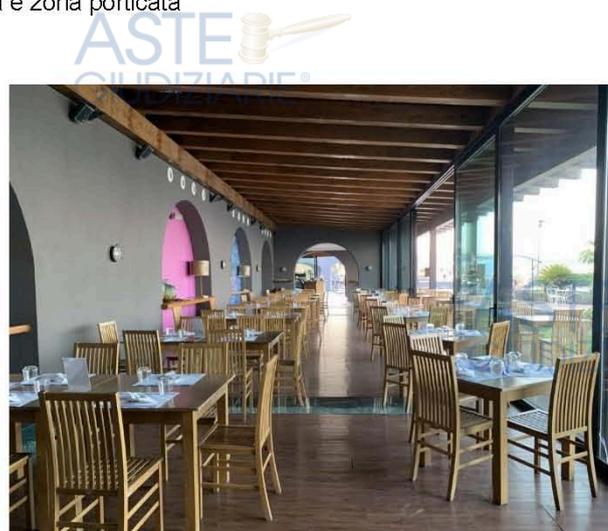
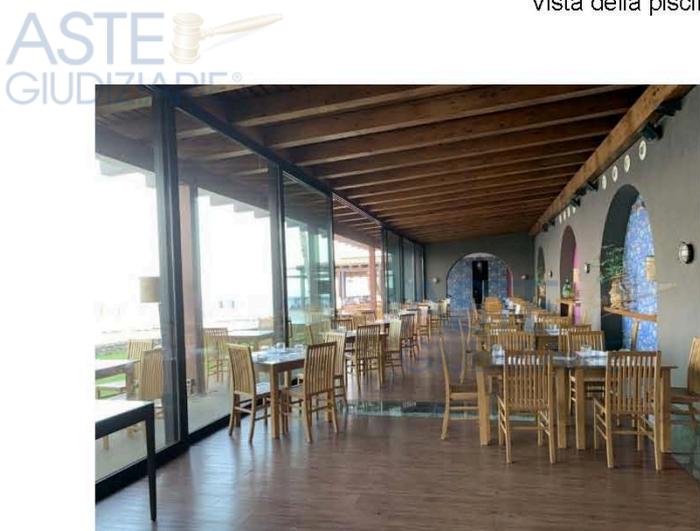




Vista della piscina



Vista della piscina e zona porticata



Vista della sala ristorante con affaccio sull'area esterna fronte mare





Vista della sala ristorante al piano terra

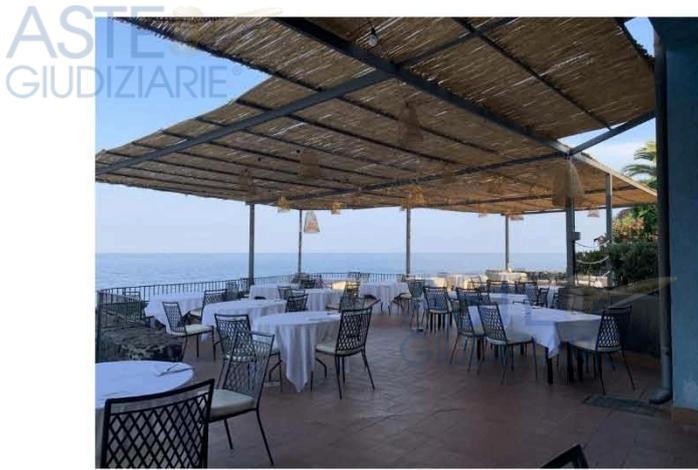
Nella porzione più a sud-est di tale piano, a quota terrazzo fronte mare, sono ubicati un disimpegno, una dispensa, una batteria di servizi igienici ed una zona cucina/cocktail con annessa sala ristorante esterna protetta da una struttura porticata con affaccio sul mare.



Vista della zona ristorante a sud-est con affaccio sul mare



Vista della zona ristorante a sud-est con affaccio sul mare



Vista della zona ristorante a sud-est con affaccio sul mare



Vista della zona ristorante a sud-est con affaccio sul mare e del terrazzo fronte mare

Completa il piano terra l'ampia area esterna dove, nella parte più a nord, sono presenti la piscina, una zona porticata collegata al fabbricato e una zona terrazzata dove, nel periodo estivo, vengono disposte le sdraio a servizio della piscina.

Dal terrazzo esterno, tramite delle scale, si raggiunge una ulteriore zona terrazzata dalla quale è possibile raggiungere il mare e che consente quindi la balneazione agli ospiti della struttura.



Vista del terrazzo esterno fronte mare

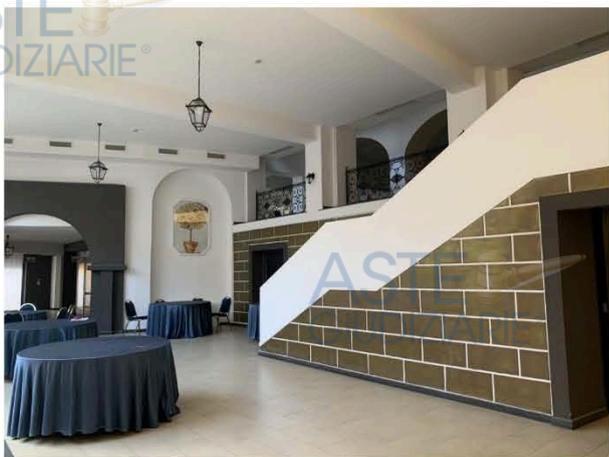


Vista del terrazzo esterno fronte mare

Al **piano rialzato**, collegato al piano terra mediante delle scale, trovano posto una ulteriore sala ristorante, costituita da tre porzioni principali con piano di calpestio posto a quote differenti, i cui lievi dislivelli sono superati da scale. A tale quota è presente una zona terrazzata a est fronte mare. Nella porzione più a ovest di tale piano sono presenti servizi igienici, un ampio disimpegno collegato direttamente alla Hall, un salone attrezzato a palestra, cinque camere, non in uso ed in stato di abbandono, ed ulteriori ambienti accessori.



Vista della sala ristorante al piano rialzato



Vista della sala ristorante al piano rialzato

I piani dal primo al quarto sono destinati integralmente a camere. Tali piani sono caratterizzati da un corridoio disposto baricentrico allo sviluppo longitudinale di piano con le camere disposte con affaccio a est ed ovest con la porzione più a sud avente un proseguo del corridoio verso ovest e con le camere disposte anche a sud e nord. Tutti i piani sono serviti da quattro scale, con relativi ascensori, disposti lungo lo sviluppo del corridoio.



Tipologie dei corridoi comuni per accesso alle camere



La struttura si compone di camere di tipo Classic, Deluxe, con o senza vista mare, e Suite, tutte dotate di wc.

Le dimensioni minime delle camere sono pari a circa 20 mq, in modo da consentire l'eventuale aggiunta del terzo letto.

Al **piano primo** trovano posto n.39 camere (Classic e Deluxe, con o senza vista mare), una camera quadrupla e due Suite.

Al **piano secondo** trovano posto n.38 camere (Classic e Deluxe, con o senza vista mare), una camera quadrupla e tre Suite.

Al **piano terzo** trovano posto n.39 camere (Classic e Deluxe, con o senza vista mare), una doppia camera e due Suite.

Al **piano quarto** trovano posto n.33 camere (Classic e Deluxe, con o senza vista mare), una camera quadrupla e due Suite.

Di seguito si riportano alcune immagini delle tipologie di camere presenti nella struttura (tutte le tipologie sono fronte mare o fronte giardino e riserva della Timpa).

### Camera tipo Classic



Vista tipo della camera Classic



Vista tipo del wc della camera Classic e del disimpegno



ASTE GIUDIZIARIE®  
**Camera tipo Deluxe**



Vista tipo della camera Deluxe

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

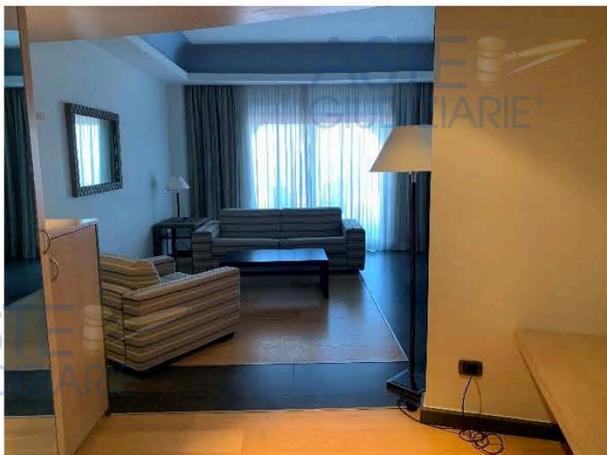


Vista tipo del wc della camera Deluxe e del disimpegno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Suite**



Vista tipo della suite





Vista tipo della suite



Vista tipo del wc della suite e dell'ingresso

Al **piano quinto** trovano posto sale ristorante panoramiche con straordinaria vista sul mare, dotate di strutture mobili per l'utilizzo parziale e/o totale del piano ai fini della ristorazione ed ancora un locale destinato a cucina e preparazione. Le sale ristorante sono inoltre dotate di servizi igienici, di un terrazzo panoramico a sud e sono accessibili da tre scale e relativi ascensori.



Vista delle sale ristorante al piano quinto



Vista delle sale ristorante al piano quinto



Vista delle sale ristorante al piano quinto



Vista della zona cucine al piano quinto

Nella porzione più a nord del piano è presente l'abitazione dell'amministratore della società esecutata. Tale abitazione, avente ingresso autonomo per la presenza nelle immediate vicinanze di una scala e di un ascensore, risulta costituita da un ampio soggiorno cucina in



open-space a est con affaccio su ampio terrazzo fronte mare, una camera a ovest con annesso vano verandato e wc, un ingresso con wc ed ancora un salottino, un wc ed altra camera dotata di balconcino con affaccio sul mare.



Vista di alcuni ambienti dell'appartamento dell'Amministratore della società esecutata.

Al **piano sesto** sono presenti locali tecnici.

Al **piano seminterrato** trovano posto un salone, servizi igienici, locali accessori e di sgombero, locali destinati catastalmente ad uffici (tre vani con accessori), nove camere con relativi servizi, una doppia camera con servizio oltre a disimpegni. Tale piano si raggiunge attraverso tre scale e relativi ascensori ed è dotato di accesso diretto a nord dal piazzale antistante.

Il **piano secondo seminterrato** è caratterizzato da due porzioni: una a est ed una ad ovest. Nella porzione a est è presente un centro congressuale dove trovano posto ben sei sale riunioni di diverse dimensioni, raggiungibili attraverso ampi disimpegni ed ancor prima da un ampio foyer, zona ricevimento, guardaroba, bar, batterie di servizi igienici, locali tecnici e magazzini. Nella porzione più a nord è inoltre presente un'ampia sala polifunzionale accessibile direttamente dall'esterno mediante un portico che affaccia sull'area esterna a parcheggio.

La zona congressuale è accessibile sia dall'area comune centrale al piano terra mediante una scala che, prima di sbarcare a quota del piano secondo seminterrato, permette l'accesso a diversi servizi igienici, e sia direttamente dall'area parcheggio attraverso ampie aperture a nord.

Tale piano si raggiunge attraverso tre scale e relativi ascensori ed è dotato di accesso diretto a nord dal piazzale antistante. Da tale quota è possibile inoltre raggiungere il terrazzo fronte mare mediante due scale ubicate in corrispondenza dei disimpegni.



Vista del Foyer



Vista di alcuni ambienti congressuali



Vista di alcuni ambienti congressuali

Nella porzione a ovest sono ubicati i locali tecnici a servizio della struttura alberghiera (idrici, termico, UTA, elettrici, refrigerazione, etc.), uffici, depositi e magazzini, lavanderia, spogliatoi e mensa per il personale, vari servizi igienici ed ancora vecchie camere (originarie



camere della struttura) ormai in disuso con tramezzature di divisione parzialmente demolite così pure i servizi igienici, oggi utilizzate come depositi/ripostigli.

Tale quota è dotata anche di corsia carrabile accessibile da una corte esterna a sud e da rampe per la movimentazione di carrelli per le forniture e consegne materiali per lo svolgimento dell'attività ricettiva.

Fanno parte della struttura alberghiera un piccolo vano fronte mare, sottostante la porzione di terrazzo su cui insiste il ristorante porticato a sud.

La struttura alberghiera multipiano è caratterizzata da coperture in parte a terrazzo ed in parte a tetto e si presenta esternamente intonacata con finitura policroma.

Internamente il fabbricato presenta finiture adeguate ad un albergo quattro stelle; la Hall e le parti comuni presentano pavimenti in marmo con pareti e soffitti intonacati e dipinti anche con tecniche tipo stucco veneziano e/o con porzioni di pareti rivestite in marmo, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio e vetro camera del tipo non a taglio termico; tutte le superfici esterne, ivi compresi i terrazzini e porticati sono rivestiti a pavimento in gres.

Le camere presentano pavimento in gres con servizio rivestito in maiolica e restanti superfici intonacate e dipinte. Le camere oggetto di restiling presentano la zona notte pavimentata con lastre in pietra locale che delimitano aree finite con tessuto calpestabile e con servizi igienici anch'essi rivestiti a pavimento e parte delle pareti sempre in pietra locale: la pietra locale per tali camere è utilizzato anche per la finitura dei lavabi.

Le camere sono inoltre dotate di vasca o doccia.

Ogni camera è dotata di specifico quadretto elettrico e sono inoltre presenti distribuiti in vari punti di ogni piano i rispettivi quadri elettrici di zona.

**Il fabbricato indipendente a due elevazioni, denominato "Teclina", identificato catastalmente al foglio 51 part.36 sub.2, è un manufatto di vecchia costruzione in muratura disposto su due piani fuori terra e copertura a tetto con manto in coppi e canali.**





Vista del fabbricato denominato Teclina

Al piano terra trovano posto la Hall (ubicata sia nella porzione ad una sola elevazione che nel vano a nord-ovest), piccolo angolo bar, servizi igienici, un ufficio con relativo servizio e numero sei camere con relativi servizi. Le quattro camere a est sono dotate di terrazzino con affaccio sul terrazzo con piscina comune prospiciente il mare.

Il piano primo, raggiungibile esclusivamente mediante una scala interna che si diparte da nord (è tuttavia presente ulteriore scala in ferro a sud, che permette di raggiungere il piano primo), sono presenti un disimpegno e numero sette camere con relativi servizi oltre ad un vano per il personale dotato, di servizio.

Il fabbricato non più in uso da diversi anni è in stato di totale abbandono e si presenta esternamente intonacato e dipinto ed internamente sempre intonacato e dipinto con le camere al piano primo caratterizzate dalla struttura lignea della copertura a vista o da perlinato ligneo. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno e vetro. I servizi sono rivestiti a pavimento e in porzione delle pareti in maiolica e le restanti superfici intonacate e dipinte.



Vista dell'ingresso e della Hall dell'ex Hotel Teclina



Vista della Hall dell'ex Hotel Teclina



Vista di una camera al piano terra fronte mare



Vista di alcune camere al piano primo





Vista di una camera e di un servizio al piano primo



Vista di una camera e di un servizio al piano primo



Vista esterno a est fronte mare

Completa il compendio un'ampia area esterna in buona parte asfaltata e destinata a parcheggio, area di manovra e percorso di accesso che segue l'andamento declive del terreno verso il mare. Si sottolinea come la part.36 e separata dalle partt.270 e 271 (tutte

oggetto di pignoramento) dalla part.420 non oggetto di pignoramento. Nella porzione a nord a confine con la part.420 sono ubicati il depuratore ed il gruppo elettrogeno.



Vista area esterna a parcheggio lato ovest verso ingresso-Hall



Vista area esterna a parcheggio lato est prospiciente l'area congressuale al PS2

Costituisce inoltre oggetto di pignoramento un'area esterna, ormai in disuso, un tempo utilizzata come campo da tennis e mini golf, dove trova posto un piccolo fabbricato, dotato di servizio igienico, a servizio delle attrezzature sportive ed ancora un'ampia area a verde verso ovest. Tale area è identificata con la part. 472 ed è attraversata dalla stradina che si diparte dall'area esterna della struttura alberghiera (part.36) che permette di raggiungere una ulteriore area a parcheggio a sud.

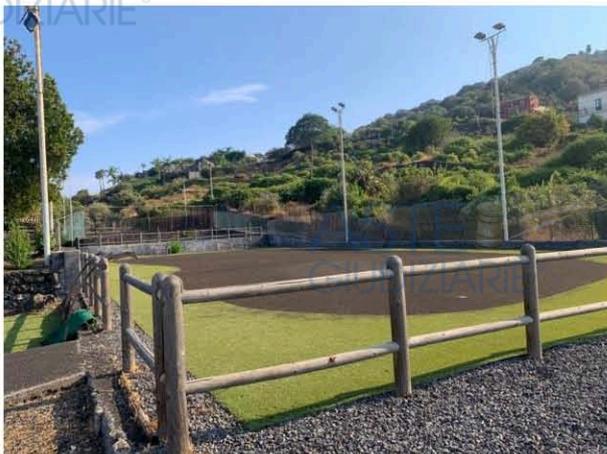




Vista dei punti di accesso alla part.472



Vista dell'area attrezzata della part.472



Vista dell'area attrezzata della part.472





Vista del restante terreno che costituisce la part.472

Fa inoltre parte del compendio pignorato l'area esterna a ridosso della via Provinciale per Riposto identificata con la part.269. Tale area risulta interamente asfaltata.



Localizzazione su vista satellitare della part.269

Sono inoltre oggetto di pignoramento dei terreni ubicati lungo il confine nord ed identificati con le partt.270 e 271 ed ancora ulteriore tratto di terreno a sud del fabbricato part.36 sub.4, costituito dalle partt.281, 282, 295, 297 e 298. Le particelle a sud sono raggiungibili da una stradina che attraversa a sua volta la part.472 e si diparte nella porzione di area esterna della part.36. Le particelle 281, 282, 295, 297 e 298 costituiscono ulteriore area a parcheggio, su terreno naturale, dalla quale è possibile raggiungere il ristorante eterno a sud mediante una comoda scala.



Localizzazione su vista satellitare della partt. 281, 282, 295, 297 e 298



Vista del terreno identificato con le partt. 281, 282, 295, 297 e 298



Vista della scala che dal terreno identificato con le partt. 281, 282, 295, 297 e 298 conduce al ristorante esterno a sud



## **RISPOSTA AL QUESITO N)**

*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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*

### **Criteri di valutazione e modalità di stima.**

Comunemente un immobile o un complesso immobiliare, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere diversamente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa sebbene essi dovrebbero tendere a coincidere, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico.

**Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.**

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione della struttura in esame è opportuno richiamare quanto segue.

Scopo della presente relazione è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare de quo, che rappresenta la quotazione che viene indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e che si configura come l' "optimum" sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene. È ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione da parte del potenziale acquirente del complesso ovvero, considerate le modalità di vendita, anche in aumento ove il bene immobile abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente.

La struttura alberghiera presenta, in particolare, rispetto a quelle di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- architettonico,
- distributivo,
- funzionale,
- impiantistico.

Le sopraccennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato.

Inoltre, quando si deve valutare un edificio in attività non si può ignorare che ci si trova di fronte ad una azienda, per cui nel processo di stima si dovrebbero **analizzare anche le vicende economico-finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi anni, nonché le aspettative di mercato, mediante l'analisi del conto economico di previsione.**

Gli investimenti alberghieri sono caratterizzati inoltre dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni ove modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione, se previsto; ne consegue che il tasso di capitalizzazione da assumere è più alto rispetto ad un investimento immobiliare di tipo residenziale a causa del maggior rischio assunto dall'imprenditore. Pertanto la decisione di dar corso all'investimento deve essere ben ponderata e confortata da uno studio di fattibilità attraverso il quale verificarne i limiti di convenienza.

Circa il posizionamento del prodotto/servizio alberghiero, particolare rilievo assume nell'indagine di mercato la valutazione dei seguenti elementi:

a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base:

- adeguata posizione;
- agevole raggiungibilità;
- buona visibilità.

b) i bacini di utenza (reali e potenziali);

c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro-capite, tasso di disoccupazione);

d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);

e) capacità di attrazione turistica della località;

f) caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

Una struttura alberghiera può dunque essere valutata attraverso diversi criteri di stima, la cui scelta compete esclusivamente all'esperto valutatore.

#### **STIMA DELL'HOTEL SANTA TECLA IDENTIFICATO AL FOGLIO 51 PART.36 SUB.4 CON PERTINENZE LE PART.472, 270, 271, 281, 282, 295, 297 E 298**

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima che tenga conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Questa è una struttura alberghiera composta da un corpo principale che si articola su otto livelli e ospita 172 camere classic o deluxe, 5 camere quaduple, 9 suites, un appartamento al piano quinto composto da 6 camere e 3 W.C., ristoranti, sale meeting, sale congressi, ecc., la cui consistenza commerciale è riportata nella seguente tabella.

	tipologia A (mq)	tipologia B (mq)	tipologia C (mq)	tipologia D (mq)	Tipologia E (mq)	Tipologia F (mq)	balconi e terrazze (mq)	aree esterne (mq)	tettoia ristorante (mq)	attrezzature sportive part.472 (mq)	area esterna partt.269, 270, 271, 281, 282, 295, 297, 298	
secondo piano seminterrato	566 95	610 49 22				20 18		109 310				
primo piano seminterrato	613	489				8 17						
piano terra	2499		856		2903	104 102 58		1250	174		14094	
piano rialzato	665			158		25	367 3 33 34					
piano primo	1823					217	175					
piano secondo	1807					227	91					
piano terzo	1804					201	73					
piano quarto	1592					149	198					
piano quinto	977						363			2830		
Totale	<b>12441</b>	<b>1170</b>	<b>856</b>	<b>158</b>	<b>2903</b>	<b>1146</b>	<b>1337</b>	<b>1669</b>	<b>174</b>	<b>2830</b>	<b>14094</b>	<b>38778</b>
coeff. di ragguaglio	100%	50%	80%	60%	15%	30%	10%	10%	30%	10%	2%	
	<b>12441</b>	<b>585</b>	<b>685</b>	<b>95</b>	<b>435</b>	<b>344</b>	<b>134</b>	<b>167</b>	<b>52</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>15503</b>

tipologia A:

sale meeting, camere aperte al pubblico, Uffici. Ristorante Hall, reception, camere destinate al personale

tipologia B:

locali tecnici e magazzini

tipologia C:

cucina ed accessori

tipologia D:

camere non in uso

tipologia E:

piscina ed aree attrezzate esterne

tipologia F:

portici e logge

Ciò sottintende come la valutazione non sia stata condotta basandosi sul mero utilizzo dei dati desunti dalla banca dati OMI (considerando tipologie simili a quella dell'immobile oggetto di stima). A tal proposito lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio evidenzia come le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima del valore del singolo immobile, riferendosi esclusivamente ad un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie, e le stesse diventano non la misura del valore commerciale del bene, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

Dovendo quindi determinare il più probabile valore **di mercato all'attualità** dell'immobile oggetto di stima, questa è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che

rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

#### Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ai fini della valutazione sono stati condotti studi al fine di definire l'attendibilità del metodo che risultava più idoneo al bene da stima (complesso alberghiero). Sono stati analizzati i seguenti metodi: metodo sintetico comparativo; metodo della capitalizzazione del reddito sulla base del bilancio; metodo della capitalizzazione del reddito sulla base del listino prezzi camere della struttura e cost approach o costo di costruzione deprezzato.

Il **metodo sintetico comparativo** è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale** che rispecchia di conseguenza le condizioni correnti del mercato immobiliare. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili, sulla base della rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject (oggetto di stima) per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

Fondamentale per tale tipologia di stima è la ricerca dei comparabili che devono essere individuati tra quelli aventi medesime caratteristiche, ed ubicati in un intorno territoriale contenuto rispetto all'oggetto della presente relazione.

Nel caso specifico trattandosi di un complesso alberghiero quattro stelle, di notevole consistenza sia interna che esterna, è stato possibile reperire, mediante l'utilizzo di siti specializzati nel settore, una sola struttura alberghiera ubicata in Acireale con superficie commerciale di 8600 mq e richiesta economica di € 6.000.000, con conseguente valore unitario di €/mq 697,70.



Questa è tuttavia una struttura ricettiva che si discosta per finiture, caratteristiche architettoniche, dotazioni ed ubicazione a quanto oggetto di stima, quindi il valore unitario calcolato è da ritenersi non compatibile e per tale motivo tale metodo di stima è stato scartato.

Il **metodo della capitalizzazione del reddito** sulla base del bilancio è un'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato del bene), "Vm", dividendo il reddito netto che il capitale produce "Rn" per un saggio "r" che definisce il saggio di capitalizzazione.

$$V_m = R_n / r$$

Dove "Rn" è definito dalla voce "valore della produzione" del conto economico della struttura (il valore della produzione è pari alla somma dei ricavi delle vendite e delle prestazioni e degli altri ricavi e proventi della struttura alberghiera).

Avendo attraversato la struttura alberghiera in oggetto, come del resto tutte le strutture ricettive in ambito nazionale, la grave crisi generata dall'epidemia del COVID, i dati economici medi dedotti dai bilanci di esercizio per un periodo "n" di anni, risultano vistosamente condizionati da tale evento epidemiologico, anche in questo caso tale metodo di stima è stato scartato.

Sulla base di quanto sopra, ai fini della stima di quanto oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno desumere il valore di mercato del compendio con i seguenti due metodi: cost approach o costo di costruzione deprezzato e capitalizzazione del reddito potenziale, sulla base del listino prezzi camere della struttura, e cioè, come già ribadito nella parte introduttiva, delle aspettative di mercato.

#### **cost approach o costo di costruzione deprezzato.**

Questo è un metodo di stima finalizzato a determinare il valore di un immobile realizzato nel passato considerando le spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera alla data di stima, attraverso un ipotetico processo edilizio adottando le medesime tecniche e tecnologie utilizzate nel passato. Tale metodo si fonda sul principio che un investitore non è disposto a pagare per un immobile un importo superiore al costo di costruzione di un edificio al netto del deprezzamento, in funzione della data di edificazione, più quello relativo al valore del terreno sul quale questi è stato edificato. Per tale tipologia di valutazione si rende quindi necessario calcolare il costo di costruzione attuale (a nuovo) di un esatto duplicato tipologico dell'opera, considerando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi e le medesime caratteristiche

distributive e finiture. Tale valore sarà definito dalla somma dei costi di costruzione (comprendenti sia le spese generali che l'utile d'impresa), delle spese tecniche (relative ad indagini, progettazione di massima ed esecutiva - architettonica, strutturale ed impiantistica-capitolati e contratti, direzione lavori, contabilità, coordinamento sicurezza, collaudo, etc., che per l'importo dei lavori si pone pari al 8% del costo di costruzione), degli oneri concessori che sono stati assunti pari al 10% e dell'utile dell'impresa posto pari al 15%. Ai fini della definizione del costo di costruzione si è fatto riferimento all'applicativo elaborato da Cresme (Centro Ricerche economiche sociologiche e di mercato nell'edilizia) e dal CNAPPC.

Mediante l'applicativo CRESME considerando la tipologia alberghi per la zona di ubicazione del bene oggetto di stima, il costo di costruzione con tale applicativo è definito con un modello di stima riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

$C_c$  = costo di costruzione

$C_{MT}$  = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$  = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base, come sopra definito, specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello sopra definito al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

**fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.).

**fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Sulla base di quanto sopra in merito alla struttura alberghiera si ottiene con l'applicativo CRESME un costo di costruzione arrotondato pari a €/mq 1.205,00.

Destinazione D'Uso	Superficie lorda mq	Crn unitario al mq	Crn	Oneri e Contr.	Progettazione	Utile Impresa	Totale Crn
Albergo	15503	€ 1.205,00	€ 18.681.115,00	€ 1.868.111,50	€ 1.494.489,20	€ 2.802.167,25	€ 24.845.882,95

### **Calcolo del costo di costruzione deprezzato.**

Ai fini di definire il deprezzamento da applicare al compendio in oggetto è opportuno fare la seguente premessa. Il deprezzamento totale di un manufatto deriva dal contributo del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale ed esterna. Il deterioramento fisico è legato all'età attuale del manufatto in relazione alla sua vita utile (vita residua), mentre l'obsolescenza funzionale è legata ad un difetto strutturale, nei materiali o nel progetto, quindi ad una deficienza funzionale di porzione di edificio e dell'edificio nella sua interezza e l'obsolescenza esterna è invece una forma di deprezzamento che induce una perdita di valore di un immobile causata per esempio da fattori esterni come quelli derivanti dalla prossimità a un disastro ambientale (permanente) o per spostamento della domanda. Nel caso specifico, in considerazione del buon livello di manutenzione e conservazione del manufatto, (sia internamente che esternamente), che lo rendono appetibile anche ai fini commerciali, essendo inoltre inserito in zona a vocazione residenziale ma anche turistica, per la prospicienza al mare, la panoramicità che interessa il 50% delle camere, le dotazioni, etc. si ritiene di considerare per la definizione del deprezzamento solo il deterioramento fisico che per le considerazioni sopra citate verrà considerato sia per le parti civili che per quelle impiantistiche.

Per gli edifici civili in cemento armato, si considera una vita utile di anni 50.

Ai fini della definizione della vita attuale è opportuno fare le seguenti considerazioni.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1971 con la definizione della configurazione attuale avvenuta nel 1976. Si sono nel tempo succeduti diversi interventi di manutenzione del fabbricato, più o meno invasivi, e nel 2009 sono stati avviati lavori finalizzati alla riqualificazione funzionale, estetica e tecnologica, nonché la realizzazione di una sala polifunzionale.

La data del 2009, che ha interessato in modo sostanziale l'intero fabbricato, verrà quindi considerata come riferimento temporale per il calcolo della vita residua del bene.

Se ne deduce come la vita attuale (o residua) a partire dal 2009, considerando quindi trascorsi 15 anni (vita residua pari a anni 50 – anni 15 = anni 35).

La tabella seguente riporta il valore deprezzato in considerazione della vita residua rispetto a quella utile secondo la seguente formula:

$$VCD = CC \times \left( \frac{\text{vita residua}}{\text{vita utile}} - 1 \right)$$

Una volta ottenuto il valore di costruzione deprezzato (VCD) è possibile definire il valore del terreno che si pone pari al 15% del VCD. Tale valore percentuale risulta di norma compreso tra 10% e 20% del VCD.

Destinazione D'Uso	Superficie lorda mq	Crn unitario al mq	Crn	Oneri e Contr.	Progettazione	Utile Impresa	Totale Crn	Vita Utile	Vita Residua	Abbatt. Crn	VCU
Albergo	15503	€ 1.205,00	€ 18.681.115,00	€ 1.868.111,50	€ 1.494.489,20	€ 2.802.167,25	€ 24.845.882,95	50	35	-30%	€ 17.392.118,07
											€ 17.392.118,07
											Valore Arrotondato € 17.392.000,00
											inc. terreno 15% € 2.608.800,00
											Valore Arrotondato € 20.000.800,00

Dalla tabella precedente si deduce il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero individuato sulla scorta del metodo cost approach o costo di costruzione deprezzato, che risulta pari a:

**€ 20.000.800,00**

**Capitalizzazione del reddito sulla base del listino prezzi camere della struttura**

Il valore degli immobili si ottiene attraverso la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni necessarie per la stima con tale metodo sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata. Nel caso specifico si è considerato quello presunto in ragione della potenzialità del bene staggito;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il valore di mercato V è data dal rapporto tra la differenza del



tra il reddito lordo e le spese e il tasso di capitalizzazione:

$$V = (RL - S) / r$$

Il reddito annuo per affitto camere ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$RC = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P_c + N_{\text{quadruple}} \times CC \times N_g \times P_q + N_{\text{suite}} \times CC \times N_g \times P_s$$

nella quale

- RC è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile per affitto camere;
- $N_{\text{camere}}$  è il numero di camere classic o deluxe disponibili;
- $N_{\text{quadruple}}$  è il numero di camere quadruple disponibili
- $N_{\text{suite}}$  è il numero di suite 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;
- $N_g$  è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;
- $P_c, P_q, P_s$  è il prezzo medio applicato a camera classic o deluxe, quadrupla o suite.

Sulla base dei dati tratti dal listino generale e dal conteggio di camere classic e deluxe, quadruple e suites e delle informazioni assunte in loco, si assumono i seguenti dati:

- $N_{\text{camere}} = 172$
- $N_{\text{quadruple}} = 5$
- $N_{\text{suite}} = 12^2$
- $N_g = 183$  in quanto la struttura rimane aperta da aprile a settembre
- Percentuale occupazione: - Minima: 30,00%  
- Massima: 100,00%  
- Media Ponderata: 65,00%

Il prezzo medio applicato a camera classic o deluxe, quadrupla o suite si desume dal listino prezzi sottostante.

Si sottolinea come rispetto al precedente deposito, avvenuto in data 30/09/2024, è stata affinata la tecnica di calcolo utilizzando la media ponderata anziché la mediana (valore centrale) dei prezzi della camera/suite. Questo ha determinato un lieve scostamento di valore rispetto a quello iniziale, tuttavia assorbito dall'arrotondamento applicato.

<sup>2</sup> l'appartamento ubicato al quinto piano viene considerato equivalente a 3 suites



RATES PER DAY	A	B	C	D	E
	01/01-08/05 03/10-31/12	09/05-26/06 19/09-02/10	27/06-24/07 05/09-18/09	25/07-07/08 22/08-04/09	08/08-21/08

TWIN/DOUBLE ROOMS-ON BED & BREAKFAST – PER ROOM PER DAY (2 PERSONS)					
Classic Room	€ 150.00	€ 160.00	€ 170.00	€ 190.00	€ 210.00
Classic Sea View Room	€ 170.00	€ 180.00	€ 190.00	€ 210.00	€ 240.00
Deluxe Room	€ 170.00	€ 180.00	€ 190.00	€ 210.00	€ 240.00
Deluxe Room Sea View	€ 190.00	€ 200.00	€ 210.00	€ 230.00	€ 270.00

DOUBLE FOR SINGLE USE – ON BED & BREAKFAST – PER ROOM PER DAY (1 PERSON)					
Classic Room	€ 120.00	€ 125.00	€ 130.00	€ 140.00	€ 155.00
Classic Sea View Room	€ 130.00	€ 135.00	€ 140.00	€ 150.00	€ 165.00
Deluxe Room	€ 130.00	€ 135.00	€ 140.00	€ 150.00	€ 165.00
Deluxe Room Sea View	€ 140.00	€ 145.00	€ 150.00	€ 160.00	€ 185.00

SUITE - ON BED & BREAKFAST – PER ROOM PER DAY (Max Occupancy 2 PERSONS)					
Suite	€ 450.00	€ 500.00	€ 500.00	€ 500.00	€ 550.00

CHILDREN (3-11 years) EXTRA BEDS WHEN SHARING ROOM WITH TWO ADULTS - ON BED & BREAKFAST					
Baby Cot (0 – 2 years)	€ 10.00	€ 10.00	€ 10.00	€ 10.00	€ 10.00
Classic Room	€ 40.00	€ 40.00	€ 43.50	€ 47.50	€ 52.50
Classic Sea View Room	€ 45.00	€ 45.00	€ 48.50	€ 52.50	€ 60.00
Deluxe Room	€ 45.00	€ 45.00	€ 48.50	€ 52.50	€ 60.00
Deluxe Room Sea View	€ 50.00	€ 50.00	€ 53.50	€ 57.50	€ 67.50
Suite	€ 77.50	€ 77.50	€ 83.50	€ 90.00	€ 100.00

EXTRA BED ADULTS- ON BED & BREAKFAST					
Classic Room	€ 65.00	€ 68.00	€ 74.00	€ 80.00	€ 90.00
Classic Sea View Room	€ 75.00	€ 76.50	€ 83.00	€ 90.00	€ 102.00
Deluxe Room	€ 75.00	€ 76.50	€ 83.00	€ 90.00	€ 102.00
Deluxe Room Sea View	€ 80.00	€ 85.00	€ 90.00	€ 98.00	€ 115.00
Suite	€ 130.00	€ 132.00	€ 144.00	€ 153.00	€ 170.00

HALF & FULL BOARD SUPPLEMENTS – RATES PER PERSON PER DAY					
Half Board Supplement Per Person Per Day	€ 30.00	€ 30.00	€ 30.00	€ 30.00	€ 30.00
Full Board Supplement Per Person Per Day	€ 60.00	€ 60.00	€ 60.00	€ 60.00	€ 60.00

Esso prevede quattro tipologie di camere: classic, classic con vista mare, deluxe e deluxe con vista mare e si articola in cinque fasce di prezzo corrispondenti ai diversi periodi dell'anno: A, B, C, D, E.

Il presso della quadrupla viene assunto pari a quello di una doppia aumentato del 50%.

Infine, per quanto riguarda le suites, il listino prezzi si articola in cinque fasce di prezzo.

Assumendo per ogni scansione temporale la media matematica dei prezzi relativi alle varie tipologie, si ottengono i seguenti, per le camere, valori medi, riferiti al singolo periodo:

	A	B	C	D	E
<b>classic</b>	€ 150,00	€ 160,00	€ 170,00	€ 190,00	€ 210,00
<b>calssic vista mare</b>	€ 170,00	€ 180,00	€ 190,00	€ 210,00	€ 240,00
<b>deluxe</b>	€ 170,00	€ 180,00	€ 190,00	€ 210,00	€ 240,00
<b>deluxe vista mare</b>	€ 190,00	€ 200,00	€ 210,00	€ 230,00	€ 270,00

**MEDIA € 170,00 € 180,00 € 190,00 € 210,00 € 240,00**

I valori P<sub>c</sub> e P<sub>s</sub> per camere e suites vengono infine assunti pari alla media ponderata dei valori sopra riportati, con riferimento ai mesi di apertura della struttura.

**Determinazione del prezzo medio camera P<sub>c</sub>:**

giorno	prezzo										
01-apr	€ 170,00	01-mag	€ 170,00	01-giu	€ 180,00	01-lug	€ 190,00	01-ago	€ 210,00	01-set	€ 210,00
02-apr	€ 170,00	02-mag	€ 170,00	02-giu	€ 180,00	02-lug	€ 190,00	02-ago	€ 210,00	02-set	€ 210,00
03-apr	€ 170,00	03-mag	€ 170,00	03-giu	€ 180,00	03-lug	€ 190,00	03-ago	€ 210,00	03-set	€ 210,00
04-apr	€ 170,00	04-mag	€ 170,00	04-giu	€ 180,00	04-lug	€ 190,00	04-ago	€ 210,00	04-set	€ 210,00
05-apr	€ 170,00	05-mag	€ 170,00	05-giu	€ 180,00	05-lug	€ 190,00	05-ago	€ 210,00	05-set	€ 190,00
06-apr	€ 170,00	06-mag	€ 170,00	06-giu	€ 180,00	06-lug	€ 190,00	06-ago	€ 210,00	06-set	€ 190,00
07-apr	€ 170,00	07-mag	€ 170,00	07-giu	€ 180,00	07-lug	€ 190,00	07-ago	€ 210,00	07-set	€ 190,00
08-apr	€ 170,00	08-mag	€ 170,00	08-giu	€ 180,00	08-lug	€ 190,00	08-ago	€ 240,00	08-set	€ 190,00
09-apr	€ 170,00	09-mag	€ 180,00	09-giu	€ 180,00	09-lug	€ 190,00	09-ago	€ 240,00	09-set	€ 190,00
10-apr	€ 170,00	10-mag	€ 180,00	10-giu	€ 180,00	10-lug	€ 190,00	10-ago	€ 240,00	10-set	€ 190,00
11-apr	€ 170,00	11-mag	€ 180,00	11-giu	€ 180,00	11-lug	€ 190,00	11-ago	€ 240,00	11-set	€ 190,00
12-apr	€ 170,00	12-mag	€ 180,00	12-giu	€ 180,00	12-lug	€ 190,00	12-ago	€ 240,00	12-set	€ 190,00
13-apr	€ 170,00	13-mag	€ 180,00	13-giu	€ 180,00	13-lug	€ 190,00	13-ago	€ 240,00	13-set	€ 190,00
14-apr	€ 170,00	14-mag	€ 180,00	14-giu	€ 180,00	14-lug	€ 190,00	14-ago	€ 240,00	14-set	€ 190,00
15-apr	€ 170,00	15-mag	€ 180,00	15-giu	€ 180,00	15-lug	€ 190,00	15-ago	€ 240,00	15-set	€ 190,00
16-apr	€ 170,00	16-mag	€ 180,00	16-giu	€ 180,00	16-lug	€ 190,00	16-ago	€ 240,00	16-set	€ 190,00
17-apr	€ 170,00	17-mag	€ 180,00	17-giu	€ 180,00	17-lug	€ 190,00	17-ago	€ 240,00	17-set	€ 190,00
18-apr	€ 170,00	18-mag	€ 180,00	18-giu	€ 180,00	18-lug	€ 190,00	18-ago	€ 240,00	18-set	€ 190,00
19-apr	€ 170,00	19-mag	€ 180,00	19-giu	€ 180,00	19-lug	€ 190,00	19-ago	€ 240,00	19-set	€ 180,00
20-apr	€ 170,00	20-mag	€ 180,00	20-giu	€ 180,00	20-lug	€ 190,00	20-ago	€ 240,00	20-set	€ 180,00
21-apr	€ 170,00	21-mag	€ 180,00	21-giu	€ 180,00	21-lug	€ 190,00	21-ago	€ 240,00	21-set	€ 180,00
22-apr	€ 170,00	22-mag	€ 180,00	22-giu	€ 180,00	22-lug	€ 190,00	22-ago	€ 210,00	22-set	€ 180,00
23-apr	€ 170,00	23-mag	€ 180,00	23-giu	€ 180,00	23-lug	€ 190,00	23-ago	€ 210,00	23-set	€ 180,00
24-apr	€ 170,00	24-mag	€ 180,00	24-giu	€ 180,00	24-lug	€ 190,00	24-ago	€ 210,00	24-set	€ 180,00
25-apr	€ 170,00	25-mag	€ 180,00	25-giu	€ 180,00	25-lug	€ 210,00	25-ago	€ 210,00	25-set	€ 180,00
26-apr	€ 170,00	26-mag	€ 180,00	26-giu	€ 180,00	26-lug	€ 210,00	26-ago	€ 210,00	26-set	€ 180,00
27-apr	€ 170,00	27-mag	€ 180,00	27-giu	€ 190,00	27-lug	€ 210,00	27-ago	€ 210,00	27-set	€ 180,00
28-apr	€ 170,00	28-mag	€ 180,00	28-giu	€ 190,00	28-lug	€ 210,00	28-ago	€ 210,00	28-set	€ 180,00
29-apr	€ 170,00	29-mag	€ 180,00	29-giu	€ 190,00	29-lug	€ 210,00	29-ago	€ 210,00	29-set	€ 180,00
30-apr	€ 170,00	30-mag	€ 180,00	30-giu	€ 190,00	30-lug	€ 210,00	30-ago	€ 210,00	30-set	€ 180,00
		31-mag	€ 180,00			31-lug	€ 210,00	31-ago	€ 210,00		

**MEDIA PONDERATA = 189,40 €**

## Determinazione del prezzo medio suite Ps:

giorno	prezzo										
01-apr	€ 450,00	01-mag	€ 450,00	01-giu	€ 500,00	01-lug	€ 500,00	01-ago	€ 500,00	01-set	€ 500,00
02-apr	€ 450,00	02-mag	€ 450,00	02-giu	€ 500,00	02-lug	€ 500,00	02-ago	€ 500,00	02-set	€ 500,00
03-apr	€ 450,00	03-mag	€ 450,00	03-giu	€ 500,00	03-lug	€ 500,00	03-ago	€ 500,00	03-set	€ 500,00
04-apr	€ 450,00	04-mag	€ 450,00	04-giu	€ 500,00	04-lug	€ 500,00	04-ago	€ 500,00	04-set	€ 500,00
05-apr	€ 450,00	05-mag	€ 450,00	05-giu	€ 500,00	05-lug	€ 500,00	05-ago	€ 500,00	05-set	€ 500,00
06-apr	€ 450,00	06-mag	€ 450,00	06-giu	€ 500,00	06-lug	€ 500,00	06-ago	€ 500,00	06-set	€ 500,00
07-apr	€ 450,00	07-mag	€ 450,00	07-giu	€ 500,00	07-lug	€ 500,00	07-ago	€ 500,00	07-set	€ 500,00
08-apr	€ 450,00	08-mag	€ 450,00	08-giu	€ 500,00	08-lug	€ 500,00	08-ago	€ 550,00	08-set	€ 500,00
09-apr	€ 450,00	09-mag	€ 500,00	09-giu	€ 500,00	09-lug	€ 500,00	09-ago	€ 550,00	09-set	€ 500,00
10-apr	€ 450,00	10-mag	€ 500,00	10-giu	€ 500,00	10-lug	€ 500,00	10-ago	€ 550,00	10-set	€ 500,00
11-apr	€ 450,00	11-mag	€ 500,00	11-giu	€ 500,00	11-lug	€ 500,00	11-ago	€ 550,00	11-set	€ 500,00
12-apr	€ 450,00	12-mag	€ 500,00	12-giu	€ 500,00	12-lug	€ 500,00	12-ago	€ 550,00	12-set	€ 500,00
13-apr	€ 450,00	13-mag	€ 500,00	13-giu	€ 500,00	13-lug	€ 500,00	13-ago	€ 550,00	13-set	€ 500,00
14-apr	€ 450,00	14-mag	€ 500,00	14-giu	€ 500,00	14-lug	€ 500,00	14-ago	€ 550,00	14-set	€ 500,00
15-apr	€ 450,00	15-mag	€ 500,00	15-giu	€ 500,00	15-lug	€ 500,00	15-ago	€ 550,00	15-set	€ 500,00
16-apr	€ 450,00	16-mag	€ 500,00	16-giu	€ 500,00	16-lug	€ 500,00	16-ago	€ 550,00	16-set	€ 500,00
17-apr	€ 450,00	17-mag	€ 500,00	17-giu	€ 500,00	17-lug	€ 500,00	17-ago	€ 550,00	17-set	€ 500,00
18-apr	€ 450,00	18-mag	€ 500,00	18-giu	€ 500,00	18-lug	€ 500,00	18-ago	€ 550,00	18-set	€ 500,00
19-apr	€ 450,00	19-mag	€ 500,00	19-giu	€ 500,00	19-lug	€ 500,00	19-ago	€ 550,00	19-set	€ 500,00
20-apr	€ 450,00	20-mag	€ 500,00	20-giu	€ 500,00	20-lug	€ 500,00	20-ago	€ 550,00	20-set	€ 500,00
21-apr	€ 450,00	21-mag	€ 500,00	21-giu	€ 500,00	21-lug	€ 500,00	21-ago	€ 550,00	21-set	€ 500,00
22-apr	€ 450,00	22-mag	€ 500,00	22-giu	€ 500,00	22-lug	€ 500,00	22-ago	€ 500,00	22-set	€ 500,00
23-apr	€ 450,00	23-mag	€ 500,00	23-giu	€ 500,00	23-lug	€ 500,00	23-ago	€ 500,00	23-set	€ 500,00
24-apr	€ 450,00	24-mag	€ 500,00	24-giu	€ 500,00	24-lug	€ 500,00	24-ago	€ 500,00	24-set	€ 500,00
25-apr	€ 450,00	25-mag	€ 500,00	25-giu	€ 500,00	25-lug	€ 500,00	25-ago	€ 500,00	25-set	€ 500,00
26-apr	€ 450,00	26-mag	€ 500,00	26-giu	€ 500,00	26-lug	€ 500,00	26-ago	€ 500,00	26-set	€ 500,00
27-apr	€ 450,00	27-mag	€ 500,00	27-giu	€ 500,00	27-lug	€ 500,00	27-ago	€ 500,00	27-set	€ 500,00
28-apr	€ 450,00	28-mag	€ 500,00	28-giu	€ 500,00	28-lug	€ 500,00	28-ago	€ 500,00	28-set	€ 500,00
29-apr	€ 450,00	29-mag	€ 500,00	29-giu	€ 500,00	29-lug	€ 500,00	29-ago	€ 500,00	29-set	€ 500,00
30-apr	€ 450,00	30-mag	€ 500,00	30-giu	€ 500,00	30-lug	€ 500,00	30-ago	€ 500,00	30-set	€ 500,00
		31-mag	€ 500,00			31-lug	€ 500,00	31-ago	€ 500,00		

**MEDIA PONDERATA = 493,44 €**

Utilizzando la formula precedentemente indicata:

$$RC = N_{camere} \times CC \times N_g \times P_c + N_{quadruple} \times CC \times N_g \times P_q + N_{suite} \times CC \times N_g \times P_s$$

Si ottiene il reddito camere:

$$RC = 172 \times 65\% \times 183 \times 189,40 \text{ €} + 5 \times 65\% \times 183 \times 284,10 \text{ €} + 12 \times 65\% \times 183 \times 493,44 \text{ €}$$

$$= 4.748.315,09 \text{ €}$$

Al reddito dovuto all'affitto camere occorre aggiungere gli introiti accessori, derivanti da ristorazione, meeting, congressi ecc. si pone pari al 20% di RC e quindi pari a 949.663,02

€. Pertanto il reddito lordo è pari a 5.697.978,11 €

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata si considerano pari al 75% del reddito lordo, pertanto il reddito netto annuale, pari a 25% del reddito lordo, valutato in percentuale in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a € 1.424.494,53.

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, ecc.

È evidente che, per quanto concerne il saggio di capitalizzazione, in considerazione che la specifica attività comporta un notevole rischio, la sua misura non può che essere notevolmente più elevata rispetto ad altre tipologie di investimenti.

Si ricordi infatti che aumentando il rischio dell'investimento aumenta anche il saggio di capitalizzazione che risulta ad esso legato con corrispondenza biunivoca.

Sulla base delle ricerche effettuate per investimenti simili, in considerazione delle potenzialità della struttura, etc., e di quanto indicato nella parte descrittiva, questo viene assunto pari all'7% e pertanto il valore di mercato risulta pari a:

$$\text{€ } 1.424.494,53 / 0,07 = \text{€ } 20.349.921,82$$

Il valore di mercato del bene oggetto di perizia risulta pari alla media dei valori ottenuti con gli ultimi due metodi in precedenza descritti che vengono ritenuti congrui essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del +/- 5%<sup>3</sup>.

$$(\text{€ } 20.000.800,00 + \text{€ } 20.349.921,82) / 2 = 20.174.960,91$$

A tale importo occorre detrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione delle diverse distribuzioni interne riscontrate in alcuni ambienti e la veranda, che si stimano complessivamente, comprese le spese tecniche, in € 10.000,00, per cui il valore di mercato della struttura alberghiera denominata "Hotel Santa Tecla", identificata al foglio 51 part.36

<sup>3</sup> Nella stima de qua sono stati utilizzati due procedimenti. Si pone il problema di effettuare una riconciliazione dei valori complessivi determinati. A tale proposito è bene ricordare che se detti valori differiscono per più del 10%, non è possibile procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata. Evidentemente se i due procedimenti portano a valori così distanti almeno uno dei due si fonda su elementi scarsamente affidabili e quindi o va ripercorso cercando elementi di motivazione di maggiore attendibilità ovvero va abbandonato

sub.4 con pertinenze le particelle 472, 270, 271, 281, 282, 295, 297 e 298, risulta pari a:

€ 20.164.960,91

che per arrotondamenti si pone pari a €20.000.000,00

### STIMA DEL FABBRICATO DENOMINATO "HOTEL TECLINA" IDENTIFICATO AL FOGLIO 51 PART.36 SUB.2

Per la stima del fabbricato indipendente denominato "Teclina", non usato ai fini ricettivi ed in stato di abbandono, si farà riferimento **metodo sintetico comparativo**, considerando come immobili di riferimento, viste le doti di fungibilità del bene anche ai fini abitativi, la tipologia edilizia più prossima riferita a ville e/o unità immobiliari terra/tetto con corte di pertinenza. Il metodo sintetico comparativo è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale che rispecchia di conseguenza le condizioni correnti del mercato immobiliare**. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili, sulla base di rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject (oggetto di stima) per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesime caratteristiche, ed ubicati in un intorno territoriale contenuto rispetto all'oggetto della presente relazione, il tutto mediante l'utilizzo di informazioni dedotte da siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito



per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra -35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, delle dimensioni, delle dotazioni, dello stato di manutenzione e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona più qualificata (affaccio diretto al mare, etc.) il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alle dimensioni, se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alle dotazioni ed alla manutenzione del cespite oggetto di stima se l'immobile oggetto di stima presenta migliori qualità rispetto al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile in oggetto.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE						
N	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	DIMENSIONE	DOTAZIONI	MANUT.	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	€/MQ PONDERATO
2	Scalo Pennisi	villa	256	€ 540.000	2.109	5%	-15%	10%	-20%	-10%	-30%	1477
3	via C. Casino	villa	90	€ 249.000	2.767	5%	-20%	5%	-15%	-10%	-35%	1798
4	via provinciale per Riposto	villa	248	€ 550.000	2.218	5%	-15%	5%	-20%	-10%	-35%	1442
										€mq COMPARATIVI	1572	
										€mq ARROTONDATO	1550	

Il valore unitario risulta pari a €/mq 1.550,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valore Localizzazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	1900	L	4,6	5,6	L
Abitazioni tipo appartamento	Normale	900	1500	L	3	4,4	L
Abitazione	Normale	900	1400	L	3,3	4,0	L
Box	Normale	1000	1500	L	4	5	L
Villa o Villini	Normale	1500	2200	L	5,2	7,8	L

Il valore unitario sopra definito (pari a €/mq 1.550,00) risulta all'interno del range OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona in oggetto, riferito a ville e villini, risulta compreso tra €/mq 1.500 ed €/mq 2.200.

Si sottolinea che se pur trattasi di fabbricato in pessimo stato di conservazione questi è ubicato in posizione eccellente e singolare per la zona con ampia piscina ed area esterna fronte mare di pertinenza.

Il valore di mercato dell'immobile identificato al foglio 51 part.36 sub.2, risulta pari a:

$$\text{mq.646,00} \times \text{€/mq 1.550,00} = \text{valore arrotondato € 1.001.300,00.}$$

che per arrotondamenti si pone pari a **€1.000.000,00**

In considerazione della *riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto* si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato delle unità oggetto di pignoramento risulta pari a:

Immobili oggetto di pignoramento	Valore di mercato ridotto del 15% (€)
Hotel Santa Tecla identificato al foglio 51 part.36 sub.4 con pertinenze le Partt. 472, 270, 271, 281, 282, 295, 297 e 298	€ 17.000.000,00
Immobile denominato "hotel Teclina" identificato al foglio 51 part.36 sub.2	€ 850.000,00
<b>Valore totale dei beni pignorati</b>	<b>€ 17.850.000,00</b>

## RISPOSTA AL QUESITO O)

*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.*

Per quanto concerne le operazioni di vendita in considerazione delle caratteristiche dei beni il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO UNICO	Valore a base d'asta
Quota 1/1 dell'Hotel Santa Tecla identificato al foglio 51 part.36 sub.4 con pertinenze le Partt. 472, 270, 271, 281, 282, 295, 297 e 298	€ 17.000.000,00
Quota di 1/1 dell'immobile denominato "hotel Teclino" identificato al foglio 51 part.36 sub.2	€ 850.000,00
<b>Valore a base d'asta complessivo</b>	<b>€ 17.850.000,00</b>

### RISPOSTA AL QUESITO P)

*Allegli 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;*

La richiesta documentazione risulta allegata alla presente relazione.

### RISPOSTA AL QUESITO Q)

*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;*

I beni risultano pignorati per la quota di 1/1, per cui non si tratta di beni indivisi.

### RISPOSTA AL QUESITO R)

*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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apportionamento 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.*

Non si tratta di beni pignorati in quota.

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, gli scriventi C.T.U. dott. Ing. Patrizia Ragonese e dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegnano la presente al giudizio dell'III.mo Sig. G.E. Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia e restano a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

## ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo
2. Visure catastali
3. Estratti di mappa
4. Planimetrie catastali
5. Visure ipotecarie
6. Titoli edilizi
7. Grafici progetto 1976
8. Grafici progetto 2006

Catania, 19/11/2024

I Consulenti Tecnici d'ufficio:

*Dott. Ing. Ragonese Patrizia*

*Dott. Ing. Leone Giuseppe*