



**TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA**

**Sezione fallimentare**



**Procedimento n. 2/21 R.Fall.**



**Fallimento**



**OGGETTO:** *Determinazione del Valore di Mercato dei beni acquisiti all'attivo della procedura fallimentare n.2/21 R. Fall.*



Giudice Delegato: Dott.ssa E. R. DiFrancesco



Curatore: Dott.ssa C. Cucurullo



Il Tecnico

*Arch. M.C. Di Natale*



## STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

### • Premessa

Il sottoscritto Arch. Maria Chiara Di Natale, nato a Caltanissetta il 14.05.1979, con studio in Caltanissetta (CL), Piazza Trento n°26, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta al n°693, in conformità all'incarico conferitogli con decreto del 19.10.21 dall'Ill.mo Sig. Giudice E. R. Difrancesco come da richiesta della Dott.ssa Carolina Cucurullo la quale - nella qualità di curatore del fallimento *in liquidazione* - chiedeva di essere autorizzata ad avvalersi di un consulente tecnico ai fini della stima dei beni oggetto della massa attiva fallimentare, ha redatto la presente perizia di stima al fine di determinare il valore di mercato dei beni suddetti, come di seguito identificati.

### **1. Immobili siti nel Comune di San Cataldo (CL) nella via Piave s.n.c. così distinti al NCEU del Comune di San Cataldo (CL) :**

Foglio 75, particella 1508, cat. D/2;  
Foglio 75, particella 569, sub.3 cat. C/1;  
Foglio 75, particella 569, sub.6 cat. D/2;  
Foglio 75, particella 569, sub.7 cat. D/6.  
Foglio 75, particella 540 sub 2, cat. C/2;  
Foglio 75, particella 569, sub 3, cat. C/2;  
Foglio 75, particella 569, sub 4, cat. C/2;  
Foglio 75, particella 569, sub 5, cat. C/2;  
Foglio 75, particella 569, sub 6, cat. C/2.

### **2. Terreni siti nel Comune di San Cataldo (CL) in c.da San Leonardo-Zubbi s.n.c., così distinti al NCT del Comune di San Cataldo (CL) :**

Foglio 75, particelle 1021, 104, 131, 404, 420, 421, 541, 813, 814, 815, 816, 857.

Il giorno 29/10/2021 il sottoscritto, unitamente al Curatore Fallimentare Dott.ssa Carolina Cucurullo, ha dato inizio alle operazioni peritali.

In tale data ho effettuato il rilievo fotografico del fabbricato principale attualmente operativo (hotel) sito in via Piave, verificandone lo stato, la natura e la consistenza, rilevando come lo stesso si trovasse in buone condizioni di manutenzione ed acquisendo tutti i dati utili alla formulazione della stima del suo valore.

In questa occasione ho fatto richiesta al locatario dell'immobile de quo, di ricevere la documentazione tecnica relativa all'immobile rilevato e a quelli da rilevare, oltre alle certificazioni di conformità dei diversi impianti presenti e funzionanti.

A causa delle avverse condizioni meteo mi sono riservata di effettuare i medesimi rilievi negli altri immobili siti a San Cataldo in via Piave ed in c.da Zubbi - San Leonardo in altra data.

Le operazioni peritali hanno quindi avuto prosieguo il giorno 21 novembre 2021, sempre di concerto ed alla presenza del Curatore.

In tale data ho effettuato i dovuti sopralluoghi presso le strutture parte del vecchio complesso alberghiero visionando il vecchio hotel in tutte le sue parti, l'area esterna con piscina e fabbricati accessori, i locali un tempo adibiti a ristorante - oggi in stato di totale abbandono - ed il fabbricato magazzini, di fatto annesso alla struttura di cui sopra.

In data 20 ottobre 2021 ho acquisito per via telematica gli elaborati planimetrici e la planimetrie catastali dei beni in oggetto.

In data 16 novembre 2021 ho presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo - Settore Urbanistica - estraendo copia di alcuni atti di compravendita dei terreni sui quali sono stati realizzati i fabbricati de quo, delle Concessioni Edilizie e delle Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate per la realizzazione degli stessi e dei successivi Certificati di Agibilità ed Abitabilità.

Pure in data 16 novembre 2021 ho presentato presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo, richiesta di acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni limitrofi agli immobili in oggetto, ricadenti in c.da Zubbi San-Leonardo, pure parte della massa attiva del fallimento.

In data 8, 9, 10, 11 e 16 novembre 2021 ho acquisito per via telematica le visure catastali di tutte le unità immobiliari oggetto della massa attiva fallimentare .

In data 10 e 11 novembre ho effettuato per via telematica le visure ipotecarie degli immobili parte del compendio in oggetto, che ho completato in data 10 dicembre 2021.

Recandomi presso gli uffici del Comune di San Cataldo per ritirare il C.D.U. richiesto, ho consultato il Piano Regolatore Generale del Comune per verificare la conformità urbanistica dei beni ivi ubicati.

Infine, sulla base degli accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti, ho provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

**Scopo della stima e criteri valutativi:** scopo della perizia è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'**immobile** attualmente adibito a struttura alberghiera, e di quelli limitrofi aventi medesima destinazione, oggi in stato di abbandono; di conseguenza l'aspetto economico da considerare è quello del suo valore di mercato.

**In questa sede si è dunque posta l'attenzione sul fabbricato adibito ad albergo, e non sulla sua attività, stimando gli edifici in quanto tali e dunque in quanto passibili di trasformazione (in struttura sociale e assistenziale o sanitaria), come previsto dallo strumento urbanistico in zona omogenea "F".**

La valutazione di tale tipologia di beni nello specifico, non può prescindere dall'interpretazione di fenomeni che - riflettendo le dinamiche economiche locali/regionali/nazionali - si trasformano in incontro tra domanda ed offerta.

**Per quanto sopra, considerata la scarsa appetibilità di strutture ricettive riscontrabile sul territorio, dato il numero inesistente di dati di riferimento disponibili, e atteso lo scopo della stima, il valore di mercato è stato determinato con procedura di tipo indiretto, cioè attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato.**

La scarsa disponibilità di dati sui parametri tecnico-economici, non ha consentito nemmeno di attuare procedimenti valutativi di tipo finanziario, pertanto si è calcolato il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, detraendo da tale valore il deprezzamento dovuto alla vetustà, ponendo attenzione oltre che al deterioramento fisico del bene all'eventuale obsolescenza funzionale ed economica delle sue componenti.

Al fine di rendere più agevole la consultazione della relazione in oggetto, il sottoscritto, come convenuto con il Curatore, ha racchiuso in due fascicoli distinti la stima di ciascun insieme di beni immobili come sopra descritti e che si trovano allegati di seguito.

#### • Conclusioni

Di seguito si riporta il valore di mercato di ciascun bene, come sopra calcolato, con l'indicazione di ciascun lotto di vendita.

**Lotto 1:** piena proprietà di un fabbricato adibito ad albergo sito nel Comune di San Cataldo (CL) in via Piave s.n.c, con parcheggio ed area esterna di pertinenza esclusiva, confinante con le particelle 362; 22, 131, 569; 1477 e 1044; 572 e 1348, distinto rispettivamente al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Cataldo al Fg. 75, part.1508, cat. D/2, rendita € 25.310,00, e al Fg. 75, part. 420, qualità INCOLTO PROD, cl. U, sup. are 06 ca 95, r.d. 0,14, r.a. 0,07.

L'albergo si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra, 2 piani seminterrati ed uno interrato; dispone di 40 camere oltre che di due ristoranti ed una sala convegni; ha una superficie pari a 3.580,00 mq, il suo valore di mercato è pari ad € 2.834.965,00.

Fanno parte del presente lotto anche i terreni circostanti l'albergo, privi di capacità edificatoria per averla ceduta alla part.1508, così distinti al Catasto Terreni del Comune di San Cataldo: Fg. 75, part.IIe 131, 813, 814, 815, 816, 404, 1021, 541, 421, 857, 104.

Il loro valore di mercato si è posto pari ad € 55.000,00.

Il valore complessivo dei beni inseriti nel presente lotto è dunque pari ad € **2.889.965,00** oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

**Lotto 2:** piena proprietà di un ex complesso alberghiero con piscina, fabbricati accessori, parcheggio ed area esterna di pertinenza, sito nel Comune di San Cataldo (CL) in via Piave s.n.c., così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Cataldo:

Fg.75, part.569, sub.3, cat. C/1, classe 1, consistenza 410 m<sup>2</sup>, rendita € 2.773,89;

Fg.75, part.569, sub.6, cat. D/2, rendita € 10.168,00;

Fg.75, part.569, sub.7, cat. D/6, rendita € 5.035,45;

Fg.75, part.540, sub.2, cat. C/2, classe 3, consistenza 168 m<sup>2</sup>, rendita € 329,71;

Fg.75, part.540, sub.3, cat. C/2, classe 3, consistenza 36 m<sup>2</sup>, rendita € 70,65;

Fg.75, part.540, sub.4, cat. C/2, classe 3, consistenza 41 m<sup>2</sup>, rendita € 80,46;

Fg.75, part.540, sub.5, cat. C/2, classe 3, consistenza 41 m<sup>2</sup>, rendita € 80,46;

Fg.75, part.540, sub.6, cat. C/2, classe 2, consistenza 42 m<sup>2</sup>, rendita € 69,41.

Il fabbricato principale (sub. 6 della p.lla 569) ha quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato destinato a ristorante (sub.3 della p.lla 569), oltre ad un'area esterna con piscina, solarium e relativi accessori (sub.7 della p.lla 569), ed un corpo annesso a due elevazioni con destinazione magazzino subb. 2, 3, 4, 5 e 6 della p.lla 540).

La p.lla 569 confina a nord con la p.lla 1508, ad est con la p.lla 131, a sud con le p.lle 1021 e 540 e ad ovest con le p.lle 540 e 1477.

La p.lla 540 confina a nord e ad est con la p.lla 569, a sud con la p.lla 555 e ad ovest con la p.lla 46.

La superficie complessiva è pari a **2.548,00 mq**, il suo valore di mercato pari ad **€ 762.946,00** oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

*Avendo espletato il mandato a me conferito, rassegno la presente relazione.*

**Caltanissetta, 21/12/21**

Arch. M. Chiara Di Natale

Firmato digitalmente da

**MARIA CHIARA DI NATALE**

Natale

CN = DI NATALE MARIA  
CHIARA  
SerialNumber =  
TINIT-DNTMCH79E54B429K