

STRUTTURA ALBERGHIERA SITA A SAN CATALDO (CL) IN VIA PIAVE S.N.C.

Il bene da stimare è una struttura alberghiera ubicata nel comune di San Cataldo (CL) di categoria 4 stelle, dotata di 40 camere oltre a 2 sale ristorante, 2 bar, 1 sala riunioni, vari locali di servizio funzionali alla struttura stessa ed un ampio parcheggio.

L'immobile risulta in proprietà alla _____ con sede in _____
ed è attualmente locato alla _____ pure con sede in _____

**Ubicazione**

L'immobile è ubicato nel comune di San Cataldo (CL) in via Piave s.n.c., in zona semiperiferica, distante 700,00 m circa dal centro cittadino e circa 25,00 Km dal capoluogo nisseno, in area residenziale dotata di tutti i servizi nelle vicinanze.





Dati catastali

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di San Cataldo al Fg. 75, part. 1508, cat. D/2, rendita € 25.310,00.

Il parcheggio occupa per intero la particella di terreno censita al N.C.T. del Comune di San Cataldo al Fg. 75, part. 420, qualità INCOLTO PROD, cl. U, sup. are 06 ca 95, r.d. 0,14, r.a. 0,07 (cfr. ALL.1 visure catastali).



Confini

La particella 1508, area di sedime del fabbricato, confina sul lato nord-est con la particella 362; a sud-est con le p.lle 22, 131, 568; a sud-ovest con le p.lle 420, 1477 e 1044 e a nord-ovest con le p.lle 572 e 1348.

La particella 420 confina a nord-est e a nord-ovest con la particella 1508; a sud-est con la particella 569 e a sud-ovest con la particella 1477 (cfr. ALL.2 estratto di mappa catastale).



Provenienza del bene

L'immobile è stato realizzato dalla Ditta " _____ ", rappresentata dal sig.

_____ su terreni acquistati in data 13.11.87 giusta atto di compravendita rogato in San Cataldo dal Notaio E. Colonna Romano rep. n.5481, racc. n. 1322 ed in data 05.11.99 giusta atto di compravendita rogato in San Cataldo dal Notaio N. I. Amico rep. 10399 (cfr. ALL.3 titoli di proprietà terreni).

Pesi e vincoli

Dalle visure ipotecarie risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE del 22/11/2017 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 11169
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 298/2017 del 21/11/2017

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL 77 DEL DPR 602/73 (cfr. ALL.4 visura ipotecaria).

L'immobile non risulta gravato da alcun peso e vincolo, come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caltanissetta – Ufficio Provinciale Territorio.

Il fabbricato non riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13.

Descrizione generale

La struttura alberghiera insiste su un lotto dalla forma irregolare di circa 4.300,00 mq di superficie fondiaria, esteso lungo l'asse nord-sud, avente accesso dalla via Piave tramite una breve discesa.

Il compendio immobiliare è composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra, 2 piani seminterrati ed uno interrato, ed è dotato di un ampio spazio di pertinenza esterno adibito a parcheggio.

In totale la struttura dispone di 40 camere tutte dotate di bagno privato, oltre che di un ampio bar adiacente la hall al piano terra in cui si trova anche il ristorante a servizio degli ospiti dell'hotel, e ancora di un bar ed un grande ristorante al piano 2° seminterrato.

I vari piani della struttura sono distribuiti come di seguito.

Piano interrato: vi si trovano un ampio magazzino ed i locali destinati a riserva idrica per uso igienico-sanitario oltre a quella antincendio; detti locali sono accessibili anche dall'esterno.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 285,00, l'altezza utile pari a m 3,20.

Piano 2° seminterrato: è quasi interamente occupato da una sala ristorante con bar annesso, avente anche ingresso indipendente dall'esterno tramite uno scalone posto sul lato nord-est della corte esterna.

Nell'ala sud-ovest si trova la cucina; in quella sud-est lo spogliatoio per il personale, i servizi per il pubblico ed un piccolo guardaroba.

Lungo parte del lato sud si trovano i locali tecnici.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 900,00, l'altezza utile pari a m 4,70.

Piano 1° seminterrato: vi si trovano 13 camere alcune delle quali dotate di terrazzo, disposte a forma di "ferro di cavallo" attorno ad una sala conferenze, comunicante con un'altra piccola sala riunioni.

Nell'ala sud-ovest si trovano i servizi, oltre a tre vani deposito.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 792,00, quella delle aree scoperte pari a mq 108,00; l'altezza utile pari a m 2,70.

Piano terra: gli ambienti al piano terra si sviluppano attorno all'ampia hall centrale a tutta altezza, alla quale si accede da un ingresso riparato da un portico - posto sul lato sud-est del fabbricato.

Limitrofi all'ingresso si trovano la reception, la direzione, i servizi e gli spogliatoi per il personale; ad ovest rispetto alla hall si trovano invece un ampio bar con i relativi servizi per gli ospiti, ed un ufficio; sul lato nord si estende invece la sala ristorante da cui si accede ai servizi, alla cucina, e ad un deposito per gli alimenti.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 684,00, quella del portico pari a mq 100,00; l'altezza utile è pari a m 2,70.

Piano 1°: al primo livello si trovano esclusivamente gli ambienti destinati al ricovero degli ospiti; 16 camere disposte "a ferro di cavallo" disimpegnate da un corridoio affacciato sulla hall.

Tutte le stanze sono dotate di servizio igienico privato, fancoil, televisore satellitare e frigobar.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 497,00; l'altezza utile pari a m 2,70.

Piano 2°: anche al secondo livello si trovano esclusivamente ambienti riservati agli ospiti, nello specifico 11 camere dotate di bagno privato, fancoil, televisore satellitare e frigobar.

Nelle due stanze più grandi si trovano anche un bagno con vasca idromassaggio ed un'area relax.

Tutte le stanze sono dotate di veranda, con affaccio sulla corte di pertinenza.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 443,00; quella delle superfici scoperte pari a mq 98,00; l'altezza utile pari a m 2,70.

Tutti i piani sono serviti da un ascensore posto nell'ala nord dell'immobile, in posizione frontale rispetto alla scala di collegamento interno.

Nell'angolo nord-est, all'esterno, si trova la scala di emergenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'albergo sorge su un lotto di circa 4.300,00 mq, che comprende oltre al sedime del fabbricato un ampio parcheggio con aiuole a verde.

La superficie calpestabile del costruito è di circa 3.906,00 mq.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Hall - p.t.



Reception - p.t.



Reception - p.t.



Bar - p.t.



Servizi - p.t.



Ufficio - p.t.



Sala ristorante - p.t.



Cucina - p.t.







Deposito - p. int.



Deposito - p. int.



Loc. riserva idrica - p. int.



Loc. riserva idrica - p. int.



Camera - p. 1°



W.C. - p. 1°



Camera - p. 1°



W.C. - p. 1°



Camera - p. 2°



W.C. - p. 2°



Camera - p. 2°



Camera - p. 2°



W.C. - p. 2°



Corridolo - p. 2°

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione camera standard

Le camere possiedono un allestimento piuttosto semplice: i pavimenti sono in piastrelle di grès, le pareti intonacate e tinteggiate; ogni camera è dotata di unità di riscaldamento/condizionamento, TV satellitare, frigobar ed asciugacapelli.

L'impianto elettrico è sottotraccia, gli infissi in alluminio effetto legno corredati da tende oscuranti.

I bagni sono realizzati con rivestimenti di piastrelle effetto mosaico fino all'altezza di circa 2,00 m e dotati di w.c., bidet, lavabo e doccia.

Le camere al p. 2° ed alcune camere al p.1° sono dotate di veranda o terrazza.

Materiali costruttivi e di finitura

Struttura dell'immobile: il fabbricato è stato realizzato negli anni 2000 con struttura intelaiata composta da travi e pilastri in cemento armato, con muri di tompagnamento in laterizi forati (privi di materiale isolante), così come i tramezzi interni. I solai sono in latero – cemento; sul solaio di copertura, in direzione della hall, è posta una cupola ottagonale in acciaio e vetro.

Finiture esterne: i muri esterni presentano finiture realizzate con intonaco di malta cementizia e successiva tinteggiatura.

I serramenti esterni (porte e finestre) sono in alluminio effetto legno con vetrocamera a due intercapedini; al piano terra e 2° seminterrato grandi vetrate si aprono in corrispondenza delle sale ristorante.

La corte è asfaltata e contornata da aiuole a verde, così come il parcheggio.

Terrazzi e balconi: sono rifiniti con pavimentazione in grès.

Finiture interne: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; le aree comuni sono ampiamente stuccate e decorate.

I pavimenti dei locali di servizio e della cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata, mentre le aree comuni hanno pavimenti in marmo al piano terra e 2° seminterrato; nei corridoi ai piani 1° seminterrato, 1° e 2° i pavimenti sono in grès porcellanato, così come nella sala conferenze al piano 1° seminterrato.

Le porte delle camere e dei vari locali sono in legno tamburato di tipo semplice; a compartimentare i singoli piani si trovano invece porte REI antincendio resistenti al fuoco.

Cucine: le due cucine a servizio delle due sale ristorante, attrezzate per la preparazione di cibi e bevande, hanno pareti rivestite in piastrelle smaltate; sono dotate di scarichi per lavandini e adduzione di acqua e gas, cappe di aspirazione e celle frigorifere.

Bagni di servizio al pubblico: ubicati ai piano 2° seminterrato, 1° seminterrato e terra sono realizzati in marmo e piastrelle e dotati di w.c. e lavabi.

Tutte le finiture sono realizzate con materiali standard di media qualità.

Abbattimento barriere architettoniche

La fruibilità dell'area del complesso alberghiero da parte di soggetti portatori di handicap, è assicurata nel rispetto del D.P.R. n. 503 del 24/07/96.

Tutti i piani sono infatti raggiungibili per mezzo dell'ascensore presente in ciascun vano scala; alcune stanze risultano predisposte per ospitare persone con ridotte capacità motorie, arredate e sistemate in maniera da non portare intralcio ai loro movimenti, e sono dotate di servizi igienici adeguati.

Tutti i locali, comprese le aree comuni, hanno un'ampiezza tale da garantire il passaggio delle carrozzine, e le percorrenze esterne sono raccordate mediante apposite rampe di collegamento.

Dotazioni impiantistiche

La struttura è dotata di varie tipologie di impianti: elettrico, di riscaldamento/condizionamento, accumulo di acqua calda, sollevamento meccanico, protezione antincendio tutti conformi alla normativa vigente, come dichiarato dalle relative ditte installatrici (*cfr. ALL.5 certificato di agibilità*).

Ogni camera è provvista di impianto di illuminazione e prese comando per azionare il termoconvettore, oltre che di un sistema domotico in grado di gestire l'illuminazione del plesso alberghiero ed il consenso all'ingresso nelle camere, mediante sistema di codifica riconosciuto dalla centrale domotica. In tutte le camere e le aree comuni sono presenti impianto telefonico e TV SAT.

La struttura risulta auto protetta contro le scariche atmosferiche.

In tutti i luoghi di pertinenza dell'hotel sono installati gli impianti di segnalazione incendio e rilevazione fumi; l'impianto può anche essere attivato manualmente mediante pulsante installato in appositi contenitori con vetro.

La struttura è in possesso del Certificato Protezione Incendi (C.P.I.).

La climatizzazione estiva/invernale e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantite da un generatore ad acqua calda centralizzato alimentato a metano, e da pompe di calore elettriche aria-acqua; nella centrale termica è presente anche un gruppo di termoregolazione, pilotato dalla temperatura esterna; l'acqua calda si raccoglie negli appositi sistemi di accumulo con bollitore, posti nella sottocentrale termica.

L'a.c.s. viene prodotta dalla stessa caldaia termica a gas utilizzata per il riscaldamento.

Stato conservativo

L'immobile nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Sotto l'aspetto qualitativo ed estetico i materiali e le finiture sono di media qualità, ma funzionali e ben tenuti.

L'apparato impiantistico risulta efficiente ed in buone condizioni manutentive.

Al piano 1° e 2° seminterrato si sono rilevate tracce di umidità di risalita in alcune porzioni di muratura dei locali di servizio; sul soffitto del piano 2°, nella zona di copertura della scala di distribuzione ai piani, si sono rilevate invece evidenti tracce di infiltrazione delle acque meteoriche.

I prospetti esterni sono pure in buone condizioni di manutenzione, l'area destinata a parcheggio e le zone a verde risultano curate e ben tenute.

Stato di occupazione

Attualmente l'immobile è occupato dalla ' , giusta contratto di locazione stipulato in data 13/01/20, registrato a Caltanissetta in data 13/01/20 al n.98, per la durata di dieci anni, cioè fino al 12/01/30 (cfr. ALL.6 contratto di locazione).



Verifiche edilizie e conformità catastale

L'immobile è stato realizzato dalla ditta ' _____ rappresentata dal sig. _____, giusta Provvedimento Autorizzativo Unico n.0161 del 23/08/06 e successiva Variante n.37 del 22/11/10 (cfr. ALL.7 provvedimento autorizzativo).

Lo stesso è stato dichiarato Agibile con Certificato n.21 del 31/03/11 (cfr. ALL.5 certificato di agibilità).

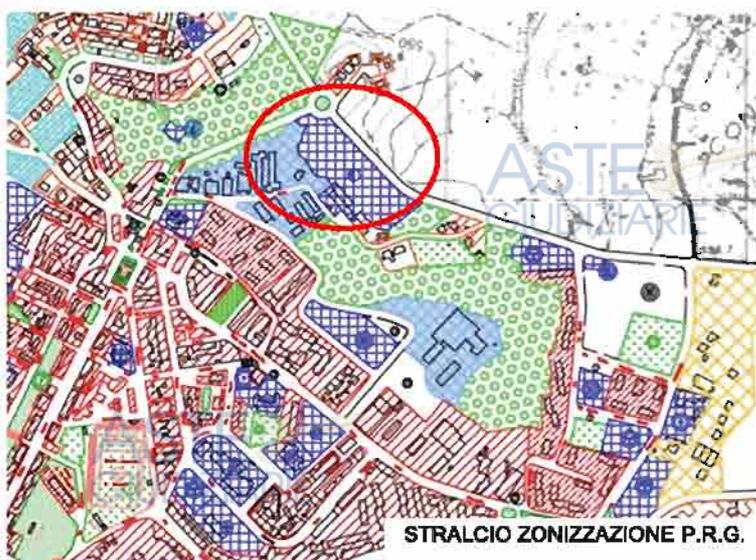
Le planimetrie catastali del bene risultano conformi allo stato di fatto (cfr. ALL.8 planimetrie catastali).



Normativa urbanistica

Destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente

Il bene in oggetto ricade, per effetto del P.R.G. come modificato ai sensi del D.D.G. n.713 del 09 luglio 2009, in Zona Territoriale Omogenea F "attrezzatura pubblica – turistico- ricettiva-sportiva".



Di seguito si riportano le prescrizioni contenute negli artt. 22, 23 e 46 delle Norme di Attuazione del P.R.G.



TITOLO III

NORME PER ZONE

CAPO I

Art. - 22 -

Divisione in zone del territorio comunale.

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, in applicazione dell'art. 17 della L.R. 37/1985 e della L. 765/1967, nelle seguenti zone:

- **ZONE A**, comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto, d'interesse storico o naturale; sono descritte negli articoli del CAPO II del presente titolo III;
- **ZONE B**, comprendenti le parti del territorio comunale edificate, con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritte negli articoli del CAPO III del presente titolo III;
- **ZONE C**, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del CAPO IV del presente titolo III;
- **ZONE D**, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali esistenti o previsti dal P.R.G.; sono descritti negli articoli del CAPO V del presente titolo III;
- **ZONE E**, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola; sono descritte negli articoli del CAPO VI del presente titolo III;
- **ZONE F**, comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad uso pubblico, siano esse attrezzate o no. Esse sono descritte negli articoli del CAPO VII del presente titolo III.

Art. - 23 -

Prescrizioni generali per l'edificazione

a) Prescrizioni generali

L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo.

Trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica.

L'attivazione delle procedure di progettazione è, pertanto, subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnico, ai sensi del punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare n. 2222 del 31 gennaio 1995 secondo le indicazioni del punto 5.2, integrando, per ciascun piano progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato A della stessa circolare.

In particolare, in detti nuovi studi, attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche sia in condizioni dinamiche.

b) Prescrizioni per piani esecutivi

L'edificazione dei settori ricadenti in pendio dovrà essere subordinata alla valutazione delle condizioni di stabilità delle relative aree, per cui dovranno essere eseguite le opportune verifiche, sia in condizioni naturali sia in rapporto alle previsioni di piano, tenendo conto anche delle componenti geodinamiche così come richiesto dal punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988.

Tali valutazioni e/o verifiche dovranno essere, comunque, sottoposte all'approvazione dell'Ufficio del Genio Civile competente.

L'attuazione delle prescrizioni esecutive sarà, quindi, subordinata all'approvazione degli studi particolareggiati di verifica geotecnica delle relative aree da parte dell'Ufficio del Genio Civile, da richiedersi da parte dell'amministrazione comunale ai sensi del punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988.

CAPO VII

ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. - 46 -

Zona "F"

Generalità e definizione

Le attrezzature pubbliche sono realizzate di norma dall'Amministrazione Comunale e/o dagli Enti preposti istituzionalmente alle varie attività. Al fine di corrispondere a particolari esigenze di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può delegare a terzi la realizzazione di attrezzature di propria pertinenza mediante apposita convenzione nella quale deve prevedersi il pubblico uso ed il vincolo perpetuo di destinazione indicata dal P.R.G.

L'intervento di privati nella realizzazione di servizi ed attrezzature andrà valutato caso per caso alla luce del tipo d'opera da realizzare ed in base all'esistenza di specifiche norme di settore che consentano e regolino il suddetto intervento e, in ogni caso, dopo che sia stato verificato l'avvenuto soddisfacimento da parte dell'amministrazione pubblica degli standards urbanistici per quanto riguarda i servizi e le attrezzature. Nel dettaglio dette attrezzature sono state così indicate:

Attrezzature per il culto

- Religiose

Attrezzature ricreative e culturali

- Centro culturale
- Biblioteca
- Ricreative (teatro, cinema, auditorium);

Attrezzature sociali e assistenziali

- Centro sociale
- Attrezzatura per portatori di handicap
- Centri assistenziali

Attrezzature scolastiche

- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole elementari
- Scuole medie inferiori
- Scuole medie superiori

Attrezzature dei trasporti

- Autoparco
- Autostazione

Attrezzature sanitarie ed igieniche

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Poliambulatorio
- Ospedale
- Cimiteriali
- Discariche

Attrezzature per l'ospitalità

- Turistico-Ricettive-Sportive (Alberghi, ristoranti, parchi attrezzati, ecc.)

Attrezzature amministrative per le attività comunitarie e per la sicurezza

- Carcere
- Caserma carabinieri
- Centro civico
- Uffici postali e per le comunicazioni

Impianti tecnologici

- Serbatoi, impianti di sollevamento
- Impianti di distribuzione carburanti

Le costruzioni relative alle attrezzature di cui sopra devono essere realizzate nel rispetto di un indice di edificabilità fondiaria non superiore a $3.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ salvo quanto diversamente precisato in merito per le diverse tipologie e salvo diverse prescrizioni contenute in leggi inerenti l'edilizia scolastica ed altre attrezzature collettive.

Per gli indici planovolumetrici relativi alle attrezzature ricadenti all'interno del perimetro dei Piani Particolareggiati della Zona "A" si rimanda alle Norme di attuazione allegate agli stessi Piani,

I distacchi dai cigli stradali devono rispettare i valori fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;

La distanza minima fra fabbricati deve rispettare il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso non deve essere inferiore a $10,00 \text{ m}$. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a $12,00 \text{ m}$;

La distanza minima dai confini deve rispettare il criterio di visuale libera di cui al precedente art. 5 ed in ogni caso deve essere non inferiore a $5,00 \text{ m}$.

Attrezzature religiose

In queste zone è consentita la costruzione di edifici destinati al culto. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura $5/10$ dell'area del lotto;
- indice di edificabilità fondiaria $5.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1.00 m^2 per ogni 10.00 m^3 di costruzione;
- l'altezza di eventuali edifici destinati ad attività connesse non può superare i 8.00 m ;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;
- sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art.5.

Attrezzature ricreative e culturali

In queste zone è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività culturali e ricreative, quali teatri, auditorium, cinema, musei, sale per mostre, biblioteche, discoteche e simili.

Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura $5/10$ dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;
- l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1.00 m^2 per ogni 10.00 m^3 di costruzione;
- l'altezza degli edifici non può superare i 11.00 m ;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;

sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art.5.

Attrezzature sociali e assistenziali

In queste zone è consentita la costruzione di edifici pubblici destinati ad attività sociali, assistenziali e per portatori di handicap. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto;*
- *l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1.00 m² per ogni 10.00 m³ di costruzione;*
- *l'altezza di eventuali edifici non può superare i m 8.00;*
- *non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;*
- *sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art.5.*

Attrezzature scolastiche

In queste zone è consentita la costruzione di edifici scolastici e loro annessi. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto;*
- *l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1.00 m² per ogni 10.00 m³ di costruzione;*
- *l'altezza di eventuali edifici non può superare i m 16.00;*
- *non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;*
- *sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art.5.*

Attrezzature dei trasporti

In queste zone è consentita la costruzione di edifici inerenti i trasporti. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti nonché quelle dettate dalle competenti Amministrazioni.

L'indice di edificabilità fondiaria non deve essere superiore a 1.50 m³/m².

Attrezzature sanitarie ed igieniche

Poliambulatori e ospedali

In queste zone è consentita la costruzione di ospedali, cliniche e case di cura, poliambulatori e simili. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti e le prescrizioni dettate dalle competenti Amministrazioni, nonché i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;*
- *l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1.00 m² per ogni 10.00 m³ di costruzione;*
- *l'altezza degli edifici non può superare i m 25.00;*
- *non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie;*
- *sono ammessi portici nei limiti fissati al precedente art.5.*

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano agli ambulatori ed alle case di cura comprese negli agglomerati residenziali per i quali vigono le prescrizioni delle zone residenziali nelle quali sono inserite.

Cimiteri

In questa zona le costruzioni devono rispettare le prescrizioni delle leggi sanitarie e del regolamento di polizia mortuaria, nonché eventuali prescrizioni del regolamento comunale d'igiene.

Attrezzature per l'ospitalità

In queste zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature che servano a costituire centri di turistici ricettivi, di attrazione e di svago quali alberghi, pensioni, ristoranti, nights, bar e simili. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti, nonché i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura 4/10 dell'area del lotto, salvo per i locali di spettacolo;*



l'altezza degli edifici non può superare i m 20.00;



Attrezzature amministrative per le attività comunitarie e per la sicurezza

Carcere e caserme

Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti e le prescrizioni dettate dalle competenti Amministrazioni, nonché i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura 5/10 dell'area del lotto;*
- *l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1.00 m² per ogni 10.00 m³ di costruzione;*
- *l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m 15.00.*



Centro civico

In queste zone è consentita la costruzione di edifici pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere destinati ad attività amministrative e commerciali.

Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura 5/10 dell'area del lotto;*
- *l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 1.00 m² per ogni 10.00 m³ di costruzione;*
- *l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m 10.00, pari a n. 3 elevazioni fuori terra;*



Uffici postali e per le comunicazioni

In queste zone è consentita la costruzione di edifici inerenti gli impianti telefonici, postali e telegrafici, radiotelevisivi e simili. Tali costruzioni devono rispettare le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti nonché quelle dettate dalle competenti Amministrazioni.



Impianti tecnologici

Serbatoi e impianti di sollevamento

In queste zone è consentita la costruzione di serbatoi idrici e strutture per l'alloggiamento di pompe di sollevamento ed altri macchinari connessi con la distribuzione.

Distributori di carburante

In queste zone è consentita la costruzione di attrezzature per la distribuzione di carburanti, nonché eventuali costruzioni per la vendita di materiali affini, locali da adibire a deposito, locali di ristoro e bar.

Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura 1/10 dell'area del lotto;*
- *l'area da destinare a parcheggio deve essere superiore a 4/10 della superficie del lotto;*
- *l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m 5.00;*
- *indice di edificabilità fondiaria 0.30 m³/m²;*
- *eventuali piani cantinati non vanno conteggiati nel volume;*
- *sono ammesse attrezzature fisse e mobili per il lavaggio delle autovetture.*



Consistenza

Come parametro da utilizzare ai fini estimativi si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata - mediante gli appositi coefficienti - delle pertinenze e delle superfici scoperte, come indicato anche nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - AdE).

Piano	Destinazione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale
interrato	impianti tecnici	mq 300,00	0,30	mq 90,00
2° seminterrato	ristorante e servizi	mq 810,00	1,00	mq 810,00
2° seminterrato	locali tecnici	mq 130,00	0,30	mq 39,00
2° seminterrato	scala/ingresso	mq 70,00	0,33	mq 23,10
1° seminterrato	camere/sala conferenze	mq 715,00	1,00	mq 715,00
1° seminterrato	locali di servizio	mq 124,00	0,50	mq 62,00
1° seminterrato	terrazzo/scala antinc.	mq 130,00	0,33	mq 42,90
terra	hall/rist./bar/uffici	mq 703,00	1,00	mq 703,00
terra	portico/scala antinc.	mq 115,00	0,33	mq 37,95
1°	camere	mq 544,00	1,00	mq 544,00
1°	scala antinc.	mq 15,00	0,33	mq 4,95
2°	camere	mq 467,00	1,00	mq 467,00
2°	balconi/scala antinc.	mq 125,00	0,33	mq 41,25

Totale superficie commerciale	mq 3.580,15
--------------------------------------	--------------------

Scopo della stima

Scopo della perizia è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'immobile destinato a struttura alberghiera, di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello del suo valore di mercato.

Si precisa infatti che – come meglio esplicitato di seguito - **con la presente relazione si pone l'attenzione sul fabbricato adibito ad albergo, e non sulla sua attività; si stima dunque l'edificio in quanto tale, in quanto passibile di trasformazione** (in struttura sociale e assistenziale o sanitaria), **come previsto dallo strumento urbanistico in zona omogenea "F"**.

Prima di procedere alla stima del valore bene in trattazione, è opportuno premettere alcune considerazioni generali. Esse si riferiscono al contesto economico locale e regionale nel quale

vanno collocati i processi valutativi e nel quale vanno oggi declinati gli stessi principi della teoria estimativa: il ruolo delle previsioni nei giudizi di stima, l'unicità del metodo estimativo, l'oggettività, il ruolo dei prezzi noti, lo scopo della stima.

Quanto sopra è rilevante dal punto di vista operativo, in quanto è necessario contestualizzare la valutazione non solo nello spazio geografico del territorio nisseno ma anche nel tempo attuale, caratterizzato da rilevanti incertezze. **La presente valutazione non può dunque prescindere dall'interpretazione dei 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 sarà 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 consente nemmeno di attuare procedimenti valutativi di tipo finanziario, pertanto si è scelto di calcolare 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.

Il sottoscritto ha scelto di applicare questa metodologia di stima, di tipo analitico, poiché l'assenza di dati di comparazione di immobili analoghi non consente di effettuare una stima di tipo diretto con il metodo della comparazione.

Il metodo del costo che si è scelto di applicare mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, debitamente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto, che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione dunque, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

Il metodo del costo si utilizza, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi che in quanto tali hanno un mercato limitato, per la stima di immobili situati in zone con assenza di mercato; entrambe casistiche in cui rientra l’immobile oggetto della presente valutazione.

Nel caso in oggetto si effettua la stima del valore dell’area basandosi sulla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento del mercato dell’immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato; la stima del costo di costruzione a nuovo si ricerca nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili o, in assenza, consultando la letteratura esistente in materia (vedi il volume “Prezzi delle tipologie edilizie” pubblicato da DEI – tipografia del Genio Civile).

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l’obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall’uso e dal conseguente logorio delle parti dell’immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell’immobile, non più idonei alle esigenze dei fruitori; l’obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all’immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona ecc...

Valutazione

Stima analitica con il metodo del costo di costruzione

L’immobile da stimare è un albergo che sorge su un’area di circa 5.000,00 mq; la superficie calpestabile del costruito è pari a 4.000,00 mq circa.

Lo stato di manutenzione è buono.

Data la tipologia del bene e la sua localizzazione, in zona in cui il turismo non è quasi completante sviluppato, non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato e dunque di beni comparabili.

La superficie presa in considerazione per il calcolo del costo di riproduzione è la superficie commerciale, già calcolata nel paragrafo precedente.

Per il valore dell'area si è rilevato il valore di un terreno edificabile della superficie di mq 4.000,00 in un segmento di mercato prossimo a quello dell'immobile da stimare, pari ad €/mq 45,00.

L'area da considerare nella stima del valore del terreno è la somma dell'area pertinenziale dell'hotel e della superficie coperta dello stesso, oltre che della particella n. 420, area edificabile occupata dal parcheggio, quindi un totale di 4.995,00 mq; per la stessa si considera quindi un costo parametrico pari ad € 40,00/mq e se ne calcola il valore.

Valore dell'area

Superficie area	Costo area	Totale costo area
mq 4.995,00	€/mq 40,00	€ 199.800,00

Il costo di costruzione rilevato tramite imprese di costruzione della zona ed emerso dallo studio della letteratura esistente in materia, è di 300,00 €/mc comprensivi di oneri e spese; per portare tale valore da €/mc ad €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza media interpiano pari a ml 3,30 (considerata comprensiva di un solaio), quindi si avrà:

1 mc : 3,30 ml = 0,3030 mq e di conseguenza:

€/mc 300,00 : 0,3030 = **990,00 €/mq.**

Come si evince dalla documentazione edilizia agli atti, l'hotel è stato completato nel 2011, quindi ha una vetustà di 10 anni.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamenti lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove: C_t è il valore del deprezzamento; C è il costo di impianto, struttura e finiture; t vetustà di impianto, struttura e finiture; n vita utile di impianto, struttura e finiture.

Ai fini del calcolo del deprezzamento la vita utile delle strutture di un hotel si pone pari a 100 anni, quella degli impianti pari ad anni 35 e delle finiture ad anni 25, come sotto riassunto.

	incidenza su costo costruz.	vetustà / anni	vita utile / anni
strutture	45%	10	100
impianti	35%	10	35

finiture	20%	10	25
-----------------	-----	----	----

Nella tabella che segue si eseguono invece i calcoli del costi di ricostruzione a nuovo per le singole categorie costruttive, deprezzati attraverso le formule su esposte, a cui si somma poi il probabile valore del terreno.

Costo di costruzione

Superficie commerciale calcolata	Costo di ricostruzione a nuovo	Totale costo di ricostruzione
mq 3.580,00	€/mq 990,00	€ 3.544.200,00

Incidenze costo per categoria costruttiva

strutture	€ 3.544.200,00 x 45%	€ 1.594.890,00
impianti	€ 3.544.200,00 x 35%	€ 1.240.470,00
finiture	€ 3.544.200,00 x 20%	€ 708.840,00

Deprezzamento singole categorie

strutture	€ 1.594.890,00 x 1-[(10/100)]	€ 1.435.401,00
impianti	€ 1.240.470,00 x 1-[(10/35)]	€ 893.138,00
finiture	€ 708.840,00 x 1-[(10/25)]	€ 425.304,00
totale		€ 2.753.843,00

Costo costruzione deprezzato

Il coso di costruzione deprezzato, pari alla somma delle singole categorie deprezzate come sopra, è dunque pari ad € 2.753.843,00.



Valore complessivo del bene

Calcolati il valore di costo dell'area ed il costo di costruzione deprezzato dell' unità immobiliare, si sommano tali valori per calcolare il valore complessivo del bene in oggetto.

$$\begin{aligned} &\text{Costo area} + \text{Costo riproduzione deprezzato} = \\ &= \text{€ } 199.800,00 + \text{€ } 2.753.843,00 = \underline{\text{€ } 2.953.643,00.} \end{aligned}$$



A conferma di quanto sopra determinato, si calcola di seguito il valore deprezzato seguendo un altro criterio indicato nella letteratura inerente l'argomento, moltiplicando cioè il costo di costruzione già calcolato per il coefficiente di degrado, così definito:



$$K = (1 - D);$$

dove D è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio nell'anno n, calcolato sulla base della seguente formula suggerita dall'U.E.E.C.:



$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$



con A valore percentuale tra l'età dello stabile e la sua vita complessiva:



$$A = 10 \times n / 100.$$

Nel caso in esame calcolati A= 1; D= 0,29 si determina **K**



$$K = 1 - 0,29 = 0,71$$

e lo stesso si moltiplica per il costo di ricostruzione a nuovo per ottenere il costo di costruzione deprezzato, al quale aggiungere il valore dell'area come sopra calcolato.



$$\text{Costo costruzione deprezzato: } 0,71 \times \text{€ } 3.544.348,00 = \text{€ } 2.516.487,00$$



$$\text{Costo area: } 199.800,00$$

Valore complessivo del bene



$$\begin{aligned} &\text{Costo area} + \text{Costo riproduzione deprezzato} = \\ &= \text{€ } 199.800,00 + \text{€ } 2.516.487,00 = \underline{\text{€ } 2.716.287,00} \end{aligned}$$



I valori su calcolati trovano riscontro con il valore, seppur orientativo, calcolato considerando il prezzo a camera di una struttura alberghiera, il quale - per un hotel 4 stelle come quello in esame - oscilla tra € 60.000,00 ed € 80.000,00; come di seguito riportato:

n. 40 camere x €/camera 70.000,00 = € 2.800.000,00.

A titolo esemplificativo si riportano inoltre i prezzi di vendita di strutture alberghiere in provincia e non, aventi caratteristiche simili al bene in oggetto, il cui costo stimato è pari a **782,00 €/mq** circa:

Tenuta "La Fenice" a Serradifalco (CL), mq 380,00 € 420.000,00 € 1.105,00/mq

Ex hotel Olimpo Zafferana Etnea, mq 1.600,00 € 1.275.000,00 € 797,00/mq

Hotel nuova costruzione a Troina (EN), mq 700 € 600.000,00 € 1.000,00/mq

I valori di cui sopra non risultano dunque dissimili da quello calcolato.

Valore complessivo medio del bene all'attualità

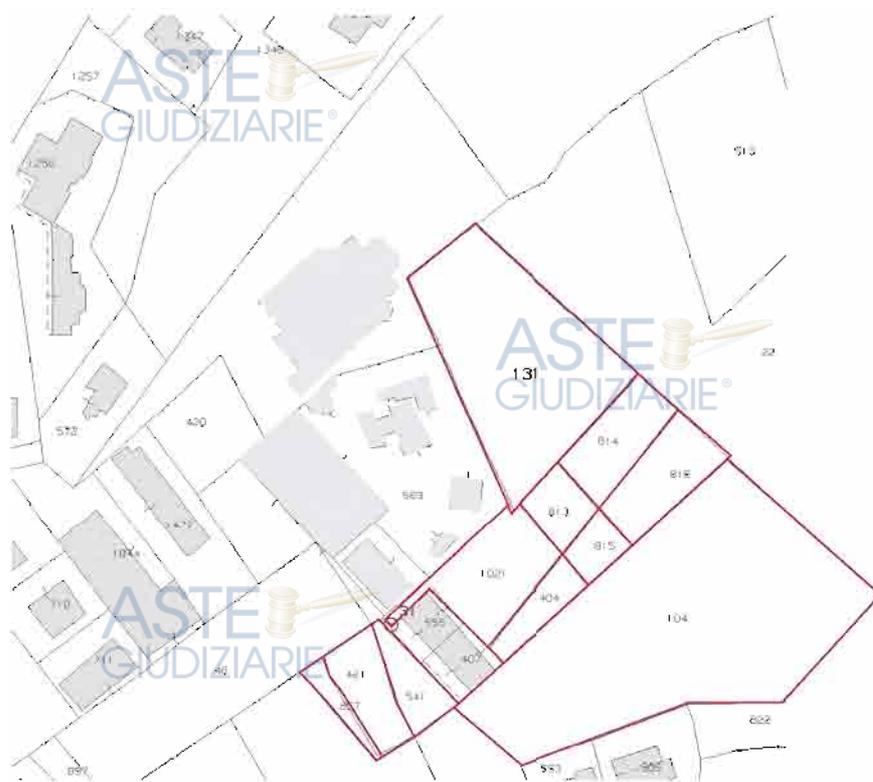
Posto dunque quanto sopra, si ritiene di poter affermare che il valore di mercato del fabbricato in oggetto può porsi pari ad **€ 2.834.965,00** quale valore medio tra quelli calcolati con stima analitica, valore non del tutto dissimile dai prezzi di mercato.

TERRENI SITI NEL COMUNE DI SAN CATALDO (CL) IN C.DA ZUBBI SAN LEONARDO

Beni distinti al NCT del Comune di San Cataldo (CL) al Foglio 75, part.lle 131, 813, 814, 815, 816, 404, 1021, 541, 421, 857, 104.

Identificazione e descrizione dei beni

Fanno parte dei beni acquisiti alla massa attiva fallimentare anche alcune **particelle di terreno, site in zona semiperiferica del comune di San Cataldo (CL), a nord-est del centro abitato, limitrofe all'area di sedime delle struttura alberghiere, l'una attualmente in attività e l'altra in stato di semiabbandono ubicate nella via Piave s.n.c (come descritto in premessa al punto 1), così distinte al Catasto Terreni del Comune di San Cataldo: **Foglio 75, particelle 131, 813, 814, 815, 816, 404, 1021, 541, 421, 857, 104.****



Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti è emerso come le aree in oggetto siano asservite alla costruzione del fabbricato distinto con la part.1508, realizzato in ampliamento all'esistente (cfr. ALL.9 trascrizione Provvedimento Autorizzativo unico 0161 e Provv. Autorizz. Unico in variante) e non abbiano più quindi alcuna capacità edificatoria, avendola ceduta all'area su cui insiste il fabbricato suddetto.

I terreni, in proprietà alla società _____ per averli acquisiti da potere di _____ giusta atto di conferimento in società rogato dal Notaio G. Mazzara in data 06.03.12, rep.n.20824, sono così distinti al Catasto Terreni del Comune di San Cataldo (CL) (cfr. ALL.10 titoli di proprietà terreni):

Foglio 75, particella 1021, qualità SEMINATIVO, cl. 4, sup. are 11 ca 26, r.d. 1,74, r.a. 0,47, confinante con la part.569, la part.813, la part. 404, le part.lle 407, 555 e 541.

Foglio 75, particella 104, qualità SEMINATIVO, cl. 4, sup. are 47 ca 77, r.d. 7,40, r.a. 1,97, confinante con le part.lle 407, 404, 815, 816, con la p.lla 22 e con le p.lle 869, 822, 556, 553, e con la p.lla 821.

Foglio 75, particella 131, qualità SEMINATIVO, cl. 4, sup. are 26 ca 40, r.d. 4,09, r.a. 1,09, confinante con la p.lla 1508, con la p.lla 22, con le p.lle 814 e 813, e con la p.lla 569.

Foglio 75, particella 404, qualità SEMINATIVO, cl. 1, sup. are 02 ca 85, r.d. 1,99, r.a. 0,52, confinante con la p.lla 1021, con la p.lla 815 con la p.lla 104, e con la p.lla 407.

Foglio 75, particella 421, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, sup. are 04 ca 10, r.d. 1,38, r.a. 0,53, confinante con la p.lla 46, con la p.lla 541 con la p.lla 129, e con la p.lla 857.

Foglio 75, particella 541, qualità SEMINATIVO, cl.4, sup. are 02 ca 94, r.d. 0,46, r.a. 0,12, confinante con la p.lla 540, con le p.lle 555 e 407, con la p.lla 821, e con la p.lla 4021.

Foglio 75, particella 813, qualità SEMINATIVO, cl. 4, sup. are 03 ca 20, r.d. 0,50, r.a. 0,13, confinante con la p.lla 131, con la p.lla 814 con la p.lla 815, e con la p.lla 1021.

Foglio 75, particella 814, qualità SEMINATIVO, cl. 4, sup. are 05 ca 80, r.d. 0,90, r.a. 0,24, confinante con la p.lla 131, con la p.lla 22 con la p.lla 816, e con la p.lla 813.

Foglio 75, particella 815, qualità SEMINATIVO, cl. 1, sup. are 02 ca 20, r.d. 1,53, r.a. 0,40, confinante con la p.lla 813, con la p.lla 816 con la p.lla 104, e con la p.lla 404.

Foglio 75, particella 816, qualità SEMINATIVO, cl. 1, sup. are 06 ca 40, r.d. 4,46, r.a. 1,16, confinante con la p.lla 814, con la p.lla 22, con la p.lla 104, e con la p.lla 815.

Foglio 75, particella 857, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, sup. are 01 ca 25, r.d. 0,42, r.a. 0,16, confinante con la p.lla 46, con la p.lla 421 e con la p.lla 129 (cfr. ALL.11 visure catastali terreni).

Le particelle, quasi tutte contigue tra loro, costituiscono un'unica area dalla configurazione irregolare per un'estensione di circa 10.000 mq, coperta da vegetazione spontanea.

Da quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto (cfr. ALL.12 C.D.U.), secondo il Piano Regolatore attuale - scaduto ed in fase di revisione - le particelle 132, 814, 815, 421 e 541 sono in parte occupate da strada pubblica; le particelle 132, 814, 815, 813, 86, 1021, 4040, 104, hanno tutte o in parte destinazione di Attrezzatura Pubblica; le restanti porzioni delle p.lle 421 e 104 sono destinate a Parco; una piccola porzione della p.lla 104 si trova in zona B2.

Le suddette particelle sono però prive di potere edificatorio, per averlo ceduto alla part.1508 su cui insiste la struttura alberghiera in precedenza descritta.

Pesi e vincoli

Dalle visure ipotecarie le particelle non risultano gravate da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Calcolo delle consistenze

Le consistenze relative alla superficie dei terreni sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita; in particolare si è verificata la rispondenza delle superfici indicate nelle visure catastali, con quelle desumibili dagli estratti di mappa.

Consistenze:

Part.lla 1021: mq 1.126,00;

Part.lla 104: mq 4.777,00;

Part.lla 131: mq 2.640,00;

Part.lla 404: mq 285,00;

Part.lla 421: mq 410,00;

Part.lla 541: mq 294,00;

Part.lla 813: mq 320,00;

Part.lla 814: mq 580,00;

Part.lla 815: mq 220,00;

Part.lla 816: mq 640,00;

Part.lla 857: mq 125,00.

Sulla base dei suddetti dati la superficie complessiva dei lotti è pari a **mq 11.417,00**.

Considerazioni valutative

Prima di procedere alla stima dei beni come sopra descritti, appare necessario esporre alcune considerazioni: i terreni in oggetto sono privi di potere edificatorio per averlo ceduto alla part.1508; secondo l'art.22 della L.R 16/2016 è previsto il trasferimento di cubatura da una zona di un territorio comunale ad un'altra, purché compatibile per destinazione urbanistica e tipologia edilizia, pertanto gli stessi potrebbero riacquisire capacità edificatoria, se ceduta da altre particelle con stessa destinazione.

La destinazione attuale di Attrezzatura Pubblica rende comunque difficile l'attuazione di operazioni di tal genere.

E' pur vero inoltre che la destinazione delle aree potrebbe mutare, dato che il P.R.G. Comunale è in fase di revisione, e non è quindi possibile prevederne un utilizzo futuro.

Per quanto sopra si è ritenuto di dare a dette aree un valore a corpo, basandosi su indagini di mercato oltre che sulle considerazioni su esposte e su quanto prescritto dalla normativa urbanistica.

Stima dei beni

Il prezzo a corpo considerato plausibile per l'acquisto dei terreni in oggetto si pone pari ad **€ 55.000,00**.

DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI 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.11e 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.

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

Caltanissetta, 21.12.21

Il Tecnico

Arch. M. Chiara Di Natale

Firmato digitalmente da

**MARIA CHIARA DI
NATALE**

CN = DI NATALE MARIA
CHIARA
SerialNumber =
TINIT-DNTMCH79E54B429K
C = IT