

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

Il bene da stimare è un vecchio complesso alberghiero ubicato nel comune di San Cataldo (CL), composto da un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato destinato a ristorante, da un'area esterna con piscina, solarium e relativi accessori ed un corpo annesso a due elevazioni con destinazione magazzino.

Gli immobili sono in proprietà alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
ed attualmente locati alla \_\_\_\_\_ pure con sede in \_\_\_\_\_

**Ubicazione**

I beni in oggetto sono ubicati 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**

Gli immobili in oggetto sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Cataldo (CL) come di seguito.

**Fabbricato ex ristorante:**

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

**Fabbricato ex albergo:**

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

**Piscina e fabbricati accessori:**

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

**Fabbricato magazzini:**

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 (cfr. ALL.1 visure catastali).

**Confini**

La particella 569, area di sedime dei fabbricati parte dell'ex albergo, confina a nord con le particelle 420 e 1508; ad est con la particella 131; a sud con le particelle 1021 e 540 e ovest con le particelle 540 e 1477.

La particella 540, area di sedime del fabbricato magazzino, confina a nord e ad est con la particella 569; a sud con la particella 1021 e 541 e ad ovest con la particella 46 (cfr. ALL.2 estratto di mappa catastale).

## **Provenienza dei beni**

### Fabbricato ex albergo- ristorante e piscina

I beni che insistono sulla part.569 sono pervenuti alla società ( giusta atto di Conferimento in Società rogato in San Cataldo in data 06/03/12 dal Notaio G. Mazzara, rep.n. 20824/8712 (cfr. ALL.3.0 atto di conferimento in società).

Detti beni sono stati realizzati dalla Ditta su terreni acquisiti giusta atti di compravendita rogati in San Cataldo (CL) dal Notaio S. La Spina, in data 21/02/79 n.23165 ed in data 18/04/79 n.23419 (ex albergo e ristorante) e giusta atto di compravendita rogato in San Cataldo (CL) dal Notaio E. Colonna Romano in data 13/11/87 rep. n.5481 registrato a Caltanissetta in data 20/11/87 al n.1472 (piscina).

### Fabbricato magazzini

Il fabbricato in oggetto è pervenuto alla società fallita per acquisto fattone giusta atto di compravendita rogato in San Cataldo (CL) dal notaio G. Mazzara in data 08/01/14 rep. n. 22974, racc. n. 9897 (cfr. ALL.3 titoli di proprietà).

## **Pesi e vincoli**

### Fabbricato ex albergo- ristorante

Dalle visure ipotecarie effettuate si evince che sui subb. 3, 6 e 7 della particella 569 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. 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
2. TRASCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 236 Registro Generale 415 Pubblico ufficiale ROMANO CECILIA CLAUDIA Repertorio 6950/4330 del 13/01/2020 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
3. TRASCRIZIONE del 22/11/2021 - Registro Particolare 10313 Registro Generale 11914 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 767 del 24/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## Fabbricato magazzini

Dalle visure ipotecarie effettuate si evince che sui subb. 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 540 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 13/01/2014 - Registro Particolare 197 Registro Generale 240  
Pubblico ufficiale MAZZARA GASPARE Repertorio 22974/9897 del 08/01/2014  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 13/01/2014 - Registro Particolare 198 Registro Generale 241  
Pubblico ufficiale MAZZARA GASPARE Repertorio 22974/9897 del 08/01/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 236 Registro Generale 415  
Pubblico ufficiale ROMANO CECILIA CLAUDIA Repertorio 6950/4330 del 13/01/2020  
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (cfr. ALL.4 visure ipotecarie).

## **Descrizione generale**

Il complesso ex alberghiero, oggi in stato di semi-abbandonato, insiste su un lotto dalla forma irregolare di circa 3.500,00 mq di superficie fondiaria, avente accesso dalla via Piave tramite una breve discesa.

Da una corte adibita a parcheggio, della superficie di mq 600,00 circa, si accede al fabbricato principale che si sviluppa su 4 elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, ed occupa la porzione ovest del lotto; nella porzione est dello stesso si trovano invece la piscina ed i fabbricati connessi all'uso ricreativo.

Il fabbricato occupato dai magazzini è realizzato in aderenza al lato sud dell'ex albergo.

In totale la struttura dispone di 35 camere tutte dotate di bagno privato, oltre che di una piccola zona comune al piano terra, con angolo cucina.

Il piano seminterrato è interamente occupato da un'unica sala con un'ampia parte verandata - prima adibita a ristorante - oltre che dai relativi servizi e dalle cucine.

I vari piani della struttura sono distribuiti come di seguito.

Piano seminterrato: è accessibile tramite una scala interna all'hotel, oltre che dal lato est della corte esterna; vi si trovano la vecchia sala ristorante, una zona servizi ed un locale tecnico ubicati lungo il lato sud; le cucine con accessori annessi sono invece posti sul lato nord.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 716,00, l'altezza utile pari a m 3,00.

Piano terra: vi si accede dall'area destinata a parcheggio sul lato ovest del lotto; oltre l'ingresso una sala comune immette in due corridoi che disimpegnano quattro camere con bagno sul lato nord e quattro camere con bagno sul lato sud; le camere esposte ad est sono dotate di balconi scoperti.

Alle due estremità di ciascuno dei corridoi si trova il vano scala, unico collegamento con i piani superiori.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 305,00, l'altezza utile pari a m 3,00.

Piano 1°: qui un lungo corridoio centrale che collega i due vani scala posti alle estremità del fabbricato, disimpegna nove camere - tre delle quali piuttosto grandi - tutte dotate di w.c. oltre che di balcone scoperto.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 305,00, quella delle superfici scoperte pari a mq 56,00; l'altezza utile è pari a m 3,00.

Piano 2°: anch'esso è occupato da nove camere, tutte dotate di w.c. e di balcone scoperto, disimpegnate dal lungo corridoio centrale che si estende in direzione nord-sud.

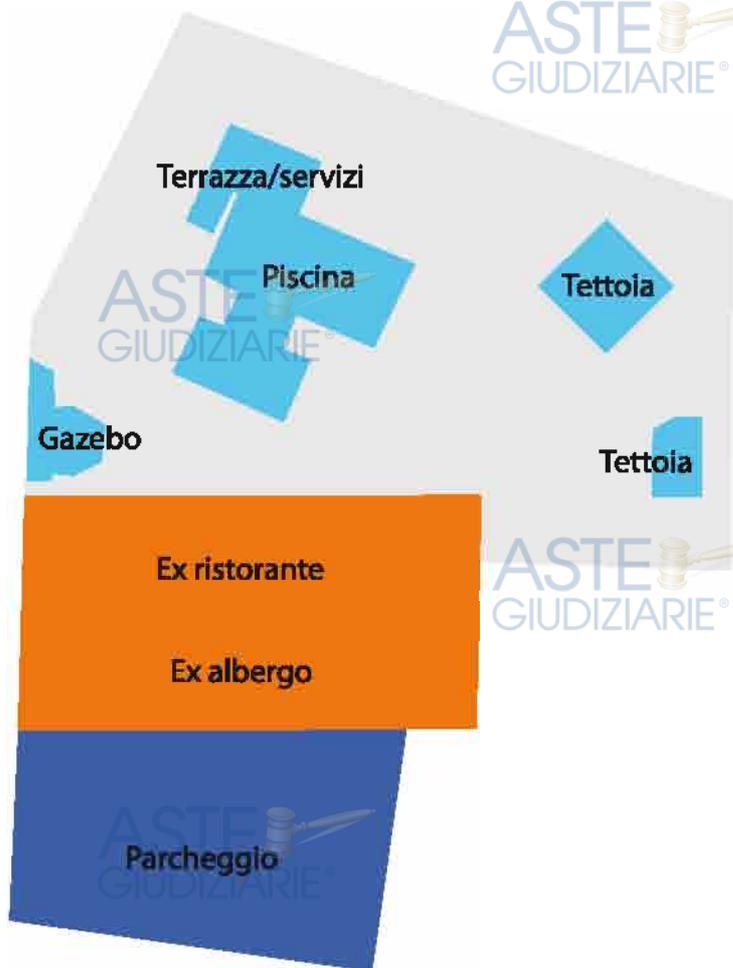
La superficie complessiva del piano è pari a mq 305,00, quella delle superfici scoperte pari a mq 56,00; l'altezza utile è pari a m 3,00.

Piano 3°: è composto da due grandi "appartamenti", ciascuno accessibile dal vano scala posto rispettivamente a nord ed a sud; qui un corridoio disimpegna quattro grandi camere con bagno e balcone, sul lato nord si trovano invece cinque camere con bagno e balcone, sempre disimpegnate da un corridoio centrale.

La superficie complessiva del piano è pari a mq 296,00, quella delle superfici scoperte pari a mq 68,00; l'altezza utile pari a m 3,00.

L'impianto ricreativo, su una parte del lotto dalla forma irregolare, è composto da una piscina, da due piccoli fabbricati con bagni e spogliatoi, un chiosco, una tettoia, una zona solarium.

Allo stesso si accede attraverso la corte del fabbricato magazzini, che risulta interamente inglobato nel complesso e consta di: un grande ambiente con servizi al piano terra, della superficie di circa 200,00 mq e di quattro locali separati al piano seminterrato di circa 45,00 mq ciascuno.



ASTE GIUDIZIARIE®



Prospetto secondario fabbr. ,magazzini

ASTE GIUDIZIARIE®



Tettola e area esterna

ASTE GIUDIZIARIE®



Piscina e area esterna



Gazebo e area esterna

ASTE GIUDIZIARIE®



Chiosco bar

ASTE GIUDIZIARIE®



Interno chiosco bar

ASTE GIUDIZIARIE®



W.c. e spogliatoi

ASTE GIUDIZIARIE®



Locale tecnico

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

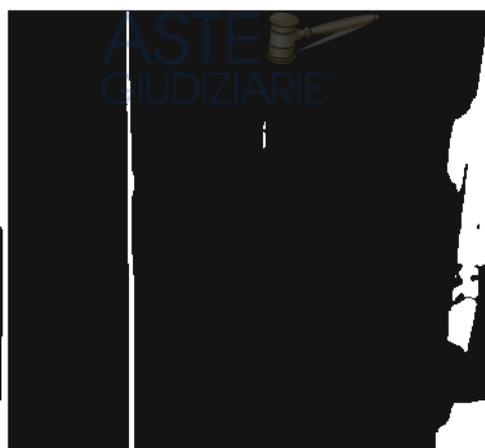




ASTE GIUDIZIARIE



Camera p.3



W.c. p.3

ASTE GIUDIZIARIE



Magazzino p.t.

ASTE GIUDIZIARIE



Magazzino p.s.

ASTE GIUDIZIARIE



Magazzino p.s.

ASTE GIUDIZIARIE



Servizi p.s.

ASTE GIUDIZIARIE



Ex ristorante p.s.

ASTE GIUDIZIARIE



Ex ristorante p.s.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



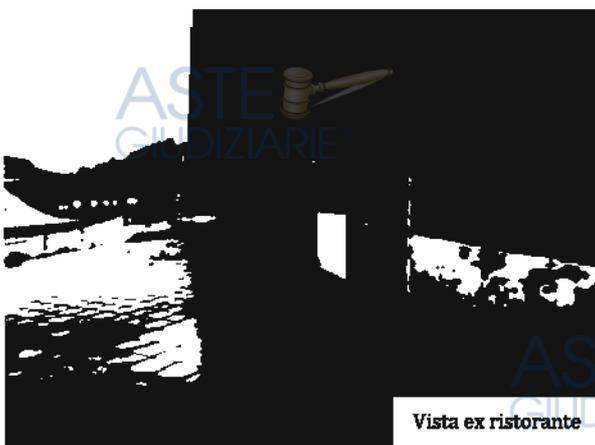
Cucina ex ristorante p.s.



Cucina ex ristorante p.s.



Vista ex ristorante



Vista ex ristorante

### Descrizione camera standard

Le camere sono datate ed in stato di abbandono: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate; ogni camera è dotata di unità di riscaldamento e condizionamento. L'impianto elettrico è sottotraccia, gli infissi in alluminio anodizzato con avvolgibili in p.v.c.

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

Tutte le camere ai piani primo, secondo e terzo sono dotate di balcone.

### Materiali costruttivi e di finitura

**Struttura dell'immobile:** il fabbricato principale è stato realizzato alla fine degli anni '70 con struttura intelaiata composta da travi e pilastri in cemento armato, con muri di tamponamento in laterizi forati (privi di materiale isolante), così come i tramezzi interni.

I solai sono in latero – cemento, quello di copertura è realizzato a due falde inclinate.

Il ristorante al piano seminterrato è costituito in parte da una tettoia in lamiera grecata, chiusa con vetrate e profilati metallici.

Il fabbricato magazzini, avente struttura portante in cemento armato, ha copertura in lamiera grecata, con solai in parte controsoffittati.

Finiture esterne: i muri esterni presentano finiture realizzate con intonaco di malta cementizia (oggi in gran parte disgregato) e successiva tinteggiatura.

I serramenti esterni (porte e finestre) sono in alluminio anodizzato, le finestre schermate da avvolgibili in p.v.c.

L'area esterna parte dell'impianto ricreativo è pavimentata e contornata da aiuole a verde; quella destinata a parcheggio è asfaltata

Balconi: sono rifiniti con pavimentazione in ceramica ed hanno parapetto in muratura e ringhiere metalliche.

Finiture interne: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti dei locali di servizio e delle cucine sono rivestiti con piastrelle in ceramica, mentre i corridoi e le aree comuni hanno pavimenti in grès porcellanato.

Le porte delle camere e dei vari locali sono in legno tamburato di tipo semplice; quelle di alcuni servizi sono del tipo a soffietto in p.v.c. effetto legno.

Cucine: la zona cucina a servizio del ristorante-pizzeria, attrezzata per la preparazione di cibi e bevande, ha pareti rivestite in piastrelle smaltate; è dotata di scarichi per lavandini e adduzione di acqua e gas.

Bagni di servizio al pubblico: ubicati ai piano seminterrato, adiacenti al ristorante, sono rivestiti in piastrelle di ceramica e dotati di w.c. e lavabi.

Tutte le finiture sono realizzate con materiali datati, scadenti e di bassa qualità.

### **Abbattimento barriere architettoniche**

Il complesso ex alberghiero non è fruibile da parte di soggetti portatori di handicap; i diversi piani sono infatti raggiungibili esclusivamente per mezzo delle scale e non tutti i locali hanno un'ampiezza tale da garantire il passaggio delle carrozzine.

Neanche le percorrenze esterne sono raccordate mediante apposite rampe di collegamento.

### **Dotazioni impiantistiche**

Gli impianti presenti, elettrico e di riscaldamento/condizionamento sono datati e non sono stati interessati da interventi recenti, pertanto non si ritengono conformi alla normativa vigente.

Ogni camera è provvista di impianto di illuminazione e prese.

In tutti i luoghi di pertinenza dell'hotel sono installati i dispositivi di rilevazione fumi.

Il riscaldamento era garantito da una caldaia a metano ubicata nella centrale termica, la quale distribuiva il calore attraverso gli elementi radianti presenti nelle camere.

La climatizzazione erano garantite da pompe di calore.

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

Pompe e motori a servizio della piscina sono ubicate in appositi locali tecnici.

### **Stato conservativo**

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

Sotto l'aspetto qualitativo ed estetico i materiali e le finiture sono datati e di scarsa qualità, oltre a mostrarsi in stato di abbandono.

L'apparato impiantistico risulta inadeguato ed in cattive condizioni manutentive.

Al piano 2° si sono rilevate evidenti tracce di infiltrazione delle acque meteoriche che hanno dato vita a muffe su solai e pareti ed hanno causato l'esfoliazione ed il distacco degli intonaci.

I prospetti esterni sono pure in cattive di manutenzione, con porzioni di intonaci e malta completamente disgregati.

Il piano seminterrato versa in condizioni disastrose a causa dell'incuria e dell'abbandono; su gran parte del solaio sono visibili la copertura in lamiera e l'intelaiatura metallica per il controsoffitto, ma i pannelli risultano tutti mancanti.

Anche nei vani del fabbricato magazzini annessi all'hotel i solai versano in cattive condizioni, con controsoffitti ammalorati ed in parte smontati.

L'area esterna parte dell'impianto ricreativo si trova in condizioni discrete, risultando curata e ben tenuta; anche i locali accessori all'impianto (chiosco-bar, w.c. e spogliatoi) si trovano in condizioni discrete.



### 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.5 contratto di locazione).

**Verifiche edilizie**

L'immobile ex-albergo (sub.6) è stato realizzato abusivamente dalla ditta

” a partire dal 1976, e poi regolarizzato giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n.01347 del 14/04/82 e successiva Variante n.02238 del 30/04/87.

Anche la porzione destinata a ristorante (sub.3), realizzata abusivamente dalla ditta , è stata regolarizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria n.02451 del 01/12/89 e n.19500 del 06/07/98.

In data 04/04/17 è stata presentata dalla ditta , n.q. di legale rappresentante della società , CILA tardiva per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in redistribuzione degli spazi interni ed intonacatura pareti.

In data 31/07/17 è stata depositata Segnalazione Certificata per l'Agibilità con il n.45 del registro Segnalazioni Certificate.

L'area esterna sistemata a parco con piscina (sub.7) è stata realizzata dalla medesima ditta giusta Concessione Edilizia n.03029 del 07/07/94, e le opere realizzate in difformità ad esso sono state sanate giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n.03415/98 del 08/07/98.

Tali opere sono state dichiarate agibili giusta Certificato di Agibilità del 06/07/99.

Il fabbricato magazzini (subb. 2, 3, 4, 5 e 6 della part.540) è stato realizzato abusivamente dalla ditta , e poi regolarizzato giusta concessione Edilizia in Sanatoria n.0903 del 25/03/99.

Per lo stesso è stato emesso Certificato di Agibilità n.6596/99 del 19/05/99 (cfr. ALL.6 titoli abilitativi).

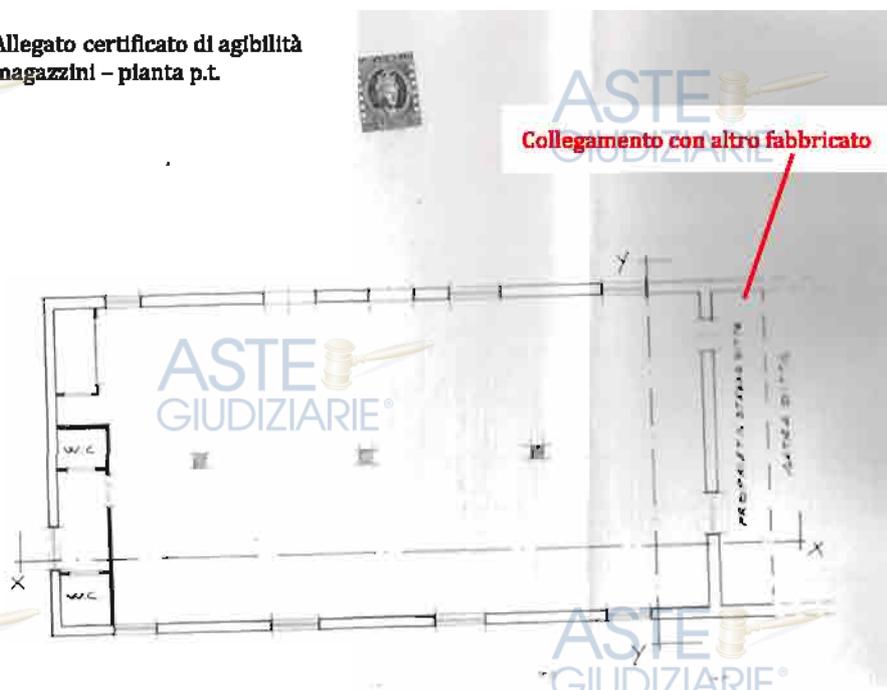


## Conformità catastale

Le planimetrie catastali dei beni non sono del tutto conformi allo stato di fatto (cfr. ALL.7 planimetrie catastali); il fabbricato magazzini, realizzato come da Concessione in aderenza al lato sud dell'ex-albergo, nelle planimetrie catastali risulta invece distaccato da esso.

Nelle planimetrie dei piani terra e seminterrato dell'ex-albergo non è dunque rappresentato il collegamento – esistente - con il fabbricato suddetto.

Allegato certificato di agibilità  
magazzini – pianta p.t.



Allegato certificato di agibilità  
magazzini – pianta p.s.



Nelle planimetrie catastali del sub.6, sul prospetto ovest del piano terra sono inoltre rappresentate due porta-finestra in luogo di delle due finestre esistenti e realizzate come da Concessione.

Errata rappresentazione delle aperture



Per quanto sopra occorrerà provvedere alla variazione catastale correggendo la rappresentazione dei sub.2 e 6 della part. 540, poiché confinanti con altro fabbricato, oltre che redigere un nuovo tipo mappale per effettuare la correzione in mappa catastale.

Anche per il piano terra del sub.6 della part.569 andrà effettuata la variazione catastale presentando la planimetria conforme allo stato dei luoghi ed alla Concessione edilizia.

Il costo per effettuare tali operazioni ammonta ad € 600,00 circa.

Nella corte prospiciente l'ingresso dell'ex albergo, destinata a parcheggio, a ridosso di un muro di contenimento sono stati realizzati dei box con muri in c.a. e copertura in lamiera, non visibili in planimetria né in mappa e non autorizzati; pertanto si ritiene opportuno e meno oneroso rimuovere le coperture e demolire i muri in questione.

Il costo di demolizione e smaltimento ammonta ad € 4.000,00 circa.

### 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

## **ASTE GIUDIZIARIE®** *Attrezzature sanitarie ed igieniche*

- 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 m 10,00. 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 m 12,00;*

*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 m 5,00.*

### **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  $1.00 \text{ m}^2$  per ogni  $10.00 \text{ m}^3$  di costruzione;
- l'altezza di eventuali edifici destinati ad attività connesse 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 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  $1.00 \text{ m}^2$  per ogni  $10.00 \text{ m}^3$  di costruzione;
- l'altezza degli edifici non può superare i m 11.00;

- 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 m<sup>2</sup> per ogni 10.00 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> per ogni 10.00 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup> per ogni 10.00 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> per ogni 10.00 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> per ogni 10.00 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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).

Nel caso in esame, al fine di meglio stimare l'intero complesso immobiliare, si considerano le superfici omogeneizzate delle diverse unità così come distinte in catasto, alle quali poter attribuire poi il medesimo costo deprezzato, secondo la vetustà di ognuna.

**Fabbricato ristorante**

Piano	Destinazione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale
seminterrato (sub 3)	ristorante e servizi	mq 440,00	1,00	mq 440,00
seminterrato (sub 3)	tettoia coperta rist.	mq 297,00	0,50	mq 148,50
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq 588,50</b>

**Fabbricato ex albergo**

Piano	Destinazione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale
terra (sub 6)	camere	mq 310,00	1,00	mq 310,00
terra (sub 6)	balconi	mq 22,00	0,33	mq 7,26
1° (sub 6)	camere	mq 310,00	1,00	mq 310,00
1° (sub 6)	balconi	mq 54,00	0,33	mq 17,82
2° (sub 6)	camere	mq 310,00	1,00	mq 310,00
2° (sub 6)	balconi	mq 54,00	0,33	mq 17,82
3° (sub 6)	camere	mq 300,00	1,00	mq 300,00
3° (sub 6)	balconi	mq 65,00	0,33	mq 21,45
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq 1.294,35</b>

## Fabbricato magazzini

Piano	Destinazione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale
1°(p. 540 sub 2)	magazzino	mq 202,00	1,00	mq 202,00
s.1 (p. 540 sub 3)	magazzino	mq 43,00	1,00	mq 43,00
s.1 (p. 540 sub 4)	magazzino	mq 43,00	1,00	mq 43,00
s.1 (p. 540 sub 5)	magazzino	mq 43,00	1,00	mq 43,00
s.1 (p. 540 sub 6)	magazzino	mq 64,00	1,00	mq 64,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq 395,00</b>

## Piscina e corpi accessori

Piano	Destinazione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale
s.1 (sub 7 – corpo A)	locale tecnico	mq 20,00	0,25	mq 5,00
terra (sub 7 – corpo A)	servizi	mq 33,00	0,50	mq 16,50
1° (sub 7 – corpo A)	terrazza	mq 55,00	0,10	mq 5,50
terra (sub 7 – corpo B)	gazebo e serv.	mq 40,00	0,50	mq 20,00
s.1 (sub 7 – corpo C)	gazebo	mq 16,00	0,25	mq 4,00
terra (sub 7 – corpo C)	gazebo	mq 20,00	0,25	mq 5,00
terra (sub 7 – corpo D)	gazebo	mq 60,00	0,25	mq 15,00
terra (sub 7 – corpo E)	piscina	mq 200,00	1,00	mq 200,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq 271,00</b>

### Scopo della stima

Scopo della perizia è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'**immobile** un tempo destinato a struttura alberghiera e di tutti i fabbricati accessori, 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 sui fabbricati in sè; si stimano dunque gli immobili in quanto tali, in quanto passibili 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.**

**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 dei beni in oggetto sarà dunque 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 calcolerà il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità di ciascuna tipologia di beni (ex ristorante, ex albergo, magazzini, impianto ricreativo), 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 compravendita 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 eventualmente 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, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

**L'impiego del metodo del costo si utilizza, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi che in quanto tali hanno un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato; entrambe casistiche in cui rientrano gli immobili 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 di 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 per ciascuna tipologia (albergo-ristorante, magazzino, piscina e attrezzature varie) 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 ex complesso alberghiero che sorge su un'area di circa 3.500,00 mq; la superficie calpestabile del costruito è pari a 3.000,00 mq circa.

Lo stato di manutenzione è pessimo, in quanto lo stesso si trova da anni in stato di abbandono.

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, cioè dell'intera particella per un totale di 3.578,00 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 3.578,00	€/mq 40,00	€ 143.120,00	a

Considerando che il fabbricato un tempo adibito ad albergo ha struttura e tipologia costruttiva in parte diversa da quella del fabbricato adibito a ristorante e dei magazzini - e che i fabbricati sono anche stati realizzati in epoche diverse - si procederà a stimare i vari beni separatamente, seppur con la stessa metodologia, al fine di applicare a ciascuno il corrispondente costo di ricostruzione a nuovo.

Data la particolare tipologia dei beni, la piscina ed i fabbricati accessori si stimano a "corpo", basandosi sulla conoscenza dei prezzi di costruzione di beni simili; il valore così calcolato si deprezza poi in base alla vetustà degli stessi.

### Fabbricato ex ristorante (part.569 sub.3)

Il costo di costruzione per un fabbricato simile a quello un tempo adibito a ristorante, (in muratura ma con copertura in lamiera e prospetto chiuso a veranda) rilevato tramite imprese di costruzione della zona ed emerso dallo studio della letteratura esistente in materia, considerando qualità e tipologia, è di circa 500,00 €/mq comprensivi di oneri e spese.

Come si evince dalla documentazione edilizia agli atti, il fabbricato distinto con il sub. 3 è stato realizzato abusivamente a partire dal 1980 e poi sanato con opere realizzate fino al 1996, quindi si può considerare che abbia una vetustà di **25 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 locale commerciale come quello in oggetto 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 fabbr. / anni	vita utile fabbr. / anni
strutture	45%	25	100
impianti	35%	25	35
finiture	20%	25	25

Nelle tabelle che seguono si calcolano il costo di ricostruzione a nuovo complessivo, che si divide in percentuale per le singole categorie costruttive, da deprezzare attraverso le formule su esposte.

### Costo di costruzione fabbricato ex ristorante (part.569 sub.3)

Superficie commerciale calcolata	Costo di ricostruzione a nuovo	Totale costo di ricostruzione
m <sup>2</sup> 588,50	€/m <sup>2</sup> 500,00	€ 294.250,00

### Incidenze costo per categoria costruttiva

strutture	€ 294.250,00 x 45%	€ 132.412,00
impianti	€ 294.250,00 x 35%	€ 102.987,00
finiture	€ 294.250,00 x 20%	€ 58.850,00

### Deprezzamento singole categorie (part.569 sub 3)

strutture	€ 132.412,00 x 1-[(25/100)]	€ 99.309,00	
impianti	€ 102.987,00 x 1-[(25/35)]	€ 29.866,00	
finiture	€ 58.850,00 x 1-[(25/25)]	€ 0,00	
<b>totale</b>		<b>€ 129.175,00</b>	<b>b</b>

**Costo costruzione deprezzato fabbricato ex ristorante (part.569 sub.3)**

Il costo di costruzione deprezzato, pari alla somma delle singole categorie deprezzate come sopra, è dunque pari ad € 129.175,00.

**Fabbricato ex albergo (part.569 sub.6)**

Il costo di costruzione per un fabbricato da poter adibire ad albergo o pensione rilevato tramite imprese di costruzione della zona ed emerso dallo studio della letteratura esistente in materia, considerando qualità di quello in esame, è di 250,00 €/mc comprensivi di oneri e spese; per portare tale valore da €/mc ad €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza media interpianto pari a ml 3,20 (considerata comprensiva di un solaio), quindi si avrà:

1 mc : 3,20 ml = 0,3125 mq e di conseguenza:

€/mc 200,00 : 0,3125 = **800,00 €/mq.**

Come si evince dalla documentazione edilizia agli atti, l'ex hotel è stato realizzato abusivamente a partire dal 1976 e sanato con opere realizzate fino al 1987, quindi ha una vetustà di **34 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
<b>strutture</b>	45%	34	100
<b>impianti</b>	35%	34	35
<b>finiture</b>	20%	34	25

Nelle tabelle che seguono si calcolano il probabile valore del terreno ed il costo di ricostruzione a nuovo complessivo, che si divide in percentuale per le singole categorie costruttive, da deprezzare attraverso le formule su esposte.



### Costo di costruzione fabbricato ex albergo (part.569 sub.6)

Superficie commerciale calcolata	Costo di ricostruzione a nuovo	Totale costo di ricostruzione
mq 1.294,35	€/mq 800,00	<b>€ 1.035.480,00</b>



### Incidenze costo per categoria costruttiva

strutture	€ 1.035.480,00 x 45%	€ 465.966,00
impianti	€ 1.035.480,00 x 35%	€ 362.418,00
finiture	€ 1.035.480,00 x 20%	€ 207.096,00



### Deprezzamento singole categorie (part.569 sub 6)

strutture	€ 465.966,00 x 1-[(34/100)]	€ 307.537,00	
impianti	€ 362.418,00 x 1-[(34/35)]	€ 36.241,00	
finiture	€ 207.096,00 x 1-[(34/25)]	€ 0,00	
<b>totale</b>		<b>€ 343.778,00</b>	<b>c</b>



### Costo costruzione deprezzato fabbricato ex albergo (part.569 sub.6)

Il costo di costruzione deprezzato, pari alla somma delle singole categorie deprezzate come sopra, è dunque pari ad **€ 343.778,00**.



### Fabbricato magazzini (part.540 subb. 2, 3, 4, 5, 6)

Il costo di costruzione per un fabbricato simile a quello in oggetto, destinato a magazzini, (in muratura con copertura in lamiera) rilevato tramite imprese di costruzione della zona ed emerso dallo studio della letteratura esistente in materia, considerando qualità e tipologia, è di circa 450,00 €/mq comprensivi di oneri e spese.

Come si evince dalla documentazione edilizia agli atti, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1986 ed ha quindi una vetustà di **35 anni**.

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

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



dove: Ct 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 fabbricati ad uso magazzini come quello in oggetto si pone pari a 100 anni, quella degli impianti pari ad anni 50 e delle finiture ad anni 50, come sotto riassunto.

	incidenza su costo costruz.	vetustà fabbr. / anni	vita utile fabbr. / anni
<b>strutture</b>	70%	35	100
<b>impianti</b>	20%	35	50
<b>finiture</b>	10%	35	50

Nelle tabelle che seguono si calcolano il costo di ricostruzione a nuovo complessivo, che si divide in percentuale per le singole categorie costruttive (che incidono in percentuale come sopra), da deprezzare attraverso le formule su esposte.

#### Costo di costruzione fabbricato magazzini (part.540 subb. 2, 3, 4, 5, 6)

Superficie commerciale calcolata	Costo di ricostruzione a nuovo	Totale costo di ricostruzione
mq 395,00	€/mq 450,00	<b>€ 177.750,00</b>

#### Incidenze costo per categoria costruttiva

strutture	€ 177.750,00 x 70%	€ 124.425,00
impianti	€ 177.750,00 x 20%	€ 35.550,00
finiture	€ 177.750,00 x 10%	€ 17.775,00

#### Deprezzamento singole categorie (part.540 subb. 2, 3, 4, 5, 6)

strutture	€ 124.425,00 x 1-[(35/100)]	€ 80.876,00	
impianti	€ 35.550,00 x 1-[(35/50)]	€ 10.665,00	
finiture	€ 17.775,00 x 1-[(35/50)]	€ 5.332,00	
<b>totale</b>		<b>€ 96.873,00</b>	<b>d</b>

**Costo costruzione deprezzato fabbricato magazzini (part.540 subb. 2, 3, 4, 5, 6)**

Il costo di costruzione deprezzato, pari alla somma delle singole categorie deprezzate come sopra, è dunque pari ad € 96.873,00.

**Piscina e fabbricati accessori (part.569 sub. 7)**

Vista a tipologia delle opere, differente da quelle sopra stimate, il costo di costruzione della piscina e dei fabbricati accessori si calcola a corpo, e lo si moltiplica poi per il per un 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 della costruzione e la sua vita complessiva:

$$A = 10 \times 25 / 100.$$

Nel caso in esame calcolati A= 2,5; D= 0,75 si determina K

$$K = 1 - 0,75 = 0,25$$

e lo stesso si moltiplica per il costo di ricostruzione a nuovo per ottenere il costo di costruzione deprezzato.

**Costo di costruzione piscina ed accessori (part.569 sub.7)**

Considerando che la piscina ha una superficie pari a 200,00 mq ed i corpi accessori raggiungono i 240,00 mq circa, indagini di mercato conducono a poter stimare che il costo di costruzione dell'insieme possa porsi pari ad € 200.000,00.

**Costo di costruzione deprezzato piscina ed accessori (part.569 sub.7)**

Il valore a nuovo del complesso di beni si moltiplica quindi per il coefficiente di degrado calcolato come sopra, per ottenere il costo di costruzione attualizzato.

**Costo costruzione deprezzato: K x costo costruzione a nuovo;**

$$0,25 \times 200.000,00 = 50.000,00.$$

**Deprezzamento costo costruzione piscina ed accessori (part.569 sub.7)**

Valore a corpo	€ 200.000,00 x K	€ 50.000,00	
<b>totale</b>		<b>€ 50.000,00</b>	<b>e</b>

**Valore complessivo dei beni**

Calcolati il valore di costo dell'area ed il costo di costruzione deprezzato delle singole unità immobiliari, si sommano tali valori per calcolare il valore complessivo dei beni in oggetto.

**Valore complessivo beni: costo area di sedime + costo deprezzato part. 569 sub.3 + costo deprezzato part. 569 sub.6 + costo deprezzato part. 540 sub. 2, 3, 4, 5, 6 + part. 569 sub.7 =**

$$a + b + c + d + e = \text{€ } 762.946,00.$$

**DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

**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, 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, 22.12.21**

Firmato digitalmente da

**MARIA CHIARA DI NATALE**

Arch. *λ*

CN = DI NATALE MARIA  
CHIARA

SerialNumber =

1011DNTMCH79E54B429K5

21/07/2009