

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

n° 565/2021

Promossa da ,

Nei confronti di

Struttura alberghiera denominata Santa Tecla Palace Hotel

Risposta alle osservazioni del Debitore Esecutato

G.E.: Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

Consulenti Tecnici d'Ufficio:

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

PREMESSA ALLA RISPOSTA OSSEVAZIONI DEL D.E.

Si premette che in data 15/04/2025 alle 18.06 e successivamente in data 28/04/2025 alle ore 18.33 sono stati prodotti da D.E. una quantità immane di relazioni, perizie, preventivi, etc., contenenti dati contrastanti e spesso affetti da errori di calcolo, errori nella scelta dei comparabili, e di interpretazione rispetto a quanto elaborato dai sottoscritti, redatte da innumerevoli periti, in qualche caso irriverenti nei confronti degli scriventi CTU, ognuno dei quali fornisce un proprio calcolo della superficie commerciale e una propria valutazione, basandosi su un specifico filone metodologico ed interpretativo e producendo valutazioni contrastanti che vanno da € 27.000.000 a € 44.000.000, arrivando persino ad ipotizzare la realizzazione di arredi per un hotel ubicato nella Repubblica Centrafricana.

Nonostante il poco tempo a disposizione e l'enorme quantitativo di documenti da esaminare, l'ultimo dei quali pervenuto in data 28/04/2025, il riferimento nelle osservazioni alla CTU agli scritti dei diversi periti, secondo convenienza, nel tentativo di ingenerare confusione, si rassegna la presente relazione a risposta delle osservazioni formulate dal legale del D.E. secondo l'ordine e la numerazione seguiti dallo stesso.

1) Errore materiale legato alla superficie del complesso alberghiero.

Si riconosce la presenza di un errore materiale in merito alla consistenza complessiva del bene staggito. Tale errore è stato, nostro malgrado, generato da una errata restituzione grafica del secondo piano seminterrato.

Alla luce di quanto sopra è stato nuovamente effettuato il calcolo delle superfici dell'hotel Santa Tecla Palace che di seguito si riporta.

	tipologia A (mq)	tipologia B (mq)	tipologia C (mq)	tipologia D (mq)	Tipologia E (mq)	Tipologia F (mq)	balconi e terrazze (mq)	aree esterne sub.36 (mq)	tettoia ristorante (mq)	attrezzature sportive part.472 (mq)	area esterna partt.269, 270, 271, 281, 282, 295, 297, 298 (mq)
secondo piano seminterrato	2262 379	2436 89 194				79 74		437 1239			
primo piano seminterrato	613	489				8 17					
piano terra	2499	61	856		2668	104 102 58		6016	174		7826
piano rialzato	676			158		25	367 3 33 34				
piano primo	1823					217	175				
piano secondo	1807					227	91				
piano terzo	1804					201	73				
piano quarto	1592					149	198				
piano quinto	977	16					347				
Attrezzature sportive										2830	
Totale	14432	3285	856	158	2668	1261	1321	7692	174	2830	7826
coeff. di ragguaglio	100%	50%	80%	60%	15%	30%	10%	5%	30%	10%	2%
	14432	1643	685	95	400	378	132	385	52	283	157
											18641

– Tabella 1: calcolo delle superfici di piano distinte per tipologia e della superficie commerciale –

Dalla tabella precedente si desume che la superficie commerciale, ottenuta moltiplicando la specifica superficie per il relativo coefficiente di ragguaglio, è pari a 18.641,00 mq., quindi superiore a quella indicata nell'Allegato F – Valutazione fornita da Engel & Völkers – pari a 18.500 mq.

Tale superficie risulta inferiore a quella calcolata dall'ing. [REDACTED] pari a 19.519 mq, ed a quella definita dall'ing. [REDACTED], pari a 19.983,64. Tale differenza tra la superficie rettificata definita dagli scriventi e quelle ottenute dai sopracitati tecnici (in ogni caso tra loro divergenti ed in contrasto con quella calcolata da Engel & Völkers) è dovuta alla circostanza che questi i tecnici attribuiscono a tutte le superfici coperte a qualsiasi piano, seminterrato o fuori terra, e a tutti gli ambienti, camere, hall, cucine, magazzini, etc., lo stesso “peso”, indipendentemente dalla destinazione d'uso e dallo stato di manutenzione e conservazione, scelta non condivisa dai sottoscritti in quanto errata.

A tal proposito si riportano a seguire alcune immagini per meglio comprendere la differenza di finiture, dotazione, manutenzione e conservazione, di alcuni locali ubicati al piano secondo seminterrato, per i quali non è possibile adottare coefficiente di ragguaglio pari al 100%, utilizzato per i piani superiori e per il centro congressi.



– Foto n. 1 e 2: vista del piano secondo sottostrada –



– Foto n. 3 e 4: vista del piano secondo sottostrada –



– Foto n. 5 e 6: vista del piano secondo sottostrada –

Nelle osservazioni alla CTU vengono inoltre riportate delle errate valutazioni delle superfici prendendo come riferimento la relazione redatta dell'ing. [REDACTED], Allegato A, (che a parere del D.E. individua con esattezza quali sono le superfici per ogni area del compendio staggito).

Dalla disamina dei punti riportati nelle osservazioni alla CTU (dedotti dalla relazione dell'ing. [REDACTED]), vengono attribuiti agli scriventi consistenze che in realtà non trovano riscontro nella relazione tecnica depositata. Solo per fare alcuni esempi.

Tipologia A nella prima colonna il D.E. legge + mq 35, in effetti nella CTU viene riportato 95 mq, sulla stessa colonna viene attribuita agli scriventi una superficie di 377 mq per il piano quinto, in effetti tale superficie in CTU è pari a 977 mq.

In merito alla Tipologia C nelle osservazioni viene evidenziata l'omissione della "cucina e accessori" al piano quinto. Tale affermazione risulta errata in quanto tale consistenza, in considerazione della posizione (quota di piano) e fungibilità di tale locale, è stata inserita nella Tipologia A, adottando quindi un coefficiente di ragguaglio pari al 100% anziché 80%. Aspetto questo chiaramente riscontrabile dalla consistenza totale del piano quinto riportata nella tabella allegata alla CTU.

Nelle "note a margine" viene riportato che nella CTU non vi è traccia dell'edificio denominato "Hotel Teclina". Tale affermazione è assolutamente falsa in quanto già con una semplice lettura della CTU emerge che la sua valutazione è stata effettuata separatamente ed i risultati sono stati riportati a pag. 64 della stessa CTU.

Sempre nelle note a margine, in merito alla quotazione del grill "La Rada", viene definita "irriverente" l'applicazione di un coefficiente di ragguaglio pari al 30%; si evidenzia come tale coefficiente sia applicato esclusivamente alla porzione di 174 mq (superficie ragguagliata 52 mq), che costituisce la tettoia dei soli posti a sedere (priva di chiusure verticali e quindi solo ad uso stagionale). Con l'applicazione di tale coefficiente di ragguaglio il valore che viene attribuito a tale struttura aperta è pari a circa € 53.000, valore questo sicuramente da non considerare "irriverente" per una semplice tettoia.

Si riportano a tal proposito alcune immagini della struttura esterna ove è ubicato il grill denominato "La Rada".



– Foto n. 7 e 8: vista della struttura esterna denominata “La Rada” –



– Foto n. 9 e 10: vista della struttura esterna denominata “La Rada” –

Da quanto sopra emerge, che nelle osservazioni alla CTU sono riportate palesi inesattezze.

In definitiva la superficie commerciale rettificata calcolata dagli scriventi CTU, pari a **18.641 mq**, differisce dai risultati a cui sono giunti l'ing. [REDACTED] e l'ing. [REDACTED], rispettivamente pari a 19.519 mq e 19.983,64, per una quantità pari a circa 1.000 mq. Tale divergenza è da imputare ad un diverso ed errato utilizzo dei coefficienti di ragguaglio da parte dei citati tecnici.

Con riferimento ai coefficienti di ragguaglio si osserva che nella relazione dell'ing. [REDACTED] per le tipologie balconi, terrazzi e simili viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari al 35% in contrasto con i dettami del DPR 138/98 che fissa per la categoria P, in cui ricade l'immobile in oggetto, un coefficiente di ragguaglio del 10%. In merito ai

portici la medesima relazione utilizza anche in questo caso un coefficiente di ragguaglio eccessivo, pari al 50%.

In merito alle attrezzature sportive si evidenzia che queste occupano la sola part. 472 avente una consistenza pari a mq 2.830 e non 5.020, per come riportato nelle osservazioni alla CTU, sulla base di quanto elaborato dall'ing. [REDACTED]. A tali strutture, in totale stato di abbandono, e non più utilizzabili per la mancanza di idonea manutenzione e requisiti normativi, è stato quindi applicato un generoso coefficiente di ragguaglio pari al 10%.

Si sottolinea che le consistenze per piano (al netto dei coefficienti di ragguaglio) riportate nella CTU dell'ing. [REDACTED] sono assolutamente congruenti con quelle riportate nella tabella rettificata sopra riportata. Si riscontra infatti uno scarto delle superfici per ogni piano, inferiore in valore assoluto all'1%, scarto del tutto fisiologico.

Si evidenzia inoltre che la consistenza della corte esterna dell'albergo è stata considerata nella colonna "Aree esterne sub.36" ottenuta detraendo alla consistenza catastale della part. 36 la superficie di sedime del costruito, per cui si ottiene una superficie pari a 7.692 mq.

Non si comprende infine come i risultati riportati nelle "Note relativa alla quantificazione delle superfici" a firma dell'ing. [REDACTED] ed utilizzate dal D.E. come supporto per le sue osservazioni alla CTU, siano palesemente in contrasto con quanto dichiarato dallo stesso ing. [REDACTED] in una perizia giurata di stima del 24/06/2021 già in atti. In tale perizia giurata viene riportata una superficie totale ragguagliata della struttura alberghiera pari a mq.13.395. Tale superficie, se pur al netto delle aree esterne, è decisamente inferiore alle consistenze calcolate dallo stesso ing. [REDACTED] nel 2024.

2) Errori di calcolo/valutazione legati al metodo utilizzato ai fini della stima.

Per il calcolo del costo di costruzione è stato utilizzato un applicativo il quale, in funzione dei parametri edilizi e tipologici indicati dall'utente, fornisce, sulla scorta delle proprie banche dati, il costo di costruzione unitario.

Nella pagina istituzionale dell'applicativo è riportata la presente dicitura:

"Il CNAPPC ha sviluppato, di concerto con CRESME, un applicativo web estremamente intuitivo e versatile, messo a disposizione gratuitamente per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e

conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012", - Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della Giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27

I parametri utilizzati per il calcolo del costo di costruzione sono:

Tipologia edilizia – complesso alberghiero

Tipologia costruttiva – cemento armato con presenza di ascensore

Destinazione interrato (prevalente): Parcheggi e Magazzini

Rendimento energetico: medio

Numero piani: 5 piani ed oltre

Categoria: quattro stelle

Qualità finiture/impianti: Migliore (nonostante solo una parte delle camere sia stata oggetto di ristrutturazione nell'anno 2009)

Accessibilità cantiere: Normale

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

- ☐ Edificio isolato
- ☐ Edificio in linea
- ☒ Complesso alberghiero

2. Tipologia costruttiva

- ☒ Cemento armato
- ☐ Muratura portante

☒ Presenza ascensore

3. Destinazione interrato

- ☐ Servizi (cucine, lavanderia, ecc.)
- ☒ Parcheggi e/o magazzini
- ☐ Deposito non attrezzato

4. Rendimento energetico

- ☐ Basso
- ☒ Medio
- ☐ Alto
- ☐ Massimo

5. Numero piani

- ☐ Fino a due piani
- ☐ Da tre a quattro piani
- ☒ Cinque piani ed oltre

6. Categoria

- ☐ 1 stella
- ☐ 2 stelle
- ☐ 3 stelle
- ☒ 4 stelle
- ☐ 5 stelle

7. Qualità finiture/impianti

- ☐ Economica
- ☐ Media
- ☒ Migliore

8. Accessibilità cantiere

- ☒ Normale
- ☐ Penalizzante
- ☐ Molto penalizzante

– Tabella 2: output dell'applicativo Cresme –

Utilizzando i dati sopra indicati l'applicativo restituisce valore pari a 1265 €/mq, dove i fattori correttivi endogeni ed esogeni sono stabiliti direttamente dal software in funzione delle caratteristiche indicate.

Come si evince chiaramente dalla tabella a pag.56 della CTU, la superficie lorda inserita non è quella corrispondente alla sola costruzione bensì, viene considerato il valore complessivo del compendio, comprensivo anche delle aree esterne non edificate. Sulla base di quanto sopra il Crn altro non è che il costo di costruzione riferito all'intera superficie commerciale del compendio pignorato. In altre parole dalla tabella di pag. 56 Crn risulta pari a €18.681.115,00 (ottenuto moltiplicando €/mq 1.205 x 15.503 mq). Dividendo l'importo del Crn, pari a €18.681.115, per la superficie lorda del solo costruito, pari a 14.771 mq, si ottiene il valore unitario di costo di costruzione pari a €/mq 1.265. Ne consegue che il costo unitario, pari a €/mq 1.205, altro non è che il costo unitario

rapportato alla superficie lorda dell'intero compendio costituito da aree edificate e non. Tale accorgimento scaturisce dalla necessità di attribuire un valore al terreno che contempli l'intera area oggetto di pignoramento e non solo la superficie di sedime del fabbricato.

Inoltre, rapportando l'importo totale Crn indicato nella tabella di pag.55 della CTU con la consistenza dell'edificio si ottiene un valore unitario arrotondato del costo di costruzione pari a €/mq 1.700 (in linea con il costo di costruzione individuato dal perito della IMD srl riportato nell'allegato B prodotto dal D.E. – vedi pag.9). Del tutto privi di valenza tecnica risultano invece i costi unitari indicati nell'Allegato D, in quanto riferiti ad immobili ubicati in Costa Smeralda, Roma e Milano.

Parimenti non attendibile la stima del costo di costruzione fornita dalla Cosedil, in quanto riferita ad una struttura 4/5 stelle con grado di finitura superiore (domotica e altre caratteristiche delle strutture moderne), nonché la stima fornita da Engel & Völkers in quanto basata su una ipotetica trasformazione dell'esistente struttura a 4 stelle in altra a 5 stelle e successiva presa in carico da parte di Hilton

In merito al deprezzamento adottato nella definizione del valore dell'immobile con il metodo del costo di costruzione deprezzato, come già ampiamente esposto nella CTU, si precisa quanto segue: al costo di costruzione totale (Crn) è stato applicato il deprezzamento necessario in quanto il costo di costruzione totale determinato è riferito al nuovo. Il deprezzamento viene determinato sulla base della vita residua del bene, sulla scorta della vita utile dello stesso (aspetto questo dettagliatamente esposto nella CTU). A tal proposito è stata considerata la vita residua del bene a partire dall'ultimo intervento di ristrutturazione attuato nel fabbricato, peraltro parziale, risalente al 2009, finalizzato alla riqualificazione funzionale, estetica e tecnologica, nonché alla realizzazione di una sala polifunzionale.

Il coefficiente di deprezzamento è stato calcolato sulla base della formula:
$$\left(\frac{\text{vita residua}}{\text{vita utile}} - 1 \right)$$
 che è prassi consolidata considerare nei calcoli estimativi, come confermato da un noto testo di estimo (Marco Simonotti). Sulla base di tale formula viene definito l'abbattimento del costo di costruzione che, come riportato nella CTU, risulta pari a -30%.

Il D.E., in seno alle proprie osservazioni, non comprende che il deprezzamento è applicato al costo di costruzione riferito al nuovo e non è correlato all'attuale stato di

manutenzione del fabbricato. Tale coefficiente, pari al 30%, è utilizzato per attualizzare la costruzione in considerazione della vita residua rispetto a quella utile. Il D.E. confonde tale coefficiente con la “vetustà” del fabbricato ed utilizza erroneamente, per la definizione del coefficiente di deprezzamento, il borsino immobiliare che non è riferito al nuovo, per come riportato nell'applicativo da utilizzare.

Sulla base di quanto precedentemente riportato, si ridetermina il valore della struttura alberghiera oggetto di valutazione come segue:

Destinazione D'Uso	Superficie lorda mq	Crn unitario al mq	Crn	Oneri e Contr.	Progettazione	Utile Impresa	Totale Crn	Vita Utile	Vita Residua	Abbatt. Crn	VCU
Albergo	18641	€ 1.205,00	€ 22.462.405,00	€ 2.246.240,50	€ 1.796.992,40	€ 3.369.360,75	€ 29.874.998,65	50	35	-30%	€ 20.912.499,06
											€ 20.912.499,06
											Valore Arrotondato € 20.912.000,00
											inc. terreno 15% € 3.136.800,00
											Valore Arrotondato € 24.048.800,00

– Tabella 3: determinazione del valore di mercato –

3) **Mancata quantificazione degli arredi e delle stigliature.**

Tale valutazione non è compresa nell'incarico affidato agli scriventi, quindi, l'importo complessivo della struttura è al netto del valore degli arredi e delle stigliature.

4) **Errata mancata inesatta quantificazione delle camere.**

Premesso che i sottoscritti hanno indicato nella propria relazione un numero di camere pari a 189, variamente distinte in doppie, quadruple e suite e che, a seguito di diversa valutazione di alcune quadruple le stesse verranno assunte pari a 187, si passa ora a confutare quanto sostenuto dal D.E. che afferma falsamente che le camere considerate sono solo 172, valore questo riferito al numero delle sole doppie, omettendo di quantificare le quadruple e le suites.

In merito al numero delle camere si riporta la seguente tabella riepilogativa, definita sulla base dei sopralluoghi effettuati dagli scriventi e dalle informazioni e documentazioni fornite dal dott. [REDACTED] e dal tecnico ing. [REDACTED].

La tabella riporta il numero delle camere operative della struttura in uso sia a clienti paganti che al personale della struttura.

PIANO	CAMERA DOPPIA	CAMERA QUADRUPLA	SUITE	TOTALE CAMERE PIANO
Terra ¹	9	4	0	13
Primo	38	2	2	42
Secondo	37	1	3	41
Terzo	39	1	2	42
Quarto	33	1	2	36
Quinto ²			3	3
1°Seminterrato	9	1	0	10
TOTALE	165	10	12	187

– Tabella 4: riepilogo camere per piano –

A supporto della superiore tabella che riporta il numero delle camere per piano, si allegano, a seguire, gli schemi delle camere per piano riportate negli elaborati tecnici forniti dall'ing. [REDACTED] durante i sopralluoghi del compendio ricettivo e riferiti ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto. Lo stesso non ha fornito i dati relativi agli altri piani che sono stati desunti dagli elaborati grafici e da quanto riscontrato in sede di sopralluogo

¹ L'ufficio con bagno al piano terra avente tale destinazione non è computato come camera

² n.3 suite poste equivalenti all'appartamento ubicato al piano quinto. A tal proposito nelle osservazioni alla CTU viene erroneamente evidenziata la presenza di tre suite al piano quinto non conteggiate. Si precisa che a tale quota non sono presenti suite, né tantomeno camere ad uso ricettivo, bensì è presente l'appartamento occupato dal D.E. che ai fini della stima è stato posto equivalente n.3 suite (metodo questo utilizzato anche dall'ing. [REDACTED] nella sua CTU



LEGENDA			
camera a 2 posti letto	camera a 4 posti letto	totale camere	totale posti letto
n° 9	n° 4	n° 13	n° 34
614 622 618 623 619 624 620 625 621	611 615 613 616		

LEGENDA			
camera a 2 posti letto	camera a 4 posti letto	totale camere	totale posti letto
n° 38	camere n° 2 suites n° 2	n° 42	n° 92
101 126 102 127 103 128 104 129 105 130 106 131 108 132 109 133 111 134 112 135 114 136 115 138 116 140 118 141 119 142 122 143 123 144 124 145 125 146	137 107 139 120		

– Tabella n. 5 e n. 6: numero camere piani terra e primo –

LEGENDA			
camera a 2 posti letto	camera a 4 posti letto	totale camere	totale posti letto
n° 37	camera n° 1 suites n° 3	n° 41	n° 90
201 228 202 229 203 230 204 231 205 232 206 233 208 234 209 235 211 236 212 237 214 238 216 240 218 241 222 242 223 243 224 244 225 245 226 246 227	239 207 215 220		

LEGENDA			
camera a 2 posti letto	camera a 4 posti letto	totale camere	totale posti letto
n° 39	camera n° 1 suites n° 2	n° 42	n° 90
301 327 302 328 303 329 304 330 305 331 306 332 308 333 309 334 311 335 312 336 314 337 315 338 316 340 318 341 319 342 322 343 323 344 324 345 325 346 326	339 307 320		

– Tabella n. 7 e n. 8: numero camere piani secondo e terzo –

LEGENDA				
camera a 2 posti letto		camera a 4 posti letto		totale camere
n° 33		camera n° 1	suites n° 2	n° 36
401	426	441	407	n° 78
403	427		420	
404	428			
405	429			
406	430			
409	431			
411	432			
412	433			
414	434			
415	435			
416	436			
418	437			
419	438			
422	439			
423	440			
424	442			
425				

– Tabella n. 9: numero camere piano quarto –

Si sottolinea che il numero complessivo delle camere riportate in tabella è riferito solo a quelle effettivamente utilizzabili ad uso dei clienti paganti e/o del personale della struttura e quindi potenziale fonte di reddito.

Nella relazione di consulenza tecnica depositata sono state considerate 189 camere in luogo delle odierne 187. Tale differenza è dovuta ad un differente conteggio delle doppie e delle quadruple

Sono inoltre presenti **n. 5 camere doppie al piano rialzato**, non in uso poiché obsolete e non agibili ai fini ricettivi. Tali camere non sono state quindi considerate in CTU nella stima della struttura in quanto non producono reddito. Si evidenzia ulteriormente come in origine erano presenti **n.8 camere al piano secondo seminterrato** oggi non più esistenti in quanto demolite. Sono visibili in loco solo i muri perimetrali dell'area originariamente occupata dalle camere e qualche tramezzo (sono stati demoliti quasi tutti i tramezzi ed i servizi ed il volume generato è oggi un open-space è utilizzato come deposito/magazzino).

Se ne deduce come il numero complessivo delle camere, considerandole ipoteticamente tutte operative e funzionanti, risulta pari a 200. Poiché però le 5 camere al piano rialzato e le 8 camere al piano secondo seminterrato non sono operative e non generano quindi reddito, per la determinazione del valore di mercato non sono state considerate nella CTU.

Nelle osservazioni alla CTU il numero delle camere operative viene posto pari a 172 + 25 = 197 (a tal proposito si evidenzia che nella perizia giurata a firma dell'ing. [REDACTED] viene individuato un ulteriore numero di camere, comprensivo di doppie, quadruple e suite, pari a 174).

Il numero di camere riportato nelle osservazioni è da considerarsi quindi errato. In aggiunta il D.E. contesta ai sottoscritti di non avere considerato 25 camere! Tale affermazione è errata in quanto il D.E. considera solo le 172 camere doppie, dimenticando le 5 quadruple e le 12 suite.

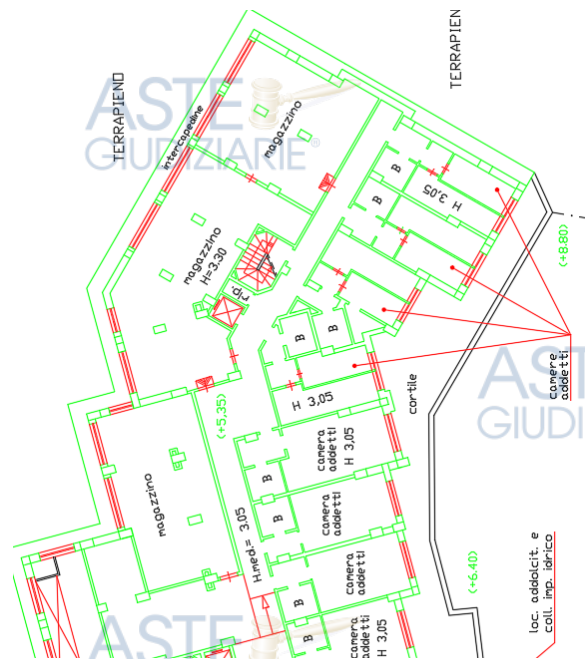
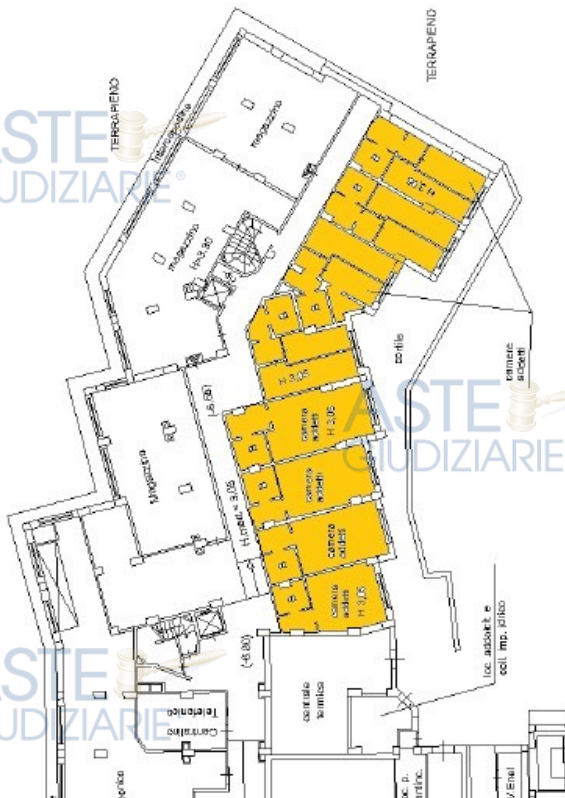
In merito alle 25 camere nelle osservazioni viene riportato quanto segue: *“Invero vi sono ben 25 camere, in uso in parte anche al personale, così suddivise e ripartite: piano -1 ex uffici da rinnovare: vista mare n. 5 – vista giardino n. 3: piano -1 personale: vista mare n. 5 – vista giardino n. 2 lato sud piano rialzato da rinnovare: n. 5 camere: 4 piano 441 – 442): n. 2 camere: 5 piano n. 3 camere suites che non sono state conteggiate”*.

Dalla lettura di quanto sopra emerge che al piano seminterrato vengono allocate ben 10 camere vista mare e ben 5 camere vista giardino. Si sottolinea a tal proposito come non è possibile considerare ad uso ricettivo dei vani aventi destinazione ufficio se non dopo opportuni adeguamenti edili e previo ottenimento di specifico titolo edilizio abilitativo. Sulla base di quanto sopra, ai fini del conteggio delle camere, potranno essere considerate solo quelle autorizzate da specifico titolo edilizio per come riportato nelle planimetrie catastali.

A tale quota devono quindi considerarsi solo le camere riportate nel grafico seguente (**nove doppie ed una quadrupla**). In merito alle camere n.441-442 queste sono già contabilizzate nel piano quarto. In merito alle suite del piano quinto si ribadisce che non sono presenti camere ad uso ricettivo a tale quota bensì l'appartamento in uso all'amministratore della società esecutata, considerato ai fini della stima equivalente a n.3 suite.



– Fig n. 1: Camere al piano primo seminterrato dove in azzurro sono indicate le camere doppie ed in verde quella quadrupla –



– Fig n. 2 e 3: Camere al piano secondo seminterrato nella quasi totalità demolite con individuazione di quelle un tempo utilizzate per come dedotto dal grafico a Dx fornito dall'ing. A. Pennisi



– Foto n. 11 e 12: Area in origine occupata dalle stanze al piano secondo seminterrato –



– Foto n. 13 e 14: Area in origine occupata dalle stanze al piano secondo seminterrato –

Le cinque camere al piano rialzato sono ad oggi non utilizzabili.

Ai fini della valutazione della struttura verranno quindi considerate le seguenti camere:

165 camere doppie

10 camere quaduple

12 suite (9 + 3 equivalenti all'appartamento del piano quinto).

Si ribadisce come il numero delle camere riportato in CTU, pari a 189 non risulta errato ma deriva da una diversa distribuzione tra le quaduple e le doppie.

In merito ai giorni di apertura della struttura i sottoscritti assumono 183 giorni effettivi, e non 180 come indicato dal D.E.

A tal proposito si osserva che, con riferimento alle tabelle riportate a pag. 71 della CTU [REDACTED], strumentalmente non fornite ai sottoscritti, la percentuale di occupazione considerata nelle suddette tabelle è inferiore a quella utilizzata dai sottoscritti e posta uguale al 65%, se pur per soli sei mesi all'anno. Infatti, come desumibile presso il sito web della struttura alberghiera in esame, vi è disponibilità di camere solo per gli interi mesi di maggio, giugno, luglio e agosto e parte del mese di aprile e settembre. (N.B. le date in cui la struttura è disponibile sono evidenziate in verde). Pertanto il dato impiegato come numero di giorni di apertura della struttura, pari a 183 giorni/anno è in linea con le reali tabelle di occupazione riportate a pag. 71 della CTU [REDACTED] ove la media di occupazione annuale delle camere oscilla tra il 25% e il 27%, mentre i sottoscritti hanno assunto una percentuale di occupazione potenziale pari al 65% per 183 giorni/anno, mediamente confrontabile con quella reale.

Nella sottostante tabella sono riportati i giorni di apertura del mese di settembre. Inoltre dal sito della struttura si rileva che non è possibile effettuare prenotazioni per i mesi successivi a settembre.

ASTE GIUDIZIARIE® < SETTEMBRE 2025 >						
LUN	MAR	MER	GIO	VEN	SAB	DOM
25	26	27	28	29	30	31
01	02	03	04	05	06	07
08	09	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	01	02	03	04	05

– Tabella n. 11 giorni apertura per il mese di settembre –

Strumentale appare quanto sostenuto dal D.E., che esegue il calcolo del reddito lordo utilizzando per 235 giorni, equivalenti a circa 8 mesi, senza specificare di quali mesi

trattasi, un coefficiente di occupazione pari al 65% in contrasto con la reale percentuale di occupazione della struttura. *L'Hotel sarà pur aperto per più giorni all'anno, ma con una percentuale di occupazione minima!*

In base a quanto riportato ai punti precedenti, si ottiene il seguente valore utilizzando il metodo di capitalizzazione del reddito:

Reddito camere

$$\begin{aligned} \text{RC} &= 165 \times 65\% \times 183 \times 189,40 \text{ €} + 10 \times 65\% \times 183 \times 284,10 \text{ €} + 12 \times 65\% \times 183 \times 493,44 \text{ €} \\ &= 4.759.579,66 \text{ €} \end{aligned}$$

Introiti accessori

$$\text{RA} = 0,20 \times \text{RC} = 951.915,93 \text{ €}$$

$$\text{RL} = \text{RC} + \text{RA} = 5.711.495,59 \text{ €}$$

$$\text{RN} = 0,25 \times \text{RL} = 1.427.873,90 \text{ €}$$

$$\text{V} = 20.398.198,57 \text{ €}$$

Si ottiene quindi il valore finale

$$(\text{€ } 24.048.800,00 + \text{€ } 20.398.198,57) / 2 = \text{€ } 22.223.499,29,$$

che corrisponde ad un valore unitario al metro quadrato pari a 1.192 €/mq

Effettuando la detrazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate e di un ulteriore 15%, si ottiene il valore dell'Hotel Santa Tecla Palace, pari a € 18.881.474 a cui deve essere sommato il valore dell'Hotel Teclina stimato € 1.000.000,00 – 15% × € 1.000.000 = € 850.000 per cui il valore del compendio pignorato arrotondato risulta complessivamente pari a

€ 20.000.000

valore della struttura alberghiera ante riduzione

$$\text{€ } 22.223.499,29 + \text{€ } 1.000.000,00 = \text{€ } 23.223.499,29$$

In merito alla riduzione applicata del 15% questa è espressamente richiesta dal mandato (...considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato).

5) Note CTU ing. [REDACTED]

Con riferimento alla relazione di consulenza tecnica redatta dall'ing. [REDACTED] che il D.E. considera come riferimento assoluto, oltre a quanto evidenziato in merito al calcolo della superficie commerciale, i sottoscritti rilevano, loro malgrado, quanto segue.

Appare discutibile la scelta effettuata dal suddetto tecnico ove assume come comparabili i dati relativi a due strutture alberghiere non identificate e non più reperibili tra gli annunci del settore (v. pag. 72 e 73), peraltro già utilizzati in altra CTU redatta dal medesimo tecnico, inerente l'hotel Marina Palace di Aci Castello (v. Allegato 1) e depositata in data 03.02.2023 e quindi oltre due anni orsono e non più attendibili.

Inoltre il suddetto tecnico sbaglia completamente la scelta del tasso di capitalizzazione che assume pari al 3,5%. Infatti l'acquisto di un hotel è un investimento ad alto rischio e il tasso va correttamente assunto tra il 6,5% e il 7,5% (si sottolinea a tal proposito come in ambito residenziale viene applicato in genere un tasso di capitalizzazione del 4%, quindi è stato utilizzato nel caso specifico un tasso inferiore a quello applicato in ambito residenziale che costituisce un investimento meno rischioso). Assumendo un corretto tasso di capitalizzazione e ipotizzando i dati di input corretti il CTU [REDACTED] avrebbe ottenuto un valore arrotondato dell'Hotel Santa Tecla Palace pari a € 16.183.000.

CONCLUSIONI

In conclusione i sottoscritti CTU hanno determinato per l'intero compendio Hotel Santa Tecla Palace, in conseguenza delle rettifiche scaturite dalla presente relazione, un valore pari a € 20.000.000 che corrisponde al un valore unitario (riferito ad una superficie commerciale dell'intero compendio 18.641 mq l'Hotel S. Tecla + 646 mq l'Hotel Teclina = 19.287 mq) pari a **1.037 €/mq**.

A riprova della correttezza del valore stimato si riportano i valori a base d'asta o di aggiudicazione relativi ad altre strutture a quattro stelle simili a quella in oggetto, ubicate nel raggio di 25 km dal complesso immobiliare staggito:

- Hotel Marina Palace, Via Provinciale, 1, 95126 Aci Castello (CT) frazione Aci Trezza CT,

Valore stimato € 2.230.000 per una superficie commerciale³ pari a mq 3.715

Valore unitario **600 €/mq**

³ Desunta dai dati riportati in perizia

L'Hotel è in vendita dal 31.07.2023 (data del primo incanto) ed il prezzo a base d'asta è sceso a 1.100.000⁴ € per la già fissata asta del 28.05.2025 con un valore unitario inferiore a **296 €/mq**

(v Allegato 1)

- Grand Hotel Yachting Palace, via dei Marinai, 7 95018 Riposto (CT)

Valore stimato € 5.225.000 per una superficie commerciale pari a mq per 4.800

Valore unitario **1.088 €/mq**

L'Hotel è in vendita dal 21.12.2023 (data del primo incanto) ed il prezzo a base d'asta è sceso a 2.486.250 € per la già fissata asta del 14.05.2025 con un valore unitario pari a **518 €/mq**

(v Allegato 2)

- Hotel Villa del Bosco, Via del Bosco, 62 – 95025 Catania

posto in vendita in data 05.06.2024 per un prezzo non inferiore a € 1.750,00 per una superficie commerciale pari a 2.635 mq.

Valore unitario **664 €/mq**

(v Allegato 3)

È evidente che il valore unitario stimato dai sottoscritti è di gran lunga superiore a quello inerente le strutture sopra descritte.

Ad ulteriore riprova della correttezza del valore stimato è il fatto che la frazione di Santa Tecla non ha nulla a che vedere con la città di Taormina dove l'Hotel Villa Greta, ubicato in via Leonardo da Vinci, 46 98039 Taormina (ME), con una superficie commerciale pari a 2.300 mq, è messo in vendita nel libero mercato a € 3.990.000 e quindi con un valore unitario pari a **1.735 €/mq**. Tale valori è inoltre al lordo del margine di trattativa quantificato in non meno del 10% (si evidenzia infine come il valore unitario degli immobili decresce all'aumentare della consistenza, quindi maggiore è la consistenza della struttura come il caso del compendio staggito minore è il valore unitario a questi riferito).

Pertanto il valore indicati dagli altri periti del D.E. e dal CTU [REDACTED] risultano eccessivi.

⁴ Tale importo comprende in realtà anche la corte al piano terra, le botteghe, i beni strumentali e le licenze d'uso