PREMESSA **4**

MANDATO **4**

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE **4**

SEZIONE 1: **6**

IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE RICETTIVA-ALBERGHIERA POSTO A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA , RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 17 CATEGORIA D/2 -RENDITA EURO 95.607,00.- **6**

ENTE URBANO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 5.082,00 AL NCEU FOGLIO 2 PARTICELLA 1078 ..... **6**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI 6
2. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA DELL'INTERA STRUTTURA ALBERGHIERA 89
3. DOTAZIONE IMPIANTISTICA 93
4. CONDIZIONE DI MANUTENZIONE 93
5. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE 94

ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA 94
IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E L'APPROCCIO VALUTATIVO 94

SEZIONE 2: **102**

- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 12 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 79,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 99,0-RENDITA EURO 1.183,20...*** **102**

- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 13 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 56,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 72,0-RENDITA EURO 838,73. ....*** **102**

- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 14 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 45,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 61,0-RENDITA EURO 673,98.....*** **102**

- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 15 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 54,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 72,0-RENDITA EURO 808,77. ....*** **103**

- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 16 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 33,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 45,0-RENDITA EURO 494,25. ....*** **103**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI 103
ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA DELLE CINQUE BOTTEGHE INGLOBANTE ANCHE LA STRUTTURA ALBERGHIERA 140
STIMA ECONOMICA DELLE BOTTEGHE **143**
SEZIONE 3: **149**
LOTTO DI TERRENO CENSITO AL NCT DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1286 DI QUALITÀ "VIGNETO" DI CLASSE 1° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 304,0 CON REDDITO DOMENICALE DI € 2,98 E REDDITO AGRARIO DI € 1,81 ..... **149**
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI 149
ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA **152**
SEZIONE 4: **153**
LOTTO DI TERRENO CENSITO AL NCT DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1287 DI QUALITÀ "VIGNETO" DI CLASSE 1° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 169,0 CON REDDITO DOMENICALE DI € 1,66 E REDDITO AGRARIO DI € 1,00 ..... **153**
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI 153
ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA **156**
NOTE DA PARTE DEL CTU 157
MODALITÀ DI VENDITA 157
SEZIONE 1: **157**
IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE RICETTIVA-ALBERGHIERA POSTO A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA , RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 17 CATEGORIA D/2 -RENDITA EURO 95.607,00.- **157**
ENTE URBANO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 5.082,00 AL NCEU FOGLIO 2 PARTICELLA 1078 ..... **157**
VALORE DI STIMA € 2.230.000,00 ..... **157**
SEZIONE 2: **157**
- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 12 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 79,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 99,0-RENDITA EURO 1.183,20*** ... **157**
- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 13 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 56,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 72,0-RENDITA EURO 838,73.*** **157**
- ***IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 14 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 45,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 61,0-RENDITA EURO 673,98..... 157

- *IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 15 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 54,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 72,0-RENDITA EURO 808,77.* 158

- *IMMOBILE NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE BOTTEGA POSTO A PIANO TERRA CON ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DAL CIVICO 1 DELLA VIA PROVINCIALE NEL COMUNE DI ACI CASTELLO (CT) NELLA FRAZIONE DI ACI TREZZA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1078 SUB. 16 CATEGORIA C/1- CLASSE 3°- CONSISTENZA MQ. 33,0 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 45,0-RENDITA EURO 494,25.* 158

VALORE DI STIMA € 422.000,00 158

SEZIONE 4:..... 158

LOTTO DI TERRENO CENSITO AL NCT DEL COMUNE DI ACI CASTELLO AL FOGLIO 02 PARTICELLA 1287 DI QUALITÀ "VIGNETO" DI CLASSE 1° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 169,0 CON REDDITO DOMENICALE DI € 1,66 E REDDITO AGRARIO DI € 1,00 158

VALORE DI STIMA € 900,00 158

ELENCO ALLEGATI 159

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. CASSANITI

Procedura fallimentare n. 110/2022 R.G.

Fallimento N. 110/2022 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 110/2022 r.g

Premessa

In data 25/10/2022, il Giudice Dott. Cassaniti, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare di cui in oggetto. Dopo aver ricevuto il mandato, il sottoscritto comunicava al curatore avv. Stefano Grande, di essere disponibile nell'immediato ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. Il sottoscritto ha eseguito svariati sopralluoghi. In occasione del sopralluogo del 22/12/2022 il sottoscritto redigeva apposito verbale alla presenza del proprio collaboratore, del direttore della struttura alberghiera e della responsabile amministrativa della società che gestisce la struttura ricettiva denominata "[redacted]". In tale occasione dopo corpose indagini metriche, fotografiche oltre che visive, le operazioni di rilievo venivano ultimate.

(vedere allegato 1. Verbale di sopralluogo del 22/12/2022)

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice della procedura fallimentare sottopone all'esperto il seguente quesito:

- Procedere alla stima degli immobili appresi al Fallimento nonché degli impianti allocati nella struttura alberghiera "Marina Palace Hotel".

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

In base a quanto riportato nel mandato, i beni sottoposti alla presente valutazione sono:

1) **immobile non residenziale a destinazione ricettiva-alberghiera posto a piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza,**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.-

Ente Urbano della superficie di mq. 5.082,00 al NCEU foglio 2 particella 1078

2) **immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza,** riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 12 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 79,0 Superficie catastale totale mq. 99,0-rendita Euro 1.183,20.

3) **immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza,** riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 13 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 56,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 838,73.

4) **immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza,** riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 14 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 45,0 Superficie catastale totale mq. 61,0-rendita Euro 673,98.

5) **immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza,** riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 15 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 54,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 808,77.

6) **immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza,** riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 16 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 33,0 Superficie catastale totale mq. 45,0-rendita Euro 494,25.

7) **Lotto di terreno** censito al NCT del Comune di Aci Castello al Foglio 02 particella **1286** di qualità "Vigneto" di classe 1° della superficie di mq. 304,0 con reddito domenicale di € 2,98 e reddito agrario di € 1,81

8) **Lotto di terreno** censito al NCT del Comune di Aci Castello al Foglio 02 particella 1287 di qualità "Vigneto" di classe 1° della superficie di mq. 169,0 con reddito domenicale di € 1,66 e reddito agrario di € 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SEZIONE 1:

Immobile non residenziale a destinazione ricettiva-alberghiera posto a piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza , riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.-

Ente Urbano della superficie di mq. 5.082,00 al NCEU foglio 2 particella 1078

1. Identificazione dei beni

- ***Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo***

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona periferica e residenziale (codice zona Agenzia delle entrate D/1) del Comune di Aci Castello nella frazione di Acitrezza (CT) a pochi passi dal mare ed in corrispondenza del civico 1 della Via Provinciale e nella fattispecie in corrispondenza del bivio tra la Via Provinciale e la SS 114 che collega la città di Catania con la città di Acireale. Esso rappresenta un edificio a destinazione ricettiva alberghiera trattandosi di un Hotel classificato a quattro stelle ed è costituito da più elevazioni fuori terra ed una elevazione entro terra di pertinenza dell'immobile essendo che l'edificio ospita un ulteriore piano entro terra e precisamente il secondo piano entro terra destinato interamente a parcheggio ed appartenente ad altra ditta proprietaria.

Figura 1- Visualizzazione satellitare dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

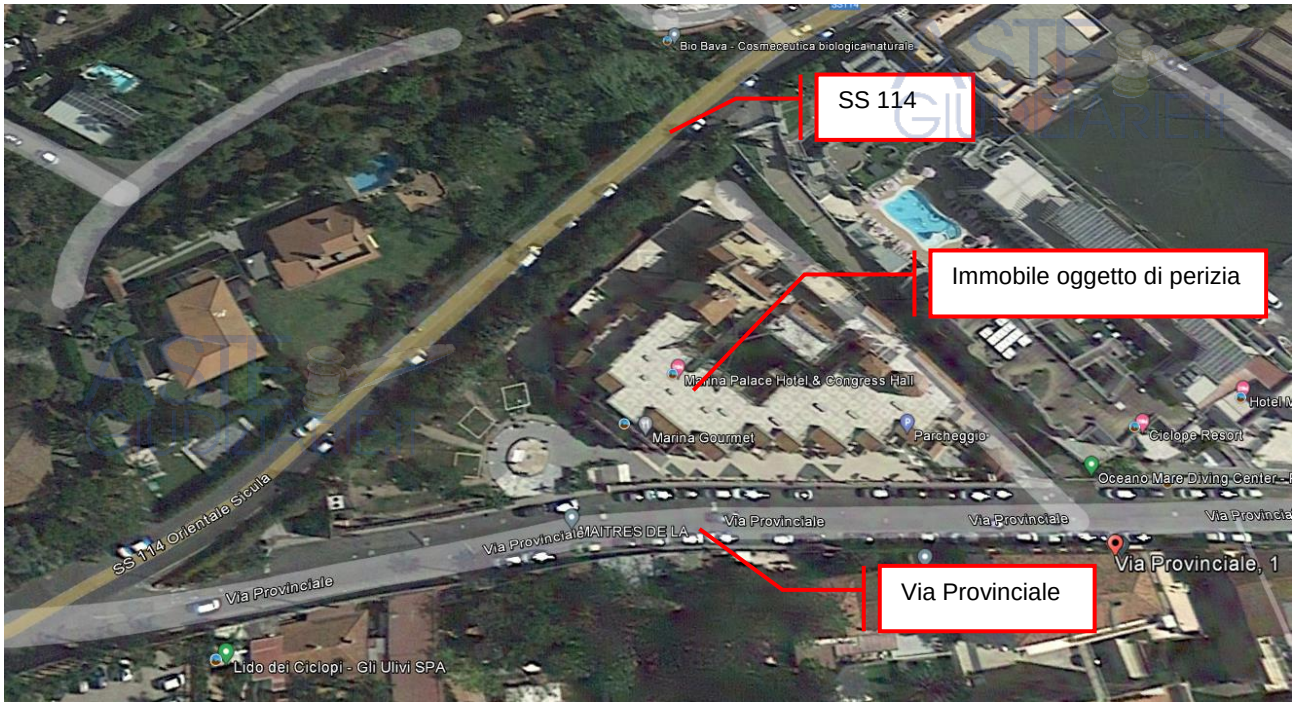


Figura 2- Visualizzazione satellitare ingrandita del sito e dell'immobile

Figura 3- Visualizzazione delle zone e fasce OMI ed individuazione dell'immobile oggetto di perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

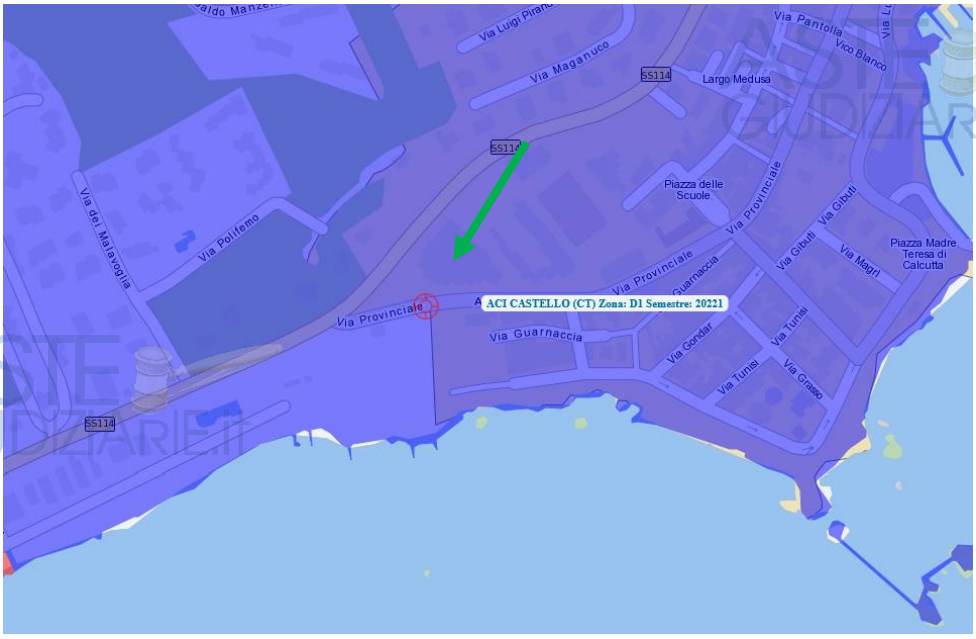


Figura 4- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante l'immobile oggetto di valutazione

L'edificio nella sua globalità è censito al NCEU foglio 2 particella 1078 ed è costituito partendo dal livello di piano più basso verso quello più l'alto da:

1. Un piano secondo sottostrada destinato a parcheggio ed appartenente ad altra ditta proprietaria e censito al NCEU foglio 2 particella 1078 sub 5;
2. Un piano primo sottostrada, un piano terra con relativa corte, un piano primo e secondo ed un piano terzo che rappresenta la copertura dell'immobile, avente accesso pedonale al civico 1 della Via Provinciale e ingresso carrabile posto in sequenza dove insiste, dopo il cancello, una scivola che conduce sia al piano primo sottostrada e sia al piano secondo sottostrada. Tale immobile descritto in tale punto 2. Ed oggetto della presente relazione è censito al NCEU foglio 2 particella 1078 sub.17 e rappresenta l'albergo propriamente detto. L'immobile a piano terra è inoltre servito anche da un ulteriore entrata carrabile con ingresso sempre dalla Via Provinciale ed a servizio proprio della struttura alberghiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 5- Visualizzazione della struttura alberghiera da valutare nella presente perizia

Figura 6- Visualizzazione della scivola carrabile comune sia alla struttura alberghiera e sia al parcheggio posto al piano secondo sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 7- Visualizzazione della composizione dell'edificio e della struttura alberghiera

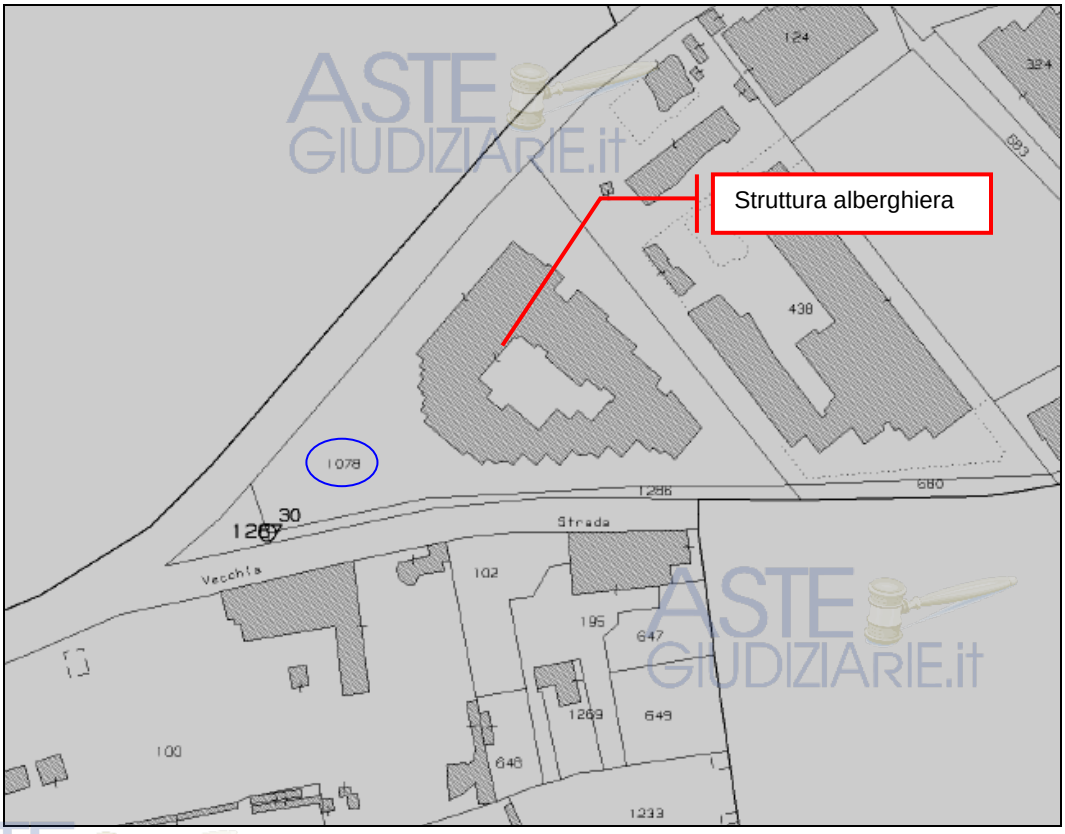


Figura 8- Visualizzazione dello stralcio di mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio è costituito da diverse unità immobiliari e relative pertinenze, beni comuni non censibili. All'interno della struttura sono presenti beni comuni non censibili sia all'immobile posto al piano secondo sottostrada individuato col sub 5 e sia alla struttura alberghiera individuata col sub 17. Tali beni comuni non censibili individuati catastalmente con il sub. 4 rappresentano scivole carrabili, impianti comuni, ascensori, scale ecc….

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/11/2022
Ora: 10:35:29
Numero Pratica: T36161
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ACI CASTELLO		2	1078		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via provinciale	1	S2 - S1-T - 1-2	3		B.C.N.C. SCALA, ASCENSORI, SCIVOLA E IMPIANTI, AI SUB 5 E 11
5	via provinciale	1	S2			PARCHEGGIO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	via provinciale (aci trezza)	1	T			NEGOZIO
13	via provinciale (aci trezza)	1	T			NEGOZIO
14	via provinciale (aci trezza)	1	T			NEGOZIO
15	via provinciale (aci trezza)	1	T			NEGOZIO
16	via provinciale (aci trezza)	1	T			NEGOZIO
17	via provinciale (aci trezza)	1	S1-T - 1-2 - 3			ALBERGO

Figura 9- Visualizzazione dell'elenco dei subalterni catastali presenti nell'edificio contraddistinto con la particella 1078

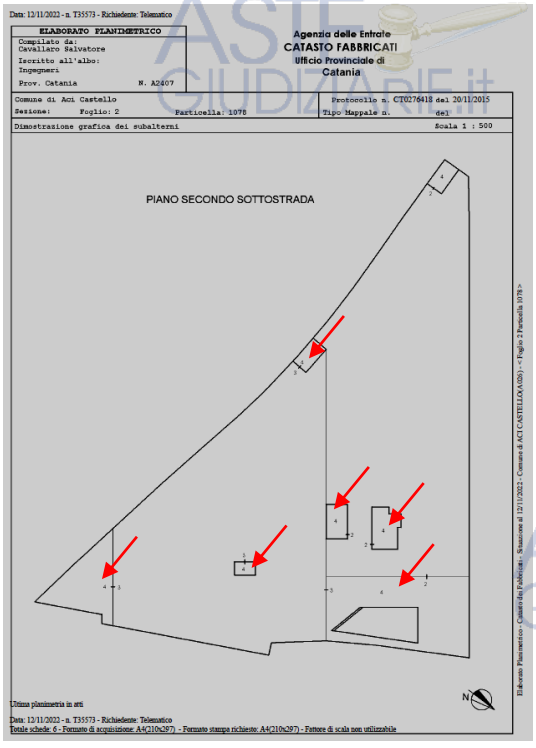


Figura 10- Visualizzazione nell'elaborato planimetrico catastale del piano secondo sottostrada, dei beni comuni non censibili individuati col sub 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

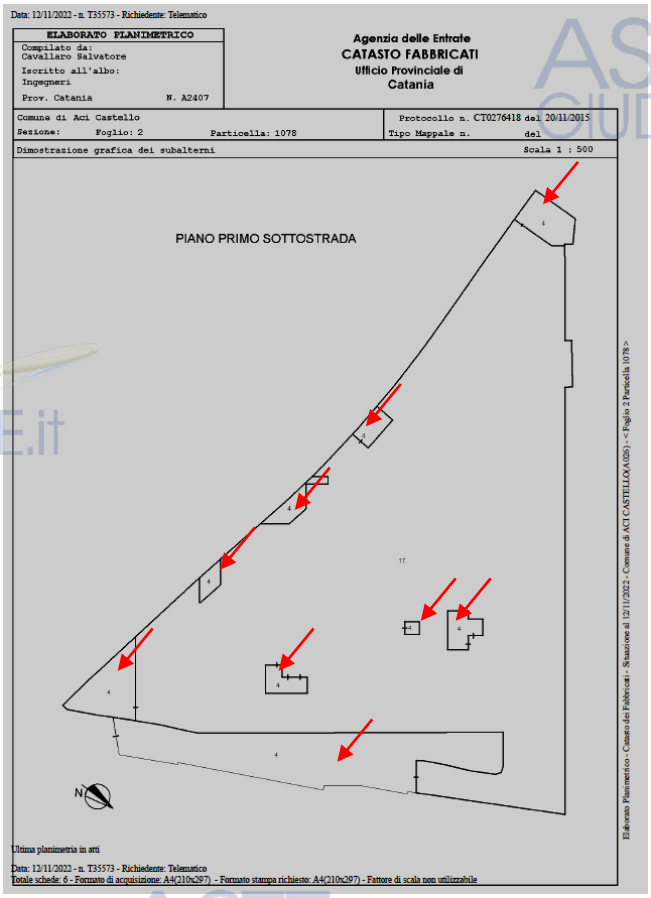


Figura 11- Visualizzazione nell'elaborato planimetrico catastale del piano primo sottostrada, dei beni comuni non censibili individuati col sub 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

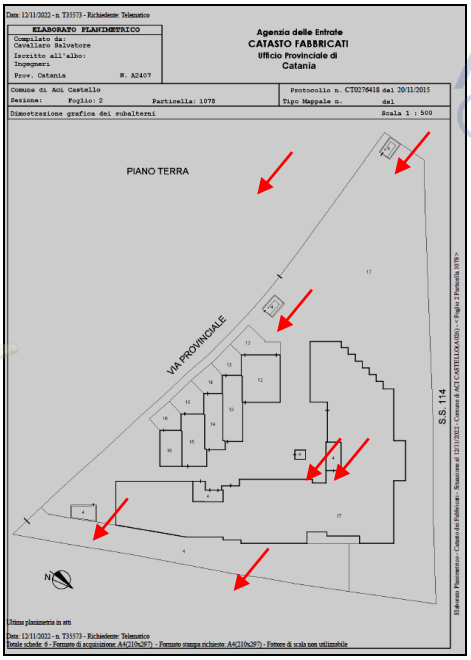


Figura 12- Visualizzazione nell'elaborato planimetrico catastale del piano terra, dei beni comuni non censibili individuati col sub 4

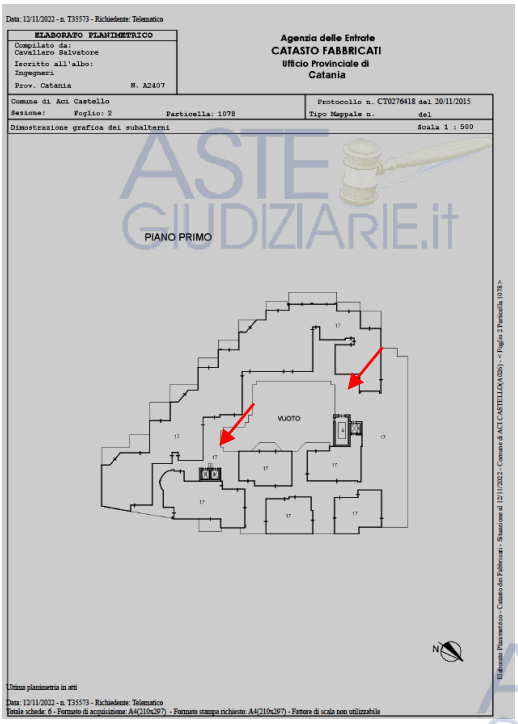


Figura 13- Visualizzazione nell'elaborato planimetrico catastale del piano primo, dei beni comuni non censibili individuati col sub 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

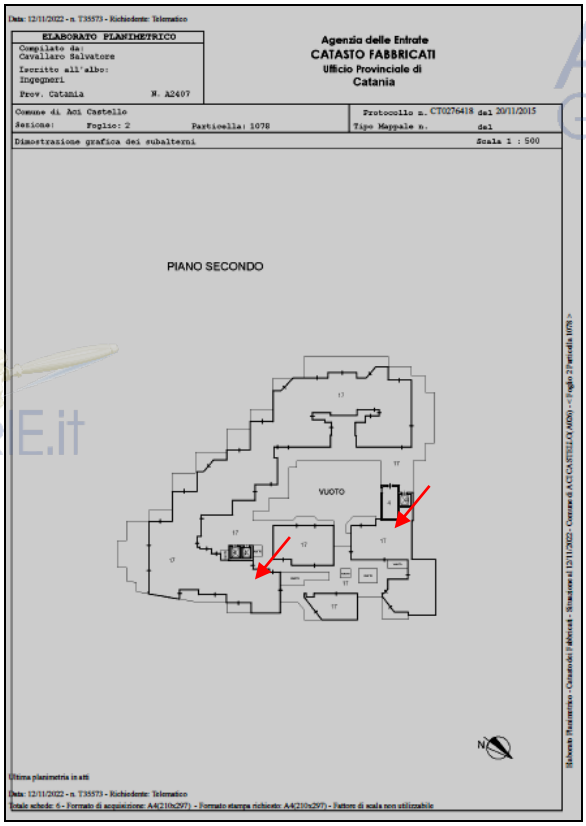


Figura 14- Visualizzazione nell'elaborato planimetrico catastale del piano secondo, dei beni comuni non censibili individuati col sub 4

Si sottolinea che gli impianti, scale ed ascensori che consentono di raggiungere il piano terzo sono invece pertinenza esclusiva del sub 17

(vedere allegato 2. Copia dell'elenco subalterni catastali ed elaborato planimetrico)

Trattasi di una struttura in conglomerato cementizio armato realizzata nei primi anni novanta e quindi dopo l'entrata in vigore della legge sismica.

Le condizioni di manutenzione dell'edificio sono mediocri, essendo che esso necessita di interventi cospicui di manutenzione e risanamenti strutturali a seguito ammaloramento a seguito infiltrazioni d'acqua, sia degli intonaci e sia della struttura portante verticale ed orizzontale (frontalini, pilastri, solai ecc…).

In relazione al mandato ricevuto il sottoscritto dopo aver illustrato in dettaglio le caratteristiche dell'intero edificio inglobando anche beni non oggetto della presente relazione, di seguito focalizzerà l'attenzione ai beni oggetto della presente relazione.

Descrizione della struttura alberghiera

Trattasi di una struttura alberghiera denominata "Marina Palace Hotel" a quattro stelle nel cuore di Acitrezza frazione di Aci Castello (CT) a pochi passi dal mare e dalle bellezze storiche che fanno di Acitrezza un luogo conosciuto nel mondo.

Aci Trezza, in siciliano Trizza, frazione di Aci castello, in provincia di Catania è un borgo marinaro fondato nel 600. Il paese, che oggi conta circa 5mila abitanti, si affaccia sul mar Ionio dinanzi al piccolo arcipelago

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle isole dei Ciclopi. Attorno a queste isole sorgono proprio le prime leggende e miti su Aci Trezza. Le isole dei Ciclopi, infatti, denominate così a causa della leggenda del ciclope Polifemo, sono comunemente definite anche Faraglioni. L'arcipelago delle Isole Ciclopi, che costituisce oggi un'area marina protetta, è composto dall'Isola Lachea, faraglione Grande, faraglione Piccolo e altri quattro scogli disposti ad arco. Tra il faraglione Grande e quello Piccolo in realtà ci starebbe anche il faraglione Di mezzo. Alle spalle poi dell'isola Lachea sorge lo scoglio del Monaco, mentre tra l'isola e il faraglione Grande sorgono lo scoglio detto la Longa e la Pitrudda. Oltre alle isole dei Ciclopi esistono molti altri scogli che rientrano nella Riviera dei Ciclopi su cui si affaccia Aci Trezza, molti dei quali portano dei nomi bizzarri. L'isolotto è un grande scoglio che si trova vicino alla riva in prossimità della Piazza Bambini del Mondo, frequentatissimo dai bagnanti. Accanto a questo sorge la Testa del Mostro. Seguono lo Scoglio delle Cozze situato al largo, all'estremità sud d'Acitrezza; il Letto della Zita, chiamato così per la comodità che dava ai bagnanti che vi giungevano. Altri sorgono nella zona nord del paese famosa per la gran quantità di scogli che vi si trovano, ecco i nomi di alcuni di questi: lo scoglio dei tuffi, lo scoglio delle onde, lo scoglio pirata, lo scoglio balena, lo scogli dell'amore, scoglio poltrona, la praca.

In relazione alla sua storia, la vocazione di Acitrezza è andata sempre più affermandosi nel settore del turismo, offrendo al mercato innumerevoli offerte in alberghi e strutture ricettive anche di notevole importanza.

La struttura alberghiera è costituita da tre elevazioni fuori terra oltre ad una copertura a terrazza a piano terzo ed un piano primo sottostrada.

PIANO TERRA

Si accede dalla Via Provinciale o mediante ingresso pedonale posto in posizione pressochè centrale rispetto alla struttura in elevazione o mediante ingresso carrabile quest'ultimo presente in numero pari a due di cui uno di pertinenza esclusivo della struttura alberghiera ed uno in comune con l'immobile posto a piano secondo sottostrada. Gli ingressi sono scoperti e si sviluppano come segue andando da ovest verso est:

1. ingresso carrabile di pertinenza esclusiva che consente di raggiungere sia la corte esterna della struttura a piano terra in parte pavimentata ed in parte a giardinetto e sia la struttura alberghiera nel suo corpo di fabbrica e da qui anche ai beni comuni non censibili (sub 4);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 15- Visualizzazione dell'ingresso carrabile di pertinenza della struttura alberghiera

Figura 16- Aree carrabili interne alla corte di pertinenza della struttura alberghiera che si dipartono dall'ingresso carrabile di pertinenza posto ad ovest

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

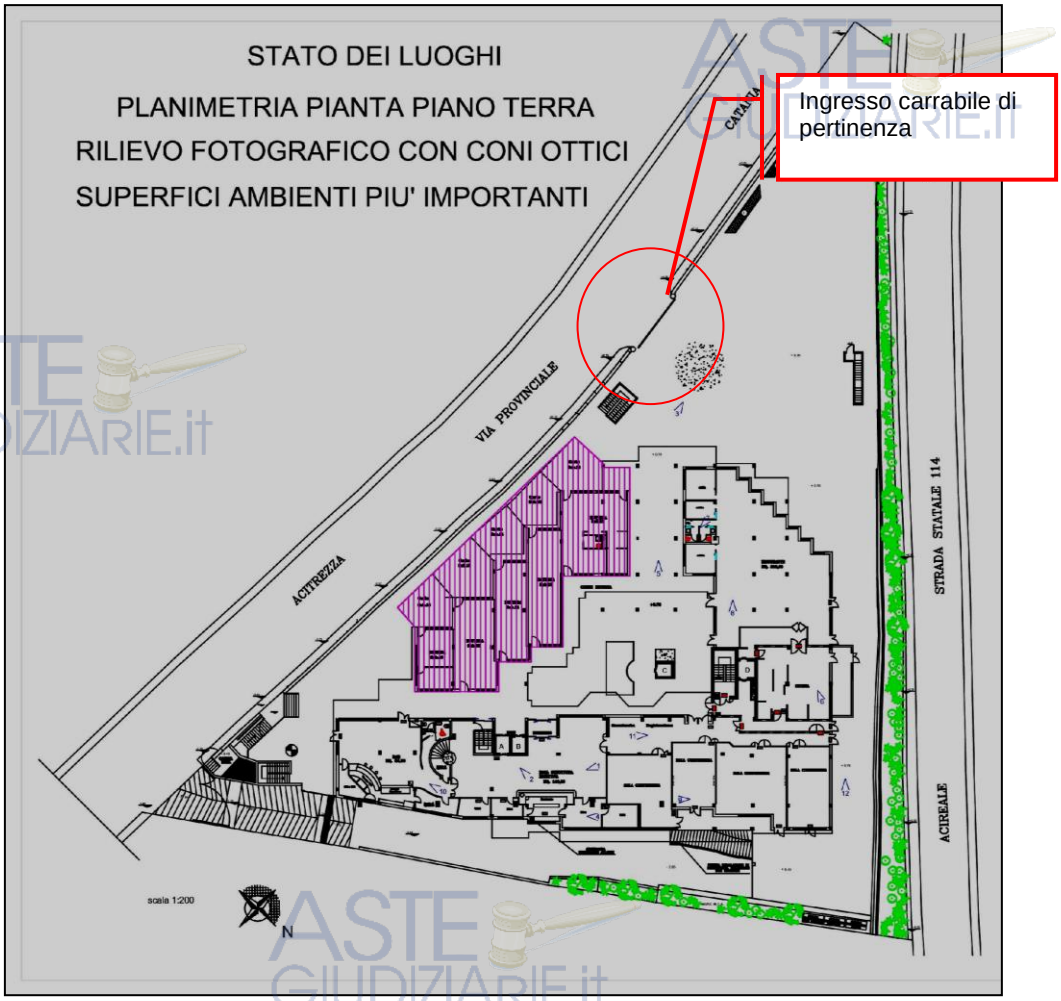


Figura 17- Visualizzazione nella planimetria reale del piano terra, dell'ingresso carrabile di pertinenza della struttura alberghiera

2. ingresso pedonale di pertinenza esclusiva che consente di raggiungere tutte le aree a piano terra della struttura alberghiera, i beni comuni non censibili (sub 4), le botteghe a piano terra contraddistinti con altri differenti subalterni e costituenti altre unità immobiliari, i diversi livelli della struttura alberghiera;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 18- Visualizzazione dell'ingresso pedonale di pertinenza della struttura alberghiera

Tale ingresso si diparte dalla strada pubblica in corrispondenza del marciapiede. Si fa presente che la struttura alberghiera risulta comunque sopraelevata rispetto alla strada pubblica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

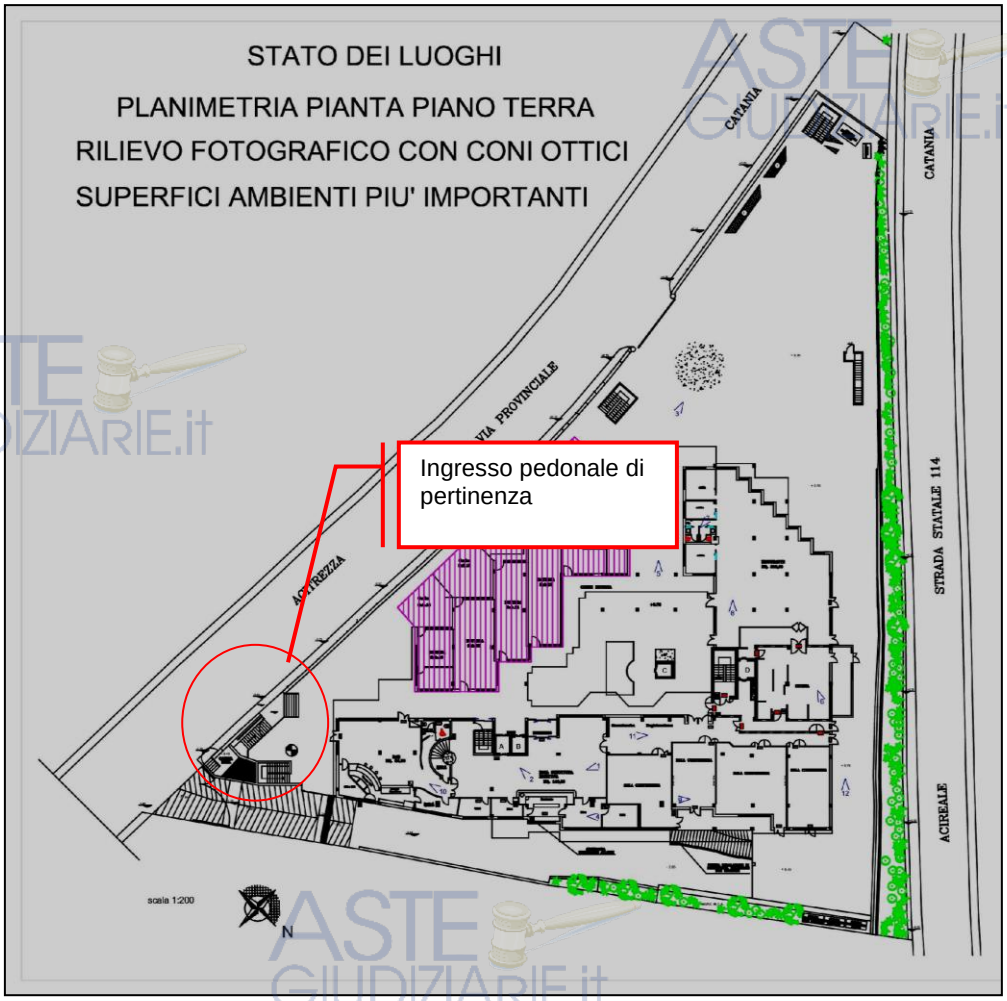


Figura 19- Visualizzazione nella planimetria reale del piano terra, dell'ingresso pedonale di pertinenza della struttura alberghiera

3. ingresso carrabile in comune con il sub.5 che costituisce l'immobile destinato a parcheggio posto al secondo piano sottostrada ed appartenente ad altra ditta proprietaria. Dall'ingresso posto lungo la Via Provinciale si diparte la scivola pavimentata in conglomerato cementizio armato che conduce dapprima al piano primo sottostrada e da qui al piano secondo sottostrada;

Tale ingresso si diparte dalla strada pubblica in corrispondenza del marciapiede.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

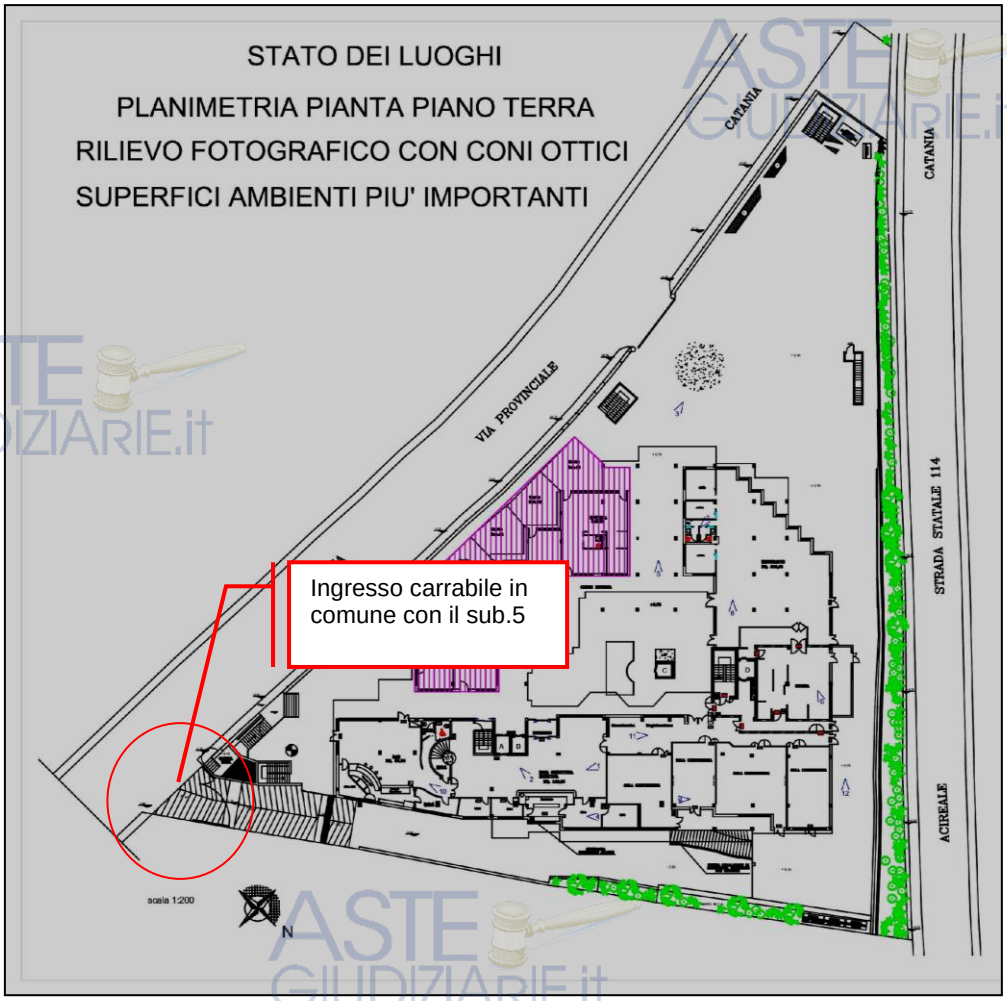


Figura 20- Visualizzazione nella planimetria reale del piano terra, dell'ingresso carrabile in comune con il sub 5

Entrando dall'ingresso pedonale scoperto ci si imbatte dapprima in una terrazza scoperta e da qui percorrendo da sud verso nord, ci si imbatte in un corridoio coperto che conduce all'atrio principale della struttura alberghiera totalmente pavimentato. Su tale atrio si affaccia sia la struttura alberghiera propriamente detta con tutte gli ambienti più importanti e sia un gruppo di cinque botteghe costituenti unità immobiliari oggetto sempre della presente relazione ma indipendenti catastalmente, botteghe che pur possedendo una propria identità sono legate funzionalmente alla struttura alberghiera.
Descrivendo la struttura coperta da sud verso nord ritroviamo:

- un locale bar con i relativi servizi ed accessori;
- Una ampia Hall con reception, uffici di direzione ed ambienti connessi;
- Un ampio disimpegno che conduce mediante corridoio successivo verso la cucina ed alle sale conferenze, in parte destinato a guardaroba ed in parte alla registrazione delle presenze a servizio delle sale conferenze e meeting;
- N. 4 sale conferenze tutte tramezzate e divise l'una dall'altra mediante pannelli apribili a fisarmonica così da poter anche ottenere sale uniche a seconda della richiesta. Tali sale sfociano lungo il prospetto est su terrazze e comunque in ambienti aperti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Cucina molto ampia e con un ambiente esterno chiuso con struttura amovibile in cui è presente il locale forno;
- Ristorante posto ad ovest della cucina prospettante sia sulla corte a giardinetto posta ad ovest e sia a nord in cui è presente un camminamento confinante con un muro reggente l'infrastruttura stradale denominata SS 114;

- Area pedonale esterna in parte coperta ed in parte scoperta che costituisce l'atrio interno della struttura alberghiera che prospetta con la stessa struttura o con le botteghe a piano terra. Da tale atrio nella parte coperta posta ad ovest, si accede alla corte esterna in parte pavimentata ed in parte a giardinetto che costituisce l'intera corte di pertinenza della struttura alberghiera e nella fattispecie la particella 1078 nella parte non coperta da immobili. Su tale area insistono i beni comuni non censibili sia alla struttura alberghiera che al parcheggio posto al secondo piano entro terra e sia i servizi ed impianti a servizio della struttura alberghiera come le centrali dell'impianto di condizionamento, idrico ecc…. In corrispondenza dell'area a piano terra tra l'ingresso pedonale dalla via provinciale e l'ingresso carrabile posto ad est ritroviamo la cabina elettrica dell'Enel.

In corrispondenza dell'atrio esterno e dei camminamenti scoperti, ritroviamo sia le scale scoperte che dal piano terra consentono di raggiungere i livelli di piano sottostrada e sia gli ascensori che anch'essi collegano il piano terra ai diversi livelli di piano in elevazione e nei livelli sottostrada.

La superficie coperta del piano terra della struttura alberghiera è di circa mq. 1.221,00, mentre la superficie coperta della corte esterna pavimentata a ridosso della struttura alberghiera coperta è di circa mq. 600,00. Si sottolinea che la superficie totale del lotto di terreno contraddistinto con la particella 1078 al lordo della superficie coperta destinata alla struttura alberghiera, alle botteghe ed alle aree esterne comprese quelle in comune con altro immobile appartenente al piano secondo sottostrada misura circa mq. 5.082,00.

(vedere allegato 3. Elaborato grafico n. 1- Planimetrie dello stato dei luoghi ai diversi livelli di piano entro e fuori terra della struttura alberghiera ed inglobanti anche le botteghe oggetto di altre sezioni descrittive della presente perizia- Elaborato esterno alla relazione)

(vedere allegato 4. Elaborato grafico n. 2- Planimetria dello stato dei luoghi del piano terra con determinazione delle superfici esterne e con rilievo fotografico delle parti interne ed esterne della struttura utilizzando i coni ottici - Elaborato esterno alla relazione)

L'immobile a piano terra fa parte dell'intera struttura alberghiera che è censita al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.

(vedere allegato 5. Copia della mappa catastale)

(vedere allegato 6. Copia della visura storica e planimetria catastale dei vari livelli di piano)

Il piano terra è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano terra si presentano sbarcanti in parte anche all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale.

Tale livello di piano confina come di seguito:

a Nord con la SS 114;

a Sud con la particella 1286 costituente area pubblica anche se intestata alla stessa ditta proprietaria;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad Est in parte con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria ed in parte col sub 4 costituente la scivola carrabile che è bene comune non censibile anche al sub 5 appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad Ovest con altra particella catastale denominata particella 1287 appartenente alla stessa ditta proprietaria

Figura 21- Visualizzazione nella planimetria reale del piano terra, focalizzazione della visuale sulle parti esterne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

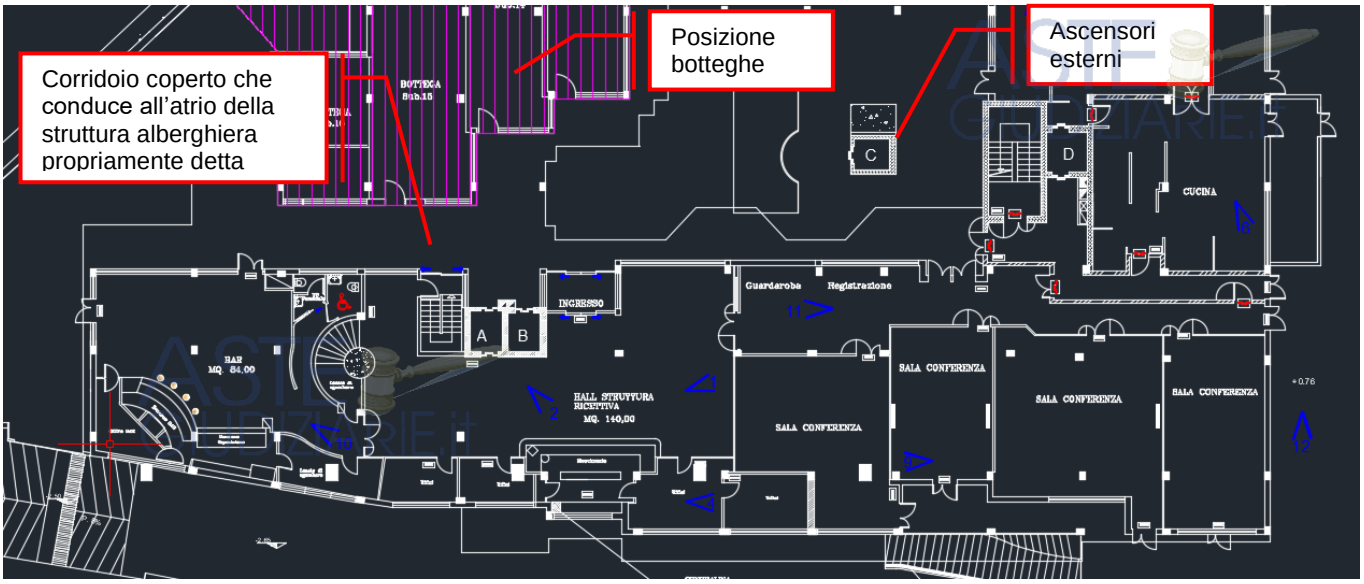


Figura 22- Visualizzazione degli ambienti interni, degli accessori e scale coperte di collegamento con i diversi livelli di piano

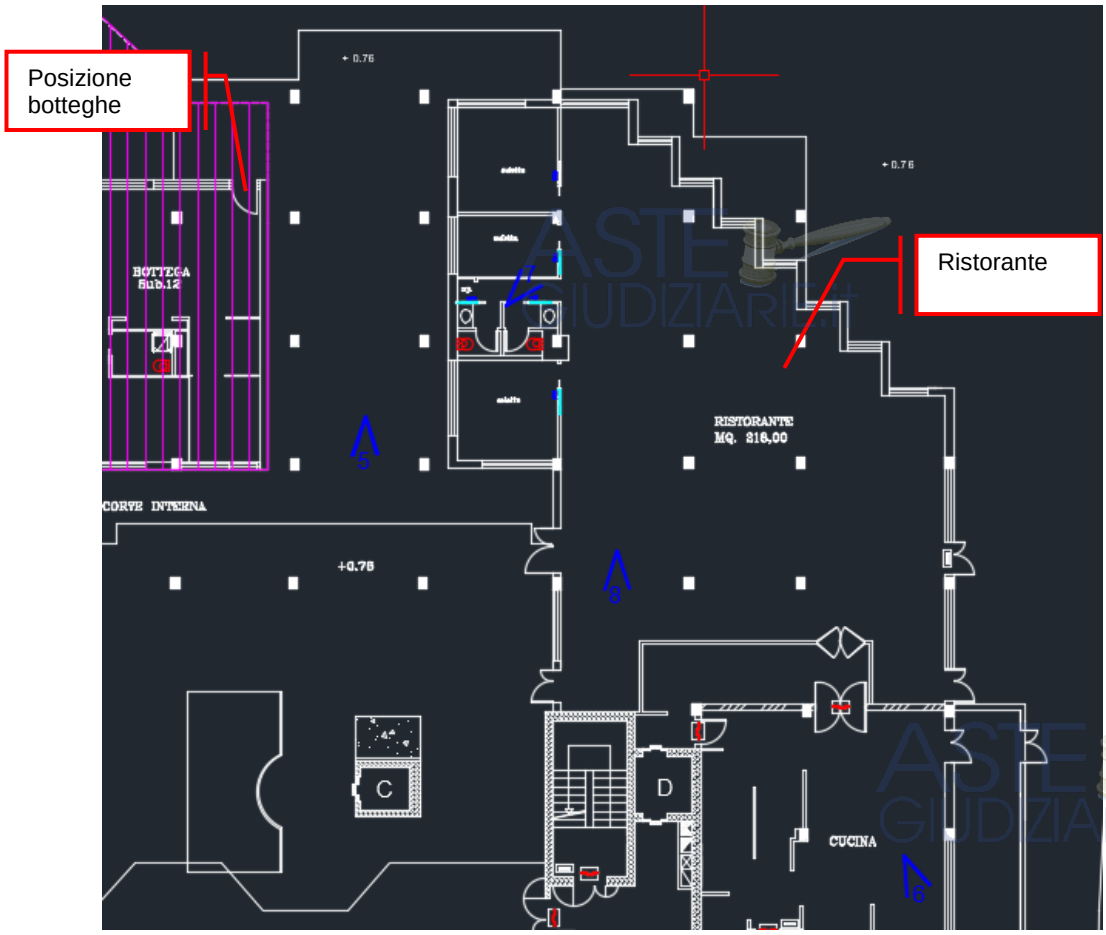


Figura 23- Visualizzazione degli ambienti interni, degli accessori e scale coperte di collegamento con i diversi livelli di piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 24- Visualizzazione della mappa catastale e del lotto di terreno su cui insiste l'immobile oggetto della presente perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

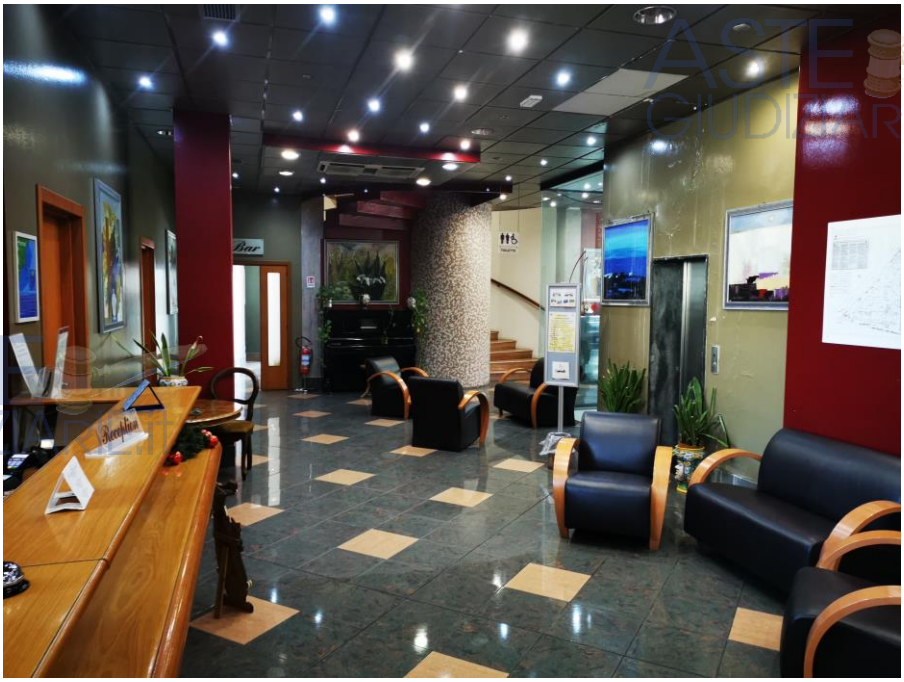


Figura 25- Visualizzazione della Hall

Figura 26- Visualizzazione della zona uffici adiacenti la Reception

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

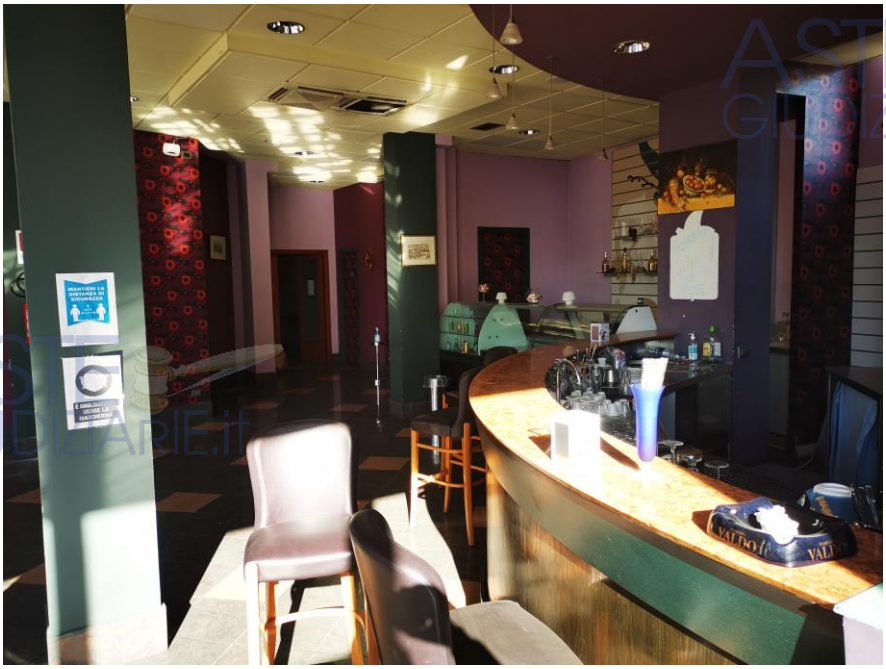


Figura 27- Visualizzazione del BAR

Figura 28- Visualizzazione della cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 29- Visualizzazione della sala ristorante

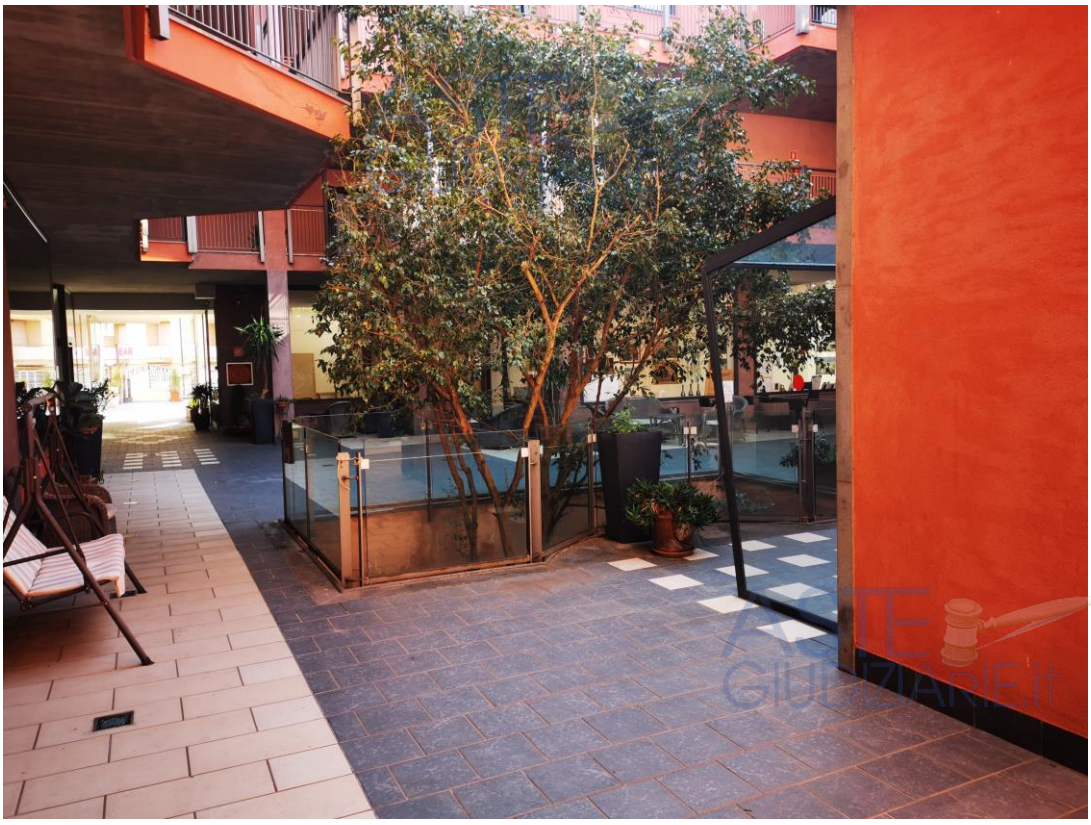


Figura 30- Visualizzazione dell'area esterna a piano terra adiacente la Hall

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

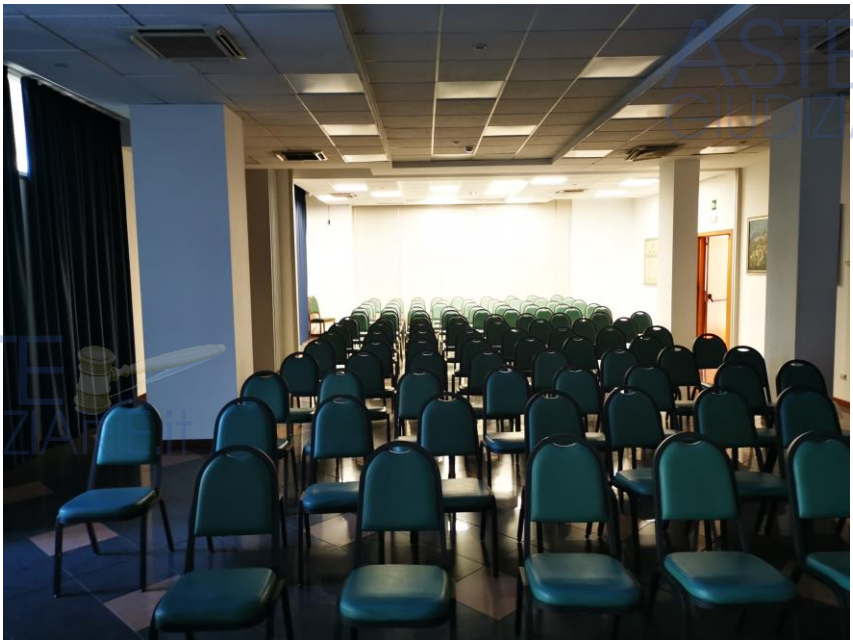


Figura 31- Visualizzazione della sala conferenze nella sua massima estensione inglobando quelle adiacenti

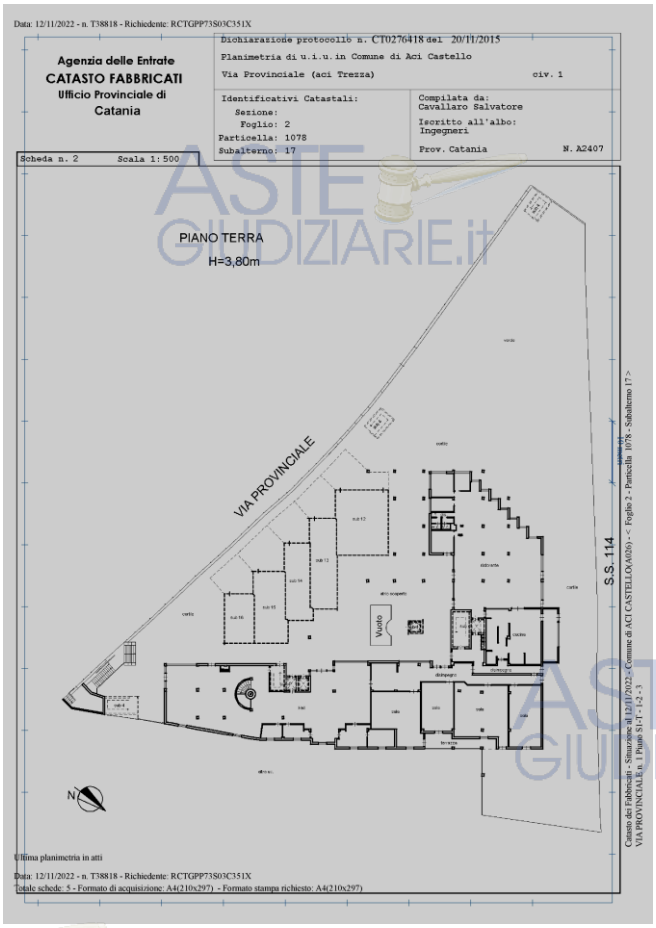


Figura 32- Visualizzazione della planimetria catastale del piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

1. l'immobile a piano terra risultava catastato in data 20/11/2015 prot. N. CT0276418.

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un albergo.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

- che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano terra presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 3. e 4.).

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha altezza netta di circa mt. 3,80. La struttura portante dell'immobile che è anche quella dell'edificio che lo contiene essendo unico, è in conglomerato cementizio armato con tamponature esterne in muratura.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato ad albergo a piano terra- primo- secondo- terzo e primo sottostrada

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00-

Indirizzo: Via Provinciale 1

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla [redacted] *con quota pari ad 1/1.*

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera non corretta. Infatti nella mappa catastale la sagoma del fabbricato non è inserita correttamente. Mancando ad esempio l'ampliamento della cucina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO PRIMO

Si accede a tale livello di piano, dal piano terra o dai vari livelli di piano mediante scala interna coperta o mediante ascensori. Sbarcando su tale livello di piano, si nota immediatamente che tale livello è dedicato alle camere da soggiorno e da locali accessori degli stessi. La peculiarità è, che lo sviluppo di tale camere su tale livello di piano avviene in corridoi aperti lateralmente e cioè in corridoi non delimitati da muratura, ma da ringhiera essendo che tali percorsi si sviluppano su ballatoi o parti ritirati rispetto alla sagoma del fabbricato. Tale livello di piano è dotato di ascensori e di scale coperte.

Figura 33- Visualizzazione del livello di piano posto a piano primo della struttura alberghiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

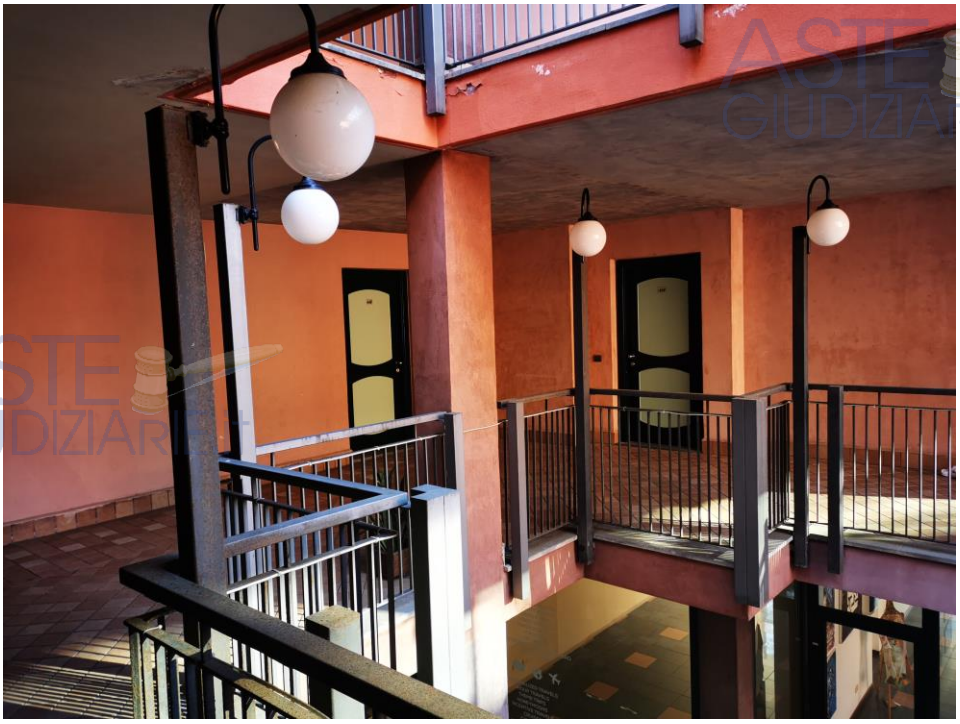


Figura 34- Aree esterne adiacenti l'ingresso alle camere ed ai locali accessori

Figura 35- Aree esterne adiacenti l'ingresso alle camere ed ai locali accessori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 36- Visualizzazione della planimetria reale del piano primo con evidenziazione delle tipologie di camere presenti in tale livello di piano

Arrivando su tale livello di piano mediante scala circolare, ci si imbatte nei corridoi non delimitati lateralmente dove sono presenti n. 27 camere con relativo bagno suddivisi in:

- camere singole/doppie;
- camere triple;
- camere quadruple

Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai piani superiori e dal piano terra

Oltre alle camere, ritroviamo camere accessorie a servizio del piano.

Il sottoscritto di seguito riporta la descrizione di una camera per tipo così da poter descrivere la sua configurazione e i suoi spazi e precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera doppia:

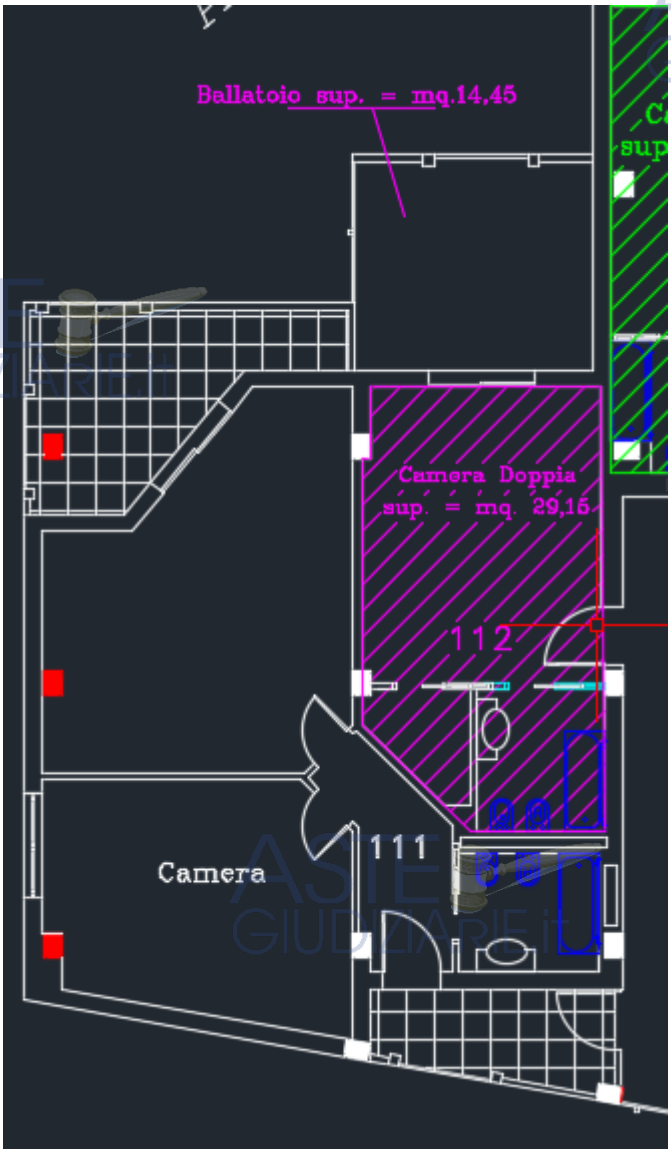


Figura 37- Visualizzazione della camera doppia a piano primo- camera riportante il numero 112

Essa è composta da un vano della superficie utile di circa mq. 29,16 con un piccolo ripostiglio ed un ampio bagno con vasca da bagno, bidet, gabinetto e lavandino. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è garantito mediante impianto di condizionamento incassato a soffitto con trasmissione mediante bocchettoni sulla camera e bagno. La camera inoltre è dotata di terrazzo ampio prospettante ad ovest con vista panoramica in direzione del mare avente superficie di circa mq. 14,45.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 38- Visualizzazione del vano costituente la camera 112

Figura 39- Visualizzazione del bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 40- Visualizzazione del terrazzo di pertinenza della camera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera tripla:

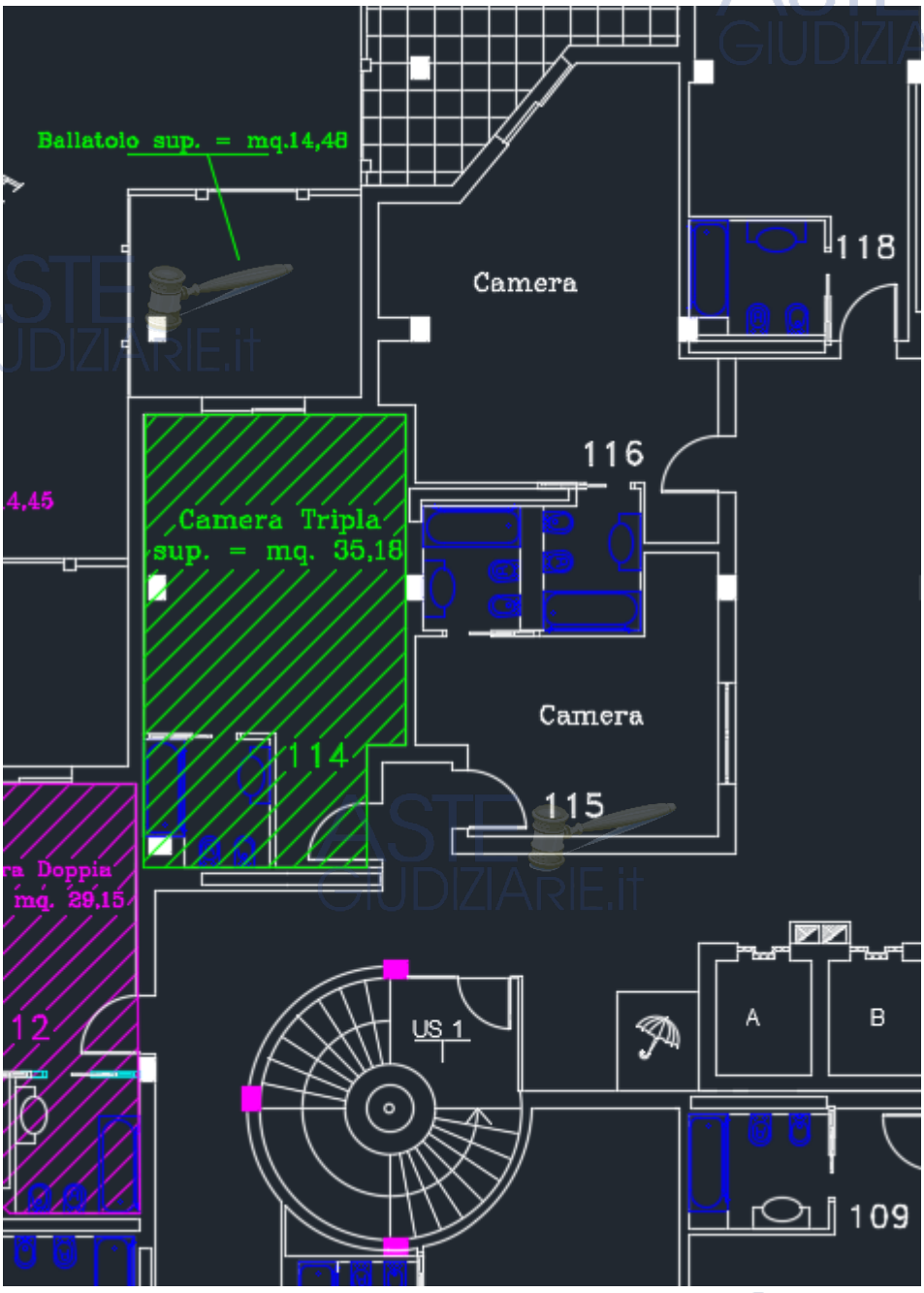


Figura 41- Visualizzazione della camera tripla a piano primo- camera riportante il numero 114

Essa è composta da un vano della superficie utile di circa mq. 35,18 con un ampio bagno con vasca da bagno, bidet, gabinetto e lavandino. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è garantito mediante impianto di condizionamento incassato a soffitto con trasmissione mediante bocchettoni sulla camera e bagno. La camera inoltre è dotata di terrazzo ampio prospettante ad ovest con vista panoramica in direzione del mare avente superficie di circa mq. 14,48.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

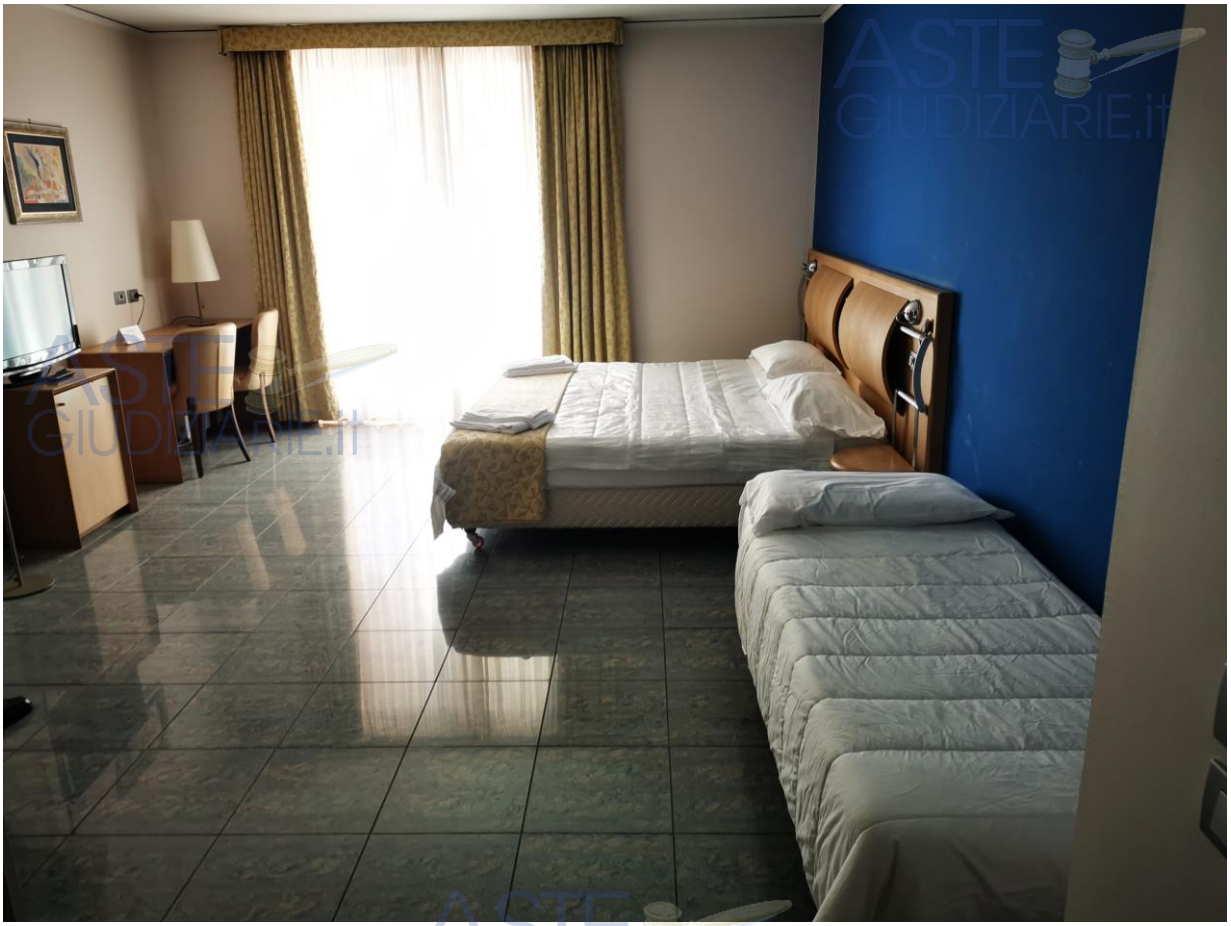


Figura 42- Visualizzazione del vano costituente la camera 114

Figura 43- Visualizzazione del bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera quadrupla:

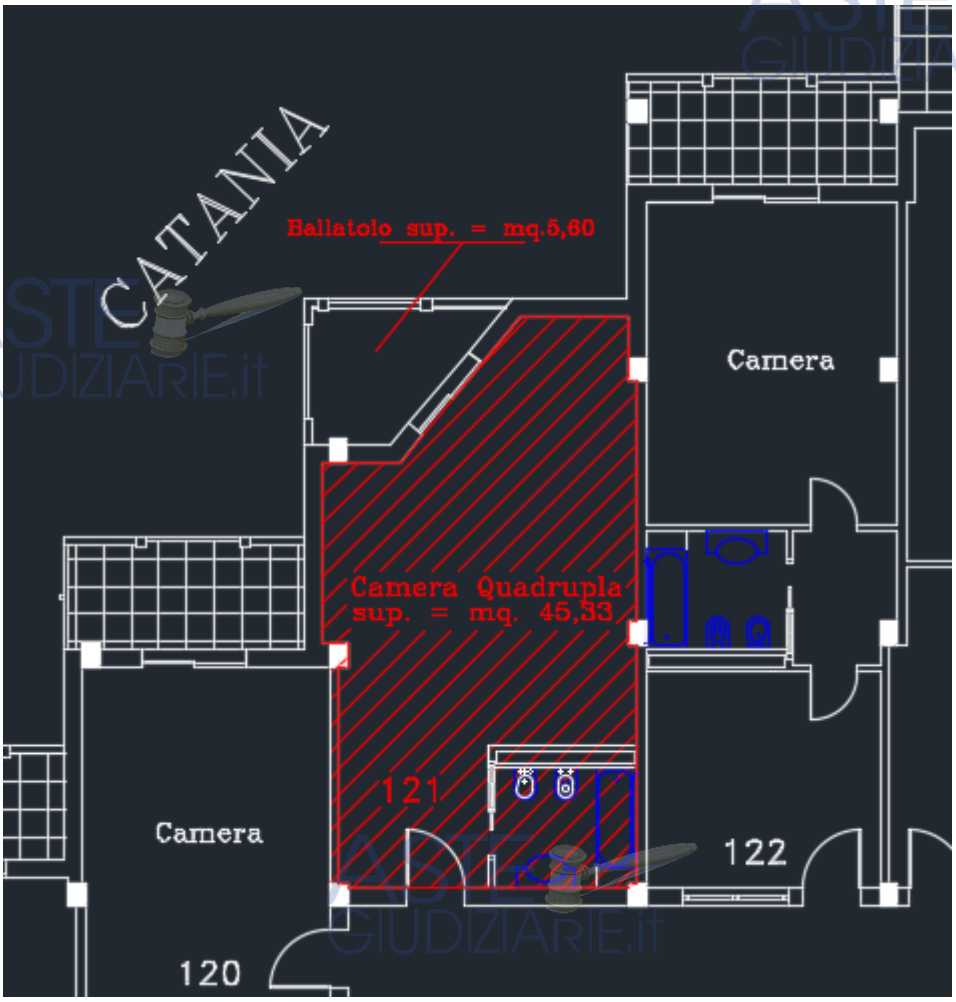


Figura 44- Visualizzazione della camera quadrupla a piano primo- camera riportante il numero 121

Essa è composta da un vano della superficie utile di circa mq. 45,33 con un ampio bagno con vasca da bagno, bidet, gabinetto e lavandino. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è garantito mediante impianto di condizionamento incassato a soffitto con trasmissione mediante bocchettoni sulla camera e bagno. La camera inoltre è dotata di terrazzo prospettante ad ovest con vista panoramica in direzione del mare avente superficie di circa mq. 5,80.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 45- Visualizzazione del vano costituente la camera 121

Figura 46- Visualizzazione del bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

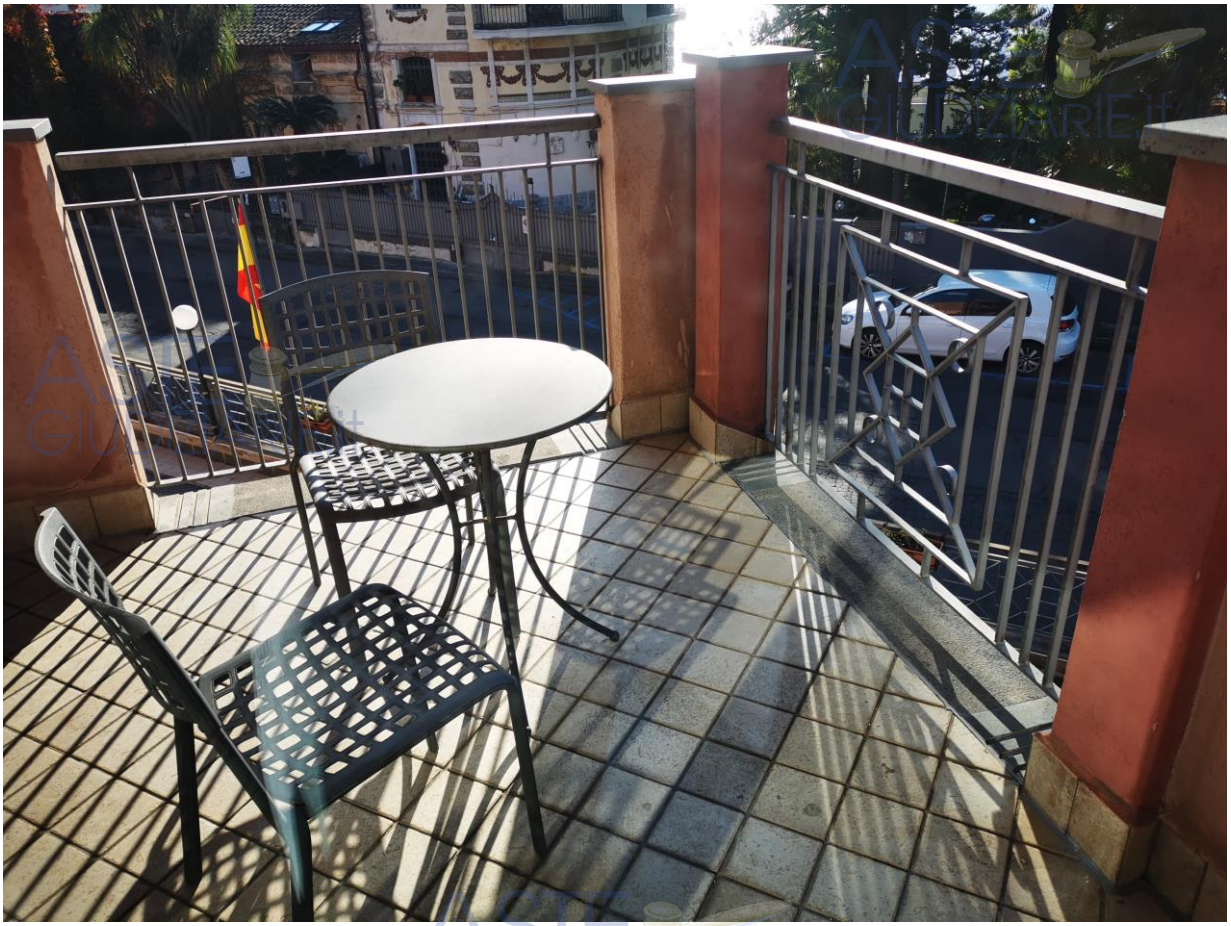


Figura 47- Visualizzazione del ballatoio di pertinenza della camera 121

La superficie coperta del piano primo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta dalle camere e locali accessori è complessivamente di circa mq. 1.101,73;
- la superficie coperta dai ballatoi e terrazze di pertinenza delle camere è complessivamente di circa mq. 328,82;
- la superficie coperta delle aree pedonali comuni a piano primo è complessivamente di circa mq. 505,10.

(vedere allegato 3. Elaborato grafico n. 1- Planimetrie dello stato dei luoghi ai diversi livelli di piano entro e fuori terra della struttura alberghiera ed inglobanti anche le botteghe oggetto di altre sezioni descrittive della presente perizia- Elaborato esterno alla relazione)

(vedere allegato 7. Elaborato grafico n. 3- Planimetria dello stato dei luoghi del piano primo con determinazione delle superfici esterne e con rilievo fotografico delle parti interne ed esterne della struttura utilizzando i coni ottici - Elaborato esterno alla relazione)

L'immobile a piano primo fa parte dell'intera struttura alberghiera censita al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.

(vedere allegato 5. e 6.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il piano primo è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano primo si presentano sbarcanti all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale, ma comunque coperti.

Tale livello di piano confina come di seguito:

a Nord con la superficie a piano terra;

a Sud con la superficie a piano terra;

ad Est in parte con la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune al piano secondo sottostrada;

ad Ovest con la superficie a piano terra

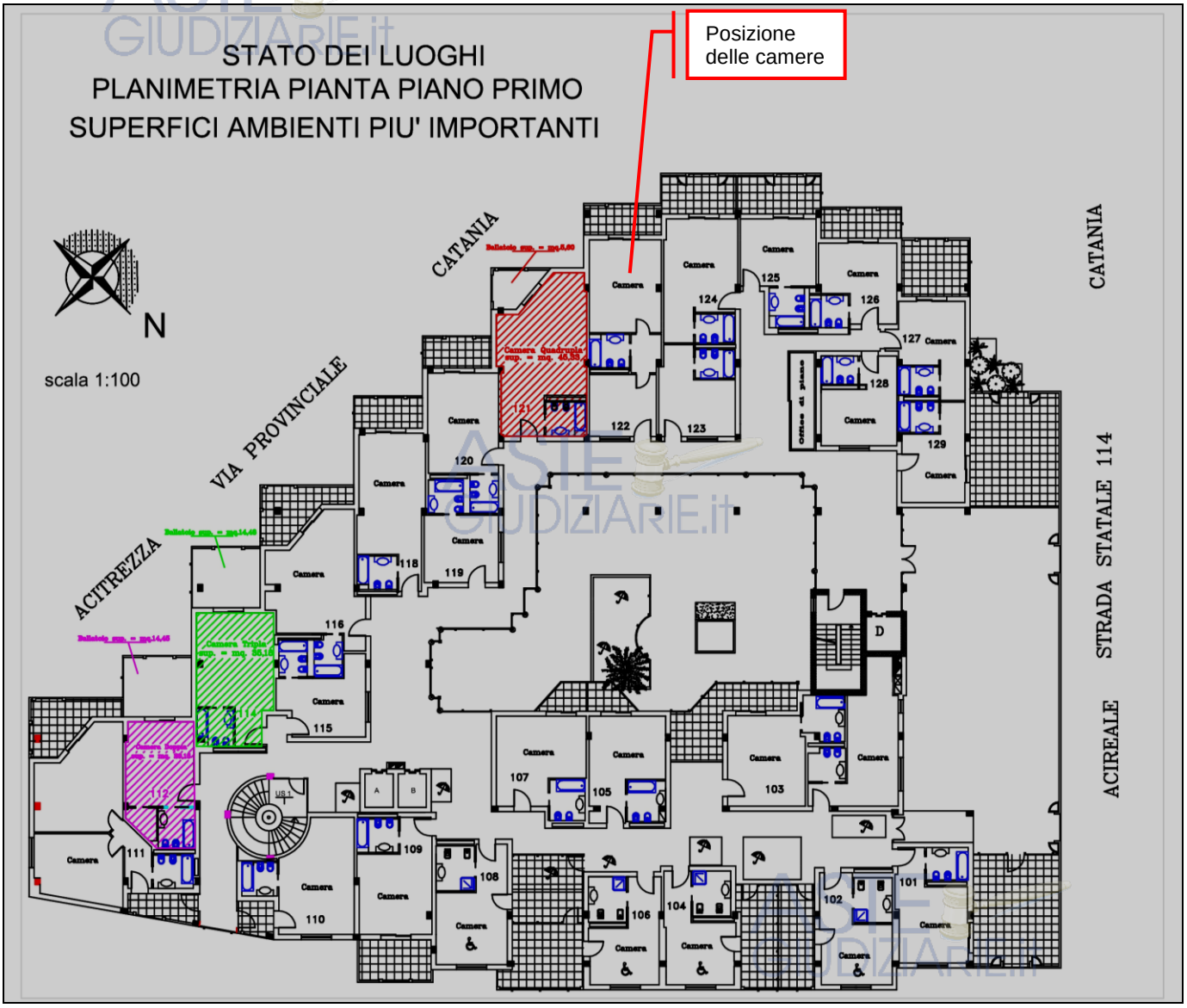


Figura 48- Visualizzazione della planimetria reale del piano primo con focalizzazione della visuale sulle parti esterne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

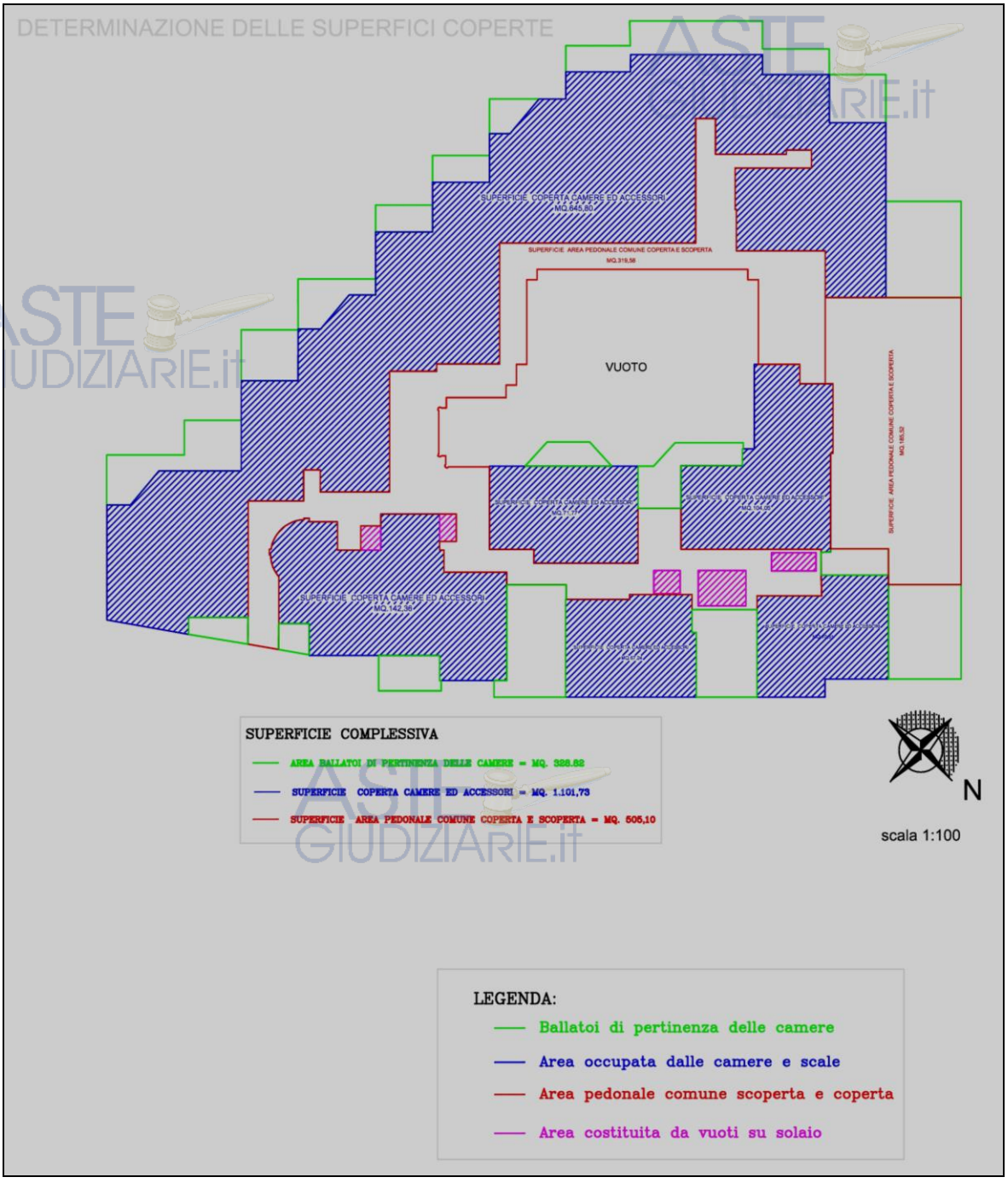


Figura 49- Visualizzazione delle superfici coperte riferite al piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 50- Visualizzazione degli spazi esterni alle camere e costituenti parti comuni del piano

Figura 51- Visualizzazione degli spazi esterni alle camere e costituenti parti comuni del piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

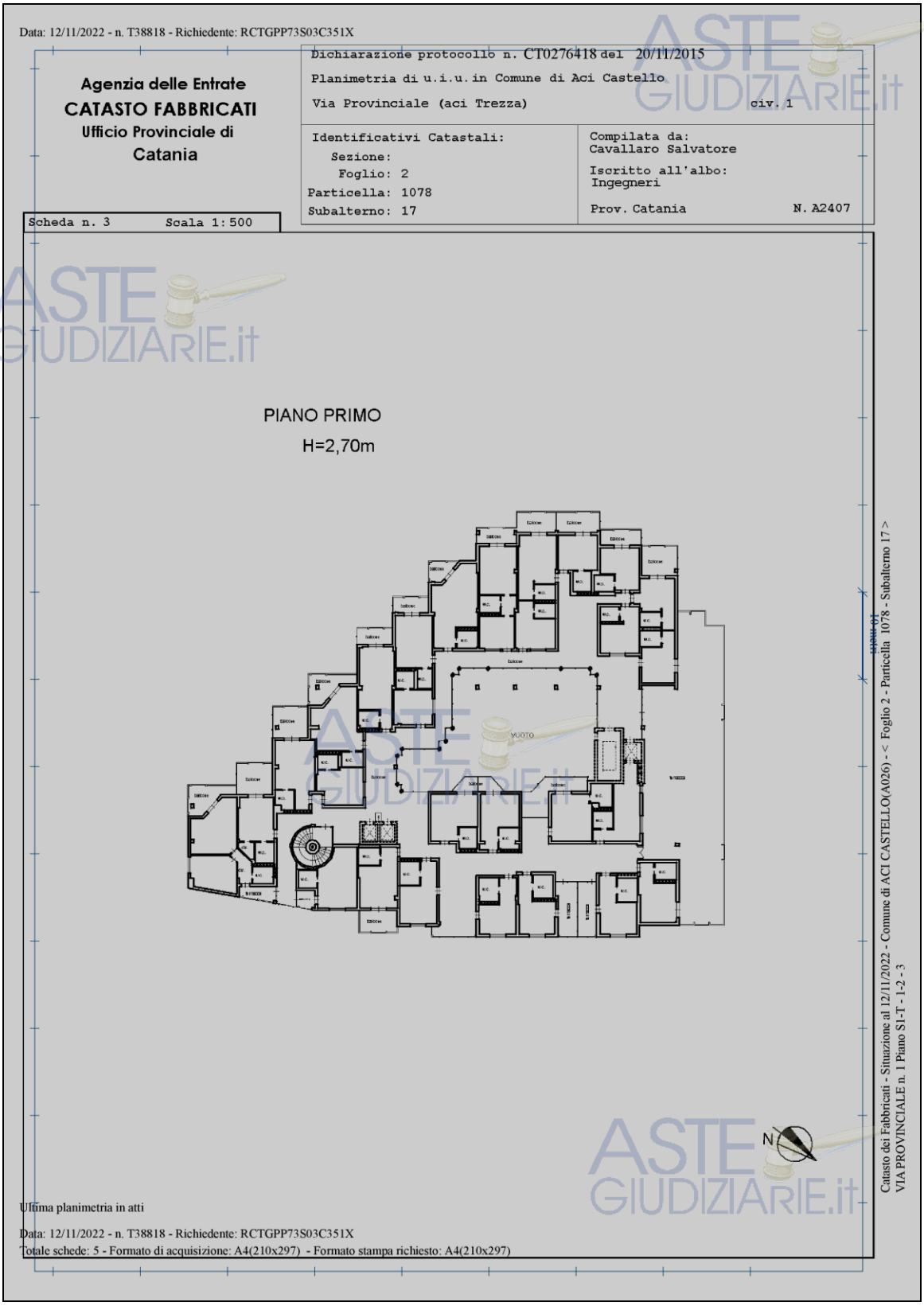


Figura 52- Visualizzazione della planimetria catastale del piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

1. l'immobile a piano primo risultava catastato in data 20/11/2015 prot. N. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un albergo.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

- che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano primo presenta diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 3. e 7.).

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha altezza netta di circa mt. 2,70. La struttura portante dell'immobile che è anche quella dell'edificio che lo contiene essendo unico, è in conglomerato cementizio armato con tamponature esterne in muratura.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato ad albergo a piano terra- primo- secondo- terzo e primo sottostrada

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00-

Indirizzo: Via Provinciale 1

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla Società ' [redacted] *con quota pari ad 1/1.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SECONDO

Si accede a tale livello di piano dal piano primo o dai vari livelli di piano mediante scala interna coperta o mediante ascensori. Sbarcando su tale livello di piano, si nota immediatamente che tale livello è dedicato alle camere da soggiorno e ai locali accessori. La peculiarità è che lo sviluppo di tale camere su tale livello di piano avviene in corridoi aperti lateralmente e cioè in corridoi non delimitati da muratura, ma da ringhiera essendo che tali percorsi si sviluppano su ballatoi o parti ritirati rispetto alla sagoma del fabbricato. Tale livello di piano è dotato di ascensori e di scale coperte.

Figura 53- Visualizzazione del livello di piano posto a piano secondo della struttura alberghiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 54- Aree esterne adiacenti l'ingresso alle camere ed ai locali accessori

Figura 55- Aree esterne adiacenti l'ingresso alle camere ed ai locali accessori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

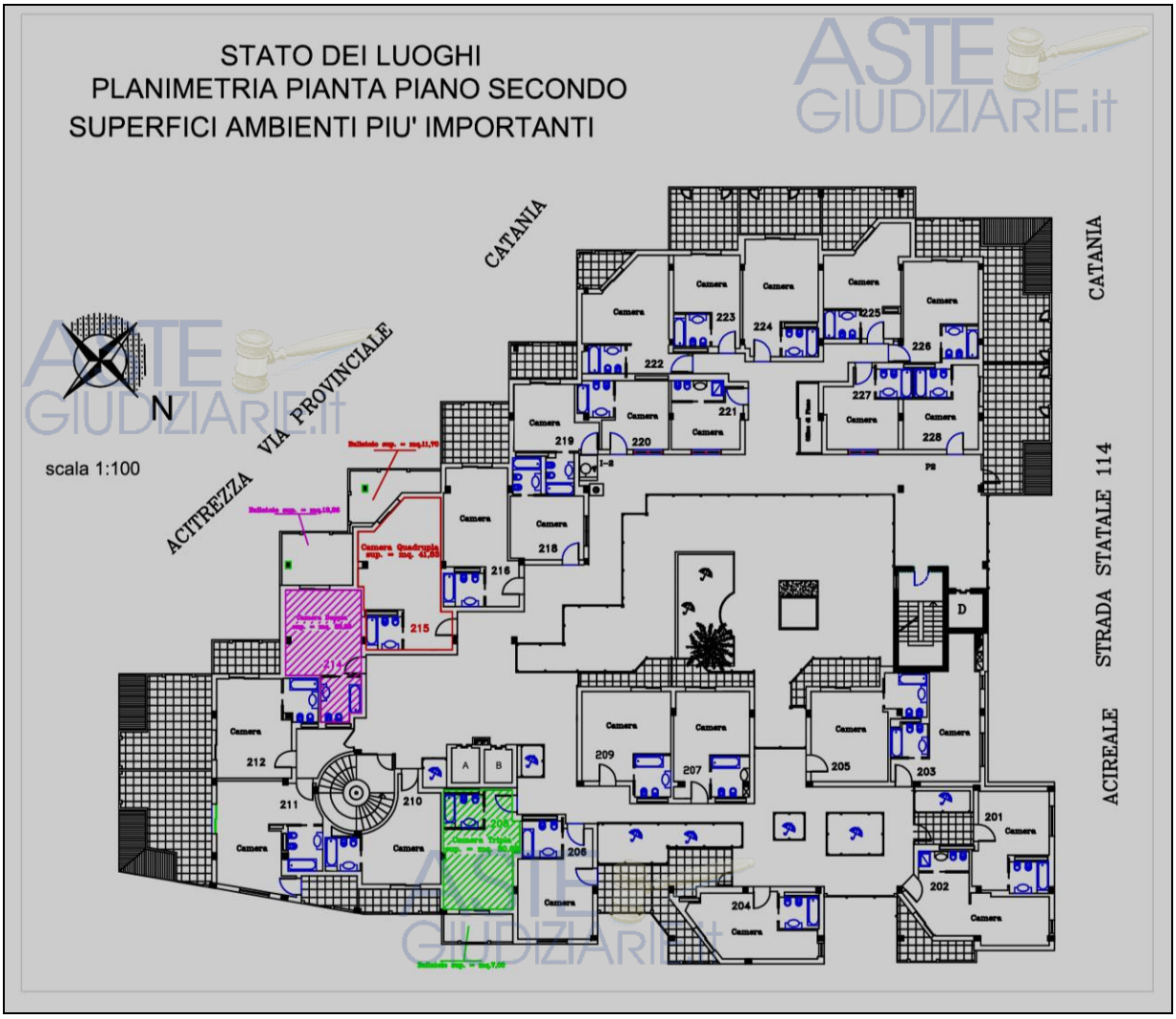


Figura 56- Visualizzazione della planimetria reale del piano secondo con evidenziazione delle tipologie di camere presenti in tale livello di piano

Arrivando su tale livello di piano mediante scala circolare, ci si imbatte nei corridoi non delimitati lateralmente dove sono presenti n. 25 camere con relativo bagno suddivisi in:

- camere singole/doppie;
- camere triple;
- camere quadruple

Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai piani inferiori e dal piano terra

Oltre alle camere, ritroviamo camere accessorie a servizio del piano.

Il sottoscritto di seguito riporta la descrizione di una camera per tipo così da poter descrivere la sua configurazione e i suoi spazi e precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera doppia:

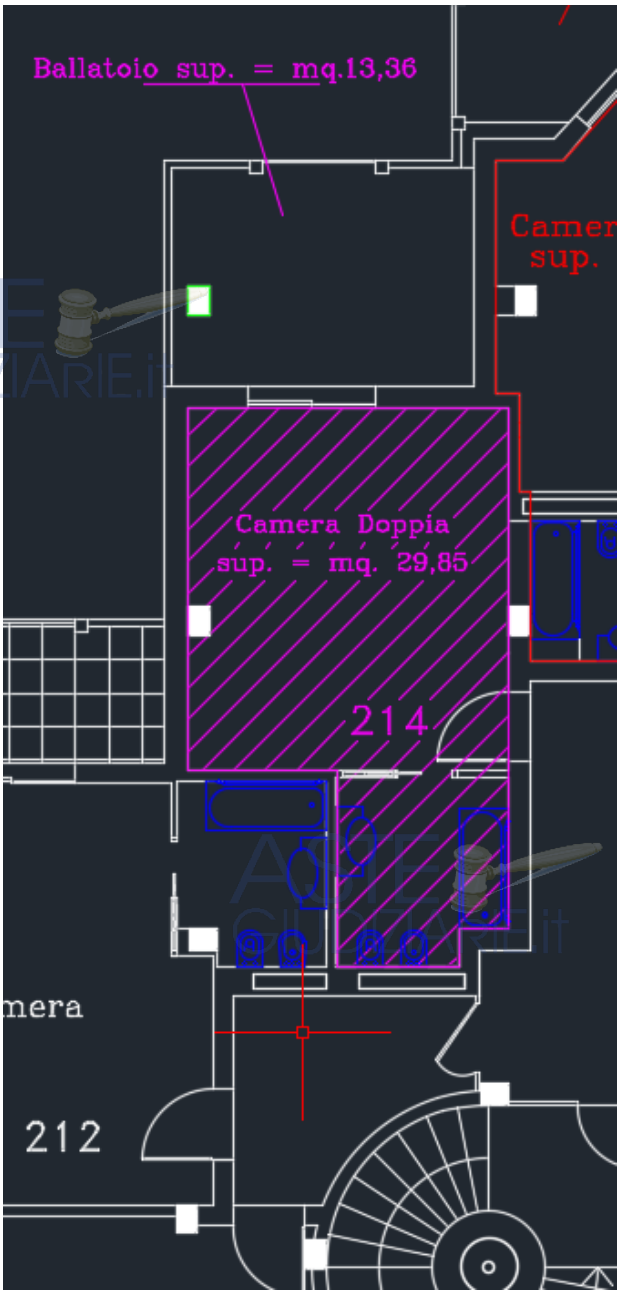


Figura 57- Visualizzazione della camera doppia a piano secondo- camera riportante il numero 214

Essa è composta da un vano della superficie utile di circa mq. 29,85 con un ampio bagno con vasca da bagno, bidet, gabinetto e lavandino. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è garantito mediante impianto di condizionamento incassato a soffitto con trasmissione mediante bocchettoni sulla camera e bagno. La camera inoltre è dotata di terrazzo ampio prospettante ad ovest con vista panoramica in direzione del mare avente superficie di circa mq. 13,36.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

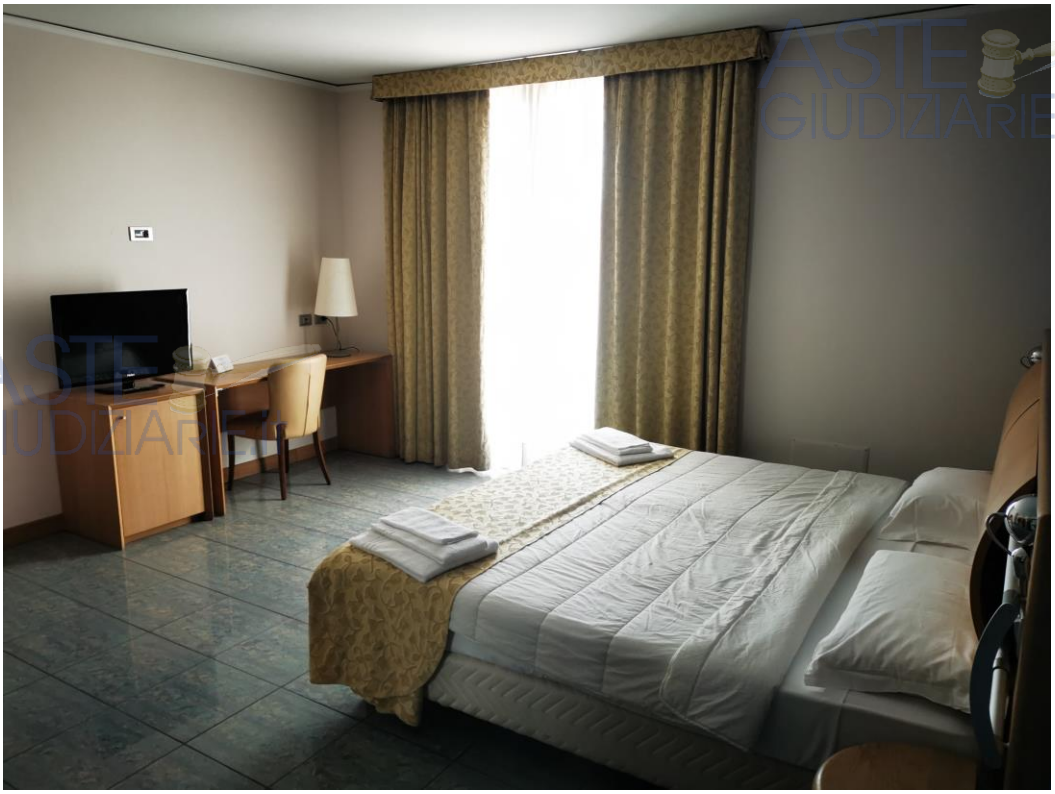


Figura 58- Visualizzazione del vano costituente la camera 214

Figura 59- Visualizzazione del bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 60- Visualizzazione del terrazzo di pertinenza della camera

Camera tripla:

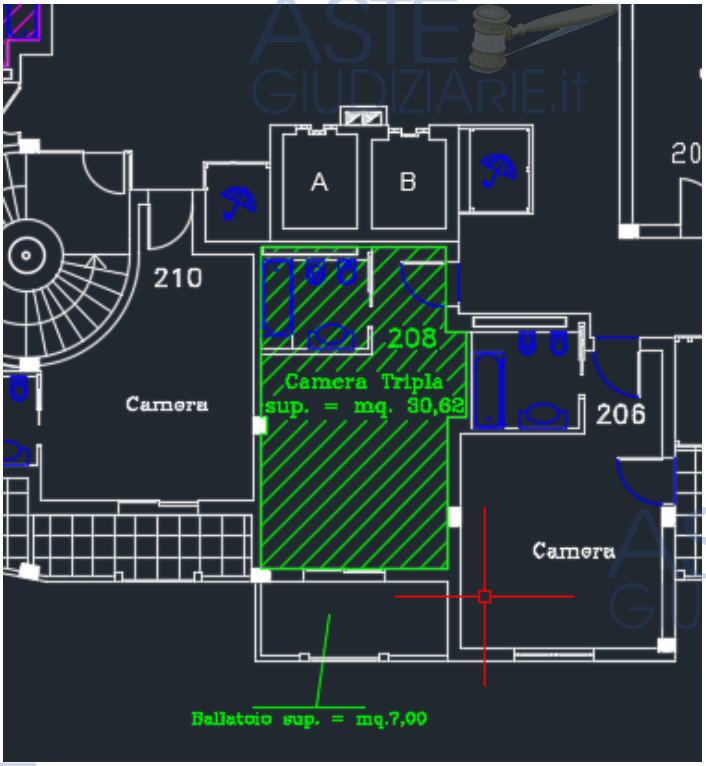


Figura 61- Visualizzazione della camera tripla a piano secondo- camera riportante il numero 208

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essa è composta da un vano della superficie utile di circa mq. 30,62 con un ampio bagno con vasca da bagno, bidet, gabinetto e lavandino. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è garantito mediante impianto di condizionamento incassato a soffitto con trasmissione mediante bocchettoni sulla camera e bagno. La camera inoltre è dotata di ballatoio ampio prospettante ad est con vista della collina di Vampolieri ed avente superficie di circa mq. 7,00.

Figura 62- Visualizzazione del vano costituente la camera 208

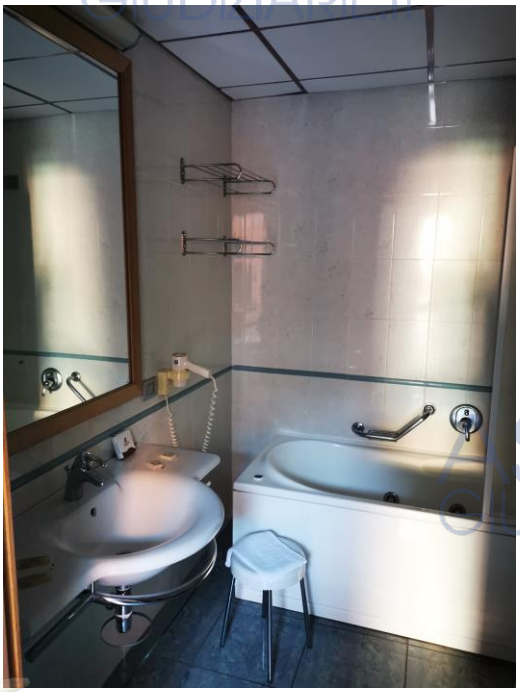


Figura 63- Visualizzazione del bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 64- Visualizzazione del ballatoio

Camera quadrupla:

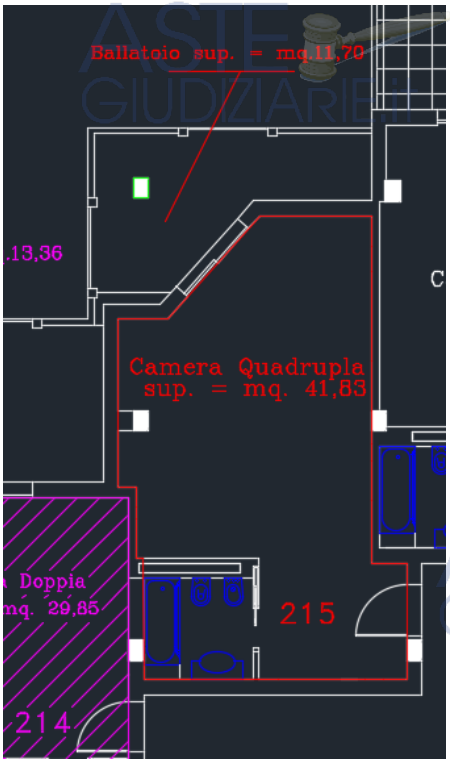


Figura 65- Visualizzazione della camera quadrupla a piano secondo- camera riportante il numero 215

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essa è composta da un vano della superficie utile di circa mq. 41,83 con un ampio bagno con vasca da bagno, bidet, gabinetto e lavandino. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è garantito mediante impianto di condizionamento incassato a soffitto con trasmissione mediante bocchettoni sulla camera e bagno. La camera inoltre è dotata di terrazzo prospettante ad ovest con vista panoramica in direzione del mare avente superficie di circa mq. 11,70.

Figura 66- Visualizzazione del vano costituente la camera 215

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 67- Visualizzazione del bagno

Figura 68- Visualizzazione del ballatoio di pertinenza della camera 215

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie coperta del piano secondo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta dalle camere e locali accessori è complessivamente di circa mq. 912,89;
- la superficie coperta dai ballatoi e terrazze di pertinenza delle camere è complessivamente di circa mq. 300,20;
- la superficie coperta delle aree pedonali comuni a piano secondo è complessivamente di circa mq. 317,83.

(vedere allegato 3. Elaborato grafico n. 1- Planimetrie dello stato dei luoghi ai diversi livelli di piano entro e fuori terra della struttura alberghiera ed inglobanti anche le botteghe oggetto di altre sezioni descrittive della presente perizia- Elaborato esterno alla relazione)

(vedere allegato 8. Elaborato grafico n. 4- Planimetria dello stato dei luoghi del piano secondo con determinazione delle superfici esterne e con rilievo fotografico delle parti interne ed esterne della struttura utilizzando i coni ottici - Elaborato esterno alla relazione)

L'immobile a piano secondo fa parte dell'intera struttura alberghiera censita al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.

(vedere allegato 5. e 6.)

Il piano secondo è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano secondo si presentano sbarcanti all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale, ma comunque coperti.

Tale livello di piano confina come di seguito:

a Nord con la superficie a piano terra;
a Sud con la superficie a piano terra;
ad Est in parte con la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune al sub 5;
ad Ovest con la superficie a piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

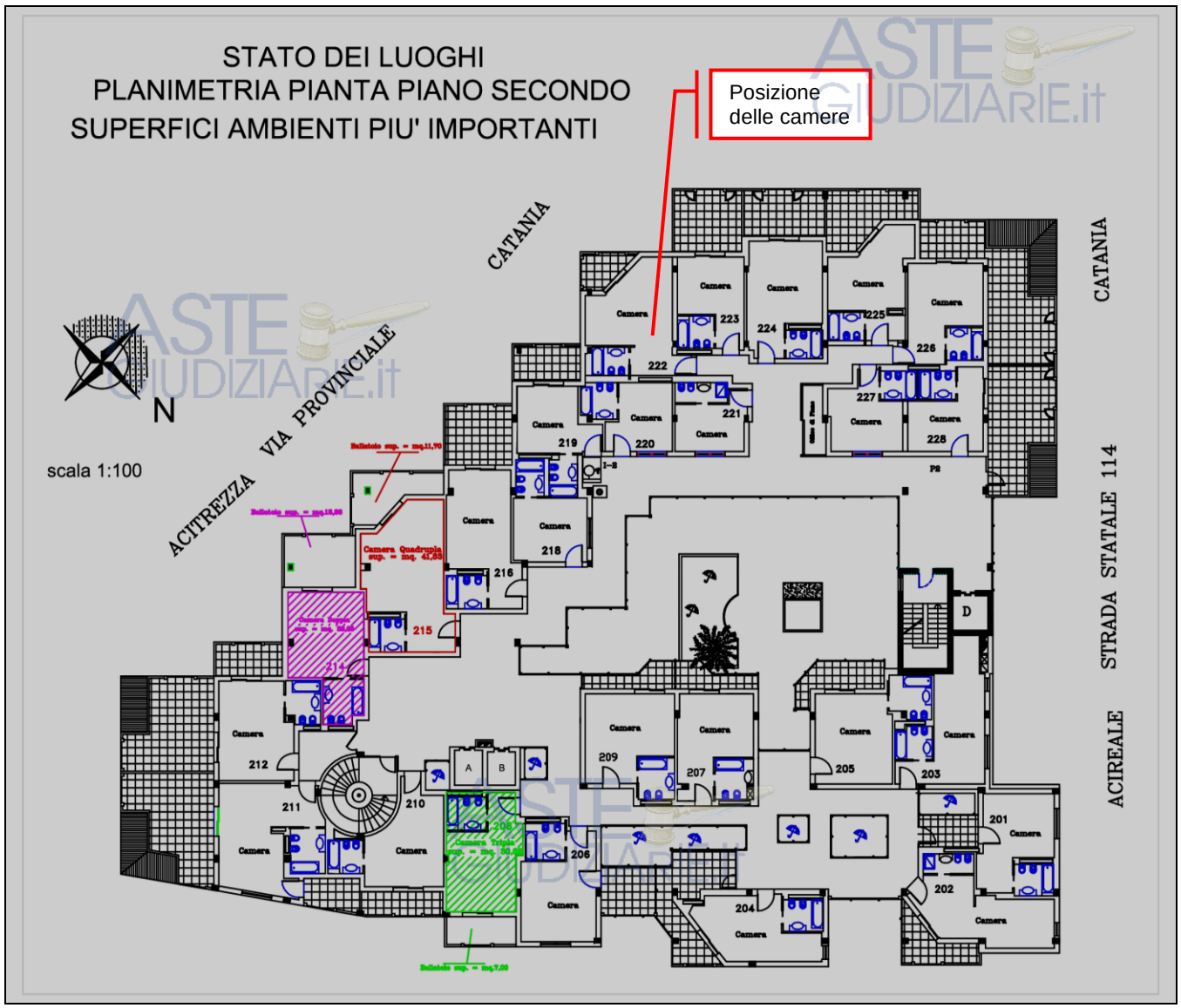


Figura 69- Visualizzazione della planimetria reale del piano secondo con focalizzazione della visuale sulle parti esterne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

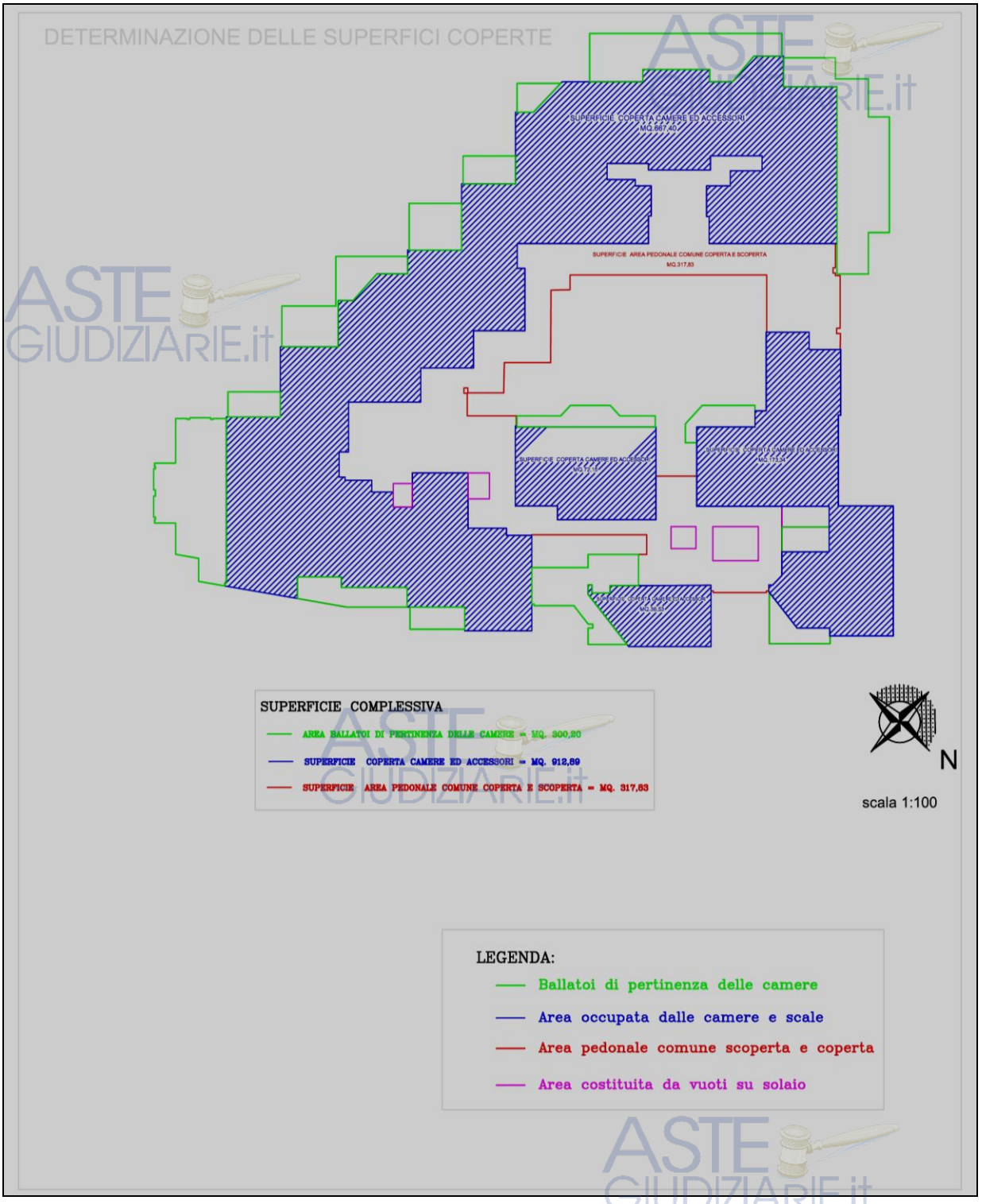


Figura 70- Visualizzazione delle superfici coperte riferite al piano secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 71- Visualizzazione dell'ascensore A sbarcante al piano secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 72- Visualizzazione degli spazi esterni alle camere e costituenti parti comuni del piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 73- Visualizzazione dell'estratto della planimetria catastale del piano secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

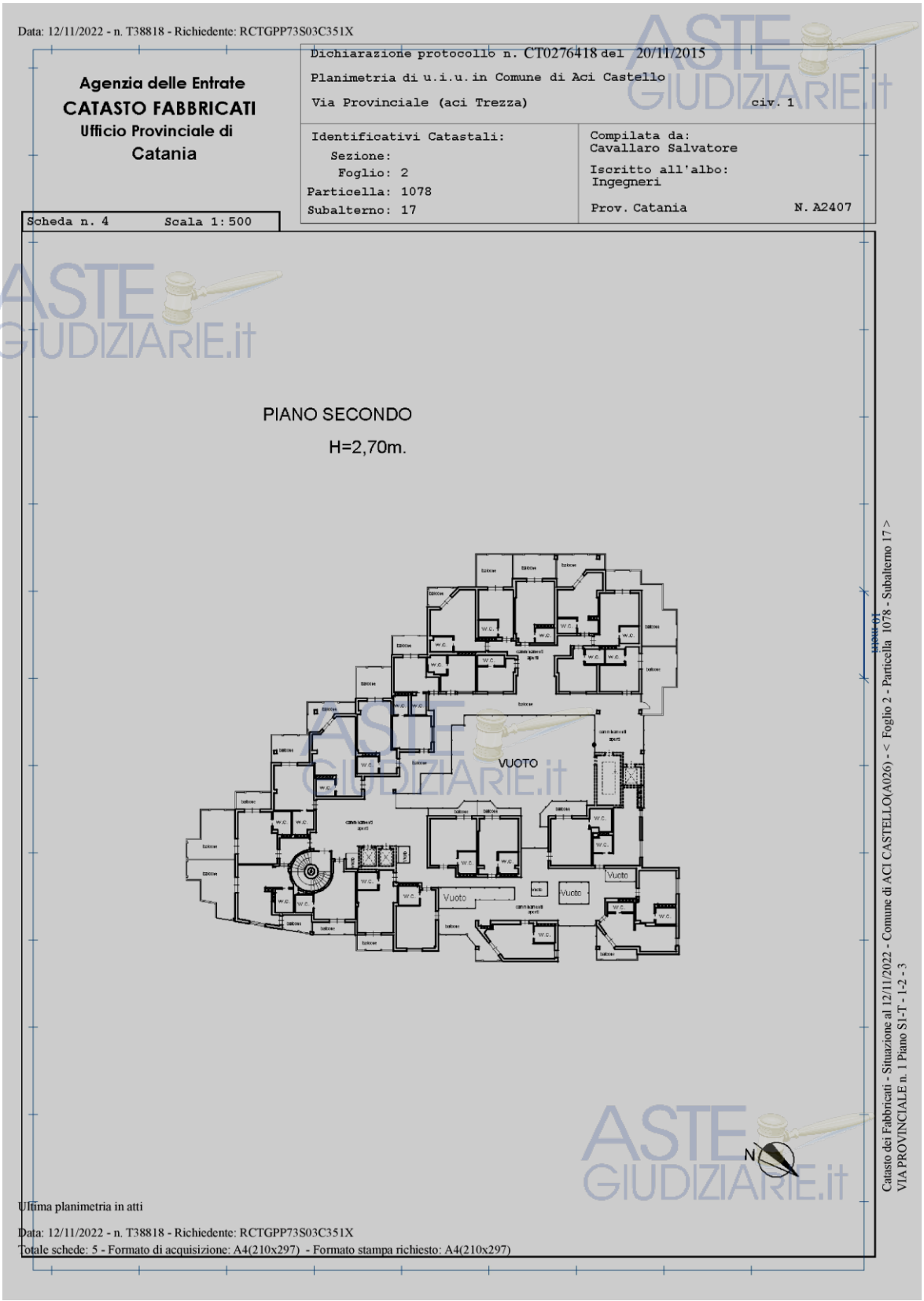


Figura 74- Visualizzazione della planimetria catastale del piano secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

1. l'immobile a piano primo risultava catastato in data 20/11/2015 prot. N. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un albergo.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

- che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano secondo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 8.).

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha altezza netta di circa mt. 2,70. La struttura portante dell'immobile che è anche quella dell'edificio che lo contiene essendo unico, è in conglomerato cementizio armato con tamponature esterne in muratura.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato ad albergo a piano terra- primo- secondo- terzo e primo sottostrada

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00-

Indirizzo: Via Provinciale 1

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla Società ' [redacted] *con quota pari ad 1/1.*

Dall'indagine diretta eseguita sui luoghi il sottoscritto ha individuato due camere totalmente in disuso ed inagibili a causa delle ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

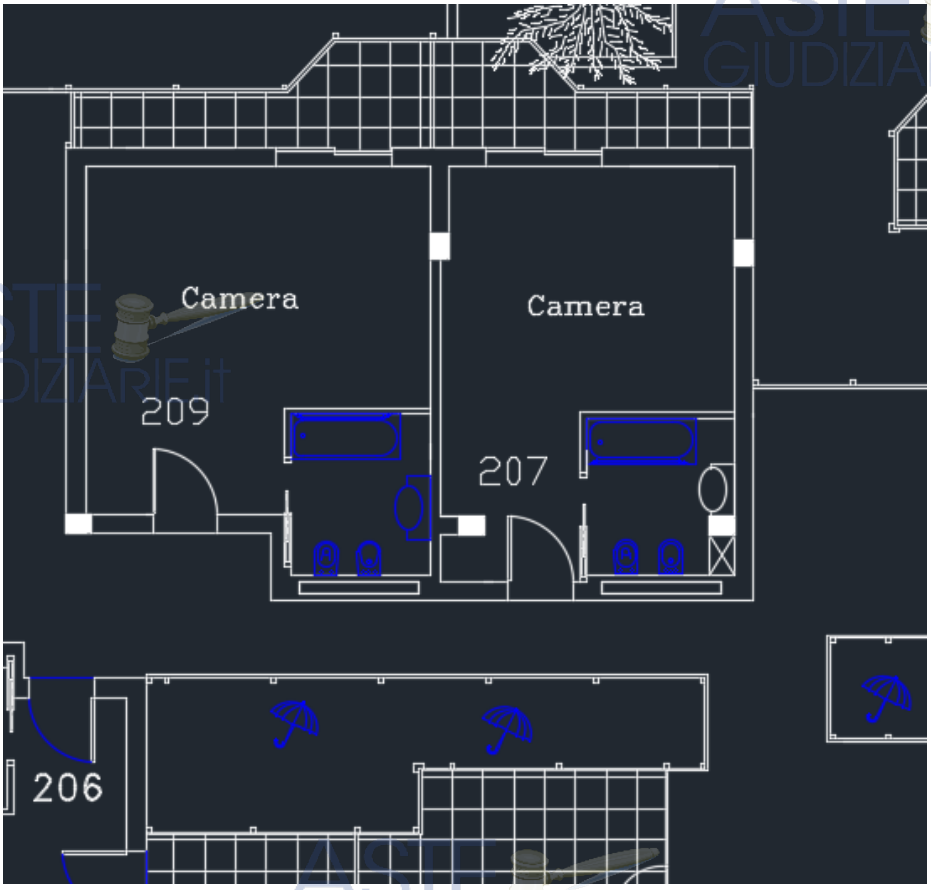


Figura 75- Visualizzazione delle due camere a piano secondo non agibili a causa delle ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 76- Visualizzazione delle condizioni di ammaloramento delle camere e la loro condizione di inagibilità

Figura 77- Visualizzazione delle condizioni di ammaloramento delle camere e la loro condizione di inagibilità

PIANO TERZO

Si accede a tale livello di piano dal piano secondo o dai vari livelli di piano mediante scala interna coperta o mediante ascensori. Sbarcando su tale livello di piano, si nota immediatamente che tale livello è dedicato a terrazza e solarium a servizio della struttura essendo che su di essa si gode il panorama sul mare a 360°. In tale livello di piano insistono i due vani scala con i relativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vani ascensori, nonché un locale servizi a complemento dell'offerta della struttura alberghiera. Tale terrazza risulta essere delimitata con ringhiera lungo tutti i prospetti.

Figura 78- Visualizzazione del livello di piano posto a piano terzo della struttura alberghiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 79- Visualizzazione della terrazza a piano terzo

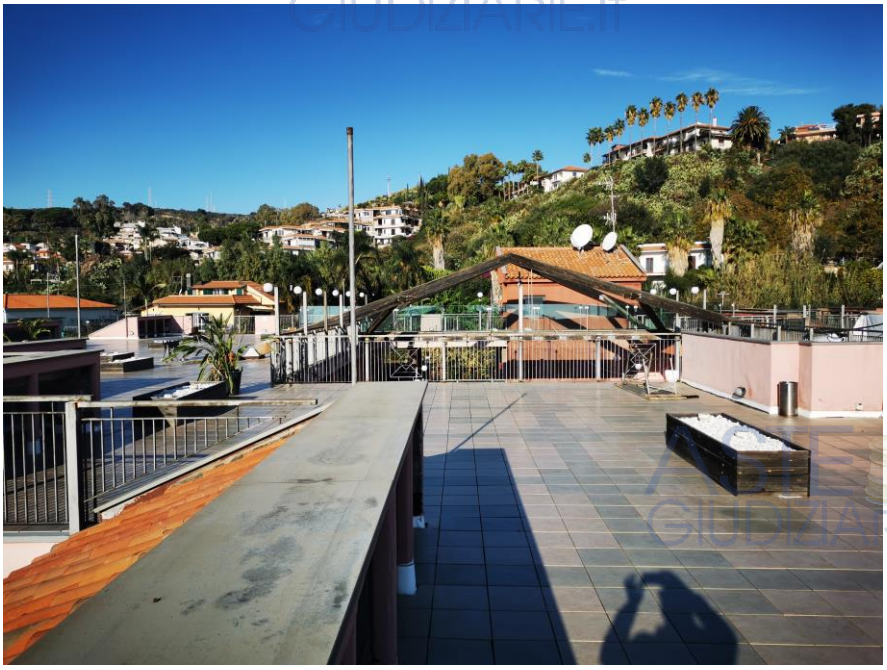


Figura 80- Visualizzazione della terrazza a piano terzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 81- Visualizzazione della terrazza a piano terzo

Il pavimento di calpestio di tale piano è del tipo sopra-elevato/galleggiante. La condizione di tenuta all'acqua di tale terrazza è pessima, con ingenti infiltrazioni d'acqua ai piani inferiori.

Il locale adibito a servizio igienico, con bagni e lavandini, risulta in pessimo stato con la mancanza totale della copertura.

Figura 82- Visualizzazione della condizione della pavimentazione galleggiante col muschio e vegetazione a vista affiorante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

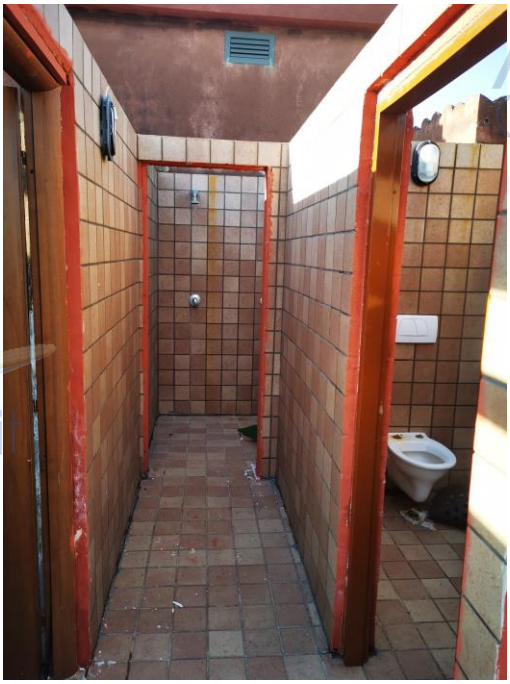


Figura 83- Visualizzazione del blocco servizi igienici in pessime condizioni e privo di copertura

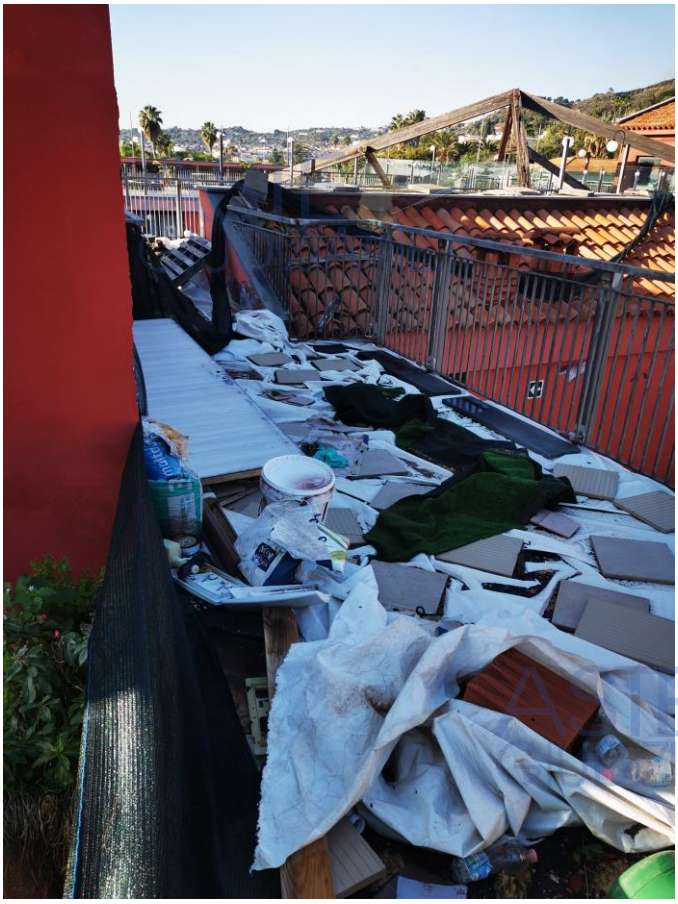


Figura 84- Visualizzazione delle condizioni di tenuta all'acqua della pavimentazione di una parte di terrazza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

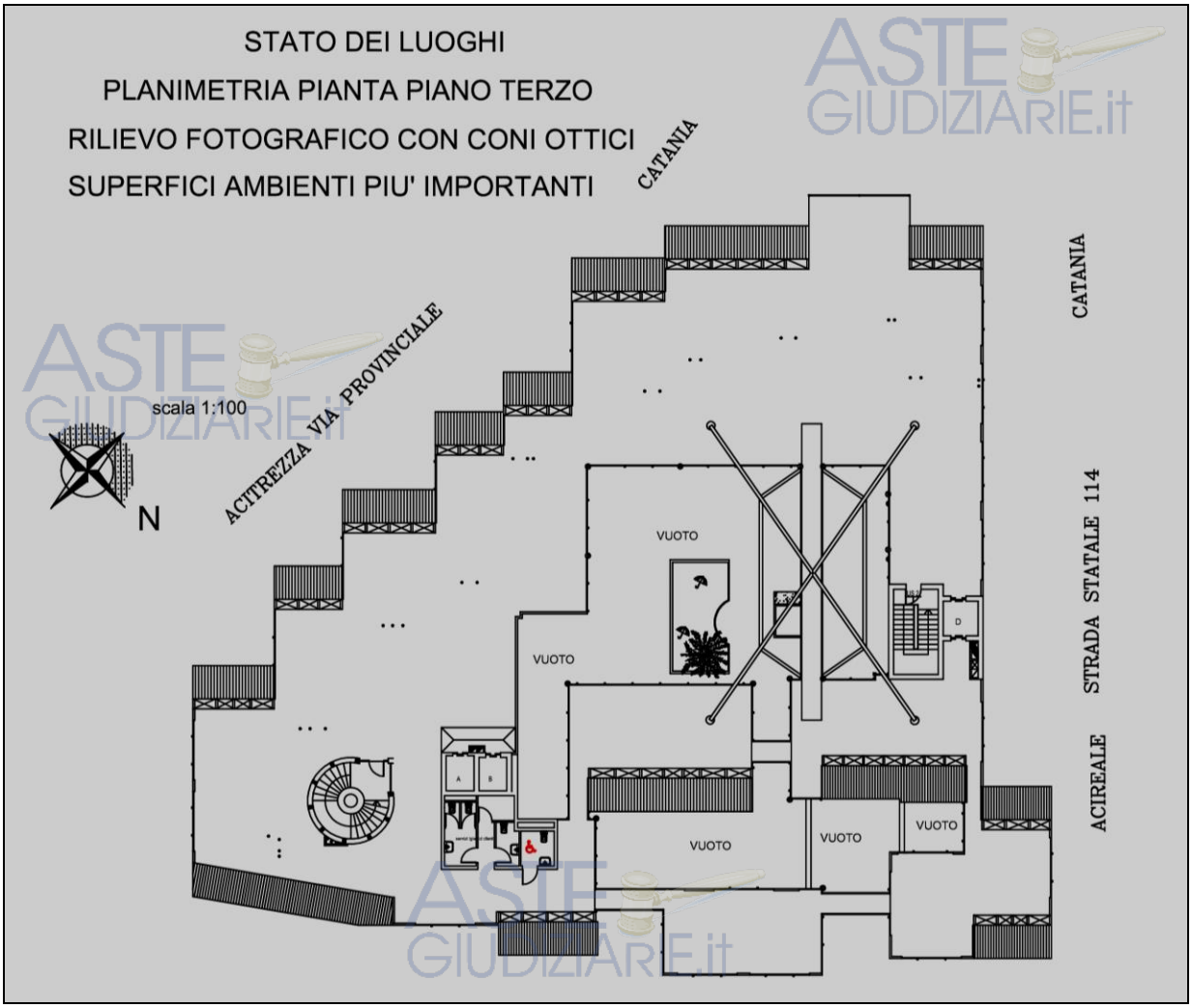


Figura 85- Visualizzazione dello stato di fatto del piano terzo

Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai piani inferiori e dal piano terra

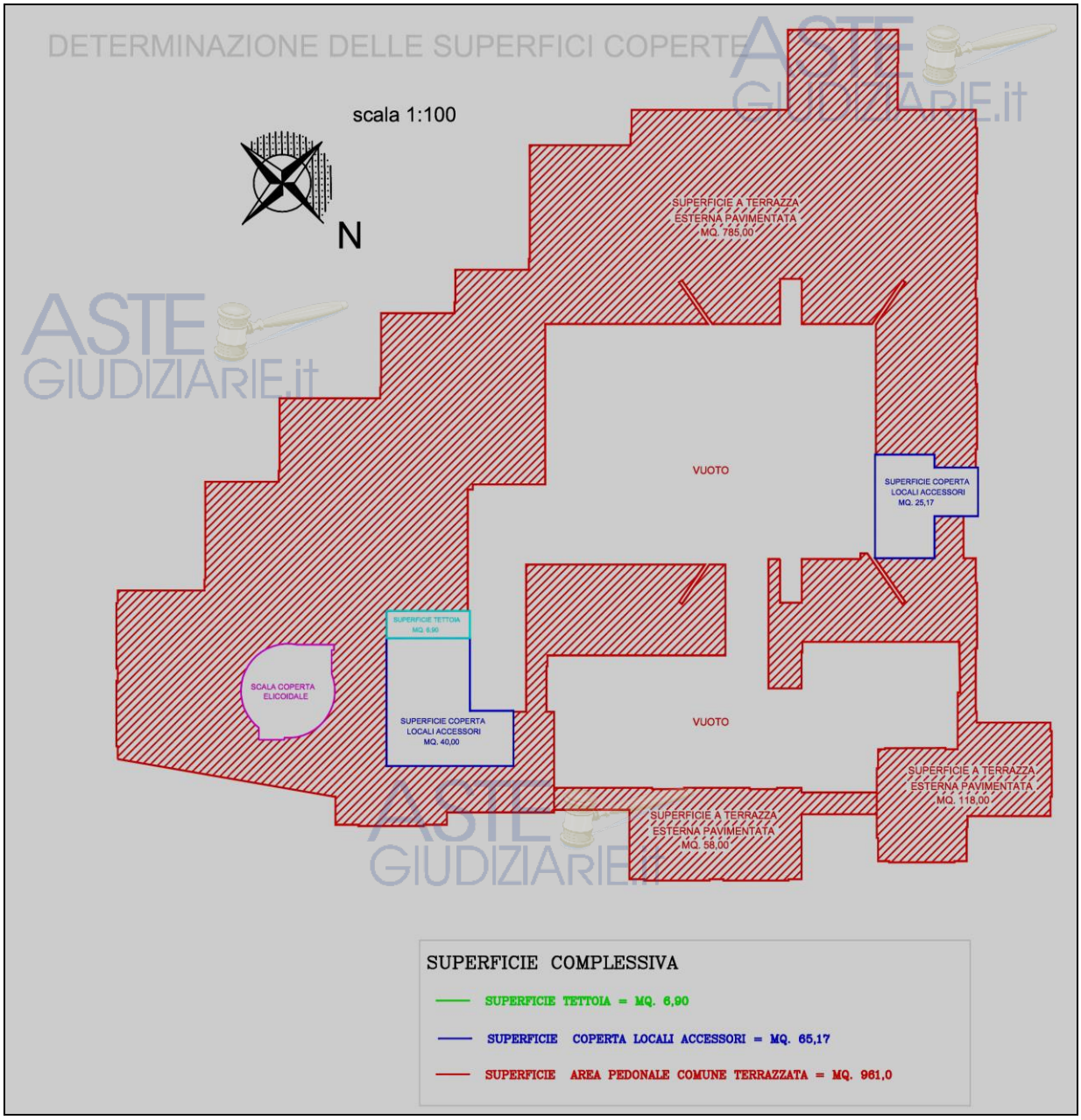
La superficie coperta del piano terzo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta delle aree pedonali della terrazza è complessivamente di circa mq. 961,00;
- la superficie coperta dei locali accessori è complessivamente di circa mq. 65,17;
- la superficie coperta della tettoia posta antistante il blocco ascensori è complessivamente di circa mq. 6,90.

(vedere allegato 3. Elaborato grafico n. 1- Planimetrie dello stato dei luoghi ai diversi livelli di piano entro e fuori terra della struttura alberghiera ed inglobanti anche le botteghe oggetto di altre sezioni descrittive della presente perizia- Elaborato esterno alla relazione)

(vedere allegato 9. Elaborato grafico n. 5- Planimetria dello stato dei luoghi del piano terzo con determinazione delle superfici esterne e con rilievo fotografico delle parti interne ed esterne della struttura utilizzando i coni ottici - Elaborato esterno alla relazione)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'immobile a piano terzo fa parte dell'intera struttura alberghiera censita al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.

(vedere allegato 5. e 6.)

Il piano terzo è collegato internamente ai vari livelli sottostanti mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano terzo si presentano sbarcanti all'esterno su terrazza.

Tale livello di piano confina come di seguito:

a Nord con la superficie a piano terra;

a Sud con la superficie a piano terra;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad Est in parte la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune con il sub 5;

ad Ovest con la superficie a piano terra

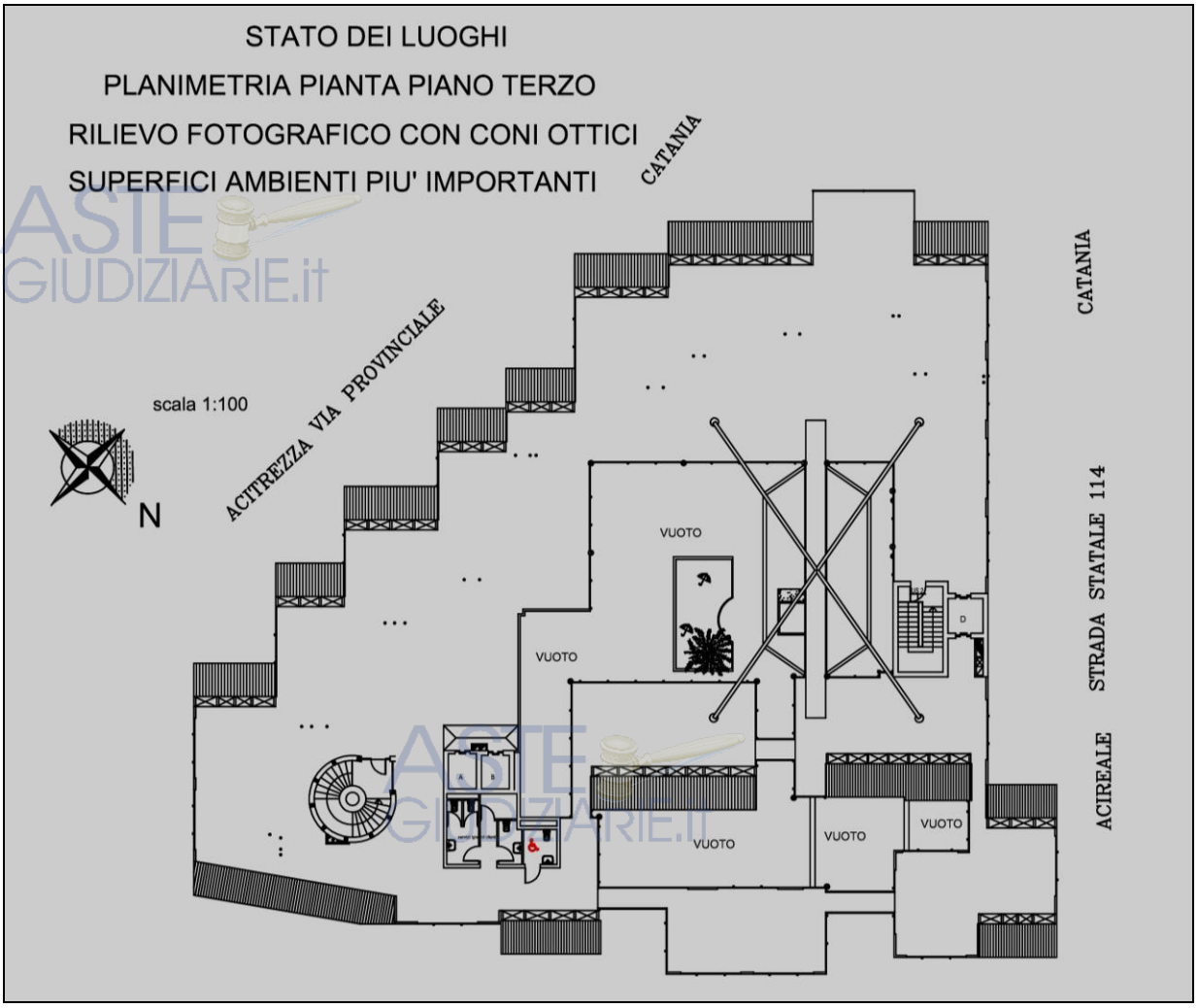


Figura 86- Visualizzazione dello stato di fatto a piano terzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

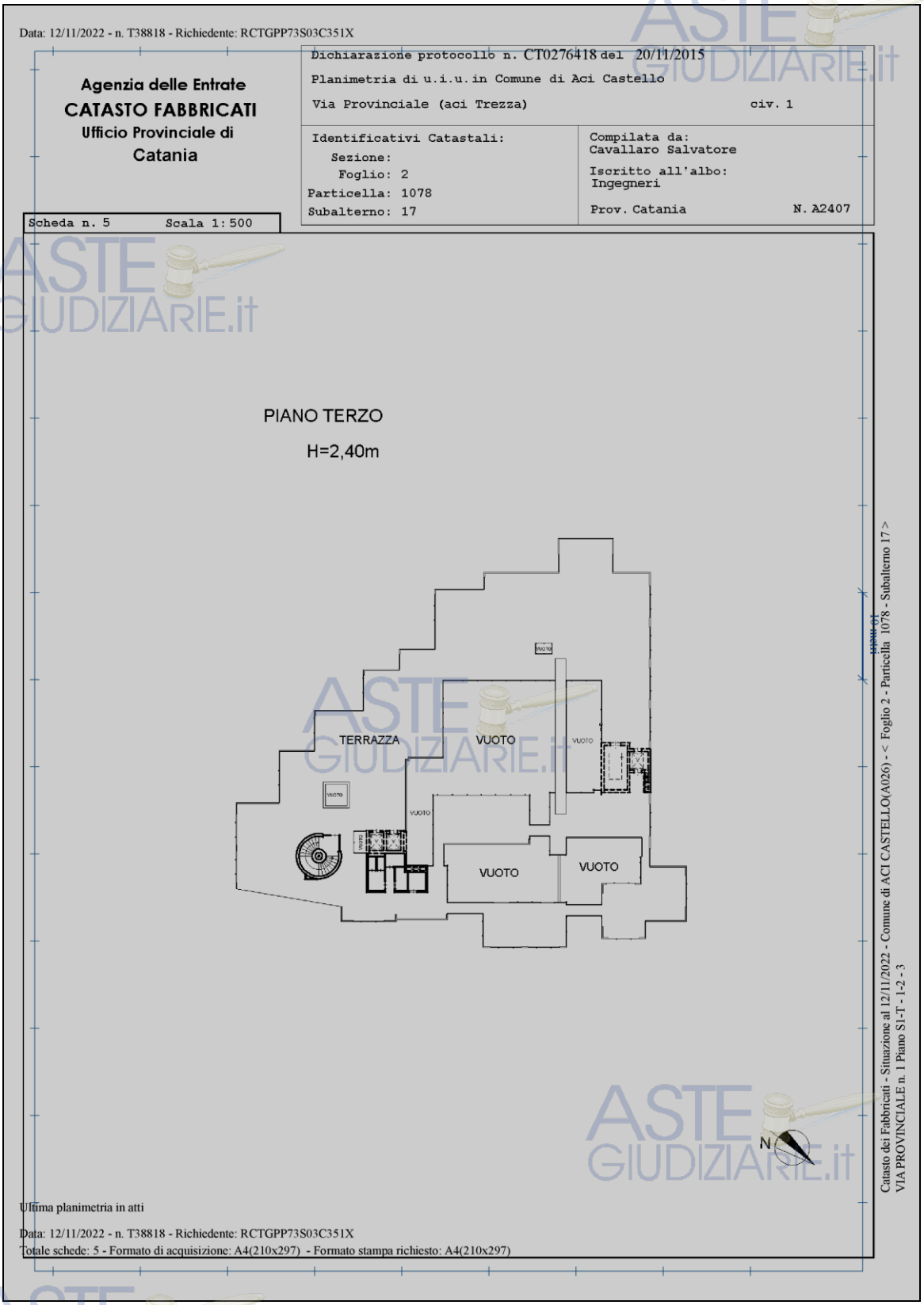


Figura 87- Visualizzazione della planimetria catastale del piano terzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

1. l'immobile a piano terzo risultava catastato in data 20/11/2015 prot. N. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un albergo.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

- che la distribuzione e conformazione attuale della terrazza presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 9.).

La struttura portante dell'immobile che è anche quella dell'edificio che lo contiene essendo unico, è in conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato ad albergo a piano terra- primo- secondo- terzo e primo sottostrada

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00-

Indirizzo: Via Provinciale 1

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla Società ' [redacted] *con quota pari ad 1/1.*

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Si accede a tale livello di piano dal piano terra mediante scala in acciaio coperta e posta a ridosso della Hall, oppure mediante ascensore. Dall'esterno esistono delle scale scoperte che conducono a tale livello di piano. Tale livello di piano è anche accessibile mediante scivola carrabile che si diparte dalla strada pubblica e da qui sino all'entrata posta lungo il prospetto est dove è possibile accedere al corridoio e da qui ai vari ambienti del piano. Tale livello di piano è il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

più ampio in termini di superficie coperta rispetto a quelli superiormente descritti e copre le superfici che a piano terra sono impegnate dalle botteghe e dalle aree esterne pavimentate. Addirittura tale livello di piano si inoltra sino al confine ovest della particella 1078 laddove insistono le scale esterne che conducono ai locali tecnici e dove insiste il gruppo di refrigerazione ed il gruppo elettrogeno.

Figura 88- Visualizzazione dei luoghi lungo il confine est laddove insiste la corsia carrabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

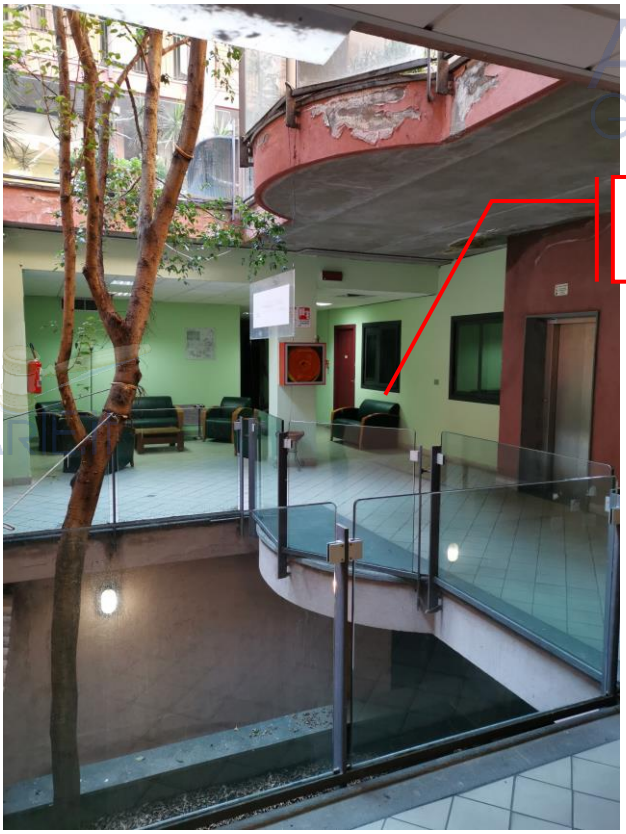


Figura 89- Visualizzazione dei luoghi a piano primo sottostrada

Figura 90- Visualizzazione dei luoghi a piano primo sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 91- Visualizzazione del livello di piano posto a piano primo sottostrada della struttura alberghiera

Percorrendo e visualizzando tale livello di piano da sud verso nord e da est verso ovest possiamo riscontrare i seguenti locali:

- sala riunioni di ampia dimensione e sale di più esigua dimensione;
- blocco uffici e servizi posti a ridosso sia delle scale che dal piano terra conducono internamente al piano primo sottostrada e sia del blocco ascensori;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

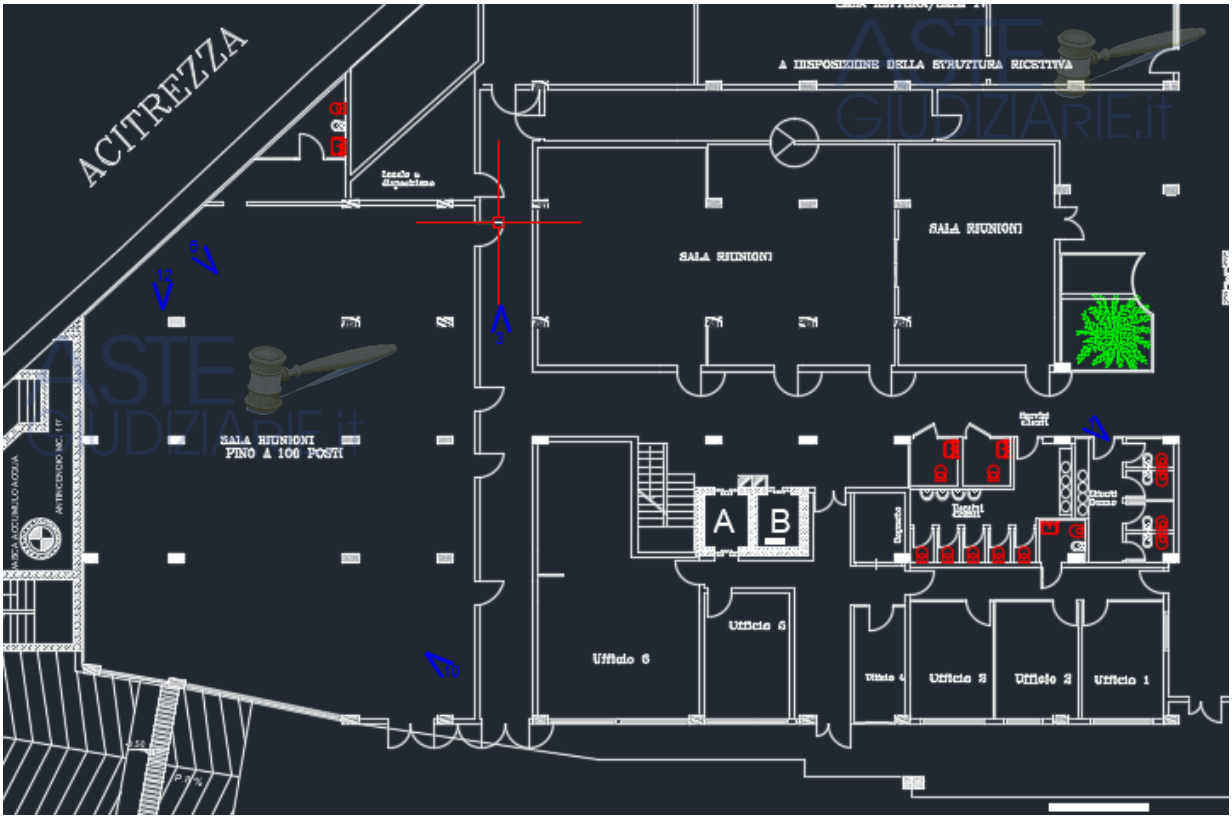


Figura 92- Visualizzazione di una sezione planimetrica del piano primo sottostrada

- blocco locali deposito alimentare, biancheria, locali tecnici;
- Blocco Centro Estetico e benessere ecc…

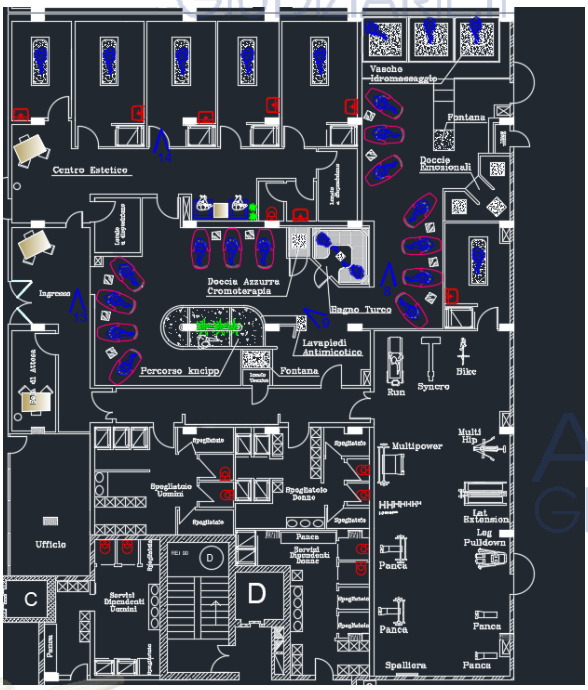


Figura 93- Visualizzazione del blocco estetico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

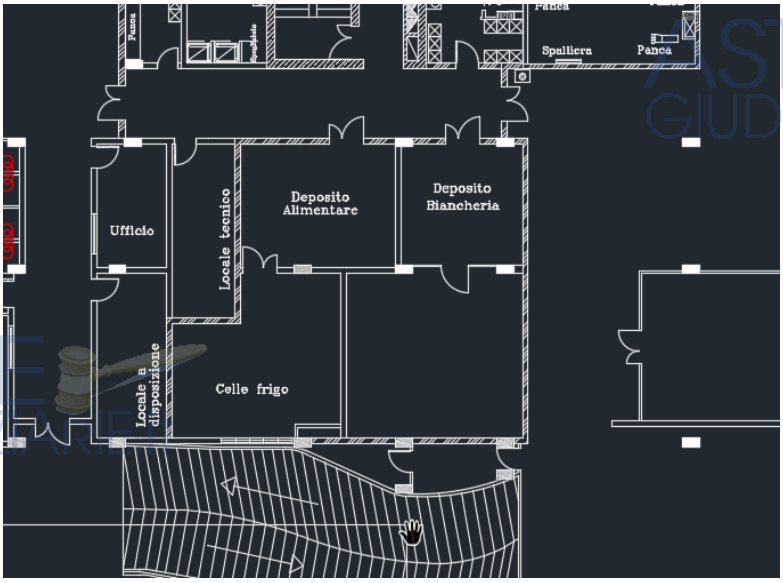


Figura 94- Visualizzazione del blocco deposito biancheria e alimentare

- Salette dimostrazioni, sala lettura e TV ecc…

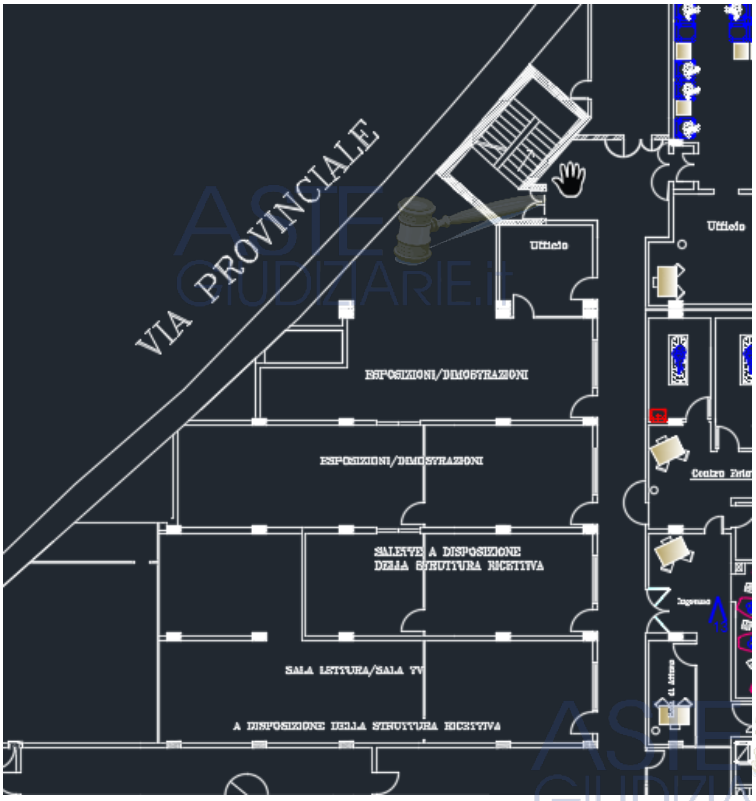


Figura 95- Visualizzazione delle sale a disposizione della struttura alberghiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Deposito sino al confine ovest del lotto, laddove insiste la scala che conduce alla corte destinata ed adibita a giardinetto, sulla particella 1078

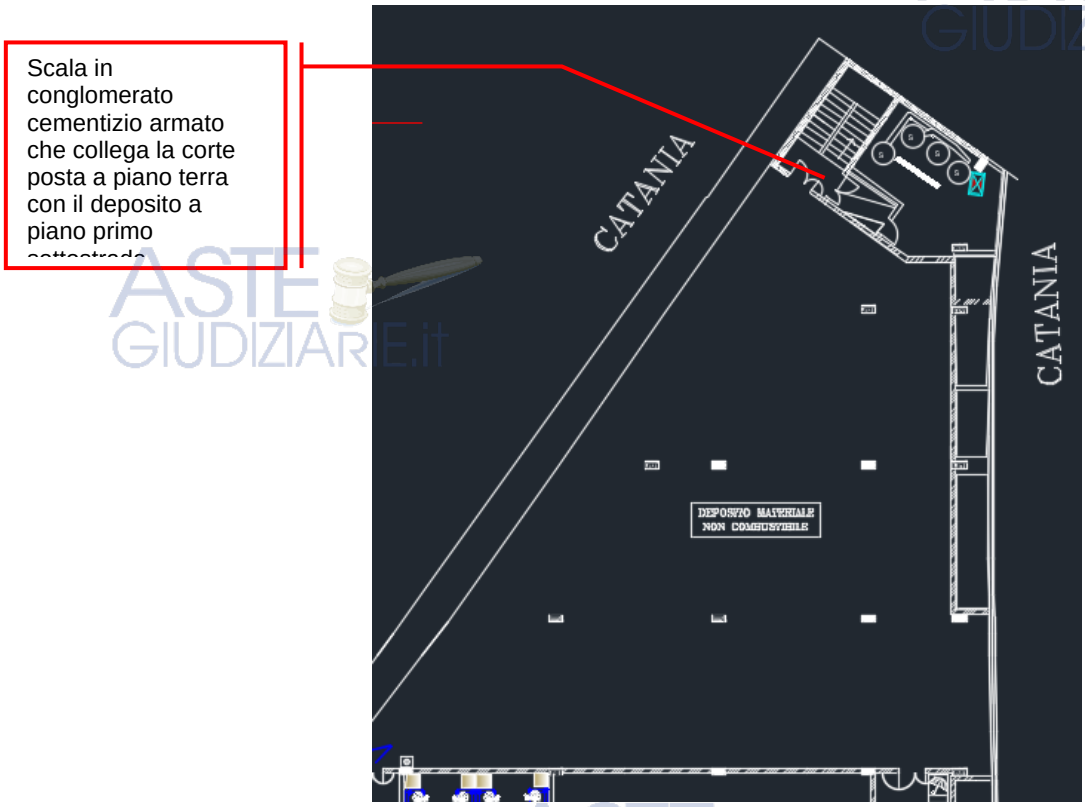
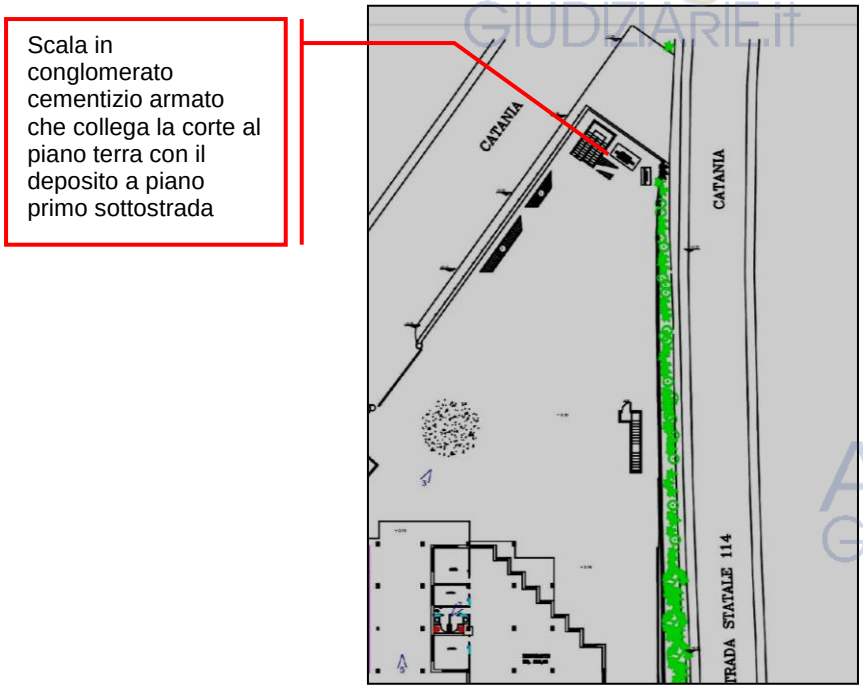


Figura 96- Visualizzazione del deposito e delle scale di accesso al piano terra



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 97- Visualizzazione dello stralcio del piano terra laddove insiste la scala di collegamento con il deposito a piano primo sottostrada

La destinazione principale di tale livello di piano è ad uffici amministrativi, sala riunione e centro benessere.

Figura 98- Visualizzazione della sala riunioni di più ampia dimensione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 99- Visualizzazione dell'entrata al centro benessere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

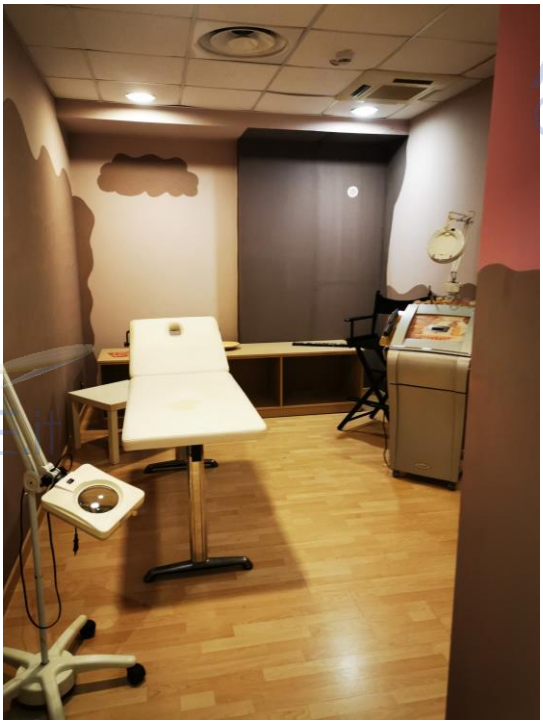


Figura 100- Visualizzazione delle sale del centro benessere

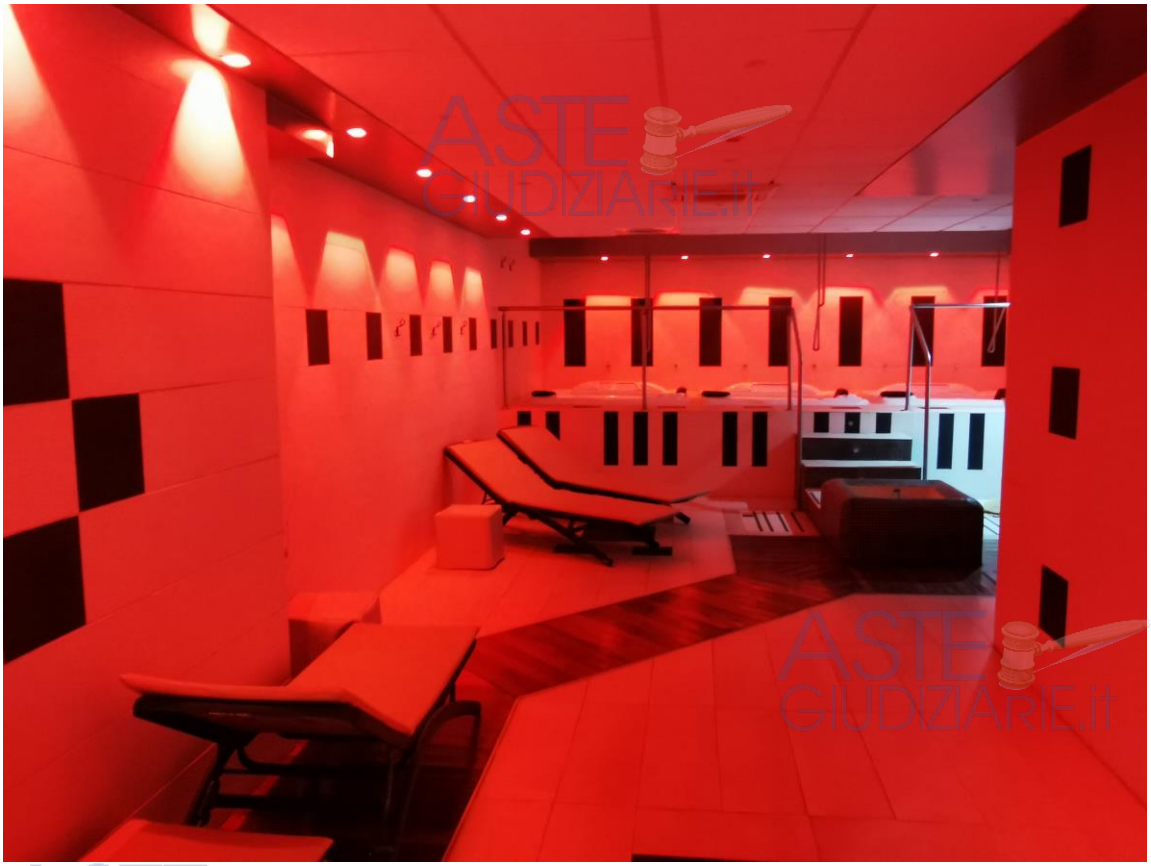


Figura 101- Visualizzazione delle sale del centro benessere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 102- Visualizzazione della palestra all'interno del centro benessere

Figura 103- Visualizzazione del deposito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai piani superiori

La superficie coperta assentita urbanisticamente della struttura alberghiera riferita a tale livello di piano (piano primo sottostrada) è così suddivisa:

- la superficie coperta è per la maggiore oggi utilizzata a centro benessere, sale riunioni ecc.. ma urbanisticamente destinata a parcheggio. La superficie è complessivamente di circa mq. 2.655,00;
- la superficie coperta del fabbricato destinato a servizio del piano terra e della struttura alberghiera è complessivamente di circa mq. 1.198,00;

(vedere allegato 3. Elaborato grafico n. 1- Planimetrie dello stato dei luoghi ai diversi livelli di piano entro e fuori terra della struttura alberghiera ed inglobanti anche le botteghe oggetto di altre sezioni descrittive della presente perizia- Elaborato esterno alla relazione

(vedere allegato 10. Elaborato grafico n. 6- Planimetria dello stato dei luoghi del piano primo sottostrada con determinazione delle superfici esterne e con rilievo fotografico delle parti interne ed esterne della struttura utilizzando i coni ottici - Elaborato esterno alla relazione)

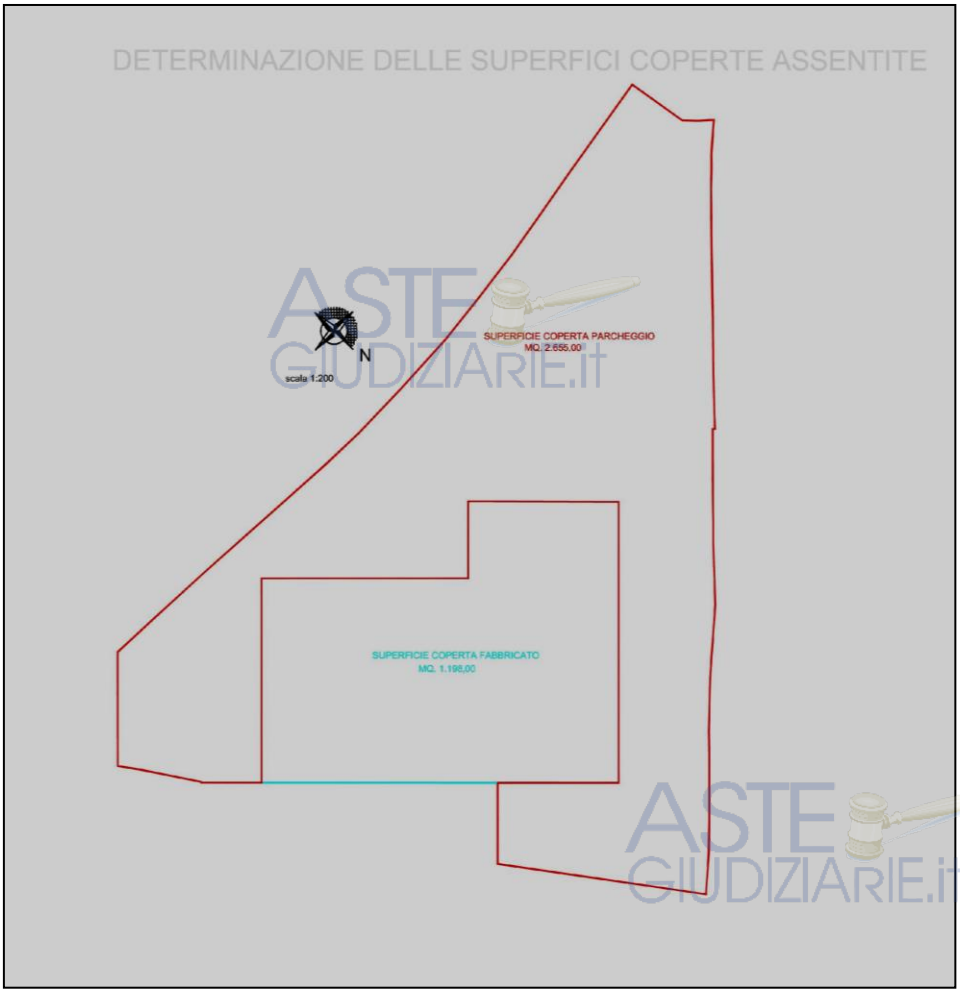


Figura 104- Visualizzazione delle superfici coperte e dei locali accessori al piano primo sottostrada della struttura alberghiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile a piano secondo fa parte dell'intera struttura alberghiera censita al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.

(vedere allegato 5. e 6.)

Al momento del sopralluogo comunque una parte dell'area occupata da tale immobile lungo il prospetto nord, risultava essere adibito a parcheggio anche se di minima dimensione.

Figura 45- Visualizzazione della planimetria dove si evince l'area oggi destinata a parcheggio

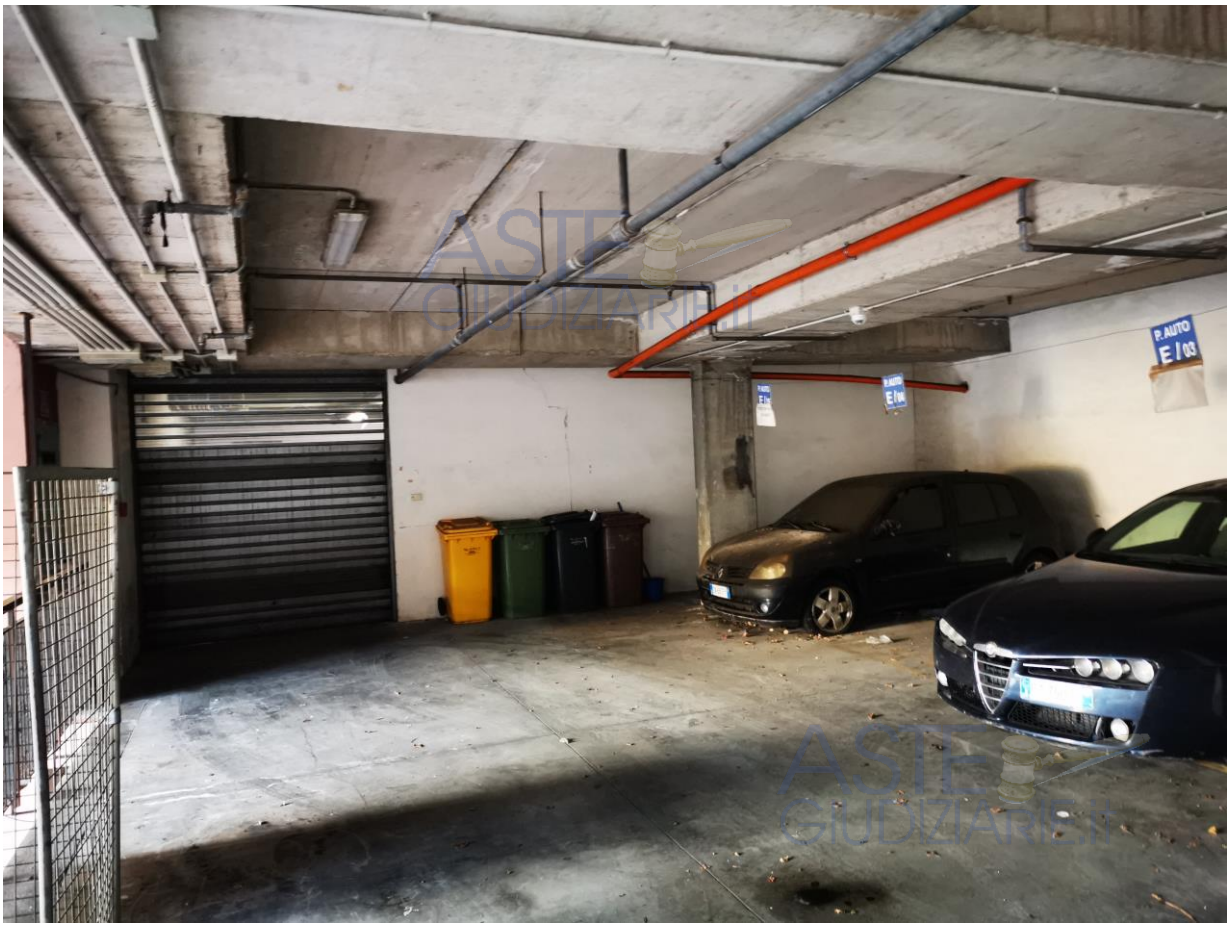


Figura 106- Visualizzazione dell'area destinata oggi a parcheggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il piano primo sottostrada è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori.

Tale livello di piano confina come di seguito:

a Nord con terrapieno sulla SS 114;
a Sud con terrapieno sulla strada Provinciale;
ad Est con il sub 4 e con altra particella catastale;
ad Ovest con terrapieno

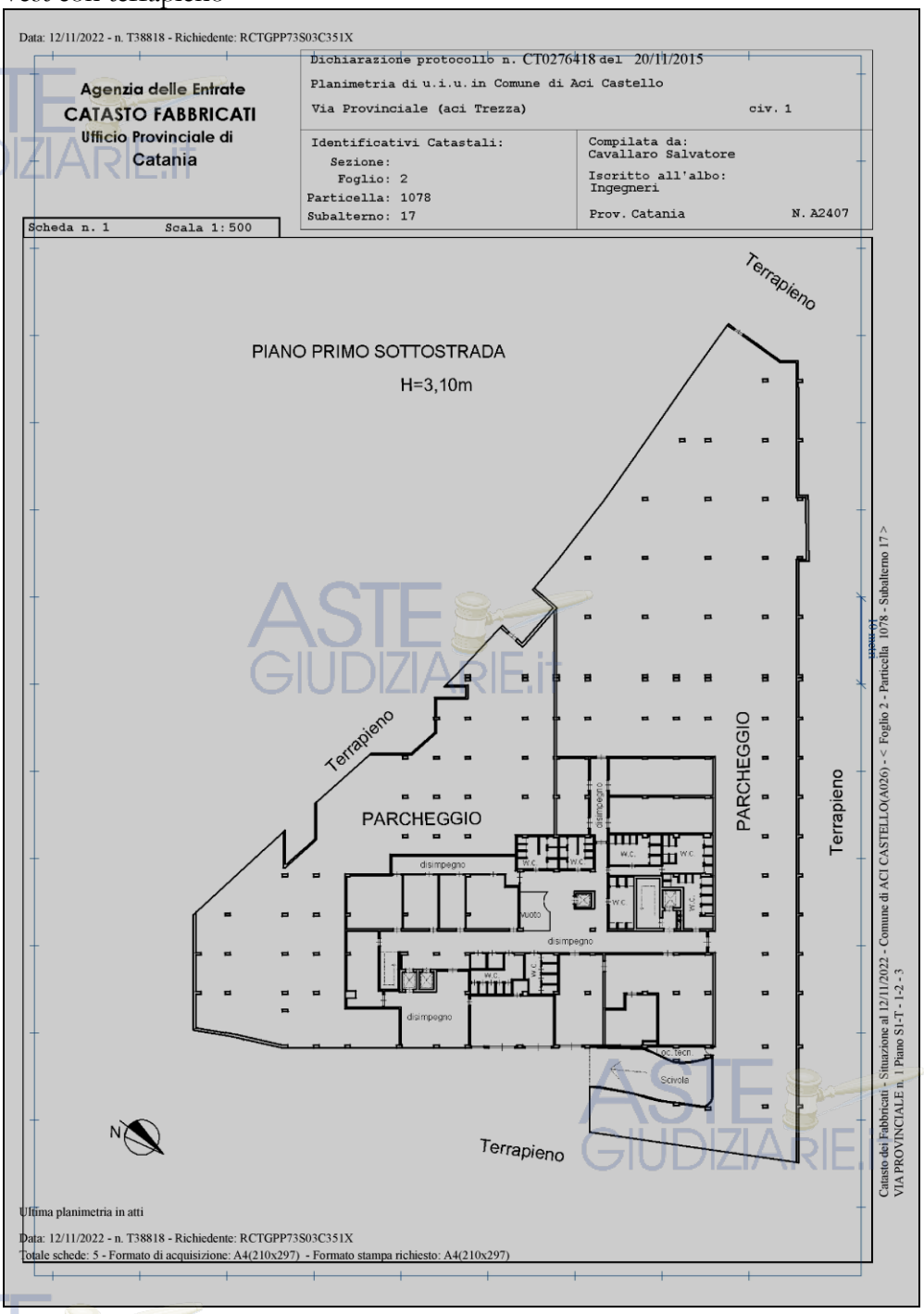


Figura 107- Visualizzazione della planimetria catastale del piano primo sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

1. l'immobile a piano primo risultava catastato in data 20/11/2015 prot. N. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un albergo.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

- che la distribuzione e conformazione attuale dell'immobile nella sua destinazione d'uso presenta notevoli difformità rispetto alla planimetria catastale e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 10.).

La struttura portante dell'immobile che è anche quella dell'edificio che lo contiene essendo unico, è in conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato ad albergo a piano terra- primo- secondo- terzo e primo sottostrada

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00-

Indirizzo: Via Provinciale 1

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla Società [redacted] *con quota pari ad 1/1.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia dell'intera struttura alberghiera

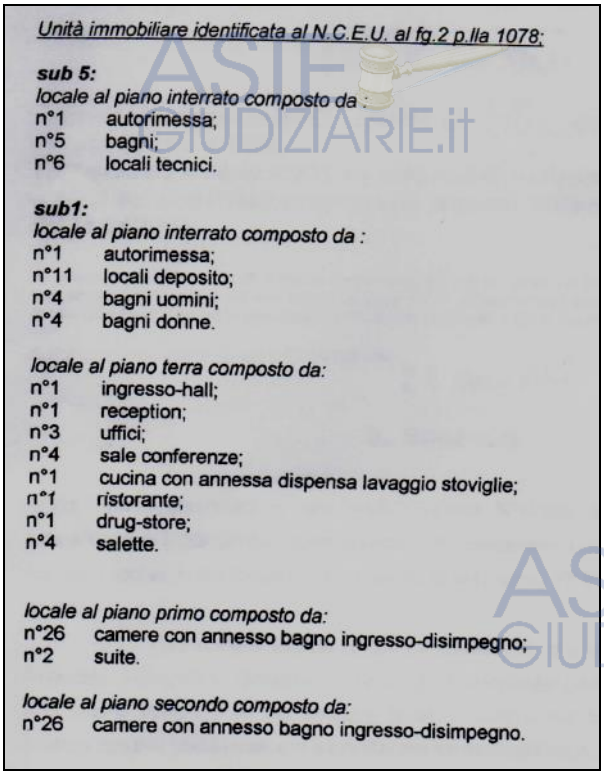
A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti (indagine molto articolata) e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

Il sottoscritto al fine di visualizzare la documentazione urbanistica riguardante l'edificio, ha inoltrato presso il protocollo del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di accesso agli atti e documentazione. (vedere allegato 11. Copia richiesta documentazione inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello). Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

1. L'immobile è stato realizzato a seguito di:
   - Concessione Edilizia n. 724 del 05/04/1986
   - Concessione Edilizia in Variante n. 949 del 13/08/1992;
   - Concessione Edilizia in Variante n. 1115 del 27/04/1998;
   - Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85 n. 1297 del 26/04/2002

In data 26/07/2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 518 dal Sindaco pro-tempore del Comune di Aci Castello (CT).

Tale Agibilità si riferiva al complesso alberghiero e precisamente:



Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al fg.2 p.lla 1078;

sub 5:
locale al piano interrato composto da :
n°1 autorimessa;
n°5 bagni;
n°6 locali tecnici.

sub1:
locale al piano interrato composto da :
n°1 autorimessa;
n°11 locali deposito;
n°4 bagni uomini;
n°4 bagni donne.

locale al piano terra composto da:
n°1 ingresso-hall;
n°1 reception;
n°3 uffici;
n°4 sale conferenze;
n°1 cucina con annessa dispensa lavaggio stoviglie;
n°1 ristorante;
n°1 drug-store;
n°4 salette.

locale al piano primo composto da:
n°26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno;
n°2 suite.

locale al piano secondo composto da:
n°26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno.

Figura 108- Visualizzazione dei locali e livelli di piano a cui si riferisce l'agibilità rilasciata in data 26/07/2002

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 13/12/2002 Il sindaco del Comune di Aci Castello ha rilasciato autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva avente capacità di n. 53 camere per complessivi 105 posti letto.

In data 25/06/2013 con autorizzazione n. 32 da parte del responsabile dell'urbanistica del Comune di Aci Castello (CT), veniva autorizzata la realizzazione di una struttura precaria contigua al locale cucina a piano terra.

In data 13/05/2019 prot. n. 36/AQ/PBA l'immobile ha ottenuto l'autorizzazione allo scarico civile rilasciato dal responsabile dell'ufficio urbanistica.

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi livelli di piano;
2. Diversa destinazione d'uso di buona parte del piano primo sottostrada che originariamente risultava essere destinato a parcheggio ed oggi invece rappresenta area destinata a centro benessere, deposito, sala riunioni e sale a servizio della struttura alberghiera.
3. Realizzazione di locali tecnici a piano terzo

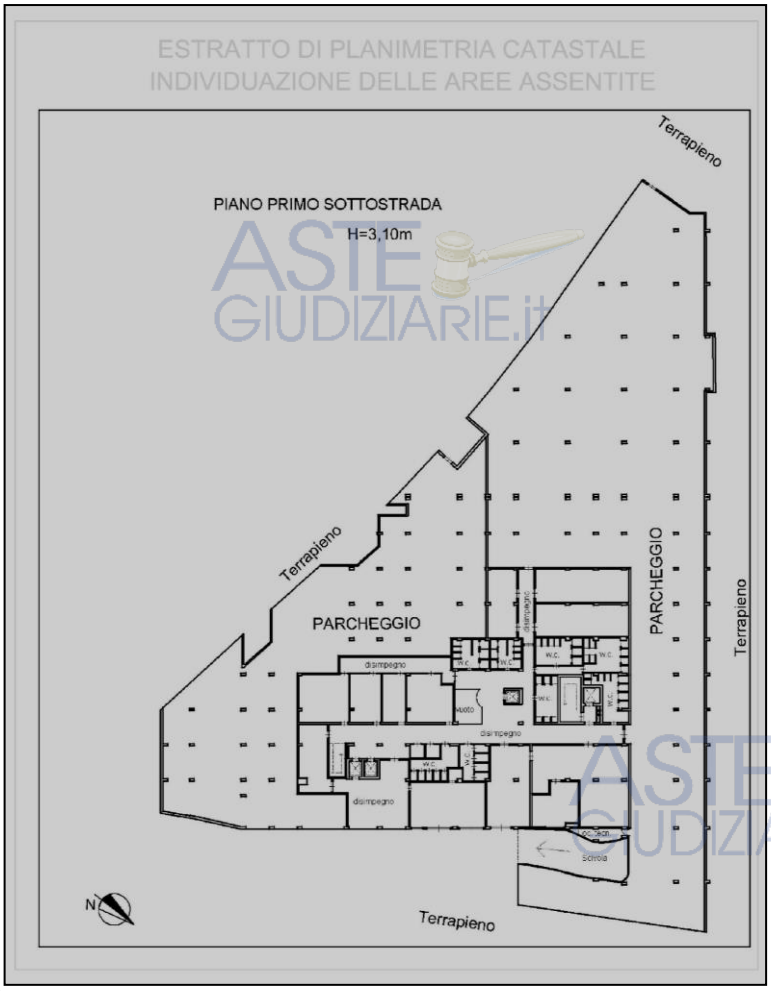


Figura 109- Visualizzazione della planimetria catastale oggi presente agli atti e datata 2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

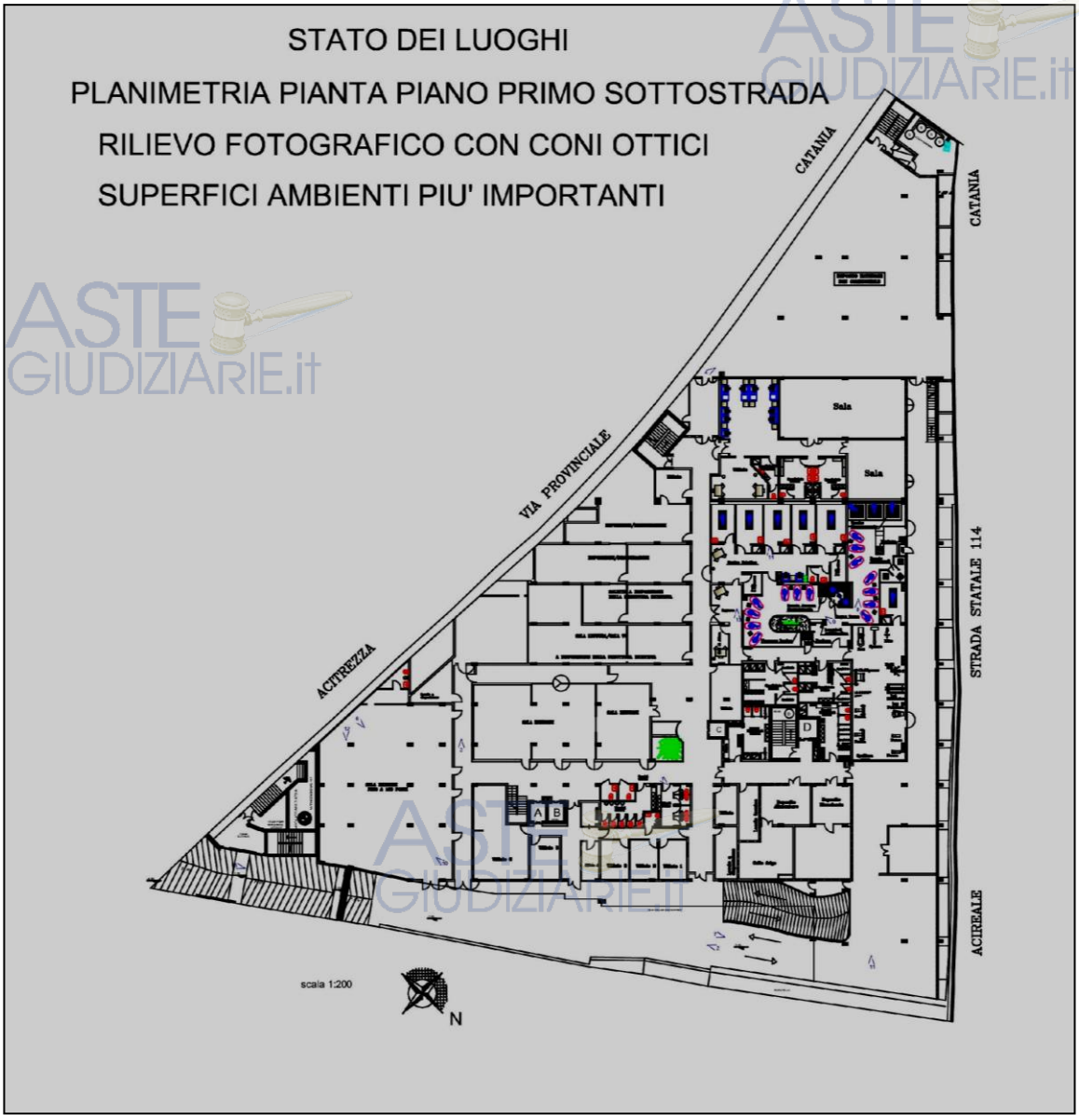


Figura 110- Visualizzazione della planimetria dell'immobile per come oggi si presenta a piano primo sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

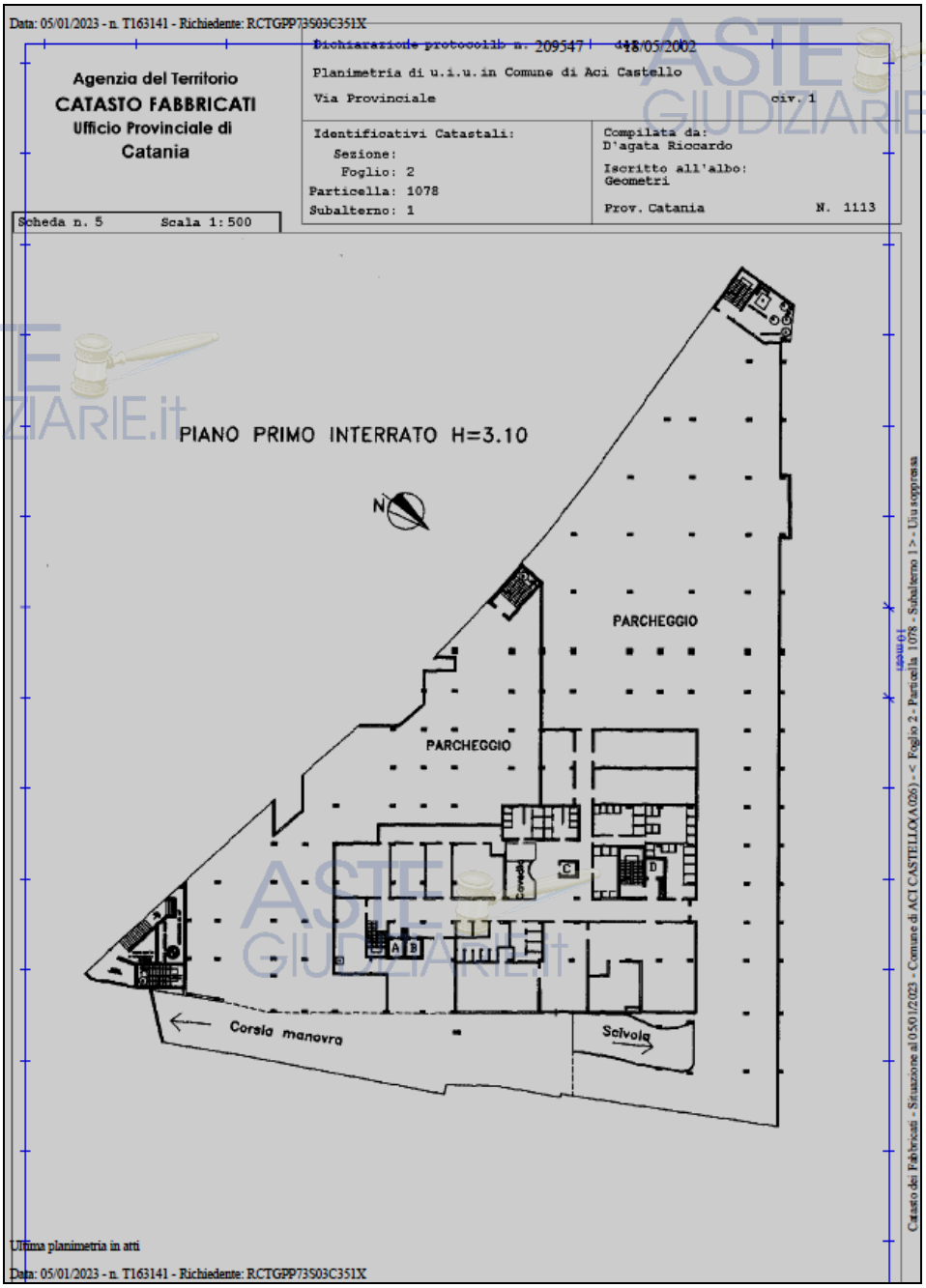


Figura 111- Visualizzazione della planimetria catastale dell'immobile a piano primo sottostrada datata maggio 2002 quando non si chiamava sub 17 ma sub 1

(vedere allegato 12. Planimetria catastale attuale e quella datata 2002 dei vari livelli di piano per capire le difformità e variazioni avute nei diversi anni)

Si fa notare come la rappresentazione della planimetria catastale del maggio 2002 rappresenta la situazione oggetto del certificato di agibilità. La planimetria catastale del 2015 invece rappresenta la situazione dopo gli ulteriori titoli abilitativi che hanno riguardato la struttura precaria accanto la cucina ed il frazionamento del blocco botteghe di cui si tratterà nell'apposito capitolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ per quel che riguarda il punto 1.

- Occorre presentare presso L'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in **€ 10.000,00**

✓ per quel che riguarda il punto 2.- 3

- Si dovrà eseguire la messa in pristino dei locali ritornando alla situazione prevista nei grafici progettuali autorizzati. La spesa complessiva considerando sia le spese per la demolizione e messa in pristino, sia gli onorari tecnici che le spese amministrative può attestarsi a circa in **€ 120.000,00,00**;

La spesa occorrente per l'attuazione di quanto sopra è quantificabile complessivamente in complessivi € 130.000,00.

(vedere allegato 13. Copia della documentazione urbanistica riferita alla struttura alberghiera).

3. Dotazione impiantistica

A seguito di accesso nell'immobile, attraverso indagine visiva e documentale, il sottoscritto ha potuto verificare che gli impianti di condizionamento (raffrescamento/riscaldamento), idrico, elettrico, metano sono stati certificati al momento del rilascio dell'agibilità della struttura avvenuta in data 2002. Ad oggi occorre adeguare gli impianti essendo vetusti e ricchi di svariate problematiche di tenuta specie per l'impianto idrico.

Merita attenzione l'impianto antincendio. Il nulla osta risulta essere scaduto e non rinnovato presso il Comando dei Vigili del Fuoco. A parere del sottoscritto il non rinnovo è conseguenza delle difformità di destinazione d'uso ed urbanistiche riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato.

4. Condizione di manutenzione

A seguito di accesso nell'immobile, attraverso indagine visiva accurata, il sottoscritto ha potuto verificare che la struttura nel suo complesso risulta in mediocre stato di manutenzione, con ingenti ammaloramenti degli intonaci esterni ed ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura in relazione alla mancanza di tenuta all'acqua dello strato impermeabilizzante. La struttura meriterebbe una attività corposa di manutenzione sia sulle finiture che sulla parte impiantistica. Si sottolinea che occorre intervenire a livello di tutti i camminamenti esterni sottoposti all'azione delle precipitazioni atmosferiche con la sostituzione dello strato impermeabilizzante e quindi del pacchetto della pavimentazione, essendo carenti alla tenuta all'acqua. Si ricorda che due camere al di sotto della terrazza del piano terzo, allo stato risultano essere inagibili per la impossibilità d'uso in relazione alle ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Verifica dell'occupazione del bene

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che la struttura risultava essere in esercizio e gestita dalla Società [redacted] con sede in [redacted] in conseguenza del contratto di affitto di albergo datato 01/03/2019. La copia a disposizione del sottoscritto non risultava riportare la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. Il canone di locazione è stabilito in € 10.000,00 oltre IVA al mese. Durata della locazione 9 anni decorrenti dal 01/03/2019.

(vedere allegato 14. Copia del contratto di locazione dell'albergo).

Elementi utili per le operazioni di vendita

- ***Tipologia dell'immobile***

Il bene immobile oggetto della presente procedura fallimentare posto a piano terra, primo, secondo, terzo e primo sottostrada è un albergo a quattro stelle.

- ***Localizzazione territoriale dell'immobile***

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una discreta possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

Il contesto di riferimento e l'approccio valutativo

Il mercato italiano è caratterizzato da un'elevata varietà e frammentazione dell'offerta alberghiera. Essendo costituito da circa 34.000 alberghi si colloca al terzo posto in Europa dopo Gran Bretagna e Germania. L'offerta alberghiera è attualmente costituita per il 35% da alberghi appartenenti ad una fascia medio alta (4-5 stelle), mentre dieci anni fa essa rappresentava solo il 25% delle camere. La dimensione tipica delle strutture italiane (30 camere in media) è determinata dalla prevalenza di operatori indipendenti e gestioni di tipo familiare e da una scarsa penetrazione da parte delle catene alberghiere. Solo il 4% delle strutture e il 13% delle camere di albergo sono attualmente riconducibili a operatori professionali specializzati, generalmente interessati a dimensioni maggiori e standard.

La destinazione turistico-ricettiva rappresenta una asset class ben specifica del mercato real estate e pertanto la valutazione degli immobili che ne fanno parte necessita di specifiche analisi con un più elevato livello di complessità rispetto alle altre tipologie di immobili.

Pertanto, la valutazione di ogni albergo richiede un'analisi approfondita della proprietà e del suo mercato, al fine di stabilirne le ragionevoli performance a lungo termine.

Nei paragrafi e capitoli precedenti, il sottoscritto CTU al fine di una adeguata valutazione della struttura ricettiva, ha descritto dettagliatamente "l'ASSET" dell'albergo, descrivendo gli aspetti distintivi tipici del settore alberghiero quali: dimensionamento delle camere e layout, capacità degli spazi comuni, superfici e consistenze, manutenzione, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica, licenze ed autorizzazioni.

Ai fini della valutazione della struttura alberghiera, occorre che il sottoscritto in conseguenza di una indagine diretta presso la struttura alberghiera metta a disposizione del lettore,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle caratteristiche e dati fondamentali affinchè tale struttura possa essere considerata più o meno appetibile e precisamente:

I parametri importanti per una adeguata valutazione dell'investimento sono:

1. ***Occupancy Rate - Tasso di Occupazione delle Camere (TOC)***

È un valore percentuale che indica il numero di camere vendute in un dato periodo di tempo; si calcola dividendo il numero di camere vendute in tale periodo per il numero di camere complessivamente disponibili nel medesimo intervallo temporale. Esso può tenere conto o meno del periodo di apertura effettivo dell'albergo.

2. ***Rooms Available - Camere Disponibili***

È il numero di camere disponibili per la vendita nel periodo considerato.

3. ***Rooms Sold - Camere Vendute***

É il numero di camere vendute nel periodo considerato.

Il sottoscritto attraverso una indagine sui documenti messi a disposizione del gestore ha potuto estrapolare solo dei dati riferiti alla capacità ricettiva della struttura per gli anni 2017-2018-2019-2020 e precisamente la capacità ricettiva in giornate camere annue e giornate camera occupate all'anno con indicazione del movimento dei clienti italiani e stranieri- (documentazione ISTAT). Il sottoscritto non ha potuto avere altri dati se non questi descritti i quali comunque a parere del sottoscritto non risultano esaustivi ai fini della presente valutazione per una descrizione completa.

In base agli 'Standard" professionali di valutazione le basi di valore per una struttura alberghiera sono:

- Valore di Mercato
- Canone di Mercato

Valore di Mercato

Le valutazioni basate sul valore di mercato adottano la definizione e la struttura concettuale dell'International Valuation Standards Council (IVSC). Si definisce Valore di Mercato: l'ammontare stimato a cui una attività (o passività) dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Canone di Mercato

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards (Red Book), per Canone di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. Il canone di mercato per una struttura ricettiva corrisponde al canone sostenibile che è quello che consente un'equa ripartizione del risultato operativo della gestione alberghiera tra locatore e gestore, e che quindi assicura al gestore un'adeguata remunerazione dell'attività svolta e al proprietario un rendimento adeguato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SEZIONE 1 - LA CAPACITA' RICETTIVA		
		TRS-IT-SIC-02540
		Marina palace
		Hotel, 4 Stelle
		A - CAPACITA' RICETTIVA (al *31/12/2017*)
RISORSE AUTORIZZATE		
Letti	002	105
Camere	003	53
Bagni	004	53
RISORSE DISPONIBILI		
GIORNI DI APERTURA		365
LETTI DISPONIBILI	005	105
GIORNATE LETTO	007	38325
GIORNATE CAMERA	012	19345
GIORNATE CAMERA OCCUPATE	013	4285
SEZIONE 2 - MOVIMENTO DEI CLIENTI		
		TRS-IT-SIC-02540

Figura 112-Visualizzazione documentazione ISTAT 2017

SEZIONE 1 - LA CAPACITA' RICETTIVA		
		TRS-IT-SIC-02540
		Marina palace
		Hotel, 4 Stelle
		A - CAPACITA' RICETTIVA (al *31/12/2018*)
RISORSE AUTORIZZATE		
Letti	002	105
Camere	003	53
Bagni	004	53
RISORSE DISPONIBILI		
GIORNI DI APERTURA		365
LETTI DISPONIBILI	005	105
GIORNATE LETTO	007	38325
GIORNATE CAMERA	012	19345
GIORNATE CAMERA OCCUPATE	013	6069
SEZIONE 2 - MOVIMENTO DEI CLIENTI		
		TRS-IT-SIC-02540

Figura 113-Visualizzazione documentazione ISTAT 2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SEZIONE 1 - LA CAPACITA' RICETTIVA		
		TRS-IT-SIC-02540
		Marina palace
		Hotel, 4 Stelle
		A - CAPACITA' RICETTIVA (al *31/12/2019*)
RISORSE AUTORIZZATE		
Letti	002	105
Camere	003	53
Bagni	004	53
RISORSE DISPONIBILI		
GIORNI DI APERTURA		365
LETTI DISPONIBILI	005	105
GIORNATE LETTO	007	38325
GIORNATE CAMERA	012	19345
GIORNATE CAMERA OCCUPATE	013	4797
SEZIONE 2 - MOVIMENTO DEI CLIENTI		
		TRS-IT-SIC-02540

Figura 114-Visualizzazione documentazione ISTAT 2019

SEZIONE 1 - LA CAPACITA' RICETTIVA		
		TRS-IT-SIC-02540
		Marina palace
		Hotel, 4 Stelle
		A - CAPACITA' RICETTIVA (al *31/12/2020*)
RISORSE AUTORIZZATE		
Letti	002	105
Camere	003	53
Bagni	004	53
RISORSE DISPONIBILI		
GIORNI DI APERTURA		309
LETTI DISPONIBILI	005	105
GIORNATE LETTO	007	32445
GIORNATE CAMERA	012	16377
GIORNATE CAMERA OCCUPATE	013	736
SEZIONE 2 - MOVIMENTO DEI CLIENTI		
		TRS-IT-SIC-02540

Figura 115-Visualizzazione documentazione ISTAT 2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(vedere allegato 15- Documentazione ISTAT)

Metodi valutativi

Diversi possono essere i metodi applicati nella valutazione di un immobile adibito ad albergo.

• *Metodo Reddituale*

Il metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un albergo è il Metodo Reddituale- Finanziario, Discounted Cash Flow (DCF). Il metodo reddituale finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione). Al termine del periodo considerato, si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato analogo a quello osservato per investimenti paragonabili. I flussi di cassa così ottenuti saranno poi attualizzati alla data di valutazione in base ad un tasso di attualizzazione che rifletta adeguatamente il rischio e il rendimento dell'investimento. Normalmente per la valutazione di hotel di dimensioni medie che non presentano fluttuazioni nella redditività viene adottato il Metodo della Capitalizzazione Diretta. Con il Metodo della Capitalizzazione Diretta il Valore di Mercato di un immobile a reddito è basato sulla capitalizzazione dei redditi perpetui futuri generati dal bene a un appropriato tasso dedotto dal mercato. Il criterio reddituale fa riferimento a espressioni sintetiche basate sulla quantificazione di un reddito medio annuo evitando la stima puntuale dei redditi attesi lungo tutta la vita economica del bene, pertanto anche il tasso riflette implicitamente le discontinuità e le possibili variazioni nel flusso e altre variabili.

• *Metodo Comparativo*

Il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili, oggetto di transazione. Questo metodo non è utilizzato in maniera esclusiva ma a supporto del valore ottenuto tramite il Metodo Reddituale-Finanziario. A questo proposito, il valore per camera rappresenta il termine di riferimento nel processo valutativo di una struttura turistico-ricettiva.

Lo scopo della presente valutazione è rivolto alla determinazione del valore attuale che la struttura potrebbe raggiungere in ipotesi di pronto realizzo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

1. *STIMA BASATA SUL METODO COMPARATIVO*

Per l'applicazione di tale metodo di stima, è necessario conoscere le valutazioni e prezzi di compravendite di beni similari oggetto di recente alienazione o annunci pubblicizzati. Il bene oggetto di valutazione viene equiparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. In particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili similari a quello oggetto di stima attraverso l'uso di annunci di agenzie di mediazione immobiliare e precisamente è stato possibile ottenere i seguenti comparabili:

- Albergo in vendita in Via Nazionale per Aci Castello zona Catania. Trattasi di struttura alberghiera con servizi esclusivi avente superficie del lotto di circa 9000,00 mq. di cui mq. 2000,00 occupati dal fabbricato. Il fabbricato si compone di tre piani, dove al piano terra troviamo, una hall, la reception, uffici, bar, ecc.., al piano primo e secondo si trovano le camere singole, doppie e familiari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore da annuncio pubblicitario € 5.000.000,00

Valore al netto dello sconto funzione della contrattazione (10%) = € 4.500.000,00

Determinazione del numero di camere in relazione alla superficie coperta del fabbricato = superficie coperta del fabbricato x 60% x 2 piani /superficie media per camera= mq. 2.000,00 x 0,60 x 2 / 40,00 mq= 60 camere

Valore a camera= € 75.000,00

- Albergo in vendita in Aci Castello (CT) nella riviera dei ciclopi. La struttura si sviluppa in quattro piani con piscina e parcheggio, su una superficie di mq. 2000,00 con 28 camere anno di costruzione 1950.

Valore da annuncio pubblicitario € 2.000.000,00

Valore al netto dello sconto funzione della contrattazione (10%)= € 1.800.000,00

Valore a camera= € 64.285,71

Le strutture sopra riportate come elementi di comparazione per la valutazione estimativa, presentano tra loro simili caratteristiche, ossia sono tutti fabbricati di non recente edificazione.

Alla luce di quanto sopra determinato, considerando i comparabili in uno stato manutentivo normale e privi di difformità edilizie, il valore di mercato dell'attività ricettiva utilizzando il metodo comparativo è pari a:

- Determinazione del valore di mercato medio delle camere in relazione ai due comparabili= €/camera (€ 75.000,00+ € 64.285,71)/2 = **€/camera 69.642,86**

Valore di mercato della struttura alberghiera in condizione similari a quelle oggetto di comparazione= €/camera 69.642,86 x 53 = € 3.691.071,58 che si arrotonda ad € 3.700.000,00

2. STIMA BASATA SUL METODO REDDITUALE

Questo metodo rappresenta la determinazione del valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre.

Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello oggetto di valutazione, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali che tengono conto della localizzazione, destinazione, tipologia edilizia ed immobiliare, dimensione.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare, nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione. Considerando, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula da applicare per l'attualizzazione del reddito assume la forma di:

Valore di mercato = reddito netto costante /saggio di capitalizzazione

Nel caso specifico della struttura ricettiva oggetto di valutazione, il reddito lordo della struttura concessa in locazione è dato dal canone di locazione annuale pari ad € 120.000,00.

A questo reddito lordo dovranno essere detratte tutte le spese che il proprietario sostiene annualmente, per ottenere un reddito netto pari complessivamente:

- spese di manutenzione = 6%
- Spese per servizi = 4%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Spese per assicurazioni = 2%
- Aliquote di ammortamento = 2%
- Aliquote per imposte e tasse = 27%

Per un totale di spese a carico del proprietario della struttura da detrarre al reddito lordo pari al 41% del reddito derivante dalla locazione.

Per cui sottraendo al canone lordo di locazione le spese varie si ottiene il reddito netto e precisamente:

Reddito netto annuo = € 120.000,00 –(41% x 120.000,00) = € 70.800,00

Assumendo un saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari pari al 2%, si ha:

Valore di mercato della struttura alberghiera col metodo reddituale= € 70.800,00 /0,02= € 3.540.000,00

Alla luce delle superiori determinazioni, il valore in condizioni di conservazioni normali e in condizione di piena efficienza degli impianti, il valore della struttura alberghiera è pari alla media dei valori sopra determinati e precisamente:

Valore struttura in normali condizioni= (**€ 3.700.000,00** + € **3.540.000,00**)/2= **€ 3.620.000,00**

Determinazione del valore deprezzato della struttura in funzione della condizione della struttura, finiture ed impianti

Con tale metodologia determiniamo il valore della struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazione operando sul valore dello stesso in condizioni "normali" e di efficienza, la detrazione per deprezzamento dovuto alla vetustà del compendio.

Per la determinazione del deprezzamento, si utilizza il metodo della "Scomposizione", ossia si individuano le quattro categorie di opere del compendio immobiliare la cui incidenza percentuale sull'intera struttura risulta percentualmente la seguente:

categoria di opere	Incidenza %
Strutture	35%
Finiture e completamenti	35%
Impianti civili	30%
Impianti speciali	5 %

Alla luce di quanto sopra, per ciascuna categoria viene altresì riportata la corrispondente vita utile e la vetustà posseduta alla attualità. Viene quindi calcolato con la opportuna formula il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria per tenere conto della vetustà e non adeguatezza dell'impianto alla normativa vigente ad alle prestazioni richieste e precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dti = (Ai +20)^2/140 -2,86

Dove Ai = età della categoria i-esima in rapporto alla sua vita utile.

D strutture = [(35/100x100+20)^2/140]-2,86 = **18,74 %**

D finiture= [(35/50x100+20)^2/140]-2,86 = **55,00 %**

D* impianti** = *[(30/50x100+20)^2/140]-2,86* = ***42,85 %

D* impianti speciali** = *[(10/20x100+20)^2/140]-2,86* = ***32,14 %

Valore delle diverse categorie sul valore complessivo dell'immobile a:

Strutture (€ 3.620.000,00 x 30%) = € 1.086.000,00

Finiture (€ 3.620.000,00 x 35%) = € 1.267.000,00

Impianti civili (€ 3.620.000,00 x 30%) = € 1.086.000,00

Impianti speciali (€ 3.620.000,00 x 5%) = € 181.000,00

per cui applicando il deprezzamento si ottiene:

Strutture [€ 1.086.000,00 x (1- 0,1874)] = € 882.483,60

Finiture [€ 1.267.000,00 x (1- 0,55)] = € 570.150,00

Impianti civili [€ 1.086.000,00 x (1- 0,4285)] = € 620.649,00

Impianti speciali [€ 181.000,00 x (1- 0,3214)] = € 122.826,60

Per un totale del valore del complesso alberghiero ad esclusione del parcheggio a piano primo sottostrada di € 2.196.109,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del valore medio unitario superficiale

Ottenuto il valore complessivo della struttura alberghiera ad eccezione del parcheggio a piano primo sottostrada, il sottoscritto può determinare il valore unitario superficiario:

Valore unitario = valore complessivo/ superficie commerciale = (valore complessivo / somma delle superfici coperte dei vari livelli di piano) = **[€ 2.196.109,20 – (1.221,00+1.101,73+912,89+1.198,00 x 0,70)] = (€ 2.196.109,20 / 4.074,22 mq) = €/mq 539,03 che si arrotonda ad €/mq 540,00**

Calcolo del valore del parcheggio a piano primo sottostrada

Valore parcheggio = valore unitario x coefficiente di ragguaglio x superficie parcheggio = €/mq 540,00 x 0,50 x 2.655,00 mq = **€ 716.850,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a **2.912.959,20 €.** Si dovrà tenere conto sia della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato e sia della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 130.000,00. Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad <u>€ 2.226.367,36 che si arrotonda ad € 2.230.000,00.</u>**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

SEZIONE 2:

- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 12 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 79,0 Superficie catastale totale mq. 99,0-rendita Euro 1.183,20.*
- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 13 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 56,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 838,73.*
- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 14 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 45,0 Superficie catastale totale mq. 61,0-rendita Euro 673,98.

- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 15 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 54,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 808,77.*

- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 16 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 33,0 Superficie catastale totale mq. 45,0-rendita Euro 494,25.*

1. Identificazione dei beni

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che gli immobili in oggetto sono ubicati nella zona periferica e residenziale (codice zona Agenzia delle entrate D/1) del Comune di Aci Castello nella frazione di Acitrezza (CT) a pochi passi dal mare ed in corrispondenza del civico 1 della Via Provinciale e nella fattispecie in corrispondenza del bivio tra la Via Provinciale e la SS 114 che collega la città di Catania con la città di Acireale. Essi rappresentano delle botteghe all'interno del complesso alberghiero "Hotel Marina Palace" ed utilizzano gli stessi spazi esterni dell'Hotel a piano terra. Essi sono ad unico livello fuori terra ed ognuno di essi possiede una area esterna di pertinenza posta a sud.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

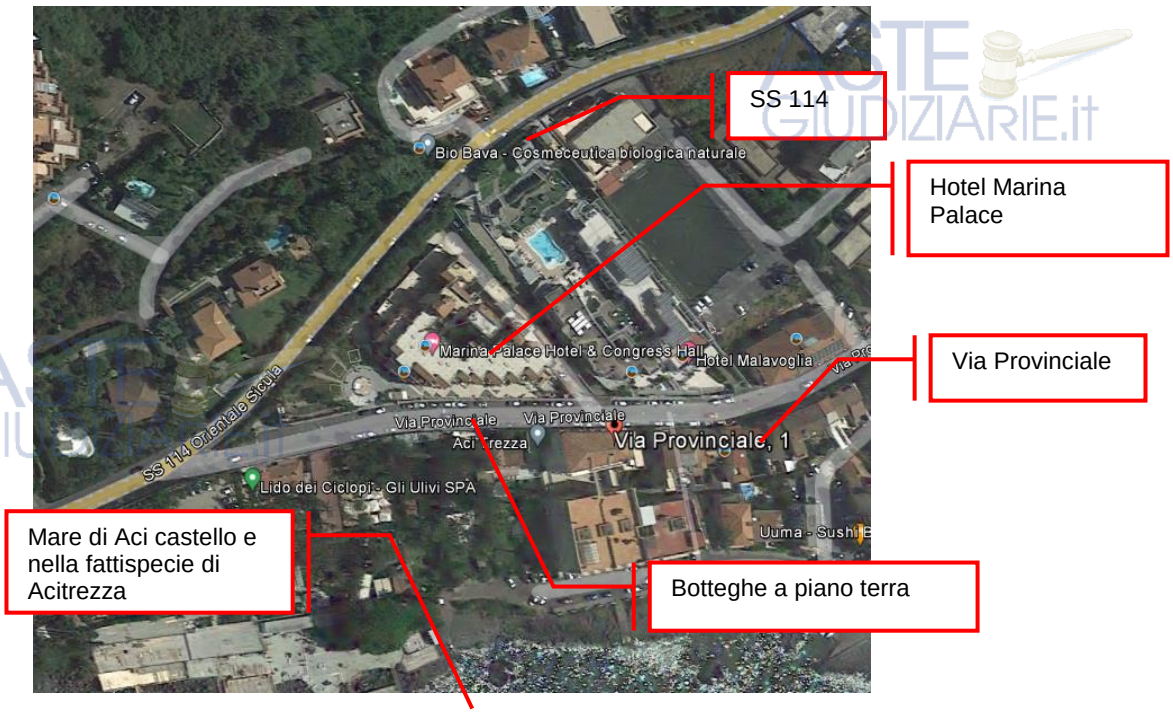


Figura 116- Visualizzazione satellitare dei luoghi

Figura 117- Visualizzazione delle zone e fasce OMI ed individuazione dell'immobile oggetto di perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

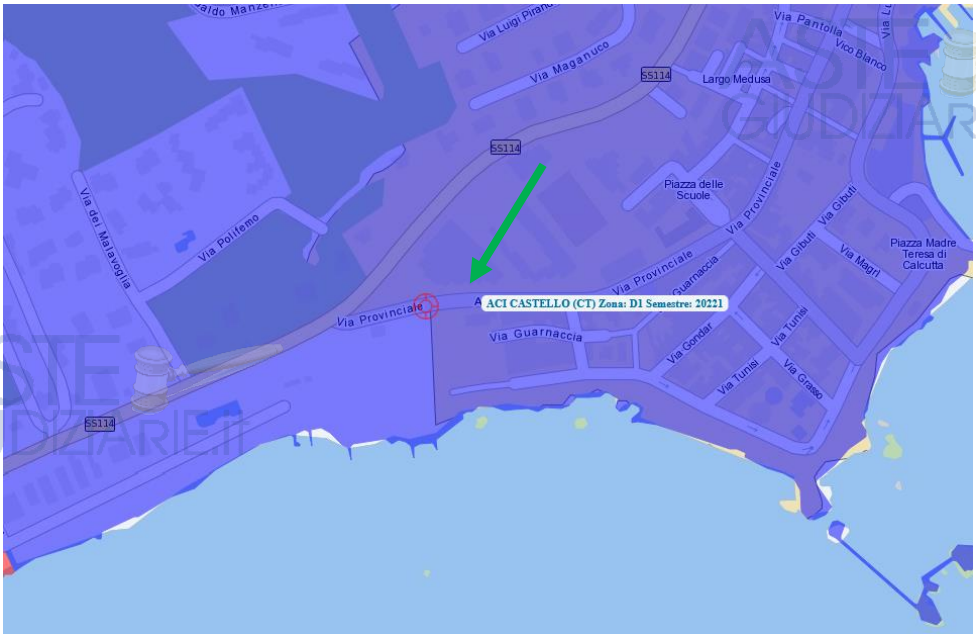


Figura 118- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante gli immobili oggetto di valutazione

Gli immobili sono censiti al NCEU foglio 2 particella 1078 e sono costituite partendo da ovest verso est da:

1. immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 12 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 79,0 Superficie catastale totale mq. 99,0-rendita Euro 1.183,20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

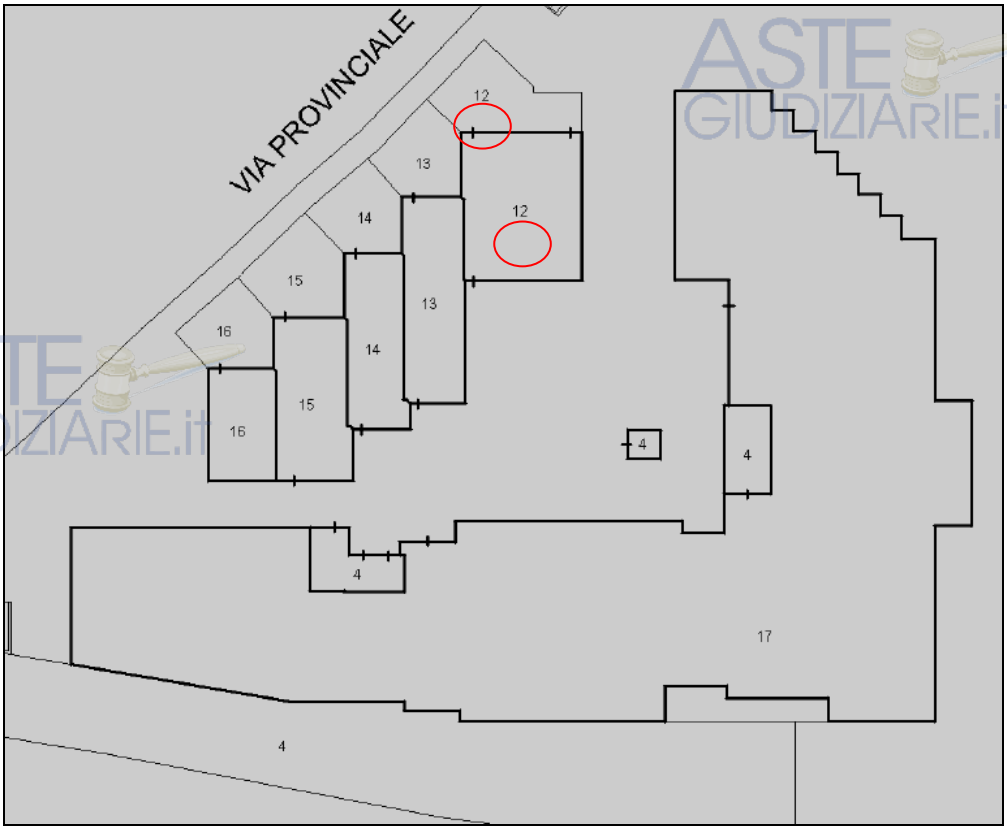


Figura 119- Visualizzazione della bottega individuata col sub. 12

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Essa è costituita da un unico vano con all'interno il bagno. L'immobile al momento del sopralluogo risultava sfitto. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'immobile risultava essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

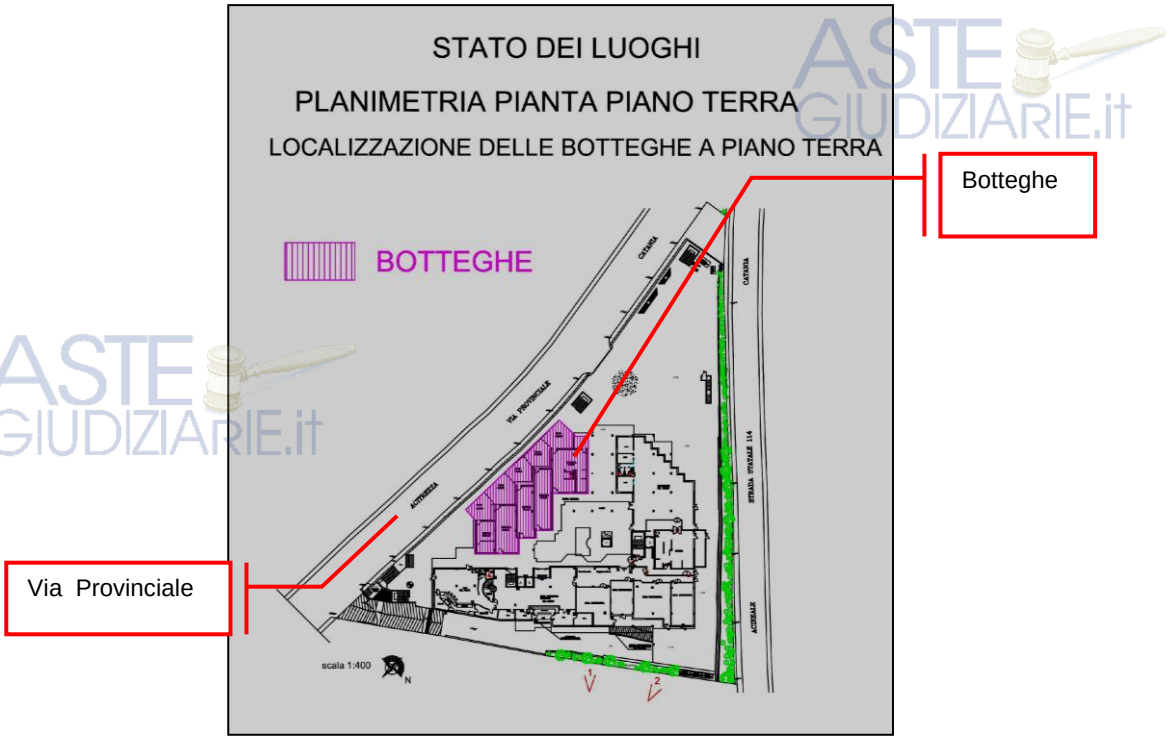


Figura 120- Visualizzazione della planimetria reale dei luoghi con individuazione del blocco botteghe

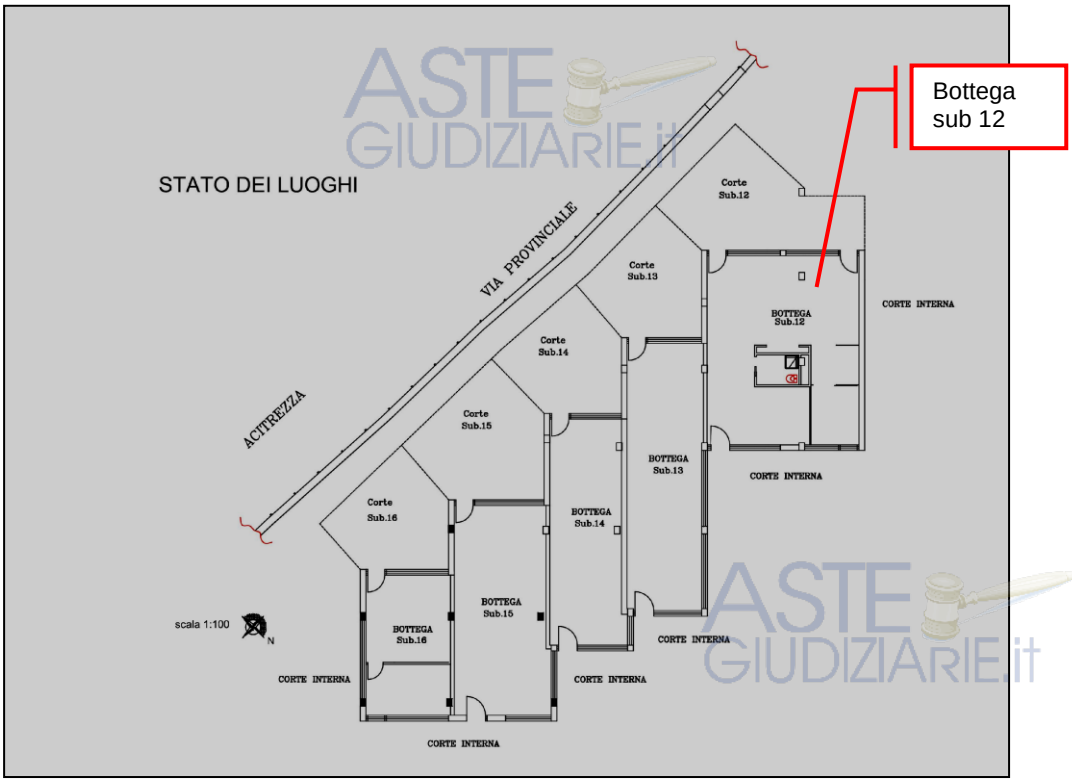


Figura 121- Visualizzazione della planimetria reale della bottega con la sua corte individuata con il sub. 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 122- Visualizzazione della bottega individuata con il sub 12

Figura 123- Visualizzazione della foto interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

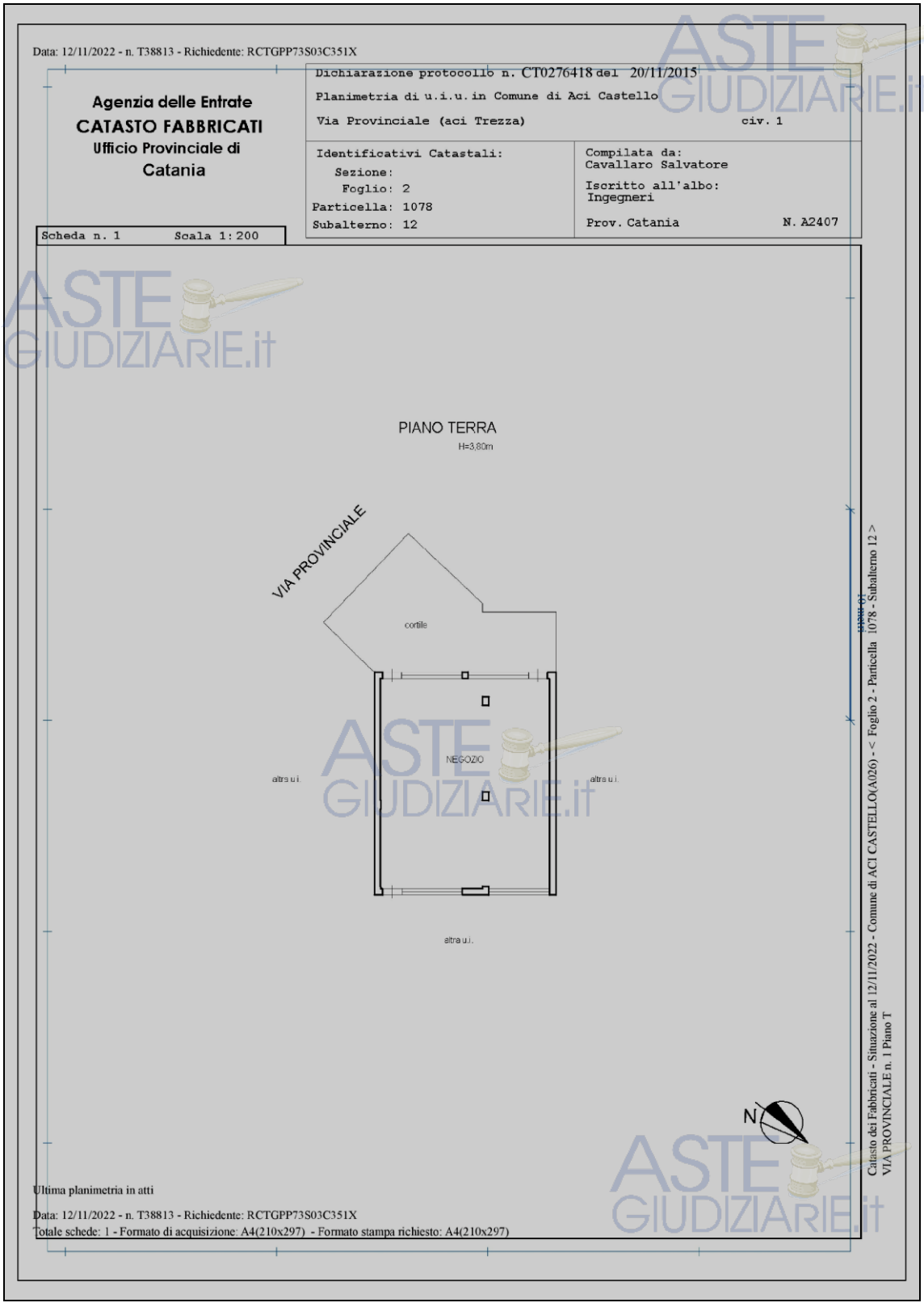


Figura 124- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano terra risultava catastato in data 20/11/2015 prot. n. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato a bottega. L'unità immobiliare a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
ad Est con una altra bottega individuata con il sub 13;
ad Ovest con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;
2. L'immobile possiede il bagno mentre nella planimetria catastale non è riportato ed inoltre presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 16. Elaborato grafico n. 7- Planimetria dello stato dei luoghi del piano terra con determinazione delle superfici esterne e con rilievo fotografico delle parti interne ed esterne della struttura utilizzando i coni ottici - Elaborato esterno alla relazione)

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile a piano terra ha altezza netta per come riportato sulla planimetria catastale di mt. 3,80. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato a bottega a piano terra

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 12 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 79,0 Superficie catastale totale mq. 99,0-rendita Euro 1.183,20- Piano terra

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società CON.SER. S.r.l. per diritto di proprietà pari a 1000/1000.

(vedere allegato 17. Copia Elaborato planimetrico-).

(vedere allegato 18. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile individuato sub 12-).

- ***Superfici***

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Immobile– superfici utili

Vano bottega di mq 89,42;
Corte esterna di mq. 42,95.

Si fa notare che la delimitazione esterna con le altre unità immobiliari non esiste sui luoghi.

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

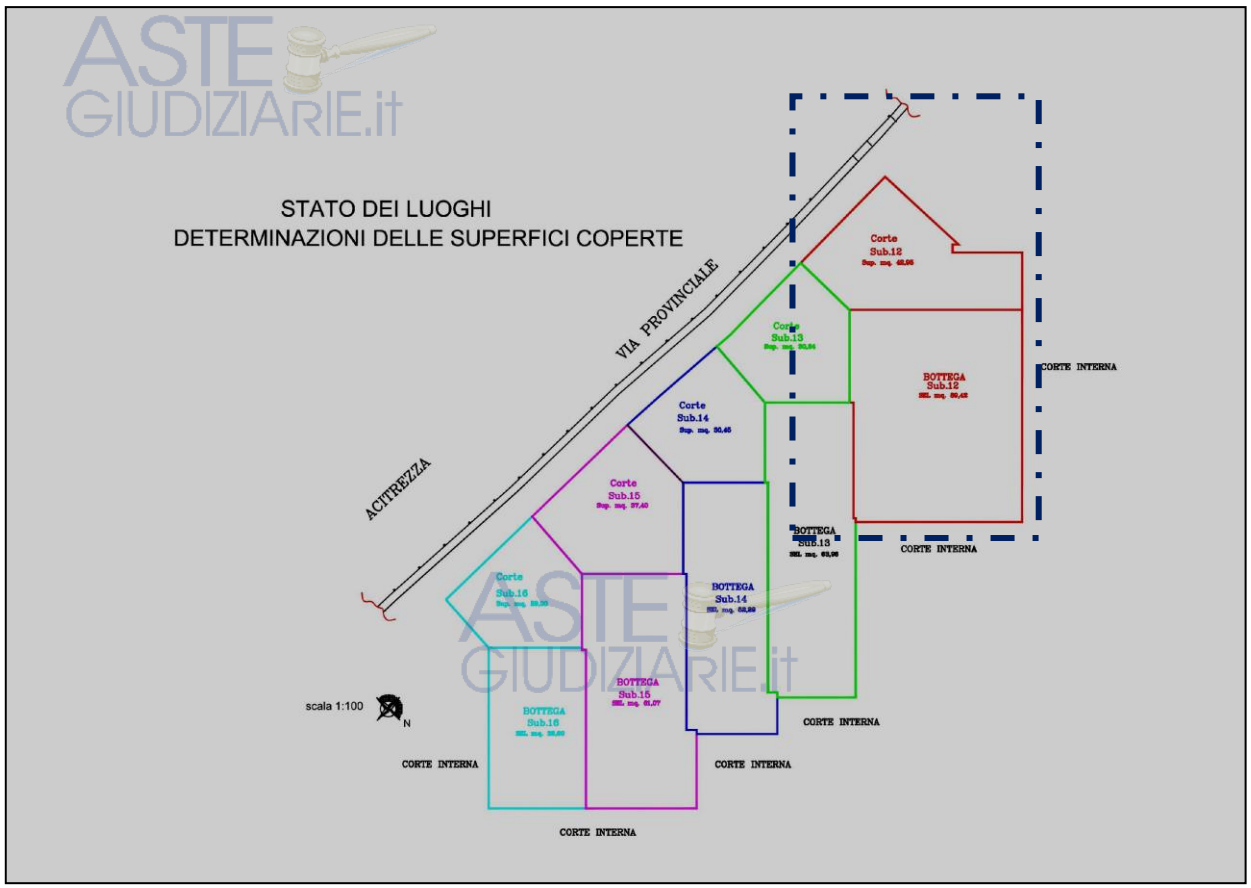


Figura 125- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra riportante la superficie coperta del sub 12

- ***Anno di costruzione e stato di conservazione***

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato all'inizio degli anni novanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta mediocre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Considerazione importante***

In relazione alla situazione dei luoghi, della relazione funzionale di tali botteghe nel contesto della struttura alberghiera che lo ingloba, può dichiararsi che tale bottega risulta essere legata funzionalmente alla struttura alberghiera e di fatto deve essere inglobata nella vendita della struttura alberghiera.

Figura 126- Visualizzazione della struttura alberghiera inglobante anche la bottega a piano terra

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

- ***Caratteristiche igienico sanitarie***

~ l'illuminazione naturale dei vani è normale;
~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 13 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 56,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 838,73**.**

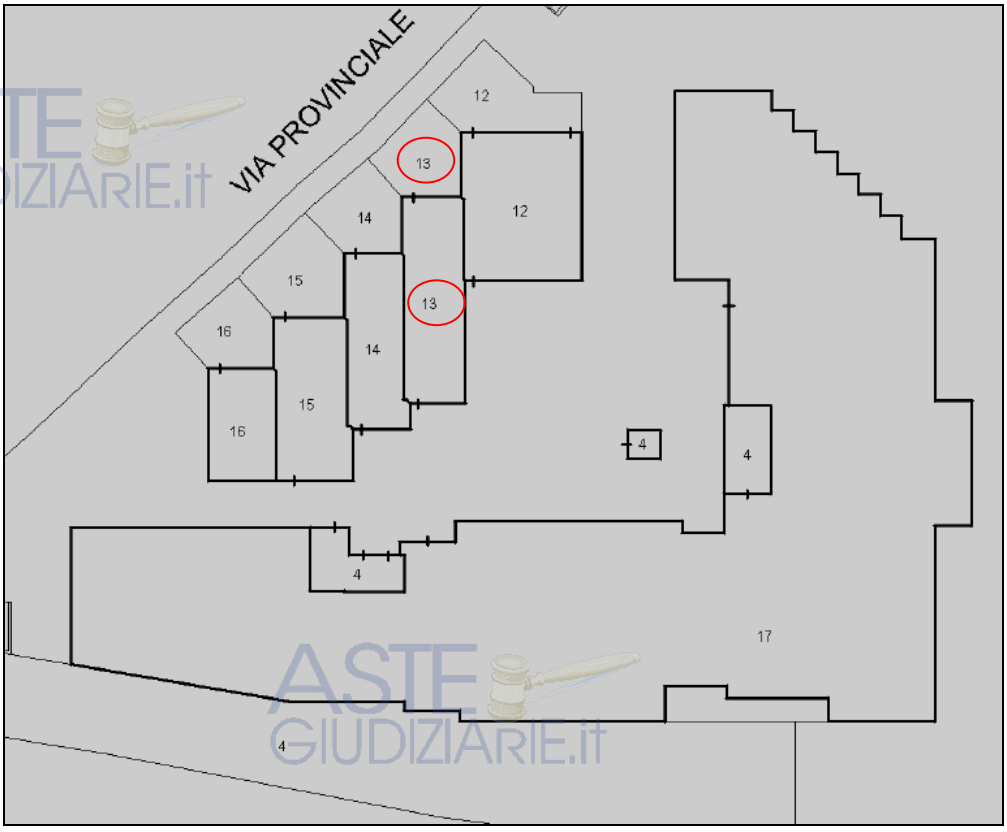


Figura 127- Visualizzazione della bottega individuata col sub. 13

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'immobile risultava essere in normali condizioni di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

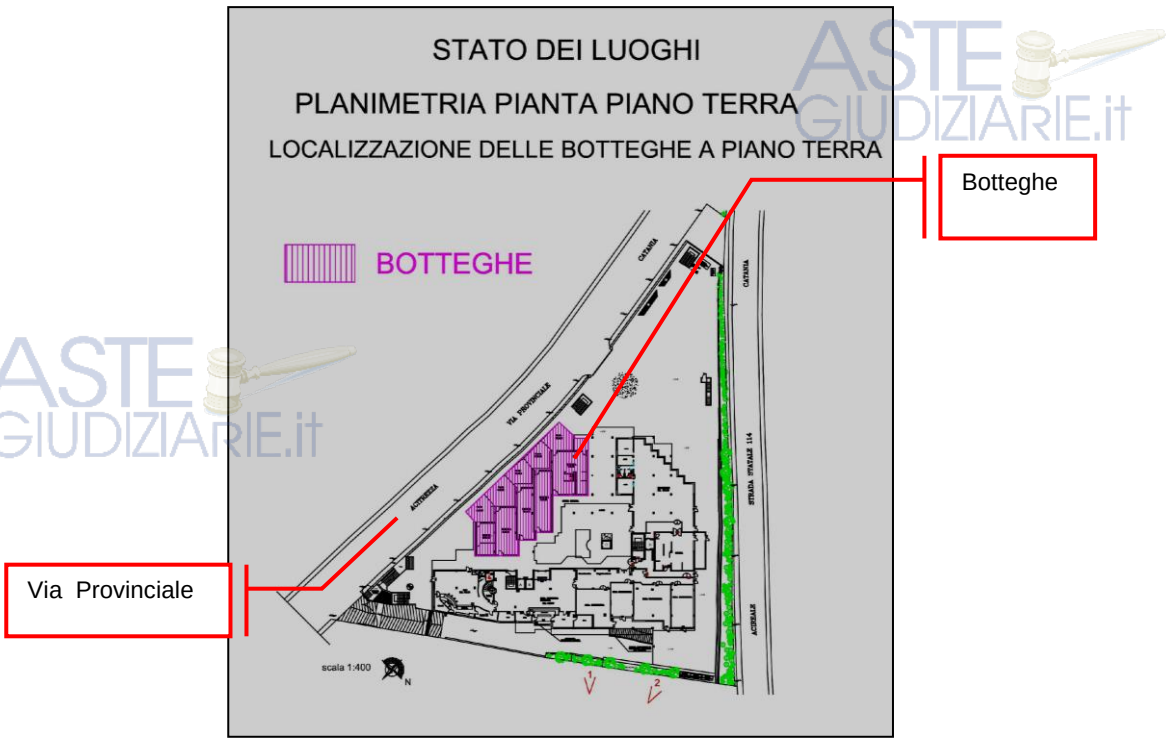


Figura 128- Visualizzazione della planimetria reale dei luoghi con individuazione del blocco botteghe

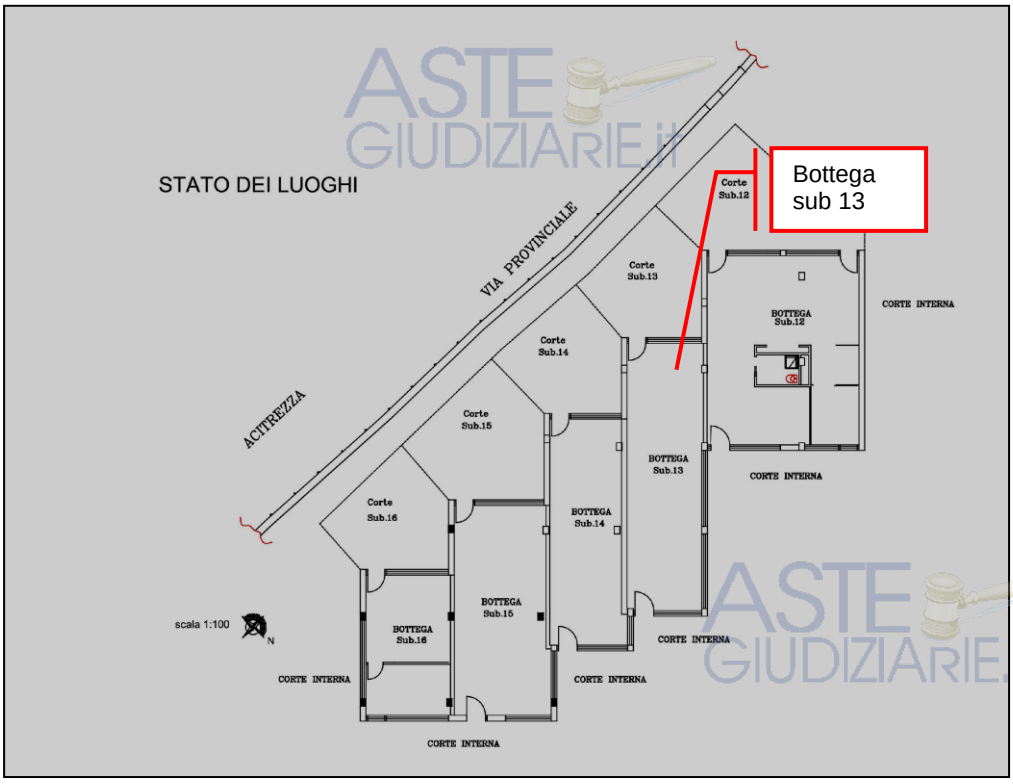


Figura 129- Visualizzazione della planimetria reale della bottega con la sua corte individuata con il sub. 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 130- Visualizzazione della bottega individuata con il sub 13

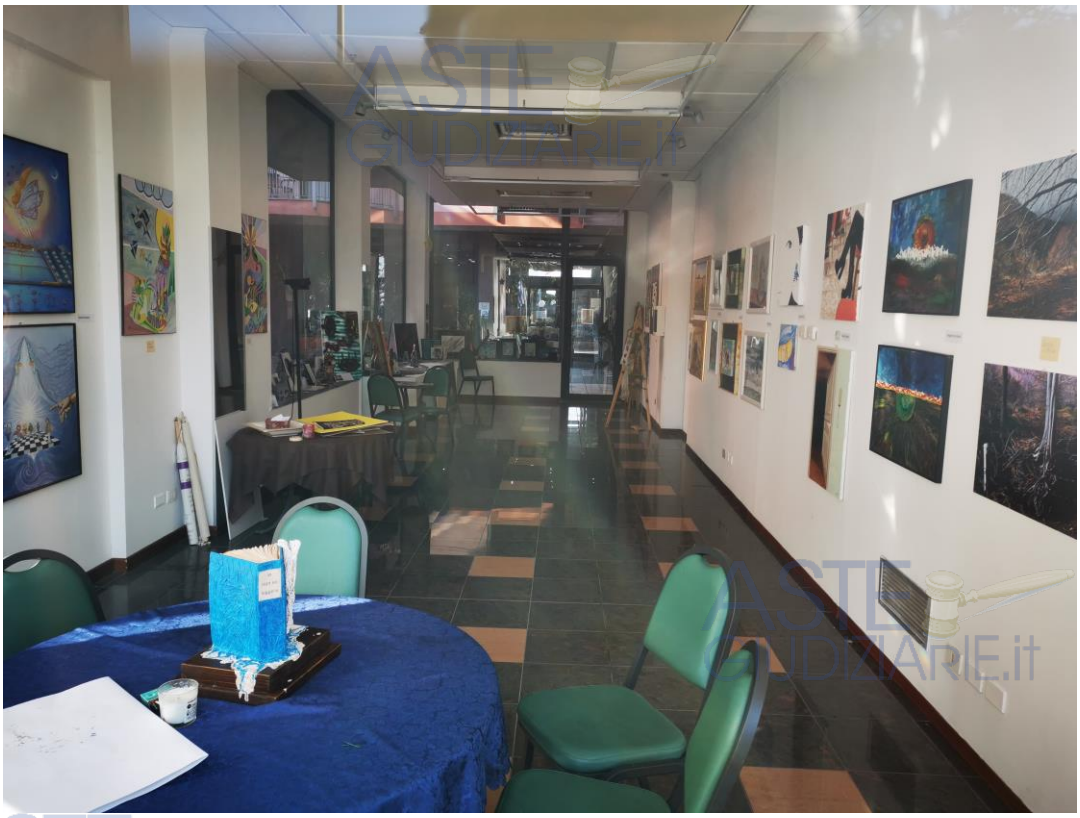


Figura 131- Visualizzazione della foto interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

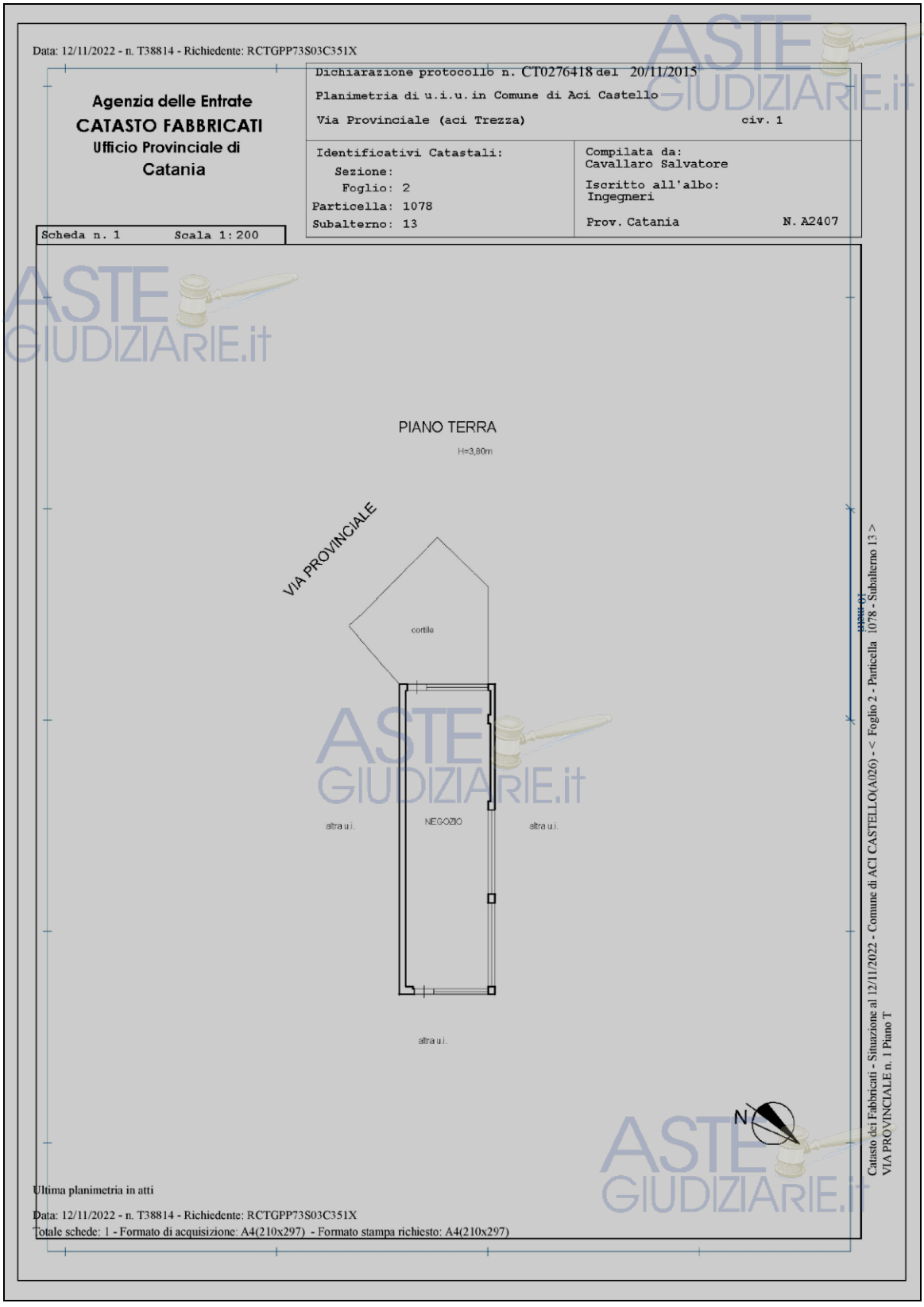


Figura 132- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano terra risultava catastato in data 20/11/2015 prot. n. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato a bottega. L'unità immobiliare a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
ad Est con una altra bottega individuata con il sub 14;
ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 12.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;
2. L'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 16)

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile a piano terra ha altezza netta per come riportato sulla planimetria catastale di mt. 3,80. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato a bottega a piano terra

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 13 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 56,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 838,73

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società CON.SER. S.r.l. per diritto di proprietà pari a 1000/1000.

(vedere allegato 17. Copia Elaborato planimetrico-).

(vedere allegato 19. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile individuato sub 13-).

- ***Superfici***

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente:

- **Immobile– superfici utili**

Vano bottega di mq 63,96;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corte esterna di mq. 30,84.

Si fa notare che la delimitazione esterna con le altre unità immobiliari non esiste sui luoghi.

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

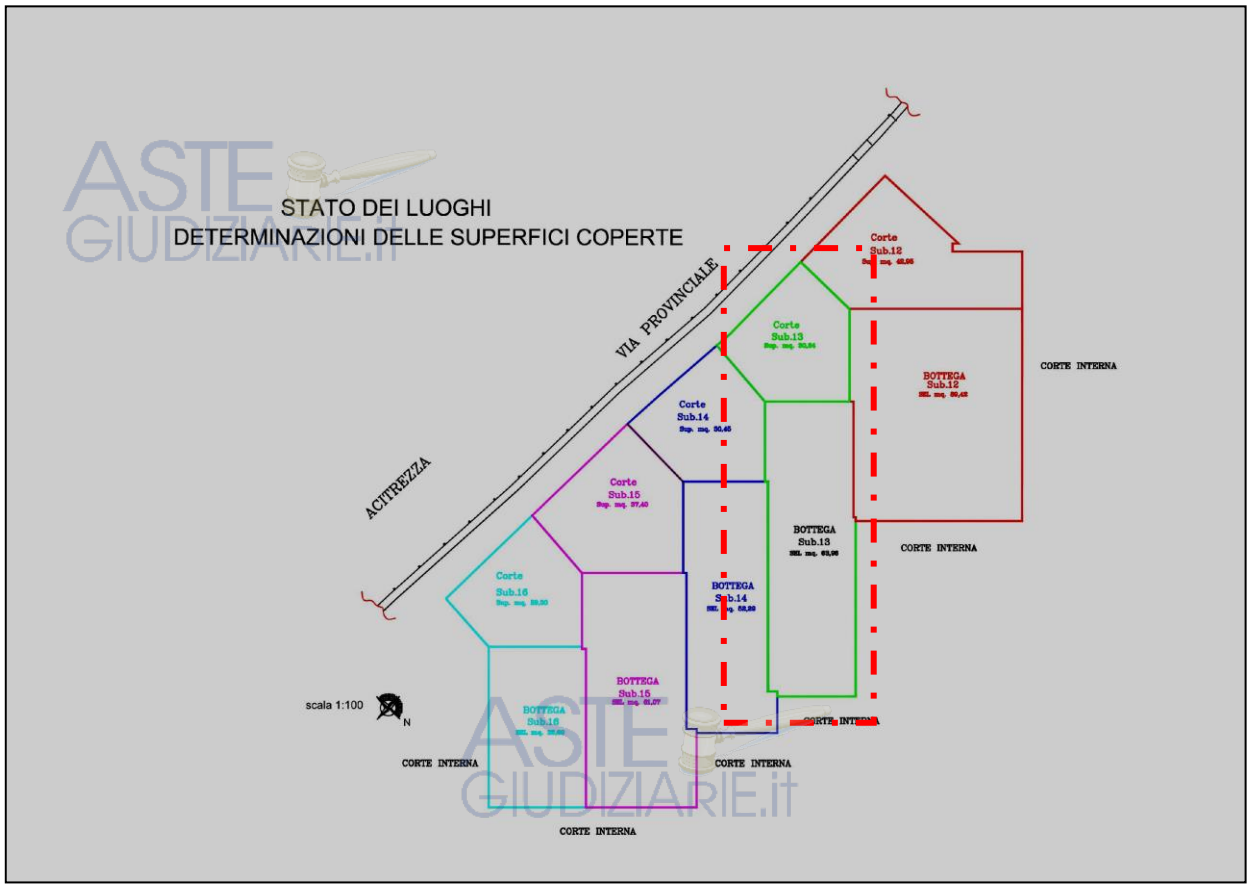


Figura 133- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra riportante la superficie coperta del sub 13

- ***Anno di costruzione e stato di conservazione***

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato all'inizio degli anni novanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale.

- ***Considerazione importante***

In relazione alla situazione dei luoghi, della relazione funzionale di tali botteghe nel contesto della struttura alberghiera che lo ingloba, può dichiararsi che tale bottega risulta essere legata funzionalmente alla struttura alberghiera e di fatto deve essere inglobata nella vendita della struttura alberghiera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 134- Visualizzazione della struttura alberghiera inglobante anche la bottega a piano terra

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

- ***Caratteristiche igienico sanitarie***

~ l'illuminazione naturale dei vani è normale;
~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 14 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 45,0 Superficie catastale totale mq. 61,0-rendita Euro 673,98**.**

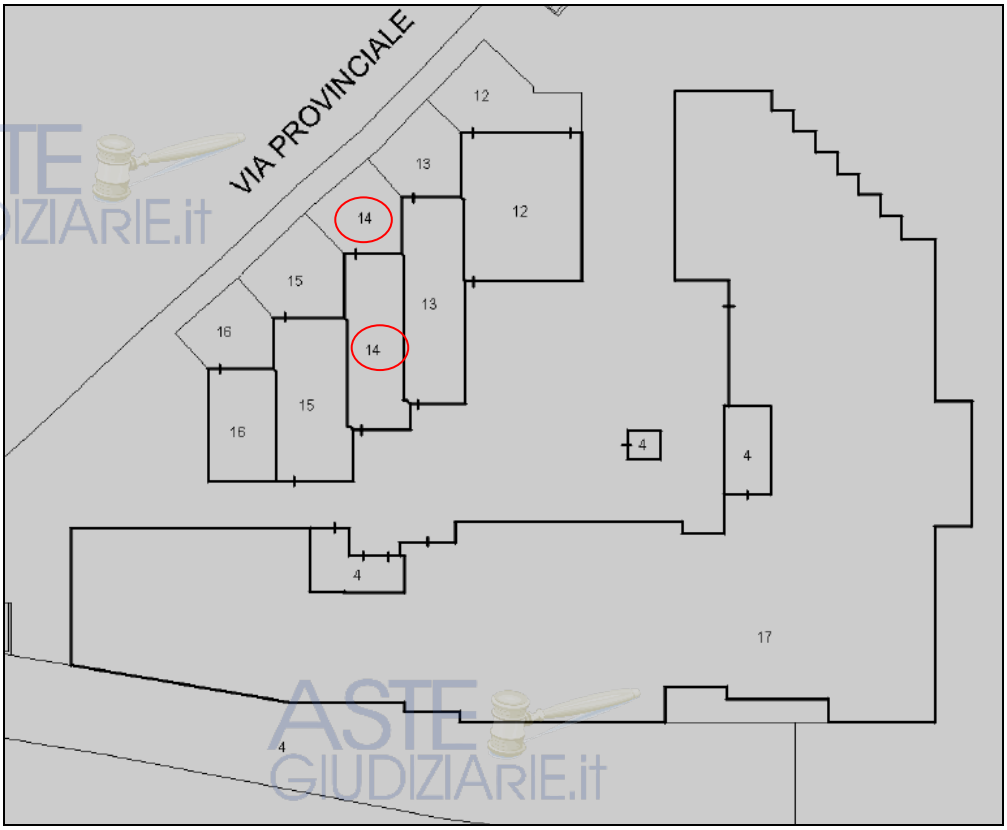


Figura 135- Visualizzazione della bottega individuata col sub. 14

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'immobile risultava essere in normali condizioni di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

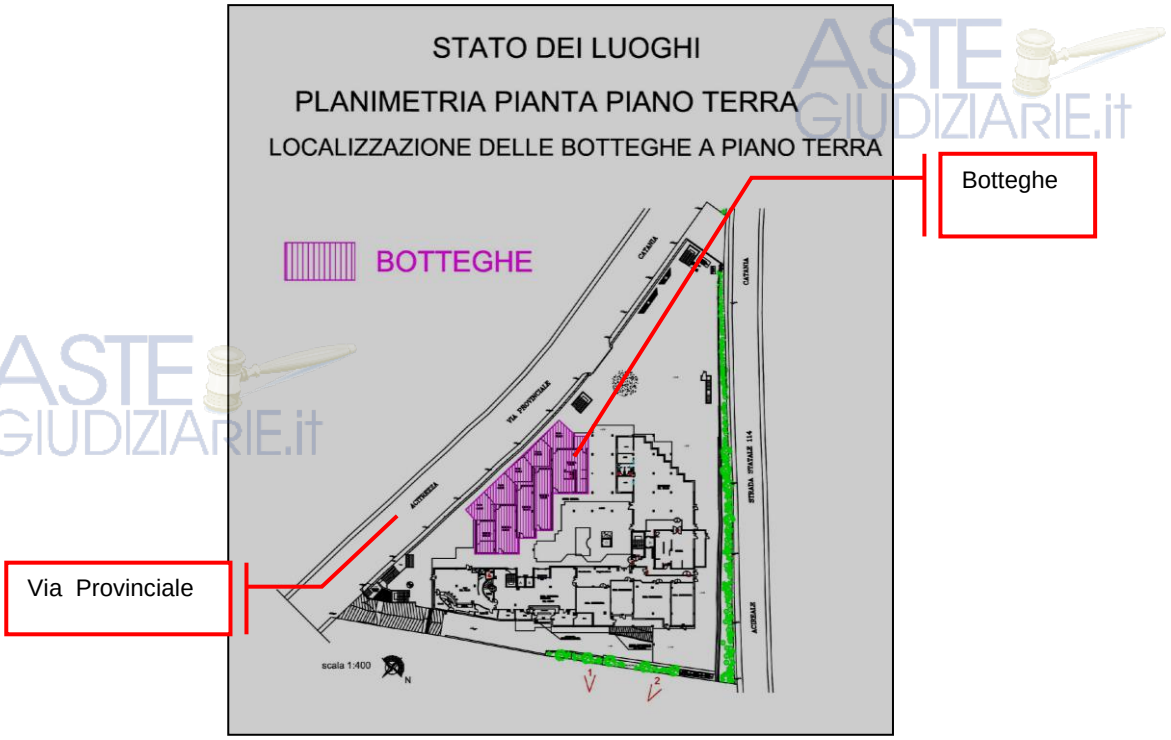


Figura 136- Visualizzazione della planimetria reale dei luoghi con individuazione del blocco botteghe

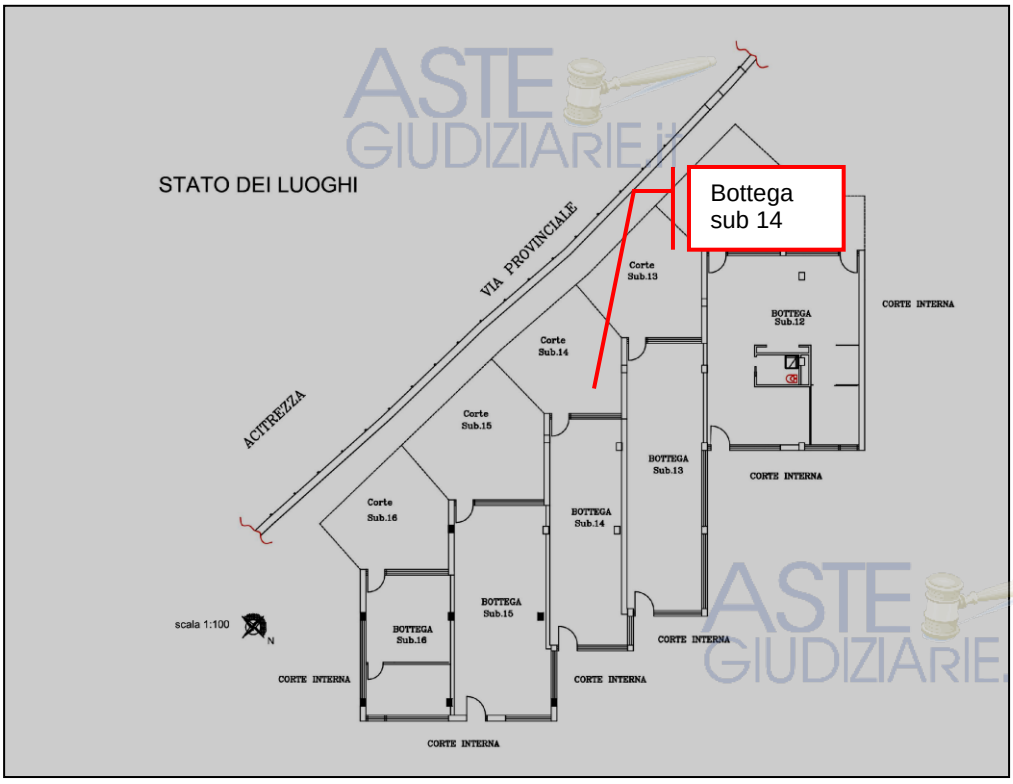


Figura 137- Visualizzazione della planimetria reale della bottega con la sua corte individuata con il sub. 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 138- Visualizzazione della bottega individuata con il sub 14

Figura 139- Visualizzazione della foto interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

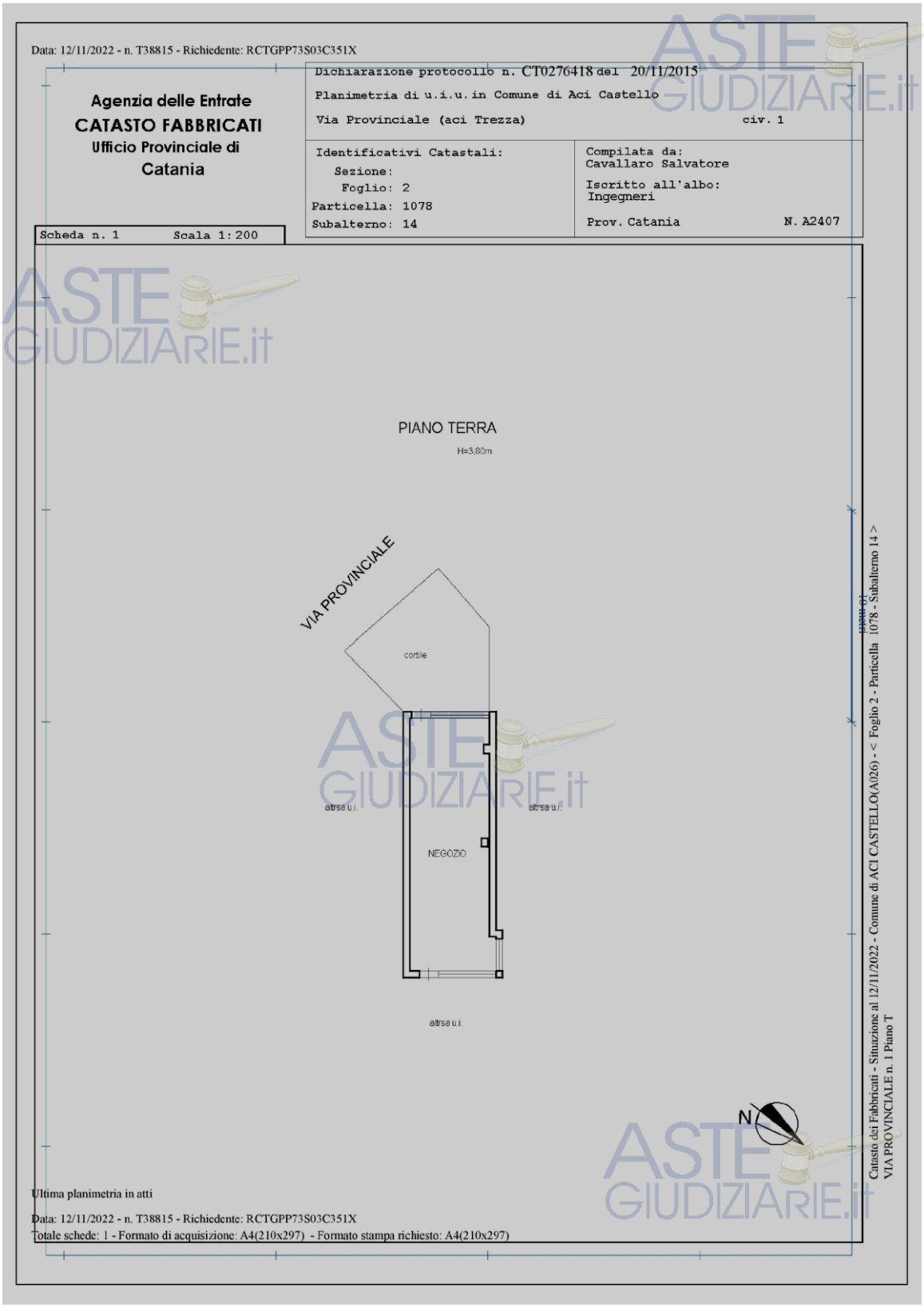


Figura 140- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano terra risultava catastato in data 20/11/2015 prot. n. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato a bottega. L'unità immobiliare a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
ad Est con una altra bottega individuata con il sub 15;
ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 13.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

3. che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;
4. L'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 16)

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile a piano terra ha altezza netta per come riportato sulla planimetria catastale di mt. 3,80. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato a bottega a piano terra

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 14 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 45,0 Superficie catastale totale mq. 61,0-rendita Euro 673,98 – Piano terra

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società CON.SER. S.r.l. per diritto di proprietà pari a 1000/1000.

(vedere allegato 17. Copia Elaborato planimetrico-).

(vedere allegato 20. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile individuato sub 14-).

- ***Superfici***

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente:

- **Immobile– superfici utili**

Vano bottega di mq 52,29;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corte esterna di mq. 30,45.

Si fa notare che la delimitazione esterna con le altre unità immobiliari non esiste sui luoghi.

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

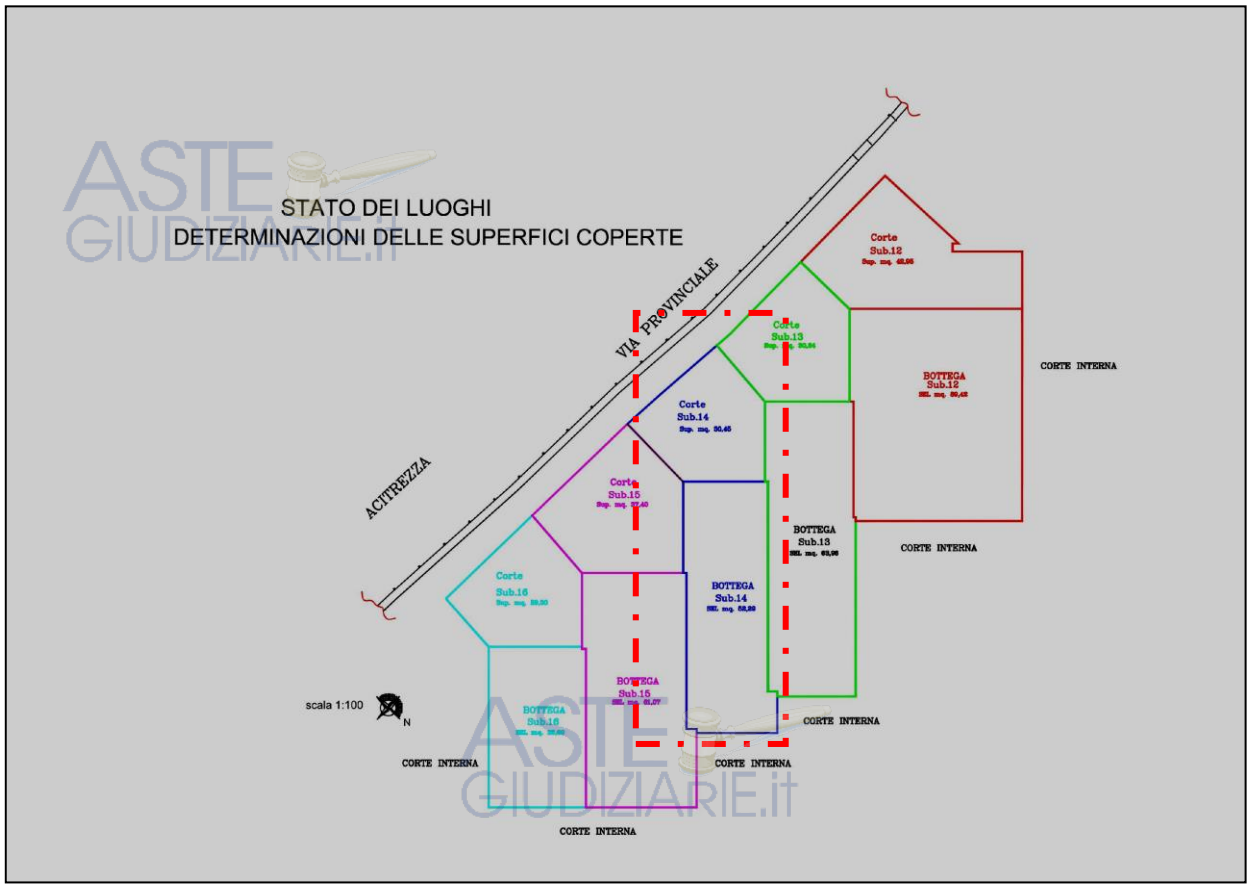


Figura 141- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra riportante la superficie coperta del sub 14

- ***Anno di costruzione e stato di conservazione***

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato all'inizio degli anni novanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale.

- ***Considerazione importante***

In relazione alla situazione dei luoghi, della relazione funzionale di tali botteghe nel contesto della struttura alberghiera che lo ingloba, può dichiararsi che tale bottega risulta essere legata funzionalmente alla struttura alberghiera e di fatto deve essere inglobata nella vendita della struttura alberghiera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 142- Visualizzazione della struttura alberghiera inglobante anche la bottega a piano terra

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

- ***Caratteristiche igienico sanitarie***

~ l'illuminazione naturale dei vani è normale;
~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

4. immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 15 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 54,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 808,77**.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

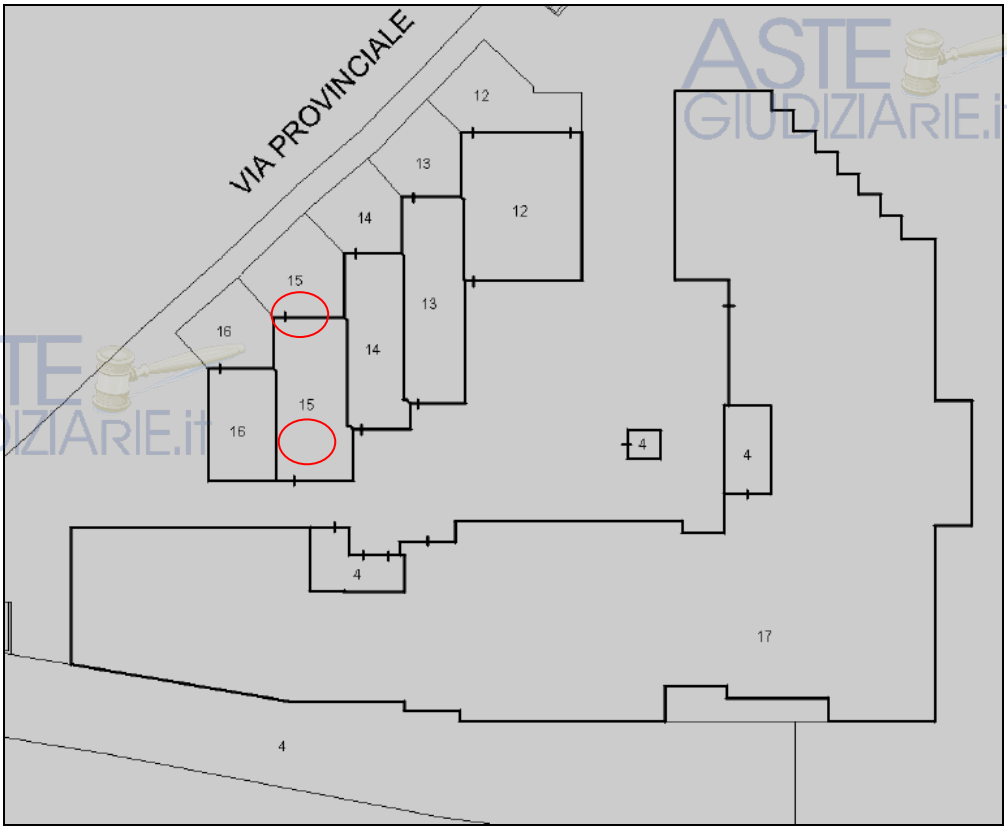


Figura 143- Visualizzazione della bottega individuata col sub. 15

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'immobile risultava essere in normali condizioni di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

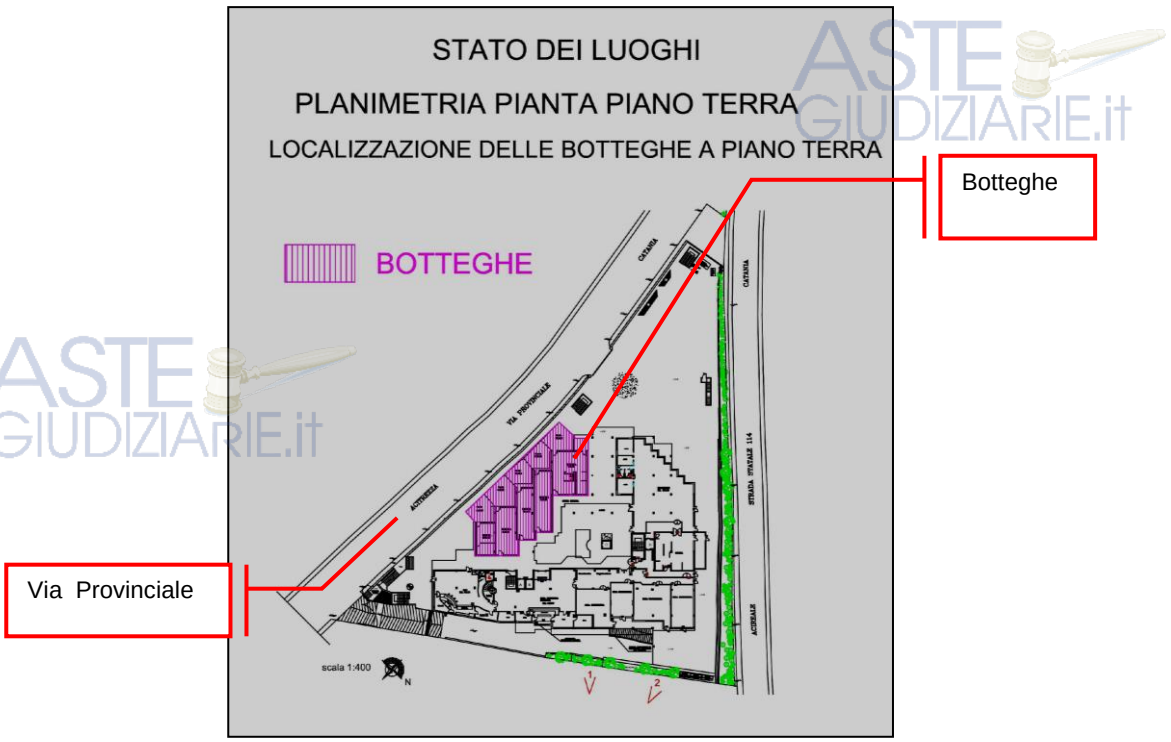


Figura 144- Visualizzazione della planimetria reale dei luoghi con individuazione del blocco botteghe

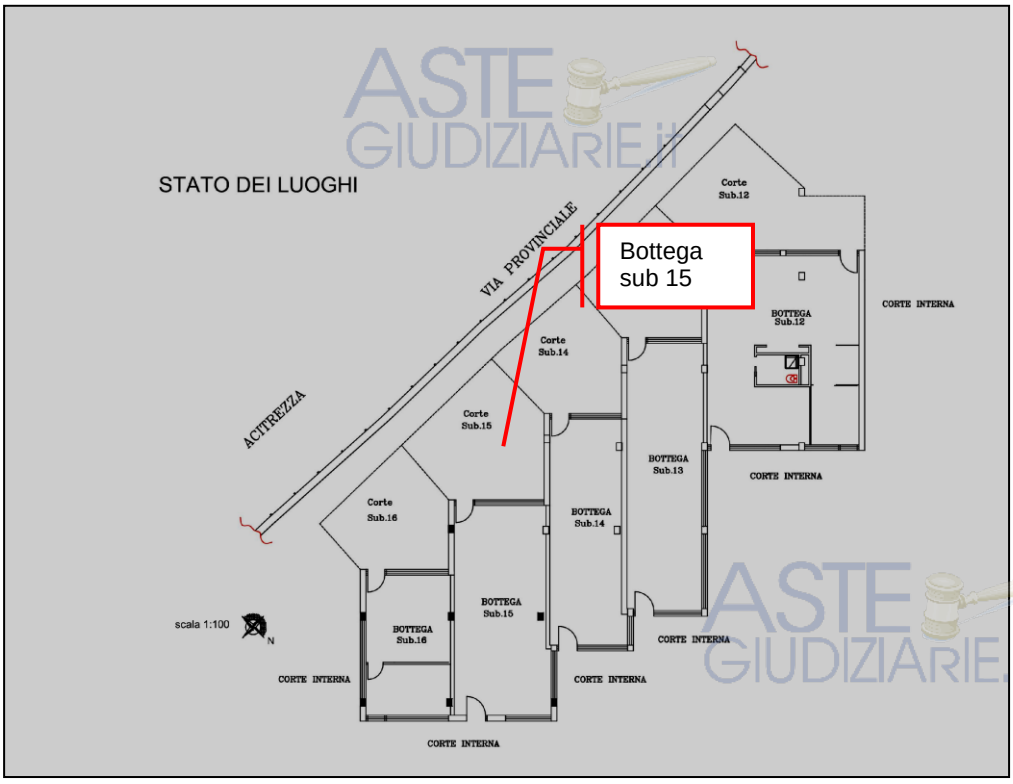


Figura 145- Visualizzazione della planimetria reale della bottega con la sua corte individuata con il sub. 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 146- Visualizzazione della bottega individuata con il sub 15

Figura 147- Visualizzazione della foto interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

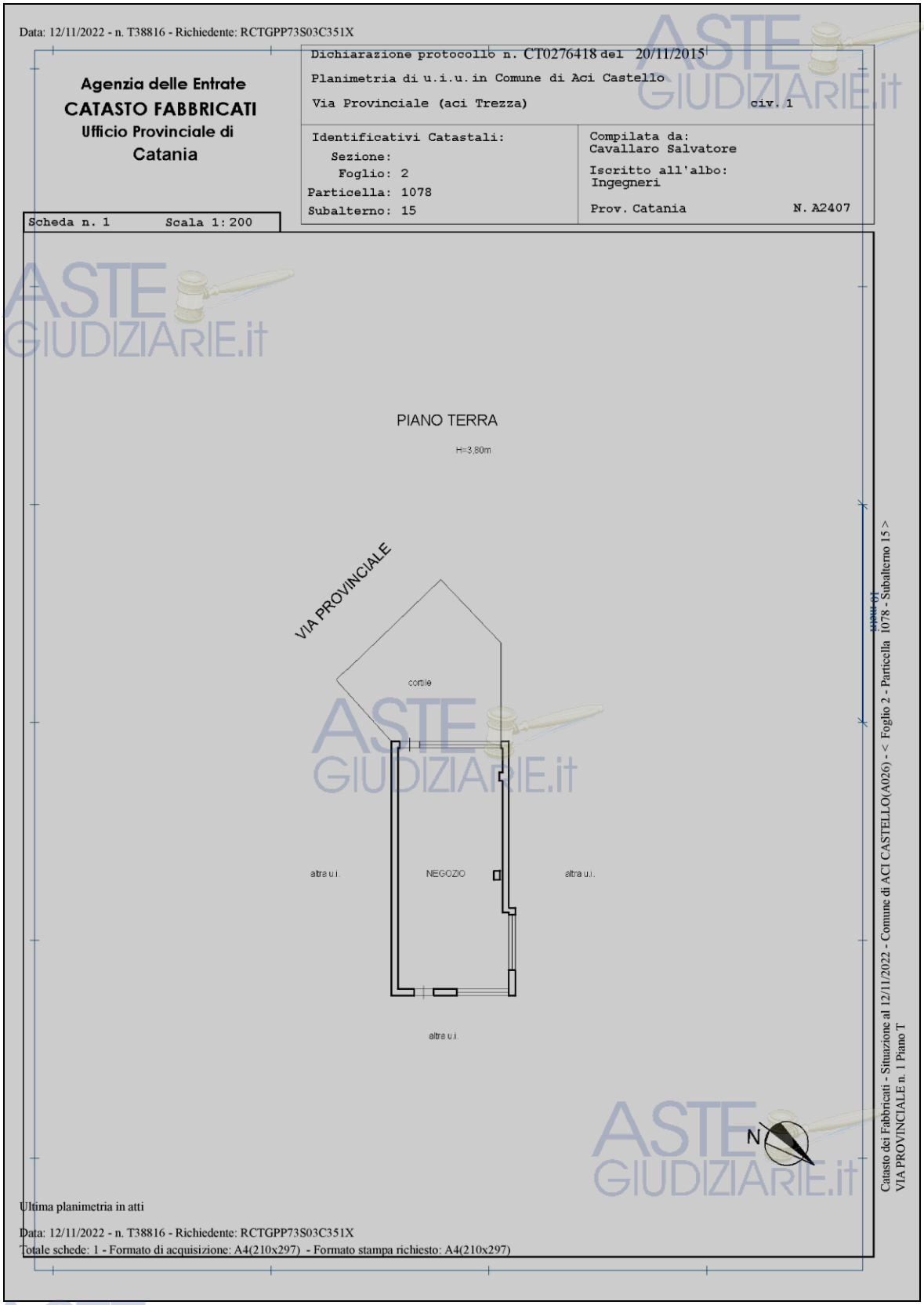


Figura 148- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano terra risultava catastato in data 20/11/2015 prot. n. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato a bottega. L'unità immobiliare a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
ad Est con una altra bottega individuata con il sub 16;
ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 14.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

5. che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;
6. L'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 16)

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile a piano terra ha altezza netta per come riportato sulla planimetria catastale di mt. 3,80. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato a bottega a piano terra

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 15 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 54,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 808,77

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società CON.SER. S.r.l. per diritto di proprietà pari a 1000/1000.

(vedere allegato 17. Copia Elaborato planimetrico-).

(vedere allegato 21. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile individuato sub 15-).

- ***Superfici***

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente:

- **Immobile– superfici utili**

Vano bottega di mq 61,07;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corte esterna di mq. 37,40.

Si fa notare che la delimitazione esterna con le altre unità immobiliari non esiste sui luoghi.

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

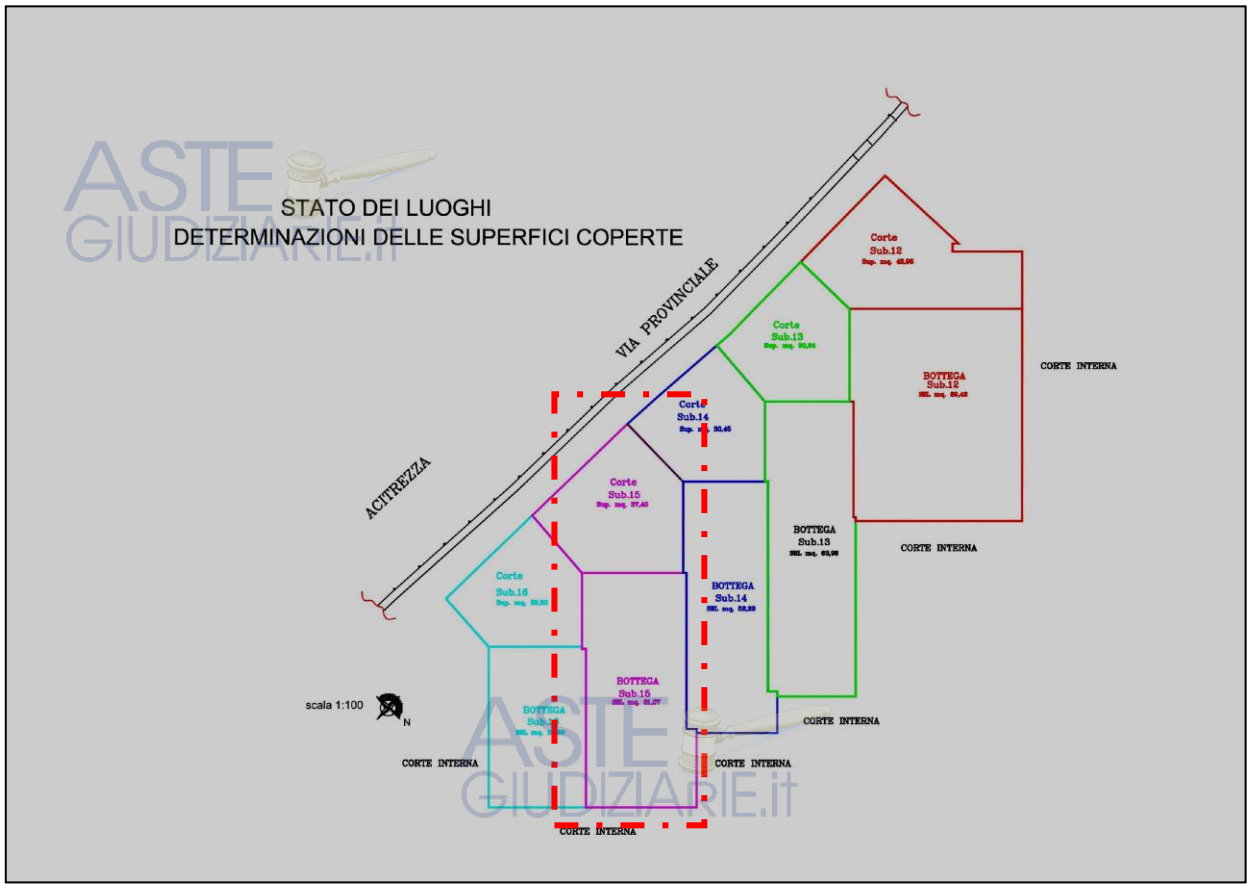


Figura 149- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra riportante la superficie coperta del sub 15

- ***Anno di costruzione e stato di conservazione***

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato all'inizio degli anni novanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale.

- ***Considerazione importante***

In relazione alla situazione dei luoghi, della relazione funzionale di tali botteghe nel contesto della struttura alberghiera che lo ingloba, può dichiararsi che tale bottega risulta essere legata funzionalmente alla struttura alberghiera e di fatto deve essere inglobata nella vendita della struttura alberghiera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 150- Visualizzazione della struttura alberghiera inglobante anche la bottega a piano terra

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

- ***Caratteristiche igienico sanitarie***

~ l'illuminazione naturale dei vani è normale;
~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

5. immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 16 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 33,0 Superficie catastale totale mq. 45,0-rendita Euro 494,25.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

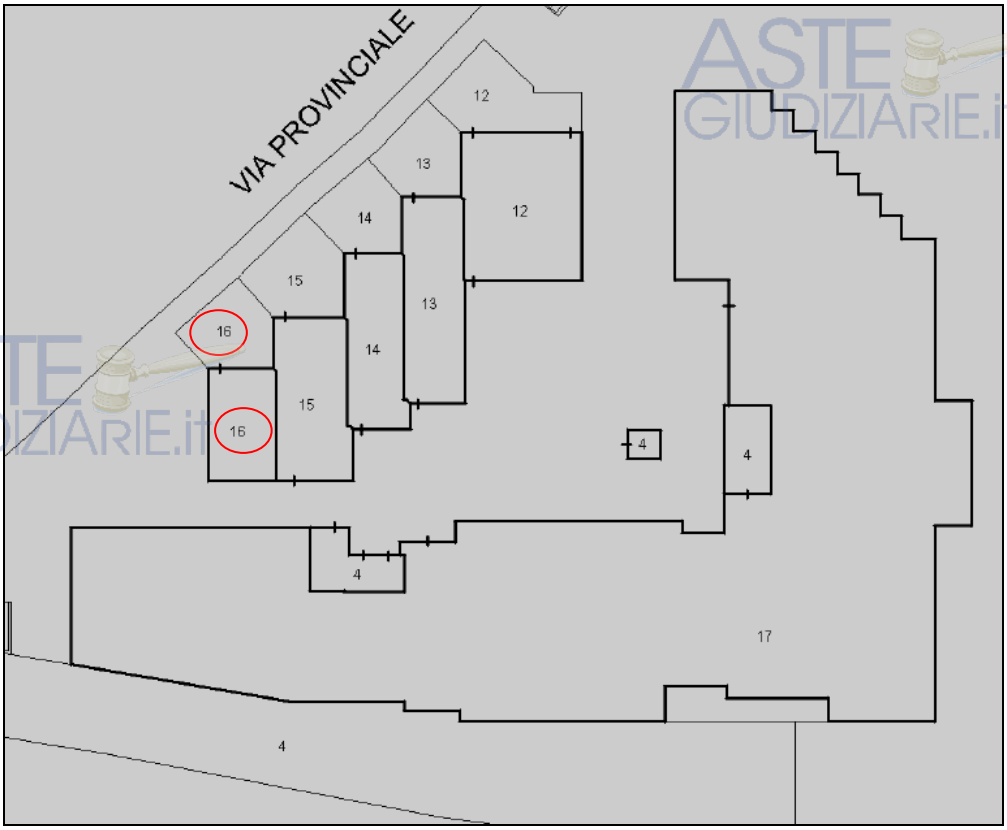


Figura 151- Visualizzazione della bottega individuata col sub. 16

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'immobile risultava essere in normali condizioni di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

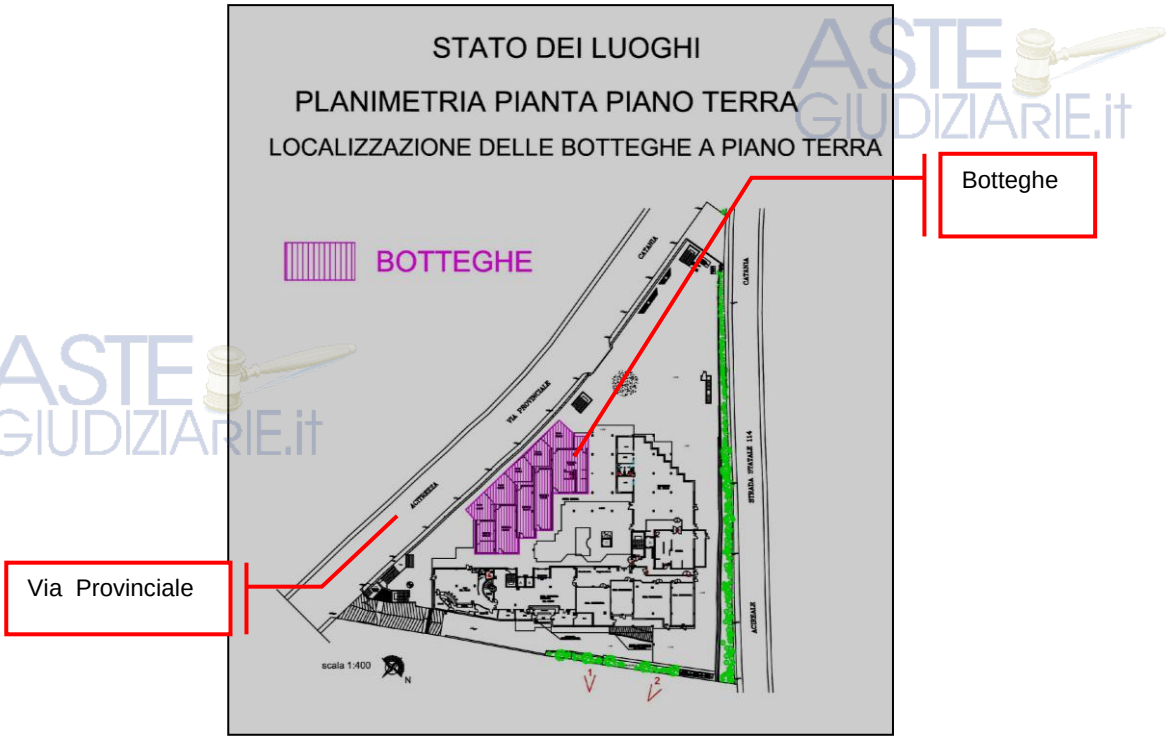


Figura 152- Visualizzazione della planimetria reale dei luoghi con individuazione del blocco botteghe

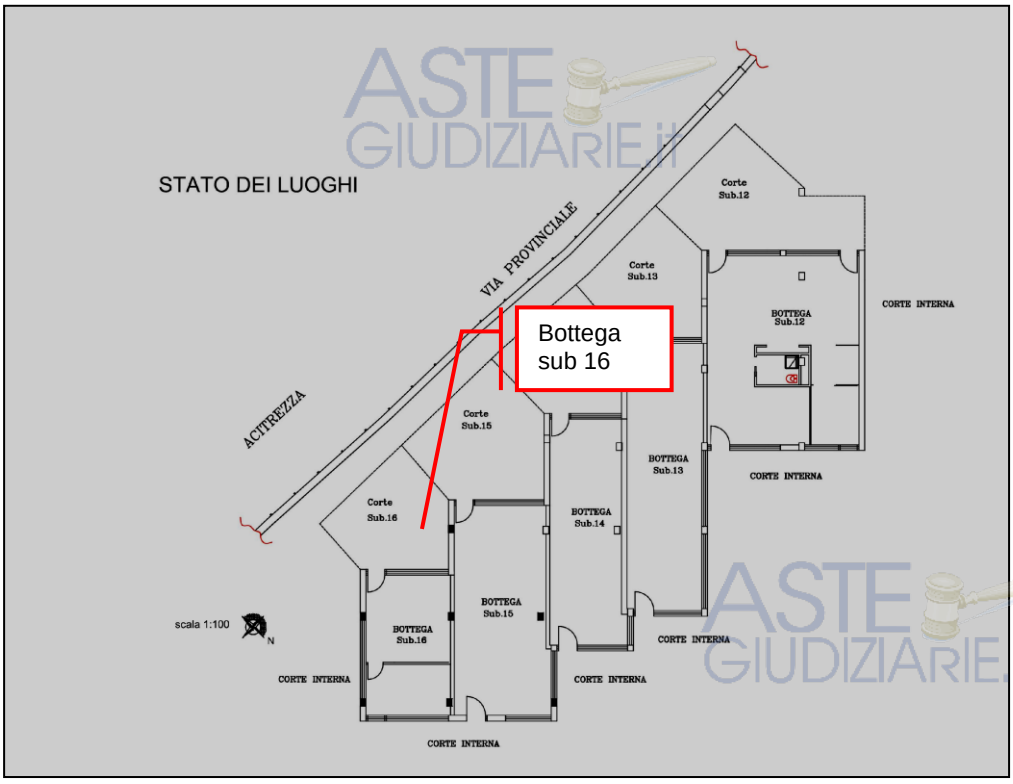


Figura 153- Visualizzazione della planimetria reale della bottega con la sua corte individuata con il sub. 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 154- Visualizzazione della bottega individuata con il sub 16

Figura 155- Visualizzazione della foto interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

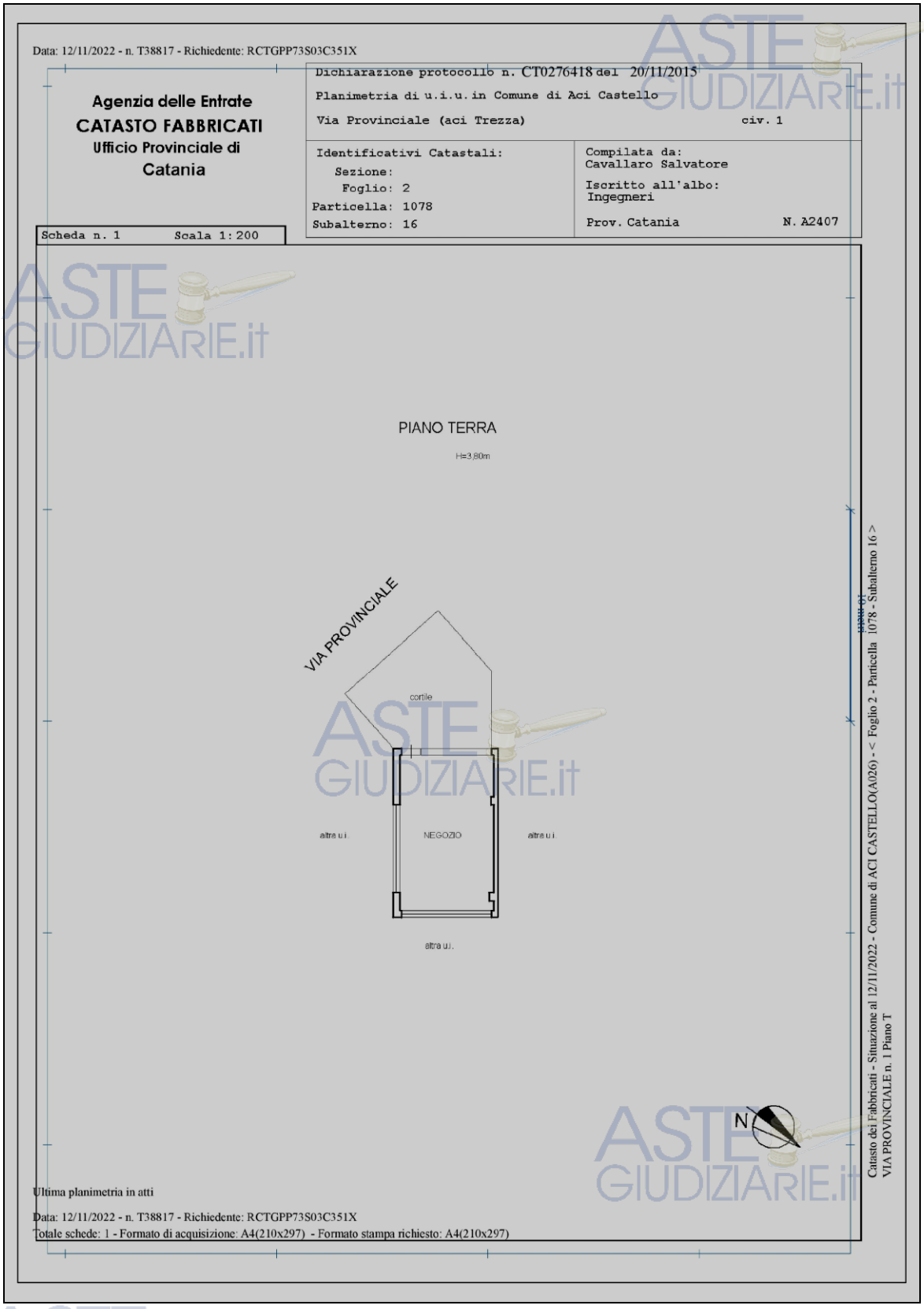


Figura 156- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano terra risultava catastato in data 20/11/2015 prot. n. CT0276418. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato a bottega. L'unità immobiliare a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
ad Est con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 15.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;
2. L'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 16).

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile a piano terra ha altezza netta per come riportato sulla planimetria catastale di mt. 3,80. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato a bottega a piano terra

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 16 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 33,0 Superficie catastale totale mq. 45,0-rendita Euro 494,25 – piano terra

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società CON.SER. S.r.l. per diritto di proprietà pari a 1000/1000.

(vedere allegato 17. Copia Elaborato planimetrico-).

(vedere allegato 22. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile individuato sub 16-).

- ***Superfici***

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente:

- **Immobile– superfici utili**

Vano bottega di mq 38,60;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corte esterna di mq. 29,30.

Si fa notare che la delimitazione esterna con le altre unità immobiliari non esiste sui luoghi.

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

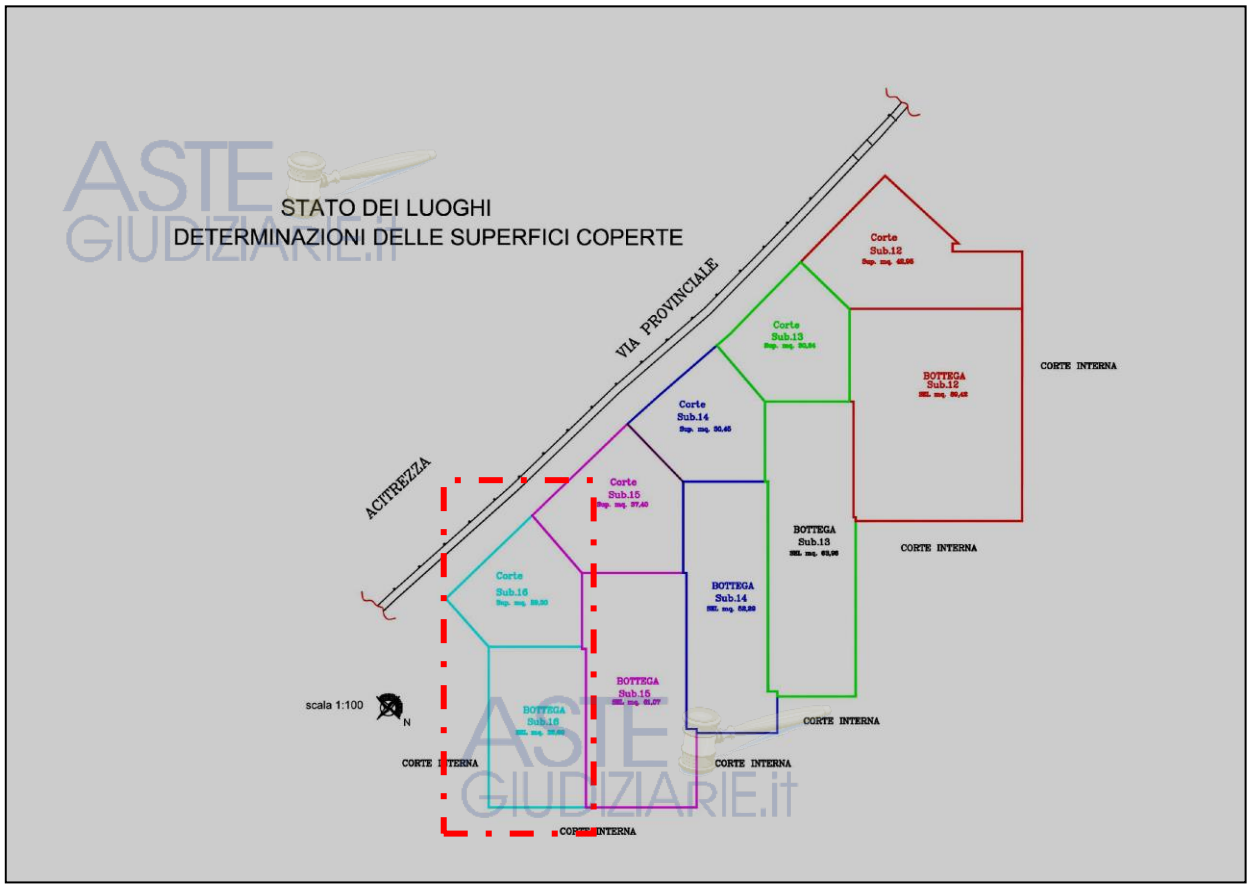


Figura 157- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra riportante la superficie coperta del sub 16

- ***Anno di costruzione e stato di conservazione***

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato all'inizio degli anni novanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale.

- ***Considerazione importante***

In relazione alla situazione dei luoghi, della relazione funzionale di tali botteghe nel contesto della struttura alberghiera che lo ingloba, può dichiararsi che tale bottega risulta essere legata funzionalmente alla struttura alberghiera e di fatto deve essere inglobata nella vendita della struttura alberghiera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 158- Visualizzazione della struttura alberghiera inglobante anche la bottega a piano terra

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

- ***Caratteristiche igienico sanitarie***

~ l'illuminazione naturale dei vani è normale;
~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia delle cinque botteghe inglobante anche la struttura alberghiera

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti (indagine molto articolata) e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

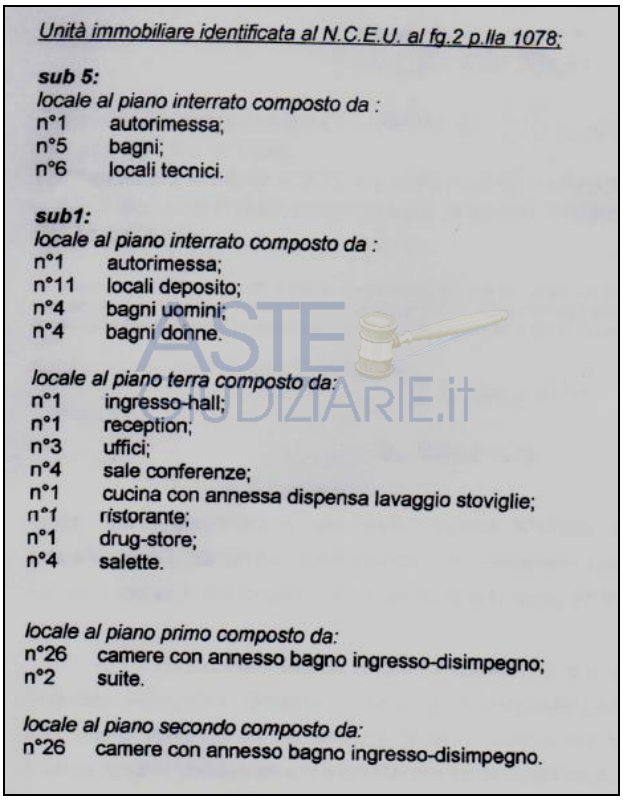
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto al fine di visualizzare la documentazione urbanistica riguardante l'edificio, ha inoltrato presso il protocollo del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di accesso agli atti e documentazione. Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

2. L'immobile è stato realizzato a seguito di:
   - Concessione Edilizia n. 724 del 05/04/1986
   - Concessione Edilizia in Variante n. 949 del 13/08/1992;
   - Concessione Edilizia in Variante n. 1115 del 27/04/1998;
   - Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85 n. 1297 del 26/04/2002

In data 26/07/2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 518 dal Sindaco pro-tempore del Comune di Aci Castello (CT).

Tale Agibilità si riferiva al complesso alberghiero e precisamente:



Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al fg.2 p.lla 1078:

sub 5:
locale al piano interrato composto da :
n°1 autorimessa;
n°5 bagni;
n°6 locali tecnici.

sub1:
locale al piano interrato composto da :
n°1 autorimessa;
n°11 locali deposito;
n°4 bagni uomini;
n°4 bagni donne.

locale al piano terra composto da:
n°1 ingresso-hall;
n°1 reception;
n°3 uffici;
n°4 sale conferenze;
n°1 cucina con annessa dispensa lavaggio stoviglie;
n°1 ristorante;
n°1 drug-store;
n°4 salette.

locale al piano primo composto da:
n°26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno;
n°2 suite.

locale al piano secondo composto da:
n°26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno.

Figura 159- Visualizzazione dei locali e livelli di piano a cui si riferisce l'agibilità rilasciata in data 26/07/2002

In data 13/12/2002 Il sindaco del Comune di aci castello ha rilasciato autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva avente capacità di n. 53 camere per complessivi 105 posti letto.

In data 25/06/2013 con autorizzazione n. 32 da parte del responsabile dell'urbanistica del Comune di Aci Castello (CT), veniva autorizzata la realizzazione di una struttura precaria contigua al locale cucina a piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 13/05/2019 prot. n. 36/AQ/PBA l'immobile ha ottenuto l'autorizzazione allo scarico civile rilasciato dal responsabile dell'ufficio urbanistica.

In data 12/02/2015 l'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello rilasciava regolare autorizzazione al frazionamento dell'originario Drug Store a piano terra in cinque botteghe indipendenti.

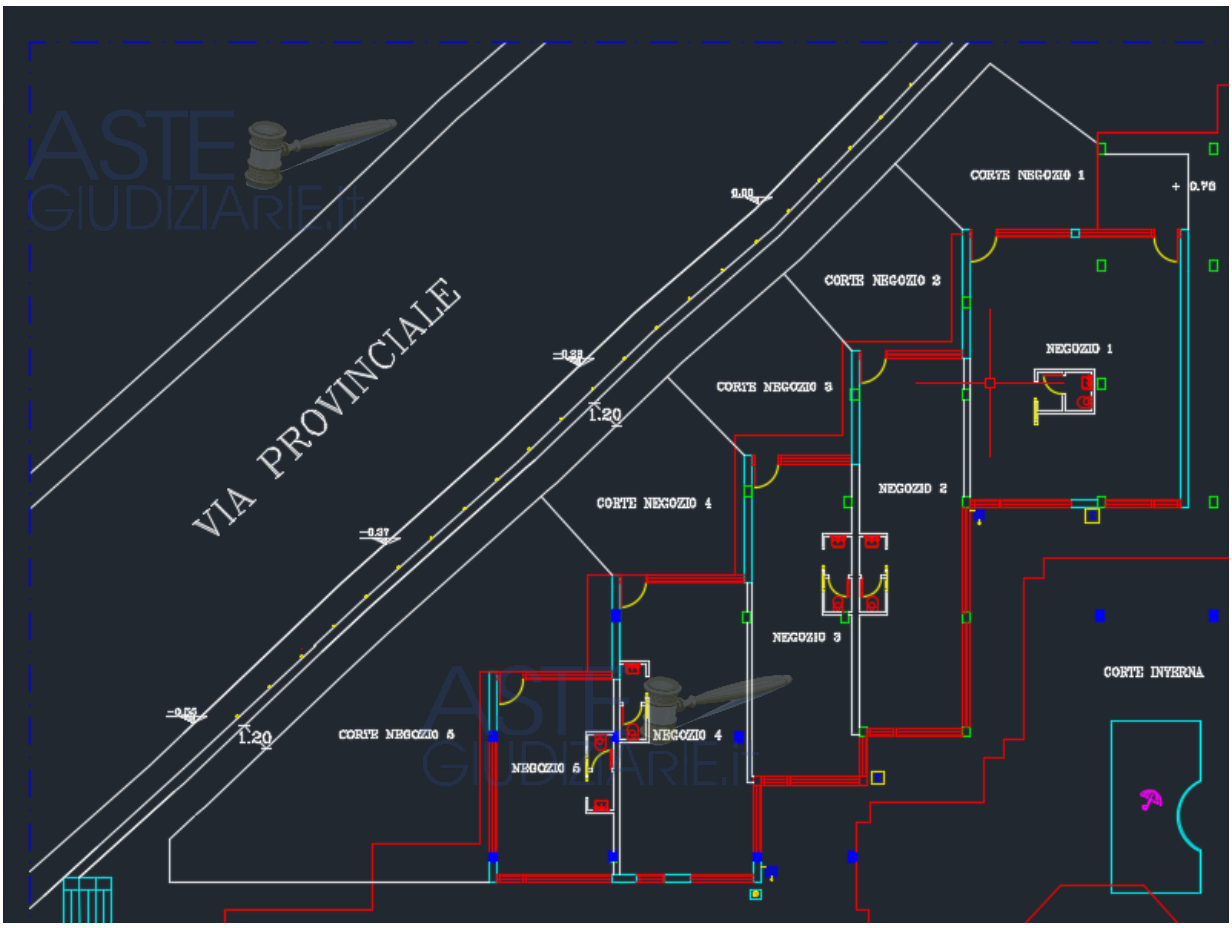


Figura 160- Visualizzazione della planimetria di progetto presentata ed autorizzata

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Mancanza dei bagni all'interno di n. 4 botteghe su cinque.

✓ per quel che riguarda il punto 1. e 2.

- Occorre presentare presso L'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari e realizzare i bagni dove mancanti. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

amministrative e la messa in pristino con la creazione dei quattro bagni mancanti, può attestarsi a circa in **€ 20.000,00**

La spesa occorrente per l'attuazione di quanto sopra è quantificabile complessivamente in complessivi € 20.000,00,00.

(vedere allegato 23. Copia della documentazione urbanistica delle sole botteghe).

Stima economica delle botteghe

1.1. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona

Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Aci Castello (CT), **la destinazione d'uso autorizzata è a bottega e sono poste al piano terra. L'accesso all'immobile avviene dall'esterno in area di pertinenza della struttura alberghiera.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia degli immobili, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in conglomerato cementizio armato, che gli immobili si presentano complessivamente in mediocre stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

P (data) = Prezzo di vendita * (- i /12)

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

P (Sup) = Prezzo di vendita / Sup. commerciale

Dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" **in presenza di un'area condominiale**

P (Sup) = [Prezzo di vendita – (p' * SUPCON * q)] / Sup. commerciale

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso,dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" **in presenza di un'area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

P(EST) = (Prezzo di vendita * c) / S(EST)

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati
c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti pt = p min.

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

P (Sup) = [Prezzo di vendita * (1 - c)] / Sup. commerciale

Anche in questo caso,dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" **in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

P (Sup) = [Prezzo di vendita * (1 - c)] / Sup. commerciale

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

P(EST) = (Prezzo di vendita * c) / [S(EST) + SUPCON * q]

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso,dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(EST) = p min.

Per la Superficie condominiale si pone p' = p(EST) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

P (Liv) = Prz MQ (comp.) * [- RM / (1-RM)]

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

P (Liv) = Prz MQ (comp) * (- RM)

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

1.5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a bottega sub 12	89,42			89,42
superficie esterna lorda dell'immobile a bottega sub 13	63,96			63,96
superficie esterna lorda dell'immobile a bottega sub 14	52,29			52,29
superficie esterna lorda dell'immobile a bottega sub 15	61,07			61,07
superficie esterna lorda dell'immobile a bottega sub 16	38,60			38,60
Superfici coperte dell'immobile (*100%*)			Superficie totale	305,34
			Superficie commerciale	**305,34**

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna destinata a corte sub 12	42,95			42,95
superficie esterna destinata a corte sub 13	30,84			30,84
superficie esterna destinata a corte sub 14	30,45			30,45
superficie esterna destinata a corte sub 15	37,40			37,40
superficie esterna destinata a corte sub 16	29,30			29,30
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (*35%*)			Superficie totale	170,94
			Superficie commerciale	**59,83**

	Superficie commerciale	**365,17**

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Bottega commerciale in	Bottega commerciale in	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Aci Castello (CT) costituita da bagno ed antibagno e ripostiglio della superficie di mq. 70, all'interno della struttura alberghiera Sheraton- annuncio del dicembre 2022- Smart annunci	Aci Castello (CT) sul lungomare in posizione strategica costituita da bagno per una superficie totale di mq. 70,- annuncio del dicembre 2022- REMAX	
	Dati del contratto			
2	Prezzo di vendita	139.500,00 €	180.000,00 €	
3	Data del contratto	01/12/2022	01/12/2022	01/02/2023
4	Differenziale [in mesi]	-2	-2	
5	Prezzo marginale	-58,13 €	-75,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	**116,26 €**	**150,00 €**	
	Superfici			
7	Superficie commerciale [m²]	70,00	70,00	365,17
8	Differenziale	295,17	295,17	
9	Prezzo al m² Superficie	1.395,00 €	2.571,43 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.395,00 €	1.395,00 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	**411.762,15 €**	**411.762,15 €**	
	Livello di piano			
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,050	0,050	
18	Prezzo marginale	6.975,00 €	9.000,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**0,00 €**	
	Impianti [Prezzo]			
20	Impianto idrico	Scadente	Scadente	
21	Differenziale	4,00	4,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	8	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	2.333,33 €	
26	Prezzo della caratteristica	**4.000,00 €**	**9.333,32 €**	
	Manutenzione esterna edificio [Prezzo al m²]			
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Scadente
28	Valore numerico	1	1	0
29	Differenziale	-1,00	-1,00	
30	Prezzo marginale unitario	150,00 €	150,00 €	
31	Prezzo marginale	10.500,00 €	10.500,00 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

32	Prezzo della caratteristica	**-10.500,00 €**	**-10.500,00 €**	
	Manutenzione interna [Prezzo al m²]			
33	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Scadente
34	Valore numerico	1	1	0
35	Differenziale	-1,00	-1,00	
36	Prezzo marginale unitario	300,00 €	300,00 €	
37	Prezzo marginale	21.000,00 €	21.000,00 €	
38	Prezzo della caratteristica	**-21.000,00 €**	**-21.000,00 €**	
	Risultati			
39	Prezzo corretto	523.878,41 €	569.745,47 €	
41	Prezzo corretto medio	546.811,94 €	546.811,94 €	
42	Scarto %	-4,19%	4,19%	
43	Scarto assoluto	-22.933,53 €	22.933,53 €	

Divergenza:	8,76%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	546.811,94 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	546.812,00 €

Il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a **546.812,00** €. Si dovrà tenere conto sia della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato e sia della somma per la regolarizzazione amministrativa ed urbanistica, spese tecniche e catastali e messa in pristino, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 20.000,00. Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad <u>€ 421.449,60 che si arrotonda ad € 422.000,00.</u>**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SEZIONE 3:

Lotto di terreno censito al NCT del Comune di Aci Castello al Foglio 02 particella 1286 di qualità "Vigneto" di classe 1° della superficie di mq. 304,0 con reddito domenicale di € 2,98 e reddito agrario di € 1,81

1. Identificazione dei beni

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che trattasi di terreni ubicati nella zona periferica e residenziale (codice zona Agenzia delle entrate D/1) del Comune di Aci Castello nella frazione di Acitrezza (CT) a pochi passi dal mare ed in corrispondenza del civico 1 della Via Provinciale e nella fattispecie in corrispondenza del bivio tra la Via Provinciale e la SS 114 che collega la città di Catania con la città di Acireale. Esso rappresenta un tratto di terreno oggi tratto di strada e marciapiede pubblico.

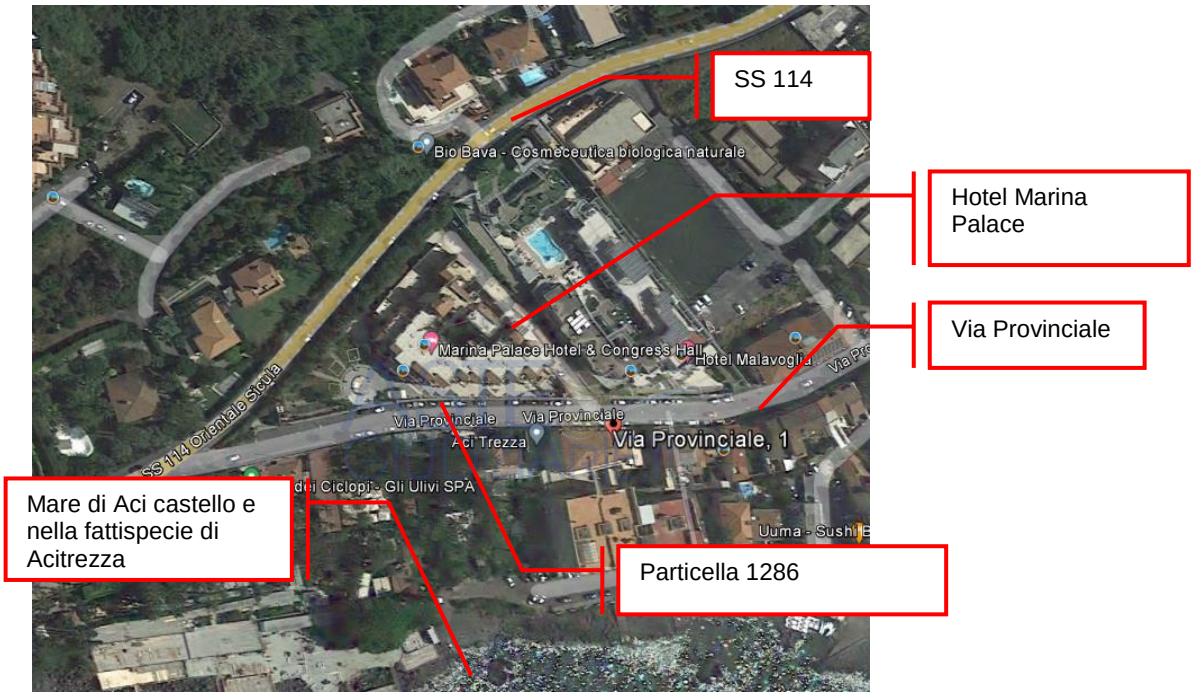


Figura 160- Visualizzazione satellitare dei luoghi

Esso alla luce di quanto sopra descritto dovrà essere ceduto al Comune di Aci Castello essendo conseguenza di un esproprio per la realizzazione della sede stradale e marciapiede.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

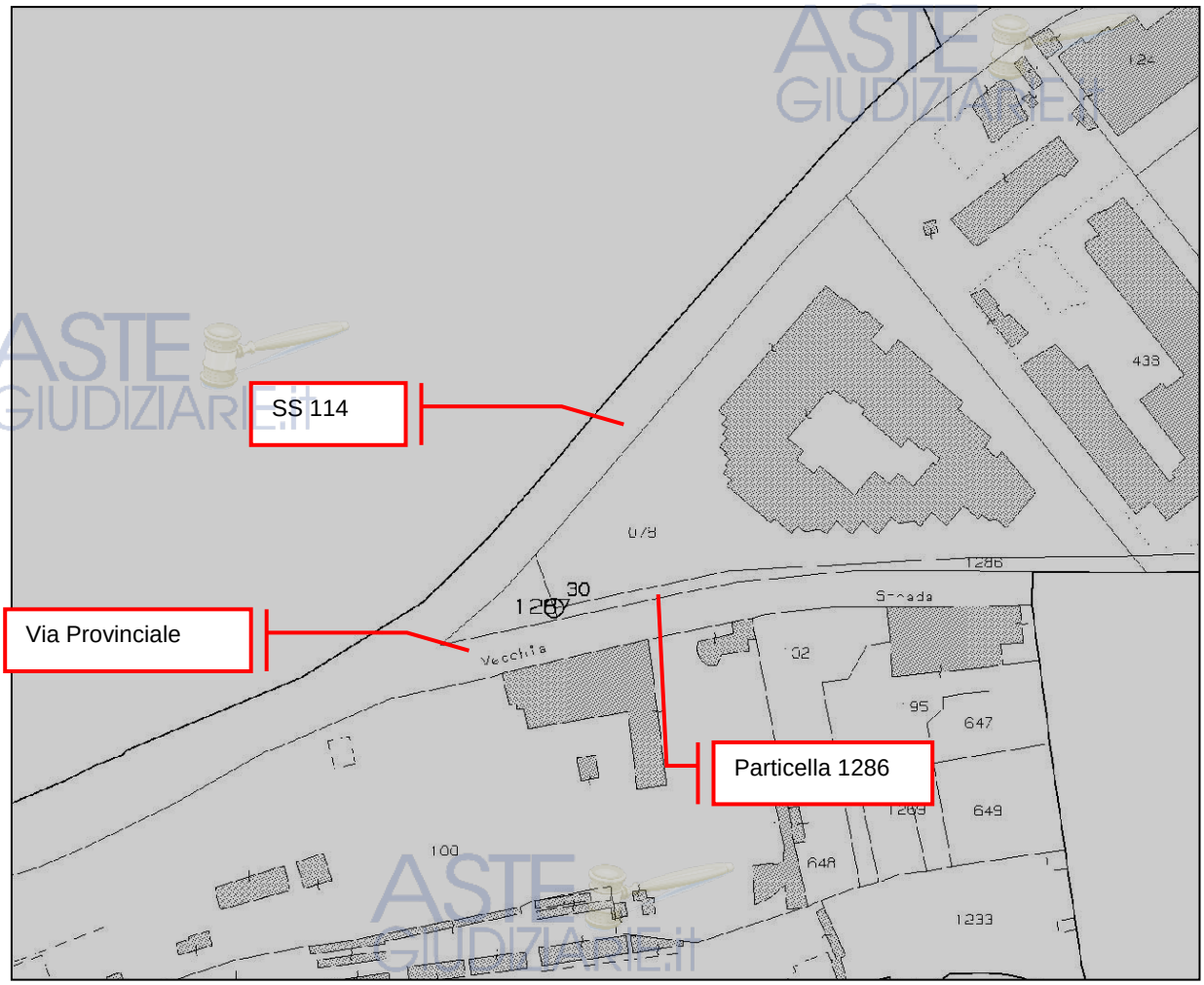


Figura 161- Visualizzazione nell'estratto di mappa catastale della particella 1286 oggi sede stradale e marciapiede

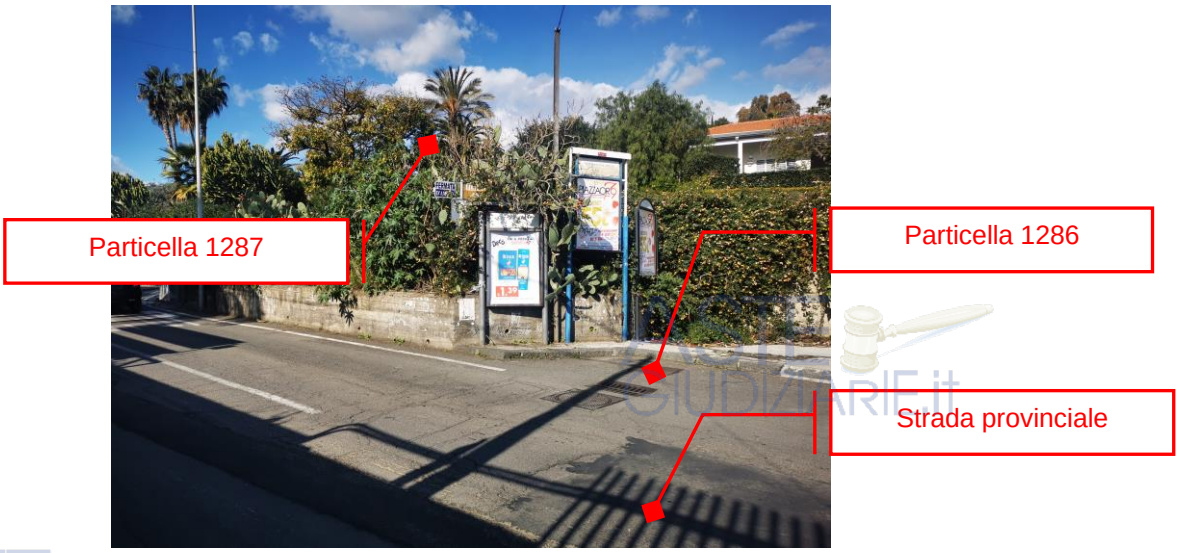


Figura 162- Visualizzazione dei lotti di terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 163- Visualizzazione fotografica della particella 1286 oggi marciapiede e sede stradale

(vedere allegato 24. Copia dell'estratto di mappa catastale).

(vedere allegato 25. Copia della visura storica catastale della particella 1286).

Titoli di proprietà

Dall'indagine catastale e dall'analisi della certificazione notarile, tale lotto di terreno risulta essere intestato alla Società Con.Ser S.r.l. Cod. Fisc. 00574620878.

- ***SUPERFICIE***

Lotto di terreno

La superficie totale del lotto di terreno è pari a mq. 304,00

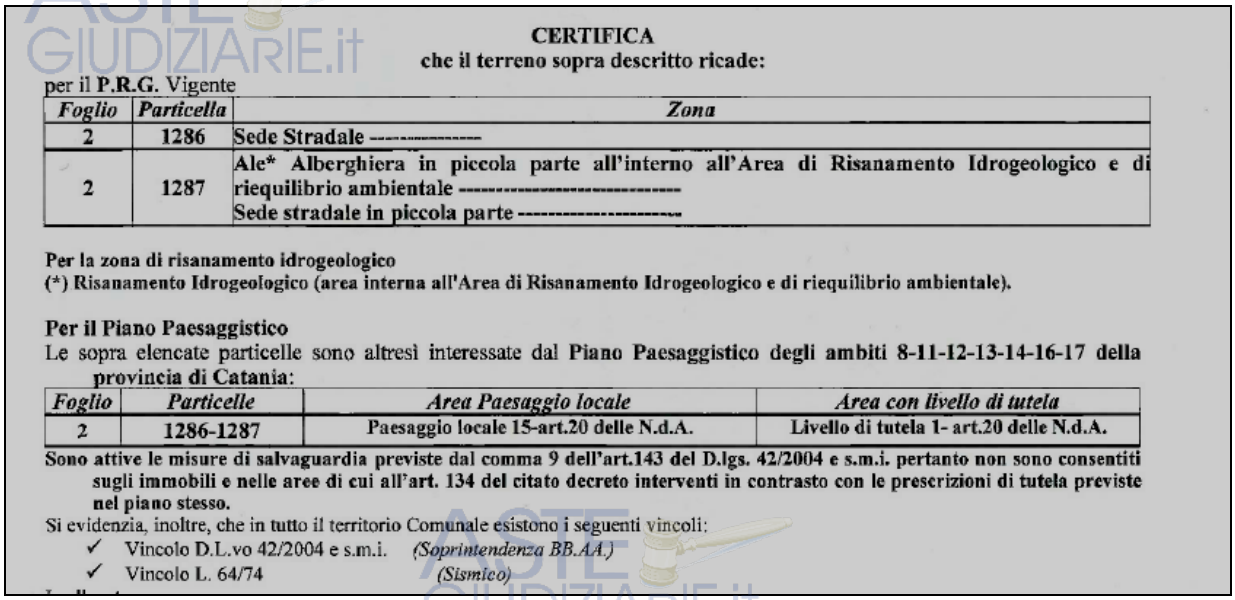
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Aci Castello con richiesta datata 14/11/2022 registrato al Comune di Aci Castello in data 14/11/2022 prot. 0046509.

(vedere allegato 26. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Aci Castello)

In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Aci Castello nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava che:



CERTIFICA
che il terreno sopra descritto ricade:

per il **P.R.G.** Vigente

Foglio	*Particella*	*Zona*
2	1286	Sede Stradale ----------
2	1287	Ale* Alberghiera in piccola parte all'interno all'Area di Risanamento Idrogeologico e di riequilibrio ambientale ---------- Sede stradale in piccola parte ----------

Per la zona di risanamento idrogeologico
(*) Risanamento Idrogeologico (area interna all'Area di Risanamento Idrogeologico e di riequilibrio ambientale).

Per il Piano Paesaggistico
Le sopra elencate particelle sono altresì interessate dal **Piano Paesaggistico degli ambiti 8-11-12-13-14-16-17 della provincia di Catania:**

Foglio	*Particelle*	*Area Paesaggio locale*	*Area con livello di tutela*
2	1286-1287	Paesaggio locale 15-art.20 delle N.d.A.	Livello di tutela 1- art.20 delle N.d.A.

Sono attive le misure di salvaguardia previste dal comma 9 dell'art.143 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. pertanto non sono consentiti sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del citato decreto interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso.
Si evidenzia, inoltre, che in tutto il territorio Comunale esistono i seguenti vincoli:
- ✓ Vincolo D.L.vo 42/2004 e s.m.i. *(Soprintendenza BB.AA.)*
- ✓ Vincolo L. 64/74 *(Sismico)*

Figura 164- Visualizzazione dello stralcio del certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno censito al NCT foglio 02 particella 1286

Da tale certificato si evince che trattasi di lotto di terreno destinato a sede stradale e di fatti lo è. Quindi occorre procedere alla cessione al Comune di Aci Castello essendo che il bene di fatto non è vendibile a privato essendo area divenuta pubblica e di uso pubblico.

(vedere allegato 27. Copia del certificato di destinazione urbanistica).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SEZIONE 4:

Lotto di terreno censito al NCT del Comune di Aci Castello al Foglio 02 particella 1287 di qualità "Vigneto" di classe 1° della superficie di mq. 169,0 con reddito domenicale di € 1,66 e reddito agrario di € 1,00

1. Identificazione dei beni

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che trattasi di terreno ubicato nella zona periferica e residenziale (codice zona Agenzia delle entrate D/1) del Comune di Aci Castello nella frazione di Acitrezza (CT) a pochi passi dal mare ed in corrispondenza del civico 1 della Via Provinciale e nella fattispecie in corrispondenza del bivio tra la Via Provinciale e la SS 114 che collega la città di Catania con la città di Acireale. Esso rappresenta un tratto di terreno ben recintato di sagoma pressochè triangolare e non coltivato ed in stato di abbandono.

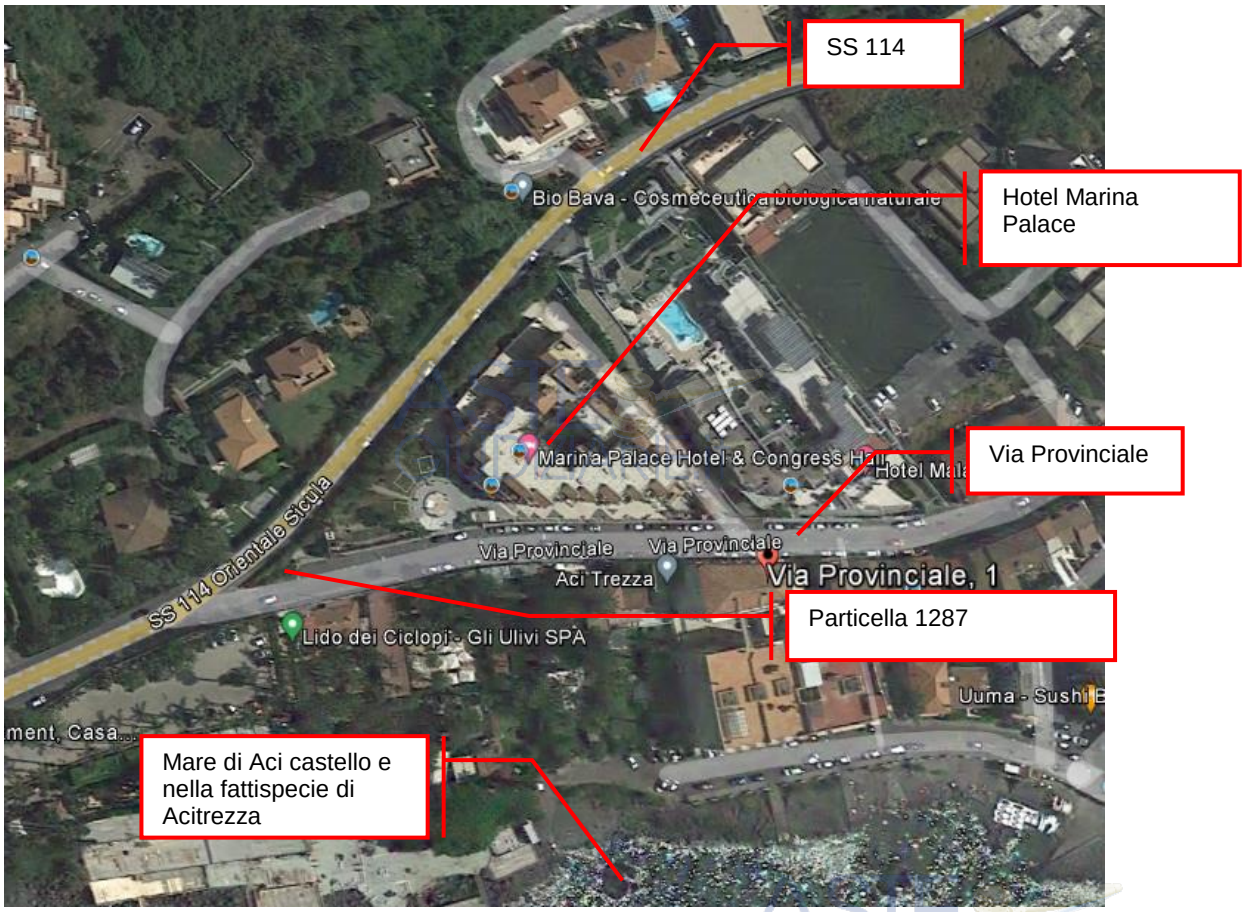


Figura 165- Visualizzazione satellitare dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

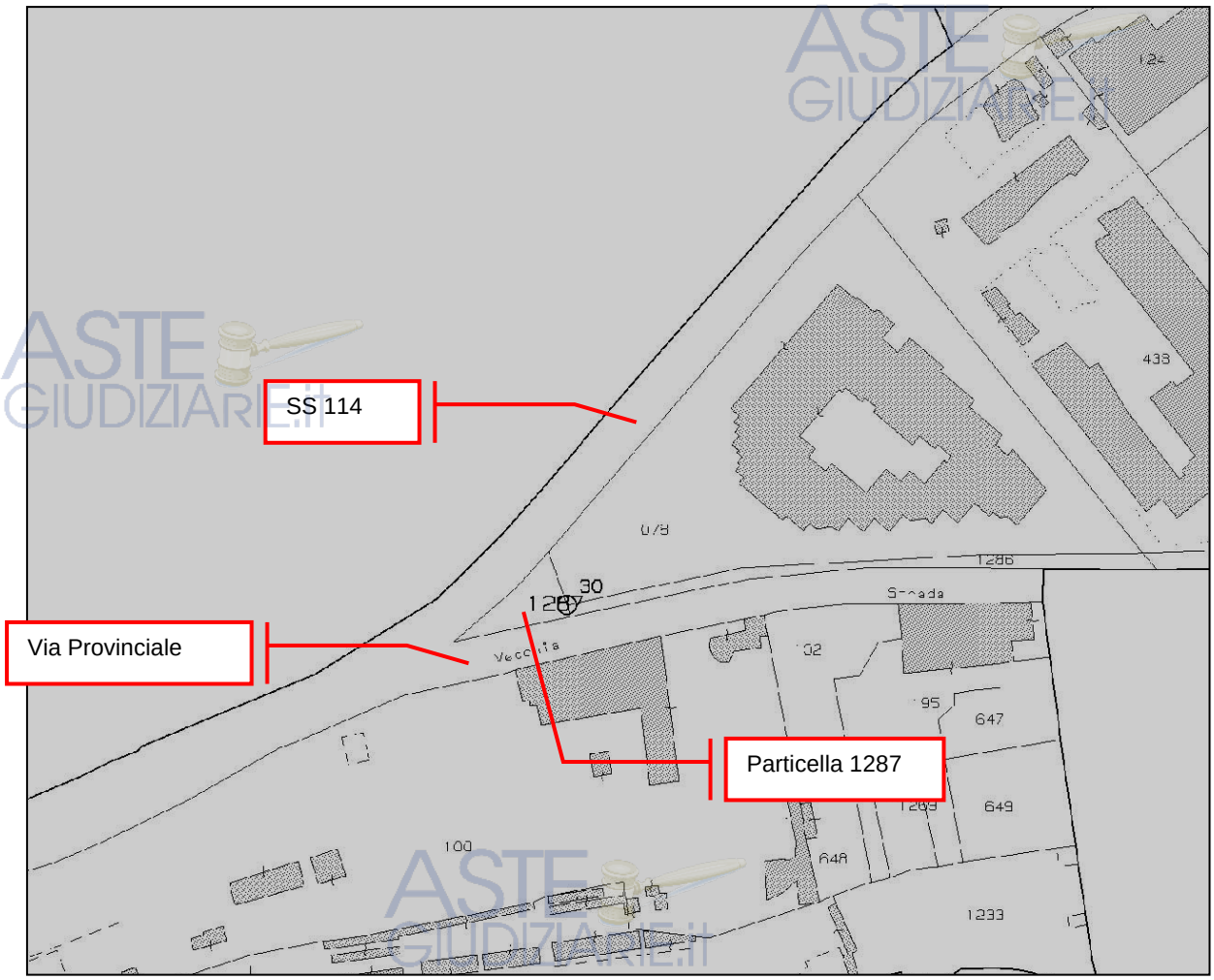


Figura 166- Visualizzazione nell'estratto di mappa catastale della particella 1287

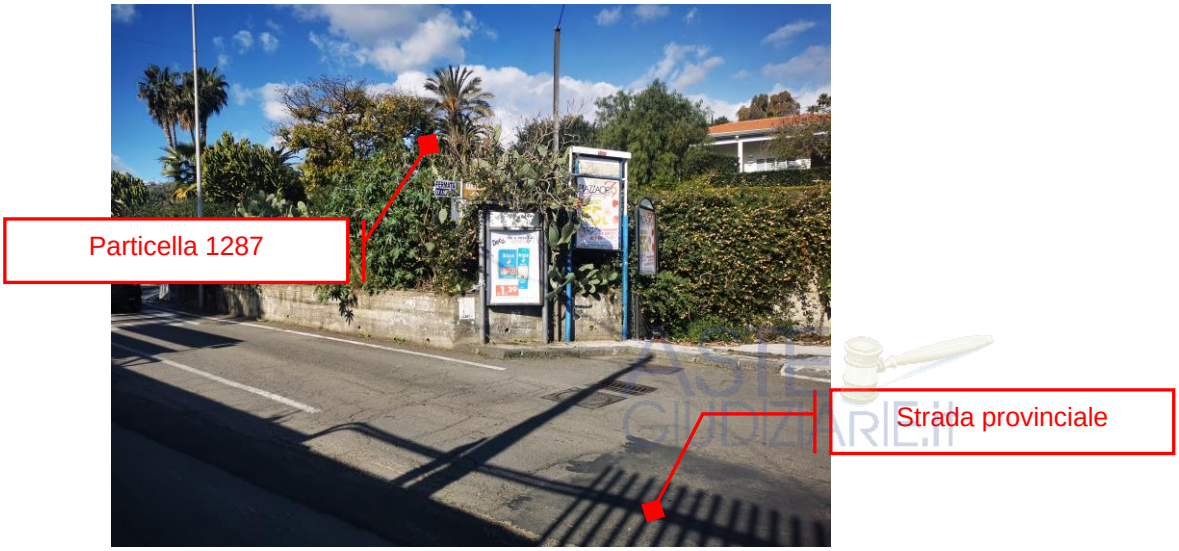


Figura 167- Visualizzazione dei lotti di terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

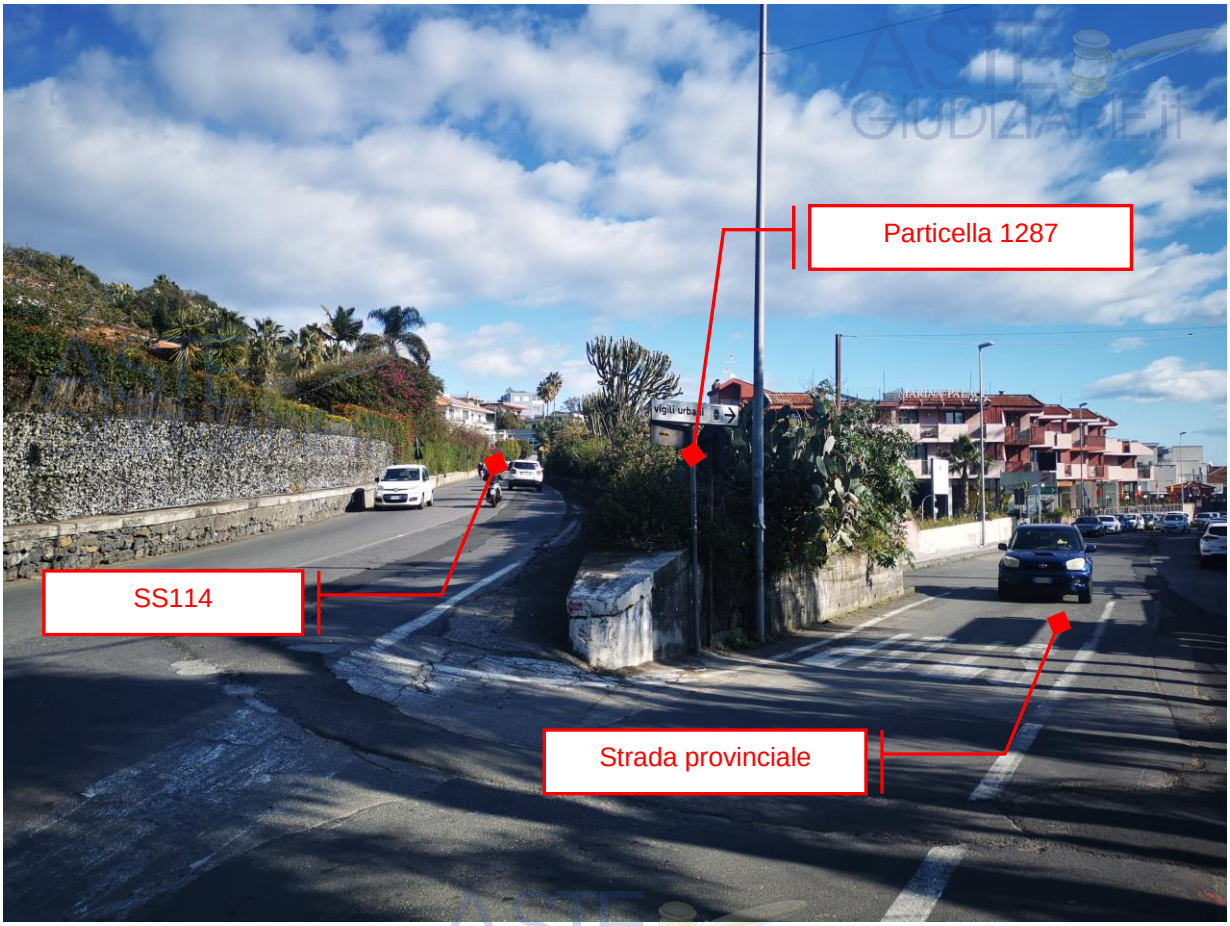


Figura 168- Visualizzazione fotografica della particella 1287

(vedere allegato 24. Copia dell'estratto di mappa catastale).

(vedere allegato 28. Copia della visura storica catastale della particella 1287).

Titoli di proprietà

Dall'indagine catastale e dall'analisi della certificazione notarile, tale lotto di terreno risulta essere intestato alla Società Con.Ser S.r.l. Cod. Fisc. 00574620878.

- ***SUPERFICIE***

Lotto di terreno

La superficie totale del lotto di terreno è pari a mq. 169,00

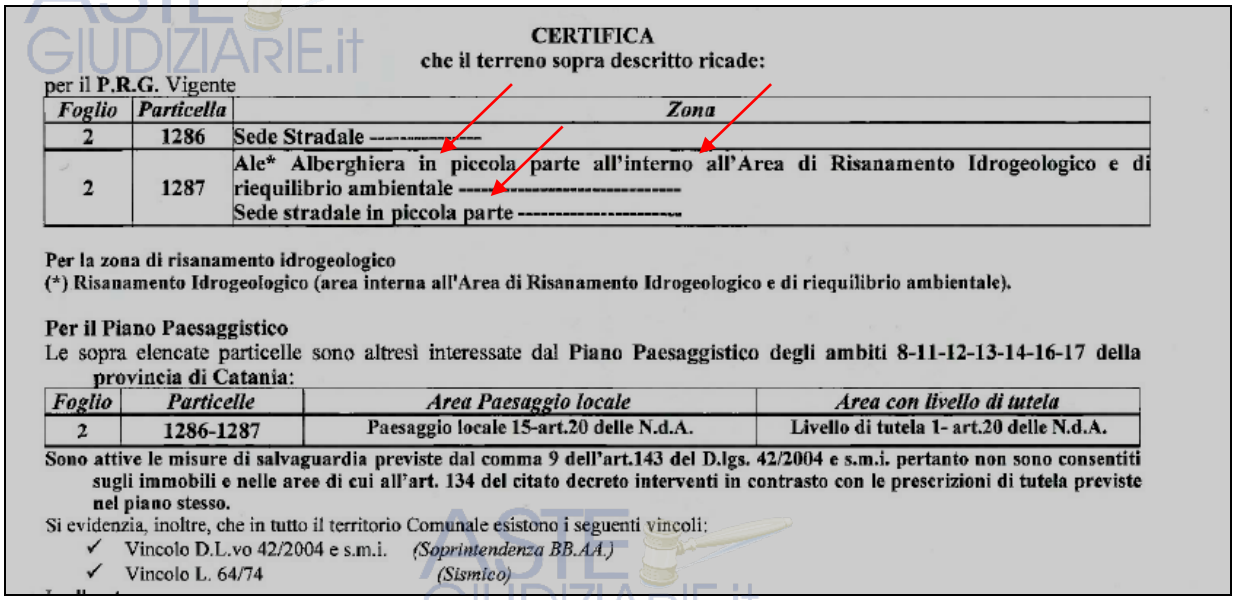
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Aci Castello con richiesta datata 14/11/2022 registrato al Comune di Aci Castello in data 14/11/2022 prot. 0046509.

(vedere allegato 26. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Aci Castello)

In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Aci Castello nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava che:



CERTIFICA
che il terreno sopra descritto ricade:

per il **P.R.G.** Vigente

Foglio	*Particella*	*Zona*
2	1286	Sede Stradale ----------
2	1287	Ale* Alberghiera in piccola parte all'interno all'Area di Risanamento Idrogeologico e di riequilibrio ambientale ---------- Sede stradale in piccola parte ----------

Per la zona di risanamento idrogeologico
(*) Risanamento Idrogeologico (area interna all'Area di Risanamento Idrogeologico e di riequilibrio ambientale).

Per il Piano Paesaggistico
Le sopra elencate particelle sono altresì interessate dal **Piano Paesaggistico degli ambiti 8-11-12-13-14-16-17 della provincia di Catania:**

Foglio	*Particelle*	*Area Paesaggio locale*	*Area con livello di tutela*
2	1286-1287	Paesaggio locale 15-art.20 delle N.d.A.	Livello di tutela 1- art.20 delle N.d.A.

Sono attive le misure di salvaguardia previste dal comma 9 dell'art.143 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. pertanto non sono consentiti sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del citato decreto interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso.
Si evidenzia, inoltre, che in tutto il territorio Comunale esistono i seguenti vincoli:
- ✓ Vincolo D.L.vo 42/2004 e s.m.i. *(Soprintendenza BB.AA.)*
- ✓ Vincolo L. 64/74 *(Sismico)*

Figura 169- Visualizzazione dello stralcio del certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno censito al NCT foglio 02 particella 1287

Da tale certificato si evince che trattasi di lotto di terreno destinato urbanisticamente in parte ad attività alberghiera ed in parte a sede stradale.

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, in relazione alla dimensione, alla sua destinazione e alla sua posizione e forma del lotto di terreno, si attribuisce allo stesso un valore unitario simbolico pari ad €/mq 5,00, per cui si determina:

Valore terreno = mq. **169,00 x €/mq. 5,00 = € 845,00 che può arrotondarsi ad € 900,00**

Il più probabile valore di mercato dei cespite sopra descritto è attualmente pari a 900,00 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari, delle loro caratteristiche, consistenza, relazione funzionale oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione, si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO così composto:**

LOTTO UNICO:

SEZIONE 1:

immobile non residenziale a destinazione ricettiva-alberghiera posto a piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza , riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 -rendita Euro 95.607,00.-

Ente Urbano della superficie di mq. 5.082,00 al NCEU foglio 2 particella 1078

VALORE DI STIMA € 2.230.000,00

SEZIONE 2:

- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 12 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 79,0 Superficie catastale totale mq. 99,0-rendita Euro 1.183,20.*
- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 13 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 56,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 838,73.*
- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 1078 sub. 14 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 45,0 Superficie catastale totale mq. 61,0-rendita Euro 673,98.

- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 15 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 54,0 Superficie catastale totale mq. 72,0-rendita Euro 808,77.*

- *immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 16 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 33,0 Superficie catastale totale mq. 45,0-rendita Euro 494,25.*

VALORE DI STIMA € 422.000,00

SEZIONE 4:

Lotto di terreno censito al NCT del Comune di Aci Castello al Foglio 02 particella 1287 di qualità "Vigneto" di classe 1° della superficie di mq. 169,0 con reddito domenicale di € 1,66 e reddito agrario di € 1,00

VALORE DI STIMA € 900,00

Per un valore complessivo del lotto unico di € 2.652.900,00

Per quel che riguarda l'immobile descritto nella sezione 3., occorre procedere alla cessione al Comune di Aci Castello essendo marciapiede e strada pubblica.

** * * ********** * * **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 22/12/2022

ALLEGATO N. 2. COPIA DELL'ELENCO SUBALTERNI CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO

ALLEGATO N. 3. ELABORATO GRAFICO N. 1- PLANIMETRIE DELLO STATO DEI LUOGHI AI DIVERSI LIVELLI DI PIANO ENTRO E FUORI TERRA DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA ED INGLOBANTI ANCHE LE BOTTEGHE OGGETTO DI ALTRE SEZIONI DESCRITTIVE DELLA PRESENTE PERIZIA- ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 4. ELABORATO GRAFICO N. 2- PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DEL PIANO TERRA CON DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE E CON RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI INTERNE ED ESTERNE DELLA STRUTTURA UTILIZZANDO I CONI OTTICI - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 5. COPIA DELLA MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 6 COPIA DELLA VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEI VARI LIVELLI DI PIANO

ALLEGATO N. 7- ELABORATO GRAFICO N. 3- PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DEL PIANO PRIMO CON DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE E CON RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI INTERNE ED ESTERNE DELLA STRUTTURA UTILIZZANDO I CONI OTTICI - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 8. ELABORATO GRAFICO N. 4- PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DEL PIANO SECONDO CON DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE E CON RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI INTERNE ED ESTERNE DELLA STRUTTURA UTILIZZANDO I CONI OTTICI - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 9. ELABORATO GRAFICO N. 5- PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DEL PIANO TERZO CON DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE E CON RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI INTERNE ED ESTERNE DELLA STRUTTURA UTILIZZANDO I CONI OTTICI - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 10. ELABORATO GRAFICO N. 6- PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DEL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA CON DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE E CON

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI INTERNE ED ESTERNE DELLA STRUTTURA UTILIZZANDO I CONI OTTICI - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 11. COPIA RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INOLTRATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI ACI CASTELLO

ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE E QUELLA DATATA 2002 DEI VARI LIVELLI DI PIANO PER CAPIRE LE DIFFORMITÀ E VARIAZIONI AVUTE NEI DIVERSI ANNI

ALLEGATO N. 13- COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA RIFERITA ALLA STRUTTURA ALBERGHIERA

ALLEGATO N. 14- COPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'ALBERGO

ALLEGATO N. 15- DOCUMENTAZIONE ISTAT

ALLEGATO N. 16- BOTTEGHE- ELABORATO GRAFICO N. 7- PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DEL PIANO TERRA CON DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE E CON RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI INTERNE ED ESTERNE DELLA STRUTTURA UTILIZZANDO I CONI OTTICI - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 17- COPIA ELABORATO PLANIMETRICO

ALLEGATO N. 18- VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO SUB 12

ALLEGATO N. 19- VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO SUB 13

ALLEGATO N. 20- VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO SUB 14

ALLEGATO N. 21- VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO SUB 15

ALLEGATO N. 22- VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO SUB 16

ALLEGATO N. 23- COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA DELLE SOLE BOTTEGHE

ALLEGATO N. 24- COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 25- COPIA DELLA VISURA STORICA CATASTALE DELLA PARTICELLA 1286

ALLEGATO N. 26- COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI ACI CASTELLO

ALLEGATO N. 27- COPIA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 28- COPIA DELLA VISURA STORICA CATASTALE DELLA PARTICELLA 1287

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valverde, lì 03/02/2023

In Fede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009