

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. Fall. n. 189/2021 N.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato
Dott. Alessandro Laurino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Alfio Ciccia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento Baia Taormina Costruzioni s.p.a. in liquidazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreni in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle
Terreni in Forza D'Agrò
Terreni in Sant'Alessio Siculo
Struttura Alberghiera in Forza D'Agrò

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Premesse 2

1. Identificazione dei beni oggetto di stima 2

2. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni 3

3. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di stima. 4

4. Identificazione catastale dei beni oggetto di stima. 9

5 Verifica sulla conformità urbanistica. 13

6. Verifica se i beni pignorati siano occupati dal debitore esecutato o da terzi 21

7. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita. 22

8. Determinazione del più probabile valore di mercato. 37

9. Possibilità di vendita in più lotti 50



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





PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con proposta di nomina dei curatori fallimentari del 25/05/2022, proposta autorizzata dal giudice delegato in data 26/05/2022, **è stato nominato** per redigere la relazione di stima dei beni immobili posseduti dalla società BAIA TAORMINA COSTRUZIONI s.p.a.

In data 20/06/2022 lo scrivente ha comunicato l'accettazione all'incarico conferito.

Allo scrivente è stato dato mandato stimare le unità immobiliari in capo alla società fallita consistenti in:

- a. N. 9 Particelle di terreno site nel Comune di Sant'Agata Li Battiati;
- b. Immobile adibito ad attività alberghiera e n. 12 particelle di terreni;
- c. N. 2 particelle di terreno site nel Comune di Sant'Alessio Siculo.

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 05/08/2022 alla presenza del sig. [REDACTED], così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, e allega alla presente documentazione fotografica (all. 2), le planimetrie delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso gli uffici tecnici dei comuni di Forza d'Agro, Sant'Alessio Siculo e Sant'Agata Li Battiati (All. 6).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima in capo alla società fallita sono:



- 1.1 **Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle**, costituito dalle particelle di terreno censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2 particelle 575, 576, 578, 457, 470, 488, 489, 491, 93.
- 1.2 **Struttura alberghiera in Forza D'Agrò, Strada Statale 114 Km 39 + 00**, censita al N.C.E.U. del Comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 4:
- 1.3 **Terreni in Forza D'agrò Strada Statale 114 Km 39 + 00**, censiti al N.C.T. del Comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particelle 226, 229, 231, 424, 427, 428, 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 520, 521, 522, 527.
- 1.4 **Terreni in Sant'Alessio Siculo Strada Statale 114 Km 39 + 00**, censiti al N.C.T. del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8 particelle 101 (oggi particelle 766, 767), 388.

2. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente emerge che le unità immobiliari oggetto di stima, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

2.1 Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

Il tratto di terreno oggetto di stima è pervenuto alla società fallita per atto di compravendita del 28/02/1997 rep. n. 69608 ai rogiti del notaio dott. Las Casas Barbaro.

2.2 Struttura alberghiera in Forza D'Agrò, Strada Statale 114 Km 39 + 00

La struttura alberghiera oggetto di stima è in capo alla società esecutata in quanto edificata su terreno pervenuto per atto di compravendita del



09/12/1985 repertorio n. 21674 ai rogiti del notaio G. Inzirillo.

2.3 Terreni in Forza D'agrò Strada Statale 114 Km 39 + 00

- I terreni censiti al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò, al foglio 20 part. 226, 229, 231 sono pervenuti alla società fallita per atto di compravendita del 07/07/2005 repertorio n. 30644 ai rogiti del notaio Terranova Grazia Maria Rita.
- I terreni censiti al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò, al foglio 20 censiti 424, 427, 428, 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 520, 521, 522, 527 sono pervenuti alla società fallita per atto di compravendita del 09/12/1985 repertorio n. 21674 ai rogiti del notaio G. Inzirillo.

2.4 Terreni in Sant'Alessio Siculo Strada Statale 114 Km 39 + 00

I terreni censiti al N.C.T. del comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8 particelle 101 (oggi particelle 766, 767), 388 sono pervenuti alla società fallita per atto di compravendita del 09/12/1985 repertorio n. 21674 ai rogiti del notaio G. Inzirillo.

3. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che sulle unità immobiliari sopra descritte figurano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione** del 03/10/2008 registro particolare n. 11855, registro generale 56551, emessa da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, rep. 146392/2008 del 01/10/2008 – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Capitale € 526.312,29 - Totale € 1.052.624,58 - a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA

RISCOSSIONE contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2 particelle 508, 491, 489, 488, 576, 93, 470, 575, 457, 458.

- **Iscrizione** del 09/10/2008 registro particolare n. 6647, registro generale 37738, emessa da SE.R.I.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, rep. 146392/2008 del 01/10/2008 – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Capitale € 528.016,63 - Totale € 1.056.033,26 - a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particelle 424, 427, 428, 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 520, 521, 522, 523, 525, 527 e al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 1, 2, 3 (subalterni soppressi oggi sub. 4).
- **Trascrizione** del 11/01/2012 registro particolare n. 935, registro generale 1102, emessa da ufficiale giudiziario, rep. 2406/2011 del 15/11/2011 – atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 1, 2, 3 (subalterni soppressi oggi sub. 4) e terreno censito al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 527.
- **Trascrizione** del 12/02/2015 registro particolare n. 2467, registro generale 3334, emessa da Tribunale di Messina sezione di Taormina, rep. 277 del 02/01/2009 – Domanda Giudiziale in esecuzione della citata scrittura privata del 9/12/1985 a favore di CRYSTAL SEA S.R.L. contro



BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. sulla piena proprietà dell'unità censita al N.C.T. del comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8 particella 101 oggi (partt. 766,767).

- **Iscrizione** del 21/02/2017 registro particolare n. 483, registro generale 4056, emessa da Tribunale di Ragusa, rep. 3016/2016 del 09/06/2011 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Capitale € 61.944,28 – Interessi € 3.573,93 – Spese € 1.626,25 Totale € 100.000,00, a favore di TUTONET S.R.L. contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. sulla piena proprietà dell'unità censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 4.
- **Iscrizione** del 15/12/2017 registro particolare n. 3491, registro generale 29923, emessa da RISCOSSIONE SICILIA SPA, rep. 6154/2012 del 07/12/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Capitale € 145.790,76 - Totale € 291.581,52 - a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. EX S.R.L. sulla piena proprietà dell'unità censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 4.
- **Iscrizione** del 30/11/2018 registro particolare n. 6547, registro generale 47006, emessa da RISCOSSIONE SICILIA SPA, rep. 572/2018 del 29/11/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Capitale € 4.738.490,77 - Totale € 9.476.981,54 - a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. EX S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2 particelle 457, 470, 488, 489, 491, 575, 576, 578, 93.

- **Iscrizione** del 11/12/2018 registro particolare n. 4174, registro generale 29841, emessa da RISCOSSIONE SICILIA SPA, rep. 572/2018 del 28/11/2018 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Capitale € 4.738.490,77 - Totale € 9.476.981,54 - a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. EX S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particelle 226, 229, 231, 424, 427, 428, 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 520, 521, 522, 527 e del comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8 part. 101 (oggi part. 766, 767) e 388 e l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 4.
- **Trascrizione** del 21/05/2019 registro particolare n. 9707, registro generale 13005, emessa da ufficiale giudiziario, rep. 1437/2019 del 07/05/2019 – atto esecutivo – verbale pignoramento immobili a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 1, 2, 3 (subalterni soppressi oggi sub. 4) e terreno censito al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 527.
- **Iscrizione** del 05/06/2019 registro particolare n. 1753, registro generale 14472, emessa da AREARISCOSSIONI S.R.L., rep. 113575 del 05/03/2018 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Capitale € 228.952,00 - Totale € 457.904,00 - a favore di AREARISCOSSIONI S.R.L. contro BAIA



TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particelle 226, 229, 231, 424, 427, 428, 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 520, 521, 522, 527, 931 e del comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8 part. 101 (oggi part. 766, 767) e 388 e l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 4.

- **Iscrizione** del 05/06/2019 registro particolare n. 1754, registro generale 14473, emessa da AREARISCOSSIONI S.R.L., rep. 113636 del

05/03/2018 - IPOTECA CONC.
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Capitale € 156.416,00 - Totale € 312.832,00 - a favore di AREARISCOSSIONI S.R.L. contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particelle 226, 229, 231, 424, 427, 428, 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 520, 521, 522, 527, 931 e del comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8 part. 101 (oggi part. 766, 767) e 388 e l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 4.

- **Trascrizione** del 04/03/2022 registro particolare n. 7066, registro generale 9420, emessa da Tribunale di Catania sez. Fallimentare, rep. 194/2021 del 17/09/2021 – sentenza dichiarativa di fallimento, a favore di FALLIMENTO BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battisti al foglio 2 particelle 457, 470, 488,



489, 491, 575, 576, 578, 93.

- **Trascrizione** del 11/03/2022 registro particolare n. 5276, registro generale 6599, emessa da Tribunale di Catania sez. Fallimentare, rep. 194/2021 del 17/09/2021 – sentenza dichiarativa di fallimento, a favore di FALLIMENTO BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sulla piena proprietà delle unità censite al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particelle 226, 229, 231, 424, 427, 428, 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 520, 521, 522, 527, 931 e del comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8 part. 101 (oggi part. 766, 767) e 388 e l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 4.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

4.1 Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

Le unità immobiliari che compongono l'intero lotto di terreno sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle risulta censito al N.C.T. del comune di Sant'Agata Li Battiati al foglio 2:

- **particella 575**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 1 are, 41 ca, Redd. Dom. € 0,87 - Redd. Agr. € 0,36;
- **particella 576**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 75 are, 35 ca, Redd. Dom. € 46,70 - Redd. Agr. € 19,46;
- **particella 578**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 2 ca, Redd. Dom. € 0,01 - Redd. Agr. € 0,01;

(le particelle sopra descritte sono state generate dal frazionamento del 13/12/2001 pratica n. 87922)

- **particella 457**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 16 ca, Redd. Dom. € 0,10 - Redd. Agr. € 0,04;

Si precisa che le particelle 575, 578 e 457 oggi ricadono all'interno delle proprietà costituite dagli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Sant'Agata Li Battiati foglio 2 part. 574 e 570 di proprietà terzi e rappresentano strade per l'accesso ai suddetti immobili di proprietà terzi.

- **particella 470**, Qualità Vigneto, Classe 03, Sup. 16 are, 69 ca, Redd. Dom. € 8,19 - Redd. Agr. € 6,03;
- **particella 488**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 94 ca, Redd. Dom. € 0,58 - Redd. Agr. € 0,24;
- **particella 489**, Qualità Chiusa, Classe U, Sup. 5 are, 6 ca, Redd. Dom. € 3,14 - Redd. Agr. € 1,31;
- **particella 491**, Qualità Vigneto, Classe 03, Sup. 6 are, 75 ca, Redd. Dom. € 3,31 - Redd. Agr. € 2,44;

(le particelle sopra descritte sono state generate dal frazionamento del 31/07/1996)

- **particella 93**, Qualità Fabbr. Diruto, Sup. 2 are, 4 ca.
sulla particella 93 è stata eseguita una variazione d'ufficio del 27/09/2016
Pratica n. CT0230965 in atti dal 27/09/2016 con causale "VARIAZIONE
DEL CLASSAMENTO" - nota DCCCPI 127649 del 05/08/2016 (n.
14491.1/2016)

La particella 93 identifica un piccolo fabbricato diruto (foto n. 8) con porzione di terreno pertinenziale.

4.2 Struttura alberghiera in Forza D'Agrò, Strada Statale 114 Km 39 + 00



La struttura alberghiera ricadente all'interno del Comune di Forza D'Agrò, con accesso da strada statale 114 al KM 39 + 00, è censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò:

Foglio 20, Particella 931, Sub. 4, Categoria D/2, Rendita € 62.424,00 – indirizzo SS 114 Km 39.00 Marina di Forza D'Agrò piano S1-1-2-3-4-5-6-7-8.

Da quanto rilevato sui luoghi l'albergo in questione si compone di due edifici "A" e "B", ove la struttura "A" va dal piano S1 al 4° piano, e la struttura "B" va dal 4° piano al 8° piano.

Dal rilievo dell'unità in oggetto e visionato la planimetria catastale reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, si rilevano lievi modifiche interne riguardanti:

1. Realizzazione di una porta interna di comunicazione delle camere 2202 e 2203 a primo piano lato ovest;
2. Modifiche interne al quarto piano, nella struttura "A" sono stati realizzati dei locali w.c. e un piccolo ripostiglio a seguito di chiusura di parte di corridoio aperto. Inoltre nella struttura B "locali comuni" si presenta come un unico ambiente con quote differenti;
3. Realizzazione di una porta interna di comunicazione delle camere 2206 e 2207 a quinto piano lato est;

4.3 Terreni in Forza D'agrò Strada Statale 114 Km 39 + 00

I terreni limitrofi alla struttura alberghiera ricadono nel territorio del comune di Forza D'Agrò e censiti al N.C.T. del Comune di forza D'Agrò al foglio 20:

- **Particella 1009**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 11 ca, Redd. Dom. € 0,02 - Redd. Agr. € 0,01;
- **Particella 1010**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 35 ca, Redd. Dom. € 0,06 - Redd. Agr. € 0,02;



- **Particella 1011**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 2 are 97 ca, Redd. Dom. € 0,54 - Redd. Agr. € 0,15;
- **Particella 1012**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 6 are 73 ca, Redd. Dom. € 1,22 - Redd. Agr. € 0,35;

Le particelle 1009 e 1010 sono state generate a seguito del frazionamento del 08/08/2023 Pratica n. ME0088317 in atti dal 08/08/2023, dell'originaria particella 433.

Le particelle 1011 e 1012 sono state generate a seguito del frazionamento del 08/08/2023 Pratica n. ME0088317 in atti dal 08/08/2023, dell'originaria particella 435.

Sui luoghi le particelle di terreno sopra citate costituiscono la strada di accesso all'albergo dall'imbocco sulla SS 114 (foto n. 1 e 2).

- **Particella 424**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 7 are 87 ca, Redd. Dom. € 1,42 - Redd. Agr. € 0,41;
- **Particella 427**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 4 are 50 ca, Redd. Dom. € 0,81 - Redd. Agr. € 0,23;

- **Particella 428**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 5 are 60 ca, Redd. Dom. € 1,01 - Redd. Agr. € 0,29;

- **Particella 520**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 12 are 75 ca, Redd. Dom. € 2,30 - Redd. Agr. € 0,66;
- **Particella 521**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 41 are 66 ca, Redd. Dom. € 7,53 - Redd. Agr. € 2,15;
- **Particella 522**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 93 are 06 ca, Redd. Dom. € 16,82 - Redd. Agr. € 4,81;

- **Particella 527**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 12 are 30 ca, Redd. Dom. € 2,22 - Redd. Agr. € 0,64;

- **Particella 226**, Qualità Seminativo Arb., Classe 01, Sup. 31 are 60 ca, Redd. Dom. € 14,69 - Redd. Agr. € 7,34;
- **Particella 229**, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, Sup. 15 are 60 ca, Deduz. A2, Redd. Dom. € 7,83 - Redd. Agr. € 5,09;
- **Particella 231**, Qualità Pascolo, Classe 01, Sup. 14 are 24 ca, Redd. Dom. € 1,47 - Redd. Agr. € 0,37;

4.4 Terreni in Sant'Alessio Siculo Strada Statale 114 Km 39 + 00

I terreni in capo alla società fallita ricadenti all'interno del comune di Sant'Alessio Siculo sono censiti al N.C.T. del comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8:

- **Particella 388**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 6 are 17 ca, Redd. Dom. € 1,12 - Redd. Agr. € 0,32;
- **Particella 766**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 65 are 18 ca, Redd. Dom. € 11,78 - Redd. Agr. € 3,37;
- **Particella 767**, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Sup. 5 are 22 ca, Redd. Dom. € 0,94 - Redd. Agr. € 0,27;

Le particelle 766 e 767 sono state generate a seguito del frazionamento del 02/08/2023 Pratica n. ME0086779 in atti dal 02/08/2023, dell'originaria particella 101.

5 VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

5.1 Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

Dal punto di vista urbanistico le particelle di terreno in capo alla società fallita e ricadenti nel comune di Sant'Agata Li Battiati, secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sant'Agata Li Battiati in data 16/11/2022 prot. n. 19891, hanno la seguente destinazione:

- Particella 575 di mq 141,00 ricadente per intero in Z.T.O. C1;
- Particella 578 di mq 2,00 ricadente per intero in Z.T.O. C1;
- Particella 457 di mq 16,00 ricadente per intero in Z.T.O. C1;

Si precisa che le particelle 575, 578 e 457 oggi ricadono all'interno delle proprietà costituite dagli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Sant'Agata Li Battiati foglio 2 part. 574 e 570 di proprietà terzi e rappresentano aree carrabili di accesso alle rispettive proprietà.

- Particella 576 di mq 7.535 ricadente per mq 755 circa in Z.T.O. C1, per mq 1.428 circa ricadente in Z.T.O. F5a, per mq 400 circa ricadente in Z.T.O. F5d, e per la residua superficie in Z.T.O. F5;
- Particella 470 di mq 1.669 ricadente per intero in Z.T.O. F5;
- Particella 488 di mq 94 ricadente per intero in Z.T.O. F5;
- Particella 489 di mq 506 ricadente per mq 135 circa in Z.T.O. F5a e per la residua superficie in Z.T.O. F5;
- Particella 491 di mq 675 ricadente per intero in Z.T.O. F5;
- Particella 93 di mq 204 ricadente per intero in Z.T.O. F5;

Dal Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 854 del 21/10/2005 le aree le zone territoriali omogenee sopra citate hanno i seguenti parametri urbanistici:

Z.T.O. F5

- Obbligo di lottizzazione nell'ambito del comparto di appartenenza;

Attrezzature scolastiche

- D.e.f. = 2 mc/mq
- H max = non indicata

Attrezzature sportive

- D.e.f. = 2 mc/mq

- H max = non indicata

Attrezzature sociali e/o sanitarie

- D.e.f. = 3 mc/mq
- H max = 9,00 mt

Attrezzature turistico - alberghiere

- D.e.f. = 2 mc/mq
- H max = 9,00 mt

Z.T.O. F5a

Aste Giudiziarie

Norme specifiche emanate in materia con particolare riferimento alla L.R. 97 del 04/08/1982 e al Decreto Assessoriale Regionale Industria del 09/09/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

Z.T.O. C1

- Obbligo di lottizzazione per comparto;
- D.e.f. = 0,4 mc/mq
- H max = 7,00 mt

Si precisa che a seguito della Revisione Generale del Piano Regolatore Generale, L.R. 71/1978 ed art. 53, c.1 della L.R.19/2020, adottato con deliberazione C.C. n. 41 del 22/11/2023, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/02/2024 prot. n. 3397, riporta che tutti i terreni in oggetto ricadono in ambito di perequazione Arc 06.

Dal progetto di piano l'area in oggetto ricade in gran parte in aree con destinazione attrezzature scolastiche “scuole primarie”.

5.2 Struttura alberghiera in Forza D'Agrò, Strada Statale 114 Km 39 + 00

Dal punto di vista urbanistico l'intero immobile oggetto di esecuzione ricade

nel Piano di Fabbricazione vigente approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, all'interno del lotto "C" del piano di lottizzazione NAUSICAA ex POSEIDON. L'intero edificio "urbanisticamente" è stato identificato con "STRUTTURA 1" (che va dal piano seminterrato al quarto piano) e "STRUTTURA 2" (che va dal piano dal quarto piano all'ottavo piano).

Per quanto concerne la conformità urbanistica della struttura alberghiera oggetto di stima (foto n. 1-6-7), le informazioni reperite dallo scrivente risalgono ai dati riportati nei certificati di agibilità rilasciati.

5.2.1 Struttura 1

La struttura n. 1, visibile nella foto 1 contornata dal colore rosso, risulta essere realizzata con struttura in cemento armato, a sei elevazioni fuori terra, che seguono l'andamento orografico del terreno. Detta struttura è stata realizzata a seguito di:

- Concessione edilizia n. 03/1998 e successiva concessione edilizia in variante n. 2 del 20/06/2006 prot. n. 3337;
- In data 31/07/2006 protocollo n. 3613 è stata comunicata l'ultimazione dei lavori;
- Il Comando Provinciale vigili del Fuoco di Messina ha rilasciato il certificato di prevenzione incendi pratica n. 7174 del 19/06/2006;
- In data 04/08/2006 protocollo n. 3712 è stato rilasciato il certificato di Agibilità limitatamente all'edificio "1" corpi A1/B1 e A2/B2 censito al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 particella 931 sub. 2 e 3.

5.2.2 Struttura 2

La struttura n. 2, visibile nella foto 1 contornata dal colore giallo, risulta essere realizzata con struttura in cemento armato, a quattro elevazioni fuori terra, che

seguono l'andamento orografico del terreno, collegata alla struttura 1 per mezzo di portico/corridoio (foto n. 57 – 58). Detta struttura è stata realizzata a seguito di:

- concessione edilizia n. 3/98, ricadente all'interno del lotto "C" del piano di lottizzazione denominato "Nausica ex Poseidon";
- Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in variante n. 2/2006;
- In data 31/12/2007 sono stati ultimati i lavori;
- In data 26/09/2011 protocollo n. 4860 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 4/11 (riguardanti corpi intermedi anche della struttura 1);
- In data 03/08/2012 prot. n. 9324 è stato rilasciato parere favorevole da parte dei Vigili del Fuoco del Comando Provinciale di Messina;
- In data 26/11/2012 protocollo n. 14394 è stata presentata SCIA presso il Comando dei Vigili del Fuoco del Comando Provinciale di Messina ai sensi del D.M. n. 98, Allegato I-92 del 16/02/1982;
- Con Autorizzazione n. 5 del 18/04/2013 prot. n. 2724, è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico nella pubblica rete fognaria.
- In data 18/04/2013 protocollo n. 2737 è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forza D'Agrò il certificato di agibilità dell'edificio "2" e delle parti intermedie ricadenti nella struttura 1, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Forza D'Agrò al foglio 20 part. 931 sub. 4.

Dai rilievi eseguiti dallo scrivente sull'unità in questione e dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi emergono lievi discordanze riconducibili a delle variazioni interne riguardanti in:

- Apertura di un vano porta di collegamento tra due camere, stato riscontrato fra le camere 2202 e 2203 della struttura 1 e fra le camere 2606 e 2607 della struttura 2;
- Realizzazione dei servizi igienici e di un ripostiglio al piano quarto della struttura 1 mediante chiusura di parte del corridoio di collegamento delle due strutture;
- Nei locali comuni è stata rimossa la parete interna.

5.3 Terreni in Forza D'agrò Strada Statale 114 Km 39 + 00

I terreni limitrofi alla struttura alberghiera così come lo stesso fabbricato descritto al superiore paragrafo, ricadenti nel territorio del comune di Forza D'Agrò, stante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Forza D'Agro in data 15/09/2023 prot n. 6798, certifica che i terreni censiti al N.C.T. del Comune di forza D'Agrò al foglio 20 partt. 520, 521, 424, 427, 428, 522, 931 e porzione delle particelle 226 e 527 ricadono nel P. di F, vigente, approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, in zona C2 (turistica alberghiera) aventi le seguenti prescrizioni:

- Area per l'istruzione mq/ab. 4,5;

- Attrezzatura di interesse comune mq/ab. 2,00;

- Spazzi pubblici attrezzati mq/ab. 9,00;

- Parcheggi pubblici mq/ab. 2,50;

Destinazione d'uso edilizia residenziale turistica

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,75;

- Indice di copertura mq/mq 0,50;

- Altezza massima 7,00 m;

- N. Piani 2;

- Distacco dagli edifici in rapporto altezza m/m 1/1 - assoluto mt.10,00;

- Distacco min. dai confini in rapporto all'altezza m/m 1/2 - assoluto mt 5,00;
- Lunghezza massima dei prospetti mt 40,00.
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,75;

L'edificazione è subordinata ai Piani di Lottizzazione estesa a 2 Ha.

I terreni censiti al N.C.T. del comune di Forza D'Agrò al foglio 20 part. 433 (oggi particelle 1009, 1010), 435 (oggi particelle 1011, 1012), 231, 229, porzione della 226 e 527 ricadono nel P. di F, vigente, approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, in zona E (verde agricolo) aventi le seguenti prescrizioni:

- Area per l'istruzione mc/mq 4,00;
- Attr. Intern. Com. mqxab. 2;
- Spazi pubblici attr. mqxab. 2;
- Indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,03;
- Indice di copertura 0,01 mq/mq;
- Altezza massima mt 7,00;
- Volume massimo mc. 1.000;
- Nr. 2 piani fuori terra;
- Distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza m/m 1/1 – minimo m. 15,00;
- Distanza dai confini in rapporto all'altezza m/m 1/2 – minimo m. 10,00;
- Lunghezza massima dei prospetti mt 15,00.

Il certificato inoltre riporta ... ***“alla data odierna i vincoli decennali del P.dif. sono decaduti”*** ...

La particella 522, ricade nel Piano di Fabbricazione vigente approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, all'interno del lotto "D" del piano di



lottizzazione NAUSICAA ex POSEIDON (vedi allegato n.).

Il Lotto “D” prevedeva la costruzione di 4 edifici disposti sul declivio naturale del terreno.

I parametri urbanistici del lotto sono:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 0,75 Mc/Mq;
- Sup. lotto = 9.305,11 mq;
- Cubatura Ammissibile = 6.978,83 mc
- Cubatura Totale edifici = 6.655,24 mc
- Superficie a parcheggio Lotto “D” = 670,64 mq

Dalla relazione tecnica allegata al piano di lottizzazione si prevedeva la realizzazione di 4 edifici per un totale di 200 posti letto. Gli edifici previsti nel lotto “D” rappresentavano il completamento dell’ampia struttura turistico alberghiera già realizzata nei lotti “A”, “B” e “C” dalla proprietà Baia Taormina Costruzioni s.r.l.

La particella 424 nel piano di lottizzazione piano di lottizzazione NAUSICAA ex POSEIDON è destinata a verde attrezzato.

La particella 427 nel piano di lottizzazione piano di lottizzazione NAUSICAA ex POSEIDON è destinata a parcheggio.

La particella 428 nel piano di lottizzazione piano di lottizzazione NAUSICAA ex POSEIDON è destinata a strada.

La particella 521 nel piano di lottizzazione piano di lottizzazione NAUSICAA ex POSEIDON comprende l’intero lotto “E”.

Il lotto “E” dalla superficie di 4.164,36 mq, prevedeva una cubatura massima disponibile di 3.123,27 mc.

Si precisa che oggi l’intero lotto “E” del piano di lottizzazione NAUSICAA ex POSEIDON ricade su area a Rischio geomorfologico.

“R 4” e Pericolosità P 4, pertanto nella predetta area le nuove costruzioni sono subordinate a studi di fattibilità che dovranno essere approvate dall'autorità di bacino.

5.4 Terreni in Sant'Alessio Siculo Strada Statale 114 Km 39 + 00

I terreni limitrofi alla struttura alberghiera così come lo stesso fabbricato descritto al superiore paragrafo, ricadenti nel territorio del comune di Sant'Alessio Siculo, stante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sant'Alessio Siculo, richiesto in data 31/08/2022 prot n. 7509 attesta che:

- la particella 388 del foglio di mappa n. 8, ricade in zona Agricola E2;
- La particella n. 101 (oggi particelle 766 e 767 generate a seguito del frazionamento del 02/08/2023) del foglio n. 8, ricade in zona Agricola E2, la stessa è attraversata da una faglia inversa e TRUST.

6. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

6.1 Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

Dal sopralluogo eseguito in data 05/08/2022 l'accesso ai terreni oggetto di stima in capo alla società fallita, hanno accesso da un cancello posto su via Balatelle foto n. 9, di cui la società detiene le chiavi di accesso.

6.2 Struttura alberghiera in Forza D'Agrò, Strada Statale 114 Km 39 + 00

La struttura turistico alberghiera oggetto di stima, alla data del sopralluogo risultava essere non in esercizio e chiusa al pubblico. L'intera struttura (edificio 1 e 2) erano sotto la custodia del sig. Biondi Pierpalolo figlio del titolare della

società fallita.

6.3 Terreni in Forza D'agrò Strada Statale 114 Km 39 + 00

I terreni in capo alla società fallita ricadenti all'interno del comune di Forza d'Agro sono accessibili da strada comunale o dalla struttura alberghiera, pertanto non presentano recinzioni o barriere fisiche che impediscono il libero accesso.

6.4 Terreni in Sant'Alessio Siculo srla Statale 114 Km 39 + 00

I terreni in capo alla società fallita ricadenti all'interno del comune di Sant'Alessio Siculo sono accessibili da strada comunale o dalla struttura alberghiera, pertanto non presentano recinzioni o barriere fisiche che né impediscono il libero accesso.

7. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

7.1 Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

Il tratto di terreno in questione trattasi di lotto di terreno intercluso con accesso da via Balatelle (foto n. 9).

Il lotto di terreno in questione è composto dalle particelle catastali n. 575, 576, 578, 457, 470, 488, 489, 491 e 93 del foglio 2 del comune di Sant'Agata Li Battiati. Nel complesso confina a nord con terreni altra ditta (partt. 571, 572, 488, 492, 594) a sud con terreni altra ditta (partt. 508, 581) ad est con strada comunale (via Balatelle) e ad ovest con fabbricato altra ditta (partt. 574 e 570).

Si precisa che le partt. 575, 578 e 457 oggi rappresentano strade private di

pertinenza ai fabbricati di proprietà terzi (part. 570 e 574).

Le restanti particelle costituiscono un lotto di terreno intercluso dell'estensione di circa 10.479 mq (foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) costituito da alberi sparsi a basso fusto, terreno vegetale incolto e piccoli salti di quota realizzati con muri in pietrame a secco.

I terreni sopra citati non presentano dei manufatti a segnalare i confini pertanto lo scrivente nella individuazione degli stessi ha eseguito una sovrapposizione del catastale con la foto satellitare.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/02/2024, le particelle sopracitate, a seguito della Revisione Generale del Piano Regolatore Generale, L.R. 71/1978 ed art. 53, C.1 della L.R. 19/2020, adottato con deliberazione C.C. n. 41 del 22/11/2023 ricadono in ambito di perequazione Arc_06.

7.2 Struttura alberghiera in Forza D'Agrò, Strada Statale 114 Km 39 + 00

Il bene oggetto di stima riguarda una struttura adibita ad attività turistico alberghiero costituita da sole camere, in quanto la stessa era parte integrante

della struttura posta a valle, in origine stessa ditta, che insieme costituivano un complesso alberghiero denominato “HOTEL BAIA TAORMINA”.

L'originario Hotel Baia Taormina quattro stelle superiore, così come riportato nella figura 1, si componeva di due strutture collegate da una passerella aerea (foto n. 8, oggi non più presente). Nell'edificio non oggetto di stima (rappresentato con il colore blu) sono allocati tutti i servizi dell'Hotel (reception, bar, sala ristorazione, piscine esclusive, e camere).



Figura 1

Oggi in seguito alle diverse vicissitudini che hanno colpito l'originaria società proprietaria, ha provocato la separazione delle due strutture, pertanto oggi la struttura evidenziata in blu appartiene a soggetti terzi ed estranei alla presente procedura fallimentare, la struttura evidenziata in verde è oggetto di stima, rientrante nei beni del FALLIMENTO BAIA TAORMINA.

La struttura in questione si trova ubicata nella località di Forza D'Agrò, con accesso dalla SS 114 al Km 38. Dal punto di vista geografico la struttura si trova in un punto nevralgico dei centri più rinomati della costa ionica infatti si trova a:

- 11 Km dal centro di Taormina;
- 13 Km da Giardini Naxos;
- 44 Km Traghetti di Messina;
- 57 Km dal Porto di Catania.

In definitiva vista la breve distanza dallo svincolo autostradale di Taormina (A18 Messina – Catania) si evince che la struttura in oggetto presenta un buon grado di accessibilità in termini assoluti.



Figura 2

La struttura oggetto della presente relazione riguarda il corpo di fabbrica posto a monte rappresentato con il colore verde, costituito dai due edifici contigui rispettivamente l'edificio n. 1 di sei elevazioni fuori terra che dalla quota 146,60 m coincidente con il piano seminterrato conduce al quarto piano posto a quota 163,30 m. L'edificio 2 collegato da corte comune aperta (foto n. 57) si compone di un piano seminterrato posto a quota 160,10 (corrispondente al terzo piano) sino alla quota 175,70 m (corrispondente all'ottavo piano).

L'accesso alla struttura alberghiera avviene dalla strada statale SS114 al Km 39 (vedasi foto n. 1), ove lungo il percorso si attraversano terreni di proprietà del "BAIA TAORMINA COSTRUZIONI S.R.L" riportati con tratteggio di

colore giallo (foto n. 2 – 3 – 4) nella figura 2. Lungo il tragitto si percorrono tratti di strade interne che non sono di proprietà della società fallita, riportate con tratteggio di colore rosso visibili nelle foto n. 5 – 6 allegate alla presente relazione.

Detto percorso conduce al quarto livello della struttura ove si trova un'ampia corte (foto n. 8) che divide i due edifici oggetto di stima.

Nei due edifici sono allocati:

- N. 35 camere doppie di circa 20 mq oltre il locale w.c. e terrazzo annesso;
- N. 24 camere Triple di circa 29 mq oltre il locale w.c. e terrazzo annesso;
- N. 2 suite rispettivamente di 40 mq e 50 mq compresi i servizi igienici e ampi terrazzi all'aperto;
- N. 2 Locali garage posti rispettivamente a piano terzo di circa 325,00 m e al quarto piano di circa 160,00 m;
- N. 1 Sala lettura;
- N. 1 alloggio (quarto livello lato est)

La struttura in oggetto al completo delle dotazioni (impiantistiche e di comfort) presenta requisiti tali da essere inserita nelle strutture alberghiere con categoria 4 stelle.

L'accesso all'edificio 1 avviene dal quarto livello (foto n. 8) che dalla sala lettura (foto n. 52, 53) si accede all'ampio vano scala (foto n. 47) rifinito con pavimento in gress di ottima qualità, i gradini sono rifiniti con pietra locale e l'alzata con piastrelle in cotto decorato. Le ringhiere sono in ferro con disegni geometrici e le pareti sono rifinite con pittura per interni. La struttura è provvista di due ascensori che collegano il piano interrato con il quarto piano. L'ampio corpo scala posto in posizione baricentrica divide l'edificio 1 in due parti lato est e lato ovest disimpegnati da corridoi. La numerazione delle



stanze è stata eseguita seguendo un criterio prestabilito, esempio la camera n. 2101, ove la prima cifra “2” individua l’edificio, la seconda cifra “1” indica il livello di piano e le ultime due cifre “01” indica il numero della camera del piano in questione. La numerazione delle camere avviene progressivamente dal lato est ad ovest.

Come riportato nell’elaborato grafico e mostrato nell’allegato fotografico allegati alla presente l’intera struttura si compone di due tipologie di camere con Tipologia “A” e “B”. La tipologia A è costituita da una camera con due posti letto di superficie di circa 20,00 mq, con annesso locale w.c. di circa 4,60 mq e terrazzo privato di pertinenza di circa 7,50 mq. La tipologia “B” è costituita da una camera di tre posti letto con superfici compresi tra 26,20 mq e 29,00 mq, un locale w.c. con superficie che va dai 6,75 mq ai 8,85mq e un ampio terrazzo privato di circa 12,00 mq.

In alcune camere sono presenti delle porte interne che rendono comunicanti due camere contigue (tripla + doppia), fino ad ottenere 5 posti letto.

Le camere dell’edificio 1 si presentano in ottime condizioni di manutenzione, vista l’attività svolta all’interno. Le camere sono rifinite con pavimento in mattonelle in gress, mentre i w.c. sono con ceramica di buona qualità. Le pareti sono con pittura lavabile. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con serranda avvolgibile. Le camere sono tutte climatizzate, fornite di rete internet e cavo tv.

Fanno parte dell’edificio 1 gli ampi terrazzi all’aperto posti al quarto piano e visibili nelle foto 55, 56.

L’accesso all’edificio 2 avviene dal quarto livello ove sono ubicati un ampio locale (alla data del sopralluogo adibito a deposito), visibile nelle foto n. 65, 66, 67, costituito da un unico ampio locale posto a due quote differenti accessibili



per mezzo di una piccola rampa o da una piccola scala. L'ambiente è molto luminoso grazie alla presenza di 4 ampie vetrate tra cui la porta di accesso. Al suo interno è rifinito con pavimento in gress, le pareti sono con pittura per interni e gli infissi esterni sono in vetro con telaio in alluminio.

Al quarto livello dell'edificio 2 si trova anche un ampio locale garage (foto n. 69 - 70) con pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento. L'accesso al vano garage avviene da rampa carrabile (foto n. 6) o dal corpo scala (foto n. 71). Come l'edificio 1 il vano scala è rifinito con pavimento in gress di ottima qualità, i gradini sono rifiniti con pietra locale e l'alzata con piastrelle in cotto decorato. Le ringhiere sono in ferro con disegni geometrici e le pareti sono rifinite con pittura per interni. L'edificio 2 è provvisto di due ascensori che collegano il quarto livello con l'ottavo livello. Anche l'edificio n. 2 viene diviso in due parti dal corpo scala con disposizioni delle camere ad est e ad ovest serviti da corridoi interni (foto n. 75, 76, 79, 80, 85, 90). La numerazione delle stanze continua la numerazione dell'edificio 1 seguendo lo stesso criterio.

Anche in questo edificio sono dislocate le due tipologie di camere "A" e "B" aventi superficie di circa 20,00 mq, con annesso locale w.c. di circa 4,60 mq e terrazzo privato di pertinenza di circa 7,50 mq per la tipologia a due posti e superfici compresi tra 26,20 mq e 29,00 mq, un locale w.c. con superficie che va dai 6,75 mq ai 8,85 mq, ampio terrazzo privato di circa 12,00 mq per la tipologia a tre posti.

In alcune camere sono presenti delle porte interne che rendono comunicanti due camere contigue (tripla + doppia), fino ad ottenere 5 posti letto.

Le camere dell'edificio 2 si presentano in ottime condizioni di manutenzione, vista l'attività svolta all'interno, ad eccezione di alcune camere come la 2703 (vedasi foto n. 83) e la 2803 (vedasi foto n. 88) che presentano umido e muffa

a causa di infiltrazioni di acqua proveniente dai terrazzi soprastanti. Le camere sono rifinite con pavimento in mattonelle in gress, mentre i w.c. sono con ceramica di buona qualità. Le pareti sono con pittura lavabile. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con serranda avvolgibile. Le camere sono tutte climatizzate, fornite di rete internet e cavo tv.

Nell'edificio 2, sono presenti due suite poste all'ottavo piano accessibili da scala riservata (foto n. 92), e divise da una hall privata (foto n. 93).

Le finiture delle suite è di alto livello, in quanto il pavimento è in parquet in legno così come il rivestimento delle pareti del disimpegno. Al suo interno sono presenti due camere e due bagni. Inoltre sono serviti di ampi terrazzi esclusivi (foto n. 98).

La struttura alberghiera dal punto di vista tecnologico è dotata:

- impianto idrico con adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico è sezionato con numerose prese per stanza che permettono un utilizzo flessibile dei locali;
- impianti speciali: rete WiFi che copre tutta la struttura ed impianto di videosorveglianza nelle aree comuni;
- impianto telefonico: tutte le camere sono dotate di presa telefonica;
- impianto di condizionamento: la struttura è dotata di impianto di condizionamento centralizzato e domotizzato indipendente per ogni camera;
- impianto acqua calda sanitaria: l'acqua calda è garantita tramite caldaia a gas;
- impianto di messa a terra: la struttura è collegata all'impianto di messa a terra;

- impianto antincendio: è presente un impianto di estinzione con idranti e estintori, un impianto di rilevazioni fumi collegato alla centrale di allarme.

Gli impianti sono funzionanti e come dichiarato dalla proprietà in possesso delle certificazioni di conformità alle normative vigenti.

La struttura nel suo complesso di presenta in ottime condizioni di manutenzione e non si evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Come detto in premessa l'edificio 1 e l'edificio 2 oggetto di stima, in origine erano parte integrante del complesso alberghiero denominato Hotel Baia Taormina, è rappresentavano le sole camere a servizio della struttura posta a valle oggi di proprietà terzi. Pertanto allo stato attuale i due edifici in oggetto non sono rispondenti all'utilizzo di albergo in quanto mancano dei servizi necessari per la gestione come sala ristorazione, cucine, bar, reception ecc. Di conseguenza lo scrivente ha individuato nel quarto piano quello più consono alla trasformazione per adibirlo a locali di servizio della struttura alberghiera come cucina, bar, sala ristorazione ecc.

7.3 Terreni in Forza D'Agrò

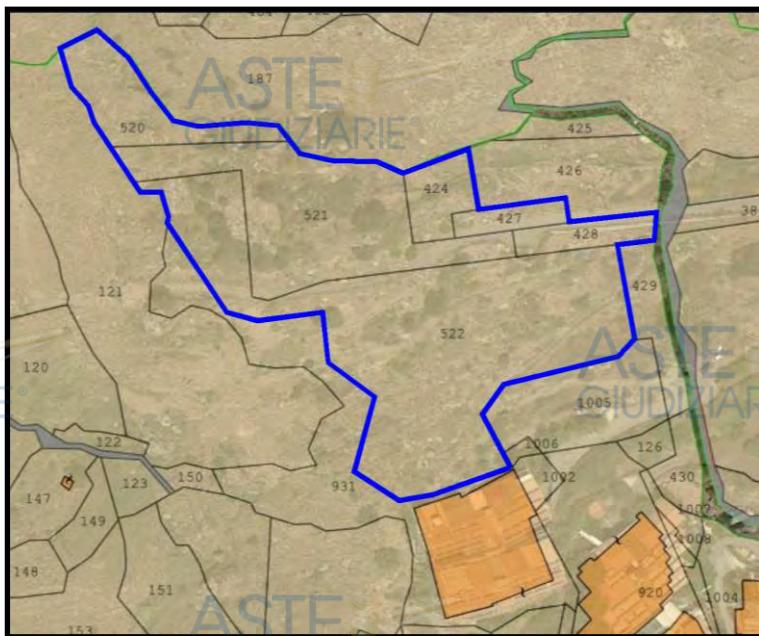
7.3.1 Tratto di terreno 1 identificato dalle particelle 424, 427, 428, 520, 521, 522.

Il tratto di terreno in questione è posto a nord della struttura alberghiera descritta al precedente paragrafo ed è visibile nelle foto n. 109 – 110.

Detto tratto di terreno si sviluppa su un pendio con un forte declivio da nord a sud, con accesso da strada pubblica da SP 16.

I terreni sopra citati non presentano dei manufatti a segnalare i confini

pertanto lo scrivente nella individuazione degli stessi ha eseguito una sovrapposizione del catastale con la foto satellitare.



Il tratto di terreno confina a nord con terreni altra ditta (particella 187) a sud con struttura alberghiera stessa ditta (particella 931) est con terreni altra ditta (particella 426, 429 1005, 1006) e ad ovest in parte con particella 121 ed in parte con la particella 931.

Il terreno in questione è costituito da una vegetazione spontanea costituita da piante basso fusto e terreno incolto.

Il tratto di terreno in questione ha una estensione come rilevato dai dati catastali è di circa 16.544,00 mq.

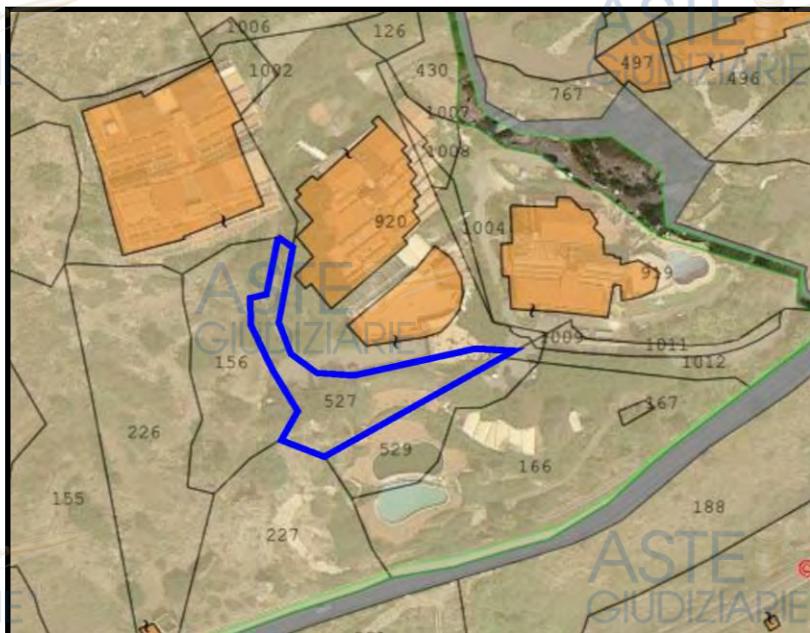
Come descritto al superiore paragrafo 5, le particelle catastali del tratto di terreno in questione ricadono nel P. di F, vigente, approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, in zona C2 (turistica alberghiera).

7.3.2 Tratto di terreno 2 identificato dalla particella 527.

Il tratto di terreno in questione è collocato nella zona sottostante la struttura alberghiera in oggetto e di proprietà terzi, visibile nella foto n. 3 e 108.

Nel suddetto tratto di terreno oggi rappresenta in parte sede stradale (strada di piano di lottizzazione per accesso alle strutture alberghiere) ed in parte vi sono allocate i servizi annessi alle strutture alberghiere (piattaforma elevatore, anfiteatro e camminamenti).

Il terreno sopra descritto non presenta delimitazione a segnalare i confini pertanto lo scrivente nella individuazione degli stessi ha eseguito una sovrapposizione del catastale con la foto satellitare.



Il tratto di terreno confina a nord con la struttura alberghiera (particella 931e 920) a sud con piscina e solarium su terreni di proprietà terzi (particella 529) ad est con strada di accesso su terreni stessa ditta (partt. 1009, 1010 entrambe ex part. 433 e partt. 1012, 1011 entrambe ex particella 435) e ad ovest con terreni in ditta terzi (particelle 156 e 227).

Il tratto di terreno in questione ha una estensione come rilevato dai dati catastali è di circa 1.230 mq e ricade nel P. di F, vigente, approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, in zona C2 (turistica alberghiera) così

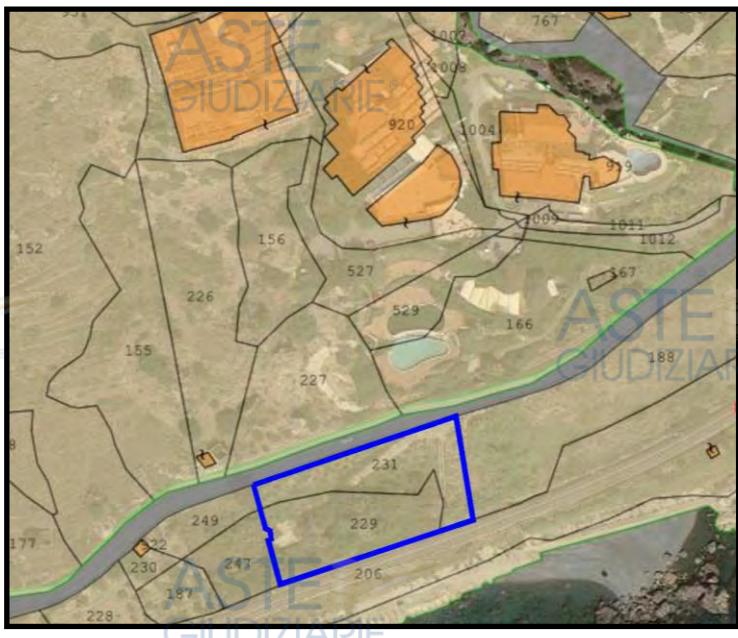
come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegata alla
presente.

7.3.3 Tratto di terreno 3 identificato dalle particelle 229 - 231.

Il tratto di terreno in questione è collocato nella zona sottostante la strada statale 114 è visibile nelle foto n. 113.

Detto tratto di terreno si sviluppa su un pendio con un declivio da nord a sud, con accesso dalla particella 166 per mezzo di un sottopassaggio sulla

Il terreno sopra descritto non presenta delimitazione a segnalare i confini pertanto lo scrivente nella individuazione degli stessi ha eseguito una sovrapposizione del catastale con la foto satellitare.



Il tratto di terreno confina a nord con la strada statale SS114 a sud con linea derrata (RFI) est con terreni altra ditta (particella 188) e ad ovest in con terreni altra ditta particelle 249-247.

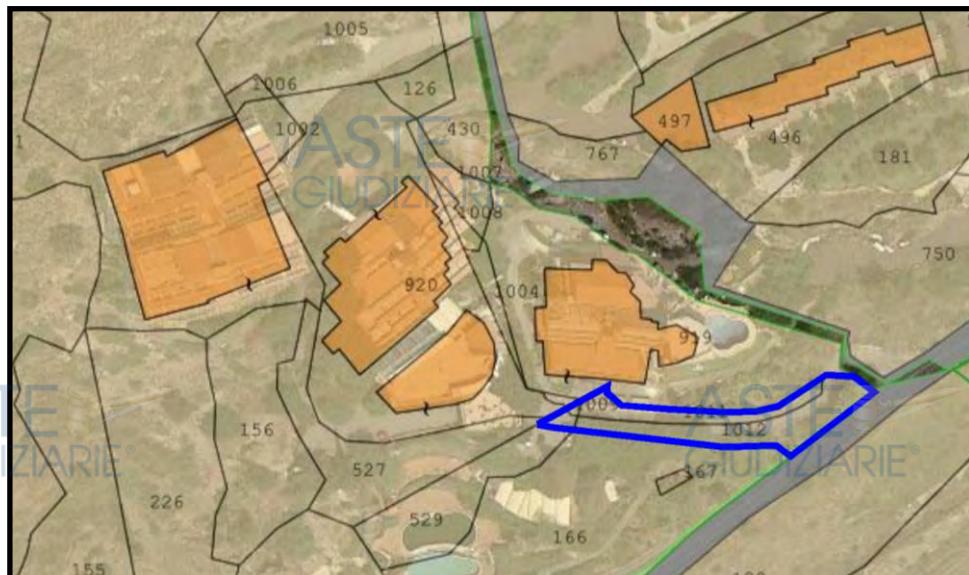
Il terreno in questione è costituito da una vegetazione spontanea costituita da piante basso fusto e terreno incolto, ove al suo interno è stato un percorso

composto con ghiaietto e parapetti in legno che conduce alla sottostante spiaggia.

Il tratto di terreno in questione ha una estensione come rilevato dai dati catastali è di circa 2.940,00 mq e ricade nel P. di F, vigente, approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, in area a destinazione agricola.

**7.3.4 Tratto di terreno 4 identificato dalle particelle 1009, 1010, 1011, 1012
(ex partt. 433, 435).**

Il tratto di terreno in questione è collocato nella zona di accesso alla struttura alberghiera dalla strada statale 114 è visibile nelle foto n. 1 - 2.



Il terreno in questione oggi rappresenta sede stradale di accesso alle strutture alberghiere (compresa le strutture di proprietà terzi).

Dalla consultazione del piano di lottizzazione, detto tratto di terreno, oltre che a rappresentare strada di piano lottizzazione, nella convenzione stipulata con il comune di Forza D'Agrò, detto tratto una volta ultimato (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) andava ceduto al comune.

Ad oggi questo non è stato eseguito pertanto così come risulta dai rilievi

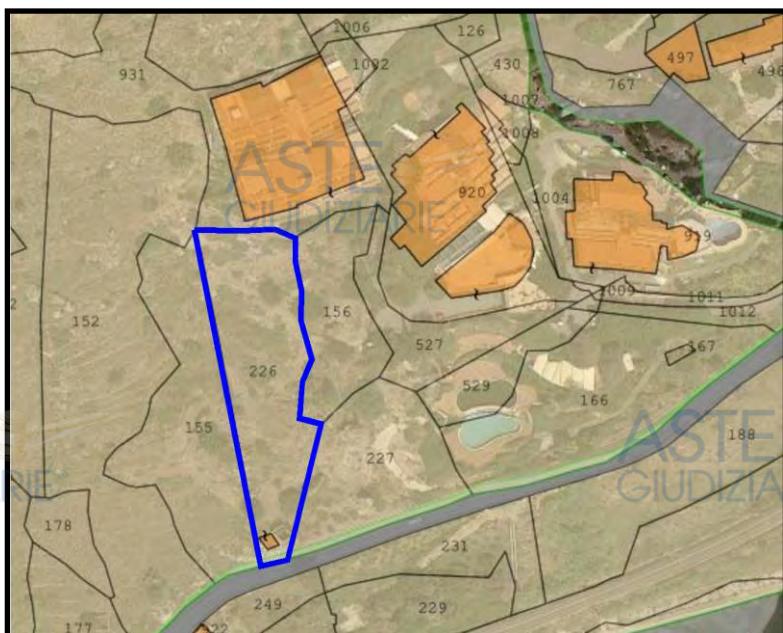
catastali.

7.3.5 Tratto di terreno 5 identificato dalla particella 226.

Il tratto di terreno in questione è collocato nella zona sottostante la struttura alberghiera descritta al precedente paragrafo ed è visibile nelle foto n. 112.

Detto tratto di terreno si sviluppa su un pendio con un declivio da nord a sud, con accesso dalla strada interna comune alla struttura alberghiera.

Il terreno sopra descritto non presenta delimitazione a segnalare i confini pertanto lo scrivente nella individuazione degli stessi ha eseguito una sovrapposizione del catastale con la foto satellitare.



Il tratto di terreno confina a nord con la struttura alberghiera (particella 931) a sud con la strada statale SS114 ad est con terreni altra ditta (particella 227, 156) e ad ovest in con particella 155.

Il terreno in questione è costituito da una vegetazione spontanea costituita da piante basso fusto e terreno incolto.

Il tratto di terreno in questione ha una estensione come rilevato dai dati

catastali è di circa 3.160,00 mq.

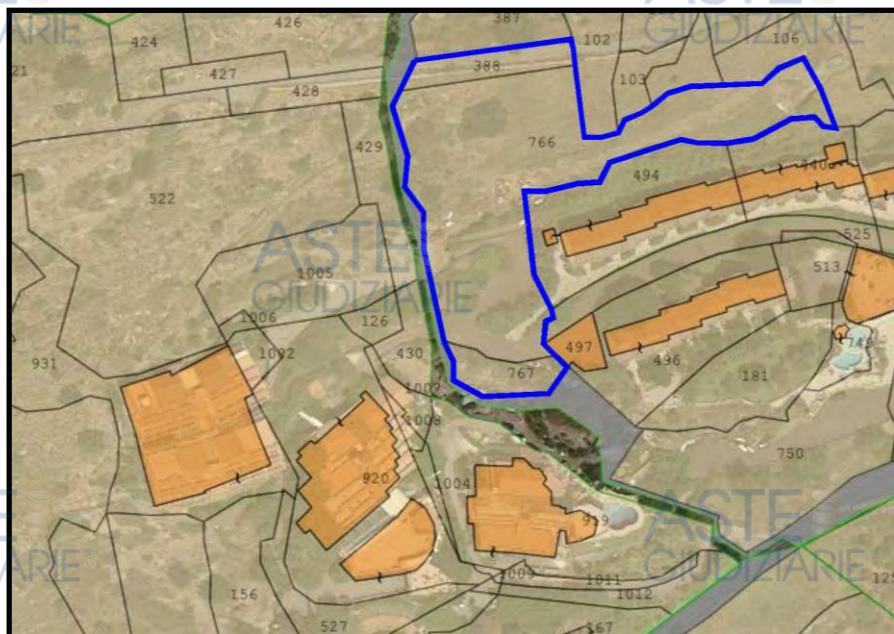
Dalla sovrapposizione delle tavole del piano regolatore con la planimetria catastale, detta particella ricade nel P. di F, vigente, approvato con D.A. n. 144/81 del 08/05/1981, in parte in zona C2 (turistica alberghiera) per una superficie di circa 2.713,00 mq ed in parte circa 447,00 in area a destinazione agricola.

7.4 Tratto di terreno n. 6 particelle 766, 767 (entrambe ex part. 101), 388

del comune di Sant'Alessio Siculo

Il tratto di terreno in questione è collocato nella zona ad est della struttura alberghiera descritta al precedente paragrafo ed è visibile nelle foto n. 4 - 111. Detto tratto di terreno si sviluppa su un pendio con un declivio da nord a sud, con accesso sia dalla strada interna comune alla struttura alberghiera, che da strada pubblica da SP 16 di cui è parte la particella 388.

Il terreno sopra descritto non presenta delimitazione a segnalare i confini pertanto lo scrivente nella individuazione degli stessi ha eseguito una sovrapposizione del catastale con la foto satellitare.



Nel dettaglio la particella 388 rappresenta sede stradale, la particella 766 in parte è costituita da terreno vegetale incolto ed in parte rappresenta strada di accesso alla struttura alberghiera la restante particella 767 è costituita da terreno vegetale e da una piccola porzione di strada.

Il tratto di terreno in questione ha una estensione come rilevato dai dati catastali è di circa 7.657,00 mq.

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sant'Alessio Siculo le particelle sopra citate, secondo il P.R.G. approvato con Decreto Dir. N. 784/DRU del 07/09/2007 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, e la variante apportata al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., approvata con Decreto Assessoriale n. 121 del 07/05/2013 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ricadono:

- La particella 388 ricade in zona Agricola E2;
- Le particelle 766, 767 (ex 101) ricadono in zona Agricola E2, la stessa è attraversata da una faglia inversa e TRUST.

8. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

8.1 DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- European Valuation Standard 2022 (EVS.1) di TEGoVA:

«d'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

• **International Valuation Standard 2020 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2020:**

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una 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».

8.2 PROCESSO DI VALUTAZIONE

8.2.1 Lotto di terreno edificabile sito in Sant'Agata Li Battiati via Balatelle

Lo scrivente non procederà alla stima del lotto di terreno in questione in quanto a seguito della Revisione del Piano Regolatore Generale, detto tratto di terreno, ha subito una notevole variazione di valore (svalutazione).

La procedura di Revisione è stata oggetto di osservazioni sollevate da tutti i proprietari dei terreni che costituiscono l'intero comparto pertanto lo scrivente consiglia di attendere il decorso, ed eseguire la stima alla definizione concreta del Piano Regolatore Generale.

10.2.2 STRUTTURA ALBERGHIERA

10.2.2.1 Scelta del metodo di stima

I metodi applicati nella valutazione di un immobile adibito ad albergo possono essere (*Insight Paper RICS “Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva”*, ottobre 2016):

- **Metodo Reddituale-Finanziario, *Discounted Cash Flow* (DCF),**
più frequentemente utilizzato.

- **Metodo della capitalizzazione diretta**, utilizzato per la valutazione di hotel di piccole dimensioni e medio e/o di alberghi che non presentano fluttuazioni nella redditività.
- **Metodo Comparativo**, basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili oggetto di transazione. I parametri di confronto sono rendimenti, a parità di titolo di godimento, e valore a camera, come parametro di conferma della ragionevolezza dei risultati cui si giunge attraverso l'applicazione dei metodi sopra citati.

Giusto per completezza, la disciplina estimativa menziona anche il **metodo del costo** (valore del suolo e costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile); in generale però è una metodologia che presenta forti limitazioni applicative per i notevoli margini di incertezza e per essere poco ancorata al valore di mercato; nel caso di immobili turistico-ricettivi poi è praticamente inapplicata.

Il metodo comparativo è considerato il metodo preferenziale per arrivare al valore di mercato (Standard di Valutazione EVS 2020, 6.1) purtuttavia nel caso di specie non può essere applicato per la mancanza di beni simili necessari per la comparazione ma soprattutto perché trattandosi di c.d. "immobile attività" il prezzo d'uso dello spazio (conseguentemente il valore) è legato al risultato economico dell'attività svolta negli stessi.

Il metodo applicato è la capitalizzazione diretta (*direct capitalization*).

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, **dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore**.

Tale metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice e di immediata applicazione.

Nella stima immobiliare il fattore di moltiplicazione del reddito è poco o affatto utilizzato nella pratica professionale estimativa italiana, che preferisce dividere il reddito per il saggio di capitalizzazione.

$$V = \frac{R}{i}$$

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]

R = reddito annuo dell'immobile da valutare [euro · anno]

i = saggio di capitalizzazione annuo

$$V = R \cdot GRM$$

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]

R = reddito annuo dell'immobile da valutare [euro · anno]

GRM = Gross Rent Multiplier

La **determinazione del reddito** è svolta con **bilancio della gestione alberghiera** considerando nell'attivo il ricavo annuo delle prestazioni alberghiere tipiche e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale.

La **ricerca del saggio di capitalizzazione** è correlata al reddito da capitalizzare, di conseguenza al reddito netto corrisponde il saggio di capitalizzazione netto e al reddito lordo il saggio di capitalizzazione lordo. Le tecniche di ricerca sono:

- **estrazione diretta**, rapporto tra canoni e prezzi degli immobili nello stesso segmento di mercato;
- **estrazione remota**, con dati derivanti da un mercato “prossimo”;
- **build up approach**, quale somma dei fattori specifici di rischio individuati;
- **band of investment**, partendo dalle componenti base individuabili secondo il criterio finanziario (capitale proprio e debito) o secondo il criterio immobiliare (edificio e suolo).

10.2.2 Bilancio della gestione alberghiera

In estimo per il **postulato dell'ordinarietà** (uno dei cinque postulati estimativi) *il giudizio di stima, per essere oggettivo e generalmente valido, deve essere formulato sulla base della teoria dell'ordinarietà*. In generale l'ordinarietà è il principio secondo cui la valutazione di un immobile non può basarsi su particolarismi o singolarità ma deve fare **riferimento sempre a condizioni medie, normali** e cioè appunto ordinarie, che non necessariamente corrispondono a quelle in essere riferite al bene oggetto di stima. Secondo

questo criterio (criterio statistico) dal punto di estimativo significa asserire che il più probabile valore di stima di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale - o gaussiana - dei valori di stima.

Entrando più nello specifico, per lo Standard di Valutazione RICS 2020 (“Red Book”):

- *Determinate proprietà sono normalmente acquistate e vendute sulla base del loro potenziale commerciale. Alcuni esempi sono: alberghi, pub e bar, ristoranti, locali notturni, stazioni di servizio, case di cura, casinò, cinema, teatri e altre strutture destinate al tempo libero. La caratteristica fondamentale di questo tipo di proprietà consiste nel fatto che esse sono state progettate o adattate per un uso specifico, con conseguente mancanza di flessibilità, per cui valore della proprietà è di norma intrinsecamente correlato ai profitti che il proprietario può conseguire da tale uso. Il valore riflette quindi il potenziale commerciale della proprietà. Si tratta pertanto di una situazione diversa rispetto a quella di una proprietà generica, quali uffici, immobili industriali o negozi, che possono solitamente essere adibiti a tipi di attività differenti. (VPGA 1.3)*
- *Utile operativo sostenibile (FMOP)*
Corrisponde al livello di profitto, calcolato prima degli ammortamenti e degli oneri finanziari connessi alla proprietà (e del canone di locazione, ove del caso), che un operatore ragionevolmente efficiente (REO) otterrebbe da un volume d'affari soddisfacente e sostenibile nel tempo, sulla base di una stima dei potenziali ricavi generabili dalla proprietà. Questo valore deve tenere conto di tutti i costi e di tutte le uscite dell'operatore ragionevolmente efficiente (REO), così come di un adeguato accantonamento annuale per le spese periodiche, quali manutenzioni, ristrutturazioni e rinnovo dell'inventario. (VPGA 2.4)
- *Volume d'affari sostenibile (FMT)*
Il livello di attività commerciale che un operatore ragionevolmente efficiente (REO) si aspetterebbe di realizzare in base all'assunzione che la proprietà sia adeguatamente attrezzata, mantenuta e gestita. (VPGA 2.5)

I più moderni standard di valutazione quindi indicano per la stima reddituale il profitto generato dall'**operatore ragionevolmente efficiente**, quello che



nell'estimo della tradizione italiana è annoverato **imprenditore ordinario**, rimarcando il principio dell'ordinarietà con l'assunzione “*che la proprietà sia adeguatamente attrezzata, mantenuta e gestita*”.

Pertanto, nel caso di specie, “Attivo” e “Passivo” si riferiscono al bilancio di una **gestione alberghiera ordinaria** ovvero di un *operatore ragionevolmente efficiente*.

- **I ricavi** ritraibili dall'albergo sono unicamente quelli relativi alla vendita delle camere:

MAGGIO					
Camera	Tariffa	n.	OR	gg	
doppia	160,00 €	x 34	x 50%	x 31 =	84.320,00 €
tripla	200,00 €	x 24	x 50%	x 31 =	74.400,00 €
suite	390,00 €	x 2	x 50%	x 31 =	12.090,00 €

GIUGNO					
Camera	tariffa	n.	OR	gg	
doppia	195,00 €	x 34	x 75%	x 30 =	149.175,00 €
tripla	230,00 €	x 24	x 75%	x 30 =	124.200,00 €
suite	420,00 €	x 2	x 75%	x 30 =	18.900,00 €

LUGLIO					
Camera	tariffa	n.	OR	gg	
doppia	195,00 €	x 34	x 85%	x 31 =	174.700,50 €
tripla	230,00 €	x 24	x 85%	x 31 =	145.452,00 €
suite	420,00 €	x 2	x 85%	x 31 =	22.134,00 €

AGOSTO					
Camera	tariffa	n.	OR	gg	
doppia	290,00 €	x 34	x 90%	x 31 =	275.094,00 €
tripla	330,00 €	x 24	x 90%	x 31 =	220.968,00 €
suite	520,00 €	x 2	x 90%	x 31 =	29.016,00 €

SETTEMBRE					
Camera	tariffa	n.	OR	gg	
doppia	220,00 €	x 34	x 85%	x 30 =	190.740,00 €
tripla	260,00 €	x 24	x 85%	x 30 =	159.120,00 €
suite	480,00 €	x 2	x 85%	x 30 =	24.480,00 €

OTTOBRE					
Camera	tariffa	n.	OR	gg	
doppia	195,00 €	x 34	x 60%	x 31 =	123.318,00 €
tripla	230,00 €	x 24	x 60%	x 31 =	102.672,00 €
suite	420,00 €	x 2	x 60%	x 31 =	15.624,00 €
					1.946.403,50 €
				in c.t.	1.950.000,00 €



- Il passivo del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa ordinarie:

Bilancio della gestione alberghiera

Attivo (euro)		Passivo (euro)	
Ricavo (R)	1.950.000,00	<i>Ammortamento</i>	65.000,00
		<i>Materie prime</i>	33.000,00
		<i>Materiale di consumo</i>	40.000,00
		<i>Lavorazioni esterne</i>	100.000,00
		<i>Spese generali</i>	33.000,00
		<i>Generi pulizia</i>	16.000,00
			287.000,00
		<i>Assicurazioni</i>	8.000,00
		<i>Retribuzioni</i>	480.000,00
		<i>Contributi</i>	190.000,00
		<i>Emolumenti</i>	10.000,00
			680.000,00
		<i>Energia elettrica</i>	33.000,00
		<i>Gas</i>	33.000,00
		<i>Acqua</i>	40.000,00
		<i>Telefono</i>	6.000,00
			112.000,00
		<i>Tasse , imposte</i>	25.000,00
		<i>Interessi netti</i>	100.000,00
		<i>Consulenze</i>	17.000,00
		<i>Manutenzione</i>	33.000,00
		<i>Spese bancarie</i>	6.000,00
		<i>Pubblicità</i>	60.000,00
		<i>Costo (CT)</i>	1.328.000,00
		<i>Netto</i>	622.000,00
	1.950.000,00		1.950.000,00

Rapporto tra il costo e il ricavo
della gestione alberghiera
(circa 67%)

$$c_1 = \frac{CT}{R} = \frac{1.328.000,00}{1.950.000,00} = 0,68$$

10.2.2.3 Determinazione del reddito lordo (R_L)

L'utile di esercizio normale per l'impresa alberghiera (π) è fissato pari al 10% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per

acquisti, oneri fiscali, salari, interessi) e del ricavo come suggerito nel particolare segmento di mercato.

Il canone lordo RL della locazione immobiliare è ottenuto sottraendo al ricavo (R) i costi totali (CT) e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

$$RL = R - CT - \pi \cdot (CT + RL)$$

avendo indicato con π l'aliquota di profitto.

Il reddito lordo annuale dell'immobile da valutare è pari allora a:

$$RL = \frac{R - CT \cdot (1 + \pi)}{1 + \pi}$$

e sostituendo si ottiene:

$$RL = \frac{1.950.000,00 - 1.328.000,00 \cdot (1 + 0,10)}{1 + 0,10} = 444.727,27 \text{ euro anno}$$

in c.t. **444.000,00 euro anno RL**.

E risulta verificata la sostenibilità del canone. Una metrica che viene infatti utilizzata nel settore alberghiero è il “rapporto di copertura del canone di locazione” per verificare l’effettiva sostenibilità del canone nell’intera durata del contratto, determinato dal rapporto tra il margine operativo netto dell’attività alberghiera e il canone lordo. Tipicamente affinché sia considerato sostenibile tale valore deve essere nell’intervallo tra 1 e 1,50. Rapporto di copertura del canone di locazione:

$$\frac{622.000,00}{444.000,00} = 1,40$$

Un’altra metrica utilizzata è l’“incidenza percentuale del canone lordo sui ricavi totali” che deve essere compresa tra il 18% e il 26%:

$$\frac{444.000,00}{1.950.000,00} = 0,2277 (22,77\%)$$

10.2.2.4 Ricerca del saggio di capitalizzazione lordo (iL)

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge con la tecnica dell'**estrazione diretta di mercato**. Con i dati rinvenuti si stima un saggio di capitalizzazione lordo prossimo al 7%

10.2.2.5 Valore di mercato

Il valore di mercato nella capitalizzazione diretta si ha **dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.** Pertanto

$R_L = € 444.000,00$

$i_L = 7\%$

da cui

$$V = \frac{R_L}{i_L} = \frac{444.000,00}{0,07} = 6.342.857,14 \text{ euro}$$

in c.t. euro 6.300.000,00 (euro 105.000,00 a camera)

Detrazioni al valore di mercato

Il valore stimato in quanto valore ordinario si riferisce ad una struttura comprensiva di spazi e locali accessori tale da renderla autonoma funzionalmente.

Allo stato la struttura oggetto di stima come detto è costituita solo da camere, locali comuni e privati ed è manchevole di spazi e locali accessori (hall, sala colazione, cucina, ...).

Assumendo che il piano a quota 163,10 (avente superficie di 345 mq e ipotizzando un costo di circa €/mq 900) sia possibile di trasformazione (urbanisticamente consentito) tanto da consentire la realizzazione dei locali accessori per rendere autonoma la struttura, si stimano in via parametrica costi per circa **euro 300.000,00** da detrarre al valore ordinario di stima.
Pertanto

Valore di mercato = euro 6.000.000,00 (euro seimilioni/00)

Nella presente stima sono considerati come pertinenze esterne i terreni censiti al N.C.T. del comune di Forza D'Agro al foglio 20 partt. 527, 1009, 1010 entrambe ex 433), 1011, 1012 (entrambe ex 435) e i terreni censiti al N.C.T. del comune di sant'Alessio Siculo al foglio 8 partt. 766, 767 (ex part. 101), 338.

8.2.3 TERRENI IN FORZA D'AGRO

8.2.3.1 Tratto di terreno 1

8.2.3.1.1 Identificazione

Tratto di terreno **Forza d'Agrò a destinazione alberghiera part. 424, 427, 428, 520, 521, 522** per una superficie catastale complessiva **mq 16.544**.

8.2.3.1.2 Scelta del metodo di stima

Il metodo applicato è la stima indiretta del valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione (V) di un'area edificabile risulta da due fattori: il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (V_m) e il costo di costruzione (K): $V = V_m - K$

Note quindi le quotazioni medie di mercato dei fabbricati nuovi di una data zona (ΣV) e costi medi di edificazione (ΣK) è possibile determinare l'incidenza media, in percentuale, del valore dell'area (I_a):

$$I_a (\%) = \left(1 - \frac{\Sigma V}{\Sigma K} \right) \times 100$$

Se è nota l'incidenza media il valore dell'area (V_{ae}) è stimato in funzione del solo valore a nuovo del fabbricato:

$$V_{ae} = V_m \times I_a$$

conosciuta anche come **stima in base all'incidenza dell'area**.

8.2.3.1.3 Previsioni progettuali

Per giungere alle previsioni progettuali bisogna determinare in primo luogo la superficie fondiaria.

Si definisce «superficie fondiaria» (S_f) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata ai fini edificatori, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi ed è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (S_t), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (S_{ap}).

Per assunzione si pone che la superficie per attrezzature e spazi pubblici (S_{ap}) sia il 10% della superficie territoriale (S_t)

$$S_{ap} = 10\% S_t$$

con $S_t = \text{mq } 16.544$, si ha:

$$\text{Superficie fondiaria } S_f = S_t - S_{ap}$$

$$\text{mq } 16.544 - \text{mq } 1.654,4 = \text{mq } 14.890$$

Quindi, con indice di fabbricabilità fondiaria $if = mc/mq$ 0,75 ne deriva che il volume massimo consentito (V_{max}) sia pari a:

$$V_{max} = Sf \times if$$

$$mq\ 14.890 \times 0,75\ mc/mq = 11.167\ mc$$

Sulla base della volumetria realizzabile l'insediamento progettuale prevedrà la realizzazione di numero **160 camere**.

8.2.3.1.4 Valore di mercato

Relativamente il fabbricato a nuovo che potrà realizzarsi (struttura alberghiera) con:

- numero camere = 160
- valore commerciale singola camera = euro 105.000,00 (ved. stima albergo pag. 45),

si ha:

Valore a nuovo del fabbricato $V_m = 160 \times$ euro 105.000,00 = euro 16.800.000,00

e con

- $I_a = 15\%$ (tra 15% e 25%)

il valore dell'aerea è stimato

$$V_{ae} = V_m \times I_a$$

euro 16.800.000,00 $\times 15\% =$ euro 2.520.000,00

in c.t. euro 2.500.000,00 (euro/mq 151,10)

Valore di mercato = euro 2.500.000,00 (euro

duemilioni cinquecentomila/00)

8.2.3.2 Tratto di terreno 2

8.2.3.2.1 Identificazione

Tratto di terreno **Forza d'Agrò** a destinazione alberghiera part. 527 per una superficie catastale **mq 1.230**.

Non oggetto di stima in quanto, quale pertinenza della struttura alberghiera con cui formerà lotto di vendita, il valore è da considerarsi inglobato in esso.

8.2.3.3 Tratto di terreno 3

8.2.3.3.1 Identificazione

Tratto di terreno **Forza d'Agrò** a destinazione agricola part. 229, 231 per una superficie catastale complessiva **mq 2.940**.

8.2.3.3.2 Scelta del metodo di stima

Il tratto di terreno, seppur urbanisticamente con destinazione agricola, ai fini estimativi deve ritenersi un'area potenzialmente a servizio della struttura alberghiera. Pertanto il valore di stima non è da ricercarsi con la comparazione di terreni agricoli ma con la comparazione di aree aventi stesso uso.

Le indagini di mercato però non hanno portato al rinvenimento di alcun dato utile per la stima.

Si assume allora che **il valore unitario del tratto di terreno in questione è quota percentuale del valore unitario dell'area a destinazione alberghiera**. Tale percentuale si ritiene sufficientemente congrua pari al 10%.

8.2.3.3.3 Valore di mercato

Dal valore unitario relativo l'area a destinazione alberghiera pari ad euro/mq 151,10 si ricava per il terreno in questione il valore unitario (V_u) in cifra tonda di euro/mq 15,00.

Con superficie (Sup) di mq 2.940, il valore dell'aerea è stimato

$$V_{ae} = V_u \times Sup$$

euro/mq 15,00 x 2.940 mq = euro 44.100,00
in c.t. euro 44.000,00

Valore di mercato = euro 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)

8.2.3.4 Tratto di terreno 4

8.2.3.4.1 Identificazione

Tratto di terreno **Forza d'Agrò** a destinazione alberghiera part. 1009, 1010 (entrambe ex 433), 1011, 1012 (entrambe ex 435) per una superficie catastale complessiva **mq 1.016**.

Non oggetto di stima in quanto strada di Piano di Lottizzazione e pertinenze della struttura alberghiera.

8.2.3.5 Tratto di terreno 5

8.2.3.5.1 Identificazione

Tratto di terreno **Forza d'Agro a destinazione in parte alberghiera e in parte agricola part. 226** per una superficie catastale **mq 3.160.**

8.2.3.5.2 Scelta del metodo di stima

Il tratto di terreno, in parte a destinazione alberghiera **mq 2.713,00** e in parte a destinazione agricola **mq 447,00**, è stimato con **procedimento sintetico comparativo** a partire dai valori unitari già stimati per i tratti di terreno con medesima destinazione

8.2.3.5.3 Valore di mercato

Con:

- valore unitario area destinazione alberghiera $Vu1 = \text{euro}/\text{mq} 151,00$;
- valore unitario area destinazione agricola $Vu2 = \text{euro}/\text{mq} 15,00$;
- superficie destinazione alberghiera $Sup1 = 2.713,00 \text{ mq}$
- superficie destinazione agricola $Sup2 = 447,00 \text{ mq}$

il valore dell'aerea è stimato

$$Vae = Vu1 \times Sup1 + Vu2 \times Sup2 \\ \text{€}/\text{mq} 151,00 \times 2.713,00 \text{ mq} + \text{€}/\text{mq} 15,00 \times 447,00 \text{ mq} = \text{€} 409.663,00 + \text{€} 6.705,00 = \text{€} 416.413,00$$

in c.t. euro € 420.000,00

Valore di mercato = euro 420.000,00 (euro quattrocentoventimila/00)

8.2.3.6 Tratto di terreno 6

8.2.3.6.1 Identificazione

Tratto di terreno **Sant'Alessio Siculo a destinazione agricola part. 766, 767, 388** per una superficie catastale complessiva **mq 7.657.** Non oggetto di stima in quanto, quale pertinenza della struttura alberghiera con cui formerà lotto di vendita, il valore è da considerarsi inglobato in esso.

Riepilogo valori di mercato delle unità oggetto di stima:

- Terreni in Sant'Agata Li Battiati stima sospesa in attesa del Piano Regolatore definitivo
- Struttura Alberghiera censita al N.C.E.U. del comune di Forza D'Agro al foglio 20 particella 931 sub 4 compresi i terreni censiti al N.C.T. del comune di Forza D'Agro al foglio 20 partt. 527, 1009, 1010 entrambe ex 433), 1011, 1012 (entrambe ex 435) e i terreni censiti al N.C.T. del comune di sant'Alessio Siculo al foglio 8 partt. 766, 767 (ex part. 101), 338 tutti pertinenze della struttura alberghiera.

Valore di mercato = euro 6.000.000,00 (euro seimilioni/00)

- Tratto di terreno Forza d'Agrò a destinazione alberghiera part. 424, 427, 428, 520, 521, 522 per una superficie catastale complessiva mq 16.544.

Valore di mercato = euro 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00)

- Tratto di terreno Forza d'Agrò a destinazione agricola part. 229, 231 per una superficie catastale complessiva mq 2.940.
Valore di mercato = euro 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)
- Tratto di terreno Forza d'Agrò a destinazione in parte alberghiera e in parte agricola part. 226 per una superficie catastale mq 3.160.

Valore di mercato = euro 420.000,00 (euro quattrocentoventimila/00)

9. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Lo scrivente visti i valori di stima ottenuti al superiore paragrafo consiglia al fine di facilitare la vendita di creare due lotti di vendita e precisamente:

- Lotto n. 1 composto dalla struttura alberghiera ed i terreni pertinenziali con aggiunta della particella 226 (in quanto detto tratto di terreno può



essere utilizzato per realizzare servizi annessi alla struttura alberghiera “solarium, piscine ecc.” e le particelle 229 e 231 (quest’ultime per consentire agli utenti dell’albergo l’accesso alla spiaggia sottostante).

$$V_{\text{lotto 1}} = € 6.000.000 + € 420.000,00 + € 44.000,00 = € 6.464.000,00$$

- **Lotto n. 2** costituito dal Tratto di terreno **Forza d’Agrò a destinazione alberghiera part. 424, 427, 428, 520, 521, 522** per una superficie catastale complessiva **mq 16.544.**

$$V_{\text{lotto 2}} = € 2.500.000,00$$

Con la presente che si compone di n. 51 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all’incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie stato di fatto;
4. Visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Documentazione Urbanistica.

IL CTU
Dott. ing. Alfio Ciccia

