

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G. Es. 502/2018  
(R.G. ES. 280/2022 riunita)**

**PERIZIA**

**(LOTTO UNICO)**

**Creditore: FINO 2 SECURITISATION S.r.l.**

**Debitori: (Omissis) "A" e (Omissis) "B"**

**L'Esperto incaricato**

**ARCH. CARLO BELLAVISTA**



**INDICE**

Verifica preliminare della completezza della documentazione .....	pag. 1
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento .....	pag. 1
Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto .....	pag. 5
Identificazione catastale del bene pignorato .....	pag. 13
Schema sintetico – descrittivo del lotto .....	pag. 18
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	pag. 19
Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico .....	pag. 20
Stato di possesso attuale dell’immobile .....	pag. 21
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	pag. 21
Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale .....	pag. 23
Verificare l’esistenza di pesi e oneri di altro tipo .....	pag. 23
Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	pag. 23
Valutazione del bene .....	pag. 24
Determinazione del prezzo di base d’asta .....	pag. 33



---

## **SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO**

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In risposta a tale mandato si rimanda al Modulo di controllo già depositato telematicamente in data 16/07/2019.

---

### **QUESITO N. 1**

#### **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

##### **1.1 Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento.**

Sulla scorta della documentazione prodotta dal Creditore precedente, nonché della documentazione da me acquisita in sede di attività peritale, risulta che i diritti reali degli esecutati sui beni oggetto di pignoramento consistono nella:

- **piena proprietà 1/2 ciascuno** di immobile costituito da “**(Porzione) di complesso turistico alberghiero in Borgetto (PA), via Circonvallazione, C.da San Nicolò, piano 1°, in catasto foglio 11, particella 1123, subalterno 6”;**

- **piena proprietà 1/4 ciascuno** di: a) **corte esterna al fabbricato** (bene comune non censibile); b) **vano motore dell'impianto di aria condizionata centralizzata e relativa caldaia; c) vano gruppo elettrogeno, servizi elettrici ed autoclave,** tutti anch'essi siti nel medesimo complesso turistico alberghiero, in Borgetto (PA), via Circonvallazione, c.da San Nicolò, identificati in catasto al Foglio 11, p.la 1123 sub 8

Detti diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore (Atto di compravendita del 12/08/1977 rogato dal notaio dott. Marcello Orlando, repertorio n.



333, raccolta n. 125, trascritto nel 1977 ai numeri 28003/23140), e in forza di successivo atto di vendita del 18/12/1991 rogato dal notaio dott. Alfredo Morreale, repertorio n. 31256, raccolta n. 8435, (cfr. allegati).

### **1.2 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.**

I beni in oggetto sono indicati in Atti di pignoramento con i seguenti dati di identificazione catastale:

- R.G. Es. 502/2018: Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto, foglio 11, particella 1123, sub 6, categoria D/3, rendita euro 7.387,87, Contrada San Nicolò, p. 1° (denuncia di variazione n° 66916/1991 del 30/10/1991);
- R.G. Es. 380/2022: Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto, foglio 11, M.U. 1123, sub 8, c.da San Nicolò P.T. (nell'intero con denuncia di variazione n. 66916 del 30 ottobre 1991).

Detti dati identificativi risultano conformi a quelli presenti in visure storiche catastali; i beni oggetto dei pignoramenti possono pertanto considerarsi correttamente identificati.

Le planimetrie catastali dei beni pignorati non risultano reperibili in banca dati del Catasto Fabbricati, come si evince da mail PEC del 25/11/2020 trasmessa dall'Ufficio del Territorio in riscontro a richiesta di acquisizione del sottoscritto del 11/11/2020 (cfr. allegati).

Il raffronto tra foto satellitare e mappa catastale (foglio 11, particella 1123) fornisce conferma della esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, come si evince dagli inserimenti grafici sotto riportati.





*Mappa catastale foglio 11, particella 1123*



### *Foto satellitare*

### **1.3 Formazione lotti di vendita.**

Per caratteristiche intrinseche, ai fini della vendita il bene pignorato forma il  
seguito,

**LOTTO UNICO**

Porzione di complesso turistico alberghiero sito in Borgetto (PA), Contrada San

Nicolò, S.S. 186 km 24 e precisamente:

- quota pari a 1/1 di unità immobiliare di piano primo costituita (cfr. Atto di Pignoramento R.G. Es. 502/2018) da: "ampia sala trattenimenti, con accesso direttamente dalla corte esterna, con annessi guardaroba, terrazzo e batterie di servizi igienici, ampia cucina e laboratorio pasticceria, separati dalla sala mediante locali filtri, con annesso w.c. per il personale", attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), foglio 11, particella 1123, subalterno 6, Contrada San Nicolò, piano 1;

- quota pari a 1/2 indiviso dei seguenti accessori e pertinenze (cfr. Atto di Pignoramento R.G. Es. 380/2022):

a) corte esterna al fabbricato di circa metri quadrati tremila nell'intero, attualmente indicata in catasto come bene comune non censibile (oggi identificato in Elenco subalterni e Elaborato planimetrico alla p.la 1123, sub 4);

b) vano motore dell'impianto di aria condizionata centralizzata e relativa caldaia ubicati al medesimo citato piano primo, attualmente indicato in catasto come bene comune non censibile (oggi identificato in Elenco subalterni e Elaborato planimetrico alla p.la 1123, sub 7);

c) vani gruppo elettrogeno, servizi elettrici e autoclave posti al piano terra del corpo accessorio sotto i locali uffici; il vano gruppo elettrogeno, il vano servizi elettrici e il vano autoclave risultano attualmente indicati in catasto come beni comuni non censibili (oggi identificati in Elenco subalterni e Elaborato planimetrico alla p.la 1123, sub 7);

d) vano cabina elettrica Enel posto al piano terra del corpo accessorio sotto i locali uffici; risulta attualmente censito in Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), foglio 11, particella 1123, subalterno 8, Contrada San Nicolò, piano T, (altresì individuato con il sub 8 in Elenco subalterni e Elaborato planimetrico).



Gli immobili sopra descritti confinano nel loro insieme, in quanto parte di maggiore complesso turistico-alberghiero, con la S.S. 186, torrente Carrubella, proprietà Castelli/Romano (o foglio 11, p.la 301).

---

## QUESITO N. 2

### ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN

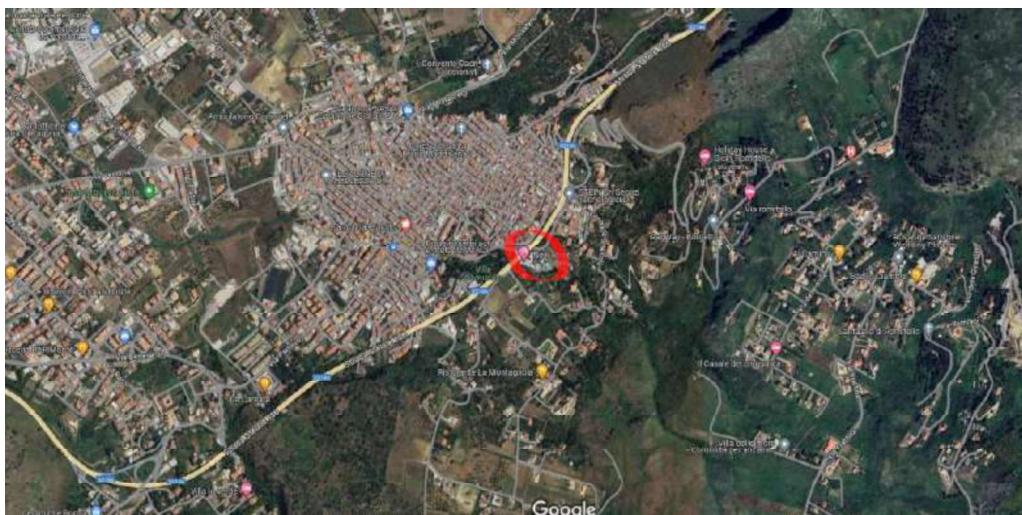
#### LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

##### LOTTO UNICO

Unità immobiliare (sala trattenimenti, convegni e pubblico spettacolo + cucina e servizi) posta al piano 1° di maggiore fabbricato destinato a complesso turistico alberghiero, sito in Borgetto (PA), Contrada San Nicolò, S.S. 186 km 24. Compresi corpi accessori e pertinenze.

##### 2.1 Descrizione di zona e contesto.

L'immobile è sito all'esterno e a ridosso del margine sud est del centro abitato di Borgetto (PA), in aderenza alla S.S. 186 (o via Circonvallazione) in zona panoramica e



scarsamente edificata a prevalente destinazione residenziale con fabbricati di tipo plurifamiliari e/o case isolate. La zona è contraddistinta dalla presenza di ampie aree verdi sia a monte che a valle (Villa Comunale) della S.S. 186, servita da mezzi e servizi

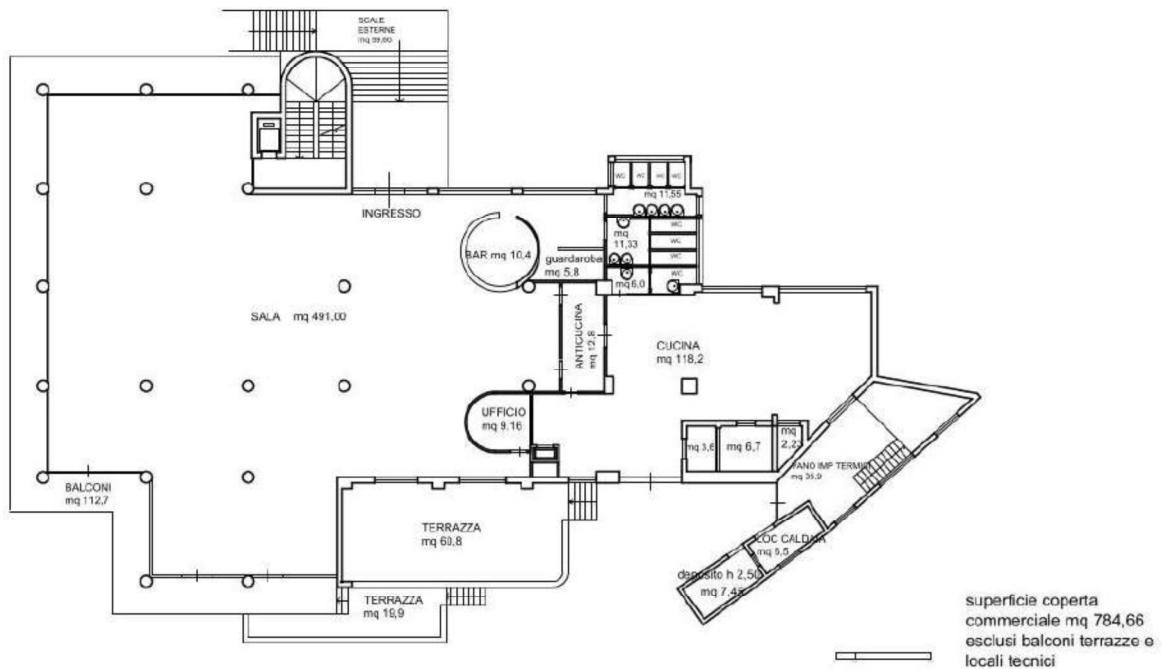
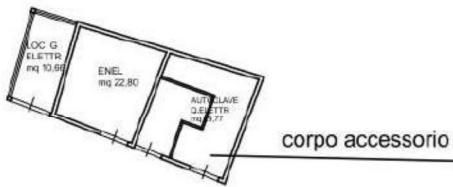
pubblici, servizi commerciali e terziario stante l'immediata prossimità al centro abitato di Borgetto.

L'unità immobiliare è costituita da un'ampia sala per ricevimenti e trattenimenti con annesso ampio locale cucina oltre servizi igienici, accessori e pertinenze. È ubicata al piano 1° di maggiore fabbricato a 4 elevazioni fuori terra realizzato tra gli anni '80 e '90 dello scorso secolo, interamente destinato a uso turistico alberghiero (ex Hotel "New River"), sito all'interno di lotto di terreno ad andamento altimetrico declive la cui superficie inedificata e a cielo aperto (mq 2.800 circa), confinante con la S.S. 186 e da questa accessibile, è carrabile e adibita a parcheggio e al transito pedonale e veicolare. Gli immobili di cui ai piani soprastanti e sottostanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano oggi intestati in proprietà alla ditta Sig. (Omissis) nato a (Omissis) il (Omissis) C.F. (Omissis).

Al servizio di detto maggiore complesso alberghiero esiste separato corpo accessorio a due elevazioni fuori terra, ubicato all'interno del lotto in aderenza al suo confine nord est. Sia il corpo accessorio che l'area scoperta sopra descritti si configurano come pertinenze del corpo principale trattandosi infatti di immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione autonoma ma sono posti in relazione durevole e subordinata al servizio delle funzioni del corpo principale, di fatto ed economicamente utilizzabili solo al servizio della costruzione da cui dipendono.

La struttura portante dei corpi di fabbrica è intelaiata con pilastri e travi in c.c.a., solai in misto laterizio, ferro e cemento, murature di tompagnamento in conci di tufo e/o cemento pomice, tramezzature interne in conci di tufo e/o cemento pomice, finiture esterne e interne di tipo civile usuale. L'ascensore in dotazione al maggiore fabbricato non è accessibile dall'unità immobiliare pignorata, i cui accessi sono invece garantiti da





### PLANIMETRIA DI RILIEVO STATO ATTUALE DEI BENI IMMOBILI



porte a vetri prospicienti scale e rampe esterne raggiungibili dall'area carrabile a cielo aperto sia dal lato sud ovest che dal lato nord est.

Lo stato di manutenzione generale delle strutture portanti del fabbricato appare buono.

## **2.2 Descrizione analitica degli immobili costituenti il lotto di vendita.**

### **2.2.1 Immobile principale.**

L'unità immobiliare di piena proprietà dei debitori, che costituisce l'immobile principale, è dotata di una porta di accesso posta sul lato nord est, prospiciente scala esterna a cielo aperto raggiungibile dall'area carrabile citata; di una porta di accesso lato sud ovest prospiciente terrazzo, a sua volta accessibile da scala prospiciente l'area carrabile; di ulteriore porta di accesso lato sud ovest, a servizio del locale cucina, prospiciente l'area carrabile.



L'unità è composta da una grande, luminosa e panoramica (esposizione prevalente a nord ovest) sala per ricevimenti con annessi servizi igienici; retrostante ampio locale cucina munito di vani per celle frigorifere e servizi igienici. Sui lati nord ovest e sud ovest la sala ricevimenti è interamente perimetrata con balconi continui, mentre sul lato nord est la perimetrazione con balcone è parziale. L'altezza utile interna è pari a ml 3,75.



Gli infissi esterni che caratterizzano la sala ricevimenti sono realizzati in alluminio e vetro, privi di avvolgibili, con tendaggi interni, in discreto stato di manutenzione. Il varco di accesso al locale cucina è protetto all'esterno da saracinesca metallica a maglie piene e all'interno da porta a vetri in alluminio.



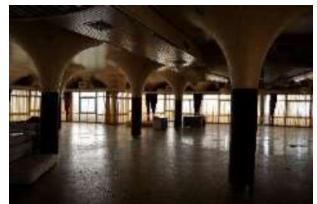
Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, in mediocre stato di manutenzione.



Appresso sono elencati i materiali edili posti a rifinitura dei singoli ambienti:



- Sala ricevimenti: pavimento in piastrelle di ceramica cm 23 x 31 con area centrale in parquet (listoncini di legno levigati e lucidati) in mediocri condizioni di manutenzione; pareti intonacate e tinteggiate al civile in mediocri condizioni di manutenzione; soffitti/controsoffitti intonacati e rifiniti in parte con pittura lucida in parte con stucco in mediocri condizioni.



- Balconi perimetrali alla sala ricevimenti pavimentati con piastrelle di ceramica in discreto stato di manutenzione.



- Terrazzo lato sud ovest pavimentato con lastre di marmo in mediocre stato di manutenzione.



- Cucina: pavimento in lastre di marmo levigato e lucidato, in mediocri condizioni di manutenzione; pareti rivestite con piastrelle di ceramica per tutta l'altezza in mediocri condizioni di manutenzione; soffitto intonacato e tinteggiato al civile in mediocre stato di manutenzione.

- Servizi igienici: pavimenti in piastrelle di ceramica; pareti rivestite con piastrelle di ceramica; soffitti intonacati e tinteggiati al civile. Stato di manutenzione mediocre.



I materiali di finitura esterni dei locali citati versano in mediocri condizioni di manutenzione.

## 2.2.2 Accessori e pertinenze.

Costituiscono accessori e pertinenze degli immobili pignorati:

- la quota di ½ del vano cabina elettrica Enel sita al piano terra del già citato corpo accessorio separato dal corpo principale, oggi censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 1123, sub 8. Non è stato possibile accedere all'interno del vano in quanto l'ingresso è riservato esclusivamente a personale autorizzato Enel.



- la quota di ½ dei vani gruppo elettrogeno, quadri elettrici, autoclave, siti al piano terra del già citato corpo accessorio separato dal corpo principale, oggi catastalmente



indicati come "beni comuni non censibili", e identificati in Elenco subalterni ed Elaborato planimetrico con il sub 7. Detti vani hanno finiture interne al grezzo e esterne al civile, in mediocri condizioni di manutenzione.

- la quota di  $\frac{1}{2}$  del locale motori impianto centralizzato di climatizzazione e impianto di riscaldamento a caldaia, ubicato al piano 1° e contiguo al locale principale sopra descritto; detto locale è oggi catastalmente indicato come "bene comune non censibile", e identificato in Elenco subalterni ed Elaborato planimetrico con il sub 7. Detto vano ha finiture interne al grezzo e esterne al civile, in scadenti condizioni di manutenzione.

- la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'area scoperta (piazzale, percorsi carrabili e pedonali, aiuole, etc.), oggi catastalmente indicata come "bene comune non censibile" e identificata in Elenco subalterni ed Elaborato planimetrico con il sub 4, in buone condizioni di manutenzione.

### **2.2.3 Impianti.**

#### Impianto elettrico

Trasformatore di potenza per fornitura da rete esterna a media tensione e gruppo elettrogeno ubicati al piano terra del corpo accessorio (sub 8). La centrale elettrica è sita in apposita cabina sita al piano terra del corpo accessorio (sub 8), in posizione intermedia tra il vano quadri elettrici e il vano gruppo elettrogeno. Distribuzione mediante linee di cavo passanti in guaine sottotraccia, e quadri elettrici di piano. Componentistica dei conduttori di distribuzione, delle cassette di derivazione, dei punti luce e delle prese in mediocre stato di conservazione. Agli atti non è presente alcuna dichiarazione di conformità degli impianti elettrici sopra descritti. Il costo per l'adeguamento dell'impianto alla normativa vigente è stimato in Euro 8.000,00 circa.

#### Impianto di climatizzazione

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione (riscaldamento e refrigerazione) costituito da pompe di calore, con relativa rete di distribuzione a diffusori e canali. Stato



di manutenzione mediocre. L'impianto termico non risulta presente nell'archivio elettronico del Catasto Impianti Termici (cfr. visura allegata). Il costo per l'adeguamento dell'impianto alla normativa vigente è stimato in Euro 4.000,00 circa.



#### Impianto idrico-sanitario

Linee di adduzione e scarico sotto traccia. Approvvigionamento idrico da rete comunale. Riserva idrica a cisterna. Scarico delle acque reflue in fognatura dinamica comunale.

#### Impianto antincendio

L'immobile risulta privo di impianto antincendio.

Presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati non risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cfr. visura allegata). Il costo per la redazione e il deposito al Catasto Energetico dell'APE si stima in €=800,00=.

#### 2.3 Misurazione delle superfici

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione turistica e commerciale, calcolando:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri



perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (corpi accessori, pertinenze, giardini, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

- Superficie complessiva lotto (p.la 1123): **mq 3.742,00**;
- Superficie coperta corpo principale piano primo (sub 6): **mq 785,00**;
- Superficie balconi e terrazze corpo principale piano primo (sub 6): **mq 194,00**;
- Superficie coperta corpo accessorio piano terra (sub 8 + sub 7): **mq 70,00**;
- Superficie coperta pertinenze vani impianti tecnici piano primo (sub 7): **mq 50,00**;
- Superficie interna netta (SIN) corpo principale piano primo (sub 6): **mq 689,00**;
- Superficie area scoperta pertinenziale o corte (sub 4): **mq 2.800,00**;

Dalle consistenze sopra determinate, con l'applicazione di idonei coefficienti riduttivi in percentuale su pertinenze di ornamento, accessorie, e aree scoperte atti ad omogeneizzare i dati metrici, si può dedurre la superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile, come appresso determinato:

- Superficie commerciale corpo principale (sub 6): mq 785,00;
- Superficie commerciale balconi e terrazze corpo

principale (sub 6): mq 194,00 \* 0,25 = mq 48,50;

- Superficie commerciale area scoperta pertinenziale

o corte (sub 4): mq 2.800,00 \* 0,10 / 2 (quota di ½) = mq 140,00;

**- Totale superficie commerciale vendibile (SVC), in c.t. = mq 970,00;**

Le superfici dei corpi accessori destinati agli impianti tecnici sono state escluse dal calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto giudicate ininfluenti in ordine a possibili comparazioni di prezzi di beni analoghi a quello oggetto di stima.

### QUESITO N. 3

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Dalle visure storiche per immobile da me acquisite presso i servizi catastali (cfr. allegati) risulta che i beni pignorati sono oggi censiti al Catasto Fabbricati del **Comune di Borgetto al Foglio 11, Particella 1123**:

- **Sub 6:** corpo principale, piena e intera proprietà per ½ ciascuno "A" e "B",

Categoria D/3, Rendita Euro 7.307,00, Indirizzo Contrada San Nicolò, piano 1°;

- **Sub 8:** corpo accessorio cabina Enel, proprietà indivisa per 1/4 ciascuno "A" e "B"

e ½ (Omissis), Categoria D/1, Rendita Euro 30,00, Indirizzo Contrada San Nicolò, piano

T.

Dalle visure storiche catastali acquisite dal sottoscritto e da quanto già in atti, si ricostruisce inoltre la seguente storia catastale dei beni:

- fino al 26/07/1977: la particella (1123) sulla quale sono oggi presenti gli immobili pignorati è identificata al N.C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Borgetto (PA) alla partita 10124, foglio 11, particelle 125 (are 58,29) e 427 (are 6,90), intestate a [REDACTED]

[REDACTED]

- 26/07/1977: avvengono i seguenti frazionamenti in Catasto Terreni:



- la particella 125 viene frazionata in 125 (are 24,90) e 1122 (are 33,39);
- la particella 427 viene frazionata in 427 (are 2,60) e 1123 (are 4,30);
- 30/10/1991 variazione in atti dal 06/04/1995: divisione e fusione (n. 66916/1991).

A seguito di denuncia di edificazione, le particelle 1122 e 1123 vengono fuse in Catasto Fabbricati in unica particella n° 1123, che a sua volta viene divisa in più unità immobiliari aventi i seguenti sub: 1, 2, 5, 6 e 8. Le unità ai sub 1 e 2 vengono sopprese in pari data. Il sub 5 identifica unità immobiliari di terzi, soprastanti e sottostanti. Il sub 6 identifica il corpo principale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; il sub 8 identifica il vano cabina Enel sito al piano terra in corpo accessorio e oggetto (per ½ di proprietà) della presente procedura; nel merito di tale variazione catastale si precisa che le informazioni sono state dal sottoscritto dedotte da documentazione catastale già in atti in precedente procedura esecutiva, stante che l'Ufficio Provinciale del Territorio di Palermo, a fronte di richiesta di accesso agli atti del sottoscritto Esperto, con nota del 21/07/2021 (cfr. allegati) ha dichiarato l'impossibilità di reperire la Busta mod. 58 n° 2646 relativa alle uu.ii. oggetto di analisi storica.

- dal 30/10/1991: nessuna variazione sostanziale dei dati identificativi dei beni pignorati; è presente la sola variazione del quadro tariffario (rendita) in data 24/07/2007.

Circa la rispondenza formale tra dati catastali rispettivamente indicati in Atti di pignoramento, Note di trascrizione, Negozi di acquisto e Visure storiche all'attualità, è da evidenziarsi quanto segue.

I dati catastali attuali non risultano, ovviamente, corrispondenti a quelli presenti in negozio di acquisto del 12/08/1977 (Rogito Notaio M. Orlando Rep. 333, Racc. 115) in quanto trattasi di atto di vendita di beni a quella data censiti in Catasto Terreni e oggetto



di frazionamento (cfr. Atto Orlando in allegati), sui quali solo successivamente verranno edificati gli immobili in argomento.

I dati catastali attuali risultano, inoltre, solo in parte formalmente rispondenti a quelli presenti in Atto di vendita del 18/12/1991 (Rogito Notaio A. Morreale, Rep. 31256, Racc.

██████████ con il quale gli attuali debitori vendevano alla ██████████ alcune pertinenze e accessori ed esattamente la proprietà di ½ indiviso di: corte esterna, vano impianti termici di piano 1°; vano impianti elettrici e autoclave posto al piano terra del corpo accessorio. In detto Atto di vendita del 18/12/1991 la corte esterna viene catastalmente identificata come bene comune non censibile alle M.U. 1123, sub 5 e 8; il vano impianti termici di piano 1° e i vani impianti elettrici e autoclave al piano terra del corpo accessorio vengono catastalmente identificati con "Denuncia di variazione Prot. n° 66916 del 30 ottobre 1991", foglio 11, M.U. 1123, sub 8, C.da San Nicolò, Piano Terra. La visura storica per immobile non specifica, invece, quali tra i corpi accessori e le pertinenze citati in detto ultimo Atto afferiscano catastalmente al sub 8, che risulta contraddistinto da un "Piano Terra". Al fine di chiarire l'origine di detta parziale, inesatta e imprecisa rispondenza formale dei dati indicati in atto di pignoramento, nota di trascrizione, negozio di acquisto, con le risultanze catastali attuali, il sottoscritto ha richiesto dapprima l'accesso agli atti catastali di denuncia di variazione catastale (divisione e fusione) n° 66916 del 30/10/1991. Con nota ufficiale 0164898 del 21/07/2021 (cfr. allegati) l'Ufficio Provinciale del Territorio di Palermo ha comunicato la "irreperibilità momentanea" della Busta Mod. 58 n° 2646 contenente detta denuncia di variazione. Successivamente, a ulteriore richiesta del sottoscritto di rilascio certificazione del Tipo Mappale prot. 19238/1986, con nota ufficiale del 24/08/2023 (cfr. allegati) l'Ufficio Provinciale del Territorio di Palermo ha comunicato, anche in questo caso, l'irreperibilità della richiesta documentazione presso i propri archivi.



In ogni caso, si consideri, dette difformità nei dati identificativi catastali non interessano il corpo principale dei beni pignorati (sub 6) bensì solo i suoi accessori e pertinenze. Inoltre, a parere dello scrivente, dette difformità non inficiano la consistenza materiale e l'identificazione degli immobili pignorati oggetto di procedura esecutiva in quanto gli stessi restano ben individuati sia in termini topologici che con idonee indicazioni di confine.

Dall'esame degli atti non si evidenziano variazioni dei dati identificativi essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Nel merito tuttavia si segnala che in data 09/08/2023 prot. PA0119345 (cfr. allegati) risulta essere stato presentato da terzi nuovo Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni dell'intero complesso alberghiero di cui anche i beni pignorati fanno parte, dall'esame del quale si deduce che i beni pignorati risultano oggi inequivocabilmente censiti al Catasto Fabbricati come segue:

**- sub 6: corpo principale sala trattenimenti, cucine e servizi, posto al piano 1°;**

**- sub 8: vano cabina Enel, posto al piano terra;**

e i beni comuni non censibili ai sub 6-8-9-10-11-12 risultano oggi inequivocabilmente identificati come segue:

**- sub 7: vano motore aria condizionata e caldaia posto al piano 1°; vano autoclave, vano impianti elettrici, vano gruppo elettrogeno posti al piano terra di corpo accessorio;**

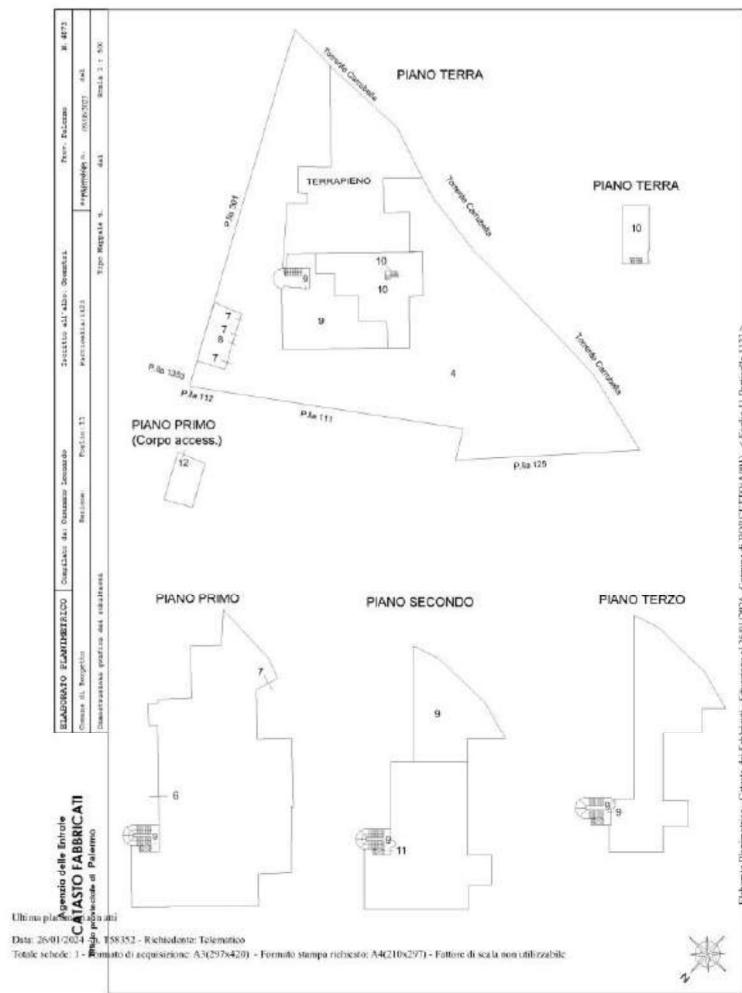
**- sub 4: corte comune.**

A parere del sottoscritto Esperto non trattasi, quindi, di variazioni dei dati identificativi dei beni pignorati quanto, piuttosto, di loro migliore e più chiara



dimostrazione, precisazione e indicazione in raffronto ai documenti catastali disponibili in data antecedente la presentazione di detto recente Elaborato planimetrico.

Date: 26/01/2024 - n. T58352 - Richiedente: Telematiko...



Le planimetrie catastali dei beni oggetto di procedura non risultano disponibili presso gli uffici catastali (cfr. allegati) e, pertanto, non è stato possibile effettuare alcun raffronto con la planimetria dello stato reale dei luoghi predisposta in risposta al quesito n° 2 e redatta sulla scorta di rilievi metrici effettuati in sito.

I costi per la redazione e il deposito/aggiornamento di nuova planimetria catastale tramite DOCFA presso l'Ufficio del Territorio sono stimati sinteticamente in €=2.000,00=

### QUESITO N. 4

#### SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO:** Porzione di complesso turistico alberghiero sito in Borgetto (PA),

Contrada San Nicolò, S.S. 186 km 24 e precisamente:

- piena e intera proprietà di unità immobiliare di piano primo destinata a **sala trattamenti/ricevimenti**, bar, cucina, w.c. spogliatoi, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), foglio 11, particella 1123, subalterno 6, Contrada San Nicolò, piano 1;
- quota pari a ½ indiviso di **vano cabina di trasformazione energia elettrica Enel** posto al piano terra di separato corpo accessorio interno al lotto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), foglio 11, particella 1123, subalterno 8, Contrada San Nicolò, piano T;
- quota pari a 1/2 indiviso dei seguenti accessori e pertinenze:
  - a) **corte esterna al fabbricato** di circa metri quadrati tremila, indicato in catasto come bene comune non censibile (sub 4 in Elenco subalterni);
  - b) **vano motore dell'impianto di aria condizionata centralizzata e relativo vano caldaia** ubicati al piano primo (sub 7 in Elenco subalterni);
  - c) **vani gruppo elettrogeno, servizi elettrici e autoclave** siti al piano terra di separato corpo accessorio interno al lotto (sub 7 in elenco subalterni);

Gli immobili sopra descritti confinano nel loro insieme, in quanto parte di maggiore complesso turistico-alberghiero, con la S.S. 186 a nord-ovest, torrente Carrubella a sud, proprietà Castelli/Romano o foglio 11 a est, nord-est, p.la 301; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n° 2 del 24 gennaio 1990, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi; vi è certificato di agibilità n° 0001/90 prot. n° 8698 del 26/10/1990. Il terreno di sedime dei beni ricade



in Zona C4=E2 "Verde Agricolo" nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Borgetto.

**PREZZO BASE euro 500.000,00 (Euro CINQUECENTOMILA/00);**

### **QUESITO N. 5**

#### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE**

##### **PIGNORATO**

Il pignoramento sulla R.G. Es. 502/2018 è stato trascritto in data 09/08/2018.

Il più recente passaggio di proprietà in relazione ai beni pignorati attiene a Decreto di trasferimento immobili (cfr. allegati) depositato il 12/11/2018 e relativo a procedura R.G. Es. 520/2012 presso il Tribunale di Palermo nel quale venivano trasferiti dalla ditta **New River S.r.l.** all'aggiudicatario, unitamente ad altri beni non oggetto della presente procedura, i seguenti beni: *"quota pari ad ½ indiviso dei seguenti accessori e pertinenze: vano gruppo elettrogeno, servizi elettrici ed autoclave siti al piano terra del corpo accessorio e locale cabina elettrica sita al piano terra del corpo accessorio individuati al C.F. del Comune di Borgetto al fg. 11, p.la 1123, sub 8, cat. D/1"*

Il passaggio di proprietà cronologicamente antecedente a quello sopra citato è costituito da atto di compravendita del 18/12/1991 a rogito del notaio Morreale (cfr. allegati), tramite il quale gli odierni Esecutati vendevano alla ditta New River S.r.l., unitamente ad altri beni non oggetto della presente procedura, i seguenti beni: *"un mezzo (1/2) indiviso dei seguenti accessori pertinenze del complesso:*

- a) *corte esterna al fabbricato di circa metri quadrati tremila (mq. 3.000) nell'intero – bene comune non censibile alle M.U. 1123 sub 5 e sub 8.*
- b) *vano motore dell'impianto di aria condizionata centralizzata e relativa caldaia ubicati al primo piano dell'edificio;*



c) vano gruppo elettrogeno, servizi elettrici ed autoclave posti al piano terra del corpo accessorio sotto i locali uffici.

*Detti immobili descritti sub b) e sub c) figurano in catasto nell'intero con denuncia di variazione n. 66916 del 30 ottobre 1991, foglio 11, M.U. 1123 sub 8, C.da San Nicolò, P.T.".*

Il lotto di terreno sul quale era stato poi, successivamente, edificato il bene pignorato era pervenuto in proprietà di 1/2 ciascuno agli odierni Esecutati giusto atto di compravendita del 12/08/1977 a rogito del notaio dott. Salvatore Orlando Rep. n° 333, Racc. n° 115, trascritto nel 1977 ai nn. 28003/23140 (cfr. allegati), da potere di Salvia Maria Giuseppina nata a Cagliari il 10/09/1935, Salvia Filippo nato a Partinico (PA) il 02/08/1941 e Salvia Gioacchino nato a Valderice il 16/08/1945.

I fabbricati oggetto dei pignoramenti di cui alla presente procedura esecutiva risultano quindi essere stati costruiti sulle originarie particelle di terreno n° 1222 e n° 1223 del foglio 11 del Comune di Borgetto, queste risultanti dal frazionamento di preesistenti particelle di terreno n° 125 e n° 427 come risulta dall'estratto del tipo di frazionamento allegato "B" al sopra citato atto di compravendita del 12/08/1977.

L'incrocio tra dati catastali riportati in visure storiche per immobile, e dati riportati in certificazione notarile e atti di alienazione acquisiti, fornisce conferma che i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà sopra indicati.



### QUESITO N.6

#### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO**

#### **EDILIZIO E URBANISTICO**

Sulla scorta degli atti urbanistico edilizia acquisiti è stato possibile verificare che i beni immobili pignorati sono stati realizzati tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 del secolo scorso. Per dette opere realizzate risulta rilasciata dal Comune di Borgetto

(PA) Concessione edilizia in sanatoria n° 2 del 24/01/1990, nonché Certificato di agibilità n° 1/90, protocollo n° 8698 del 23/10/1990.

Allo stato attuale la costruzione è sostanzialmente rispondente alle previsioni della citata concessione edilizia in sanatoria.

Con successiva Concessione edilizia di variante n° 51 del 12/12/1991 il Comune di Borgetto rilasciava altresì autorizzazione per il frazionamento del maggiore complesso edilizio in cui è sito l'immobile pignorato, rendendo quest'ultimo unità edilizia distinta rispetto alle rimanenti.

---

#### QUESITO N. 7

#### **STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile pignorato non risulta occupato né dai debitori esecutati, né da soggetti terzi.

---

#### QUESITO N. 8

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo della procedura in oggetto risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 10/04/2004 - Registro Particolare 3978, Registro Generale 16922, Pubblico ufficiale notaio Bica Vito, repertorio 16686 del 08/04/2004, derivante da Mutuo Fondiario del 08/04/2004 rep. n. 16.686, racc. n. 5.654 in favore di Banco di Sicilia s.p.a. (originario titolare del credito, oggi di Fino 2 Securitisation S.r.l.) contro i debitori esecutati (1/4) e (1/4).

- Iscrizione del 24/12/2008 - Registro Particolare 16722, Registro Generale 79158, Pubblico ufficiale Diliberto Salvatore, Repertorio 36404/12208 del 23/12/2008,



derivante da Mutuo Fondiario del 23/12/2008 rep. racc. n. 36404/12208 in favore di Credito Siciliano s.p.a. sul detto sub 8, contro i debitori esecutati (1/4) e (1/4).

- Trascrizione del 07/10/2022 - Registro Particolare 38027, Registro Generale 47861 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte di Appello, Repertorio 5023 del 14/09/2022, in favore Fino 2 Securitisation S.r.l. contro "A" (1/4) e "B" (1/4).

- Trascrizione del 09/08/2018 n° 31755/24039 nascente da pignoramento n. 510/2018 del 24/07/2018 a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, contro di debitori esecutati.

- a) Sul bene pignorato nella presente procedura, pertanto, non gravano altri precedenti trascrizioni di pignoramenti né gravano altre precedenti procedure esecutive.
- b) Sul bene pignorato non risultano trascrizioni di procedimenti giudiziali civili.
- c) Non risultano provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge.
- d) L'immobile non risulta gravato da vincoli storico-artistici.
- e) Sul maggiore complesso alberghiero di cui sono parte i beni pignorati non è costituito condominio.
- f) Dai registri immobiliari e dall'atto di compravendita non si rileva presenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

#### Oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente.

Dall'esame degli atti in procedura non risultano oneri a carico dell'acquirente.

Esiste dichiarazione del 11/12/1989 di vincolo permanente di destinazione a parcheggio e di assoggettamento dell'intera superficie a servizio della costruzione, rilasciata dai debitori esecutati a favore del Comune di Borgetto, con atto a rogito notaio Alfredo Morreale in Partinico, Rep. n° 23012, registrato a Palermo il 14/12/1989.

#### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- Iscrizione del 10/04/2004 - Registro Particolare 3978, Registro Generale 16922.
  - Iscrizione del 24/12/2008 - Registro Particolare 16722, Registro Generale 79158.
  - Trascrizione del 07/10/2022 - Registro Particolare 38027, Registro Generale 47861.
  - Trascrizione del 09/08/2018 n° 31755/24039.
  - Oneri per inserimento/aggiornamento planimetria catastale tramite DOCFA presso l'Ufficio del Territorio (cfr. paragrafo 3); il costo è stimato sinteticamente in €=2.000,00= ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
  - Oneri per redazione e deposito APE stimati in €=800,00=.
- 

#### **QUESITO N. 9**

##### **VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Sulla scorta di quanto rappresentato nello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Borgetto alla data della presente relazione, nonché delle visure catastali, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

---

#### **QUESITO N. 10**

##### **VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame degli atti in fascicolo della procedura, e dei documenti e atti acquisiti dal sottoscritto in sede di accertamenti, non emerge l'esistenza di censo, livello o uso civico sul bene pignorato.

---

#### **QUESITO N. 11**

##### **INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**



Né i debitori esecutati, né l'attuale comproprietario delle parti comuni in proprietà indivisa (corte comune, corpi accessori impianti), hanno fornito alcuna indicazione utile a determinare le spese di gestione dell'immobile. Tenuto conto che il corpo principale è in disuso, e che le eventuali spese di gestione atterrebbero alla sola conduzione delle parti comuni, il sottoscritto ritiene che tali spese possano sinteticamente stimarsi in Euro 6.000,00 annui.

Non esistono i seguenti provvedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

---

### **QUESITO N. 12**

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

##### **12.1 Criteri di stima**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in esame trattandosi di complesso immobiliare avente destinazione d'uso a sala ricevimenti e quindi a destinazione "non ordinaria" il reperimento di valori di mercato non è agevole né in termini di recenti prezzi di compravendita noti né in termini di canoni locativi, pertanto il ricorso agli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato (sintetico per comparazione diretta) non può sicuramente trovare applicazione.

In tale situazione si ritiene quindi più appropriato avvalersi di due distinti metodi estimativi che, a partire da separati criteri di calcolo tengano in considerazione sia l'approccio reddituale della struttura ricettiva in esame che quello dei costi di riproduzione del bene immobile.



Quindi si procederà alla valutazione del più probabile valore commerciale del complesso immobiliare in oggetto attraverso l'applicazione di due distinti metodi estimativi:

1 la stima per capitalizzazione dei redditi, legata alla capacità di produrre reddito nell'immobile e che consiste sostanzialmente nella capitalizzazione dei redditi futuri attualizzati mediante un appropriato tasso di interesse;

2 il metodo del costo di riproduzione deprezzato (o cost approach), che consiste nella determinazione del valore del bene mediante la somma tra il costo complessivo dell'area e il costo di ricostruzione del fabbricato ivi insistente, diminuito di un'aliquota che tenga conto dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene alla data della stima.

Il valore di mercato finale del bene sarà ottenuto mediando i risultati dei due metodi estimativi.

### **12.2. Stima per capitalizzazione dei redditi**

$$Vm = Rn / i$$

dove:

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

Rn = Sommatoria dei redditi netti annui della struttura

i = saggio di capitalizzazione

*Determinazione del reddito netto:*

Per la determinazione del reddito netto si riportano i dati della struttura ricettiva:

- totale superficie utile sala ristorazione, ricevimenti e trattenimenti = mq 690,00;
- incasso giornaliero medio stimato per attività di ristorazione: € 2.000,00;
- incasso giornaliero medio stimato per attività di ricevimento: € 400,00;

#### *a) Determinazione dei ricavi lordi annui*



In relazioni ai suddetti dati si determina il ricavo lordo annuo potenziale della struttura:

- attività di ristorazione €/giorno 2.000,00 x giorni 360 = € 720.000,00;
- attività di ricevimento e trattenimento €/400,00 x giorni 360 = € 144.000,00;
- Totale ricavi lordi annui: € 864.000,00;

b) Determinazione dei costi annui

I costi derivanti dalla gestione della struttura ricettiva si dividono in tre tipologie:

- costi diretti (Cd) dell'attività ricettiva (ristorazione, trattenimenti, ricevimenti)
- costi indiretti (Ci) legati alla gestione aziendale (amministrazione, marketing e costi energetici)
- costi fissi (Cf) riconducibili alle imposte e ad assicurazione

I costi diretti (Cd), indiretti (Ci) e fissi (Cf) sono composti dalle seguenti voci e secondo la letteratura tecnica vengono stimati con le seguenti percentuali:

### **COSTI DIRETTI**

#### *Costo da ristorazione*

comprende il personale, il materiale di consumo e l'utilizzo di beni necessari all'esercizio di ristorazione e corrisponde al 70% dei ricavi del relativo settore

#### *Costo da sala trattenimenti e ricevimenti*

attiene alle spese relative all'attività della sala ricevimenti e incide per il 20% dei ricavi del relativo settore

### **COSTI INDIRETTI**

#### *Costo amministrazione generale*

è relativo alle remunerazioni del personale amministrativo ed impiegatizio ed incide per il 5% del ricavo lordo totale



*Costo marketing* rappresenta le spese legate all'attività di promozione e rappresenta il 5% del ricavo lordo totale

*Costi energetici* comprendono le spese relative al consumo di energia elettrica, acqua e gas, e corrispondono al 4% del ricavo lordo totale

#### *Costo di manutenzione*

fa riferimento alle spese ordinarie necessarie al mantenimento in perfetto stato di funzionamento degli impianti, delle attrezzature e degli arredi e alla quota di ammortamento in ragione della periodica sostituzione di attrezzature il cui rinnovo risulta essenziale per il mantenimento del livello di qualità della struttura e corrisponde al 7,5% del ricavo lordo totale

#### **COSTI FISSI**

*Imposte* Imposta municipale unica (IMU) e TARI calcolabili in base alla rendita catastale ed alle aliquote del Comune su cui insiste la struttura applicando i dovuti coefficienti moltiplicativi

*Assicurazione* Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo e le indicazioni fornite dalla letteratura tecnica si assume per le spese di assicurazione il 2% del reddito annuo

*Si riporta di seguito una tabella riepilogativa con la determinazione delle singole voci di costo:*

Ricavi lordi annui	Riferimento		Valore totale Euro/anno
da ristorazione			€ 720.000,00
da sala ricevimenti			€ 144.000,00
Totale ricavi lordi annui			€ 864.000,00
Costi	Riferimento	%	Valore totale Euro/anno
da ristorazione	sul ricavo da ristorazione	70,00%	€ 504.000,00
da sala ricevimenti	sul ricavo da sala ricevimenti	20,00%	€ 28.800,00
spese generali e amm.ne	sul ricavo totale	5,00%	€ 43.200,00
marketing	sul ricavo totale	5,00%	€ 43.200,00
energetici	sul ricavo totale	4,00%	€ 34.560,00
manutenzione	suò ricavo totale	7,50%	€ 64.800,00
imposte	da stima di calcolo		€ 15.000,00
assicurazioni	sul ricavo totale	2,00%	€ 17.280,00
<b>Totale costi</b>			<b>€ 750.840,00</b>



### **c) Ricavo netto annuo**

In base ai dati indicati si determina il ricavo netto annuo e cioè:

$$\text{€} 864.000,00 - \text{€} 750.840,00 = \text{€} 113.160,00$$

### **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

Il tasso o saggio di capitalizzazione rappresenta il fattore che permette di determinare il valore futuro di un importo investito oggi e per la sua determinazione si utilizzano tre diversi metodi:

- *soggettivo*: basato sull'esperienza del valutatore
- *comparativo*: desunto dal mercato facendo riferimento a beni analoghi
- *del costo di opportunità*: individuato con riferimento al rendimento offerto da investimenti alternativi e comparabili per dimensioni e profilo di rischio.

Nel caso in specie, scartando a priori il metodo soggettivo e non potendo applicare quello comparativo per le problematiche già evidenziate della mancanza di un mercato recente e locale di beni simili a quello in esame, si ritiene di operare mediante il cosiddetto costo di opportunità che riflette la remunerazione attesa da chi finanzia l'investimento commisurata al grado di rischio.

È evidente infatti che il saggio di rendimento dell'attività in esame non può che essere notevolmente più elevato rispetto ad altre tipologie di investimenti e ciò in linea con il concetto secondo cui aumentando il rischio aumenta anche il saggio che risulta ad esso legato con corrispondenza biunivoca. Sulla base delle indicazioni fornite da pubblicazioni specializzate il saggio di capitalizzazione delle attività commerciali risulta compreso in una forbice che va dal 8% al 12% e nello specifico quello delle attività di ristorazione e ricettive, facenti capo a quella categoria di attività commerciali cosiddette "*a rischio elevato*", si attesta intorno al 12%.



Tale saggio sarà soggetto inoltre alle variazioni da fattori ascendenti e discendenti in relazione alle seguenti considerazioni:

- nel caso della struttura in esame, tenuto conto che l'attività è interamente da riavviare in quanto non più operante da diversi anni si ritiene di poter applicare un incremento del saggio pari a + 1,50% (legato a fattori ascendenti di produzione);
- in relazione alle mediocri condizioni di manutenzione della struttura in stato di disuso verrà applicato un incremento del saggio pari a 2,00% (legato a fattori ascendenti di rimessa in pristino strutture e impianti);
- in riferimento allo specifico contesto ambientale e socio culturale in cui è inserita la struttura, che risente di antiche usanze e tradizioni poco favorevoli allo sviluppo del libero mercato, verrà applicato un ulteriore incremento del saggio pari al 2,50% (legato a fattori ascendenti di caratteristiche contestuali e ambientali).

Per cui a partire dal saggio medio delle attività ricettive pari al 12% si ha:

$$0,12 + 0,015 + 0,02 + 0,025 = 0,18 \text{ corrispondente ad un saggio del } 18,00\%.$$

#### *Valore di mercato determinato per capitalizzazione dei redditi*

Avendo precedentemente determinato l'ammontare del reddito netto annuo della struttura e fissato un saggio di capitalizzazione pari al 18,00% si ha che il valore di mercato del complesso immobiliare sarà pari a:

$$Vm = Rn / i = € 113.160,00 / 0,18 = € 628.666,00$$

#### **12.3 Stima del costo di riproduzione deprezzato**

Si procederà adesso al calcolo del costo di riproduzione di un complesso immobiliare analogo a quello in esame ma con tecniche e prezzi attuali. Tale costo sarà quindi opportunamente deprezzato per tenere conto della vetustà e per adeguarlo allo stato di conservazione, di manutenzione e di obsolescenza del complesso in oggetto.



Pertanto, il più probabile valore di mercato dipenderà dal valore dell'area sulla quale sorge l'immobile, comprese le opere di sistemazione del suolo, e dal costo di ricostruzione dei fabbricati ivi insistenti, opportunamente deprezzato, espresso in formula come segue:

$$V = A + (C - D) \text{ dove } V = \text{valore del complesso immobiliare}$$

A= valore dell'area

C = costo di costruzione

D= deprezzamento

**Valore dell'area (A)** - Alla formazione del valore da attribuire all'area concorrono sia il costo dell'area, derivante da indagini di mercato, che gli oneri accessori (di urbanizzazione e concessori). Sono stati analizzati i valori medi riscontrabili sul territorio comunale e limitrofo, tenendo conto di fattori diversi quali la posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza alle vie di comunicazione, al mare, etc. Per la configurazione e la posizione, per la vicinanza ed accessibilità alle principali direttive, nonché per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al terreno può attribuirsi un valore unitario pari ad €/mq 30,00:

$$\text{Costo area} = €/\text{mq } 30,00 \times \text{mq } 3.742,00 = € 112.260,00$$

Gli oneri accessori comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori, unitamente alle spese di registrazione e notarili, calcolati complessivamente nella misura del 35% sul costo dell'area:

$$€ 112.260,00 \times 35\% = € 39.291,00$$

Il valore dell'area sarà dunque pari alla somma del costo della stessa più gli oneri accessori:

$$A = 112.260,00 + 39.291,00 = € 151.551,00$$



**Costo di costruzione (C)** – Alla formazione del costo di costruzione concorrono il costo di ricostruzione del bene, comprese le opere di sistemazione esterna, le spese generali (spese tecniche e oneri finanziari) e l'utile d'impresa.

#### Corpo principale

Sulla base dell'analisi di mercato relativa a tipologie edilizie destinate o assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, della dotazione impiantistica, oltre che sulla scorta di elaborazioni relative a strutture campione, per la tipologia in esame può assumersi un costo di ricostruzione a nuovo pari ad €/mq 800,00 si ha:

$$\text{€/mq } 800,00 \times \text{mq } 785,00 = \text{€ } 628.000,00$$

#### Corpi accessori e pertinenze

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, si considera un costo di ricostruzione a nuovo pari ad €/mq 500,00:

$$\text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 120,00 (70,00 + 50,00) = \text{€ } 60.000,00$$

Il costo di ricostruzione dei fabbricati è dunque:

$$\text{€ } 628.000,00 + 60.000,00 = \text{€ } 688.000,00$$

Le spese di sistemazione esterna si pongono pari al 6% della somma del costo di ricostruzione del corpo principale e dei corpi accessori:

$$\text{€ } 688.000,00 \times 0,06 = \text{€ } 41.280,00$$

Il costo di ricostruzione complessivo (corpo principale + corpi accessori + opere di sistemazione esterna) è pari a:

$$\text{€ } 628.000,00 + 60.000,00 + 41.280,00 = \text{€ } 729.280,00$$

Per l'incidenza delle spese generali si considera una percentuale del 15% sul costo di ricostruzione:

$$\text{€ } 729.280,00 \times 0,15 = \text{€ } 109.392,00$$



L'utile d'impresa viene calcolato con un'incidenza del 10% sul costo di ricostruzione:

$$\text{€ } 729.280,00 \times 0,10 = \text{€ } 72.928,00$$

Il costo di costruzione sarà quindi pari a:

$$C = 729.280,00 + 109.392,00 + 72.928,00 = \text{€ } 911.600,00$$

**Deprezzamento (D)** - Dal valore relativo al costo di costruzione a nuovo come sopra determinato occorre apportare opportune detrazioni per tenere conto della vetustà (degrado degli edifici) e dell'obsolescenza degli impianti e delle finiture. Tenuto conto che la vita utile di un fabbricato in c.a. è pari a 100 anni e considerati l'età e lo stato attuale dell'immobile in disuso da parecchi anni, si applica un coefficiente di vetustà pari al 40%:

$$\text{Vetustà} = \text{€ } 911.600,00 \times 0,40 = \text{€ } 364.640,00$$

L'obsolescenza varia in relazione alla destinazione d'uso del bene. Nel caso di strutture che accolgono grandi flussi di utenza - quali alberghi, ristoranti, sale ricevimenti, discoteche, centri commerciali, etc. - trascorsi 20 anni le stesse richiederebbero un totale adeguamento degli impianti e delle finiture. Pertanto, per l'immobile in oggetto si assume un coefficiente di obsolescenza pari al 15%:

$$\text{Obsolescenza} = \text{€ } 911.600,00 \times 0,15 = \text{€ } 136.740,00$$

e, dunque, il totale del deprezzamento è pari a:

$$D = \text{€ } 364.640,00 + \text{€ } 136.740,00 = \text{€ } 501.380,00$$

**Valore di mercato (V)** - Il valore di mercato dei beni pignorati dato dal valore del terreno e dei fabbricati ivi ubicati, opportunamente deprezzati, è quindi pari a:

$$V = A + (C - D)$$

$$V = 151.551,00 + (911.600,00 - 501.380,00) = \text{€ } 561.771,00$$

## 12.4 Calcolo del valore di mercato

- Valore stimato con il metodo della capitalizzazione dei redditi:      € 628.666,00;



- Valore stimato con il metodo del costo di riproduzione:	€ 561.771,00;
- Media dei due valori stimati: $(628.666,00 + 561.771,00) / 2 =$	€ 595.218,50;
- A dedurre costi per redazione e deposito APE:	€ 800,00;
- A dedurre costi per redazione e deposito planimetria catastale:	€ 2.000,00;
<b>- Valore di mercato stimato (VdM), in c.t. =</b>	<b>€ 592.000,00;</b>

---

### 13 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

- Valore di mercato stimato (VdM):	€ 592.000,00;
- Riduzione percentuale per prezzo base d'asta - 15%:	€ <u>88.800,00</u> ;
<b>- Prezzo di base d'asta proposto, in cifra tonda:</b>	<b>€ 500.000,00=</b>

**(Euro CINQUECENTOMILA/00)**

---

Ritenendo di aver assolto al mandato ricevuto rassegno la presente relazione di valutazione del compendio pignorato costituita da trentacinque pagine dattiloscritte, oltre gli allegati sotto elencati.

Palermo, 21 aprile 2024

L'esperto incaricato

Arch. Carlo Bellavista

Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Visure immobili ed estratti di mappa catastali
- 3) Planimetrie rilievo stato attuale dei beni
- 4) Report fotografico dei beni
- 5) Titoli di provenienza
- 6) Atti urbanistico edilizi



- 7) Visure catasto energetico e catasto impianti termici
- 8) Ricevute trasmissione perizia alle parti

