

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA**  
**Avv. Maurizio Parisi**  
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 189/16

Giudice Dott. **Antonino Orifici**

**PREMESSA**

Lotto nr	Comune	Tipologia	Indirizzo
1	Messina	ALBERGO	Villaggio Torre Faro
2	Messina	LOCALE COMMERCIALE	Villaggio Torre Faro

*Tecnico incaricato: Arch. Nunziatina Pino*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 265*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1713*  
*C.F. PNINZI57L55F158F*

*con studio in Messina, Via Centonze, 87*  
*telefono: 090670465*  
*cellulare: 3396579935 - 3470668727*  
*fax: 090670465*  
*email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice: Dott. Antonino Orifici  
Perito: Arch. Nunziatina Pino



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE

Lotto nr	N. 189/2016 G.Rep.	Località	Elaborati
1	ALBERGO	Messina	RELAZIONE DI STIMA
			ALL. A - ALLEGATI CATASTALI
			ALL. B - ALLEGATI
			ALL. C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dalla foto 1 alla foto 39
			ALL. D - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dalla foto 40 alla foto 69
2	LOCALE COMMERCIALE	Messina	RELAZIONE DI STIMA
			ALL. A - ALLEGATI
			ALL. B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Nunziatina Pino**, con studio in via Centonze, 87, Messina, è stata nominata, con ordinanza del **G.D. Dott. Antonino Orifici**, emessa in data 2 novembre 2016, C.T.U. nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° **189/2016** tra il **Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per l'Impresa S.p.A.** contro [REDACTED].

La sottoscritta, dopo avere prestato giuramento in data 15 novembre 2016, dopo avere proceduto all'esame della documentazione, verificandone la completezza ex art. 567, dopo avere acquisito la documentazione necessaria presso gli uffici competenti, in data 9 dicembre 2016 dava inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

L'incarico riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del bene immobile consistente in una struttura alberghiera, con annesso locale commerciale, sito in Messina, villaggio Torre Faro.

Al primo sopralluogo, e a quello successivo effettuato in data 15 febbraio 2017, la sottoscritta prendeva visione dell'immobile, di tutti i locali distribuiti ai vari piani: la hall, l'ufficio, la sala ristorante, la sala ricevimento, la sala bar-colazione, la zona cucina, la sala convegno, e tutti gli accessori annessi e connessi alla struttura alberghiera, alle camere, ai depositi, ai vari locali, alla piscina, al supermercato. Redigeva il verbale allegato alla perizia.

Ove possibile si sono effettuati rilievi planimetrici, quasi sempre rilievi fotografici. Sono state effettuate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina, con richiesta di documentazioni, presso gli Uffici del Territorio e quant'altro utile o necessario per il compimento del mandato ricevuto. In data 17 febbraio la sottoscritta chiedeva ai curatori del Fallimento Teknogest s.r.l. copia dei contratti di affitto attualmente attivi sull'immobile, ad oggi nessuna comunicazione di risposta è pervenuta.

Sono state eseguite indagini economiche al fine di determinare tutti i parametri indispensabili all'elaborazione dei valori di stima e dei relativi calcoli economici, consultando siti web preposti: [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), [www.fiaip.it](http://www.fiaip.it), agenzie immobiliari presenti sul territorio, perizie giudiziarie e consultando manuali specifici di estimo. La rilevazione dei prezzi di mercato ha rappresentato un aspetto problematico, soprattutto per l'immobile a destinazione alberghiera, in quanto i dati rintracciati erano attribuiti a contesti disomogenei e, a volte, contraddittori.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati, tenuto conto delle destinazioni funzionali del compendio pignorato, ha valutato la possibilità e l'opportunità di vendere i beni pignorati in due Lotti, informando il G.D. e ricevendo l'autorizzazione a procedere. La possibilità di una vendita frazionata agevola la collocazione dell'immobile sul mercato, la sottoscritta CTU ha così definito



due lotti: Lotto 1 comprendente tutto il complesso edilizio destinato ad albergo; Lotto 2 comprendente il locale commerciale situato al piano sottostrada.

Anche l'area parcheggio è stata separata e attribuita nel seguente modo: al Lotto 1 le particelle del foglio 46, part. 1666 sub. 16 e 17 e part. 1793. Al Lotto 2 le particelle 1666 sub. 14 - 15 e la part. 1792. Non occorreranno lavori edili in quanto i due lotti sono indipendenti tra loro.

Allegata al contratto di affitto del ramo di azienda tra [REDACTED] e la [REDACTED] vi è l'Attestazione di Prestazione Energetica per i locali dell'albergo, redatta dall'arch. Spadaro in data 18/03/2014 con validità dieci anni, dunque ancora in vigore. Per quanto riguarda il locale commerciale non avendo trovato nessun documento di attestazione, l'A.P.E. è stata redatta dall'Ing. Marcello Garozzo, collaboratore esterno, autorizzato in data 6/03/2017.

In data 7 marzo è stata inviata copia della perizia alle parti, successivamente sono stati completati gli allegati e la documentazione fotografica aggiornando la perizia nei numeri assegnati agli allegati.

Si allega alla presente adeguata e dettagliata descrizione dei due Lotti, con indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Fanno parte dell'esecuzione immobiliare i seguenti immobili, stimati in base a questo elenco:

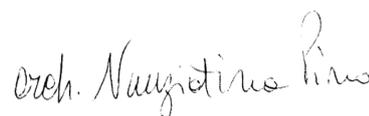
Lotto nr	Corpo	Comune	Indirizzo	Tipologia	Valore base d'asta
1	Unico	Messina	Villaggio Torre Faro	Albergo	€12.000.000,00
2	Unico	Messina	Villaggio Torre Faro	Locale commerciale	€1.070.000,00

In base a quanto sopra e certa di avere assolto nel migliore dei modi l'incarico affidato, rassegna la presente.

Messina, 27/3/2017

La professionista CTU  
Dott. Arch. Nunziatina Pino

Udienza giorno 7 aprile 2017.



## DETTAGLIATA DESCRIZIONE

### LOTTO 1

**Complesso immobiliare costituito da una struttura alberghiera, classificato 4 stelle, a quattro el. f.t. di cui uno seminterrato con locali a servizio della struttura, dotato di ampi spazi esterni adibiti a parcheggio scoperto, giardino con piscina, centro benessere e piccoli locali a destinazione commerciale, sito in Messina, Villaggio Torre Faro, via Circuito, c/da Margi, censito al catasto al f. 46 part. 1666 sub.3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 16, 17; partt. 1636 - 1637 - 1639 - 1773 - 1774 - 1775 - 1776 - 1777 - 1778 - 1779 - 1780 - 1781 - 1782 - 1783 - 1785 - 1788 - 1790 - 1793.**

**Prezzo base d'asta €12.000.000,00.**

### LOTTO 2

**Immobile a destinazione commerciale sito in Messina, villaggio Torre Faro, via Circuito, avente superficie lorda di mq. 724,00 circa, posto al piano terra sottostrada di un edificio (Hotel) a 4 el. f.t., dotato di parcheggio scoperto di 720,00 mq. circa, con ingresso da strada interna che si diparte da via Circuito del Villaggio Torre Faro, c/da Margi in Messina, censito al catasto al f. 46 mappale 1666 sub. 2, parcheggio part. 1666 sub 14 - 15, part. 1792.**

**Prezzo base d'asta € 1.070.000,00.**

