

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 193/2019 R.ES.

LOTTO UNICO

**INTERA PIENA PROPRIETÀ DEL COMPLESSO EDILIZIO A
DESTINAZIONE TURISTICO – RICETTIVA UBICATO A SAN
MARTINO DELLE SCALE - MONREALE, VIA CARDINALE
DUSMET N.9 E VIA MONREALE NN.2-10**

OTTOBRE 2021

L'ESPERTO STIMATORE

DOTT. ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 193/2019 R.G.E.
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Piena proprietà del complesso edilizio a destinazione turistico- ricettiva ubicato a San Martino delle Scale, frazione di Monreale, con accesso da via Dusmet n.9 e da via Monreale nn.2-10, realizzato su un'area di superficie catastale pari a 1.938 m², composto da un fabbricato principale, suddiviso in un ristorante – bar – pizzeria ed otto unità immobiliari con destinazione casa – vacanza per una superficie utile complessiva pari a 664,40 m² circa e superficie lorda pari a 876,00 m² circa, due magazzini di superficie utile complessiva pari a 85,00 m² circa e un piccolo corpo accessorio, oltre aree esterne pertinenziali in parte pavimentate ed in parte a verde.

E' individuato al catasto fabbricati di Monreale al foglio 12 particella 2148 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e foglio 12 particella 1603 sub 1.

Confina nell'intero a nord con via Cardinale Dusmet e proprietà [REDACTED] [REDACTED] (particella 1928), a est con via Monreale, a sud ed ovest con proprietà Fondo Edifici di Culto (particelle 439 e 275).

Il complesso è individuato nella sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare riportata sotto.



2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il complesso industriale è ubicato a San Martino delle Scale, frazione di Monreale, località montana a circa dieci chilometri da Palermo, ricca di boschi e caratterizzata dalla presenza della trecentesca Basilica Abbaziale con annesso Monastero, oggi sede anche di un'accademia di Belle Arti con annesso laboratorio di restauro.

L'immobile è posto a cento metri dal complesso monumentale benedettino e vi si accede sia dalla principale via Cardinale Dusmet, prolungamento della Strada Provinciale 57, che dalla via Monreale.



Sorge su un'area di estensione catastale pari a 1.938 m², interamente delimitata da recinzione e terrazzata per la conformazione in declivio dei luoghi, nella quale insiste un fabbricato principale, due magazzini ed un locale tecnico. Le varie unità immobiliari che compongono il lotto, individuate con la stessa lettera con la quale sono state denominate nelle planimetrie in allegato, sono di seguito descritte.



A - Corpo di fabbrica principale

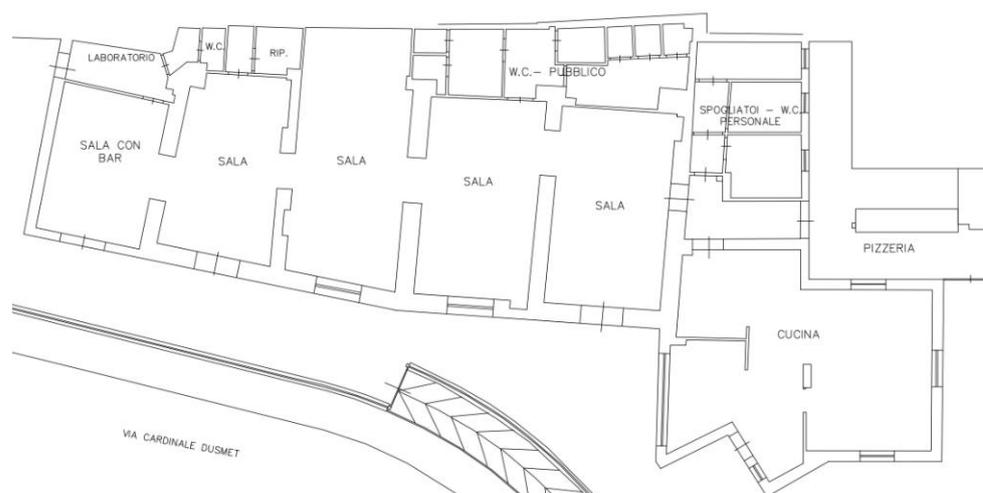
Si tratta di un fabbricato con struttura in muratura portante a tre elevazioni fuori terra rispetto a via Dusmet e due su via Monreale, solai in latero - cemento e copertura lignea a falde inclinate rivestite con tegole in cotto. L'edificio è di vecchia realizzazione, ma è stato interamente ristrutturato circa dieci



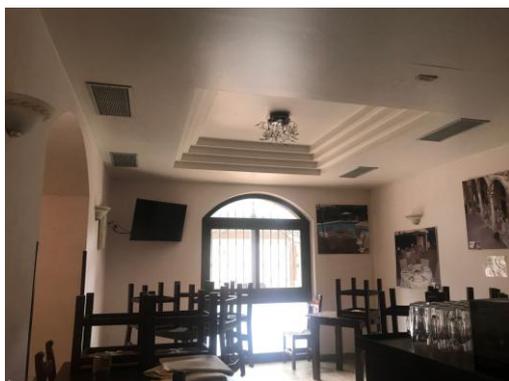
anni fa. Definito esternamente con tonachina di colore rosa, è caratterizzato da gradevoli aperture centinate. E' composto da un ristorante con annesso bar e pizzeria a piano terra su via Dusmet, cinque unità immobiliari ad uso attività turistico – ricettiva con accesso indipendente su via Monreale a primo piano ed altre tre unità sempre ad uso attività turistico – ricettiva con accesso comune da via Monreale n.8, realizzate nel piano sottotetto.

A.1 Ristorante – bar – pizzeria a piano terra

L'unità occupa tutto il piano terra su via Dusmet del fabbricato. Si compone di cinque ampie sale tra loro comunicanti adibite a bar e ristorante, un laboratorio



con annesso w.c. e disimpegno, i servizi igienici per il pubblico, cucina, due spogliatoi con annesso servizio ad uso del personale, per una superficie utile complessiva pari a 309,20 m² circa. Nell'attigua area esterna posta sul retro e comunicante con la zona di servizio, è



stata allestita una pizzeria.

Gli ambienti principali dell'immobile sono definiti con pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e i soffitti sono rifiniti con controsoffitto in gesso.



La cucina, così come il laboratorio retrostante il bar, ha sia il pavimento, che le pareti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro con inserti colorati; è corredata, oltre degli impianti di rito, di sistema di raccolta delle acque di lavaggio.

Nella zona pizzeria l'area è stata coperta con strutture in legno/ metallo e plexiglass e delimitata da una porta di accesso e all'interno sono presenti una zona lavorazione, con bancone in muratura e area lavaggio, e un forno per pizze.

I servizi igienici per il pubblico sono dotati dei sanitari di rito tutti di buona fattura, sono rivestiti in ceramica colorata nel pavimento, e parzialmente ad effetto mosaico nelle pareti.



Gli altri servizi igienici, ad uso del personale, sono rifiniti con piastrelle in ceramica sia nel pavimento, che nelle pareti e dotati dei sanitari di rito.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano, corredati di grate metalliche; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura.



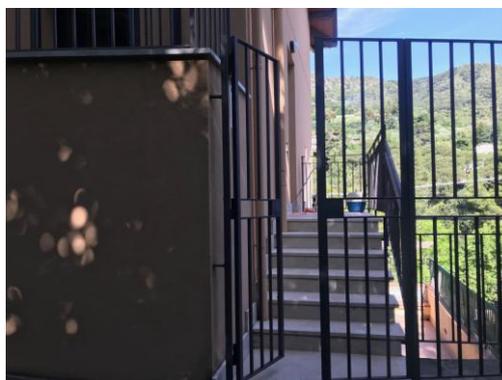
L'immobile è corredato di impianti di rito tutti sotto traccia, nonché di impianto di climatizzazione, di impianto d'allarme ed illuminazione d'emergenza, conformi alla normativa vigente, tutti funzionanti fatta eccezione per l'impianto d'allarme.

L'immobile è fornito di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 231,902 kWh/m³ x anno.

A.2 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via

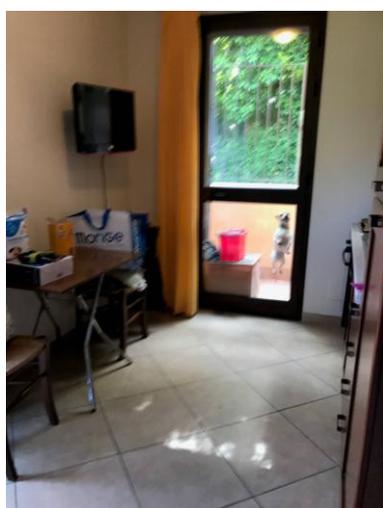
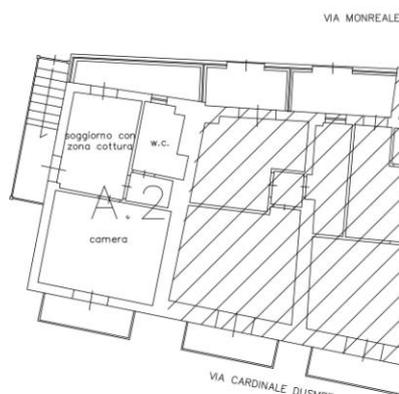
Monreale n.2, a piano terra

Dotata di accesso indipendente da via Monreale attraverso una scala esterna ed ubicato a piano primo su via Cardinale Dusmet, consta di soggiorno con zona cottura, camera da letto matrimoniale con balcone e w.c. con disimpegno, oltre



una piccola area esterna, per una superficie utile complessiva pari a 29,60 m² circa.

L'immobile è rifinito e definito: gli ambienti principali hanno pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate, mentre il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e di



doccia, completa di box, è rifinito così come l'antistante disimpegno sia nel pavimento, che parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica colorata.

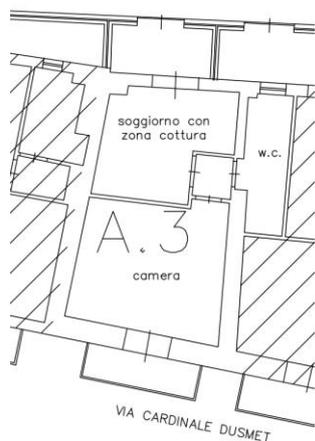
Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano con vetro camera, corredati di grate metalliche su via Dusmet; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura.

L'immobile, dotato degli impianti di rito, di impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

L'immobile è fornito di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 404,80 kWh/m² x anno.



A.3 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via Monreale n.4, a piano terra



Dotata di accesso indipendente da via Monreale ed ubicato a piano primo su via Cardinale Dusmet, è composta da soggiorno con zona cottura, camera da letto matrimoniale con balcone, w.c. e disimpegno, oltre una piccola area esterna, per una superficie utile complessiva pari a 34,00 m² circa.

L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e da doccia, completa di box, è rifinito sia nel pavimento, che parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica colorata.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano con vetro camera,



corredati di grate metalliche su via Dusmet; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura. L'immobile, dotato degli impianti di rito, di impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

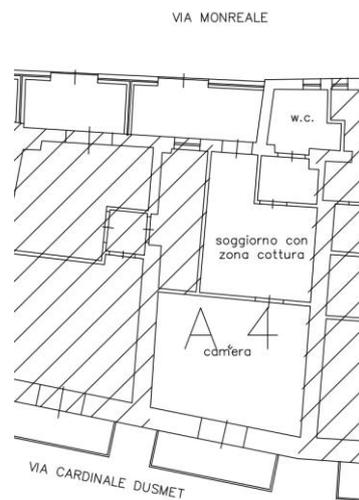


E' fornito di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 272,20 kWh/m² x anno.

A.4 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via Monreale n.6, a piano terra

Ha accesso indipendente da via Monreale attraverso una piccola area esterna di pertinenza esclusiva ed è composta da soggiorno con zona cottura, camera da letto matrimoniale con balcone e w.c. con disimpegno, per una superficie utile complessiva pari a 32,10 m² circa.

L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica e pareti



intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e da doccia, completa di box, è rifinito così come l'antistante disimpegno sia nel pavimento, che parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica

colorata. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano con vetro camera, corredati di grate metalliche su via Dusmet; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura. L'immobile, dotato degli impianti di rito, di impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

E' fornito di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 281,60 kWh/m² x anno.

A.5 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via Monreale n.8, a piano terra



Vi si accede da un corpo scala comune ad altre unità con ingresso in via Monreale n.8, è ubicata anch'essa a piano primo rispetto via Cardinale Dusmet. Consta di soggiorno con zona cottura, camera da letto matrimoniale con balcone e w.c. con disimpegno, per una superficie utile complessiva pari a 39,00 m² circa.

L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.





Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e da doccia, completa di box, è rifinito così come l'antistante disimpegno sia nel pavimento, che parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica colorata. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano con vetro camera, corredati di grate metalliche su via Dusmet; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura.

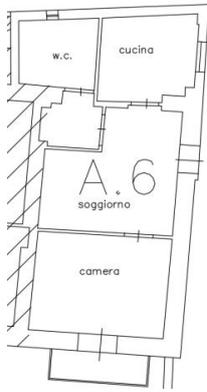
L'immobile, dotato degli impianti di rito, di impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

E' fornita di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 277,60 kWh/m² x anno.

A.6 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via Monreale n.10, a piano terra



Ubicata a piano terra su via Monreale ed a primo piano rispetto a via Cardinale Dusmet, ha accesso dall'area esterna di pertinenza del complesso edilizio, con ingresso sia da via Monreale n.10, che da via Dusmet n.9. Consta di soggiorno,



camera da letto matrimoniale con balcone, cucina e w.c. con disimpegno, per una superficie utile complessiva pari a 52,60 m² circa.

L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e da doccia, completa di box, è rifinito

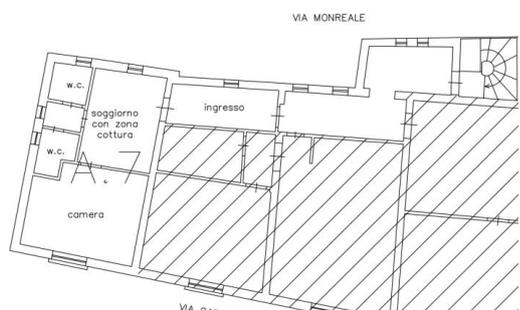
così come l'antistante disimpegno sia nel pavimento, che parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica colorata. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano con vetro camera, corredati di grate metalliche su via Dusmet; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura. L'immobile, dotato degli impianti di rito, di impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.



E' fornito di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 288,80 kWh/m² x anno.

A.7 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via Monreale n.8, piano primo

Ubicata a piano primo su via Monreale ed a secondo piano su via Cardinale



Dusmet, vi si accede dal vano scala in comune con altre unità con ingresso da via Monreale n.8, dalla porta alla fine del corridoio comune.

Consta di ingresso, soggiorno con zona cottura, camera da letto matrimoniale e

due w.c. con disimpegno comune, per una superficie utile complessiva pari a 36,90 m² circa.

L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti inclinati con travi in legno a vista. I servizi igienici, dotati dei sanitari di rito e da doccia, completa di



box, sono rifiniti così come nel disimpegno comune sia nel pavimento, che parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica colorata.



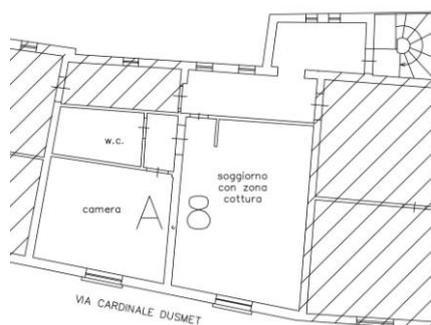
Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano con vetro camera; gli infissi interni sono porte in legno di buona fattura. L'immobile, dotato degli impianti di rito, di impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

E' fornito di attestato di prestazione energetica

presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 262,30 kWh/m² x anno.

A.8 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via Monreale n.8, piano primo

Ubicata a piano primo su via Monreale ed a secondo piano su via Cardinale Dusmet, vi si accede da un ingresso comune ad altre unità da via Monreale n.8 con accesso dalla seconda porta a destra del corridoio comune. Consta di soggiorno con zona



cottura, camera da letto matrimoniale, cucina e w.c. e disimpegno, per una superficie utile complessiva pari a 55,40 m² circa.



L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti inclinati con travi

in legno a vista.

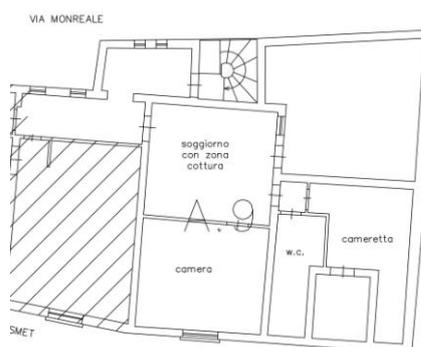
Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e da doccia, completa di box, è rifinito sia nel pavimento, che parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica colorata. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano e vetro camera; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura. L'immobile, dotato degli impianti di rito, di

impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

E' fornito di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 2762,30 kWh/m² x anno.

A.9 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via Monreale n.8, piano primo

Ubicata a piano primo su via Monreale ed a secondo piano su via Cardinale Dusmet, vi si accede dal corpo scala comune ad altre unità con ingresso dalla via Monreale n.8, ed è la prima unità a destra del corridoio comune. Consta di soggiorno con zona cottura, camera da letto matrimoniale, cameretta, w.c., disimpegno, un ampio terrazzo ed un terrazzino, per una superficie utile



complessiva pari a 62,00 m² circa.

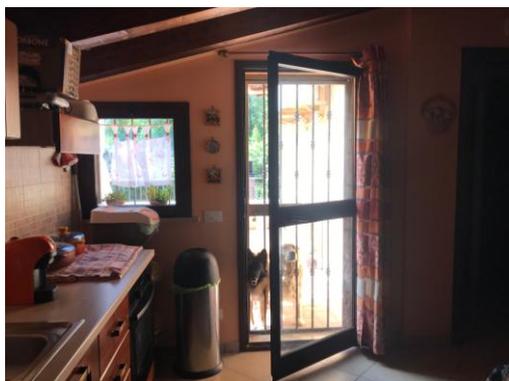
L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti inclinati con travi in legno a vista.

Il servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e da doccia, completa di box, è rifinito sia nel pavimento, che

parzialmente anche nelle pareti, con piastrelle in ceramica colorata. Anche nella zona cottura del vano soggiorno la parete è parzialmente rifinita con piastrelle in ceramica ad effetto mosaico. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio preverniciato di colore mogano



con vetro camera, corredati da grate negli infissi prospicienti il terrazzo; gli infissi interni sono, invece, porte in legno di buona fattura. L'immobile, dotato degli impianti di rito, di impianto di riscaldamento e illuminazione d'emergenza, versa



in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

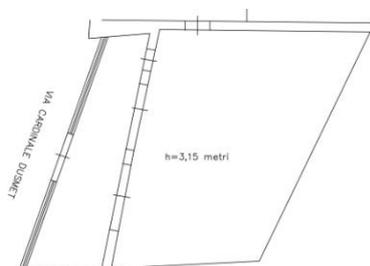
E' fornito di attestato di prestazione energetica presentato il 29.03.2014: è stata attribuita classe G con coefficiente di Prestazione Energetica Globale pari a 330,30

kWh/m² x anno.

B - Magazzino

Consta di un unico ambiente, ricavato sotto l'area esterna terrazzata del complesso, alla quale si accede direttamente dalla via Cardinale





Dusmet attraverso una piccola corte, ed ha un secondo accesso anche dall'area pertinenziale del complesso.

Il locale, di superficie utile pari a 66,50 m² circa ed altezza interna 3,15 metri, è rifinito con pavimentazione in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate. E' corredato di due ampie aperture con saracinesche metalliche sulla corte prospiciente via Cardinale Dusmet e due portoncini ed è dotato di impianto elettrico di rito. L'area esterna antistante il locale prospiciente via Dusmet, definita con la stessa pavimentazione del locale, è delimitata da muretto con recinzione metallica.

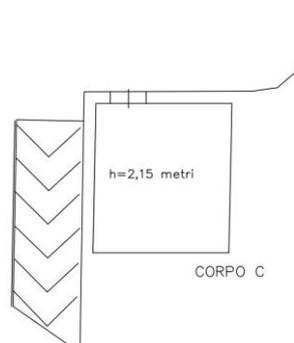


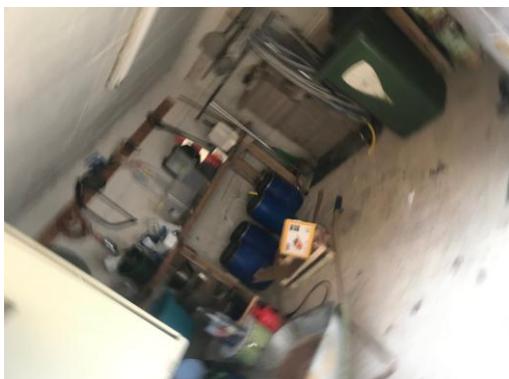
L'immobile non è soggetto all'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

C - Locale tecnico

Si tratta di un ambiente ricavato sotto l'area esterna terrazzata del complesso: ha superficie utile pari a 18,50 m² ed altezza interna pari a 2,15 metri.

Il locale, pavimentato con battuto cementizio e pareti allo stato grezzo, ha è dotato di un portoncino di accesso metallico e di impianto di illuminazione.



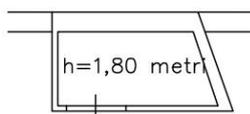


L'immobile non è soggetto all'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

D - Locale tecnico



Si tratta di un manufatto isolato posto a sud est del lotto, sul confine con via Monreale. E' realizzato con struttura in muratura a ridosso del muro di contenimento e copertura a falda inclinata rivestita con tegole, ha una superficie



utile pari a 3,40 m² circa ed altezza interna 1,80 metri. E'

definito allo stato grezzo, è dotato di impianto elettrico

ed all'interno sono allocati impianti afferenti alla riserva idrica a servizio della struttura.

L'immobile non è soggetto all'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Aree esterne pertinentziali

Le aree esterne di pertinenza del complesso edilizio sono interamente delimitare



da recinzione realizzata con muretti, molti rivestiti in pietra e soprastante recinzione metallica. Vi sono ampie zone pavimentate con pavimentazione in gres o con pietra locale a palladiana, fruibili per la ristorazione all'aperto,

dotate di illuminazione e sono realizzate in modo da consentire l'accesso anche a persone con ridotte capacità motorie. Le parti non pavimentate, prevalentemente ubicate a monte del lotto, sono a verde.

Le parti esterne del complesso versano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione ed uso: si evidenziano lievi ammaloramenti e degradi localizzati nei paramenti esterni dei prospetti e delle strutture murarie di contenimento.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare è attualmente così censito al Catasto Fabbricati di Monreale al foglio 12:

A.1 Ristorante a piano terra

particella 2148 subalterno 1, ubicazione via Dusmet n.9 piano terra, categoria

C/1, consistenza 239 m², superficie catastale 583 m², rendita 6.134,63 euro;

A.2 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via

Monreale n.2, a piano terra

particella 2148 subalterno 2, ubicazione via Monreale n.2 piano terra, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale 42 m², senza aree scoperte 39 m², rendita 185,92 euro;

A.3 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via

Monreale n.4, a piano terra

particella 2148 subalterno 3, ubicazione via Monreale n.4 piano terra, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale 47 m², senza aree scoperte 44 m², rendita 185,92 euro;

A.4 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via

Monreale n.6, a piano terra

particella 2148 subalterno 4, ubicazione via Monreale n.6 piano terra, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale 43 m², senza aree scoperte 40 m², rendita 185,92 euro;

A.5 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via

Monreale n.8, a piano terra

particella 2148 subalterno 5, ubicazione via Monreale n.8 piano terra, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 m², senza aree scoperte 51 m²,

rendita 185,92 euro;

A.6 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via
Monreale n.10, a piano terra

particella 2148 subalterno 6, ubicazione via Monreale n.10 piano terra, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale 80 m², senza aree scoperte 71 m², rendita 247,90 euro;

A.7 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via
Monreale n.8, piano primo

particella 2148 subalterno 7, ubicazione via Monreale n.8 piano primo, categoria A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale 38 m², senza aree scoperte 38 m², rendita 185,92 euro;

A.8 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via
Monreale n.8, piano primo

particella 2148 subalterno 8, ubicazione via Monreale n.8 piano primo, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63 m², senza aree scoperte 63 m², rendita 216,91 euro;

A.9 Unità immobiliare con destinazione casa - vacanza con accesso da via
Monreale n.8, piano primo

particella 2148 subalterno 9, ubicazione via Monreale n.8 piano primo, categoria A/2, consistenza 4 vani, superficie catastale 85 m², senza aree scoperte 76 m²,

rendita 247,90 euro;

B - Magazzino

Particella 1603 sub 1, ubicazione via Dusmet n.11 piano terra, categoria C/2, consistenza 67 m², superficie catastale 80 m², rendita 169,55 euro;

C - Locale tecnico

Non denunciato in catasto;

D - Locale tecnico

Non denunciato in catasto.

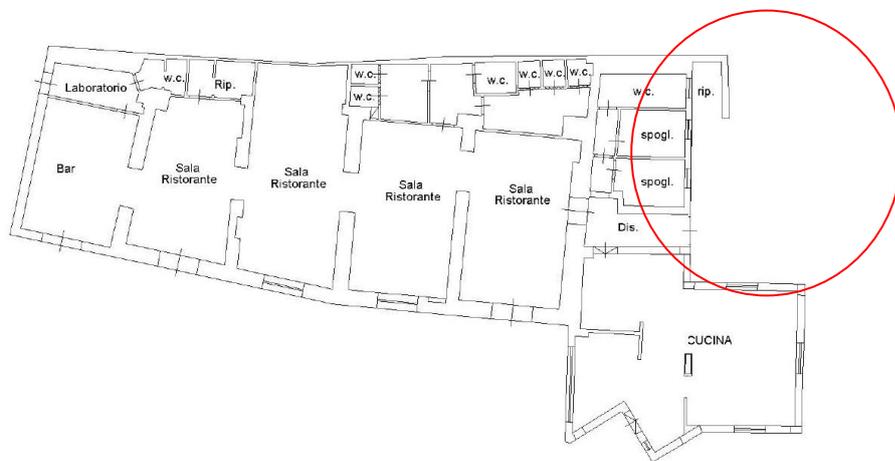
Inoltre, i beni comuni alle varie unità immobiliari del fabbricato principale - corpo A (corpo scala e area antistante su via Monreale) sono denunciati in catasto come beni comuni non censibili al foglio 12 particella 2148 subalterno 10, 11 e 12.

I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

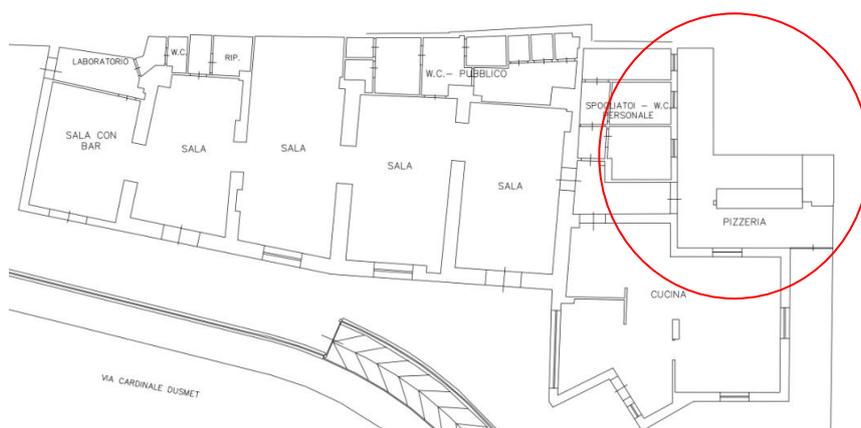
Il complesso nella configurazione attuale non è conforme né ai dati catastali, né alle planimetrie catastali. In particolare:

- nel ristorante a piano terra, individuato come unità immobiliare A.1, censita al foglio 12 particella 2148 subalterno 1, una porzione dell'originaria area scoperta di pertinenza esclusiva è stata chiusa e

trasformata in pizzeria, variazione che non è stata dichiarata in catasto: di conseguenza lo stato di fatto non è conforme nè ai dati catastali (consistenza, superficie catastale e rendita), né alla planimetria catastale. Sotto sono riportate la planimetria catastale e la planimetria raffigurante lo stato di fatto:

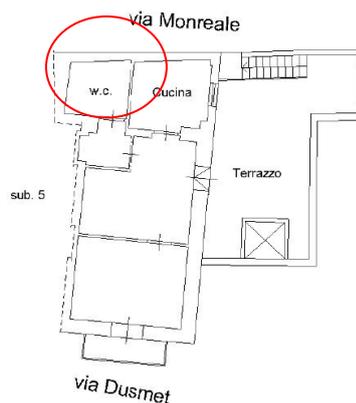


PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- nella planimetria catastale dell'unità immobiliare A.6, censita al foglio 12 particella 2148 subalterno 6, non è riportata la finestra del w.c.:

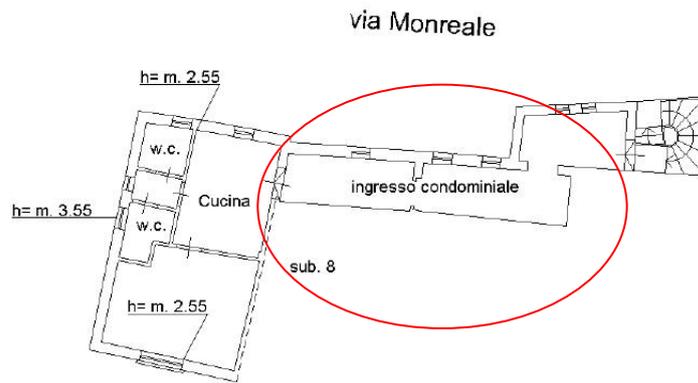


PLANIMETRIA CATASTALE

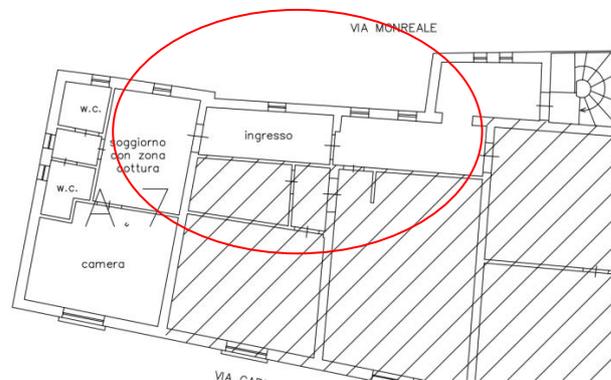


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- nell'unità immobiliare A.7, censita al foglio 12 particella 2148 subalterno 7, è stata accorpata una porzione dell'originario ingresso condominiale, variazione che non è stata dichiarata in catasto: di conseguenza lo stato di fatto non è conforme nè ai dati catastali (consistenza, superficie catastale e rendita), né alla planimetria catastale.

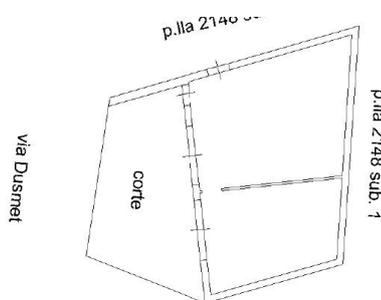


PLANIMETRIA CATASTALE

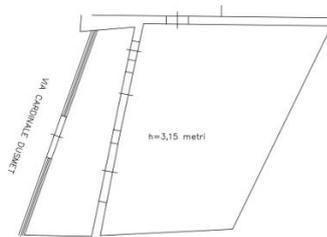


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- lo stato di fatto del magazzino, denominato nella presente relazione come corpo B, è rappresentato con una sagoma dell'area pertinenziale differente rispetto allo stato di fatto, oltre a differenze di distribuzione interna:



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- i locali tecnici, già denominati come corpi C e D, non sono stati denunciati in catasto.

Alla luce della situazione urbanistica, rappresentata nel successivo paragrafo 5, una volta demoliti ampliamenti e manufatti abusivi e non regolarizzabili e regolarizzate le difformità riscontrate sanabili, occorre denunciare le variazioni catastali degli immobili nella configurazione regolarizzata od effettiva, avvalendosi di un tecnico abilitato, il cui costo si stima pari a 1.800,00 euro circa. Il complesso è stato realizzato sulle originarie particelle 272, 273, 274, 756, 1928 e 1929 del foglio 12 del catasto terreni di Monreale, modificate con tipo mappale n. 14979 del 31.03.1998 e successiva variazione n. 420996 del 10.08.2010, per dare vita, tra l'altro, alle particelle 273 e 1603 del catasto fabbricati.

4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dalle certificazioni notarili agli atti della procedura, risulta che il complesso edilizio, allora individuato al catasto fabbricati di Monreale al foglio 12 particella 273 sub 3, 4, 8 e particella 1929 (divenuti l'attuale particella 2148 sub 1 a seguito di variazione del 13.08.2010 n. 37697 per variazione di toponomastica, variazione per modifica identificativo, fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e variazione di destinazione da abitazione ed ufficio a

negozio), particella 273 sub 9 e 10 (divenuti le attuali particella 2148 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 a seguito di variazione del 13.08.2010 n. 37703 per variazione di toponomastica, variazione per modifica identificativo, fusione e ampliamento), particella 1603 (divenuta l'attuale particella 1603 sub 1 a seguito di variazione del 19.08.2010 n. 37693 per variazione di toponomastica, errata rappresentazione grafica e variazione di destinazione da box a magazzino) ed al catasto terreni al foglio 12 particelle 273 e 1929 (divenuti l'attuale particella 2148 a seguito di variazione del 10.08.2010 n. 420996), appartiene alla società debitrice nell'intera piena proprietà in virtù dei seguenti titoli:

- la quota di 2/4 della piena proprietà con atto di acquisto del 09.07.2010 in notaio Giacomo Sanfilippo, trascritto il 22.07.2010 ai nn. 42446/28356, in potere dai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] A questi ultimi erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita del 13.03.2008 in notaio Margherita Frosina, trascritto il 21.03.2008 ai nn. 16126/10528 in potere dai sigg.ri [REDACTED]

- la quota di 2/4 della piena proprietà con atto di acquisto del 13.07.2010 in notaio Maria Sanfilippo, trascritto il 22.07.2010 ai nn. 42454/28360 in potere dai sigg.ri [REDACTED]

Ai sigg.ri [REDACTED] beni sono pervenuti nell'intera piena proprietà dei beni (allora individuati al foglio 12 particella 273 sub 3, 4, 8, 9 e 10 e particella 1929 e 1603) con atto di compravendita del 06.04.2006 in notaio Margherita Frosina, trascritto il 14.04.2006 ai nn. 24390/12260 in potere dai

sigg.ri [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED]

- la quota di 1/8 del bene individuato al foglio 12 particella 1603, già 274, è pervenuta per successione devoluta ex legge in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 24.05.1970, certificato di denuncia trascritto il 04.08.1971 ai nn. 27096/21014;
- la quota di 3/8 del bene individuato al foglio 12 particella 1603, già 274, e la quota di 1/2 dei beni allora individuati al catasto fabbricati di Monreale foglio 12 particella 273 sub 3, 4, 8, 9 e 10 e particella 1929 sono pervenute per successione in morte della sig.ra [REDACTED] deceduta il 22.10.1997, denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Palermo in data 26.11.1997 n. 25/4644 e successione integrativa il 17.04.1998 al n. 45 vol. 4698, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 08.08.2019 ai nn. 36970/28481: l'accettazione fa riferimento all'atto di compravendita del 06.04.2006 in notaio Margherita Frosina, trascritto il 14.04.2006 ai nn. 24390/12260. Non è stata rinvenuta la trascrizione delle successioni anzi menzionate;

Al sig. [REDACTED]

- la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni allora individuati al catasto fabbricati di Monreale al foglio 12 particella 273 sub 3, 4, 8, 9 e 10 e particella 1929 è pervenuta per atto di compravendita del 16.05.2000 in notaio Fabio Capaccioni in potere dalla sig.ra [REDACTED] trascritto il 10.06.2000 ai nn. 21713/15814.
- la quota di 1/2 della piena proprietà del bene allora individuato al catasto

fabbricati di Monreale al foglio 12 particella 1603 per atto di compravendita del 08.04.2000 in notaio Fabio Capaccioni in potere dalla sig.ra [REDACTED], trascritto il 15.05.2000 ai nn. 23125/14881.

Alla sig.ra [REDACTED] sono pervenuti:

- la quota di 1/8 del bene individuato al catasto terreni di Monreale al foglio 12 particella 1603 ex 274 (passata all'urbano mantenendo lo stesso numero con tipo mappale del 20.01.1987 n.687) per successione devoluta ex legge in morte del sig. [REDACTED], deceduto il 24.05.1970, già menzionata;
- la quota di 3/8 del bene individuato al catasto terreni di Monreale al foglio 12 particella 1603 ex 274 ed 1/2 dei beni individuati al catasto fabbricati di Monreale al foglio 12 particella 273 sub 3, 4, 8, 9 e 10 e particella 1929 per successione in morte della sig.ra [REDACTED] deceduta il 22.10.1997, denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Palermo in data 26.11.1997 n. 25/4644 e successione integrativa il 17.04.1998 al n. 45 vol. 4698, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 08.08.2019 ai nn. 36971/28482: l'accettazione fa riferimento all'atto di compravendita del 16.05.2000 in notaio Margherita Frosina, trascritto il 10.06.2000 ai nn. 21713/15814. Non è stata rinvenuta la trascrizione delle successioni anzi menzionate.

Alla sig.ra [REDACTED]

- l'intera piena proprietà dei beni allora individuati al catasto fabbricati di Monreale al foglio 12 particella 273 sub 3, 4, 8, 9 e 10 e particella 1929:
 - o 1/4 per successione devoluta ex lege dal padre sig. [REDACTED]

██████████, deceduto il 18.02.1946, denuncia successione n. 58 volume n. 119 ufficio del Registro di Monreale, trascritta il 14.09.1946 ai nn. 18893/17145, e denuncia successione n. 58 volume n. 119 ufficio del Registro di Monreale, trascritta il 27.12.1956 ai nn. 31931/28029;

- 1/12 per atto di compravendita del 19.02.1971 in notaio Giorgio Zalapì, trascritto il 12.03.1971 ai nn. 9089/7044, in potere dalle sig.re ██████████ (n. 07.08.1936) e ██████████ gli immobili allora individuati al foglio 12 particella 273 sub 1, 2, 3, 4, 6 e 7 (i sub 1 e 2 sono divenuti sub 8 con variazione del 09.04.1998 n. H00918 per fusione, ampliamento, variazione toponomastica e variazione da abitazione ad ufficio, con successiva variazione del 13.08.2010 n. 37703 i sub 3 e 4, unitamente ad altre particelle, sono divenuti la particella 2148 sub 1 con variazione del 13.08.2010 n. 37697 per variazione di toponomastica, modifica identificativo, fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e variazione di destinazione ed uso, i sub 6 e 7 sono divenuti sub 9 con variazione del 09.04.1998 n. H00919 per divisione, fusione, ampliamento e variazione toponomastica);
- per 1/6 per successione della sorella ██████████ deceduta il 30.10.1990, devoluta in forza di testamento pubblico registrato il 10.01.1991 al n. 465, il cui certificato di denuncia di trascrizione è stato trascritto il 18.07.1994 ai nn. 27871/20310. L'accettazione

di eredità non è stata mai trascritta;

- 1/2 in morte di [REDACTED] deceduta il 08.02.1993, la cui denuncia non risulta sia stata mai trascrizione;
- la quota di 3/4 del terreno al foglio 12 mappale 1603 per 1/4 per successione dal padre sig. [REDACTED] per 1/8 per successione della sorella [REDACTED] deceduta il 30.10.1990, per 3/8 in morte di [REDACTED], deceduta il 08.02.1993, trascrizione non trascritta.

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Destinazione urbanistica

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monreale in data 23.06.2021 (in allegato alla presente), secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Monreale adottato con Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n. 189 e del 18.05.1978 n. 149, con modifiche e prescrizioni di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n. 213m e visto il Regolamento Edilizio Comunale Adottato con la deliberazione n. 44 del 29.02.1980 e approvato dall'Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto n. 150 del 27.05.1980, il lotto sul quale insiste il complesso edilizio, individuato dalle particelle 1603 e 2148 del foglio 12 del catasto terreni di Monreale, ricade in Zona Boschiva, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, normata dall'articolo 21 delle Norme di Attuazione del PRG ed è soggetta ai seguenti:

- vincoli idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923;
- area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali ed Ambientali.

Inoltre la particella 2148 è interessata dalla fascia di rispetto al pozzo “C”.

Nel certificato è specificato che la cartografia dello strumento urbanistico vigente non è coerente con la Carta Forestale Regionale redatta ai sensi del Decreto Legislativo 227/2001 e Legge Regionale 16/96, approvato con D.P. Regione Sicilia del 10.04.2012.

5.2 Titoli edilizi e conformità urbanistica

Il fabbricato principale, oggi individuato dalla particella 2148, è stato realizzato nell'impianto originario in epoca antecedente al 1967, mentre il magazzino – corpo B, individuato in catasto dalla particella 1603 sub 1, è stato realizzato abusivamente e poi oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (istanza protocollo n. 2012/24.04.1986), definito con concessione in sanatoria n.8 del 15.01.2004. L'intero complesso edilizio, poi, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con concessione edilizia n. 22 del 18.02.2008 e successiva autorizzazione in variante n. 118 del 03.06.2010. Infine è stato dichiarato agibile dal Comune di Monreale con certificato n. 80 del 03.09.2010.

5.3 Conformità urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

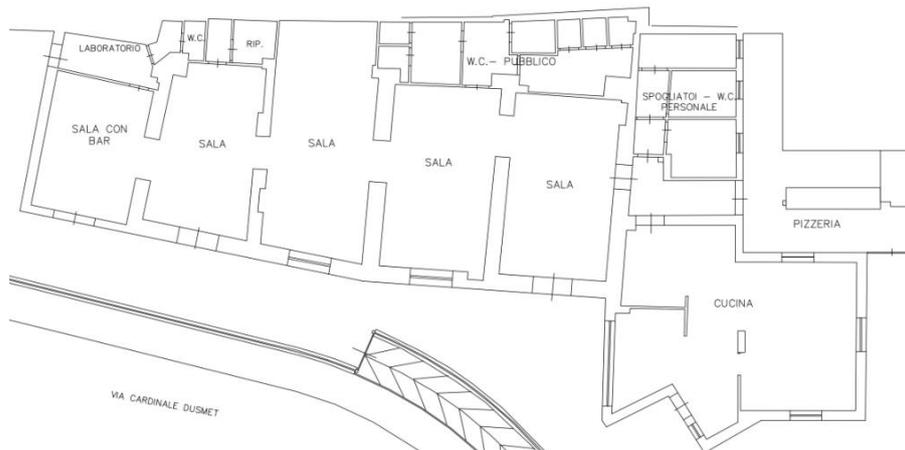
Il complesso oggetto di stima nella consistenza attuale non è conforme

urbanisticamente. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla autorizzazione in variante n. 118 del 03.06.2010, risulta che sono state realizzate le seguenti opere in assenza di titolo:

- è stato ampliato il locale ristorante realizzando il locale pizzeria: è stata chiusa una porzione dell'area libera con struttura in legno/ metallo e plexiglass ed infissi in alluminio, all'interno della quale sono stati realizzati impianti, un forno in muratura ed un bancone per la preparazione, con conseguente mutamento di destinazione d'uso dell'area in locale pizzeria. Sotto sono riportati il progetto autorizzato e la planimetria con evidenziati gli ampliamenti:

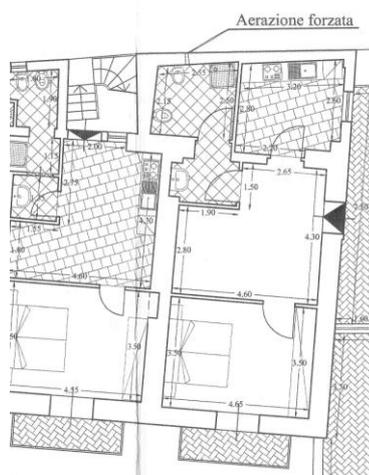


PROGETTO AUTORIZZATO

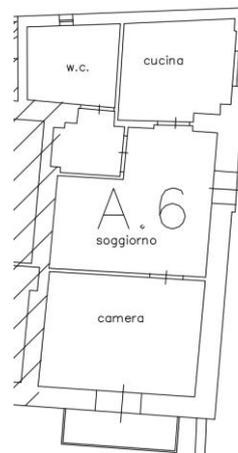


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- nell'unità immobiliare A.6, censita al foglio 12 particella 2148 subalterno 6, è stata modificata l'apertura del w.c., come sotto evidenziato:

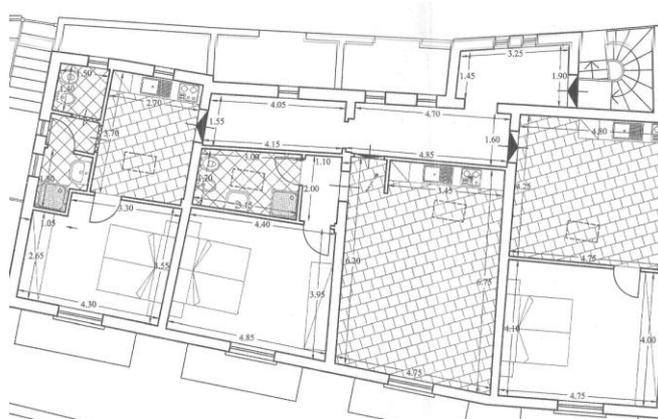


PROGETTO AUTORIZZATO

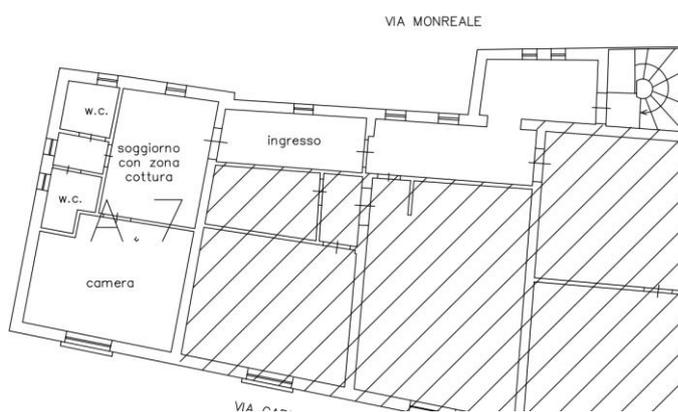


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- nell'unità immobiliare A.7, censita al foglio 12 particella 2148 subalterno 7, è stata accorpata una porzione dell'originario ingresso condominiale, come sotto evidenziato:

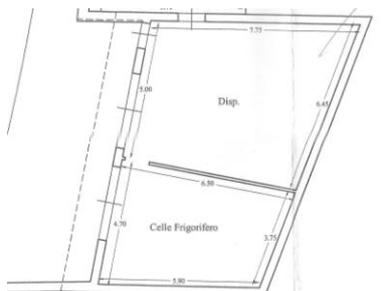


PROGETTO AUTORIZZATO

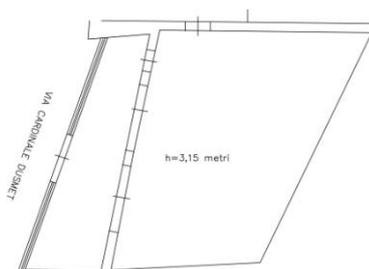


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- nel magazzino - corpo B, non è presente il tramezzo interno e l'area esterna antistante è stata chiusa con muretto e recinzione, come sotto evidenziato:



PROGETTO AUTORIZZATO



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- sono stati realizzati i locali tecnici, già denominati come corpi C e D.

Dalle informazioni assunte presso gli Uffici Comunali, non risultano emesse ordinanze di demolizione per i fabbricati abusivi.

La realizzazione del locale pizzeria, con la collocazione di strutture stabili ed impianti e conseguente mutamento della destinazione d'uso, non può essere regolarizzata ai sensi degli articoli 36 o 37 del D.P.R. 380/2011, perché si tratta di ampliamento non conforme allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Monreale, secondo il quale l'area ricade in Zona Boschiva, con vincolo di inedificabilità assoluta, oltre che in area sottoposta a vincolo paesaggistico (ai

sensi del D.Lgs. 42/2001 articolo 146 comma 4 non possono essere rilasciate autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria per ampliamenti). Per le stesse motivazioni, neanche i due locali tecnici, individuati come corpo C e D, realizzati abusivamente, possono essere regolarizzati ai sensi dell'articolo 36 o 37 del D.P.R. 380/2011. Queste opere non possono essere regolarizzate neanche avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85 o dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2011, in quanto non ne ricorrono i presupposti: sono stati realizzati successivamente al 31.03.2003, termine imposto dall'ultima Legge di condono edilizio Legge 326/2003. Quindi il locale pizzeria ed i due locali tecnici individuati come corpi C e D devono essere demoliti.

La modifica di prospetto nell'unità immobiliare A.6 può essere regolarizzate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, previo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e del Genio Civile.

La realizzazione della recinzione nell'area pertinenziale del magazzino - corpo B, l'accorpamento di una porzione dell'originario ingresso condominiale all'unità immobiliare A.7 e la modifica interna eseguita nel magazzino - corpo B, possono essere regolarizzate mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva ai sensi dell'articolo 4 comma 6 della Legge Regionale n. 23 del 06.08.2021, previa acquisizione di nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali per la realizzazione della recinzione.

Una volta demoliti i fabbricati abusivi e regolarizzati gli interventi eseguiti, occorre presentare Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 3

comma 1 lettera i) del Decreto legislativo n. 222/2016. I costi per la regolarizzazione dell'immobile, costituiti da oneri tecnici, oneri comunali e sanzioni, si stimano complessivamente pari a 9.500,00 euro circa. I costi per la demolizione dei corpi abusivi non sanabili e della struttura abusiva adibita a pizzeria, invece, comprensivi dello spostamento degli impianti ivi allocati, si stimano complessivamente pari a 6.000,00 euro circa.

6. STATO DI POSSESSO

6.1 Stato di possesso

L'intera struttura alla data del sopralluogo era nella disponibilità della società [REDACTED] in virtù del contratto di affitto di azienda del 31.03.2014 in notaio Maria Gabriella Cannistraro, registrato a Palermo il 15.04.2014 al n. 4298/1T.

Il canone pattuito a corpo per la struttura ricettiva, comprensiva di arredi e attrezzature, a partire dal 01.04.2017 è pari a 60.000,00 euro/anno.

6.2. Congruità del canone corrisposto dalla [REDACTED]

s.r.l.

Il contratto di affitto di azienda del 31.03.2014 in notaio Maria Gabriella Cannistraro, registrato a Palermo il 15.04.2014 al n. 4298/1T tra la società debitrice e la società [REDACTED] ha per oggetto della locazione la struttura ricettiva, comprensiva di arredi e attrezzature per l'attività ristorativa, con l'obbligo di subentrare anche nei contratti di lavori dei

dipendenti. Il corrispettivo annuo a partire dal 01.04.2017 è pari a 60.000,00 euro, oltre iva.

Il canone concordato per il contratto d'affitto d'azienda è funzione della consistenza e qualità dell'immobile dove si esercita l'attività e quindi del suo valore commerciale (e locativo), del valore delle attrezzature, ma soprattutto della capacità reddituale dell'azienda alla data della pattuizione. Di conseguenza, non è possibile scorporare dal canone concordato nel contratto di affitto di azienda un valore da attribuire al solo immobile, comparabile al valore locativo, se non a seguito di una valutazione finanziaria - patrimoniale dell'azienda stessa.

Lo scrivente ha comunque stimato il canone di locazione del solo immobile in regime di libero mercato.

6.2.1 Canone di locazione in regime di libera contrattazione

Vista la destinazione d'uso dell'immobile e l'assenza di un mercato immobiliare di riferimento relativo ad immobili analoghi in locazione, si determina il valore locativo dell'immobile quale più probabile prezzo d'uso ricavabile dall'immobile sulla scorta della remunerazione del suo valore di mercato. Quindi si calcola il canone di locazione annuo sulla base del più probabile valore venale attuale, attribuendo ad esso una remuneratività pari al 5,65%: questo tasso di capitalizzazione è stato determinato sulla base dell'interesse garantito per investimenti finanziari di elevata sicurezza, maggiorandolo di un'aliquota per tenere conto del rischio insito nell'investimento in una attività alberghiera.

Sulla scorta del più probabile valore di mercato dell'immobile, stimato nel

successivo paragrafo 11.2 al netto della riduzione del 10% applicato per le vendite forzate pari a 927.573,53 euro, si determina un valore locativo annuo dell'immobile in regime di libera contrattazione pari a:

927.573,53 euro x 0,0565 = 58.200,69 euro

Che si arrotonda a 58.000,00 euro.

Si evidenzia, in ultimo, che poiché il complesso turistico – ricettivo non è conforme urbanisticamente, non potrebbe essere locato in via ordinaria essendo la conformità urbanistica un requisito basilare per l'utilizzazione di un immobile ad uso non residenziale.

6.2.2 Congruità canone

Alla luce di quanto sopra riportato sul contratto di affitto di azienda, lo scrivente in questa sede può soltanto affermare che il corrispettivo pattuito per l'anno corrente nel contratto di affitto di azienda del 31.03.2014, pari a 60.000,00 euro/anno oltre iva, non è inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato del solo complesso immobiliare, stimato pari a 58.000,00 euro/anno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la demolizione dei corpi e ampliamenti abusivi non regolarizzabili e la regolarizzazione delle ulteriori difformità riscontrate, presentando istanza

ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva ai sensi dell'articolo 4 comma 6 della Legge Regionale n. 23 del 06.08.2021 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera i) del Decreto legislativo n. 222/2016, come dettagliatamente riportato nel paragrafo 5.3;

- la regolarizzazione catastale degli immobili denunciando le variazioni apportate agli immobili regolarizzabili amministrativamente, avvalendosi di un tecnico abilitato, come dettagliatamente riportato nel paragrafo 3.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle certificazioni notarili sostitutive redatte dal notaio Antonio Trotta agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie al 16.04.2021 effettuato dallo scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- domanda giudiziale n. 49123/35941 del 31.12.1999 di divisione giudiziale, cancellata totalmente il 27.07.2000 n. 30633/3345;
- iscrizione n. 24392/9122 del 14.04.2006 cancellata con comunicazione n. 1371 del 11.04.2008, eseguita il 15.04.2008;
- iscrizione n. 16127/3389 del 21.03.2008 di ipoteca volontaria a seguito dell'atto del 13.03.2008 in notaio Margherita Frosina a favore del [redacted] sede di Palermo contro sigg. [redacted]

[redacted] gravante sui beni pignorati;

- trascrizione n. 14603/10966 del 10.04.2019 del verbale di pignoramento del 25.03.2019 del Tribunale di Palermo rep. 1736/2019 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Monreale (pignoramento che ha dato origine alla presente procedura).

8. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non insiste su suolo demaniale.

9. EVENTUALI ALTRI PESI

Dal titolo di proprietà, dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario, dalla certificazione urbanistica e dalla documentazione catastale, non risultano ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla documentazioni in atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al la 16.10.2021, non risultano altri procedimenti in corso che interessano l'immobile in questione.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima del compendio pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato.

Nel caso particolare dove il bene è costituito da una struttura turistico - ricettiva in esercizio, si attribuisce allo stesso la classificazione di "bene strumentale" (differente dal semplice bene immobiliare) e, pertanto, se ne determinerà il valore in funzione del reddito che si stima esso sia in grado di produrre.

Non si può fare ricorso al criterio sintetico, ossia determinare il valore del bene sulla scorta dei valori di vendita di beni equivalenti, sia per la mancanza di immobili simili in zona e, quindi, di eventuali contrattazioni dalle quali potere dedurre il valore del bene in oggetto per confronto, sia anche per la natura stessa del bene, il cui valore venale è determinato non solo dal bene inteso come immobile, ma dal reddito che può produrre. Allo stesso modo, non si ritiene applicabile il criterio della ricostruzione, che determinerebbe solo il costo di ricostruzione senza tenere conto che per il fatto stesso che la struttura ricettiva è attiva ha un valore supplementare, legato appunto al fatto che è funzionante.

Il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito netto è fondato sulla determinazione del reddito netto dell'investimento e sulla successiva capitalizzazione mediante un adeguato tasso di interesse da determinare in base alle condizioni di mercato e del bene di interesse.

La determinazione del reddito netto è stata effettuata stimando gli introiti

ricavabili dalle tre distinte attività relative all'utilizzo del ristorante, del bar e della struttura ricettiva. Non si è tenuto conto del reddito ricavabile dalla pizzeria perché, come detto in precedenza, si tratta di una porzione del locale abusiva da rimuovere.

La scelta del tasso di interesse, sicuramente critica, è riconducibile al tasso di redditività che si aspetterebbe un ipotetico investitore da un bene strumentale in fase di inizio di attività con le conseguenti difficoltà di inserimento nel mercato turistico, ma con la certezza di determinati flussi di clientela. Il tasso di capitalizzazione è stato, quindi, determinato sulla base dell'interesse garantito per investimenti finanziari di elevata sicurezza, maggiorandolo di un'aliquota per tenere conto del rischio insito nell'investimento in una attività alberghiera.

Al più probabile valore di mercato della struttura determinato, relativo ad un immobile in condizioni standard, ossia conforme sotto il profilo edilizio – catastale ed in buone condizioni di manutenzione ed uso, sono state apportate delle correzioni per adeguarlo alle particolari condizioni in cui versa l'immobile oggetto di stima. In ultimo, il valore ottenuto è stato ridotto del 10%, come da specifico mandato, per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

11.2 Stima del lotto

11.2.1 Individuazione del reddito netto annuo ricavabile dalla struttura

Il reddito netto annuo è stata determinato sulla scorta degli introiti lordi ricavabili dalle tre distinte attività relative all'utilizzo del ristorante, del bar e della struttura ricettiva, detratte le spese stimate (costo di produzione, ossia materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, utenze, personale, ammortamento della struttura e delle attrezzature ed oneri vari di gestione), e le imposte (IRES e IRAP).

Sulla scorta della consistenza dell'immobile, del contesto in cui si trova la struttura, del fatturato dichiarato dalla società debitrice nel contratto di affitto di azienda del 31.03.2014 a favore della società [REDACTED] ed informazioni assunte da bilanci di strutture analoghe, i ricavati annui della struttura sono stati stimati complessivamente pari a 315.655,00 euro, distribuiti come sotto riportato.

Ricavato attività ristorante

Nel calcolare il reddito proveniente dall'attività di ristorazione si considera che la struttura si trova in una località a breve distanza di Palermo, favorita nel periodo estivo da un clima mite, oltre che essere una possibile meta di gite fuori porta nei fine settimana o nei periodi di festività o località per festeggiare ricorrenze.

Ai fini della stima sono stati considerati:

- un periodo di chiusura dell'attività di 30 giorni/anno;
- alta stagione i mesi di luglio ed agosto e le festività da calendari;
- una percentuale media di occupazione del 30% nel periodo di bassa stagione (equivalente ai numeri dei giorni di fine settimana nel periodo di

bassa stagione);

- la capienza del locale, differente tra esterno ed interno;

determinando i seguenti valori:

	n. servizi medio	Costo medio	Giorni/anno	totale
Alta stagione	100	25,00 euro	45	112.500,00 euro
Bassa stagione	70	25,00 euro	85	148.750,00 euro

per un ricavato totale annuo pari a 261.205,00 euro;

Ricavato attività bar

Nel calcolare il reddito proveniente dal bar occorre prendere in considerazione che il bar si trova nella strada principale di San Martino delle Scale, a circa cento metri dall'Abbazia Beneventina, per cui possibili avventori sono, oltre agli ospiti delle case vacanze e del ristorante, i villeggianti abituali della zona, nonché persone di passaggio (turisti, studiosi, ...).

Analogamente a quanto fatto per l'attività del ristorante, ai fini della stima sono stati considerati:

- un periodo di chiusura dell'attività di 30 giorni/anno;
- alta stagione i mesi di luglio ed agosto e le festività da calendari;
- una percentuale media di occupazione del 30% nel periodo di bassa stagione (equivalente ai numeri dei giorni di fine settimana nel periodo di bassa stagione);

determinando i seguenti valori:

	n. servizi medio	Costo medio	Giorni/anno	totale
Alta stagione	50	3,00 euro	45	6.750,00 euro
Bassa stagione	25	3,00 euro	85	6.375,00 euro

per un ricavato totale annuo pari a 13.125,00 euro;

Ricavato attività ricettiva

Sulla scorta delle considerazioni già fatte per le altre attività, il reddito determinabile dalla struttura ricettiva è stato stimato in base al numero degli appartamenti, il costo medio di immobili analoghi e la stima sul riempimento degli alloggi in alta e bassa stagione.

In particolare sono stati considerati:

- un periodo di chiusura dell'attività di 60 giorni/anno;
- alta stagione i mesi di luglio ed agosto e le festività da calendari;
- una percentuale media di occupazione del 90% nel periodo di alta stagione;
- una percentuale media di occupazione del 30% nel periodo di bassa stagione (equivalente ai numeri dei giorni di fine settimana nel periodo di bassa stagione);

determinando i seguenti valori:

	n. appartamenti	percentuale occupazione	giorni	prezzo camera	totali
alta stagione	8	0,9	45	60,00 euro	19 440,00 euro

bassa stagione	8	0,3	260	35,00 euro	21 840,00 euro
----------------	---	-----	-----	------------	----------------

per un ricavato totale annuo relativo all'attività ricettiva stimato pari a 41.280,00 euro.

Il reddito netto è stato determinato detraendo al reddito lordo, dato dalla differenza tra ricavato e spese, le tasse stimate.

Le spese considerate sono il costo di produzione, ossia materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, utenze, personale (salari, stipendi, oneri sociali e trattamento fine lavoro), ammortamento della struttura e delle attrezzature ed oneri vari di gestione. Sono state stimate forfettariamente pari al 75% del fatturato sulla base di indicazioni attinte presso enti preposti allo sviluppo turistico e bibliografia. I costi di produzione sono stati stimati complessivamente pari a 236.741,25 euro.

Le imposte considerate sono IRES e IRAP, complessivamente stimate pari al 28,00 % circa del reddito lordo.

Il reddito netto annuo si stima, quindi, pari a:

$$315.655,00 \text{ euro} - ((236.741,25 + (315.655,00 - 236.741,25) \times 0,29) \text{ euro} = 56.817,90 \text{ euro}$$

11.2.2 Individuazione del valore di mercato del bene

Per la capitalizzazione del reddito netto è stato utilizzato un tasso di capitalizzazione determinato sulla base dell'interesse garantito per investimenti finanziari di elevata sicurezza, maggiorato di un'aliquota per tenere conto del rischio insito nell'investimento in una attività turistico – ricettiva. A tal proposito

giova sottolineare il contesto di San Martino delle Scale in cui si trova la struttura, zona di villeggiatura un tempo in auge, meritevole di apprezzamento per la bellezza paesaggistica, per il clima mite nel periodo estivo, nonché per la presenza della cinquecentesca Basilica Abbaziale con annesso Monastero, oggi sede anche di un'Accademia con annesso laboratorio di restauro, ma non inserita nelle attività di promozione turistica e caratterizzata dalla penuria di strutture ricettive. Si è, quindi, adottato un tasso di capitalizzazione pari al 5,65%.

Capitalizzando il reddito netto precedentemente stimato al tasso adottato, il più probabile valore di mercato della struttura turistico - ricettiva risulta pari a:

$$56.817,90 \text{ euro} : 0,0565 = 1.005.626,55 \text{ euro}$$

A detto valore, riferito ad un immobile in condizione di ordinarietà e regolarità urbanistica ed amministrativa, si detraggono i costi per riportarlo in condizioni di ordinarietà, ossia:

- i costi per la regolarizzazione catastale, già stimati nel paragrafo 3 pari a 1.800,00 euro circa;
- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia, già stimati nel paragrafo 5.2 complessivamente pari a 15.500,00 euro circa;
- i costi per eliminare gli ammaloramenti delle parti esterne, stimati forfettariamente pari a 25.000,00 euro.

Quindi il più probabile valore venale di mercato dell'immobile si stima pari a :

$$1.005.626,55 \text{ euro} - (1.800,00 + 15.500,00 + 25.000,00) \text{ euro} = 963.326,55 \text{ euro}$$

Infine, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto bene pignorato, senza

garanzie, si applica un deprezzamento del 10%, per cui il valore del bene pignorato diviene pari a:

963.326,55 euro x 0,90=

866.993,89 euro

che si arrotonda a

867.000,00 euro

12.SHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO Intera iena proprietà del complesso edilizio a destinazione turistico- ricettiva ubicato a San Martino delle Scale, frazione di Monreale, con accesso da via Dusmet n.9 e da via Monreale nn.2-10, realizzato su un'area di superficie catastale pari a 1.938 m², composto da un fabbricato principale, suddiviso in un ristorante – bar –pizzeria ed otto unità immobiliari con destinazione casa – vacanza per una superficie utile complessiva pari a 664,40 m² circa e superficie lorda pari a 876,00 m² circa, due magazzini di superficie utile complessiva pari a 85,00 m² circa e un piccolo corpo accessorio, oltre aree esterne pertinenziali in parte pavimentate ed in parte a verde.

Individuato al catasto fabbricati di Monreale al foglio 12 particella 2148 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e foglio 12 particella 1603 sub 1. Lo stato dei luoghi non è conforme alla rappresentazione catastale: in alcune unità immobiliari sono state apportate variazioni non dichiarate all'Agenzia delle Entrate.

Confina nell'intero a nord con via Cardinale Dusmet e proprietà [REDACTED] [REDACTED] (particella 1928), a est con via Monreale, a sud ed ovest con proprietà [REDACTED] (particelle 439 e 275).

E' costituito da un fabbricato principale realizzato nell'impianto originario in

epoca antecedente al 1967 e un magazzino realizzato abusivamente e successivamente regolarizzato con concessione in sanatoria n.8 del 15.01.2004: per la ristrutturazione di detti immobili è stata rilasciata la concessione edilizia n. 22 del 18.02.2008 e successiva autorizzazione in variante n. 118 del 03.06.2010 e sono stati dichiarati agibili dal Comune di Monreale con certificato n. 80 del 03.09.2010. Il complesso non è conforme urbanisticamente in quanto sono presenti interventi di ampliamento, variazioni di prospetto e modifiche interne eseguite in assenza di titolo: solo gli interventi relativi alle variazioni di prospetto e modifiche interne sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva ai sensi dell'articolo 4 comma 6 della Legge Regionale n. 23 del 06.08.2021 e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera i) del Decreto legislativo n. 222/2016. Sono altresì presenti due locali tecnici realizzati in assenza di titolo, non regolarizzabili.

PREZZO BASE

867.000,00 euro.

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

- Allegato 1 Documentazione catastale, energetica, planimetrie stato di fatto e titolo di proprietà: le visure catastali attuali e storiche, l'elaborato planimetrico presentato il 13.08.2010, lo stralcio del foglio di mappa catastale. le planimetrie catastali, la visure storiche delle particelle 272, 273, 274, 756, 1603 1928, 1929 e 2148 del foglio 12 del catasto terreni e delle particelle 273 sub 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10 e 1929 del foglio 12 del

catasto fabbricati, le planimetrie raffiguranti lo stato attuale del complesso immobiliare, una fotografia satellitare con l'ubicazione, la sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale, le planimetrie degli immobili non conformi catastalmente, le visure effettuate al Catasto Energetico Siciliano, i titoli di proprietà ed il contratto di affitto di azienda del 31.03.2014 a favore della società ██████████

- Allegato 2 Documentazione urbanistica: la concessione in sanatoria n.8 del 15.01.2004, la concessione edilizia n. 22 del 18.02.2008, l'autorizzazione in variante n. 118 del 03.06.2010 con relazione e stralcio del progetto allegato, il certificato di agibilità n. 80 del 03.09.2010, le planimetrie raffiguranti le difformità edilizie del locale ristorante – A.1 e delle unità immobiliari A.6 ed A.7 e il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 23.06.2021;
- Allegato 3 Certificazioni impiantistica;
- Allegato 4 Aggiornamento delle visure ipotecarie: visure ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate dal 11.04.2019 al 16.10.2021;
- Allegato 5 Documentazione fotografica: cinquantasei fotografie del lotto.

Palermo, 16.10.2021

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi