
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Priolo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 5.990.000,00	21

INCARICO

All'udienza del 16/06/2023, il sottoscritto Geom. Priolo Angelo, con studio in Via Volturmo, 12 - 91025 - Marsala (TP), email studioapriolo@gmail.com, PEC angelo.priolo@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Lungomare G. Hopps n. 29 (Coord. Geografiche: La: 37.648300°; Lo: 12.596012°)

DESCRIZIONE

Complesso alberghiero denominato "Hopps Hotel", sito in Mazara del Vallo, nella Via Lungomare G. Hopps n. 29 costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 7345 mq., occupato dai seguenti corpi di fabbrica:

a) corpo di fabbrica principale, a sei elevazioni fuori terra oltre piano scantinato, terrazza con torrini scala, nel quale viene svolta l'attività alberghiera vera e propria. Infatti qui troviamo i seguenti locali-servizi: ingresso, hall con servizi igienici per gli ospiti, locale ricezione, direzione, amministrazione, saletta informatica, bar - pizzeria con annessi servizi e locali accessori, sala ristorante, cucina con dispense e celle frigo, spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale, sala relax (al momento del sopralluogo utilizzata come magazzino/deposito), camere ospiti, office, ripostigli, ecc.;

b) corpo di fabbrica composto da due piani fuori terra, nel quale trovano allocazione a piano terra i locali di pertinenza della piscina (magazzini, primo soccorso e servizi igienici); mentre a primo piano vi sono i locali con servizi igienici a disposizione dei dipendenti;

c) altro corpo di fabbrica, di solo piano terra, adibito a bar con zona relax/ristoro, locali dispensa e magazzino ed area soprastante, libera ed accessibile mediante due scale esterne, adibita a belvedere e solarium;

d) oltre a pertinenze esterne: piscine, sistemazione esterna, camminamenti, piazzole, pergolati, locali tecnici, ecc.;

Inoltre, è di pertinenza del predetto complesso alberghiero una limitrofa area libera adibita a parcheggio dei clienti.

L'intero complesso residenziale è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Mazara del Vallo, al foglio di mappa 192, particella 80 sub. 4, mentre l'area di pertinenza è identificata al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 192, particelle 195 e 196.

Il complesso alberghiero si compone, come da Determina Dirigenziale n. 446 del 13/09/2019 rilasciata dal Libero Consorzio Comunale di Trapani (ex Provincia di Trapani), di complessive n. 236 camere, tutte con annesso servizio igienico, di cui n. 221 doppie, n. 5 singole e n. 10 triple. Di queste n. 11 camere sono destinate a persone con ridotta o impedita capacità motoria (nella citata determina 446/2019 ne risultano 6).

Il complesso è sito in zona semicentrale del centro urbano, prospiciente il lungomare Giacomo Hopps, distante circa 500 m. in direzione sud-est rispetto alla centralissima Piazza Mokarta.

La zona è densamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici a torre, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono ricettive alberghiere, residenziale ed anche commerciale.

La zona è dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mazara del Vallo (0,7), autostrada A29 (2,9), aeroporto Birgi-Trapani (35,5), aeroporto Palermo (108).

Servizi offerti dalla zona: sono buoni.

Il complesso alberghiero presenta delle difformità/irregolarità edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al

paragrafo “regolarità edilizia”.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Lungomare G. Hopps n. 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si rileva che la certificazione notarile sostitutiva, ex L. 03/08/1998 n. 302, predisposta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, produzione datata 11/05/2023, è completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso alberghiero confina:

- a sud-ovest con la strada pubblica denominata lungomare Giacomo Hopps;
- a nord-ovest con le particelle catastali del foglio di mappa 192: 186, area libera di altra ditta, e 189, area di corte del condominio Hopps residence; entrambe le particelle assieme ad una porzione della particella 80 (oggetto della presente stima) costituiscono una strada di accesso utilizzata da tutte le proprietà prospicienti che consente di raggiungere il lungomare Giacomo Hopps;
- a nord-est con le particelle catastali del foglio di mappa 192: 190, area libera, e 189, area di corte del condominio Hopps residence;
- a sud-est con le particelle catastali del foglio di mappa 192: 105, 106 e 87 fabbricati di altre ditte.

L'area a parcheggio adiacente confina:

- a sud-ovest con la particella catastale del foglio di mappa 192: 197, area libera di altra ditta;
- a nord-ovest con la particella catastale del foglio di mappa 192: 194, area libera di altra ditta, utilizzata come strada privata di accesso che assieme alla part. 201 consente di raggiungere il lungomare Giacomo Hopps;
- a nord-est con la particella catastale del foglio di mappa 192: 265, area libera di altra ditta;
- a sud-est con la particella catastale del foglio di mappa 192: 189 area di corte del condominio Hopps residence che assieme alla particella 186 ed a parte della particella 80 (oggetto della presente stima) costituiscono una strada di accesso utilizzata da tutte le proprietà prospicienti che consente di raggiungere il lungomare Giacomo Hopps.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del complesso alberghiero oggetto di stima è la seguente:

- lotto di terreno, della superficie catastale di 7345 mq., e per quanto effettivamente si trova, sul quale insistono corpi di fabbrica e pertinenze;
- corpo di fabbrica principale, a sei elevazioni fuori terra oltre piano scantinato e terrazza, composto da:
 - piano scantinato, della superficie lorda di circa 740 mq., utilizzato a depositi, magazzini, locali macchine e filtri a servizio della piscina, centrale idrica e gruppo elettrogeno;
 - piano terra, della superficie lorda di circa 1840 mq., utilizzato a ristorante con annessa cucina (zona lavaggio, locali scorte, ecc.), spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale, sala relax, sala informatica, hall con servizi igienici per gli ospiti, locale ricezione, locale direzione, ingresso, amministrazione, bar - pizzeria con annessi servizi e locali accessori, oltre locali quadri elettrici, ripostigli, ecc.;
 - piano primo, della superficie lorda di circa 1670 mq., nel quale sono ricavate 50 camere tutte con annesso servizio igienico (si segnala che tale utilizzazione è difforme alla Determina Dirigenziale n. 446 del 13/09/2019, chi invece autorizzava n. 48 camere), oltre ripostigli, locale office (per biancheria e prodotti di pulizia) ed un ufficio;
 - piano secondo, della superficie lorda di circa 1520 mq., nel quale sono ricavate 47 camere tutte con annesso servizio igienico, oltre ripostigli, locale office (per biancheria e prodotti di pulizia) ed un ufficio;
 - piano terzo, della superficie lorda di circa 1500 mq., nel quale sono ricavate 47 camere tutte con annesso servizio igienico, oltre ripostigli, locale office (per biancheria e prodotti di pulizia) ed un ufficio;
 - piano quarto, della superficie lorda di circa 1500 mq., nel quale sono ricavate 47 camere tutte con annesso servizio igienico, oltre ripostigli, locale office (per biancheria e prodotti di pulizia) ed un ufficio;
 - piano quinto, della superficie lorda di circa 1500 mq., nel quale sono ricavate 47 camere tutte con annesso servizio igienico, oltre ripostigli, locale office (per biancheria e prodotti di pulizia) ed un ufficio;
 - piano terrazza, nel quale vi sono due torrioni scala ed i locali tecnici degli ascensori;
- corpo di fabbrica, a due piani fuori terra, composto da:
 - piano terra, della superficie lorda di circa 95 mq., nel quale sono ricavati magazzini, primo soccorso e servizi igienici;
 - primo piano, della superficie lorda di circa 95 mq., nel quale sono ricavati dei locali con servizi igienici a disposizione dei dipendenti;
- altro corpo di fabbrica, di solo piano terra, per una superficie complessiva di metri quadrati 310 circa, adibito a zona relax/ristoro a servizio del bar, con dispensa e magazzino ed area soprastante libera adibita a belvedere e solarium;
- pertinenze esterne: tre piscine adiacenti (200 mq., 190 mq., 20 mq. circa), sistemazione esterna,

camminamenti, piazzole, pergolati, locali tecnici, ecc.

È di pertinenza del predetto complesso alberghiero una limitrofa area libera, della superficie catastale di circa 700 mq., adibita a parcheggio dei clienti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2018 al 14/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 192, Part. 80, Sub. 3 Categoria D2 Piano S1-T-1-2-3-4-5
Dal 14/02/2019 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 192, Part. 196 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,90 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,37
Dal 14/02/2019 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 192, Part. 195 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4,10 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 0,53
Dal 14/02/2019 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 192, Part. 80, Sub. 4 Categoria D2 Rendita € 92.100,00 Piano S1-T-1-2-3-4-5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	192	80	4		D2				92100 €	S1-T-1-2-3-4-5	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
192	195				Seminativo	2	4,10 mq	2,01 €	0,53 €		

192	196				Seminativo	2	2,90 mq	1,42 €	0,37 €	
-----	-----	--	--	--	------------	---	---------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono lievi:

- particella 80: le planimetrie differiscono dallo stato dei luoghi per alcune modeste diverse distribuzioni degli spazi interni.
- particelle 195 e 196: la qualità indicata in visura non corrisponde con quella reale.

PRECISAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico sono state condotte le attività che possono essere così riassunte:

- giuramento;
- disamina degli atti del procedimento;
- contatti ed incontri con il Custode Giudiziario;
- sopralluoghi (n.7, in data 03/08/23, 11/09/23, 13/10/23, 20/10/23, 27/10/23, 12/12/23, 21/12/23) presso il complesso immobiliare oggetto di pignoramento per il rilevamento geometrico e fotografico;
- accesso presso gli Uffici del Catasto di Trapani, per l'acquisizione della documentazione catastale (planimetrie catastali);
- accessi (n. 8) presso il III Settore del Comune di Mazara del Vallo per ricerca pratiche edilizie e amministrative;
- accessi (n. 1) presso gli Uffici del Libero Consorzio Comunale di Trapani;
- accessi (n. 1) presso gli Uffici del Genio Civile di Trapani;
- redazione delle planimetrie dei luoghi;
- indagini e ricerche di mercato presso notai ed agenzie immobiliari della zona;
- stesura della consulenza tecnica e predisposizione degli allegati;
- trasmissione/consegna della perizia tramite PST giustizia.

Sopralluoghi

Tutti i sopralluoghi sono stati esperiti alla continua presenza del direttore dell'hotel, e di suo personale di fiducia, in presenza dei quali è stata effettuata la ricognizione di tutti gli immobili saggiandone la consistenza geometrico-dimensionale, ed effettuando altresì rilievi fotografici.

Acquisizione documentazione

Le ricerche hanno interessato i seguenti uffici amministrativi:

- Agenzia Entrate – Territorio di Trapani (catasto), per acquisizione della planimetrie catastali;
- III Settore del Comune di Mazara del Vallo, le ricerche che hanno coinvolto tutti i settori tecnici (urbanistica, abusivismo, condono, terremoto, ecc.) oltre che l'ufficio scarichi ed il S.U.A.P.;
- Ufficio del Genio Civile di Trapani per l'acquisizione degli estremi relativi alla fine lavori e collaudo delle opere relative alla realizzazione delle due scale esterne a servizio della terrazza-belvedere. L'Ufficio ha però rappresentato che la pratica attualmente è in giacenza presso un archivio dichiarato inagibile pertanto non è stato possibile procedere alla visione;
- Ufficio del Libero Consorzio Comunale di Trapani per acquisire la Determina Dirigenziale n. 446 del 13/09/2019, emessa dal Libero Consorzio Comunale di Trapani: Riclassificazione, per il quinquennio 2017-2021 e per diminuzione di capacità ricettiva (n. 236 camere per complessivi 477 posti), della struttura

denominata **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il sopralluogo, con la verifica di buona parte dei locali e dei servizi, ha dato modo di riscontrare le buone condizioni dello stato d'uso e della funzionalità complessiva della struttura.

Non sono state segnalate dalla proprietà / dalla conduttrice, e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo, particolari criticità sull'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella documentazione presente nel fascicolo non emerge alcun dato esplicito relativo a questo paragrafo.

Dai sopralluoghi effettuati è comunque scaturito quanto segue:

- particella 80: lungo tutto il confine nord-ovest, per una larghezza di circa 6 metri (e cioè fino al muro del fabbricato) si svolge una servitù di passaggio e parcheggio passiva a favore di tutte le proprietà che vi prospettano. Tale servitù interessa anche la particella 186 (altra ditta) per intero e la porzione della particella 189 (altra ditta). Essa risulta, ovviamente, pure utilizzata per l'accesso al complesso alberghiero in oggetto;
- particella 80: l'area posta lungo tutto il confine nord-est, per una larghezza variabile da circa 3,5 m. a circa 16 m., risulta occupata dal limitrofo condominio Hopps (particella 189). Una recinzione in muratura, dotata di accessi carrabili e pedonali, annette tale area a quella del condominio, qui vi insistono aiuole e passaggi pedonali pavimentati a servizio della proprietà condominiale;
- particella 80: in adiacenza a tutta l'area annessa al condominio Hopps si sviluppa una ulteriore servitù di passaggio passiva, larga circa 3 m. .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del complesso alberghiero sono le seguenti:

- Fondazioni: non ispezionabili;
- Strutture verticali: intelaiate in conglomerato cementizio armato - condizioni: buone;
- Solai intermedi e di copertura: del tipo misto in latero-cemento - condizioni: buone;
- Pareti esterne: con blocchi e malta cementizia - condizioni: buone;
- Rifinitura prospetti: con intonaco decorativo - condizioni: buone;
- Pareti interne: con blocchetti ed in cartongesso, rifinite con intonaco civile e tinteggiatura - condizioni: buone;
- Pavimentazione interna: marmo e gres porcellanato (p.t.) - condizioni: molto buone / gres porcellanato (p.1, p.2) - condizioni: buone / ceramica (p.3, p.4, p.5) - condizioni: sufficienti;
- Rivestimento pareti servizio igienico: piastrelle in ceramica - condizioni: buone;
- Porta d'ingresso: a battente in legno tamburato - condizioni: buone;
- Infissi esterni p.t.: porte e finestre a battente in alluminio anodizzato (no taglio termico) e vetro doppio, gli infissi che prospettano sulla strada sono dotati di persiane esterne in alluminio - condizioni: buone/discrete;
- Infissi esterni p.1: porte e finestre a battente in alluminio anodizzato (no taglio termico) e vetro doppio prive di protezione (avvolgibili, scuri, persiane, ecc.) - condizioni: buone;
- Infissi esterni p.2: porte e finestre a battente in alluminio anodizzato (no taglio termico) e vetro doppio, le finestre sono protette con persiane in alluminio mentre le porte-finestre con scuri interni in alluminio - condizioni: discrete;
- Infissi esterni p.3: porte e finestre a battente in alluminio anodizzato (no taglio termico), le finestre con vetro doppio e persiane in alluminio, le porte-finestre con vetro singolo e scuri interni in legno - condizioni: mediocri/sufficienti;

- Infissi esterni p.3, p.4, p.5: finestre a battente in alluminio anodizzato (no taglio termico) con vetro doppio e persiane in alluminio, porte-finestre a battente in legno con vetro singolo e scuri interni in legno - condizioni: mediocri/sufficienti;

- Infissi interni: porte a battente in legno tamburato - condizioni: buone;
- Scala principale: in c.a. a rampe parallele, rivestita in marmo / ceramica - condizioni: buone;
- Scala secondaria: in c.a. a rampe parallele, rivestita in marmo - condizioni: buone;
- Scala antincendio esterna: in acciaio a rampe parallele - condizioni: buone;
- Ascensore: la struttura è dotata di quattro ascensori, tutti nel corpo principale. Due sono destinati all'uso degli ospiti altri due sono di servizio;

- Impianti tecnologici: del tipo sottotraccia, tutti gli impianti risultano essere in buono stato di manutenzione e sembrano funzionare regolarmente. Sono stati in parte forniti dalla proprietà ed in parte acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (documenti allegati alla S.C.A. prot SUAP n. 2354 del 23/03/2018) le dichiarazioni di conformità relative ai seguenti impianti tecnologici:

- impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria (27/02/2018);
- impianto diffusione sonora (02/04/2018);
- impianto elettrico area pizzeria, adiacenti servizi, zona relax, bar, illuminazione esterna adiacente piscina, spogliatoi personale primo piano, servizi adiacenti cucina (14/03/2018);
- impianto elettrico adeguamento alla L. 46/90 dei piani 3° e 5° (25/03/1999);
- impianto elettrico adeguamento alla L. 46/90 cabina (05/08/2003);
- impianto elettrico adeguamento alla L. 46/90 scantinato (05/08/2003);
- impianto elettrico per condizionatori (05/08/2003);
- impianto elettrico sostituzione centraline comando camere (20/12/2002);
- impianto elettrico adeguamento alla L. 46/90 cucina (2004);
- impianto elettrico rifacimento linee montanti, hall, sale e ristorante, sostituzione linea alimentazione ascensori (14/06/2010);
- impianto elettrico installazione interruttori automatici differenziali 5° piano e sostituzione lampade sicurezza ai piani terra, 2°, 3°, 4°, 5° (11/07/2016);
- impianto elettrico lavori di manutenzione straordinaria impianti elettrici (20/06/2017);
- impianto elettrico nuovo impianto camere piani 1° e 2° (27/02/2018);
- impianto elettrico nuovo impianto per corridoio primo piano , linee lampade emergenza e alimentazione office (27/02/2018);

- recinzione esterna: in muratura e soprastante ringhiera, dotata di cancello di accesso;
- pergolati: in legno lamellare;
- pavimentazione esterna: marmo / ceramica;
- corpo separato adibito a bar, ristoro, zona relax: struttura portante in c.a., solaio in latero cemento; pareti rifinite con intonaco; pavimento in ceramica;
- corpo secondario (a due elevazioni fuori terra): struttura portante in muratura e malta cementizia; solaio in latero cemento; pareti rifinite con intonaco; pavimento in ceramica.

La conformazione tipo delle camere è la seguente: dal corridoio di piano si accede al piccolo ingresso, che funge anche da ante W.C., camera da letto e servizio igienico. Le camere sono tutte provviste di finestra o porta-finestra, quelle con porta-finestra hanno a servizio un terrazzino oppure un balcone. Tutti i servizi igienici sono dotati di vaso, bidet, lavabo e doccia ad eccezione di quelli nelle camere destinate a persone con ridotta o impedita capacità motoria in cui manca il bidet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

I contratti in essere, relativi all'immobile oggetto di stima, reperiti sono i seguenti:

1. con contratto di locazione commerciale del 01/06/2015, registrato a Siracusa il 16/06/2015 al n.2633, la **** Omissis **** ha concesso in locazione alla **** Omissis **** l'immobile sito in Mazara del Vallo, via Lungomare Hopps n.29, adibito ad uso commerciale (f.m. 192, p 80, sub. 2 oggi sub. 4) per la durata di anni 6 e con termine al 31/05/2021, rinnovabile per uguale periodo in assenza di disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza, al canone annuo di € 120.000,00 oltre iva (da pagarsi a rate entro il giorno cinque di ciascun mese);

2. con contratto di sublocazione commerciale del 25/11/2016, registrato a Siracusa il 16/12/2016 al n.5315, la **** Omissis **** ha concesso in sublocazione alla **** Omissis **** l'immobile sito in Mazara del Vallo, via Lungomare Hopps n.29, adibito ad uso turistico/ricettivo (f.m. 192, p 80, sub. 2 oggi sub. 4) per la durata di anni 10 e termine al 30/11/2026, senza possibilità di rinnovo, al canone annuo di € 180.000,00 oltre iva (da pagarsi in n.9 rate mensili posticipate a partire da aprile a dicembre di ogni anno).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 10.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1997 al 05/03/2015	**** Omissis ****	decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Marsala	12/06/1997	345	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	28/06/1997	8706	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/03/2015	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bellucci Angelo, Notaio in Siracusa	05/03/2015	119642/28946	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	20/03/2015	4236	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B.: Non risultano trascritti atti di trasferimento di sede sociale a favore e contro la società Tourclub Hotel S.r.l.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 10/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 11/06/2009
Reg. gen. 2506 - Reg. part. n.i.
Quota: 100/100
Importo: € 4.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: Dott. Costanza Luisa, Notaio in Siracusa
Data: 29/05/2009
N° repertorio: 29750/20364

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 28/06/2011
 Reg. gen. 1931 - Reg. part. n.i.
 Quota: 100/100
 Importo: € 20.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto
 Data: 18/05/2009
 N° repertorio: 2804
- **ipoteca legale** derivante da n.i.
 Iscritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 07/12/2011
 Reg. gen. 3100 - Reg. part. n.i.
 Quota: 100/100
 Importo: € 2.170.337,46
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.085.168,73
 Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI SIRACUSA
 Data: 30/11/2011
 N° repertorio: 20825/2011
- **ipoteca legale** derivante da n.i.
 Iscritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 04/07/2012
 Reg. gen. 1110 - Reg. part. n.i.
 Quota: 100/100
 Importo: € 2.381.259,08
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.190.629,54
 Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI SIRACUSA
 Data: 19/06/2012
 N° repertorio: 247/2012

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 17/08/2022
 Reg. gen. 14641 - Reg. part. n.i.
 Quota: 100/100
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: richiedente: NEPRIX S.R.L., via Soperga n.9 - Milano
- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 20/04/2023
 Reg. gen. 6702 - Reg. part. n.i.
 Quota: 100/100
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: richiedente: AREC NEPRIX S.P.A., via Soperga n.9 - Milano

n.i.: dato non indicato nella certificazione notarile sostitutiva

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente piano regolatore generale, approvato con determina dirigenziale n° 177 del 14 febbraio 2003, l'immobile oggetto di stima ricade (dati estratti dal Geoportale del Comune di Mazara del Vallo, dal sito internet http://www.comune.mazaradelvallo.sitr.it/f061/gfmaplet/?map=_Prg):

relativamente alla particella 80 in zona territoriale omogenea:

- intersezione parziale, per il 10,19%;
- VE - viabilità esistente (fronte strada e lato di nord-ovest), per il 1,96%;
- B/1 (lato di nord-est), per il 6,15%;
- F/1 e) – servizi culturali (lato di sud-est), per il 0,96%;
- F/2 attrezzature turistico-ricettive (tutto il resto), per il 80,74%;
- vincoli in PRG: L. 431/1985, per il 100% (vincolo non calato nel piano paesaggistico);

relativamente alla particella 195 in zona territoriale omogenea:

- area di parcheggio, per il 100%;

relativamente alla particella 196 in zona territoriale omogenea:

- area di parcheggio, per il 100%;

Nel vigente piano paesaggistico (dati estratti dal portale SITR della Regione Sicilia e dal portale Paesaggistica), adottato in data 29/12/2016, si ha:

relativamente alla particella 80: nessun vincolo;

relativamente alla particella 195: livello di tutela 1 - contesto 7f, per il 1,46%;

relativamente alla particella 196: nessun vincolo.

Per maggiori dettagli si rimanda alle determinazioni degli uffici preposti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso gli Uffici comunali è emerso che per la realizzazione del complesso immobiliare oggetto di stima sono stati ottenuti i seguenti titoli edilizi, autorizzazioni e certificati:

- licenza edilizia del 14/05/1968 e successive varianti del 18/08/1969 e del 03/03/1972;
- concessione edilizia n. 225 del 22/10/1980;
- concessione edilizia di variante n. 325 rilasciata il 20/03/1982;
- certificato di conformità del Genio Civile di Trapani, ai sensi dell'art. 28 della L. 64/1974, prot. 4913 del 17/05/1982;
- in data 15/07/1982 è stato ottenuto il certificato di conformità al progetto di cui alle concessioni ed autorizzazioni citate rilasciato dall'Amministrazione Comunale, a seguito dell'ultimazione dei lavori (14/06/1982);
- certificato di prevenzioni incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Trapani in data 16/7/1991, prat. 3553/5301;
- libretti di immatricolazione E.N.P.I. relativi ai 4 ascensori installati di categoria A nn. 539, 540, 541 e 1406;
- autorizzazione allo scarico dei reflui in fognatura rilasciata in data 12/12/1997;
- certificato di agibilità n. 5 del 21/01/1998;
- autorizzazione edilizia n. 1307 del 24/03/1999, riguardante lavori di manutenzione ordinaria, ammodernamento ed adeguamento degli impianti tecnici dei piani primo e terra;
- proroga del certificato di agibilità n. 5 del 21/01/1998 rilasciata in data 30/04/1999 (con esclusione del primo piano);
- comunicazione di opere interne (art. 9 L.R. 37/1985) inerenti il piano terra, protocollo urbanistica 7655 del

22/08/2000;

- proroga di inizio lavori relativa all'autorizzazione edilizia n. 1307 del 24/03/1999, rilasciata in data 08/11/2000;

- autorizzazione edilizia di variante n. 2507 del 06/03/2007, all'autorizzazione edilizia n. 1307 del 24/03/1999, per il completamento dei lavori iniziati;

- autorizzazione edilizia di variante n. 3118 del 09/08/2011, per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, modifiche interne, ammodernamento ed adeguamento alle norme di sicurezza riguardanti il piano terra, nonché il completamento delle opere nel piano primo di cui autorizzazione edilizia n. 2507 del 06/03/2007;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) edilizia n. 39/2015 del 06/02/2015, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 39 del 06/02/2015, per i lavori di completamento delle opere già autorizzate e non completate, opere di manutenzione ordinaria. Comunicazione di fine lavori (i lavori non erano totalmente ultimati ma erano variate le necessità) prot. 93649 del 07/12/2017;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) edilizia n 1741 del 22/11/2017, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 5228 del 06/12/2017, per il completamento delle opere di manutenzione straordinaria, modifiche interne, ammodernamento, adeguamento alle norme di sicurezza, nonché esecuzione di opere esterne. In data 06/05/2024 il III Settore, del Comune di Mazara del Vallo, ha rilasciato un'attestazione, richiesta dallo scrivente ai sensi dell'art. 20, comma 2-bis, legge n. 241/1990, con la quale si comunica la decorrenza dei termini del procedimento;

- Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n. 240832 del 06/12/2017 per le modifiche strutturali attinenti alla piscina;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) edilizia n 1346 del 02/03/2018, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 1721 del 05/03/2018, per l'installazione di una canna fumaria nel lato Sud-Ovest del complesso alberghiero. In data 07/05/2024 il III Settore, del Comune di Mazara del Vallo, ha rilasciato un'attestazione, richiesta dallo scrivente ai sensi dell'art. 20, comma 2-bis, legge n. 241/1990, con la quale si comunica la chiusura positiva del procedimento in data 17/05/2018;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) edilizia n. 1810 del 22/03/2018, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 2324 del 22/03/2018, per il completamento delle opere di manutenzione straordinaria, modifiche interne, ammodernamento, adeguamento alle norme di sicurezza, nonché esecuzione di opere esterne. In data 07/05/2024 il III Settore, del Comune di Mazara del Vallo, ha rilasciato un'attestazione, richiesta dallo scrivente ai sensi dell'art. 20, comma 2-bis, legge n. 241/1990, con la quale si comunica la chiusura positiva del procedimento in data 16/05/2018;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) edilizia e Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) n. 1411 del 23/03/2018, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 2354 del 23/03/2018, agibilità relativa alle opere eseguite. In data 08/05/2024 il III Settore, del Comune di Mazara del Vallo, ha rilasciato un'attestazione, richiesta dallo scrivente ai sensi dell'art. 20, comma 2-bis, legge n. 241/1990, con la quale si comunica la chiusura positiva del procedimento in data 15/05/2018;

- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n 1916 del 03/04/2018, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 2725 del 04/04/2018, richiesta per la classificazione di struttura ricettiva alberghiera "4 stelle" per il quinquennio 2017/2021. In data 24/05/2024 il III Settore, del Comune di Mazara del Vallo, ha rilasciato un'attestazione, richiesta dallo scrivente ai sensi dell'art. 20, comma 2-bis, legge n. 241/1990, con la quale si comunica la chiusura positiva del procedimento in data 28/05/2019;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire n. 1639 del 18/12/2018, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP 12753 del 19/12/2018, per le opere di costruzione di due scale esterne in c.a. a servizio del terrazzo-belvedere nell'area libera esterna del complesso turistico alberghiero. In data 08/05/2024 il III Settore, del Comune di Mazara del Vallo, ha rilasciato un'attestazione, richiesta dallo scrivente ai sensi dell'art. 20, comma 2-bis, legge n. 241/1990, con la quale si comunica la chiusura positiva del procedimento in data 06/11/2019;

- Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n. 40984 del 20/02/2019 per la realizzazione di due scale esterne in c.a. a servizio del terrazzo-belvedere nell'area libera esterna del complesso turistico alberghiero (art. 6 Legge n. 1086/1971 - prot. 113808 del 29/05/2019, art. 7 Legge n. 1086/1971 - prot. 132911 del 21/06/2019);

- Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) n. 1758 del 21/02/2019, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 3596 del 21/02/2019, inizio lavori per le opere di costruzione di due scale esterne in c.a. a servizio del terrazzo-belvedere nell'area libera esterna del complesso turistico alberghiero. Il procedimento risulta, dai terminali dell'Ufficio, chiuso positivamente in data 14/05/2019;
- Comunicazione Fine Lavori (C.F.L.) n. 1840 del 02/04/2019, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP 7454 del 02/04/2019, fine lavori per le opere di costruzione di due scale esterne in c.a. a servizio del terrazzo-belvedere nell'area libera esterna del complesso turistico alberghiero. Il procedimento risulta, dai terminali dell'Ufficio, chiuso positivamente in data 03/04/2019;
- Determina Dirigenziale n. 446 del 13/09/2019, emessa dal Libero Consorzio Comunale di Trapani: Riclassificazione, per il quinquennio 2017-2021 e per diminuzione di capacità ricettiva (n. 236 camere per complessivi 477 posti), della struttura denominata "Hopps Hotel", con tipologia Albergo, sita in Mazara del Vallo, Via Giacomo Hopps n. 29. Gestore: Società **** Omissis ****;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria n. 1123 del 09/09/2021, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 79757 del 13/09/2021, per la regolarizzazione di alcune difformità di lieve entità nell'area cucina rispetto al progetto approvato nel complesso turistico alberghiero denominato "Hopps Hotel" sito in Mazara del Vallo nella Via G. Hopps n. 29. Art.3 – L.R. 16/2016 comma 2/a e comma 5. Il procedimento risulta chiuso positivamente in data 06/10/2021;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1456 del 04/01/2022, intestata a **** Omissis ****, prot SUAP n. 1790 del 10/01/2022, per cambio amministratore unico. Il procedimento risulta, dai terminali dell'Ufficio, chiuso positivamente in data 01/06/2022.

Dalla verifica comparativa fra i rilievi dello stato di fatto e gli elaborati progettuali relativi ai predetti titoli edilizi, sono emerse delle incongruenze planimetriche di varia natura:

- alcune di carattere minore, non incidenti sulla volumetria e/o sulle superfici dell'edificio, quali, ad esempio: aperture interne soppresse, nuove o spostate, alcune pareti divisorie soppresse, spostate o diversamente realizzate, usi difformi dei locali/ambienti rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi;
 - altre di maggiore impatto, poiché interessano i prospetti del fabbricato e/o gli spazi esterni, quali: la realizzazione di nuove finestre o porte-finestre, la realizzazione di pergolati; la presenza di un piccolo ed angusto locale (circa 3 mq.) ricavato nello scantinato e un piccolo ampliamento (di circa 1 mq.) della camera 200. Infatti, mentre nel progetto allegato alla C.E. di variante n. 325/1982, così come in tutti gli elaborati grafici allegati alla S.C.A. prot SUAP n. 2354 del 23/03/2018, nonché nella documentazione catastale si ha che la parete di sud-ovest, della camera 200, è rappresentata retta, da rilievo sui luoghi è emersa, invece, una protuberanza di forma planimetrica triangolare che va ad occupare parte della terrazza di copertura del primo piano;
 - altre ancora determinate da una inesatta o viziata rappresentazione grafica: mancata rappresentazione dei cavetti che interessano i servizi igienici delle camere; inesatta rappresentazione di alcuni pilastri nelle camere.
- Le incongruenze accertate, in massima parte, sono da attribuire ad una inesatta rappresentazione grafica, nonché a modifiche apportate nel corso dei vari interventi senza poi avere provveduto alla segnalazione con le debite varianti finali.

Pertanto si attesta che lo stato di fatto dell'intero complesso trattato è risultato parzialmente difforme rispetto ai vari elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi sopra elencati.

Quasi la totalità delle difformità riscontrate possono essere, urbanisticamente, regolarizzate mediante presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000, oltre ai diritti di istruttoria ed agli oneri tecnici.

Si evidenzia che, l'elencazione degli abusi/irregolarità sopra riportata e la soluzione prospettata per la regolarizzazione degli stessi è valida se l'area risulta scevra da vincoli paesaggistici così come emerge, ad oggi, dalla consultazione del vigente piano paesaggistico, stranamente, infatti, l'area ricade all'interno della fascia dei 300 della battaglia e nel vigente P.R.G. non ricade in z.t.o. "A" o "B" (articoli 15 e 16 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78).

Per quanto riguarda, invece, il piccolo locale ricavato nel piano scantinato e la protuberanza nella stanza 200 sono da abolire, mediante ripristino dello stato dei luoghi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Lungomare G. Hopps n. 29
Complesso alberghiero denominato "Hopps Hotel", sito in Mazara del Vallo, nella Via Lungomare G. Hopps n. 29 costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 7345 mq., occupato dai seguenti corpi di fabbrica: a) corpo di fabbrica principale, a sei elevazioni fuori terra oltre piano scantinato, terrazza con torrioni scala, nel quale viene svolta l'attività alberghiera vera e propria. Infatti qui troviamo i seguenti locali-servizi: ingresso, hall con servizi igienici per gli ospiti, locale ricezione, direzione, amministrazione, saletta informatica, bar - pizzeria con annessi servizi e locali accessori, sala ristorante, cucina con dispense e celle frigo, spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale, sala relax (al momento del sopralluogo utilizzata come magazzino/deposito), camere ospiti, office, ripostigli, ecc.; b) corpo di fabbrica composto da due piani fuori terra, nel quale trovano collocazione a piano terra i locali di pertinenza della piscina (magazzini, primo soccorso e servizi igienici); mentre a primo piano vi sono i locali con servizi igienici a disposizione dei dipendenti; c) altro corpo di fabbrica, di solo piano terra, adibito a bar con zona relax/ristoro, locali dispensa e magazzino ed area soprastante, libera ed accessibile mediante due scale esterne, adibita a belvedere e solarium; d) oltre a pertinenze esterne: piscine, sistemazione esterna, camminamenti, piazzole, pergolati, locali tecnici, ecc.; Inoltre, è di pertinenza del predetto complesso alberghiero una limitrofa area libera adibita a parcheggio dei clienti. L'intero complesso residenziale è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Mazara del Vallo, al foglio di mappa 192, particella 80 sub. 4, mentre l'area di pertinenza è identificata al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 192, particelle 195 e 196. Il complesso alberghiero si compone, come da Determina Dirigenziale n. 446 del 13/09/2019 rilasciata dal Libero Consorzio Comunale di Trapani (ex Provincia di Trapani), di complessive n. 236 camere, tutte con annesso servizio igienico, di cui n. 221 doppie, n. 5 singole e n. 10 triple. Di queste n. 11 camere sono destinate a persone con ridotta o impedita capacità motoria (nella citata determina 446/2019 ne risultano 6). Il complesso è sito in zona semicentrale del centro urbano, prospiciente il lungomare Giacomo Hopps, distante circa 500 m. in direzione sud-est rispetto alla centralissima Piazza Mokarta. La zona è densamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici a torre, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono ricettive alberghiere, residenziale ed anche commerciale. La zona è dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mazara del Vallo (0,7), autostrada A29 (2,9), aeroporto Birgi-Trapani (35,5), aeroporto Palermo (108). Servizi offerti dalla zona: sono buoni. Il complesso alberghiero presenta delle difformità/irregolarità edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 80, Sub. 4, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 192, Part. 195, Qualità Seminativo - Fg. 192, Part. 196, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.322.420,53

Il metodo di stima scelto per il caso in esame è quello finanziario-reddituale che si basa sulla capitalizzazione del reddito. Tale metodo è particolarmente indicato per gli immobili in grado di generare un reddito.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R - per un saggio r_c che definiremo saggio di capitalizzazione: $V_m = R / r_c$

dove:

- Vm è il valore di mercato del bene
- R è il reddito netto annuo ricavabile
- rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a: $RL = Nc \times Oc \times Ng \times P$ nella quale

- RL è il reddito annuo lordo percepibile dall'hotel;
- Nc camere è il numero di camere disponibili;
- Oc è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili;
- Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;
- P è il prezzo medio applicato a camera.

Nel caso oggetto di studio sono stati rilevati i seguenti dati:

- numero di camere (Nc): il complesso alberghiero dispone di n. 236 camere (Nc) di cui: n. 5 singole, n. 221 doppie, n. 10 triple, per complessivi 477 posti letto (al netto degli aggiunti), ai fini della presente stima si considereranno tutte le 236 camere come doppie (per complessivi 472 posti letto);
- prezzo medio giornaliero applicato a camera (P): dal sito internet della società che gestisce attualmente l'hotel sono stati ricavati i prezzi giornalieri per camera doppia, con servizio di mezza pensione, nel periodo ispezionato che va dal mese di giugno 2024 al mese di ottobre 2024 (si veda allegato), che è risultato essere di € 144,78;
- numero di giorni/anno di apertura della struttura (Ng): da informazioni assunte e da rilevazione diretta (durante il corso dei diversi sopralluoghi effettuati) è emerso che, in genere, l'attività della struttura viene sospesa nel periodo che intercorre tra la fine del mese di ottobre fino ai primi del mese di maggio, pertanto il periodo di operatività sarà di circa 144 giorni/anno;
- percentuale di occupazione (Oc): da ricerche effettuate è emerso che tale percentuale, nella provincia di Trapani, è del 55%. Tale valore si ritiene compatibile con le caratteristiche strutturali della struttura in esame, infatti, lo scrivente ha potuto constatare, nel corso dei vari sopralluoghi, che la struttura, al di là della sua capacità ricettiva in termini di camere, sconta una penalizzazione determinata dalla limitazione degli spazi esterni e della mancanza di una spiaggia privata. Gli spazi esterni, corte interna con relative piscine, hanno una superficie di 2000 mq., tale area diventa "stretta", manifestando criticità, quando la presenza degli ospiti supera le 250 unità.

Sostituendo i valori ricavati si ottiene:

RL = reddito annuo lordo percepibile dall'hotel = € 2.706.111,94

Le spese ordinarie a carico della proprietà, per la tipologia di struttura considerata, con riferimento al reddito lordo, sono così stimabili:

- costi fissi, quali: affitto/mutuo (7,5%), tasse e assicurazioni (4,5%), manutenzione ordinaria fabbricati (4%), gestione piscine (0,7%), utenze (elettricità, gas, acqua) (12,5%), per complessivi 30,0%;
- costi variabili, quali: personale (23%), costo del venduto (mezza pensione) (15%), commissioni di agenzia e di prenotazioni online (3%), marketing e pubblicità (2,5%), altri costi (3,5%), per complessivi 47,0%;

Sommano in totale 77,0% pari ad € 2.083.706,19.

Si ottiene così un reddito netto annuo (R) pari ad € 622.405,75

Considerando un tasso di capitalizzazione del 8,5% si otterrà un valore lordo di mercato (Vm) del bene oggetto di stima pari ad € 7.322.420,53.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Mazara del Vallo (TP) -	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 7.322.420,53	100,00%	€ 7.322.420,53

Via Lungomare G. Hopps n. 29					
				Valore di stima:	€ 7.322.420,53

Valore di stima: € 7.322.420,53

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale	2,70	%
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%
Variazione mercato	1,50	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,50	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (spese tecniche e ripristino stato dei luoghi)	0,50	%

Valore finale di stima: € 5.990.000,00

il Valore finale di stima è stato arrotondato di € 260,01.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 10/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Priolo Angelo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Lungomare G. Hopps n. 29
Complesso alberghiero denominato "Hopps Hotel", sito in Mazara del Vallo, nella Via Lungomare G. Hopps n. 29 costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 7345 mq., occupato dai seguenti corpi di fabbrica: a) corpo di fabbrica principale, a sei elevazioni fuori terra oltre piano scantinato, terrazza con torrini scala, nel quale viene svolta l'attività alberghiera vera e propria. Infatti qui troviamo i seguenti locali-servizi: ingresso, hall con servizi igienici per gli ospiti, locale ricezione, direzione, amministrazione, saletta informatica, bar - pizzeria con annessi servizi e locali accessori, sala ristorante, cucina con dispense e celle frigo, spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale, sala relax (al momento del sopralluogo utilizzata come magazzino/deposito), camere ospiti, office, ripostigli, ecc.; b) corpo di fabbrica composto da due piani fuori terra, nel quale trovano allocazione a piano terra i locali di pertinenza della piscina (magazzini, primo soccorso e servizi igienici); mentre a primo piano vi sono i locali con servizi igienici a disposizione dei dipendenti; c) altro corpo di fabbrica, di solo piano terra, adibito a bar con zona relax/ristoro, locali dispensa e magazzino ed area soprastante, libera ed accessibile mediante due scale esterne, adibita a belvedere e solarium; d) oltre a pertinenze esterne: piscine, sistemazione esterna, camminamenti, piazzole, pergolati, locali tecnici, ecc.; Inoltre, è di pertinenza del predetto complesso alberghiero una limitrofa area libera adibita a parcheggio dei clienti. L'intero complesso residenziale è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Mazara del Vallo, al foglio di mappa 192, particella 80 sub. 4, mentre l'area di pertinenza è identificata al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 192, particelle 195 e 196. Il complesso alberghiero si compone, come da Determina Dirigenziale n. 446 del 13/09/2019 rilasciata dal Libero Consorzio Comunale di Trapani (ex Provincia di Trapani), di complessive n. 236 camere, tutte con annesso servizio igienico, di cui n. 221 doppie, n. 5 singole e n. 10 triple. Di queste n. 11 camere sono destinate a persone con ridotta o impedita capacità motoria (nella citata determina 446/2019 ne risultano 6). Il complesso è sito in zona semicentrale del centro urbano, prospiciente il lungomare Giacomo Hopps, distante circa 500 m. in direzione sud-est rispetto alla centralissima Piazza Mokarta. La zona è densamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici a torre, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono ricettive alberghiere, residenziale ed anche commerciale. La zona è dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mazara del Vallo (0,7), autostrada A29 (2,9), aeroporto Birgi-Trapani (35,5), aeroporto Palermo (108). Servizi offerti dalla zona: sono buoni. Il complesso alberghiero presenta delle difformità/irregolarità edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 80, Sub. 4, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 192, Part. 195, Qualità Seminativo - Fg. 192, Part. 196, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente piano regolatore generale, approvato con determina dirigenziale n° 177 del 14 febbraio 2003, l'immobile oggetto di stima ricade (dati estratti dal Geoportale del Comune di Mazara del Vallo, dal sito internet http://www.comune.mazaradelvallo.sitr.it/f061/gfmaplet/?map=_Prg): relativamente alla particella 80 in zona territoriale omogenea: • intersezione parziale, per il 10,19%; • VE - viabilità esistente (fronte strada e lato di nord-ovest), per il 1,96%; • B/1 (lato di nord-est), per il 6,15%; • F/1 e) – servizi culturali (lato di sud-est), per il 0,96%; • F/2 attrezzature turistico-ricettive (tutto il resto), per il 80,74%; • vincoli in PRG: L. 431/1985, per il 100% (vincolo non calato nel piano paesaggistico); relativamente alla particella 195 in zona territoriale omogenea: • area di parcheggio, per il 100%; relativamente alla particella 196 in zona territoriale omogenea: • area di parcheggio, per il 100%; Nel vigente piano paesaggistico (dati estratti dal portale SITR della Regione Sicilia e dal portale Paesaggistica), adottato in data 29/12/2016, si ha: relativamente alla particella 80: nessun vincolo;

relativamente alla particella 195: livello di tutela 1 - contesto 7f, per il 1,46%; relativamente alla particella 196: nessun vincolo. Per maggiori dettagli si rimanda alle determinazioni degli uffici preposti.

Prezzo base d'asta: € 5.990.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.990.000,00

Bene N° 1 - Albergo		
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Via Lungomare G. Hopps n. 29	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 80, Sub. 4, Categoria D2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 192, Part. 195, Qualità Seminativo - Fg. 192, Part. 196, Qualità Seminativo	
Stato conservativo:	Il sopralluogo, con la verifica di buona parte dei locali e dei servizi, ha dato modo di riscontrare le buone condizioni dello stato d'uso e della funzionalità complessiva della struttura. Non sono state segnalate dalla proprietà / dalla conduttrice, e nemmeno sono state ravvisate durante le operazioni di sopralluogo, particolari criticità sull'immobile.	
Descrizione:	<p>Complesso alberghiero denominato "Hopps Hotel", sito in Mazara del Vallo, nella Via Lungomare G. Hopps n. 29 costituito da un lotto di terreno della superficie catastale di 7345 mq., occupato dai seguenti corpi di fabbrica: a) corpo di fabbrica principale, a sei elevazioni fuori terra oltre piano scantinato, terrazza con torrini scala, nel quale viene svolta l'attività alberghiera vera e propria. Infatti qui troviamo i seguenti locali-servizi: ingresso, hall con servizi igienici per gli ospiti, locale ricezione, direzione, amministrazione, saletta informatica, bar - pizzeria con annessi servizi e locali accessori, sala ristorante, cucina con dispense e celle frigo, spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale, sala relax (al momento del sopralluogo utilizzata come magazzino/deposito), camere ospiti, office, ripostigli, ecc.; b) corpo di fabbrica composto da due piani fuori terra, nel quale trovano allocazione a piano terra i locali di pertinenza della piscina (magazzini, primo soccorso e servizi igienici); mentre a primo piano vi sono i locali con servizi igienici a disposizione dei dipendenti; c) altro corpo di fabbrica, di solo piano terra, adibito a bar con zona relax/ristoro, locali dispensa e magazzino ed area soprastante, libera ed accessibile mediante due scale esterne, adibita a belvedere e solarium; d) oltre a pertinenze esterne: piscine, sistemazione esterna, camminamenti, piazzole, pergolati, locali tecnici, ecc.; Inoltre, è di pertinenza del predetto complesso alberghiero una limitrofa area libera adibita a parcheggio dei clienti. L'intero complesso residenziale è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Mazara del Vallo, al foglio di mappa 192, particella 80 sub. 4, mentre l'area di pertinenza è identificata al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 192, particelle 195 e 196. Il complesso alberghiero si compone, come da Determina Dirigenziale n. 446 del 13/09/2019 rilasciata dal Libero Consorzio Comunale di Trapani (ex Provincia di Trapani), di complessive n. 236 camere, tutte con annesso servizio igienico, di cui n. 221 doppie, n. 5 singole e n. 10 triple. Di queste n. 11 camere sono destinate a persone con ridotta o impedita capacità motoria (nella citata determina 446/2019 ne risultano 6). Il complesso è sito in zona semicentrale del centro urbano, prospiciente il lungomare Giacomo Hopps, distante circa 500 m. in direzione sud-est rispetto alla centralissima Piazza Mokarta. La zona è densamente urbanizzata, le tipologie costruttive prevalenti sono edifici a torre, mentre le destinazioni d'uso prevalente sono ricettive alberghiere, residenziale ed anche commerciale. La zona è dotata delle opere ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia Stazione di Mazara del Vallo (0,7), autostrada A29 (2,9), aeroporto Birgi-Trapani (35,5), aeroporto Palermo (108). Servizi offerti dalla zona: sono buoni. Il complesso alberghiero presenta delle difformità/irregolarità edilizie, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".</p>	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	