

CILIBERTI Rossella

I N G E G N E R E

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato

Ill. ssimo Dott. Alessandro Laurino

Fallimento "████████████████████"

R.G. Fall. n. 196/2022

- Perizia di Stima -

CILIBERTI Rossella

I N G E G N E R E

INDICE

Capitolo 1: Premessa.....	pag. 03
Capitolo 2: Dati generali.....	pag. 04
Capitolo 3: Descrizione dei beni.....	pag. 05
Capitolo 4: Valutazione	pag. 13
Capitolo 5: Conclusioni	pag. 24

All. A: Documentazione fotografica

All. B: Documentazione urbanistico catastale

1. PREMESSA

1.1 Scopo della stima

Con nomina del curatore Avv. Alberto Vella del 20/10/2023, si nominava stimatore della procedura fallimentare in epigrafe la scrivente dott. Ing. Rossella Ciliberti, con studio in Aci Castello (CT), Via Firenze n.123, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.6076, con il seguente mandato:

“Stima del valore commerciale dell'immobile sito in Siracusa (SR), Viale Teracati n.30, piano S1-S2-T-5 (iscritto al NCEU al foglio 45, particella 1280, sub 6, categoria D/2, rendita € 112.826,50), con annessa area urbana sita in Siracusa (SR) (iscritta al catasto terreni al foglio 45, particella 1423, ha 3305)”.

Si procederà in questa sede alla stima dei beni immobili registrati.

1.2 Attività svolta

Sulla scorta di quanto sopra, in data 27/10/2023 e in data 11/11/2023 mi recavo con il curatore avv. Alberto Vella e con il cancelliere esperto Avv. Maria Concetta Di Pietro nel Comune di Siracusa in Viale Teracati 30-32, presso l'immobile oggetto di fallimento identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Siracusa al foglio n°45, particella n°1280, sub 6, categoria D/2, dove era presente il custode Arch. Jonathan Zoppetti.

Qui, alla prima data fissata, il giorno 27 del mese di Ottobre 2023 alle ore 15:25, veniva fatta una iniziale ispezione dei luoghi e di tutti i locali, sospendendo le operazioni alle ore 16:42 e fissandone la ripresa per il successivo 18/11/2023 alle ore 09:00, sui medesimi luoghi.

In virtù della anticipazione concordata per le vie brevi, le operazioni riprendevano, invece, in data 11/11/2023 alle ore 9:00, e in quell'occasione venivano ispezionati in maniera più dettagliata due piani sottostrada e i piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto dell'immobile, esperandone rilievo metrico e fotografico; alle ore 13:00, dopo avere dato lettura del verbale ai comparenti il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali, riservandosi di comunicare, ove necessario allo svolgimento del proprio mandato, la data di un eventuale successivo accesso.

Sono stati effettuati i necessari accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni in esame, ma anche la loro consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono state al riguardo svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni immobili in questione.

Nella fattispecie si rappresenta che è stata effettuata una stima di massima con la quale viene espresso un giudizio basato su elementi desunti dalla generale conoscenza dello specifico segmento immobiliare della zona territoriale e dal locale mercato immobiliare, con riferimento ad una situazione ordinaria.

È del tutto evidente che la presente stima è quindi una valutazione caratterizzata da un'alea che non dovrebbe discostarsi da quella estimale.

1.3 Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc), sono stati desunti dalla documentazione fornita e non sono state eseguite verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali. Sono stati eseguiti altresì accertamenti relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari stesse, nonché gli opportuni sopralluoghi in loco, rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

1.4 Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

2. DATI GENERALI

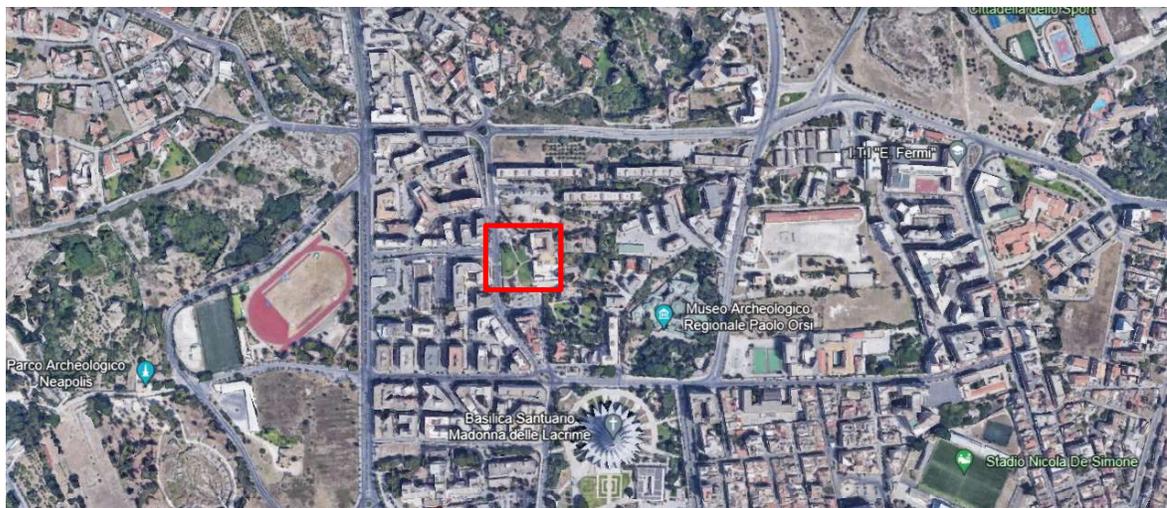
2.2 Individuazione delle unità immobiliari da stimare

Le unità immobiliari da stimare costituiscono una porzione di fabbricato ad uso albergo, con la proporzionale quota di pertinenza dell'area di sedime e corte, come di seguito elencate nella seguente tabella:

N.	Natura	Denominazione	Categoria	Foglio	Particella	Sub	Consistenza
1	Fabbricato	Viale Teracati n.30, Siracusa (SR)	D/2	45	1280	6	16 vani
2	Terreno	Viale Teracati n.30, Siracusa (SR)	Area urbana	45	1423	-	33 are 05 ca

Il fabbricato si trova nel comune di Siracusa (SR), in una zona servita da una buona viabilità che consente il collegamento veloce con il centro città e con la rete autostradale siciliana.

Nello specifico, la posizione degli immobili è individuata geograficamente nell'intorno del punto di geografiche ED50 37°04'35.4" Latitudine Nord e 15°16'53.9" Longitudine Est e l'accesso ha luogo da Viale Teracati nn. 30-32.



3. DESCRIZIONE DEI BENI

L'identificazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del comune di Siracusa è la seguente:

- Albergo sito in Siracusa (SR), Viale Teracati n. 30, piano S1-S2-T-5, foglio n°45, particella n°1280, sub 6, categoria D/2, rendita € 112.821,00.
- Terreno (area urbana costituente l'area scoperta di pertinenza dell'edificio destinata a parcheggio) sito in Siracusa (SR), Viale Teracati n. 30, foglio n°45, particella n°1423, consistenza 33 are 05 ca, rendita € 112.821,00.

L'intestazione degli immobili risulta la seguente:

- [REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

Dalla disamina degli atti e dei documenti e dal sopralluogo si evince che il lotto a cui l'unità immobiliare appartiene confina nel suo insieme con Viale Teracati, proprietà [REDACTED] ora [REDACTED] per più lati e altra proprietà.

Complessivamente, l'edificio si sviluppa in otto elevazioni fuori terra, due delle quali risultano sottomesse rispetto al prospetto principale ovest, prospiciente il Viale Teracati: il piano secondo sottostrada è accessibile solo attraverso le scale interne di collegamento dell'immobile e attraverso l'area esterna di esclusiva pertinenza dell'immobile a destinazione commerciale confinante (p.lle 1280 sub. 2 e 1401 sub. 1 graffate), a sua volta accessibile dalla Via San Simeone. Il piano primo sottostrada è accessibile, oltre che dalle scale e dagli ascensori interni, anche dalla rampa carrabile praticabile sia

dalla Via San Simeone che dal Viale Teracati, che immette nella porzione di area di pertinenza del fabbricato a tale livello. I piani sopra la quota strada del Viale Teracati sono accessibili, oltre che dai piani sottostrada attraverso scale ed ascensori interni, dall'ingresso principale prospiciente l'area libera di cui alla particella 1423 destinata a parcheggio.

3.1 Provenienza e regolarità edilizia

Provenienza

I beni, posseduti dalla [REDACTED], a tutto il 14/09/2009, pervennero in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Riggio in Catania in data 16/03/2005, trascritto il 01/04/2005, da potere della società "[REDACTED]"

Regolarità edilizia

Negli anni successivi il complesso immobiliare ha subito diverse modifiche, per l'esecuzione delle quali sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

L'immobile è stato realizzato in virtù Progetto Approvato con Licenza Edilizia n. 218 del 20/12/1966 e con Licenza Edilizia n. 679 del 02/04/1968.

Negli anni successivi il complesso immobiliare ha subito diverse modifiche, per l'esecuzione delle quali sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 735 del 04/03/1985.
- Concessione Edilizia n. 135 rilasciata in data 25/09/2001 dal Dirigente del XIII Settore del Comune di Siracusa, relativa alla realizzazione della scala di emergenza a servizio della struttura alberghiera, tuttora in opera.
- Concessione Edilizia n. 188/2005, rilasciata in data 27/09/2005 dal Dirigente del XIII Settore del Comune di Siracusa all'esito della Pratica Edilizia n. 673/F, relativa alla realizzazione di tre sale di ausilio all'attività alberghiera, di una palestra con relativi servizi e di un locale di ausilio al personale dell'albergo al primo piano seminterrato, all'ampliamento della hall al piano terra, alla realizzazione di una camera per ospiti di 14 mq al piano attico in luogo del vano tecnico ove in precedenza erano allocati i serbatoi di riserva idrica, alla installazione di una barra delimitatrice sul piazzale antistante l'albergo adibito a parcheggio (porzione della particella 1423) ed alla installazione di impianti di condizionamento e riscaldamento nei locali e vani suddetti.
- Autorizzazione Edilizia n. 7075 rilasciata in data 03/04/2008 dal Dirigente del XIII Settore del Comune di Siracusa, relativa a piano quinto, alla diversa collocazione della scala di comunicazione interna tra il piano terra ed il piano primo sottostrada da destinarsi a sala polifunzionale con servizi annessi, ad opere varie di manutenzione straordinaria dei prospetti, all'adeguamento degli impianti tecnologici alla normativa vigente.

- Istanza per il rilascio di Variante in Corso d'opera alla C.E. 7075/08, depositata in data 19/05/2009, approvata dal Dirigente del XIII Settore del Comune di Siracusa in data 11/11/2009.
- C.I.L.A. in sanatoria prot. n. 0139867 del 07/09/2022, relativa alla regolarizzazione delle modifiche interne rispetto all'ultima autorizzazione n. 7075/08.

Per quanto concerne l'area urbana attorno all'immobile con destinazione d'uso alberghiera, secondo il vigente P.R.G. essa ricade in massima parte in zona omogenea B3.1 (aree ad alta densità e completamente sature localizzate prevalentemente lungo corso Gelone, viale Teracati e viale S. Panagia).

Si riportano in estratto le Norme Tecniche di Attuazione della zona.

Articolo 20 Tessuto edificato ad alta densità - Zona B3.1

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree ad alta densità e completamente sature localizzate prevalentemente lungo corso Gelone, viale Teracati e viale S. Panagia.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. *Categorie d'intervento*

4.1. *Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).*

4.2. *Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.*

5. *Parametri urbanistici ed edilizi*

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,5 mq/mq per le categorie d'intervento di cui al punto 4.1, Altezza massima (H max): 16,80 m

6. *Disposizioni particolari*

6.1. *L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di (Mo) e (Ms) e (Rie B). In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.*

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20% dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. *Gli interventi di cui al secondo comma del punto 2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.*

6.3. *I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento.*

Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

3.2 Descrizione del compendio immobiliare

Il manufatto ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai di calpestio e di copertura del tipo latero-cementizio gettato in opera e tamponature esterne in doppia fodera di mattoni forati in laterizio.

Come già anticipato, l'edificio si sviluppa su otto elevazioni fuori terra, due delle quali risultano ad una quota inferiore rispetto al prospetto principale ovest, prospiciente il Viale Teracati. Il secondo piano sottostrada è accessibile solo attraverso le scale interne di collegamento dell'immobile e attraversando l'area esterna di esclusiva pertinenza dell'immobile a destinazione commerciale confinante (p.lle 1280 sub. 2 e 1401 sub. 1 graffate), a sua volta accessibile dalla Via San Simeone. Il primo piano sottostrada è accessibile, oltre che dalle scale e dagli ascensori interni, anche dalla rampa carrabile praticabile sia dalla Via San Simeone che dal Viale Teracati, che immette nella porzione di area di pertinenza del fabbricato allo stesso livello. I piani fuori terra rispetto alla quota strada del Viale Teracati sono accessibili, oltre che dai piani sottostrada attraverso scale ed ascensori interni, dall'ingresso principale prospiciente l'area libera destinata a parcheggio.

A seguito di alcuni interventi di ristrutturazione condotti dalla ditta, sul prospetto principale è stata realizzata una facciata ventilata con struttura in acciaio zincato, ancorata alla facciata originaria, che regge un paramento costituito da elementi in cotto e da pannelli in alluminio composito.

I restanti prospetti privi di facciata ventilata sono caratterizzati dalla presenza di rivestimento a spessore di colore avorio, mentre il prospetto est è rivestito da pannellature in granigliato di marmo.

Piano terra

L'accesso principale ha luogo al piano terra attraverso una porta girevole in acciaio e vetro che immette nella hall dell'albergo, interamente pavimentata con parquet in rovere e delimitata da imponente pilastri con rivestimento color oro, destinata ad area per il check-in ed il check-out dei clienti.

Alle spalle del desk della zona reception e lungo tutto il fronte sud del piano terreno è stata ricavata la zona uffici a servizio della direzione dell'albergo, caratterizzata da porte interne in vetro temperato e pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato.

Un'ampia zona di passaggio collega la hall con le contigue zone bar e ristorante svolgendo, al contempo, funzione di disimpegno con i servizi igienici, la pedana elevatrice e le scale che collegano il piano terreno con il primo piano sottostrada.

Una parete con porte scorrevoli in vetro temperato immette nell'area bar, dotata di banco servizio e di sala per la somministrazione dei cibi. La sala è perimetralmente dotata di grandi pareti vetrate con infissi in alluminio e brise soleil scorrevoli; in continuità con le finiture della hall, anche la zona bar presenta colonne con rivestimenti color oro e pavimentazione in parquet.

Una ulteriore parete vetrata conduce, dunque, alla sala ristorante interamente pavimentata con mattonelle in gres porcellanato.

Ad est sono allocate le cucine dell'albergo e i locali accessori con pavimentazione in mattonelle di ceramica e rivestimenti a tutt'altezza con mattonelle in ceramica smaltata di colore bianco.

Un disimpegno collegato a sud con le cucine conduce agli spogliatoi e ai servizi igienici destinati ai dipendenti dell'albergo, i quali sono rifiniti con pavimentazione in mattonelle di ceramica e rivestimenti in ceramica smaltata.

Gli ambienti di servizio sono dotati di due vani scala, un ascensore ed un montacarichi dedicati: uno dei vani scala e l'ascensore collegano il piano terra con tutti i piani superiori; l'altra scala e il montacarichi assicurano, invece, il collegamento con il primo piano sottostrada. Il sottoscala retrostante l'ascensore ospita, inoltre, altri due servizi igienici per il personale di servizio.

Primo piano sottostrada

Il primo piano sottostrada è idealmente diviso in tre porzioni, due delle quali dedicate alla clientela della struttura alberghiera ed una a deposito.

Una scala a due rampe ed una pedana elevatrice consente l'accesso ad un disimpegno di sbarco collegato a quella che era stata pensata come sala riunioni. Il locale, ricavato in una zona interrata dell'edificio, priva pertanto di illuminazione e ricambio d'aria naturali è rimasta incompleta e priva di finiture.

Il suddetto disimpegno di sbarco conduce anche ad un'ulteriore sala, rivestita con moquette e quasi completa nelle finiture e dal punto di vista impiantistico. Questa è collegata alla predetta sala riunioni e ad un guardaroba, mentre ad est si trovano i servizi igienici di piano.

Verso nord, invece, la stessa sala si sviluppa con due ali, una delle quali conduce al bar ed a una sala da caffè, mentre l'altra conduce ad un desk accoglienza, dotato di un piccolo ufficio retrostante fino ad una grande sala polifunzionale parzialmente rifinita.

La restante superficie del piano, come anticipato, è occupato anche da una porzione pari a circa 1/3 della sua superficie totale, destinata a depositi, locali tecnici e servizi per il personale. Unico collegamento con la zona destinata alla clientela è rappresentato dal passaggio attraverso un vano allocato a sud del vano scala, accessibile dalla sala riunione e collegato al disimpegno che immette nei due vani scala di servizio.

In corrispondenza di uno dei magazzini il soffitto risulta affetto da degrado della struttura portante del solaio in latero-cemento, riconoscibile dal notevole distacco di intonaco all'intradosso dovuto alla spinta causata dall'aumento di volume dell'acciaio d'armatura ossidatosi a causa di infiltrazioni o per la notevole quantità di umidità contenuta nell'aria.

Il piano ospita anche il locale quadri elettrici che, però, non è direttamente accessibile dall'interno della struttura ma dal portico est.

Secondo piano sottostrada

Il secondo piano sottostrada accoglie i locali tecnici e prospetta sulla porzione dell'area di pertinenza della struttura alberghiera accessibile anche dal piazzale antistante l'immobile ad uso commerciale non oggetto della presente procedura fallimentare.

Una porta sul prospetto sud del piano consente l'accesso ad un locale dove è installato l'impianto di pressurizzazione a servizio dell'impianto termico dell'immobile, costituito da autoclave a due pompe con comando inverter, ormai in disuso. Si trova poi il vano di sbarco del montacarichi in servizio dal primo piano sottostrada al piano in oggetto, in ultima analisi destinato a deposito merci e un vano che ospitava n. 6 celle frigorifere. Lungo tutto il fronte ovest corre infine una intercapedine utile ad assicurare la salubrità della struttura in fondazione.

Ad est, in un'area dotata di portico, sono allocati dotazioni impiantistiche inutilizzate ormai anni, quali una centrale termica a servizio dell'impianto di riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria, un'autoclave, gli impianti per l'Unità di Trattamento dell'Aria, un gruppo di continuità ed un gruppo di pressurizzazione dell'impianto antincendio.

Piano primo

Il piano primo è stato pensato con la medesima configurazione architettonica dei piani superiori, destinato cioè alla presenza di n. 20 camere fornite di servizi esclusivi, due delle quali eventualmente collegabili, e di un ufficio di piano (corrispondente allo sbarco del montacarichi). Il sopralluogo però ha avuto modo di constatare che i lavori di ristrutturazione non siano stati completati e pertanto non tutte le stanze risultano complete di finiture e di impianti incassati.

Piano secondo

Il piano secondo è stato interessato da un incendio doloso nel 2013 che non ha consentito in sede di sopralluogo di ispezionare tutto il piano ma in ogni caso ha permesso di constatare lo stato di fatto sia pessimo.

Piani terzo e quarto

I piani terzo e quarto erano gli unici a presentarsi in condizioni di perfetta operatività: i corridoi di piano sono rifiniti con boiserie in legno e tinteggiatura; i controsoffitti sono completi di corpi illuminanti e degli sprinkler a servizio dell'impianto antincendio; le 20 camere sono quasi interamente rifinite.

Piano attico

Il piano attico, inizialmente destinato ad ospitare i serbatoi per la riserva idrica, data la presenza di una terrazza a livello, occupa una superficie di poco inferiore a quella dei piani sottostanti. In un momento successivo sono state realizzate n. 4 camere ordinarie, una camera a nord-ovest di

dimensioni molto ridotte, una suite junior di dimensioni doppie rispetto a quelle delle camere ordinarie, una camera limitrofa al montacarichi, ed una suite superior composta da due camere e un soggiorno.

I lavori però non sono stati ultimati e dunque le sue condizioni sono pressoché uguali a quelle del primo piano.

La terrazza, infine, è pavimentata con mattonelle in grès ceramicato di colore chiaro, si caratterizza per la presenza di cinque cornici, in continuità con i rivestimenti del prospetto principale.

La struttura alberghiera, in condizioni di operatività, era dotata di impianto telefonico controllato dal C.E.D. allocato al piano primo sottostrada ed ogni alloggio era dotato di tre postazioni telefoniche (due in camera ed una in bagno), di impianto TV satellitare e digitale terrestre, di impianto di rilevazione fumi e di impianto antincendio con erogatori tipo sprinkler sul soffitto.

Vale la pena rilevare che in ogni caso gli anni in cui la struttura non è stata operativa, e quindi in stato di abbandono, è stata oggetto di perpetuati atti vandalici e furti che hanno peggiorato lo stato di degrado dell'intera struttura.

3.4 Consistenza e calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito una tabella esplicativa della consistenza lorda degli ambienti presentati nel precedente paragrafo.

PIANO	Superficie lorda locali albergo [mq]	Superficie lorda locali di servizio [mq]	Pertinenze coperte [mq]	Pertinenze scoperte [mq]
Secondo piano sottostrada	-	418,25	85,81	522,10
Primo piano sottostrada	927,04	470,18	220,53	-
Piano terra	810,93	406,27	244,15	2782,90
Piano primo	614,15	20,60	-	-
Piano secondo	613,15	21,60	-	-
Piano terzo	612,15	22,60	-	-
Piano quarto	611,15	23,60	-	-
Piano quinto (attico)	407,33	7,51	23,58	177,88
TOT.	4.595,36	1.390,61	574,07	3.482,88
TOTALE SUPERFICIE				10.042,92

La superficie considerata ai fini della stima è stata ragguagliata e determinata computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie ragguagliata è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero, alla superficie dei vani accessori e delle pertinenze computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nello specifico, la superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria è stata computata al 100%; la superficie dei locali di servizio è stata computata al 50%; la superficie delle

pertinenze coperte è stata computata nella misura del 25% e la superficie delle aree scoperte come terrazze e pertinenze esclusive nella misura del 10%.

La superficie ragguagliata così computata è riportata nella seguente tabella:

PIANO	Superficie locali albergo [mq]	Superficie locali di servizio [mq]	Pertinenze coperte [mq]	Pertinenze scoperte [mq]
Secondo piano sottostrada	-	209,13	21,45	52,21
Primo piano sottostrada	927,04	235,09	55,13	-
Piano terra	810,93	203,14	61,04	278,29
Piano primo	614,15	10,30	-	-
Piano secondo	613,15	10,80	-	-
Piano terzo	612,15	11,30	-	-
Piano quarto	611,15	11,80	-	-
Piano quinto (attico)	407,33	3,75	5,90	17,79
TOT.	4.595,36	695,31	143,52	348,29
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA				5.782,48

4. VALUTAZIONE

4.1 Considerazioni di carattere generale

Prima di procedere con la valutazione, è rilevante fare un breve cenno sul concetto di “mercato”. Nell’Estimo si intende per “mercato” il luogo economico in cui insiste il bene oggetto della determinazione del più probabile valore di mercato, ed in cui operano, in regime di libera concorrenza, un numero indefinito di venditori ed altrettanto numero indefinito di compratori.

Il mercato è, quindi, l’ambiente che dà vita al giudizio di stima e nella sua migliore interpretazione sta tutta la forza persuasiva di cui deve essere dotato il giudizio stesso. Questa interpretazione non può che dare un carattere di soggettività al giudizio di valutazione, soggettività che lo stesso estimatore assimila sia nella fase di studio del mercato, sia nella fase interpretativa.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull’osservazione di eventi economici verificatisi di recente, relativamente a beni simili per diverse caratteristiche, a quello oggetto della valutazione.

Tali eventi economici si concretizzano nei prezzi pagati in occasione della compravendita dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici, e quindi certi, che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.

Tra gli elementi necessari alla formulazione di un giudizio di valore, la conoscenza dello scopo della stima è determinante. Conoscere lo scopo della stima, per attribuire ad un bene il suo valore più probabile, significa sapere qual è la ragione pratica per la quale la stima stessa viene richiesta, ovvero l’aspetto economico che il bene assume nel momento della valutazione, potendo, detto aspetto economico, cambiare e determinare quindi un nuovo valore.

È noto che un bene può assumere valori diversi in dipendenza di motivazioni pratiche che vengono a delinearli in determinate circostanze. Ciò evidenzia il fatto che, la formulazione di un giudizio di valore, non è mai fine a se stessa ma è funzionale alla considerazione di taluni aspetti che le questioni di carattere pratico possono assumere. Non è difficile immaginare che possano essere le più diverse e che quindi difficile sarebbe considerarle tutte.

La dottrina estimativa riunisce in sei aspetti economici, detti anche criteri di stima, tutte le possibili questioni pratiche che richiedono la quantificazione del valore "più probabile" di un bene.

Questi aspetti sono il valore di mercato, il valore di costo, il valore di capitalizzazione, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare.

Allo scopo di chiarire il significato di ciascuno degli aspetti economici si può brevemente dire che:

- per *valore di mercato* più probabile si intende la stima della somma di denaro che si ritiene sia disponibile a pagare la stragrande maggioranza dei compratori per entrare in possesso di un bene;
- per *valore di costruzione* più probabile deve intendersi quella somma di denaro che la stragrande maggioranza degli operatori economici del settore delle costruzioni spenderebbe per edificare un fabbricato;
- per *valore di capitalizzazione* si intende l'ammontare di quella somma che impiegata ad un determinato saggio di interesse permette di ritrarre la serie di redditi futuri, che si ritiene illimitata, fornita da un bene;
- per *valore di trasformazione* si intende la differenza tra il valore del bene considerato già trasformato e le spese sostenute per la trasformazione medesima;
- per *valore di surrogazione* si intende il valore attribuito ad un bene sulla scorta del valore di un altro bene che, usato in luogo del primo, è in grado di fornire una utilità pressoché identica;
- per *valore complementare* si intende il valore che il bene assume quando viene considerato staccato da un altro bene di maggiore dimensione e del quale fa parte generandosi così in quest'ultimo un deprezzamento più che proporzionale allo scorporo subito.

Alla luce di quanto sopra esposto si è pervenuti ad individuare che la stima della valutazione del bene è indirizzata ad una valutazione economica del bene per fini patrimoniali e, quindi, a stimare un valore congruo ed attendibile per sola conoscenza.

Pertanto, per quanto riferito, sarebbe oltremodo riduttivo non far rilevare che con l'attributo congruo ed attendibile bisogna tenere in considerazione anche quegli aspetti che esulano dal valore

intrinseco del bene ma che determinano, spesso in modo discriminante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno.

In tale ottica appare quindi necessario valutare, con attendibile probabilità, una previsione di sviluppo a destinazione alberghiera per l'immobile, in quanto detta previsione è compatibile sia con lo sviluppo socio-urbano dell'intorno che con le reali necessità degli utenti.

4.2 Processo di stima

Per la stima dell'immobile si è ritenuto idoneo eseguire due tipi di valutazione, di seguito esplicitate. Certamente è stata considerata l'appetibilità del bene, si è tenuto conto dei prezzi di mercato praticati nel comune di Siracusa, ed in particolare nell'area di interesse, per immobili aventi le caratteristiche simili a quelli descritti, considerando la possibilità di eventuale sua futura fruizione.

In tal senso sono state svolte delle ricerche conoscitive presso tecnici operanti nel settore immobiliare nell'area specifica consultando, nel contempo, precedenti atti di riferimento.

Attualmente a Siracusa è netta la prevalenza delle cosiddette presenze turistiche non ufficiali o "non osservate", cioè non registrate nelle statistiche ufficiali perché passano attraverso residenze private, spesso in tutto o in parte "abusive". La presenza del turismo contribuisce a elevare il reddito di un singolo comune, sia complessivo che pro-capite, quando nella destinazione prevale la dimensione alberghiera piuttosto che quella delle case in affitto. Ecco che Siracusa si conferma tra le destinazioni con il maggior numero di "presenze non osservate" e, pertanto, l'impatto sul piano dell'occupazione e su quello della crescita delle professionalità legate all'ospitalità è minimo o del tutto assente (nel caso degli affitti). Perciò l'impatto economico, a parità di presenze turistiche, sull'economia dell'ospitalità è molto diverso e di gran lunga inferiore nel caso dell'affitto tout-court di una casa rispetto alla tipica ospitalità alberghiera.

Non di meno, le rilevazioni si riferiscono essenzialmente a bollettini e listini immobiliari specializzati che consentono di dare, per la loro peculiarità, idonee garanzie di attendibilità. Le indagini che nella presente stima verranno citati rappresentano in ogni caso degli elementi utili, ma non condizionanti il giudizio di stima formulato.

Una struttura alberghiera presenta in particolare, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- architettonico
- distributivo
- funzionale
- impiantistico.

Le sopraccennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato.

Gli investimenti alberghieri sono caratterizzati inoltre dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni ove modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione, se previsto; ne consegue che la decisione di dar corso all'investimento deve essere ben ponderata e confortata da uno studio di fattibilità attraverso il quale verificarne i limiti di convenienza.

Circa il posizionamento del prodotto/servizio alberghiero, particolare rilievo assume nell'indagine di mercato la valutazione dei seguenti elementi:

a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base:

- adeguata posizione
- agevole raggiungibilità
- buona visibilità

b) i bacini di utenza (reali e potenziali);

c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro-capite, tasso di disoccupazione);

d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);

e) la capacità di attrazione turistica della località;

f) le caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

4.2.1 Metodo dei Costi o Cost Approach

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stato utilizzato anzitutto il *Metodo dei Costi* o *Cost Approach*. Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del *Costo di Ricostruzione Deprezzato* ed è utilizzato nella stima di immobili complessi che hanno un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

La Stima del Terreno Edificato

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (*Income approach*).

Utilizzando il metodo del confronto il prezzo del terreno edificabile si stima dal prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto.

Il Costo di Ricostruzione

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio. Il costo di ricostruzione può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Il Deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

1. *Obsolescenza fisica* (Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato

rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento);

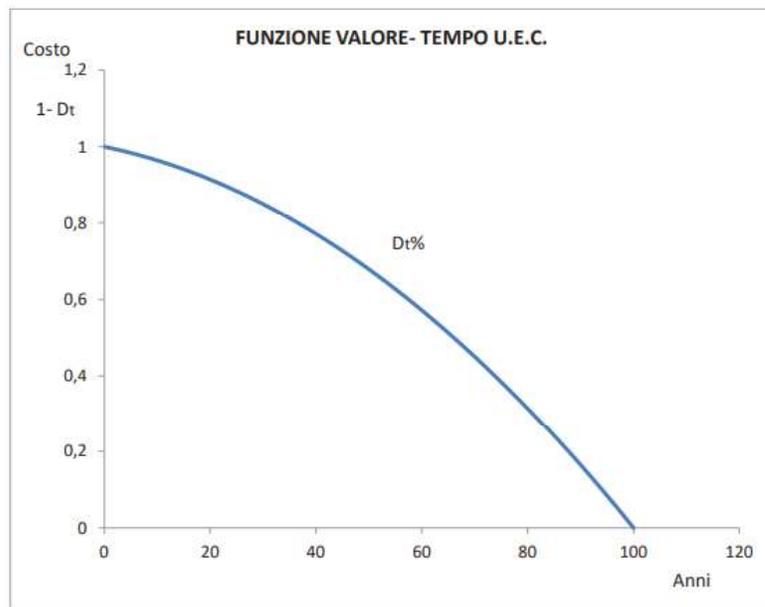
2. *Obsolescenza funzionale* (Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica);

3. *Obsolescenza economica* (L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo). L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; -la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica valore-tempo. Per i fabbricati strumentali, come nel caso in esame, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D_t\%$ in modo che all'inizio, per $t=0$, il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine, per $t=n$, il deprezzamento percentuale è al 100%.

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$



		SPESE		
Costo costruzione	Struttura	Superficie	Costo Euro/mq	Totale
		Albergo	5.782,48	700
Totale Cc				€ 4.047.736,00
Incidenze	Percentuale			
	impianti	25%	€ 1.011.934,00	
	strutture	40%	€ 1.619.094,40	
	finiture	35%	€ 1.416.707,60	
Totale Incidenze			€ 4.047.736,00	
		Percentuale		
Oneri di urbanizzazione		7%	€ 292.169,36	€ 283.341,52
Spese tecniche		8%	€ 333.907,84	€ 323.818,88
Utile del promotore		10%	€ 417.384,80	€ 404.773,60
Valore dell'area		20%	€ 834.769,60	€ 809.547,20
VALORE A NUOVO				€ 9.916.953,20

Definito il costo complessivo al nuovo del bene, si procede alla determinazione del coefficiente di degrado da applicare al costo ricavato. Pertanto, per determinare il coefficiente K si utilizza la seguente formula:

$$K = (1 - D)$$

dove **D** è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n (vetustà della struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base della seguente formula, riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

in cui **A** esprime la percentuale tra l'età dello stabile e la sua vita complessiva:

$$A = n/65 \times 100$$

Nel caso specifico, l'età dello stabile è di circa 56 anni, per cui, se "n" sono gli anni di vita:

$$A = 56/65 \times 100 = 86,15$$

Ad oggi, lo stabile sarebbe condizionato all'esecuzione di rilevanti lavori di manutenzione straordinaria. Dovendo comunque, ai fini della stima, formulare un limite temporale al degrado funzionale dello stabile, la consultazione di pubblicazioni specializzate permette di fissare un limite medio di **65 anni** per stabili simili, non avendo applicato alcun metodo di scomposizione. Oltre tale termine si renderebbe indispensabile un intervento di radicale ristrutturazione, non potendo più limitarsi a lavori di manutenzione.

Stante quanto sopra descritto, si può ipotizzare che per lo stabile in questione tale limite massimo sia di altri **9 anni**.

$$D = (86,15 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 77,63$$

Pertanto, il coefficiente di deprezzamento complessivo **K** è pari a:

$$(1 - 0,77) = 0,23$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è:

$$V_1 = \text{Valore a nuovo} \times K = \text{Valore a nuovo} \times 0,23 = € 9.916.953,20 \times 0,23 =$$

$$€ 2.280.899,24 \text{ e in c.t. } € 2.300.000,00$$

4.2.2 Metodo indiretto (analitico per capitalizzazione del reddito)

Nella ricerca del più probabile valore di mercato con l'approccio reddituale finanziario fondato sul metodo della capitalizzazione del reddito, occorre scontare all'attualità i probabili redditi che il bene potrà generare per tutta la durata della sua vita utile futura residua.

$$V_2 = R_n / r$$

V_2 è il probabile valore di mercato del bene

R_n è il reddito netto del proprietario

r è il saggio di capitalizzazione dei redditi

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P$$

nella quale

R_L è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile

N_{camere} è il numero di camere disponibili

CC 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

N_g è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva

P è il prezzo medio applicato a camera.

La percentuale di occupazione delle camere CC è stata ricavata analizzando i dati relativi ai movimenti turistici nel Comune di Siracusa ed è pari al 50%. Dai dati relativi alla movimentazione turistica emerge i flussi non sono più concentrati esclusivamente nei mesi tipicamente estivi, come in passato, ma meglio distribuiti nel corso dell'anno, caratterizzati da incrementi percentuali considerevoli specie nei mesi di bassa stagione – e in modo particolare tra gennaio e marzo – soprattutto per la componente straniera. Pertanto, si è ipotizzato un numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva N_g pari a 215.

Il prezzo medio a camera, ricavato da informazioni prese presso operatori del settore, è pari a € 110,00.

Il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile è pertanto pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P = 87 \times 50,00\% \times 215 \times 110,00 = € 1.028.775,00.$$

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata sono pari al 60% del reddito lordo, dal momento che si deve tenere conto delle spese di manutenzione ordinaria, le spese per assicurazioni e per servizi, le aliquote di ammortamento e per imposte e tasse, Pertanto il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

$$R_n = R_L \times 40\% = € 1.378.080,00 \times 0,4 = € 411.510,00.$$

Il "saggio di capitalizzazione" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa

spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2023 per il Comune di Siracusa, si hanno i seguenti valori minimi riferiti ad immobili a destinazione commerciale:

- Compravendita €/m² 1.400,00
- Valori locativi €/m² x mese 9,60

Pertanto, il saggio di capitalizzazione è pari a:

$$r = 9,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} / 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 8,23\%$$

Il valore di mercato dell'albergo determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:

$$V_2 = \text{€ } 411.510,00 / 0,0823 = \text{€ } 5.000.121,51 \text{ e in c.t. € } 5.000.000,00.$$

4.3 Determinazione del valore

Prima di trarre le conclusioni relative alla seguente stima, si ritiene necessario approfondire alcuni aspetti peculiari del cespite immobiliare in questione, che possono anch'essi costituire ulteriori fattori di cui occorre tenere conto.

A parere della scrivente, la struttura non ha forza contrattuale in funzione delle condizioni in cui verte.

Gli immobili alberghieri sono valutati principalmente in base alla loro capacità di generare reddito attraverso la gestione alberghiera. Tuttavia, questa capacità di generare reddito dipende anche dalla qualità dell'immobile stesso, inclusi i criteri costruttivi e architettonici, nonché la sua conformità agli standard del mercato. Dunque, la valutazione di un immobile alberghiero in disuso o chiuso tiene conto anche del valore al metro quadro, dei costi di adeguamento e della capacità di generare reddito attraverso una gestione ospitata in un immobile adeguato.

Inoltre, il valore della ristrutturazione e dell'adeguamento può influire pesantemente sul valore complessivo dell'immobile, poiché senza tali investimenti potrebbe non avere alcun valore.

I fattori che influenzano il valore degli immobili alberghieri in disuso o chiusi vengono esplicitati di seguito:

Il valore della capacità di generare reddito. La capacità di generare reddito attraverso la gestione alberghiera è uno dei principali fattori che determinano il valore di un immobile alberghiero. Gli investitori valutano l'immobile in base alla sua capacità di attrarre clienti e generare profitti. (o canoni di locazione).

Questa capacità dipende da diversi fattori, tra cui la posizione dell'immobile, la concorrenza nel mercato locale, la qualità dei servizi offerti e la reputazione dell'hotel.

Un immobile alberghiero in disuso o chiuso avrà un valore significativamente inferiore poiché non è in grado di generare reddito in modo continuativo e per essere rimesso in funzione dovrà subire pesanti investimenti strutturali e impiantistici.

L'importanza della qualità immobiliare. Oltre alla capacità di generare reddito, la qualità immobiliare è un altro fattore chiave che influisce sul valore di un immobile alberghiero. Gli investitori valutano l'immobile in base al suo criterio costruttivo ed architettonico, nonché alla sua adeguatezza agli standard del mercato, tra cui camere, spazi comuni, altezze etc.

Un immobile alberghiero in disuso o chiuso potrebbe avere una qualità inferiore rispetto agli standard attuali del settore alberghiero, il che potrebbe ridurre ulteriormente il valore.

Il valore degli immobili alberghieri in disuso o chiusi. Gli immobili alberghieri in disuso o chiusi presentano una sfida particolare per gli investitori. Poiché il valore di un immobile alberghiero dipende dalla sua capacità di generare reddito, un immobile inattivo o chiuso avrà un valore significativamente inferiore. Inoltre, come menzionato in precedenza, la qualità immobiliare potrebbe essere inferiore agli standard attuali, il che potrebbe ulteriormente abbassare il valore dell'immobile.

Il valore degli immobili alberghieri in disuso o chiusi resta quindi un dilemma per gli investitori alberghieri. Gli investitori devono valutare attentamente se l'immobile può essere ristrutturato e adeguato agli standard attuali del settore alberghiero, considerando i costi di tale processo e l'effettiva capacità di generare reddito. Senza un adeguamento immobiliare, l'immobile potrebbe non avere alcun valore o potrebbe essere difficile da vendere sul mercato.

Tutto ciò premesso, considerando i valori ottenuti dalle analisi e dalle valutazioni svolte si perviene al probabile valore di mercato per il compendio analizzato:

VALORE METODO COAST APPROACH	METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	VALORE MEDIO	VALORE DI MERCATO
V ₁ = € 2.300.000,00	V ₂ = € 5.000.000,00	V _M = € 3.650.000,00	V = € 2.650.000,00

I valori sono stati ottenuti preso atto della natura, della consistenza e destinazione del compendio immobiliare, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, considerata la zona urbana ove è situato ed il suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione.

4.4 Modalità di vendita

La sottoscritta propone la vendita del lotto, così costituito:

LOTTO DI VENDITA	
<i>Descrizione sintetica</i>	Lotto sito in Siracusa, viale Teracati nn.30-32 costituito da: - Albergo costituito da otto elevazioni, due delle quali sottostrada. - Area urbana costituente l'area scoperta di pertinenza dell'edificio destinata a parcheggio.
<i>Dati catastali</i>	N.C.E.U. - Albergo sito in Siracusa (SR), Viale Teracati n. 30, piano S1-S2-T-5, foglio n°45, particella n°1280, sub 6, categoria D/2, rendita € 112.821,00. - Terreno sito in Siracusa (SR), Viale Teracati n. 30, foglio n°45, particella n°1423, consistenza 33 are 05 ca, rendita € 112.821,00.
<i>Prezzo base</i>	€ 2.650.000,00
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	Proprietà per 1000/1000

5. CONCLUSIONI

Dopo aver preso in esame il compendio immobiliare, il sottoscritto stimatore incaricato a stilare l'elaborato peritale ha proceduto alla sua valutazione e alla sua stima.

In conclusione, la sottoscritta, ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente stima, dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero essere necessari.

Catania, li 12 aprile 2024

Dott. Ing. Rossella Ciliberti