



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA P.G.

Fallimento

--- OMISSIS --- in liquidazione

N.3/2022 R.G.F.

Curatore fallimentare: avv. Marco MERENDA

ELABORATO PERITALE

del 28.02.2024

NATALE JENI

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n.2982

C.F.: JNENTL72T09F158I

con studio in Messina (ME) via Placida 13

mobile: +393358162173

email: natalejeni@gmail.com

pec: natale.jeni@ingpec.eu

CORRADO FAVACCIO

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n.2592

Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n.1670

C.F.: FVCCRD74R07A522O

con studio in Messina (ME) viale S. Martino 241

mobile: +393497145168

email: ingcofavaccio@gmail.com

pec: corrado.favaccio@ingpec.eu

NDICE

1.0 Premesse - Incarico	3
2.0 Mandato conferito	3
3.0 Risposta ai quesiti	4
3.1 Risposta al quesito n.1 (Punto i dell’istanza del curatore fallimentare prot.23-22)	4
3.2 Risposta al quesito n.2 (Punto ii dell’istanza del curatore fallimentare prot.23-22)	4
3.3 Risposta al quesito n.3 (Punto iii dell’istanza del curatore fallimentare prot.23-22)	6
3.3.1 LOTTO A. Stime depositate nella procedura “Esprop. imm. n.90/2014” – LOTTO 2: Piscina termale e locale tecnologico	7
3.3.2 Stime depositate nella procedura “Esprop. imm. n.90/2014” – LOTTO 3: Centro termale e Benessere	11
3.3.3 Stime depositate nella procedura “Esprop. imm. n.81/2017” – LOTTO 2: Villa singola	14
3.3.4 LOTTO C. Stime depositate nella procedura “Esprop. Imm. n.19/2021” – LOTTO 1: Porzione di fabbricati --- OMISSIS ---, altri fabbricati e terreni circostanti	17
3.3.5 LOTTO E. Stime depositate nella procedura “Esprop. Imm. n.19/2021” – LOTTO 2: Immobile fatiscente e terreni circostanti	28
3.4 Risposta al quesito n.4 (Punto iv dell’istanza del curatore fallimentare prot.23-22)	32
3.5 Risposta al quesito n.5 (Punto v dell’istanza del curatore fallimentare prot.23-22)	34
3.6 Risposta al quesito n.6 (Punto vi dell’istanza del curatore fallimentare prot.23-22)	35
3.7 Risposta al quesito n.7 (Punto vii dell’istanza del curatore fallimentare prot.23-22)	35
4. RIEPILOGO	36
ELENCO ALLEGATI	37

ELABORATO PERITALE

1.0 Premesse - Incarico

I sottoscritti ing. Natale Jeni, con studio in Messina via Placida, 13 regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n.2982 e l'ing. Corrado Favaccio con studio in Messina, viale S. Martino, 241, regolarmente iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina, con numero d'ordine n.2592, facendo seguito all'incarico affidato su istanza del curatore fallimentare avv. Marco Merenda, giusta autorizzazione del G.D. dott. Fabrizio Di Sano del 30/11/2022 redigono il presente elaborato peritale tecnico - estimativo relativo ai beni della società fallita --- OMISSIS --- già oggetto delle procedure:

- Espropriazioni immobiliari n.90/2014 promossa da Banca del Mezzogiorno - Medio Credito Centrale s.p.a.;
- Espropriazioni immobiliari n.81/2017 promossa da Banco BPM s.p.a. - sede di Milano;
- Esecuzione immobiliare n.19/2021 promossa da --- OMISSIS --- n.q..

Si precisa che non sono stati oggetto di valutazioni gli immobili costituenti i lotti già aggiudicati nelle predette procedure esecutive:

- Lotto 1, espropriazioni immobiliari n.90/2014;
- Lotto 1, espropriazioni immobiliari n.81/2017.

I consulenti hanno eseguito i seguenti accessi presso il compendio immobiliare sito in Terme Vigliatore (ME), viale delle Terme: 21/7/2023 - 4/8/2023 - 27/10/2023.

2.0 Mandato conferito

Il curatore fallimentare avv. Marco Merenda ha nominato con nota prot.23-22 del 29/11/2022 (*cf. all. n.01*), giusta autorizzazione del G.D. dott. Fabrizio Di Sano del 30/11/2022, un collegio di consulenti composto dall'arch. Giuseppe Arena e dagli ingg. Natale Jeni e Corrado Favaccio. Gli scriventi Jeni e Favaccio sono subentrati ad altri consulenti che hanno precedentemente rimesso il mandato. A questi ultimi è stato affidato il seguente incarico:

- *(punto ii dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22), verificare presso il comune di Terme Vigliatore la sussistenza dei requisiti per il mantenimento dei requisiti per la licenza alberghiera e/o sanitaria (alla luce della circostanza che il locale cucina è stato venduto in epoca antecedente al fallimento nella procedura esecutiva 81/17 RGE) verificando se la stessa licenza non risulta volturata a terzi in forza dei vari contratti di affitto di ramo d'azienda posti in essere dalla società fallita;*
- *(punto iii dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22), verificare le stime delle componenti immobiliari procedendo ove necessario alle rettifiche catastali in caso di difformità ostative alla vendita dell'azienda;*
- *(punto iv dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22), verificare la possibilità di una separazione conciliativa tra le aree della curatela e quelle di pertinenza della --- OMISSIS --- fornendo un progetto di divisione anche con riferimento agli impianti;*
- *(punto v dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22), verificare gli impianti esistenti all'interno del Parco Augusto fornendo delle soluzioni per la separazione di quelli asserviti alla struttura della curatela e quella della --- OMISSIS --- nonché i costi connessi alla separazione che dovranno comunque essere indicati nella valutazione di stima;*

- (punto vi dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22), procedere ad una ricognizione dei beni oggetto di aggiudicazione della --- OMISSIS --- onde verificare eventuali sconfinamenti anche in esito alla riconsegna delle aree alla curatela;
- (punto vii dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22), fornire una valutazione economica sul periodo di occupazione delle aree della curatela da parte della --- OMISSIS --- prevedendo un canone mensile che poi verrà moltiplicato fino alla definitiva consegna.

Al consulente arch. Giuseppe Arena è stato affidato invece l'incarico di effettuare la stima di tutti gli arredi dell'albergo e del centro termale.

3.0 Risposta ai quesiti

3.1 Risposta al quesito n.1 (Punto i dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22)

Al presente quesito risponde il consulente arch. Giuseppe Arena con separato elaborato peritale.

3.2 Risposta al quesito n.2 (Punto ii dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22). Verificare presso il comune di Terme Vigliatore la sussistenza dei requisiti per il mantenimento dei requisiti per la licenza alberghiera e/o sanitaria (alla luce della circostanza che il locale cucina è stato venduto in epoca antecedente al fallimento nella procedura esecutiva 81/17 RGE) verificando se la stessa licenza non risulta volturata a terzi in forza dei vari contratti di affitto di ramo d'azienda posti in essere dalla società fallita.

E' stato possibile verificare, esaminati gli atti acquisiti, che per il complesso alberghiero --- OMISSIS --- sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

1. Agibilità del 29/5/2006 (*cf*r all. n.02) relativa al corpo esistente (parte A indicata negli elaborati presentati al comune di Terme Vigliatore) e al corpo di recente costruzione (parte B indicata negli elaborati presentati al comune di Terme Vigliatore) con le seguenti specifiche:
 - Parte A: piano terra: attività alberghiera disabili, cappella, uffici, salone cure idroponiche, bar, sala tv, hall;
 - Parte A: piano primo: attività alberghiera sala ristorante, bar interno;
 - Parte A: piano secondo: attività alberghiera;
 - Parte A: piano terzo: attività alberghiera;
 - Parte A: piano quarto: solarium;
 - Parte B: piano terra: ristorante e manifestazioni varie;
 - Parte B: piano primo: salone polifunzionale, ristorante, congressi e manifestazioni varie;
 - Parte B: piano secondo: attività alberghiera;
 - Parte B: piano terzo: attività alberghiera;
 - Parte B: piano quarto: solarium;
2. Autorizzazione sanitaria prot. n.13/06 del 21/06/2006 (*cf*r all. n.03) rilasciata alla --- OMISSIS --- per adibire il complesso alberghiero ad attività di "Ricezione alberghiera, salone conferenze e convegni, ristorazione, salone polifunzionale e bar";
3. Autorizzazione sanitaria prot. n.11/07 del 06/06/2007 (*cf*r all. n.04) rilasciata alla --- OMISSIS --- per adibire il corpo accessorio a servizi del nuovo ristorante del --- OMISSIS ---;

4. Agibilità del 12/11/2010 (*cf. all. n.05*) relativa al corpo accessorio destinato a servizi vari e cucina del nuovo corpo ristorante che costituisce ampliamento del --- OMISSIS ---.

In data 28/10/2023, facendo seguito ad accordi verbali intervenuti con il dirigente tecnico del comune di Terme Vigliatore è stata inviata una richiesta a mezzo PEC rivolgendolo alcune domande sulle eventuali pratiche edilizie presentate presso il Comune a partire dall'anno 2014 alla data odierna, riportando nella nota più denominazioni da ricercare. In data 21/11/2023 lo scrivente ha potuto verificare con il dirigente tecnico del comune che in tutto il periodo richiesto risultavano presentate solo una pratica edilizia C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) e una S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) a nome della --- OMISSIS ---avente per oggetto i locali (2° e 3° piano del corpo ristorante) che la stessa società aveva acquisito tramite la procedura esecutiva n.90/2014 presso il tribunale di Barcellona P.G...

Successivamente il consulente Favaccio ha presentato in data 21/11/2023 al protocollo del comune di Terme Vigliatore un'istanza al fine di comprendere se la licenza alberghiera e/o sanitaria rilasciata alla --- OMISSIS --- Società con sede in Terme Vigliatore cod. fisc. --- OMISSIS ---per la conduzione del --- OMISSIS --- fosse stata volturata a terzi o se risultasse ancora intestata alla società fallita. L'ufficio S.U.A.P. del predetto Comune ha prima inviato una nota in data 27/11/2023 con prot. 19236 Tit XIV C1 Fasc (*cf. all. n.06*) a mezzo P.E.C. alla --- OMISSIS ---, alla Città Metropolitana di Messina e allo scrivente con cui comunicava di aver proceduto alla revoca dell'autorizzazione amministrativa n.4 del 10/07/2006 (la licenza per la conduzione dell'albergo) per la struttura ricettiva denominata "--- OMISSIS ---" sita in viale delle Terme, invitando a depositare l'originale dell'autorizzazione amministrativa presso l'ufficio

S.U.A.P. informando che in caso di non restituzione, la stessa autorizzazione amministrativa sarebbe stata considerata decaduta entro 7 giorni dal ricevimento della predetta nota. La mail di P.E.C. ricevuta dal comune di Terme Vigliatore è stata inoltrata nella stessa giornata del 27/11/2023 al curatore fallimentare avv. Marco Merenda all'indirizzo PEC del fallimento. **Successivamente l'ufficio S.U.A.P. del predetto Comune, riscontrando l'istanza del 21/11/2023, ha inviato un'ulteriore nota in data 07/12/2023 con prot. 19820 Tit XIV C1 Fasc (*cf. all. n.07*) comunicando che la ditta --- OMISSIS --- non è risultata intestataria di alcuna licenza alberghiera e sanitaria per la conduzione del --- OMISSIS --- sito in Terme Vigliatore.**

Tutto quanto accertato permette di concludere che dopo la vendita per mezzo dell'esecuzione immobiliare n.90/2014 dei piani 2° e 3° del corpo di recente costruzione l'agibilità del 29/5/2006 rilasciata per l'intero complesso alberghiero è risultata decaduta. Il comma 2 dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 così come recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. n.16/2016, recita:

1. *La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.*
2. *Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.*

Il frazionamento dei due piani (2° e 3° del corpo nuovo) secondo la lettera c) del comma 2 **ha determinato la decadenza dell'agibilità rilasciata in data 29/5/2006** in quanto i luoghi non avevano più corrispondenza con l'ultimo progetto

approvato. Di conseguenza risultava decaduta alla stessa data del frazionamento anche l'autorizzazione sanitaria legata all'agibilità.

Il corpo accessorio destinato a cucina per il quale è stata rilasciata un'agibilità e un'autorizzazione sanitaria distinte dopo l'esecuzione di "modifiche interne" nel 2006, è stato venduto diversi anni dopo con la procedura esecutiva n.81/2017.

Con riferimento invece al possesso dei requisiti per il mantenimento della licenza alberghiera e/o sanitaria, questi sarebbero venuti meno già al momento della vendita dei piani 2° e 3° (proc. esec. n.90/2014) a seguito della rimodulazione degli spazi e la decadenza delle autorizzazioni già rilasciate. **Con la nota inviata dall'ufficio S.U.A.P. del comune di Terme Vigliatore prot. n. 19820 del 07/12/2023 Tit XIV C1 Fasc è emerso che la ditta --- OMISSIS --- non è risultata intestataria di alcuna licenza alberghiera e sanitaria per la conduzione del --- OMISSIS --- sito in Terme Vigliatore vista la precedente revoca dell'autorizzazione amministrativa n.4 del 10/07/2006 comunicata con nota prot. 19236 Tit XIV C1 Fasc del 27/11/2023.**

Si precisa che l'ulteriore cessione del corpo accessorio destinato a cucina (espr. immob. n.81/2017) ha "complicato" ulteriormente la situazione nell'ottica di un nuovo utilizzo del complesso ai fini alberghieri in quanto il compendio immobiliare ad oggi potrebbe per assurdo fare a meno dei due piani destinati a camere d'albergo ma non potrebbe fare a meno del locale cucina. Infatti, tralasciando adesso altri aspetti riguardanti possibili interferenze tra proprietà ed attività diverse, un nuovo soggetto interessato a rilevare l'intero complesso della Curatela, dovrebbe ricavare all'interno del fabbricato, cosa non agevole, nuovi ambienti per la cucina a servizio dell'albergo.

3.3 Risposta al punto iii (Punto iii dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22). Verificare le stime delle componenti immobiliari procedendo ove necessario alle rettifiche catastali in caso di difformità ostative alla vendita dell'azienda.

Nell'elaborato "Preventivo attività professionale ingg. Corrado Favaccio e Natale Jeni" del 09/02/2023 sottoposto al G.D. dott. Fabrizio Di Sano dopo aver eseguito un sopralluogo preliminare presso il compendio immobiliare in oggetto, sono stati evidenziati due rilevanti aspetti riguardanti l'approccio che sarebbe stato utilizzato dagli scriventi:

- Le verifiche delle stime dei componenti immobiliari (*punto iii*) sarebbero state eseguite sulla scorta dei documenti agli atti non procedendo pertanto al rilievo delle superfici dei singoli ambienti;
- Dall'attività da espletare sarebbero risultate escluse le rettifiche catastali, in caso di accertamento di difformità, anche se ostative alla vendita dell'azienda in quanto dipendenti dal rilievo dell'intero immobile propedeutico alla presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali; infatti, nella nota inviata, si evidenziava che non sarebbe stato possibile procedere alla regolarizzazione delle difformità, anche se limitate, perché le stesse avrebbero certamente riguardato una o più porzioni di un fabbricato molto più ampio che per essere rappresentate avrebbero richiesto la misurazione e il rilievo di ogni singolo ambiente.

Premesso doverosamente quanto sopra riportato gli scriventi ingegneri hanno proceduto con la verifica delle stime già depositate e redatte da consulenti già nominati in precedenti procedure, ovvero:

- Espropriazioni immobiliari n.90/2014 promossa da Banca del Mezzogiorno - Medio Credito Centrale s.p.a.;
- Espropriazioni immobiliari n.81/2017 promossa da Banco BPM s.p.a. - sede di Milano;
- Esecuzione immobiliare n.19/2021 promossa da --- OMISSIS --- n.q..

L'attenzione dei consulenti è stata rivolta:

- **agli immobili relativi al lotto n.2 e al lotto n.3 della procedura n.90/2014 in quanto quelli compresi nel**

- lotto 1 sono stati aggiudicati alla società --- OMISSIS ---;**
- **agli immobili relativi al lotto n.2 della procedura n.81/2017 in quanto quelli compresi nel lotto 1 sono stati aggiudicati alla società --- OMISSIS ---;**
 - **agli immobili relativi ad entrambi i lotti (n.1 e n.2) della procedura n.19/21.**

Non si è proceduto alla verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili oggetto di verifica della stima in quanto già elencati negli atti delle procedure n.90/2014, n.81/2017 e n.19/2021.

Per rendere il quadro più chiaro possibile ed evitare di creare confusione, la denominazione dei Lotti già trattati e definiti nelle precedenti procedure è rimasta inalterata ma agli stessi Lotti sono state assegnate dagli scriventi anche delle lettere, come di seguito indicato:

Denominazione nelle esecuzioni immobiliari	Denominazione nel presente elaborato
Lotto n.2 della procedura n.90/2014	Lotto A
Lotto n.3 della procedura n.90/2014	Lotto B
Lotto n.2 della procedura n.81/2017	Lotto C
Lotto n.1 della procedura n.19/21	Lotto D
Lotto n.2 della procedura n.19/21	Lotto E

Si rileva che tutti i beni oggetto della presente relazione sono censiti in catasto con diverse denominazioni alle quali in alcuni casi è stato affiancato anche il codice fiscale della società --- OMISSIS ---. Infatti dalle ricerche effettuate sono state individuate le seguenti denominazioni:

- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- con sede in Castoreale Terme sede Terme Vigliatore per i beni di cui al Lotto A, al Lotto B e Lotto C (per i fabbricati censiti al foglio 9, part. 129, sub. 4 e al foglio 9, part. 1294);
- --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---) S.p.A. con sede in Terme Vigliatore per i fabbricati di cui al Lotto C censiti al foglio 9, part. 145, subb. 1,2,3,4;
- Società per azioni --- OMISSIS --- con sede in Castoreale Terme per il terreno di cui al Lotto C censito al foglio 9, part. 1020;
- S.P.A. --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- sede in Terme Vigliatore (ME) per i beni di cui al Lotto C (per il fabbricato censito al foglio 9, part. 129, sub. 7);
- S.P.A. --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- S.P.A --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- S.P.A --- OMISSIS --- con sede in Terme Vigliatore (ME), Società per azioni --- OMISSIS --- con sede in Castoreale Terme per gli immobili di cui al Lotto E.

3.3.1 LOTTO A. Stime depositate nella procedura “Espropriazioni immobiliari n.90/2014” – LOTTO 2: Piscina termale e locale tecnologico. [Documentazione fotografica alleg. n.18]

La **piscina termale e palestra** (Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85) è identificata in catasto al foglio 9, particella 1328, sub. 1, categoria D/4, intestata a --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- con sede in Castoreale Terme sede Terme Vigliatore (cfr all. n.08 e 14). Presenta una superficie commerciale di 1.998,00 mq. Il bene in oggetto è costituito dal piano terra e dal piano primo di un fabbricato a due livelli posizionati al di sotto della quota stradale. La piscina termale (piano terra) è composta da n. 1 locale tecnico, n. 2 spogliatoi, bagni, n. 4 depositi, n. 1 disimpegno, n. 2 vani scala interni ed ascensore mentre la palestra (piano primo) non è ultimata e necessita di opere di completamento.

Il lastrico solare, distinto in catasto dal sub. 4 (ex sub.2), non è stato oggetto di stima in quanto, come si legge nell'elaborato peritale redatto dall'arch. Margherita Alioto, in base alla convenzione del 14/01/2005 è costituito da un parcheggio di uso pubblico ceduto al comune di Terme Vigliatore dalla Società debitrice.

L'accesso al bene di cui sopra è garantito da un tunnel sotterraneo, non oggetto di stima, che lo collega (attraverso il piano 1) al centro termale identificato con il lotto B (Lotto n.3 della procedura n.90/2014). Il tunnel di cui sopra non trova riscontro in alcuna planimetria né urbanistica, né catastale ma in ogni caso il corpo di fabbrica che ospita la piscina termale e la palestra è dotata di un ingresso principale posto al piano terra prospiciente un terreno identificato dalla particella n.1559 (già part. n. 1460 e n.134) facente parte del Lotto E (lotto n.2 della procedura n.19/21). La particella n.1559 (già part. n.1460 e n.134) è stata asservita per la costruzione del fabbricato di cui al lotto n.2, come riportato nella C.E. n. 8/2005.

Il **locale tecnologico** (Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85) è identificato in catasto foglio 9, particella 1328, sub. 3, categoria D/1, intestato a --- OMISSIS --- Società con sede in Terme Vigliatore. Presenta una superficie commerciale di 166,70 mq. Il bene in oggetto è costituito da un piano terra e un piano primo di un fabbricato che si sviluppa per due livelli al di sotto della quota stradale ed è adiacente al corpo che comprende la piscina termale e la palestra. E' costituito da un locale tecnologico che accoglie la cabina elettrica, il gruppo elettrogeno e vari impianti connessi con l'attività termale e produttiva. Il bene in esame è dotato di due ingressi posti rispettivamente al piano terra e primo, prospicienti su altra particella sempre intestata a --- OMISSIS ---.

Tutti gli immobili costituenti il Lotto A (Lotto 2 Esec. Imm. n.90/2014) sono stati edificati sulla scorta della **C.E. n. 8/2005 e successive varianti**, intestata a --- OMISSIS ---, per lavori di "Realizzazione di un parcheggio pubblico in via Salita Stabilimento di Terme Vigliatore, giusta convenzione stipulata in data 14/01/2005", presentata il 26/01/2005 con il n. 997 di protocollo, rilasciata il 29/03/2005 con il n. 8 di protocollo. Mentre per il corpo che ospita la piscina termale e la palestra è stata rilasciata anche l'**A.E. n. 10273/05**, intestata a --- OMISSIS ---, per lavori di: "Per esecuzione lavori di edilizia per interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria di immobile sito in via Stabilimento". E' stata presentata anche una pratica per la diversa distribuzione interna piani sottotetto al parcheggio pubblico e realizzazione servizi igienici (art. 9 L.R. 37/85), presentata il 31/08/2005 con il n. 10273 di protocollo, autorizzata il 05/09/2005 con il n.10273 di protocollo. Gli immobili dispongono della certificazione di agibilità del 08/06/2007. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono in zona "Parcheggio" ed in minima parte in zona "D4p": Alberghiero/Termale di Progetto del Piano Regolatore Generale vigente.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili dal punto di vista urbanistico in quanto presentano delle difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni. Dal punto di vista catastale gli immobili risultano conformi in quanto regolarizzati con pratica DOCFA (per diversa distribuzione degli spazi interni, approvato in data 24/10/2016, prot. ME 0167642. Il tunnel di collegamento (che lo collega attraverso il piano 1 al centro termale identificato con il lotto B già lotto n.3 della procedura n.90/2014) deve essere interdetto in quanto irregolare.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente consulente ha applicato al caso in esame il **metodo diretto di stima** per comparazione di valori unitari. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario, cioè del costo dell'unità di superficie per l'immobile in oggetto, paragonando lo stesso con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La determinazione del valore unitario è stata effettuata mediante:

- l'esecuzione di ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati;
- la consultazione dell'O.M.I., fonte dell'Agenzia delle Entrate.

Si è tenuto conto in maniera opportuna della difficoltà di operare nell'attuale periodo storico caratterizzato da una forte contrazione del mercato immobiliare caratterizzato nel decennio post crisi del 2008 da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno segnato dai primi focolai del SARS-CoV-2 e dal "lockdown" generalizzato che hanno penalizzato maggiormente proprio le attività commerciali come quelle oggetto del presente Lotto A. Al fine di proporre la valutazione più corretta in un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, tenuta in debito conto l'unicità dei beni in oggetto che per le loro peculiarità presentano un numero molto limitato di contrattazioni, si è ritenuto opportuno allargare il campo di analisi anche ai comuni limitrofi a quello di Terme Vigliatore in modo da considerare in modo opportuno tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale.

Con riferimento alla piscina termale e palestra sono state ottenute le seguenti informazioni:

N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Barcellona P.G.	Palestra	170	882,35	immobiliare.it
2	Barcellona P.G.	Centro Benessere	200	750,00	Trovacasa
3	Terme Vigliatore	Locale commerciale	-----	1.110,00	O.M.I.

ottenendo il valore V_M di €/mq **914,12 (novecentoquattordici/12)**.

Mentre per il locale tecnologico, essendo una pertinenza dell'immobile principale, si è adottato un prezzo unitario espresso in €/mq direttamente ricavato dal valore dell'immobile principale nella misura del 40% ovvero €/mq **365,65**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PISCINA TERMALE E DELLA PALESTRA

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore V dell'immobile censito al foglio n.9, part. n.1328, sub. n.1 avente superficie commerciale pari a mq 1.998,00 (complessiva piano terra e piano primo) si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V = S_C \times V_M$$

ovvero $V = 1.998 \times 914,12 = \text{€ } 1.826.411,76$ (unmilioneottocentoventiseimilaquattrocentoundici/76). Poiché per l'immobile il consulente nella procedura n.90/2014 ha indicato i costi per il suo completamento pari a € 399.600,00, nasce la necessità di aggiornare il predetto costo sulla base dei prezzari regionali pubblicati a partire dal 2016 anno in cui è stata depositata la citata consulenza fino al periodo attuale. Gli scriventi hanno utilizzato, pur trattandosi di opere interne, i prezzari regionali OO.PP. della Regione Sicilia come riferimento, in modo da utilizzare una fonte certa ed oggettiva. Nel periodo tra il 2016 e il 2023 sono stati pubblicati i prezzari 2018-2019-2020 e 2022. Con i primi tre prezzari è stato registrato un aumento medio dei costi delle lavorazioni pari al 4% circa mentre con l'ultimo (2022), pubblicato per far fronte al forte aumento dei prezzi successivamente al periodo pandemico, è stato registrato un aumento medio pari all'8% circa. Di conseguenza il costo di € 399.600,00 stimato nel 2016, tenuto conto di quanto riportato sopra, può essere rivalutato in € 485.455,31. L'importo comprende anche i costi di piccola entità per "separare" l'immobile in oggetto dal centro termale e benessere mediante la chiusura in laterizi di un varco (porta). Tale costo va decurtato dal valore ottenuto, ricavando:

$$V = \text{€ } 1.826.411,76 - \text{€ } 485.455,31 = \text{€ } 1.340.956,45$$

(unmilionetrecentoquarantamilanovecentocinquantasei/45)

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta. Tale valore deve tenere conto:

1. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
2. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Con riferimento al primo punto lo scrivente, nelle valutazioni effettuate in base al sopralluogo effettuato ed a quanto riportato negli elaborati peritali della Procedura n.90/2014, ha ravvisato la necessità della regolarizzazione urbanistica del bene e di conseguenza ha tenuto conto dei costi amministrativi e professionali per la loro regolarizzazione come disposto dall'art. 568 c.p.c..

$$V = \text{€ } 1.340.956,45 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 1.335.956,45$$

(unmilionetrecentotrentacinquemilanovecentocinquantasei/45)

Per tenere conto invece anche del secondo punto ovvero dei ribassi scaturenti dalle procedure forzose, in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate nel settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 15% ottenendo così il valore finale:

$$V_{\text{LOTTO A - Piscina termale/palestra}} = \text{€ } 1.335.956,45 - [0,15 \times 1.335.956,45] = \text{€ } 1.135.562,98$$

(unmilione centotrentacinquemilacinquecentosessantadue/98)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL LOCALE TECNOLOGICO

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore **V** dell'immobile censito al foglio n.9, part. n.1328, sub. n.3 avente superficie commerciale pari a € 166,70 (complessiva piano terra e piano primo) si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V = S_C \times V_M$$

ovvero $V = 166,70 \times 365,65 = \text{€ } 60.953,86$ (sessantamilanovecentocinquantatre/86).

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta. Tale valore deve tenere conto:

3. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
4. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Al locale tecnologico, pertinenza del più ampio immobile descritto precedentemente, si applica solo il secondo punto ovvero quello relativo ai ribassi scaturenti dalle procedure forzose; in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate nel settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 15% ottenendo così il valore finale:

$$V_{\text{LOTTO A - Locale tecnologico}} = \text{€ } 60.953,86 - [0,15 \times 60.953,86] = \text{€ } 51.810,78 \text{ (cinquantunomilaottocentodieci/78)}.$$

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Alla luce di quanto sopra riportato il valore di vendita giudiziaria degli immobili ricadenti nel **Lotto A** (Lotto 2 Esec. Imm. n.90/2014) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di **€ 1.187.373,76 (unmilione cento ottantasettemilatrecentosettantatre/76)**.

3.3.2 LOTTO B. Stime depositate nella procedura "Espropriazioni immobiliari n.90/2014" – LOTTO 3: Centro termale e benessere. [Documentazione fotografica alleg. n.19]

Il centro termale e benessere (Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85) è identificata in catasto al foglio 9, particella 1321, sub. 1, categoria D/4, intestata a --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- con sede in Castoreale Terme sede Terme Vigliatore (cfr all. n.09 e 14). Presenta una superficie commerciale di 4.387,16 mq. L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato destinato a complesso termale e centro benessere. Si sviluppa su 4 livelli come di seguito specificati:

- Piano 1S che accoglie locali tecnici, vano scala e disimpegno; dal livello suindicato è possibile raggiungere la piscina termale di cui al Lotto A (Lotto 2 Esec. Imm. n.90/2014), attraverso un tunnel sotterraneo, non oggetto di

stima, la cui proiezione corrisponde alla strada pubblica denominata viale delle Terme;

- Piano T composto dai seguenti servizi: accoglienza, spogliatoi, servizi igienici, ambulatori, area fanghi, camerini; l'accesso diretto è garantito dalla strada pubblica, viale delle Terme;
- Piano 1 composto dai seguenti servizi: accoglienza, ludoteca, servizi igienici, palestra e servizi, centro estetico e parrucchiere, locali adibiti a idromassaggio, sauna, bagno turco ed inalazioni;
- Piano 2 costituito da atrio caratterizzato da una copertura a cupola vetrata, avente caratteristiche di struttura precaria, realizzata con elementi in acciaio e vetro trasparente; l'atrio, consente il raggiungimento del giardino ornamentale esterno che si estende per tutta la copertura del fabbricato oggetto del presente Lotto. Inoltre, dallo stesso livello è possibile il raggiungimento dell'albergo Grand Hotel delle Terme. Il consulente nella procedura n.90/2014 ha rappresentato che una porzione della cupola, insiste su altra particella costituente la corte del Grand Hotel delle Terme (particella 129); si precisa inoltre che la copertura è realizzata con un sistema costruttivo con struttura precaria, così come autorizzata nella C.E. in variante n. 5/2006. In merito è stata prevista una decurtazione monetaria, meglio descritta nel seguito, finalizzata al suo smontaggio oppure all'eventuale acquisizione dell'area occupata, con le conseguenti e necessarie regolarizzazioni.

Il fabbricato in oggetto, costituente il Lotto B (Lotto 3 Esec. Imm. n.90/2014) è stato edificato sulla scorta delle:

- **C.E. n. 44**, intestata a --- OMISSIS ---, rilasciata il 23/12/2004;
- **C.E. in variante n. 5**, intestata a --- OMISSIS ---, rilasciata il 21/02/2006.

Per il fabbricato sono state rilasciate inoltre:

- **A.E. n. 11902**, intestata a --- OMISSIS ---, per lavori di Cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra del complesso termale "Fonte di Venere" a "centro di estetica, di parrucchiere e studi medici", rilasciata il 13/09/2006;
- **Comunicazione per opere interne n. 21056**, intestata a --- OMISSIS ---, per lavori di diversa distribuzione interna ai piani terra e primo del complesso termale "Fonte di Venere", già oggetto della concessione edilizia n. 44 del 23/12/2004, della Concessione Edilizia n. 5 del 21/02/2006 e dell'Autorizzazione edilizia del 13/09/2006, presentata il 17/12/2012 con il n. 0021056/12 di protocollo.

Il fabbricato dispone della certificazione di agibilità del 28/07/2006. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono in zona "D4e": Alberghiero/Termale esistente del Piano Regolatore Generale vigente.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili dal punto di vista urbanistico in quanto presentano delle difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni. Dal punto di vista catastale gli immobili risultano conformi in quanto regolarizzati con pratica DOCF (per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, approvato in data 26/10/2016, prot. ME 0171282. Il tunnel di collegamento (che lo collega attraverso il piano -1 al piano primo del fabbricato che ospita piscina termale e palestre identificato con il lotto A, già lotto n.3 della procedura n.90/2014) deve essere interdetto in quanto irregolare.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente consulente ha applicato al caso in esame il **metodo diretto di stima** per comparazione di valori unitari. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario, cioè del costo dell'unità di superficie per l'immobile in oggetto, paragonando lo stesso con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso,

individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La determinazione del valore unitario è stata effettuata mediante:

- l'esecuzione di ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati;
- la consultazione dell'O.M.I., fonte dell'Agenzia delle Entrate.

Si è tenuto conto in maniera opportuna della difficoltà di operare nell'attuale periodo storico caratterizzato da una forte contrazione del mercato immobiliare caratterizzato nel decennio post crisi del 2008 da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno segnato dai primi focolai del SARS-CoV-2 e dal "lockdown" generalizzato che hanno penalizzato maggiormente proprio le attività commerciali come quella oggetto del presente Lotto B. Al fine di proporre la valutazione più corretta in un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, tenuta in debito conto l'unicità dei beni in oggetto che per le loro peculiarità presentano un numero molto limitato di contrattazioni, si è ritenuto opportuno allargare il campo di analisi anche ai comuni limitrofi a quello di Terme Vigliatore in modo da considerare in modo opportuno tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale. Con riferimento al centro termale e benessere sono state utilizzate le medesime informazioni ricavate per la verifica della stima degli immobili di cui al Lotto A (Lotto n.2 della procedura esecutiva n.90/14):

N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Barcellona P.G.	Palestra	170	882,35	immobiliare.it
2	Barcellona P.G.	Centro Benessere	200	750,00	Trovacasa
3	Terme Vigliatore	Locale commerciale	-----	1.110,00	O.M.I.

ottenendo il valore V_M di €/mq **914,12 (novecentoquattordici/12)**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto avente categoria catastale D/4 si ricava a partire dalla consistenza:

- Piano terra e piano primo, **consistenza 4.065,86 mq x 1 = 4.065,86 mq**;
- Piano interrato, **consistenza 131,70 mq x 0,50 = 65,85 mq**;
- Piano secondo, **consistenza 125,75 mq x 0,60 = 75,45 mq**;
- Giardino, **consistenza 1.800,00 mq x 0,10 = 180,00 mq**

per una superficie commerciale complessiva di **mq 4.387,16**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL CENTRO TERMALE E BENESSERE

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore V dell'immobile censito al foglio n.9, part. n.1321, sub. n.1 avente superficie commerciale pari a mq 4.387,16 (complessiva piano s1, piano terra, piano primo e secondo), si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V = S_C \times V_M$$

ovvero $V = 4.387,16 \times 914,12 = \text{€ } 4.010.390,70$ (quattromilionidiecimilatrecentonovanta/70).

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta. Tale valore deve tenere conto:

1. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
2. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Con riferimento al primo punto lo scrivente, nelle valutazioni effettuate in base al sopralluogo effettuato ed a quanto riportato negli elaborati peritali della Procedura n.90/2014, ha ravvisato la necessità della regolarizzazione urbanistica del bene e di conseguenza ha tenuto conto dei costi amministrativi e professionali per la loro regolarizzazione come disposto dall'art. 568 c.p.c..

$$V = \text{€ } 4.010.390,70 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 4.005.390,70$$

(quattromilonicinquemilatrecentonovanta/70)

Per tenere conto invece anche del secondo punto ovvero dei ribassi scaturenti dalle procedure forzose, in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate nel settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 15% ottenendo così il valore finale:

$$V_{\text{LOTTO B - Centro benessere}} = \text{€ } 4.005.390,70 - [0,15 \times 4.005.390,70] = \text{€ } 3.404.582,10$$

(tremilioniquattrocentoquattromilacinquecentoottantadue/10).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Alla luce di quanto sopra riportato il valore di vendita giudiziaria degli immobili ricadenti nel **Lotto B** (Lotto 3 Esec. Imm. n.90/2014) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di **€ 3.404.582,10 (tremilioniquattrocentoquattromilacinquecentoottantadue/10).**

3.3.3 LOTTO C. Stime depositate nella procedura "Espropriazioni immobiliari n.81/2017" – LOTTO 2: Villa singola. [Documentazione fotografica alleg. n.20]

Il Lotto C (Lotto n.2 della procedura immobiliare n.81/2017) è costituito da un villino bifamiliare (Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 95-97-99-101) identificato in catasto al foglio 9, particella 145, sub. 1-2-3-4, intestata a --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---) S.p.A. con sede in Terme Vigliatore (cfr all. n.10 e 14). Gli scriventi per le ragioni riportate nel seguito hanno ricompreso nel presente Lotto anche la particella n.1020 (ricadente sempre nel foglio 9 e di piccola estensione pari a 20mq) intestata a Società per azioni --- OMISSIS --- con sede in Castoreale Terme (cfr all. n.11 e 14). Il corpo

di fabbrica invece presenta una superficie commerciale di 345 mq distribuita su 2 livelli. In base ai subalterni catastali il bene è composto da:

- Sub. n. 1 con categoria catastale A/4, **consistenza 174,00 mq**:
 - Piano terra composto da n. 3 camere e n. 1 bagno;
 - Piano primo composto da n. 3 camere, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 balcone e terrazza;
- Sub. n.4 con categoria catastale A/4, **consistenza 147,00 mq**:
 - Piano terra composto da n. 3 camere e n. 1 bagno;
 - Piano primo composto da n. 3 camere, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 terrazza;
- Sub. n.2 con categoria catastale C/6, **consistenza 24,00 mq**;
- Sub. n.3 con categoria catastale C/6, **consistenza 24,00 mq**.

Il tecnico incaricato nella citata procedura ha rappresentato che per ragioni di sicurezza non ha potuto effettuare un'approfondita ricognizione all'interno del fabbricato e che la descrizione operata è stata desunta dalle planimetrie catastali. In effetti il fabbricato in questione è di antica costruzione, con strutture portanti in muratura e versa in pessimo stato di conservazione, sia dal punto di vista architettonico sia sotto il profilo strutturale. Anche in occasione del sopralluogo degli scriventi non è stato possibile accedervi. In merito al titolo edificatorio si riferisce che dalle indagini effettuate presso l'archivio del Comune di Terme Vigliatore, il consulente incaricato nella procedura esecutiva n.81/2017 non ha rinvenuto alcun documento che potesse dare informazioni riguardanti l'edificazione del bene in oggetto. In considerazione dello stato di vetustà del bene e della tipologia edilizia e delle caratteristiche architettoniche, è possibile presumere che lo stesso sia stato edificato in data antecedente al 1967, molto probabilmente agli inizi del 1900. Nel calcolo del valore immobiliare del Lotto C sono comprese anche le porzioni di terreno aggraffate al fabbricato e la particella n.1020 che pur avendo una numerazione differente si ritiene più corretto e prudente "sottrarla" al Lotto D (Lotto 1 della procedura esecutiva immobiliare n.19/21) e comprenderla nel presente lotto C. Il bene ricade nel vigente P.R.G., in forza di delibera n. 139 del 01/09/2017, in zona "B2".

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Non è possibile esprimere alcun giudizio sul bene in quanto non è stato rinvenuto alcun documento relativo all'edificazione. Come già riportato sopra, vista la tipologia costruttiva del bene, si può desumere che lo stesso sia stato edificato prima del 1967, probabilmente agli inizi del 1900. Lo stato di degrado dell'edificio ed in particolare delle strutture (solai di calpestio, scale e copertura) non ha reso possibile il sopralluogo all'interno dei locali. Di conseguenza, non è possibile determinare la conformità dell'immobile esistente rispetto alle planimetrie catastali.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente consulente ha applicato al caso in esame il **metodo diretto di stima** per comparazione di valori unitari. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario, cioè del costo dell'unità di superficie per l'immobile in oggetto, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La determinazione del valore unitario, per la peculiarità del bene in oggetto, è stata effettuata mediante l'esecuzione di ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto in maniera opportuna della difficoltà di operare nell'attuale periodo storico caratterizzato da una forte contrazione del mercato immobiliare caratterizzato nell'ultimo decennio post crisi del 2008 da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno segnato dai primi focolai causati dal SARS-CoV-2 e dal "lockdown" generalizzato. Al fine di proporre la valutazione più corretta in un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, tenuta in debito conto l'unicità del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno allargare il campo di analisi anche ai comuni limitrofi a quello di Terme Vigliatore in modo da considerare in modo opportuno tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale. Con riferimento al bene in oggetto sono stati ricavati i seguenti valori:

N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Barcellona P.G.	Casale	75	693,33	Idealista
2	Barcellona P.G.	Villino	140	598,00	immobiliare.it
3	Barcellona P.G.	Casale	280	500,00	Idealista
4	Terme Vigliatore	Casale	400	737,50	Nextcasa

ottenendo il valore V_M di €/mq **632,21 (seicentotrentadue/21)**. In particolare nella valutazione oltre a tenere conto della vetustà dell'immobile e del tempo trascorso dalla precedente (2017), è stata operata un'ulteriore decurtazione per considerare opportunamente le attuali condizioni del bene, la vicinanza al fabbricato di cui al Lotto B e al cancello d'ingresso agli immobili di cui al lotto D. All'importo sopra individuato è stata apportata una decurtazione pari al 30% ricavando il valore V_M di €/mq **442,55 (quattrocentoquarantadue/55)**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto si ricava a partire dalla consistenza applicando il coefficiente di 0,50 alle superfici dei beni aventi destinazione "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse":

- Sub. n. 1 con categoria catastale A/4, **consistenza 174,00 mq x 1 = 174,00 mq;**
- Sub. n.4 con categoria catastale A/4, **consistenza 147,00 mq x 1 = 147,00 mq;**
- Sub. n.2 con categoria catastale C/6, **consistenza 24,00 mq x 0,50 = 12,00 mq;**
- Sub. n.3 con categoria catastale C/6, **consistenza 24,00 mq x 0,50 = 12,00 mq;**

per una superficie commerciale complessiva di mq 345,00. Nel lotto C è compresa anche la particella catastale n.1020 del foglio n.9, avente estensione di mq 20, adiacente al fabbricato in oggetto in quanto agli scriventi appare più corretto e prudente procedere in tal senso vista la sua posizione adiacente al fabbricato in oggetto, piuttosto che includerla nel lotto D (Lotto n.1 della procedura esecutiva n.19/21) con la possibilità di acquisizione da parte di un soggetto diverso. Essendo trascurabile il valore della predetta porzione di terreno, lo stesso è da intendersi incluso nel valore ricavato per il Lotto D.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA VILLA SINGOLA

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore V dell'immobile censito al foglio n.9, part. n.145, sub. n.1-2-3-4 avente superficie commerciale pari a mq 345 e della particella n.1020 di mq 20 si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V = S_C \times V_M$$

ovvero $V = 345 \times 442,55 = \text{€ } 152.679,75$ (centocinquantaduemilaseicentottantanove/75).

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta. Tale valore deve tenere conto:

3. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
4. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Con riferimento al primo punto lo scrivente, nelle valutazioni effettuate in base al sopralluogo effettuato ed a quanto riportato negli elaborati peritali della Procedura n.81/2017, non è stata ravvisata la necessità della regolarizzazione urbanistica del bene e di conseguenza non si è applicata alcuna decurtazione.

Per tenere conto invece anche del secondo punto ovvero dei ribassi scaturenti dalle procedure forzose, in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate nel settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 15% ottenendo così il valore finale:

$$V_{\text{LOTTO C - Villa singola}} = \text{€ } 152.679,75 - [0,15 \times 152.679,75] = \text{€ } 129.777,79$$

(centoventinovemilasettecentosettantasette/79).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Alla luce di quanto sopra riportato il valore di vendita giudiziaria degli immobili ricadenti nel Lotto C (Lotto 2 Esec. Imm. n.81/2017) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di **€ 129.777,79 (centoventinovemilasettecentosettantasette/79).**

3.3.4 LOTTO D. Stime depositate nella procedura "Espropriazioni immobiliari n.19/2021" – LOTTO 1: Porzione di albergo --- OMISSIS ---, altri fabbricati e terreni circostanti. [Documentazione fotografica alleg. n.21]

Il Lotto 1 della procedura immobiliare n.19/2021 è costituito da fabbricati e terreni così identificati:

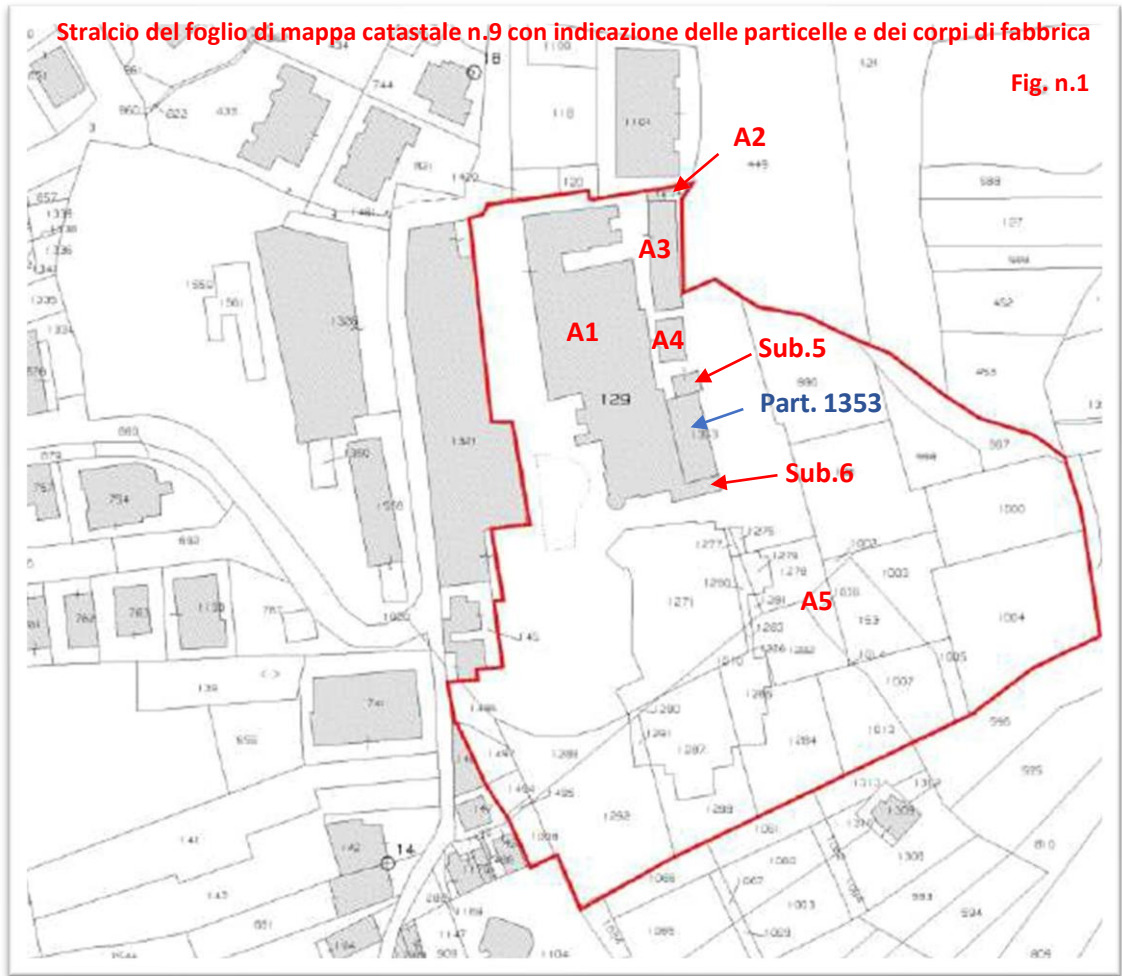
- **A1. FABBRICATI** – Porzione di albergo --- OMISSIS ---. a Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento, per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- sede in Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. --- OMISSIS --- (cfr all. n.12 e 14), censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9, part. 129, sub. 4 (ex foglio 9, part. 129 sub 1 e particella 130 sub 1 e 2)** piani T-1-2-3, categoria D/2;
- **A2. FABBRICATI** – Cabina Enel - locale tecnologico a Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento, per la quota di 1/1 di proprietà per l'area intestata a --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- sede in Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. --- OMISSIS ---, per 1/1 proprietà superficaria E- DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in

Roma, cod. fisc. 05779711000 censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9, particella 1294**, piano T, categoria D/1;

- **A3. FABBRICATI** – Immobile a due elev. f.t. a Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento, per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- sede in Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. --- OMISSIS ---, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 9, part. 129, sub. 4 (ex foglio 9, part. 129, sub 1 e particella 130 sub 1 e 2)**, piani T-1, categoria D/2;
- **A4. FABBRICATI** – Immobile ad una elev. f.t. a Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento, per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a S.P.A. --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- sede in Terme Vigliatore (ME), via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. --- OMISSIS ---, censito dal consulente nella procedura esecutiva n.19/2021 al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 9, part. 129, sub 7** (unità collabente e/o afferente);
- **A5. TERRENI circostanti all'albergo --- OMISSIS ---**. siti nel comune di Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento della
superficie di mq. 14849,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- S.P.A. con sede in Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. --- OMISSIS ---, censiti in Catasto terreni al:

foglio 9, particella 997 , superficie ha are ca 05.30, uliveto	foglio 9, particella 996 , superficie ha are ca 11.50, uliveto
foglio 9, particella 128 , superficie ha are ca 11.30, uliveto	foglio 9, particella 998 , superficie ha are ca 04.90, uliveto
foglio 9, particella 1277 , superficie ha are ca 00.14, uliveto	foglio 9, particella 1275 , superficie ha are ca 00.15, uliveto
foglio 9, particella 1000 , superficie ha are ca 10.70, uliveto	foglio 9, particella 1002 , superficie ha are ca 00.20, uliveto
foglio 9, particella 1280 , superficie ha are ca 00.72, uliveto	foglio 9, particella 1278 , superficie ha are ca 02.77, uliveto
foglio 9, particella 1279 , superficie ha are ca 00.63, uliveto	foglio 9,particella 1003 ,superficie ha are ca 04.80, uliveto
foglio 9, particella 1271 , superficie ha are ca 14.20, uliveto	foglio 9, particella 1281 , superficie ha are ca 00.18 ,uliveto
foglio 9, particella 1006 , superficie ha are ca 00.90, uliveto	foglio 9, part. 1283 , superficie ha are ca 00.25, vigneto
foglio 9, particella 1286 , superficie ha are ca 00.03, vigneto	foglio 9,part. 1282 , superficie ha are ca 04.65, vigneto
foglio 9, particella 1014 , superficie ha are ca 00.05, vigneto	foglio 9,particella 1005 ,superficie ha are ca 00.90, uliveto
foglio 9, particella 1010 , superficie ha are ca 01.20, vigneto	foglio 9,particella 1007 ,superficie ha are ca 04.40, uliveto
foglio 9, particella 1496 , superficie ha are ca 01.23, uliveto	foglio 9, particella 1290 , superficie ha are ca 00.03, vigneto
foglio 9, particella 1285 , superficie ha are ca 03.18, vigneto	foglio 9, particella 1291 , superficie ha are ca 00.70, vigneto
foglio 9, particella 1497 , superficie ha are ca 01.57, uliveto	foglio 9, particella 1289 , superficie ha are ca 03.37, uliveto
foglio 9, particella 1287 , superficie ha are ca 07.34, vigneto	foglio 9, part. 1284 , superficie ha are ca 04.14, vigneto
foglio 9, particella 1013 , superficie ha are ca 05.40, vigneto	foglio 9, particella 1494 , superficie ha are ca 01.00, uliveto
foglio 9, particella 1495 , superficie ha are ca 00.20, uliveto	foglio 9, particella 1292 , superficie ha are ca 12.40, vigneto
foglio 9, particella 1288 , superficie ha are ca 04.46, vigneto	foglio 9,part. 1008 ,superficie ha are ca 01.40, vigneto
foglio 9, particella 153 , superficie ha are ca 05.20, uliveto	foglio 9, particella 1004 ,superficie ha are ca 16.80, uliveto

Viene esclusa dal presente Lotto D la particella censita al foglio 9, part. 1020 (superficie ha are ca 00.20, uliveto) in quanto inserita nel Lotto D ritenendo più corretto andare a costituire per la sua ubicazione una pertinenza/corte del villino bifamiliare identificato in catasto al foglio 9, particella 145, sub. 1-2-3-4. Non fa parte del Lotto D e non è oggetto di valutazione anche la particella 1353 indicata con testo di colore blu nell'immagine successiva, oggetto di altra procedura esecutiva (Lotto1 proc. esec. 81/2017) ed oggi intestata alla società --- OMISSIS ---.



Nello specifico i beni sopra elencati ed indicati consistono in:

BENE A1. Fabbricato

Il bene oggetto della presente relazione è sito nel comune di Terme Vigliatore (ME), in via Salita Stabilimento 85, distinto in Catasto al foglio 9, particella 129 sub 4 (ex part. 129 sub 1 e particella 130 sub 1e 2) Cat. D/2. Esso costituisce l'immobile del Grand Hotel delle Terme costruito in diverse epoche, costituito da due grandi corpi entrambi a quattro elevazioni fuori terra, il primo di epoca più remota (vecchio albergo già ristrutturato) ed il secondo di epoca più recente realizzato in ampliamento a quello già esistente ed in due fasi successive. In una prima fase sono state realizzate le prime due elevazioni (piano terra e primo) e successivamente in sovrelevazione il secondo e terzo piano (quest'ultimi oggetto di altra procedura. In catasto sono censiti al foglio 9 part. 129 sub.3 ed oggi intestate alla società --- OMISSIS ---).

L'intero complesso sorge all'interno di un ampio parco verde su una piccola altura panoramica nel comune di Terme Vigliatore. In prossimità dell'--- OMISSIS --- sorgono altri corpi di fabbrica, facenti parte dell'ex complesso alberghiero. L'accesso principale pedonale avviene dalla via Salita Stabilimento al civico 85 mentre un accesso secondario, carrabile, è situato sempre proseguendo la via Salita Stabilimento ed adiacente al villino denominato "Liolà". Il complesso (a 4 elevazioni f.t.) alberghiero (identificato come A1 nella foto n.1) si mantiene in discreto stato di conservazione. Lo stesso non si può dire con riferimento ai corpi di fabbrica retrostanti, di antichissima costruzione che versano in pessimo stato di conservazione. I corpi di fabbrica indicati come corpo A, B e C destinati a lavanderia e locali deposito (cfr foto n.4) sono stati realizzati con struttura intelaiata in acciaio, costituita da profilati scatolari e da una copertura con struttura portante costituita da profilati in acciaio con sovrastanti pannelli in coibentato. Il corpo A è stato inglobato nella planimetria identificata alla particella 129 sub 4 mentre i corpi B e C hanno acquisito due distinti subalterni catastali ovvero n.6 e n.5. Si precisa che gli stessi sono in atto collegati con un corpo di fabbrica (censito in catasto al foglio 9 part. 1353) adibito a cucina, non oggetto della presente stima in quanto detto immobile è stato oggetto di un'altra procedura esecutiva (n. 81/2017) ed oggi è intestata alla società --- OMISSIS ---.

In particolare il corpo B ha accesso, di fatto, dalla particella 1353 (di proprietà della società --- OMISSIS ---) mentre il corpo C ha accesso dalla corte della particella 129, sub 4 ed è gravato da una servitù di passaggio per coloro che devono raggiungere la particella 1353.

Gli immobili indicati con A3 e A4 (cfr fig. n.1), come già riferito in precedenza, versano in pessime condizioni, con parti di soffitto crollate e quasi del tutto fatiscenti. La porzione più accessibile, seppur la scala non risulta molto fruibile è l'area a piano primo in cui sono ubicati i vani un tempo utilizzati come alloggio del personale dell'albergo. Lo stato di conservazione è scadente. L'immobile identificato come A3, in catasto fa parte del subalterno 4, l'immobile individuato come A4 è identificato con il subalterno 7 (unità collabente).

I terreni sono identificati al catasto terreni al foglio n.9 particelle: 1000-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1010-1013-1014-1271-1275-1277-1278-1279-128-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292- corte particella n.129 (ex 1347-1350-1351-1276) -1460-1494-1495-1496-1497-153-996-997-998. Viene esclusa dal presente Lotto la particella n.1020 per le motivazioni su esposte.

I terreni si presentano in gran parte pressochè pianeggianti. Il fondo progressivamente va aumentando altimetricamente nella direzione sud-est, fino a raggiungere la quota più alta in corrispondenza delle particelle 1000-1004 in cui è ubicato un serbatoio dell'acquedotto comunale. I terreni individuati in porzione della particella 1271 e gran parte della corte della particella 129 costituiscono il parco attorno al --- OMISSIS ---. I terreni individuati nelle particelle 1289 e 1282 sono vincolati ed destinati a parcheggio e la restante parte risultano incolti, pieni di sterpaglie e con scarsa vegetazione.

L'edificio principale presenta la seguente distribuzione:

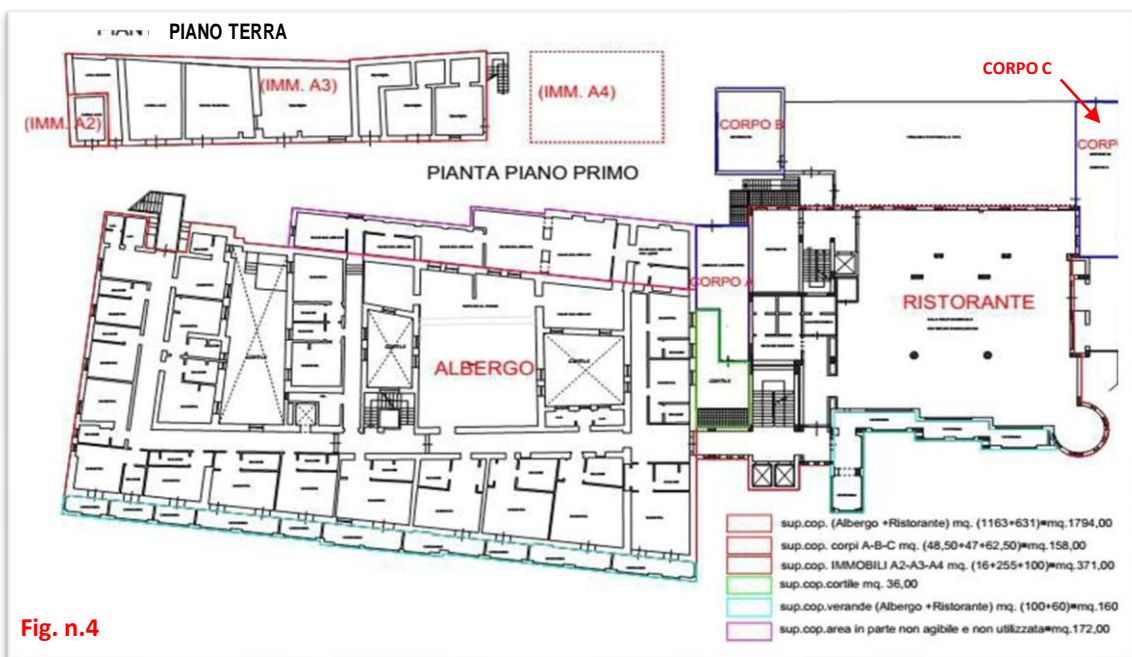
Piano terra:

- **Vecchio albergo** costituito dalla hall, tre uffici, 4 camere per portatori H con relativi bagni, una cappella, una camera per servizi cappella, una sala bar con delle sale annesse, una sala acque ed altri vani annessi (fonte, antiche sorgenti acque sulfuree, un ufficio, una saletta cura idropinica ed altri due vani in cui erano ubicati dei servizi ed oggi adibiti a ripostigli ed in parte non accessibili) oltre ai disimpegni e cortili;
- **Corpo in ampliamento** → sala ristorante con annessi servizi oltre disimpegni;



Piano primo:

- **vecchio albergo** costituito da diciannove camere con annessi bagni, dei servizi igienici, una sala colazione con servizi annessi ed alcuni vani non utilizzati tra cui lo spogliatoio del personale, un locale lavanderia e due locali depositi indicati in planimetria rispettivamente come corpi A, B (fg 9 part. 129 sub 6) e C (fg 9 part. 129 sub 5);
- **corpo in ampliamento** costituito da sala polifunzionale - ristorante - congressi, servizi igienici, deposito.



Piano secondo:

- **vecchio albergo** costituito da ventuno camere con annessi bagni, dei servizi igienici oltre ai disimpegni;



Fig. n.5

Piano terzo:

- **vecchio albergo** costituito da ventuno camere con annessi bagni, dei servizi igienici oltre ai disimpegni. Quasi tutti i locali si presentano in un buono stato di conservazione, ad eccezione dei vani ubicati a piano terra e primo nella parte retrostante la porzione del vecchio albergo non ristrutturati ed alcuni anche non accessibili.

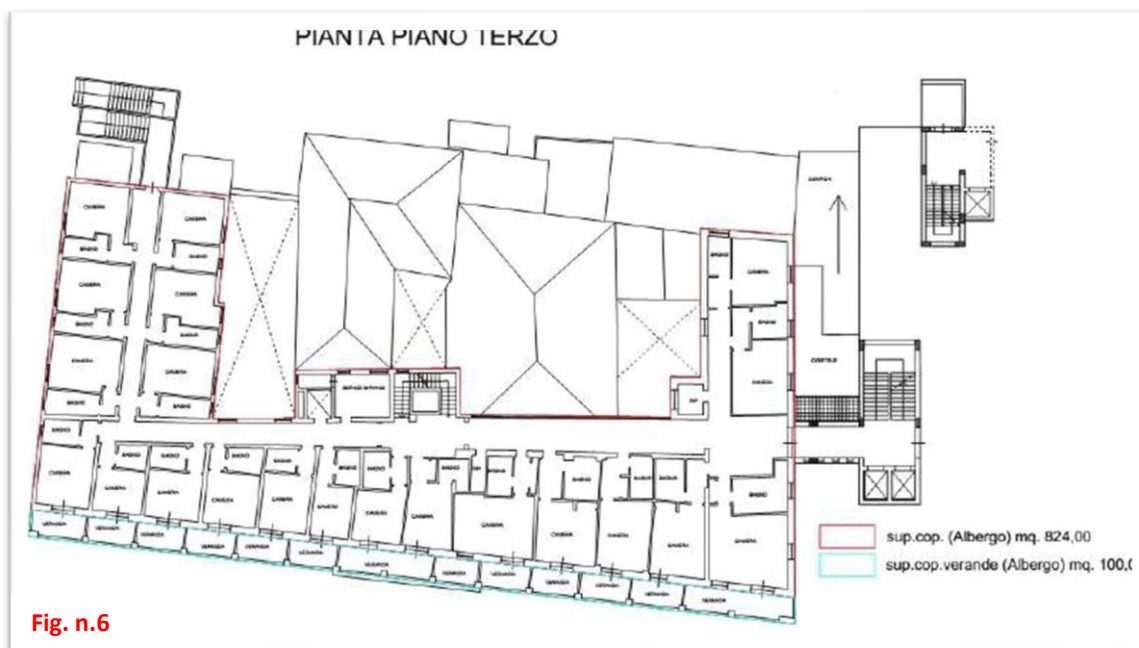


Fig. n.6

L'accesso pedonale all'intero complesso avviene tramite l'ingresso principale in viale delle Terme.

BENE A2. Fabbricato

Locale tecnologico a Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85, della superficie coperta di mq. 16,00 per la quota di 1/1 di proprietà per l'area della --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- S.p.A., con sede in Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. --- OMISSIS --- e per la quota di 1/1 proprietà superficaria della E- Distribuzione S.P.A. con sede in Roma cod. fisc. 05779711000. Il bene in oggetto, contraddistinto con la lettera A2, è situato a piano terra ed è adiacente all'immobile indicato con A3.

E' costituito da un locale tecnologico in cui è alloggiata una cabina elettrica di proprietà dell'ENEL. E' dotato di un ingresso a piano terra prospiciente sulla corte della particella 129 che contraddistingue l'immobile A1. Alla corte su richiamata si accede da un cancello posto in prossimità dell'ingresso principale dell'albergo --- OMISSIS ---.

BENE A3. Fabbricato

Il bene in oggetto, contraddistinto con la lettera A3, è situato a piano terra e primo ed è costituito da due corpi di fabbrica di antica costruzione. Nel primo corpo sono alloggiate una cabina elettrica e delle macchine funzionali agli impianti. Il piano primo in atto non è accessibile in quanto non è presente alcuna scala di collegamento con lo stesso, e presenta il solaio di copertura quasi del tutto pericolante.

Nel secondo corpo a piano terra sono ubicati dei vani destinati a deposito mentre al piano primo, raggiungibile con una scala in muratura posta lungo il lato sud, sono ubicati dei vani e dei servizi un tempo destinati ad alloggio del personale dell'albergo.

L'intero immobile è dotato di aperture sia a piano terra, di cui un paio accessibili, prospicienti sulla corte della particella 129, che a piano primo. Alla corte su richiamata si accede da un cancello posto in prossimità dell'ingresso principale dell'albergo --- OMISSIS ---, lo stesso per accedere all'immobile A2. Allo stesso si può accedere anche dall'immobile A1.

BENE A4. Fabbricato

Si tratta di un fabbricato fatiscente in muratura di mattoni pieni utilizzato come deposito. E' stato allibrato come unità collabente (F2) al foglio 9 part. 129 sub 7.

BENE A5. Terreni

I terreni sono identificati oggi al catasto terreni foglio n.9, particelle: 1000-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1010-1013-1014-1271-1275-1277-1278-1279-128-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292- corte particella n.129 (ex 1347-1350-1351-1276) -1460-1494-1495-1496-1497-153-996-997-998. Viene esclusa dal presente Lotto la particella n.1020 per le motivazioni su esposte.

CONFORMITA' URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Delibera n. 10 del 18/05/2012, gli immobili con le pertinenze (foglio 9 part. 129 sub 4-5-6-7) ricadono in zona "D4e": Alberghiero/Termale esistente. I terreni, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terme Vigliatore in data 04/01/2022 al consulente della procedura n.19/2021, risultano in zone diverse del P.R.G. vigente.

Si riporta in questa sezione per completezza quanto rilevato dal consulente della procedura n.19/2021, ovvero che i terreni oggetto di pignoramento derivano dal frazionamento di originarie particelle che sono state asservite dal punto di vista urbanistico, agli immobili facenti parte del complesso, nelle concessioni edilizie rilasciate nel corso degli anni. Nella Concessione edilizia n°43 del 23/12/2004 a pag. 2 sono asservite le particelle 134 sub a/b,131,133,129,480,

130,128,153,152,144 e 145.

Per l'edificazione del complesso alberghiero sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n.01/1999 del 28/01/1999 intestata alla --- OMISSIS --- S.P.A relativa al progetto nuovo corporistorante --- OMISSIS --- in variante alla Concessione Edilizia n° 45/91;
- Concessione edilizia n.43, intestata a --- OMISSIS ---, per lavori di "Ampliamento in sopraelevazione" del nuovo corpo ristorante del Grand Hotel art. 36 della legge 37/85 e successive modifiche ed integrazioni", presentata il 25/10/2004 con il n. 13178 di protocollo, rilasciata il 23/12/2004 con il n. 43 di protocollo;
- Progetto di modifiche interne nel Grand Hotel delle Terme e nel suo ampliamento presentato in data 12 Maggio 2006 ed assunto al prot. n.6777 del 15/05/2006;
- Autorizzazione giusto prot. n.11642 del 12/09/2006 relativa all'esecuzione dei lavori di realizzazione piscina prefabbricata scoperta nel Parco Augusto del --- OMISSIS ---, art. 13 legge 47/85;
- Concessione edilizia con contributo n.32 del 28/08/2012 intestata a --- OMISSIS --- per realizzazione di n° 3 locali adibiti a deposito accessori Art. 13 legge 47/85 - Art. 36 legge Regionale 37/85 e successive modifiche ed integrazioni presentata in data 06/09/2011 con il n. 15683 di protocollo;
- Agibilità del 29/05/2006.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili dal punto di vista urbanistico in quanto presentano delle difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche ed ampliamenti. In relazione alle modifiche interne sono state presentate all'Ufficio Tecnico del Comune degli elaborati progettuali con prot. n.6777 del 15/05/2006 relative sia al Grand Hotel delle Terme che al suo ampliamento. Negli atti del Comune sia il consulente della procedura n.19/2021 sia gli scriventi non hanno riscontrato nessuna istanza né relazione tecnica descrittiva in cui venivano esplicitate tali modifiche. In merito agli ampliamenti, nello specifico la realizzazione di tre depositi, è stata rilasciata una concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85, la n° 32 del 28/08/2012. Nella presente relazione gli stessi sono stati identificati con le lettere A, B e C. Il deposito contraddistinto con la lettera C, seppur conforme dal punto di vista planimetrico non è stato rappresentato esattamente negli elaborati in quanto nella realtà risulta traslato verso est ed allineato con il confine est della part. 1353. Le varie difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria ai sensi dell' art. 36 DPR n. 380/2001 e i costi per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale e per le spese tecniche ammontano a circa € 25.000,00.

I corpi A2, A3 ed A4 risultano di epoca remota e le loro sagome erano state già rappresentate come corpi esistenti nelle planimetrie generali allegiate alle varie pratiche edilizie rilasciate. Dal punto di vista catastale il consulente della procedura n.19/2021 ha regolarizzato previa autorizzazione del G.E. tutte le difformità rilevate. In merito si riporta di seguito quanto dichiarato dallo stesso consulente nel proprio elaborato peritale ossia che *"alcuni locali, nelle varie planimetrie, posso risultare differenti con la realtà, perché la sottoscritta non ha potuto riscontrare le effettive misure in quanto gli stessi risultavano inaccessibili, pericolanti e colmi di materiali di vario genere in particolare nei fabbricati di antica costruzione. Qualche modifica potrà riscontrarsi anche nel piano primo nella parte dell'albergo ristrutturato e in qualche vano del piano terra perché occupati da alcuni ospiti della --- OMISSIS --- che in occasione dei sopralluoghi risultavano positivi al Covid. I locali in cui non è stato possibile accedere sono quindi stati rappresentati ed accatastati in conformità alle ultime planimetrie, depositate all'ufficio tecnico ed assunte al prot. N° 6777 del 15/05/2006."*

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente consulente ha applicato al caso in esame il **metodo diretto di stima** per comparazione di valori unitari. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario, cioè del costo dell'unità di superficie per l'immobile in oggetto, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La determinazione del valore unitario è stata effettuata mediante:

- l'esecuzione di ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati;

tenendo conto in maniera opportuna della difficoltà di operare nell'attuale periodo storico caratterizzato da una forte contrazione del mercato immobiliare caratterizzato nell'ultimo decennio post crisi del 2008 da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno segnato dai primi focolai causati dal SARS-CoV-2 e dal "lockdown" generalizzato che hanno penalizzato maggiormente proprio le attività commerciali oggetto della presente relazione. Al fine di proporre la valutazione più corretta in un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, tenuta in debito conto l'unicità dei beni in oggetto che per le loro peculiarità presentano un numero molto limitato di contrattazioni, si è ritenuto opportuno allargare il campo di analisi anche ai comuni limitrofi a quello di Terme Vigliatore nell'ambito del territorio della Città Metropolitana di Messina in modo da considerare in modo opportuno tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale. Con riferimento al corpo albergo e ristorante sono state utilizzate le seguenti informazioni:

N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Montalbano Elicona (ME)	Albergo	2.286	806,96	Trovacasa
2	Brolo (ME)	Albergo	5.400	592,59	Remax city home
3	Messina	Albergo	5.425	534,56	Abilio spa
4	Furnari (ME)	Albergo	7.000	954,64	Aste Advisor

ottenendo il valore V_M di €/mq **722,19**. Nella valutazione non si ritenuto di differenziare il valore unitario tra corpo "vecchio" (albergo) e "corpo nuovo" (ristorante) in quanto dopo la vendita dei piani 2° e 3° dell'albergo con la cessione di n.24 camere di più recente costruzione (proc. esec. n. 90/14) e del reparto cucina (proc. esec. n.81/17) il complesso alberghiero ha perso degli elementi fondamentali sotto l'aspetto economico-finanziario e sotto l'aspetto organizzativo. La cessione di n.24 camere oltre ad incidere sull'aspetto economico-finanziario e l'assenza di ambienti destinati al servizio cucina, obbligano un nuovo potenziale acquirente a rivoluzionare gli spazi esistenti per poter dotare il complesso alberghiero di una propria autonomia funzionale realizzando un nuovo servizio cucina. Così facendo però verrebbe sottratta una porzione di superficie da quelle di recente costruzione in quanto l'ubicazione migliore per tale reparto è certamente il piano terra e nella porzione del complesso alberghiero meno recente non vi sono, a parere degli scriventi, degli spazi sufficientemente ampi per la realizzazione di un servizio così importante. Inoltre, non meno rilevante ai fini della valutazione, è la presenza dell'attività esercitata dalla società --- OMISSIS ---con la quale una nuova attività alberghiera dovrebbe coesistere. Altro problema è rappresentato dall'accesso indipendente di cui oggi la --- OMISSIS ---ad oggi non dispone.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Gli scriventi consulenti, analizzata la metodologia seguita dal tecnico nella procedura n.19/2021 per il calcolo della superficie commerciale, hanno condiviso il valore ottenuto. Infatti per il calcolo del valore della superficie commerciale è stato fatto riferimento sia a quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio sia alle norme di criterio di calcolo della consistenza commerciale ex UNI 10750:2005. Di conseguenza:

- La superficie relativa alla corte di diretta pertinenza ed utilizzo dell'albergo, munita di piscina, aree a verde/parco, aree pavimentate, ecc. è stata valutata con coefficiente di omogeneità di superficie al 10%;
- La superficie degli immobili identificati (A2-A3-A4) è stata valutata al 20%;
- La superficie dei cortili è stata valutata al 10%;
- La superficie delle verande è stata valutata al 25%;
- La superficie dei portici è stata valutata al 15%;
- La superficie dei corpi A-B-C è stata valutata al 30%;
- La superficie del terreno circostante ad esclusione della corte diretta dell'immobile individuato con la particella 129 sub 4, stimata a parte, è stata valutata al 2%.

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE**VANI PRINCIPALI E ACCESSORI****Porzione albergo ristrutturato**

Piano	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
Terra	1.240,00	1	1.240,00	722,19	895.515,60
Primo	1.163,00	1	1.163,00	722,19	839.906,97
Secondo	824,00	1	824,00	722,19	595.084,56
Terzo	824,00	1	824,00	722,19	595.084,56

Porzione ampliamento (ristorante)

Piano	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
Terra	623,00	1	623,00	722,19	449.924,37
Primo	631,00	1	631,00	722,19	455.701,89

Pertinenze ornamento

Piano	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
Corte diretta	5.000,00	0,10	500,00	722,19	361.095,00
Terreno	15.149,00	0,02	302,98	722,19	218.809,13
Verande (corpo albergo) 1°, 2°, 3° piano	300,00	0,25	75,00	722,19	54.164,25
Verande (corpo ristorante) 1° piano	60,00	0,25	15,00	722,19	10.832,85
Portico piano terra (albergo)	100,00	0,15	15,00	722,19	10.832,85
Portico piano terra (ristornate)	60,00	0,15	9,00	722,19	6.499,71

Terrazza (corpo albergo)	901	0,15	135,15	722,19	97.603,98
Terrazza (corpo ristorante)	550	0,15	82,50	722,19	59.580,68
Cortili piano terra	154,50	0,10	15,45	722,19	11.157,84
Cortile piano primo	36,00	0,10	3,60	722,19	2.599,88

Pertinenze di servizio

Piano	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
Immobili A2, A3 e A4	616,00	0,20	123,20	722,19	88.973,81
Corpi A, B, C	158,00	0,30	47,40	722,19	34.231,81

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'ALBERGO --- OMISSIS ---. E DELLE PERTINENZE

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore del complesso alberghiero sopra descritto avente superficie commerciale pari a mq 6.629,28 (complessiva piano s1, piano terra, piano primo, secondo e terrazza di copertura, terreno, corte, ecc), il valore **V** si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V = S_C \times V_M$$

ovvero $V = 6.629,28 \times 722,19 = € 4.787.599,72$ (quattromilionisettecentoottantasettemilacinquecentonovantanove/72).

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta. Tale valore deve tenere conto:

1. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
2. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Con riferimento al primo punto lo scrivente, nelle valutazioni effettuate in base al sopralluogo effettuato ed a quanto riportato negli elaborati peritali della Procedura n.90/2014, ha ravvisato la necessità della regolarizzazione urbanistica del bene e di conseguenza ha tenuto conto dei costi amministrativi e professionali per la loro regolarizzazione come disposto dall'art. 568 c.p.c..

$$V = € 4.787.599,72 - € 25.000,00 = € 4.762.599,72$$

(quattromilionisettecentosessantaduemilacinquecentonovantanove/72)

Per tenere conto invece anche del secondo punto ovvero dei ribassi scaturenti dalle procedure forzose, in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate nel settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 15% ottenendo così il valore finale:

$$V_{\text{LOTTO D}} = € 4.762.599,72 - [0,15 \times 4.762.599,72] = € 4.048.209,76$$

(quattromilioniquarantoottomiladuecentonove/76).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Alla luce di quanto sopra riportato il valore di vendita giudiziaria degli immobili ricadenti nel **Lotto D** (Lotto 1 Esec. Imm. n.19/2021) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di **€ 4.048.209,76**.

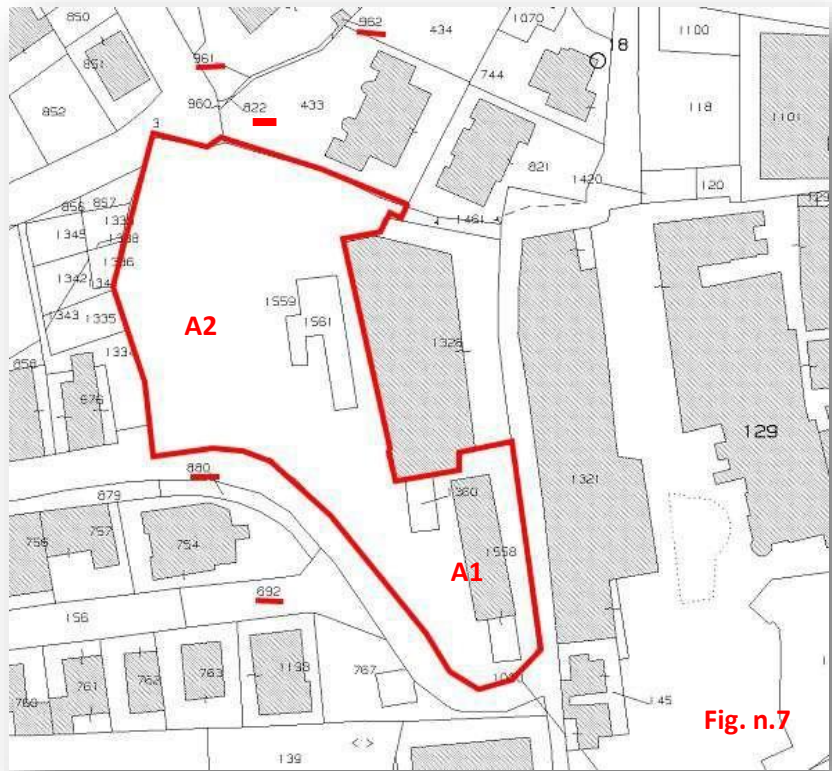
3.3.5 **LOTTO E. Stime depositate nella procedura “Espropriazioni immobiliari n.19/2021” – LOTTO 2: Immobile fatiscente e terreni circostanti. [Documentazione fotografica alleg. n.22]**

Il Lotto 2 della procedura immobiliare n.19/2021 è costituito da un immobile fatiscente e terreni così identificati:

- **A1. Fabbricato:** immobile fatiscente a Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento, della superficie coperta di mq. 350 circa per la quota di 1/1 di piena proprietà intestate a S.P.A. --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- con sede in Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. --- OMISSIS ---, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 9, particella 1558 (ex 483)**;
- **A2. TERRENI** siti nel comune di Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento per la quota di 1/1 di piena proprietà intestate a --- OMISSIS --- S.P.A --- OMISSIS --- con sede in Terme Vigliatore, via Salita Stabilimento 85 cod. fisc. - -- OMISSIS ---, censiti in catasto terreni al:

foglio 9, part. 1360, superficie ha are ca 01.02, ente urbano
foglio 9, part.1559 (ex 1460) sup ha are ca 60.07, seminativo
foglio 9, part. 1561 (ex 485), sup. are ca 02.30, area urbana
foglio 9, part. 880, superficie ha are ca 02.00 seminativo
foglio 9, particella 692, superficie ha are ca 05.00, uliveto
foglio 9, particella 962 superficie ha are ca 00.21, pascolo
foglio 9, part. 822, superficie ha are ca 00.03, pascolo
foglio 9, part. 961, superficie ha are ca 00.36, seminativo

Nella tabella sopra sono riportate le particelle di cui alcune sono state variate dal consulente tecnico nella procedura n.19/2021 ed in particolare la 1559 (ex 1460), la 1561 (ex 485) e la 1558 (ex 483).



Stralcio del foglio di mappa catastale n.9 con indicazione degli immobili A1 e A2 oggetto del Lotto E.



Immagine satellitare dell'area in oggetto.

Nello specifico i beni sopra elencati ed indicati consistono in:

BENE A1. Fabbricato fatiscente

Il bene oggetto della presente relazione è sito nel comune di Terme Vigliatore (ME), in via Salita Stabilimento 85, distinto in catasto al foglio 9, particella 1558 (ex 483) ed allibrato come unità collabente. Il fabbricato, denominato “ex cinema”, è un edificio ormai fatiscente costruito in epoca remota avente superficie di mq 350,00. Esso sorge nell’area a sud del parcheggio pubblico antistante il centro termale. L’accesso avviene dalla via denominata delle Terme dove è collocato un cancello in ferro.

BENE A2. Terreni

I terreni sono identificati al catasto terreni al foglio n.9 particelle: 1559 (ex 1460) - 1561 (ex 483) - 1360 - 692 - 880 - 961 - 962 - 822. E si presentano in gran parte pianeggianti, incolti e pieni di sterpaglie con scarsa vegetazione. La particella 1360 si identifica con una vasca di raccolta acqua depurata proveniente dai serbatoi di accumulo di fanghi del Centro termale. Tali serbatoi sono posti a confine con l’immobile a due elevazioni fuori terra sottostante il parcheggio pubblico ed oggetto di altra procedura esecutiva (90/2014).

CONFORMITA' URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Delibera n. 10 del 18/05/2012, il fabbricato ricade in zona "D4p": Alberghiero/Termale di progetto. I terreni, come si può evincere dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terme Vigliatore in data 05/04/2022 al consulente della procedura n.19/2021, risultano in zone diverse del P.R.G. vigente. Presso l'U.T.C. di Terme Vigliatore in merito alle autorizzazioni rilasciate risulta:

- Concessione gratuita per opere edilizie n°8/84 del 13/04/1984 per l'esecuzione di “recinzione di parte del fondo sito in Contrada Pizzicari “di proprietà della --- OMISSIS ---.

Si legge negli atti della procedura esecutiva 19/21 che presso il Comune risulta depositato un “*Progetto per la ristrutturazione di un cinema esistente nel comune di Terme Vigliatore sito in via Stabilimento, individuato in catasto al foglio 9 part. 483 e 134*” che comunque non ha avuto seguito. La particella 483 (oggi 1558) è il fabbricato fatiscente di cui al punto A1.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Non risultano difformità dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il consulente della procedura n.19/2021 ha regolarizzato previa autorizzazione del G.E. tutte le difformità rilevate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO FATISCENTE E DEI TERRENI

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, ai fini della determinazione del valore dei beni è stato utilizzato per la stima del fabbricato fatiscente e dei terreni il valore ricavato per la stima degli immobili del complesso alberghiero di cui al punto 3.3.4 (€ 722,19) applicando per il fabbricato una decurtazione pari all'80% per tenere conto delle condizioni attuali mentre alla superficie dei terreni è stato applicato un coefficiente riduttivo dello 0,02, ottenendo:

Bene	Sup. mq	Coeff.	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
Fabbricato: foglio 9, particella 1558 (ex 483)	350,00	0,20	70,00	722,19	50.553,30
Terreni: foglio 9, partt. 1360 - 1559 (ex 1460) - 1561 (ex 485) - 880 - 692 - 962 - 822 - 961	7.099,00	0,02	141,98	722,19	102.536,54

Di conseguenza il valore del fabbricato fatiscente e dei terreni aventi nel complesso superficie commerciale pari a mq 211,98, il valore **V** si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V = S_c \times V_M$$

ovvero $V = 211,98 \times 722,19 = \text{€ } 153.089,84$ (centocinquantatremilaottantanove/84).

Al valore sopra ricavato va applicata una decurtazione per adeguare il valore considerata l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio, di fatto, a favore della particella 1328 ed a carico della particella 1559 (ex 485) oggetto del presente lotto quantificata in € 13.778,70 dal consulente nella procedura 19/21:

$$V = \text{€ } 153.089,84 - \text{€ } 13.778,70 = \text{€ } 139.311,14 \text{ (centotrentanovemilatrecentoundici/14).}$$

Il predetto importo deve essere corretto in quanto il valore di vendita fallimentare è certamente un valore inferiore al prezzo di mercato ed è tendente ad individuare il più probabile valore di aggiudicazione di un'asta. Tale valore deve tenere conto:

1. di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.;
2. della percentuale media di ribasso rilevata in fase di aggiudicazione delle procedure esecutive atteso che tale ribasso è influenzato dai tempi di perfezionamento delle procedure del Tribunale di riferimento (tempi di vendita, tempi di entrata in possesso dell'immobile, limitazione della pubblicità immobiliare), dagli scostamenti tra il prezzo di stima e il prezzo di aggiudicazione, del numero di procedure completate, ecc;

Con riferimento al primo punto lo scrivente, nelle valutazioni effettuate in base al sopralluogo effettuato ed a quanto riportato negli elaborati peritali della Procedura n.19/2021, non è stata ravvisata la necessità della regolarizzazione urbanistica del bene e di conseguenza non si è applicata alcuna decurtazione.

Per tenere conto invece anche del secondo punto ovvero dei ribassi scaturenti dalle procedure forzose, in assenza di dati ufficiali che consentano di ricavare il valore di vendita forzata a partire dal valore di mercato con specifico riferimento alla performance di ogni Tribunale ma sulla scorta di studi effettuati da agenzie specializzate nel settore, ordini professionali e da studi legali, si è ritenuto opportuno applicare una ulteriore decurtazione pari al 15% ottenendo così il valore finale:

$$V_{\text{LOTTO E}} = \text{€ } 139.311,14 - [0,15 \times \text{€ } 139.311,14] = \text{€ } 118.414,47$$

(centodiciottomilaquattrocentoquattordici/47).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Alla luce di quanto sopra riportato il valore di vendita giudiziaria degli immobili ricadenti nel **Lotto E** (Lotto 2 Esec. Imm. n.19/2021) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di **€ 118.414,47**.

3.4 Risposta al punto n.4 (Punto iv dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22). Verificare la possibilità di una separazione conciliativa tra le aree della curatela e quelle di pertinenza della --- OMISSIS --- fornendo un progetto di divisione anche con riferimento agli impianti.

La conformazione dell'intera area in oggetto, le sue caratteristiche geometriche nonché la necessità di rispondenza alle normative tecniche degli edifici civili (doppia scala di accesso, uscita da utilizzare in caso di esodo, ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, vie di esodo opportunamente dimensionate, ecc) rendono complessa la possibilità di individuare una soluzione da porre alla base di un progetto di divisione (di massima) delle aree della curatela da quelle di pertinenza della --- OMISSIS ---. In ogni caso gli aspetti quali (1) separazione delle aree, (2) ingressi indipendenti,

(3) separazione degli impianti, (4) forniture delle utenze (idrica, elettrica, gas, ecc) possono essere superati ma devono essere necessariamente realizzate nuove opere edilizie ed impiantistiche previa approvazione degli Enti competenti. Ciò per garantire l'esercizio in sicurezza delle attività che vengono esercitate nonché la sicurezza e la salute dei dipendenti e degli ospiti trattandosi tra l'altro di attività con elevate presenze (albergo e casa di riposo) e anche con ridotta mobilità. Nello specifico per separare le aree della curatela da quelle della --- OMISSIS --- deve essere previsto prima di tutto un accesso carrabile per la --- OMISSIS --- (cfr all. n.24) che servirebbe anche da accesso pedonale, indipendente da quello a servizio delle aree della curatela che manterrebbe il suo accesso pedonale esistente a nord del complesso immobiliare. Entrambi gli accessi (carrabile e pedonale per la --- OMISSIS --- e carrabile per la Curatela) potrebbero essere ricavati dove oggi insiste un cancello carrabile posizionato nella particella n.1496, adiacente alla villa singola (oggetto del lotto C), su via Pizzicari (dopo l'incrocio con il viale delle Terme), accanto anche al Centro Benessere, lato sud. Necessariamente si dovrebbe costituire una servitù di passaggio o in alternativa frazionare le particelle nn.1289, 1290, 1271 e 129 (quest'ultima rappresenta la corte dell'edificio principale adibito già a --- OMISSIS ---) in modo da realizzare una strada accesso con relativa area di parcheggio a servizio della --- OMISSIS ---. Per la separazione delle aree invece, superata la problematica dell'accesso indipendente, poiché la --- OMISSIS --- è proprietaria delle superfici poste al 2° e al 3° piano del corpo ristorante oltre che dei locali della cucina, deve essere prevista la costruzione di un nuovo corpo scala ed ascensori ad uso esclusivo della predetta società che fungerebbe anche da ingresso principale per i piani superiori. L'unico posizionamento individuato non è però il migliore possibile in quanto nell'area individuata a piano terra insiste l'uscita di sicurezza del ristorante del --- OMISSIS ---. (cfr all. n.24) Si dovrebbe pertanto procedere anche con lo studio dei percorsi e verifica dell'affollamento massimo che si potrebbe verificare (norme di prevenzione incendi) ed eventualmente realizzare nuovi percorsi di esodo e nuove uscite di sicurezza per l'edificio già destinato a --- OMISSIS ---. I corpi scala esistenti ricadono infatti nell'area della curatela e sono funzionali all'edificio già destinato ad albergo e pertanto non possono essere ceduti a meno di un declassamento del bene. Per il posizionamento del corpo scala ed ascensori a servizio delle aree della --- OMISSIS --- non vi sono alternative in quanto nella parte posteriore non vi è lo spazio sufficiente a meno di interventi importanti di sbancamento della parete previa demolizione del muro esistente mentre nella parte anteriore si troverebbe troppo vicino alla piscina con nocumento alla qualità di soggiorno di eventuali ospiti dell'albergo. Se si procedesse alla demolizione del corpo C si potrebbe individuare l'unica alternativa possibile ma il corpo scala si troverebbe troppo vicino all'altra scala di sicurezza ad uso esclusivo della --- OMISSIS --- e ciò non rispetterebbe le prescrizioni della normativa di prevenzione incendi in quanto non sarebbero "ragionevolmente contrapposte".

Per quanto riguarda gli impianti all'interno del fabbricato sono presenti gli impianti elettrici e similari, impianti termici, impianti idrici e antincendio. Per alcuni impianti la suddivisione degli stessi nelle due aree di pertinenza è fattibile se,

comunque, si effettuano delle opere impiantistiche, mentre per altri questo non è possibile.

Impianti elettrici

Gli impianti elettrici sono distribuiti in tutti i piani e in tutte le aree dell'edificio con una architettura che prevede una fornitura unica in bassa tensione 400V, che alimenta un quadro elettrico generale sito al piano terra nei pressi dell'ingresso Hall in un vano dedicato. Dal quadro generale, attraverso delle montanti elettriche, vengono alimentati i quadri di piano e da quest'ultimi i quadri di zona. Ogni stanza per gli ospiti è alimentata da un quadro elettrico sito nelle immediate vicinanze dell'ingresso della camera ed è alimentato dal quadro di piano.

Per suddividere l'impianto occorre disalimentare i quadri siti nelle zone di pertinenza della --- OMISSIS --- dai rispettivi quadri elettrici di piano e collegarli tra loro attraverso un quadro elettrico indipendente dalla fornitura esistente e dal quadro generale all'ingresso. Il resto degli impianti elettrici a servizio delle aree della curatela funzionerebbe in maniera indipendente dai quadri elettrici separati a servizio delle aree della --- OMISSIS ---

Gli impianti di illuminazione delle scale e dei corridoi sono alimentati con delle linee elettriche derivate dai quadri di piano e, dunque, facilmente individuabili e separabili.

Diversamente gli impianti di servizio, quali TV, telefonia, internet, chiamata e rilevazione incendi, ecc., sono alimentati da centraline uniche di piano o uniche per l'intero edificio e hanno uno sviluppo ramificato in tutto l'edificio non consentendo di fatto una separazione in due impianti. Ad esempio il cavo di collegamento dei rilevatori di fumo non può essere sezionato in quanto questo deve essere distribuito in anello, cioè il terminale iniziale del cavo deve essere unito con il terminale finale del cavo stesso. Questi impianti non possono essere sezionati nelle aree di interesse della curatela e della --- OMISSIS ---, senza realizzare una nuova distribuzione che colleghi i dispositivi di interesse, quali eventuali rilevatori di fumo, prese di rete internet, prese telefoniche e TV.

Occorre sottolineare che comunque è necessario adeguare tali impianti alle normative vigenti e alle esigenze funzionali di chi utilizzerà le aree in futuro.

Impianto termico

Gli impianti termici presenti nell'edificio sono realizzati con una architettura ramificata per piano e sono alimentati da due pompe di calore aria/acqua esterne, di cui una funzionante in parte e l'altra non funzionante. Nel tempo è stata effettuata la manutenzione di una sola pompa di calore a servizio di alcuni piani funzionalmente occupati.

L'impianto termico può essere suddiviso in due impianti, intercettando le tubazioni che dall'esterno del piano terra nel retro dell'edificio alimentano, tramite collettori di piano, i fancoil interni. La suddivisione netta dell'impianto termico nelle due aree non sarà, comunque, possibile e necessiterà collocare delle tubazioni montanti a servizio dei fancoil dismessi. Sono, altresì, presenti dei climatizzatori a servizio delle aree della --- OMISSIS --- e di sua proprietà.

Impianto idrico

Per gli impianti idrici l'architettura della distribuzione delle acque di adduzione è simile agli impianti termici, ovvero con dei collettori di piano si distribuisce l'acqua nei vari bagni delle camere e/o nelle aree comuni. La suddivisione è possibile adoperando dei distacchi da tali collettori, ma ciò che viene separato ha necessità di riessere rialimentato per il normale funzionamento dei bagni delle camere.

Diverso è l'impianto degli scarichi fognari, il quale è distribuito in verticale e non è possibile procedere alla separazione di tale impianto in modo da realizzare due impianti fognari distinti. Dunque questo resterà unico per l'intero edificio, in tutte le aree sia della curatela che della --- OMISSIS ---

Una soluzione possibile per l'impianto idrico-fognario potrebbe essere quella di non separarlo, ma mantenerlo unico e di installare nei vari piani alcuni contabilizzatori di volumi di acqua per l'adduzione idrica in modo da monetizzare il consumo idrico. La norma tecnica vigente consente l'utilizzo di una rete idrica fognaria comune all'intero edificio.

Impianto antincendio

All'interno dell'edificio è presente un impianto idrico antincendio formato da un gruppo di pompaggio installato all'esterno sul retro dell'edificio, da una rete di tubazioni distribuita in colonne montanti su più piani, da idranti su ogni piano e da serbatoi di riserva idrica. Tale impianto non può essere suddiviso in due impianti indipendenti senza stravolgere l'intera rete di distribuzione idrica antincendio. Le colonne montanti impediscono la separazione di alcuni idranti dalla rete idrica antincendio, essendo unica la tubazione di adduzione idrica, senza derivazioni o collettori che ne permetterebbero il sezionamento della rete.

Occorre sottolineare che il gruppo di pompaggio antincendio è fatiscente e non funzionante. Occorre sostituirlo e trovare una area per l'istallazione del gruppo di pompaggio antincendio più idonea e congruente alla norma tecnica vigente oggi, la quale prescrive un locale accessibile dall'esterno e facilmente fruibile dagli addetti antincendio.

La norma tecnica antincendio consente, comunque, che più attività antincendio abbiano un unico impianto idrico antincendio che si sviluppa su più aree delle attività. Bisogna che la rete e il gruppo idrico antincendio rispettino le caratteristiche tecniche prescritte per tutte le attività.

In conclusione, è più vantaggioso dal punto di vista economico e tecnico, non separare l'impianto idrico antincendio, ma renderlo funzionale per più attività presenti nell'intero fabbricato.

Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato non esiste una soluzione rapida per la separazione delle aree della curatela da quelle della --- OMISSIS --- in quanto devono essere necessariamente redatti:

- un progetto per la costruzione del nuovo corpo scala ed ascensori con l'ottenimento delle autorizzazioni urbanistica del comune di Terme Vigliatore e antisismica del Genio Civile di Messina in quanto opere strutturali;
- interventi sugli impianti al fine di frazionarli e renderli funzionali previa esecuzione di progetti e opere quali acquisto e fornitura di nuovi quadri elettrici e di altri componenti elettrici necessari alla separazione;
- il frazionamento di alcune particelle catastali per la realizzazione di un accesso indipendente per le aree della curatela e le aree della --- OMISSIS ---.

3.5 Risposta al punto n.5 (Punto v dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22). Verificare gli impianti esistenti all'interno del Parco Augusto fornendo delle soluzioni per la separazione di quelli asserviti alla struttura della curatela e quella della --- OMISSIS --- nonché i costi connessi alla separazione che dovranno comunque essere indicati nella valutazione di stima.

Per poter dare una valutazione dei costi connessi alla separazione degli impianti, gli scriventi hanno proceduto con una stima economica delle soluzioni descritte al punto precedente sulla base del prezzario regionale della Regione Sicilia 2022 e su prezzi a corpo.

Si premette che i costi da sostenere per la separazione degli impianti saranno provvisori e non definitivi, in quanto, comunque, questi impianti devono essere riqualificati e rifunzionalizzati sia alle nuove esigenze distributive di chi gestirà gli immobili e sia ai progetti che verranno redatti una volta che la parte dell'edificio di proprietà della curatela cambierà proprietà.

Le stime dei costi sono state effettuate considerando l'attività di albergo, dividendo fisicamente gli impianti separabili e

rimettendo in funzione alcune componenti fondamentali per il loro funzionamento, senza tener conto di eventuali riqualificazioni e risparmi energetici possibili e “messa a norma” degli stessi in base alla normativa vigente, basandoci non su progetti esecutivi, ma su considerazioni di massima pensate dagli scriventi, dunque suscettibili di forti variazioni in base a ciò che si vuole ottenere una volta che si subentra alla proprietà attuale.

Le stime sono riportate nell'allegato n. 23.

3.6 Risposta al quesito n.6 (Punto vi dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22). Procedere ad una ricognizione dei beni oggetto di aggiudicazione della --- OMISSIS --- onde verificare eventuali sconfinamenti anche in esito alla riconsegna delle aree alla curatela.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati gli scriventi hanno potuto accertare l'uso da parte della --- OMISSIS --- di alcune porzioni del corpo albergo --- OMISSIS --- e tali porzioni sono rappresentate negli elaborati grafici allegati (*cfr. all. n.15-16-17*) mediante l'utilizzo di retini di colore diverso, in funzione delle caratteristiche degli ambienti: verde (ambienti principali), rosso (scale) e blu (cortili). Nello specifico la --- OMISSIS --- ha utilizzato parte del piano terra, parte del piano primo e parte del piano secondo. Nel paragrafo successivo sono indicate inoltre le superfici *utili o calpestabili* occupate dalla predetta società.

3.7 Risposta al quesito n.7 (Punto vii dell'istanza del curatore fallimentare prot.23-22). Fornire una valutazione economica sul periodo di occupazione delle aree della curatela da parte della --- OMISSIS --- prevedendo un canone mensile che poi verrà moltiplicato fino alla definitiva consegna.

Nel corso dei sopralluoghi gli scriventi hanno verificato la situazione di tutti gli ambienti del compendio immobiliare accertando, come descritto al punto precedente, quelli in uso da parte della --- OMISSIS ---. Negli elaborati grafici allegati (*cfr. all. n.15-16-17*) si possono evincere gli spazi ai vari piani che al momento dei sopralluoghi risultavano occupati dalla --- OMISSIS ---. Di conseguenza per la quantificazione di un canone mensile è stata ricavata la superficie netta calpestabile in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti risultati occupati ed è stato individuato presso l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) il valore per il quale moltiplicare la superficie ottenuta. Tale valore per la zona di Terme Vigliatore è stato individuato, considerato il carattere residenziale e terziario dell'attività espletata dalla società --- OMISSIS ---, in €/mq 3,1 mensile. Sono state individuate le seguenti superfici, opportunamente ragguagliate:

- piano terra (fabbricato albergo, corpo ristorante) mq 879,56;
- piano primo (fabbricato albergo, corpo ristorante) mq 767,68;
- piano secondo (fabbricato albergo, corpo ristorante) mq 408,71;
- verande e portici (da piano terra a piano secondo) mq 76,50;

per una superficie netta complessiva di mq 2.132,45 composta dalle camere, dai servizi igienici, cortili, portici e verande. Di conseguenza l'importo del canone mensile risulta quantificato in € 6.610,60 (2.132,45 mq x 3,1 €/mq). Al superiore importo va applicata una decurtazione per tenere nella giusta considerazione lo stato di fatto in cui versa il compendio alberghiero e quantificata pari al 30% per un importo definitivo mensile di € 4.627,42 (quattromilaseicentoventisette/42). La decurtazione del valore è dovuta allo stato di fatto degli ambienti, condizionato dall'obsolescenza degli impianti, da infiltrazioni di acqua durante eventi metereologici in alcune porzioni, da interventi di manutenzione ordinaria da eseguire in una struttura datata, interventi di manutenzione da eseguire nelle aree esterne.

4.0 Riepilogo

Al termine dell'attività svolta si riportano per i lotti oggetto della presente relazione i valori finali ottenuti, nelle condizioni di stato di fatto rilevate:

N.	LOTTO	Valore stimato
1	LOTTO A	€ 1.187.373,76
2	LOTTO B	€ 3.404.582,10
3	LOTTO C	€ 129.777,79
4	LOTTO D	€ 4.048.209,76
5	LOTTO E	€ 118.414,47
TOTALE VALORE DI STIMA DEI LOTTI		€ 8.888.357,88

ovvero euro ottomilioniottocentoottantottomilatrecentocinquantesette/88.

La stima dei costi necessari per la separazione degli impianti elettrico, termico, idrico, antincendio è di:

N.	SEPARAZIONE IMPIANTI	Costo stimato
1	Elettrico, termico, idrico, antincendio	€ 164.710,93
TOTALE VALORE COSTI DI SEPARAZIONE IMPIANTI		€ 164.710,93

Con la presente relazione lo scrivente ritiene concluso il mandato conferito, rimanendo a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Messina, 28 febbraio 2024



I consulenti

Ing. Natale Jeni

Ing. Corrado Favaccio



ALLEGATI

- Alleg. n.01 Nomina ingg. N. Jeni e C. Favaccio del 29/11/2022;
- Alleg. n.02 Agibilità del 29/5/2006 relativa al corpo esistente (parte A indicata negli elaborati presentati al comune di Terme Vigliatore) e al corpo di recente costruzione (parte B indicata negli elaborati presentati al comune di Terme Vigliatore);
- Alleg. n.03 Autorizzazione sanitaria prot. n.13/06 del 21/06/2006 rilasciata alla --- OMISSIS --- per adibire il complesso alberghiero ad attività di “Ricezione alberghiera, salone conferenze e convegni, ristorazione, salone polifunzionale e bar”;
- Alleg. n.04 Autorizzazione sanitaria prot. n.11/07 del 06/06/2007 rilasciata alla --- OMISSIS --- per adibire il corpo accessorio a servizi del nuovo ristorante del --- OMISSIS ---;
- Alleg. n.05 Agibilità del 12/11/2010 relativa al corpo accessorio destinato a servizi vari e cucina del nuovo corpo ristorante che costituisce ampliamento del --- OMISSIS ---;
- Alleg. n.06 Nota del comune di Terme Vigliatore prot. 19236 del 27/11/2023 Tit XIV C1 Fasc;
- Alleg. n.07 Nota del comune di Terme Vigliatore prot. 19820 del 07/12/2023 Tit XIV C1 Fasc;
- Alleg. n.08 Planimetrie e visure catastali degli immobili del Loto A censiti in catasto al foglio 9, particella 1328, sub. 1 e 3;
- Alleg. n.09 Planimetrie e visure catastali degli immobili del Loto B censiti in catasto al foglio 9, particella 1321, sub. 1;
- Alleg. n.10 Planimetrie e visure catastali degli immobili del Loto C censiti in catasto al foglio 9, particella 145, sub. 1-2-3-4;
- Alleg. n.11 Visura catastale del terreno del Loto C censiti in catasto al foglio 9, particella 1020;
- Alleg. n.12 Planimetrie e visure catastali degli immobili del Loto D censiti in catasto al foglio 9, particella 129, sub. 4, 5, 6, planimetrie e visure catastali degli immobili del Loto D censiti in catasto al foglio 9, particella 1294, visure catastali dei terreni del Loto D censiti in catasto al foglio 9, particelle varie, visura catastale dell’immobile del Loto D censito in catasto al foglio 9, particella 129, sub. 7;
- Alleg. n.13 Planimetrie e visure catastali degli immobili del Loto E censiti in catasto al foglio 9, particella 129, part. 1558, 1360, 1559, 1561, 880, 692, 962, 822, 961;
- Alleg. n.14 Foglio di mappa catastale n.9 del comune di Terme Vigliatore;
- Alleg. n.15 Planimetria del piano terra con indicazione delle aree occupate dalla --- OMISSIS ---;
- Alleg. n.16 Planimetria del piano primo con indicazione delle aree occupate dalla --- OMISSIS ---;
- Alleg. n.17 Planimetria del piano secondo con indicazione delle aree occupate dalla --- OMISSIS ---;
- Alleg. n.18 Documentazione fotografica Loto A;
- Alleg. n.19 Documentazione fotografica Loto B;
- Alleg. n.20 Documentazione fotografica Loto C;
- Alleg. n.21 Documentazione fotografica Loto D;
- Alleg. n.22 Documentazione fotografica Loto E;
- Alleg. n.23 Stima dei costi per la separazione degli impianti;
- Alleg. n.24 Schema di massima per il posizionamento del nuovo corpo scala ed ascensori con indicazione della separazione degli accessi.