



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari



Procedura esecutiva immobiliare n. **235/2017** promossa da



NEPRIX SRL



nei confronti di



Il CTU
Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Titoli Abilitativi;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Quotazioni OMI;
12. Rilievi fotografici.



1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 18/01/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. r. g. 235/2017 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da NEPRIX SRL, nei confronti della [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 27/01/2024, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di trenta giorni prima dell'udienza.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni

ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quando i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. *quando i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione, aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;



VII. in caso di irregolarità urbanistica edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 E gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale distanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della distanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali nonno residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse,

parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per milione di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'aria di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del





diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bene oggetto del procedimento inerente alla presente relazione di stima è il seguente immobile di proprietà della [REDACTED]:

1. Struttura ricettiva, sita in Siracusa, contrada Fontane Bianche, via Taormina n. 33/35, censita al catasto Fabbricati al **foglio 165, part. 452, cat D/2**.

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 27/01/2024 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa;
- il 12/02/2024 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 20/02/2024 ha depositato istanza per decisioni di merito avendo rilevato la non rispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e i dati catastali riportati nelle ispezioni attuali;
- il 27/02/2024 l'UTC di Siracusa ha prodotto copia della concessione edilizia n. 115/01 del 30/07/2001 (allegato 8);
- il 27/02/2024 ha disposto, in accordo con il custode, l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 6/03/2024;
- il 4/03/2024, la S.V. Ill.ma ha onerato l'esperto a proseguire il mandato, atteso che dall'esame della documentazione prodotta non si ravvisavano criticità;
- il 6/03/2024 si è recato presso l'immobile sito in Siracusa, c.da Fontane Bianche via Taormina n. 33/35, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presenta il custode, [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia, preliminarmente acquisite,



il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser). Non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo, data la complessità del compendio pignorato ed avendo riscontrato che gli elaborati grafici acclusi nella C.E. n. 115/01 erano difformi dallo stato attuale dei luoghi, considerato che l'avv. Franco Quattrocchi ha dichiarato che l'immobile è dotato di titoli abilitativi più recenti rispetto a quelli prodotti dall'UTC di Siracusa (che si impegna a produrre), rinvia le operazioni di sopralluogo a data da destinarsi;

- il 10/04/2024 l'avv. [REDACTED] trasmette la documentazione abilitativa ricevuta dall'avv. [REDACTED];
- il 15/5/2024 si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa, richiedere copia del titolo di provenienza;
- il 21/5/2024 si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa, per ritirare copia del titolo di provenienza (allegato 6);
- il 21/05/2024 l'UTC di Siracusa ha prodotto il certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7);
- il 21/05/2024 l'UTC di Siracusa ha prodotto copia dell'ultimo Permesso di Costruire n. 137/19 del 25/06/2029, l'Aut. di Agibilità n. 1277-07 (allegato 8);
- il 21/05/2024 si è recato presso l'immobile sito in Siracusa, c.da Fontane Bianche via Taormina n. 33/35, per proseguire le operazioni peritali. Sul posto si presenta l'avv. [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici acclusi all'ultimo Permesso di Costruire n. 137/19, preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha proseguito il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser). Considerato, che la struttura ricettiva è in attività, non ha potuto accedere alle camere occupate. Non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo rinvia le stesse al 4 giugno 2024 alle ore 9:00;

Altresì, il sottoscritto CTU:

- il 4/06/2024 si è recato presso l'immobile sito in Siracusa, c.da Fontane Bianche via Taormina n. 33/35, per proseguire le operazioni peritali. Sul posto si presenta l'avv. [REDACTED]. Sulla scorta dei titoli abilitativi, preliminarmente





acquisiti, il sottoscritto ha completato le operazioni di sopralluogo nelle camere occupate il 21/05/2024 effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser);



4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

Il bene componente il lotto, è una struttura ricettiva, sita in Struttura ricettiva, sita in Siracusa, contrada Fontane Bianche, via Taormina n. 33/35, avente coordinate GPS lat. 36.964180 e lon. 15.207730. Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate si è constatato che la particella ove ricadente l'immobile pignorato, sopra riportata, in data 30/11/2018 è stata frazionata nelle seguenti particelle così censite al Catasto Fabbricati di Siracusa (allegato 3):

1. foglio 165, part. 452, sub 1, cat D/2;
2. foglio 165, part. 3623, cat F/1, cons. 1000 m²;

entrambe intestate alla [REDACTED].

Alla struttura ricettiva si arriva procedendo in direzione sud da Via Elorina sud/SS115, alla rotonda, al km 392.8, imboccando la 2^a uscita su viale dei Lidi/SP104 percorrendola per circa 1.9 km, svoltando a destra su via Mazzarò percorrendola per circa 60 m, svoltando a sinistra su via Taormina, percorrendo quest'ultima per circa 240 metri.

Si segnala che le planimetrie catastali dell'immobile a non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Siracusa prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B5c" – Tessuto edificato a bassa densità di tipo c.

L'immobile avente destinazione turistico-ricettiva è adibito ad albergo situato vicino al mare a pochi metri dalla spiaggia di Fontane Bianche, a Siracusa.

La struttura ricettiva è costituita da due fabbricati denominati corpo A e corpo B immersi in un giardino con piscina, confinante nell'insieme a sud-est con via Taormina, a nord-ovest con via dei Lidi e a nord-est e sud-ovest con altra proprietà. Il corpo A è un fabbricato che si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Il corpo B è un fabbricato che si

sviluppa su una elevazione fuori terra. Dal punto di vista strutturale il corpo A è un fabbricato realizzato con strutture portanti orizzontali e verticali in cemento armato con solai in latero-cementizio. Il corpo B è realizzato con struttura in muratura portante e solai in c.a.. All'esterno, i prospetti, si presentano con buone opere di finitura ed in buono stato di manutenzione.

Complessivamente la struttura ricettiva è composta da n° 16 camere e da n° 25 posti letto e precisamente:

Corpo A

Al piano terra trovano collocazione le seguenti camere ed ambienti: hall-reception, n. 2 corridoi, n. 7 camere con bagno, di cui una attrezzata per disabili, n. 1 deposito, n. 1 servizio igienico comune attrezzato per disabili, n. 1 ripostiglio sottoscala, n. 1 sala colazione. La porta d'ingresso conduce direttamente alla hall-reception dalla quale si accede al disimpegno che conduce al vano scala interno e ai due corridoi. I corridoi conducono alla camera: 1, 2, 3, 4, 6 e disabili; al servizio igienico e al ripostiglio. Delle sei camere cinque sono dotate di veranda, compresa la camera per disabili, la rimanente camera di ampie finestre. Alla camera 5 si accede dall'esterno ed è anch'essa dotata di veranda. La sala colazione è realizzata con una tensostruttura mobile in acciaio, alla quale si accede dall'esterno.

Al piano primo trovano collocazione le seguenti camere ed ambienti: n. 1 corridoio, n. 7 camere con bagno, n.1 scala esterna. Il vano scala conduce direttamente al corridoio, dal quale si accede in tutti le camere del piano e alla scala di accesso al terrazzo. Tutte le camere del piano sono dotate di balcone.

Al piano secondo trova collocazione la terrazza sulla quale sono installati i collettori a tubi sottovuoto dell'impianto solare termico;

Corpo B

Al piano terra trovano collocazione le seguenti camere ed ambienti: n. 2 camere con bagno, n. 1 cucina e un bar. Tutti i locali hanno ingresso indipendente dall'esterno. Il bar è dotato di un'ampia veranda di pertinenza.

L'immobile internamente presenta buone opere di finitura, le pareti sono tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato, il pavimento, tranne nei bagni, nella hall e nel corpo B, è in marmo e scaglia di marmo, nei rimanenti ambienti è in gres porcellanato.

Tutti gli ambienti dell'edificio sono ben illuminati da luce solare attraverso ampie finestre dotate di infissi in alluminio, con vetri atermici, in buono stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione interna dell'immobile è buono.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti. La climatizzazione estiva è realizzata con climatizzatori autonomi in tutti gli ambienti, quella invernale è realizzata con un impianto solare termico, in buone condizioni, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. Infine, l'approvvigionamento idrico avviene mediante cisterne alloggiate in un'apposita area all'esterno del fabbricato.

L'albergo ha un'area di pertinenza esterna recintata, a cui si accede tramite due ingressi: uno su via Taormina n. 35 e uno su Viale dei Lidi n. 487 carrabile dotato di cancello automatico in ferro. L'area esterna avente una forma non regolare, di superficie complessiva pari a circa mq. 1.400, in parte pavimentata con gres in adiacenza al perimetro dei fabbricati, mq. 170 utilizzata per la viabilità di ingresso alla struttura realizzata in calcestruzzo, mq. 220 in terra battuta destinata a parcheggio coperto e area di manovra e la rimanente parte giardino con prato inglese.

Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, i prospetti del fabbricato, si presentano con buone opere di finitura ed in buono stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile può ritenersi buono.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 48276 racc. n. 11953 del 19/6/2001 (allegato 6), rogato dal dott. Sergio Marciano Notaio in Augusta, trascritto il 20/6/2001 reg. gen. 10202, reg. part. 8215, alla [REDACTED] risulta la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Al momento del sopralluogo il possesso degli immobili del lotto era della [REDACTED].

Quesito IV.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2008**

Registro Particolare 1670 Registro Generale 8086

Pubblico ufficiale NOTAIO SERGIO MARCIANO Repertorio 66807/18838 del 08/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2017**

Registro Particolare 5593 Registro Generale 7556

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2028/2017 del 18/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, in relazione all'unità immobiliare oggetto della relazione, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 8):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115/01 del 30/07/2001;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 409/05-2 del 29/11/2005;
- Permesso di Costruire n. 137/19 del 25/06/2019;
- Autorizzazione di Agibilità prot. n. 1277/06.

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona contrassegnata con il simbolo "B5c" – Tessuto edificato a bassa intensità di tipo c - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa (allegato 7). L'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "B5c", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 27 – TESSUTO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ DI TIPO C - Zona B5c

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta del tessuto compreso fra la zona archeologica della Neapolis e l'insediamento di via Necropoli Grotticelle, costituito da ville mono e bifamiliari isolate in ampi parchi e giardini, dagli insediamenti del tratto sud-occidentale di viale Epipoli, dal nucleo di Fontane Bianche ed a sud del Parco Ciane e Saline di Siracusa, costituiti da case unifamiliari isolate su lotto.

2. Modalità di attuazione

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

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE). Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1) residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4). Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. Categorie d'intervento

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

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,12 mq/mq

Altezza massima (H max): 7,50 m

6. Disposizioni particolari

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

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria. 6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

In occasione dei sopralluoghi effettuati il 6/3/2024, 21/5/2024 e il 4/6/2024, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici dell'unità immobiliare così come depositate e regolarmente autorizzate con i titoli abilitativi sopra riportati (allegato 8), è stata riscontrata la seguente difformità:

1. realizzazione piscina interrata;
2. realizzazione tettoia parcheggio con struttura mobile in legno.

Quesito VII.

Le difformità riscontrate nell'immobile di cui al punto 1 del precedente quesito sono pertinenze della struttura ricettiva che non comportano l'aumento della volumetria edificata. Pertanto, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere regolarizzate mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa. La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € 13.000,00. A tali spese

devono essere sommate le spese per la regolarizzazione catastale degli immobili, stimate in € 2.000,00.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava provvisto di Attestato di prestazione energetica in corso di validità cod. id. n. 20240625-089017-54898 valido fino al 25/06/2034 (allegato 10).

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Fabbricato A

Superficie piano terra:	393,37 mq
Superficie piano primo:	210,92 mq
Verande e Balconi	121,02 mq
Terrazza	151,80 mq

Fabbricato B

Superficie piano terra:	81,76 mq
Verande	75,57 mq
Piscina	110,00 mq
Parcheggio coperto	80,00 mq

Superficie commerciale:

Fabbricato A

100% Superficie piano terra:	= 393,37 mq
100% Superficie piano primo:	= 210,92 mq
35% Verande e Balconi	= 42,35 mq
25% Terrazza	= 37,95 mq

Fabbricato B

100% Superficie piano terra:	= 81,76 mq
35% Verande	= 26,45 mq
50% Piscina	= 55,00 mq
20% Parcheggio coperto	= 16,00 mq
15% Aree esterne	= 182,44 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 1.046,24 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

- 1. Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Francofonte prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.
- 2. Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti

del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

- 3. Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 1.400,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 1.700,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 1.550,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
F	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
G	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE						
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1			
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	TOT
Immobile	0.85	1	1	1	1	1.1	1	0.935

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	1	1	1	1	1	1

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per i due immobili:

$$€/mq \ 1.550,00 \times 0,935 \times 1 \times mq \ 1.046,24 = € \ 1.516.263,32$$

VALORE DI MERCATO € 1.516.263,32

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 11) accessibili

tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2024, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Siracusa in Zona OMI Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE

è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I secondo sem. 2023	960	1250	Ville e Villini

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = (V_{OMI}^{max} + V_{OMI}^{min})/2$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 1.105,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo (che tiene conto anche dello stato dell'immobile) pari a 1,1 per la conversione alla tipologia edilizia albergo, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 1.105,00 \times 1,1 \times \text{mq } 1.046,24 = \text{€ } 1.271.704,72$$

VALORE DI MERCATO

€ 1.271.704,72

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I Secondo sem. 2023	4,1	6,1	Ville e Villini

Il valore medio unitario, considerando il coefficiente correttivo pari a 1,1 (che tiene conto anche dello stato dell'immobile) per la conversione alla tipologia edilizia albergo, è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} \times 1,1 = 5,61 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 5,61 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI	FORTE/DE ROSSI			MICIELI			REALFONZO		
SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 35% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$\text{Valore locativo} = R_{\text{mensile}}^{\text{lordo}} = 5,61 \text{ €/mq} \times 1.046,24 \text{ mq} = 5.869,40 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{(1-0,35) \cdot 5.869,40 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 1.308.037,71 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 1.308.037,71

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 1.516.263,32 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 1.271.704,72 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 1.308.037,71 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO 1.365.000,00 Euro

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione catastale e urb.	€ 15.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 15.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 1.350.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo alla [REDACTED]
(esecutata).



5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO							
Struttura ricettiva sita in via Taormina, 33/35 – C.da Fontane Bianche, Siracusa							
<i>Dati catastali:</i> - Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 165, part. 452, sub 1, cat D/2; - Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 165, part. 3623, cat F/1, cons. 1000 m2; <i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Immobile adibito ad hotel con area verde, piscina e parcheggio di pertinenza avente superficie commerciale pari a mq. 1.182,12. <i>Stato di possesso:</i> Attualmente l'immobile risulta occupato dalla società esecutata. <i>Vincoli e oneri:</i> ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2008 Registro Particolare 1670 Registro Generale 8086 Pubblico ufficiale NOTAIO SERGIO MARCIANO Repertorio 66807/18838 del 08/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2017 Registro Particolare 5593 Registro Generale 7556 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2028/2017 del 18/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI							
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica <u>€ 1.365.000,00</u>							
<table><tr><td colspan="2">Oneri a detrarre</td></tr><tr><td>Regolarizzazione catastale e urb.</td><td>€ 15.000,00</td></tr><tr><td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td><td>€ 15.000,00</td></tr></table>		Oneri a detrarre		Regolarizzazione catastale e urb.	€ 15.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 15.000,00
Oneri a detrarre							
Regolarizzazione catastale e urb.	€ 15.000,00						
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 15.000,00						
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica <u>€ 1.350.000,00</u>							



6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 27 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 02/09/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino

