



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PER STIMA IMMOBILIARE

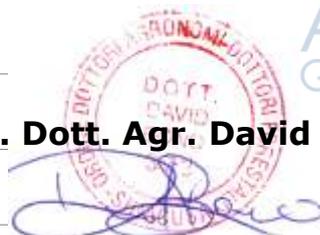


Oggetto: Procedura N° 266/2024 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Alessia ROMEO



C.T.U. Dott. Agr. David Bono



Pagina | 1

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Alessia ROMEO, a seguito

del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 02.10.2024, nominava il

Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e

Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad

espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto;

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3

cpc), 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 stori-

che e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effet-

tuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);2.

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 opera-

to d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e

dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pigno-

ramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di mo-

dalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI
DOTT. DAVID BONO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 2

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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 G.P.S

dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientra-

no 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 corri-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 3

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

spettivo 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai 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. quanto ai vincoli e agli 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
DAVID BONO
AGRONOMO
VALUTATORE FORESTALE
E IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 4

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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, anche se 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;

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o 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;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 5

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 ammini-

strative o sanzionatorie;

VII. 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 per gli edifici di cui agli articoli 6

co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente

abusivae 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 produt-

tivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabi-

li; c) gli edifici rurali non 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,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 6

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



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;

VIII. 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 correzioni 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 gli oneri 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'area 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 dieci 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;





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IX. 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

X. 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:



- verbale di sopralluogo;

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 8

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda mediante l'inserimento della dicitura omissis le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti su beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii un file separato opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, in caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Avv. Giuseppe LIBRIZZI concordava gli accessi al compendio pignorato. Considerato che il cespite si compone di svariati corpi di fabbrica di notevole superficie coperta, sono stati necessari n. 7 accessi.



Il primo accesso peritale è stato di tipo ricognitivo ed è stato effettuato congiuntamente al custode Giudiziario e ad un delegato dell'esecutato in data 20/11/2024, con appuntamento alle ore 10.00 presso il cespite oggetto di procedura ubicato nel Comune di Siracusa.

Effettuata la ricognizione e qualche rilievo fotografico, le operazioni peritali sono state rinviate a data da concordare.



Con il secondo e terzo accesso peritale effettuato in data 11/12/2024, ore 10.30 congiuntamente al custode giudiziario, al Geom. ...Omissis... (delegato dell'esecutato) ed al collaboratore dello scrivente, Dott. Ing. ...Omissis... è stata periziata la Villa Storica (Albergo); le operazioni peritali sono consistite in:

- in presa visione dei luoghi;
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- acquisizione appunti in separati fogli.



Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 13.00 e rinviate al pomeriggio.

Pagina | 10

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Nello stesso pomeriggio lo scrivente, alla continua presenza del custode e del delegato dell'esecutato ha completato le operazioni di rilievo della Villa storica ed ha iniziato i rilievi nel corpo di fabbrica denominato Club House.

Le operazioni sono state sospese per mancanza di luce alle ore 17.30 e rinviate al giorno successivo.



Con il quarto accesso peritale effettuato in data 12/12/2024, ore 10.30 congiuntamente al custode giudiziario, al Geom. ...*Omissis*... (delegato dell'esecutato) ed al collaboratore dello scrivente, Dott. Ing. ...*Omissis*..., sono stati completati i rilievi del Club House e sono stati iniziati i rilievi della Sala convegni e Borgo Antico; le operazioni peritali sono consistite in:

- in presa visione dei luoghi;
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- acquisizione appunti in separati fogli.



Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 13.00 e rinviate a data da concordare.

Quinto accesso peritale effettuato in data 03/02/2025, ore 10.30 congiuntamente al custode giudiziario, ed al collaboratore dello scrivente, Dott. Ing. ...*Omissis*..., è stato periziato il Corpo X (Albergo parte nuova), le operazioni peritali sono consistite in:

- in presa visione dei luoghi;
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- acquisizione appunti in separati fogli.

Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 12.30 e rinviate al giorno successivo.

Sesto accesso peritale effettuato in data 04/02/2025, ore 10.30 congiuntamente al custode giudiziario, ed al collaboratore dello scrivente, Dott. Ing. ...Omissis...

sono stati periziati il Corpo adibito a Centro benessere SPA ed i locali tecnici annessi, inoltre è stata periziata la parte esterna del Corpo X (Piscine Bar e solarium) le operazioni peritali sono consistite in:

- in presa visione dei luoghi;
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- acquisizione appunti in separati fogli.

Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 12.30 e rinviate a data da concordarsi.

Settimo accesso peritale effettuato in data 05/03/2025, ore 10.30 congiuntamente al custode giudiziario, al Geom. ...Omissis... (delegato dell'esecutato) ed al

collaboratore dello scrivente, Dott. Ing. ...Omissis..., sono stati periziati il Campo da Golf, i locali tecnici (Pozzi locali di filtraggio, cabine elettriche, colombaia) e le unità immobiliari collabenti; le operazioni peritali sono consistite in:

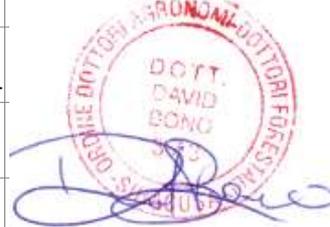
- in presa visione dei luoghi;
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- acquisizione appunti in separati fogli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



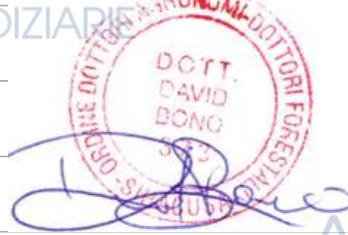
David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Le operazioni peritali sono state completate alle ore 13.30 con riserva di ritornare

nei luoghi qualora fosse necessario.

Il tutto come dai verbali di sopralluogo **allegato 1 e 1bis** alla presente Relazione.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO DEL PARAGRAFO PROVVEDA

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel Comune di Siracusa, per come meglio indicati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	SIRACUSA	97	4	8	D/2	
F	SIRACUSA	97	4	9	D/6	
F	SIRACUSA	97	4	10	b.c.n.c	
						consistenza complessiva
F	SIRACUSA	78	157	4	D/6	ha 48.01.09
						consistenza complessiva
F	SIRACUSA	78	164		F/2	mq 101,00
F	SIRACUSA	78	165		F/2	mq 6,00
F	SIRACUSA	78	166		F/2	mq 37,00
Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza
T	SIRACUSA	97	1129	Agrumeto	1	04.50.00
T	SIRACUSA	97	1130	Seminativo	3	05.44.54
T	SIRACUSA	97	1131	Agrumeto	3	01.11.18
T	SIRACUSA	97	1132	Agrumeto	3	01.53.95
T	SIRACUSA	97	1133	Agrumeto	3	01.32.40
T	SIRACUSA	97	1134	Agrumeto	3	03.30.98
T	SIRACUSA	78	160	Agrumeto	3	01.78.00
T	SIRACUSA	78	161	Agrumeto	3	07.15.51
T	SIRACUSA	78	162	Agrumeto	3	01.30.00
T	SIRACUSA	78	163	Mandorleto	3	01.59.00

*Vedasi Visure allegato 2

Il compendio di cui alla presente relazione tecnica consta di:

- un Complesso Turistico Ricettivo, Centro benessere (SPA), Piscine, Campo di Golf di cui al F.M. 97 p.IIa 4 sub 8 e terreni coltivati ad agrumi; il cespite ha un'estensione complessiva di **ha 86.37.80** e parte dei terreni conservano capacità edificatoria residua. Il Campo da Golf ricade in due fogli di mappa catastale del Comune di Siracusa, ovvero p.IIa 157 F.M. 78 sub 4 ed al F.M. 97 p.IIa 4 sub 9.

Pagina | 14

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

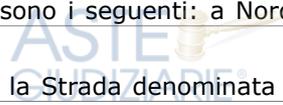
ASTE
GIUDIZIARIE



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



I confini catastali dell'ampia area di cui al F.M. 97 sono i seguenti: a Nord confina con la Strada denominata Traversa Monasteri di Sotto, a Sud con le p.lle 15 - 785 - 784 - 413 - 514 - 414 - 626 - 623 - 673 - 670 - 812 - 430, ad Est con la S.P. 12 Strada Monasteri, ad Ovest con strada interpodereale che lambisce le p.lle 209 - 210 - 211 - 212 - 1095 - 937 - 913 - 231 - 803 - 804 - 1066 - 216 - 1190.



I confini catastali dell'area di cui al F.M. 78 sono i seguenti: a Nord confina con le p.lle 38 - 150 - 39 - 74 - 75, ad Est con la Strada denominata Traversa denominata Traversa Ogliastrazzo, a Sud con la Strada denominata Traversa Monasteri di Sotto, ad Est con la S.P. 12 Strada Monasteri, ad Ovest con la p.lla 78; il tutto come riportato negli E.D.M. Catastali (**allegato 3 e 4**).



Risposta al quesito II accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.



Dall'accurata disamina della documentazione prodotta in atti è stata riscontrata la piena rispondenza fra atto di pignoramento e risultanze catastali.

Risposta al quesito III - Formazioni lotti di vendita.



Dalla disamina della documentazione urbanistica (Convenzione Urbanistica di cui all'**allegato 5**) e dagli accertamenti eseguiti *in loco*, considerato che il "Campo da Golf" e di conseguenza l'intero cespite ricade in due distinti fogli di mappa, al fine di non compromettere la funzionalità del Complesso Turistico Ricettivo, non sussistono le condizioni per scindere il cespite *de quo* in più Lotti di vendita.





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

Relazione tecnica di stima

Lotto Unico di vendita

Risposte al quesito I

Il Complesso Turistico Ricettivo costituito da Hotel 4 stelle con n. 102 camere complessive, Campo da Golf, Centro benessere (SPA), Club Village, Piscine, Sala Riunioni, Tettoie e Terreni circostanti con ampi parcheggi, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Siracusa ai Foglio di Mappa 97 e 78 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	SIRACUSA	97	4	8	D/2	
F	SIRACUSA	97	4	9	D/6	
F	SIRACUSA	97	4	10	b.c.n.c	
consistenza complessiva						ha 48.01.09
F	SIRACUSA	78	157	4	D/6	
consistenza complessiva						ha 09.70.53
F	SIRACUSA	78	164		F/2	mq 101,00
F	SIRACUSA	78	165		F/2	mq 6,00
F	SIRACUSA	78	166		F/2	mq 37,00
Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza
T	SIRACUSA	97	1129	Agrumeto	1	04.50.00
T	SIRACUSA	97	1130	Seminativo	3	05.44.54
T	SIRACUSA	97	1131	Agrumeto	3	01.11.18
T	SIRACUSA	97	1132	Agrumeto	3	01.53.95
T	SIRACUSA	97	1133	Agrumeto	3	01.32.40
T	SIRACUSA	97	1134	Agrumeto	3	03.30.98
T	SIRACUSA	78	160	Agrumeto	3	01.78.00
T	SIRACUSA	78	161	Agrumeto	3	07.15.51
T	SIRACUSA	78	162	Agrumeto	3	01.30.00
T	SIRACUSA	78	163	Mandorleto	3	01.59.00

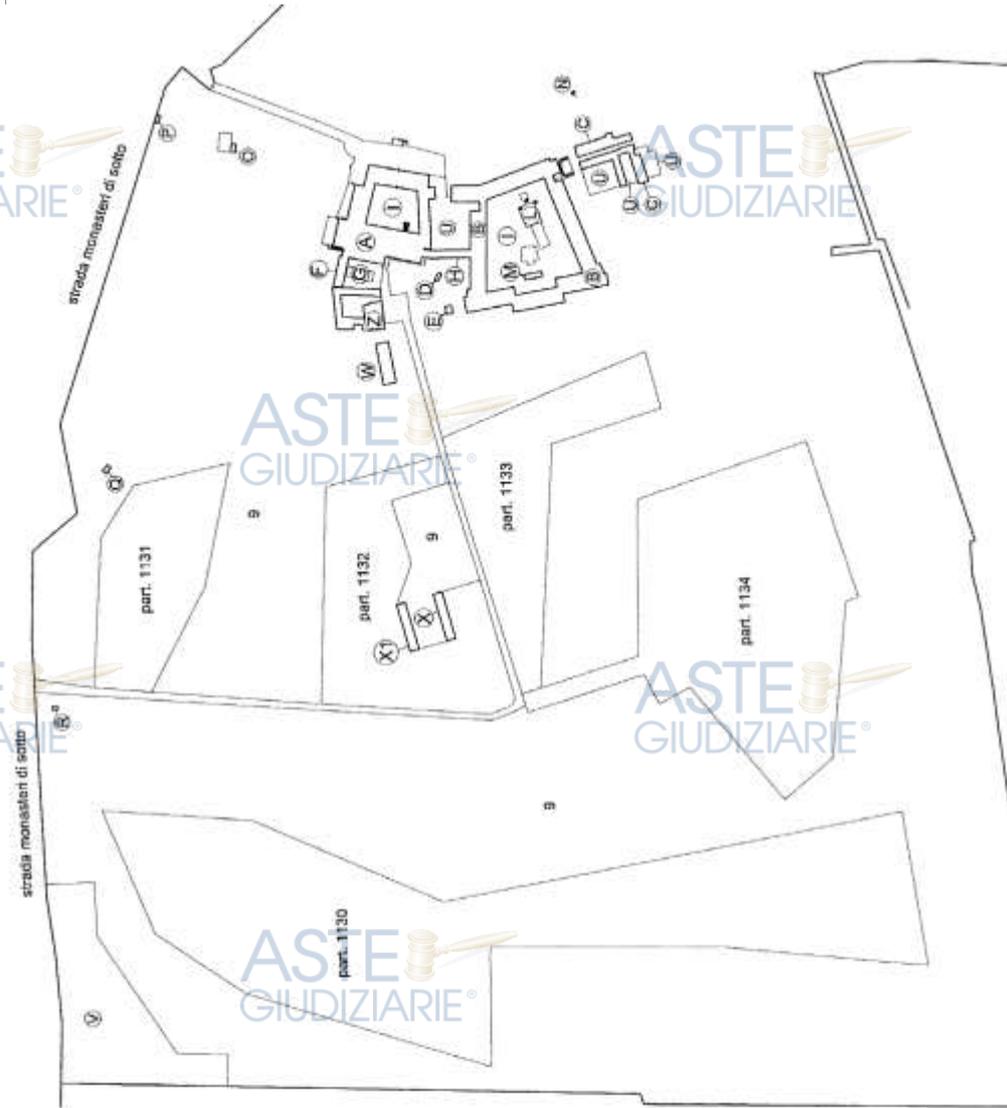
Si precisa che il complesso alberghiero ricade per gran parte all'interno del sub. 8 della p.IIa 4 del F.M. 97 (vedasi planimetria generale **allegato 6**), mentre il Cam-



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



po da Golf con parte dei manufatti accessori ricadono all'interno del sub 9 della p.lla 4 del F.M. 97 e nelle p.lle del F.M. 78; il tutto per come riportato nella planimetria generale di cui all' **allegato 7**. Per avere una migliore comprensione dei luoghi, nelle sottostanti righe è stato riportato lo stralcio planimetrico generale che ha lo scopo di individuare il posizionamento dei manufatti:



- LEGENDA**
- A - Albergo (villa storica)
 - B - Albergo (corpo X)
 - C - Albergo (borgo antico)
 - D - Cabina elettrica
 - E - Locale tecnico (ex colombaia)
 - F - Toiletta
 - G - Vasca d'acqua
 - H - Toiletta
 - I - Patio - solarium
 - L - Piscina
 - M - Bar all'aperto
 - N - Locale tecnico (motori imp. depurazione)
 - O - Locale tecnico (autoclave e gelberia)
 - P - Cabina elettrica
 - Q - Locale tecnico (pompa autoclave)
 - R - Guardiola
 - S - Locali tecnici (autoclave, impianti vari)
 - T - Locale tecnico (motori piscina, vasche)
 - U - Corte a verde
 - V - Parcheggio
 - Z - Club House
 - W - Magazzino-deposito
 - X - Magazzino-deposito
 - X1 - Toiletta





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto unico di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 8**,

E.D.M. in **allegato 3 e 4**) presenta un'importante rilevanza storica in quanto vi fa

parte una grande Villa del XVIII secolo appartenuta alla Duchessa di Florida.

Il complesso alberghiero (Struttura Turistico Ricettiva - Hotel 4 stelle) è costituito da:

- Corpo di fabbrica della Villa Storica, ove insistono **24 camere/suite**, sale ristoranti, cucine, ampi spazi aperti e specchi d'acqua;

- Villaggio del Golf dotato di **n° 63 camere/suite con Centro Fitness (SPA)**;

- Borgo Antico nel quale insistono **n° 15 camere/suite**;

- Club House, ovvero un edificio a servizio dell'attività golfistica, costituito da spogliatoi per i signori e le signore, per gli allenatori, per le persone incaricate a portare le sacche ed altri ambienti quali soggiorno, bar, pro-shop, etc;

- Sala Riunioni con servizi e locale deposito, di m² 288,00 circa;

- Aree di supporto e manutenzione (tettoie, spogliatoi, locali tecnici, ecc.);

- Campo di Golf da 18 buche e 71 par, certificato **5 stelle BVGA** (Bundesverband Golfanlagen), la più rilevante certificazione nel settore dei campi da golf corredato da una superficie destinata ad agrumeto di circa Ha 21.00.00 circa;

Il compendio di cui al presente lotto di vendita (**foto 1 a 5**) presenta n. 2 accessi, di cui uno ubicato all'inizio della Traversa Monasteri di Sotto (**foto 6**) ed il secondo, che rappresenterebbe l'ingresso principale, è ubicato a m 475,00 circa più

avanti (**foto 7**); dirimpetto a questo accesso vi è l'ultima porzione del campo da

Golf (**foto 8**). Il cespite ha le seguenti **coordinate G.P.S. medie: 37° 03' 01.39"**

N e 15° 08' 52.55" E ed un'altimetria media di m 86,00 s.l.m.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
AGRONOMI E GIURISTI FORENSI
DAVID BONO
S. CRISTOFORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 18

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattandosi di un Compendio di notevolissima estensione, costituito da vari corpi di fabbrica, lo scrivente ha provveduto a dare la descrizione complessiva e sintetica per ogni singolo corpo di fabbrica.

- **Hotel della Villa Centrale (Corpo Villa Storica) ove insistono 24 camere /suite, sale ristoranti, cucine ampi spazi aperti e specchi d'acqua.**

Trattasi di una struttura di elevato pregio architettonico che per caratteristiche costruttive ricorda la Villa agricola Romana di remota costruzione dalla quale non è possibile desumere con certezza l'esatto periodo di realizzazione.

L'ingresso principale della struttura (**foto 9**) è posto nel versante ovest, secondo la primaria via di accesso.

L'edificio è articolato su due livelli: al piano terra, accedendo dall'ingresso principale si intercetta un'ampia reception, alla destra di questa vi un grandissimo ed ampio locale (**foto 10**) che svolge svariate funzioni (hall, sala lettura, scrittura, bar, ecc.), a sinistra della reception si intercettano un locale adibito all'assistenza clienti, un disimpegno che permette l'accesso alle sale ristoranti di cui una molto ampia (**foto 11**) ed una seconda di dimensioni ridotte e riservata (**foto 12**), segue un'ulteriore sala ristorante di medie dimensioni (**foto 13**); tutte le sale ristoranti sopradescritte fanno parte del Ristorante n.1.

E' altresì presente un disimpegno che conduce ad una veranda coperta che affaccia sulla terrazza ove è presente uno specchio d'acqua/fontana con ampio terrazzo (**foto 14**) che si collega alla Club House.

La sala ristorante è collegata, per il tramite di aperture a porta sia ai i locali cucina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

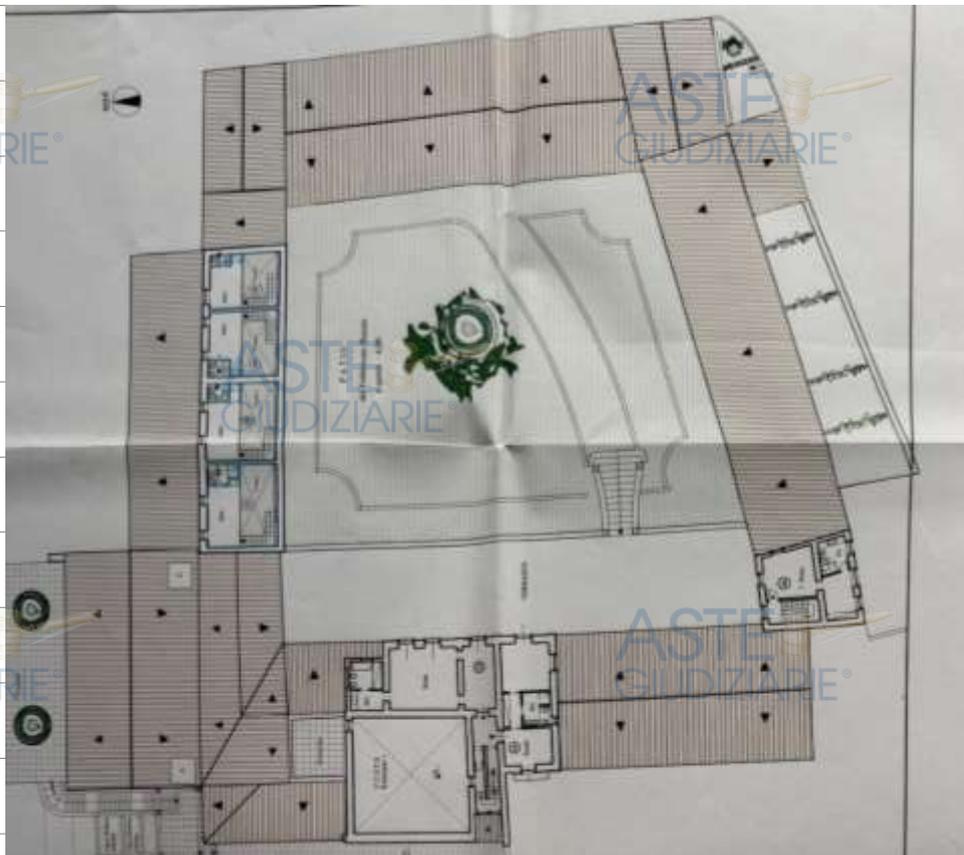
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sempre all' interno della Villa Centrale (Corpo Villa Storica), dalla sala adibita all'assistenza clienti, si intercetta un disimpegno che conduce da un lato a due servizi WC e dall'altro ad una scala di accesso che conduce al piano primo.

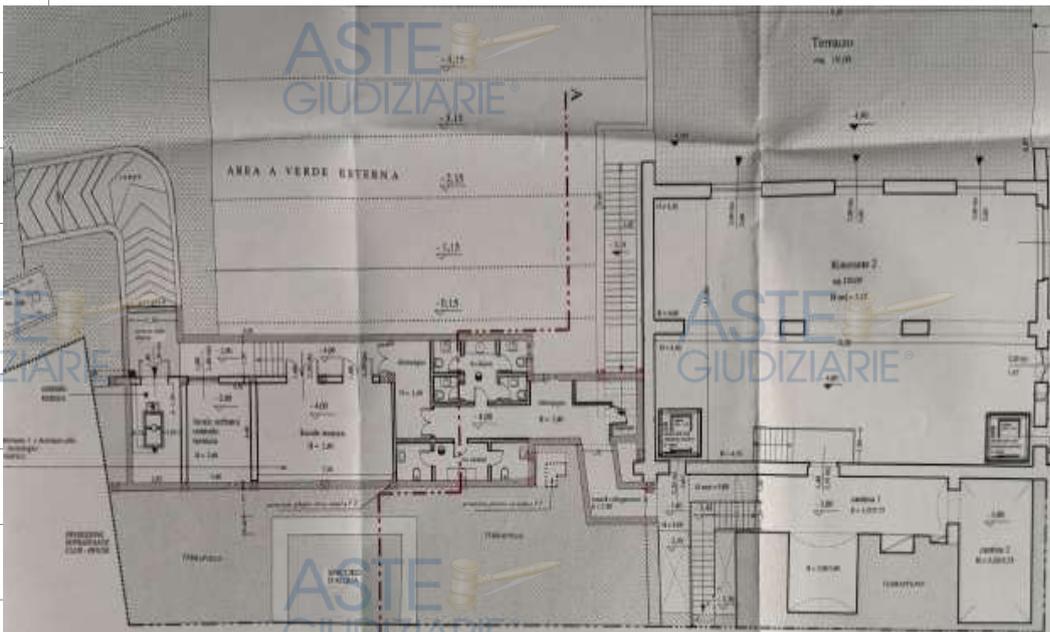
Da quest'ultimo, attraverso un disimpegno, si accede alle due Suite più lussuose la cui superficie media è > di m² 55,00. La prima suite è denominata "Duchessa" e si affaccia sulla terrazza (**foto 17 - 18**) e gode di vista sul campo da Golf, così come la seconda suite (**foto 19 - 20**) anch'essa di elevato pregio e con caratteristiche di affaccio simili alla prima.

Dal piano terra del Corpo Centrale, per il tramite di una scala, si scende al piano inferiore ove si intercettano i locali riportati nel sottostante stralcio planimetrico.

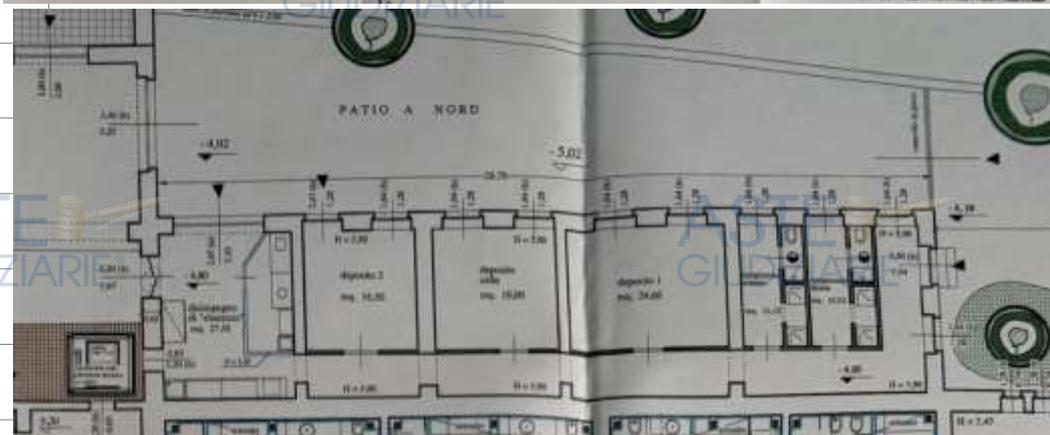
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al piano inferiore (**foto 21a - 21b**), a sinistra della scala, per il tramite di un tunnel, si accede a svariati locali tecnici, servizi WC e spogliatoi per il personale, mentre a destra si intercettano i locali cantina; per il tramite di una scala si accede ad un'ampia sala ristorante con annessa terrazza con vista su alcune buche del campo da golf. Detta sala ristorante (**foto 22 - 24**) è collegata a dei locali adibiti a spogliatoio, depositi e celle frigorifere e mediante due ascensori con il piano superiore della Villa storica; nella fattispecie uno è collegato direttamente con la cucina ed il secondo con le aree comuni del piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla terrazza del piano terra della villa centrale (Corpo Villa Storica) si intercetta un manufatto a due elevazioni fuori terra ove insistono n. 2 junior suite distribuite una al piano terra (**foto 25 e 26**) e l'altra al piano primo (**foto 27**), la cui distribuzione degli spazi interni è riportata negli estratti planimetrici di cui a pag. 21.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla terrazza, per il tramite di una maestosa e storica scalinata (**foto 28**), si intercetta un ampio Patio (corte centrale) di m² 1.100,00 circa, caratterizzato dalla presenza di un maestoso albero (*Ficus microcarpa*); detta corte è prospiciente alle 13 suite disposte a corte, di cui 4 soppalcate (**foto 29 a 31**) e ne permette l'accesso; la superficie delle camere oscilla varia mediamente da m² 40,00 circa a m² 50,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Detta corte è comunicante con un portico (**foto 32**) che permette di raggiungere le altre 7 suite, collocate all'interno dell'ex Monastero Benedettino (**foto 33 - 35**), la cui superficie oscilla fra m² 20,00 e m² 25,00, tutte le suite risultano dotate di verandina con vista campo da Golf.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 23

Per quanto accennato nelle superiori righe, non è possibile individuare l'esatta

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

epoca di costruzione che per il corpo centrale risalirebbe presumibilmente alla fine del 1800, mentre per la porzione Ex Monastero Benedettino risalirebbe ad epoca precedente.

La villa centrale (Corpo Villa Storica) è una struttura costituita da più corpi di fabbrica di elevato pregio architettonico che ha subito un importante intervento di ristrutturazione; infatti, le murature sono state tutte restaurate così come tutte le coperture che si presentano con tetto a falde (singola o doppia a seconda degli ambienti).

Durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare che le orditure in legno sono state interamente rifatte, sono stati realizzati cordoli sommitali perimetrali e le coperture sono state finite con coppi siciliani (in parte nuovi ed in parte riutilizzando gli esistenti). La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in conci arenari, la pavimentazione interna dei locali è stata realizzata con la pietra di Modica, fatta eccezione per i locali cucina nella quale sono state utilizzate piastrelle in monocottura. Tutte le 24 camere presentano finiture di pregio e risultano dotate di impianti VDA (Domotica smart con sistemi integrati di Room Management e Interactive Television).

Gli infissi esterni risultano essere in legno laccato bianco con ante a battente e si presentano in buono stato, i servizi igienici si presentano completi di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari e risultano funzionanti, le pareti si presentano piastrellate.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia, a norma delle leggi vigenti all'epoca della realizzazione (ristrutturazione) e risultano perfetta-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 24

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

mente funzionanti. Le camere si presentano climatizzate e dotate di ogni comfort tipico degli Hotel con caratteristiche di lusso. Le altezze dell'interpiano variano dai m 3,00 ad oltre m 5,00 a seconda dei locali e delle camere.

La superficie lorda della **villa centrale (Corpo Villa Storica)** comprensiva delle camere (suite) si attesta pari a **m² 2.611,21 circa** mentre escludendo le camere la superficie coperta del Corpo Villa Storica si attesta a **m² 1.360,80 circa**.

La superficie delle Corti interne con terrazze, pergolati, vasca fontana si attesta a **m² 2.180,00 circa**.

La superficie del Piano Interrato, Impianti, servizi, locali deposito si attesta a **m² 175,20 circa**.

- **Villaggio del Golf dotato di n° 63 camere con Centro Fitness (SPA);**

Il villaggio del Golf è caratterizzato da una struttura realizzata *ex-novo*, in c.l.s. armato, ad una sola elevazione fuori terra.

La struttura ha una conformazione ad anello facendo sì che tutte le camere siano disposte a corte ed all'interno vi sia un'ampia area ove sono presenti piscine, bar e spazi a verde.

Nello specifico la struttura portante è in c.l.s. armato ed è intelaiata con le travi di fondazione, pilastri, travi, solai e copertura. I perimetrali sono realizzati in laterizio tipo "poraton" e le tramezzature interne realizzate con forati in laterizio. Tutte le pareti interne risultano finite con intonaco tradizionale di tipo civile, mentre le pareti esterne risultano finite con intonaco "tipo terranova".

Il villaggio del Golf è posto ad una quota più bassa rispetto alla Villa Storica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 25

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La copertura è di tipo a terrazza piana ed è in parte occupata da pannelli solari.

Detto corpo è dotato di **n° 63 camere (foto 36 a 46)**, tutte con una superficie utile complessiva di m². 28,00 e terrazza parzialmente coperta di m² 10,00 circa.

L'accesso avviene attraverso un'apertura a portico collegata con la Villa storica per il tramite di un elegante pergolato. Il portico perimetrale interno (**foto 47 -**

50) è definito lateralmente da una parete verticale "brise soleil in metallo tipo Corten". In merito alla distribuzione degli spazi si rileva che tutte le camere sono composte da ingresso, bagno e soggiorno-letto e le terrazze esterne hanno vista diretta sul campo da golf. Gli infissi esterni sono realizzati in acciaio con vetro camera ed i portoni di ingresso son realizzati con bugne in legno.

ASTE GIUDIZIARIE®



Tutte le camere presentano buone finiture e risultano dotate di impianti VDA (Domotica smart con sistemi integrati di Room Management e Interactive Television). I servizi igienici si presentano completi di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari e risultano funzionanti., le pareti si presentano piastrellate.

ASTE GIUDIZIARIE®

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia, a norma delle leggi vigenti all'epoca della realizzazione (ristrutturazione) e risultavano perfettamente funzionanti. Le camere si presentano climatizzate e dotate di ogni comfort tipico degli Hotel con caratteristiche di lusso. Le altezze dell'interpiano variano a seconda dei locali e delle camere.

ASTE GIUDIZIARIE®

La superficie coperta complessiva relativa alle camere è di m² 2.551,00 circa mentre la superficie coperta interessata da portico è di m² 959,520 circa.

In merito allo stato manutentivo/conservativo delle camere, durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto constatare l'ammaloramento della pavimentazione

Pagina | 26

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(rigonfiamento del laminato simil-parquet) nelle camere poste nei versanti Nord

ed Ovest e ad una quota più bassa rispetto al campo da golf; detto ammalora-

mento (**foto 51 a 53**) molto probabilmente è stato dovuto al malfunzionamento

degli infissi che hanno causato l'infiltrazione dell'acqua piovana. Inoltre, le pareti

vicine agli infissi risultavano ammalorate (**foto 54 a 56**). Fenomeni di infiltrazione

di acqua sono stati riscontrati nelle terrazze annesse alle camere, più specificata-

mente nelle sporgenze dei solai (**foto 57 a 59**).

I costi di ripristino degli ammaloramenti riscontrati nelle n. 30 camere sono stati

cautelativamente quantificati a corpo, in apposito paragrafo, pari alla percentuale

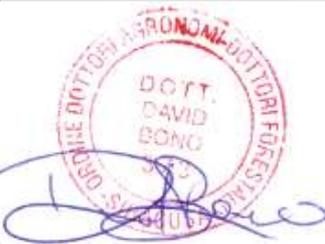
del 8% del costo costruzione camera. Per avere un migliore inquadramento della

distribuzione degli spazi del Corpo X, è stato riportato lo stralcio planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



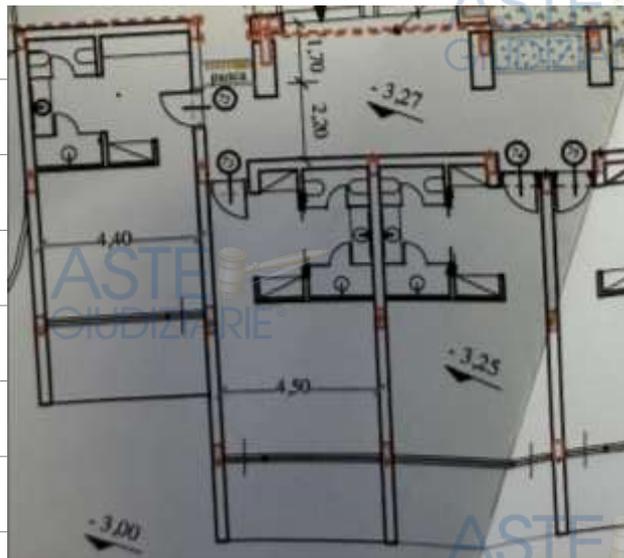
ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 27

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Fa parte del villaggio del golf (Corpo X) un grande spazio interno che occupa una superficie complessiva di **m² 4.300,00 circa**, nel quale insistono: una piscina molto articolata (anche per bambini) dotata di solarium, un locale impianti inter-rato (**foto 60 a 65**), un'area di ristoro esterna di **m² 52,00 circa** ricavata all'interno di un pergolato "brise soleil".

Centro Fitness (SPA) posto in un piano seminterrato, protetto sui lati da una intercapedine, ha al suo interno (**foto 66 a 70**) oltre ai locali di ricevimento e sale fitness (una di m² 128,00 circa ed una seconda di m² 76,50 circa), è presente una piscina con cascate e idromassaggio, una vasca salina, sauna, bagno turco, doccia emozionale, stanza del sale, camere massaggio (una di m² 10,00 circa ed una seconda di m² 6,00 circa) oltre che sala attrezzi di m² 11,00 circa, spogliatoi distinti per genere (uno di m² 21,50 circa ed un secondo di m² 20,50 circa), servizi ed impianti. Detta zona seminterrata è collegata attraverso un "tunnel - galleria" ad una zona relax all'aperto, dove è presente una piscina idromassaggio.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata in pietra di Modica, tutti gli ambienti presentano un ottimo grado di finitura (intonaci interni di tipo civili finiti con





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



pittura plastificata per resistere ai vapori). I servizi igienici si presentano completi di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari e risultano funzionanti., le pareti dei bagni si presentano piastrellate ed anche i locali spogliatoi si presentano in ottimo stato.

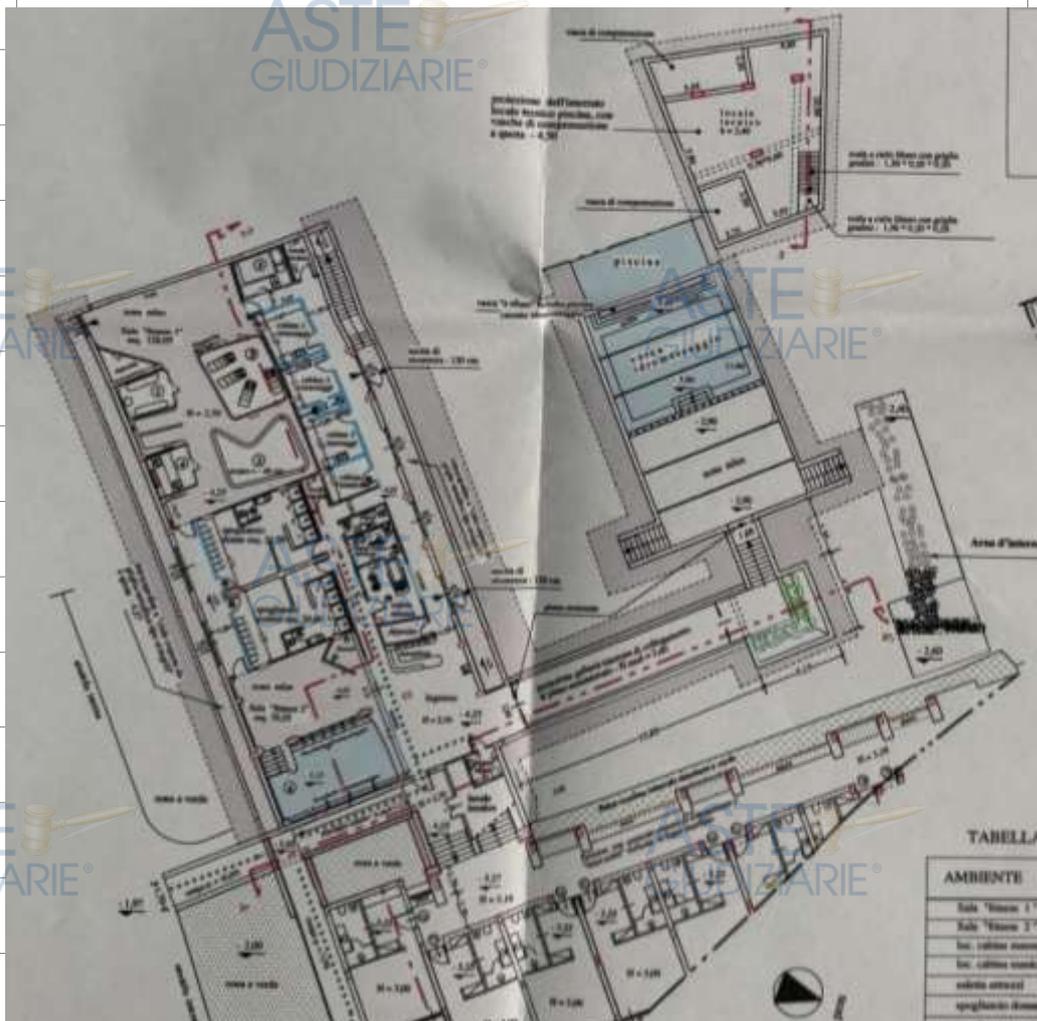


Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia, a norma delle leggi vigenti all'epoca della realizzazione e risultano perfettamente funzionanti.



La superficie complessiva lorda del corpo di fabbrica ove insiste il Centro benessere (SPA) si attesta pari **m² 518,00 circa.**

Per avere una migliore comprensione della distribuzione degli spazi, lo scrivente ha riportato lo stralcio planimetrico.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Borgo Antico nel quale insistono n° 15 camere/suite.

Il borgo antico è un manufatto con peculiari caratteristiche architettoniche, di remota costruzione ad un solo livello fuori terra e caratterizzato dalla presenza di due corti. Nel suddetto manufatto vi sono insediate n° 15 camere/suite (**foto da 71 a 79**) diversificate nelle dimensioni e nella consistenza, ma tutte dotate di verandina scoperta e terrazza. Nella fattispecie n.8 camere/suite presentano una superficie utile media che si attesta ai m² 30.00 circa, n. 4 camere suite presentano una superficie utile media che si attesta intorno ai m² 23.00 circa e n. 3 camere più ampie con superficie utile rispettivamente di m² 36.00 circa, di m² 39.00 circa e di m² 49.50 circa.

L'ingresso principale della struttura (**foto 80**) è posto nel versante Nord, ove si intercetta un elegante patio che permette l'accesso alle camere.

Detto corpo di fabbrica ha subito un importante intervento di ristrutturazione infatti, le murature sono state tutte ristrutturate così come la copertura che si presenta con tetto a falde, in alcuni ambienti è a falda singola, in altri a falda doppia. Durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare che le orditure in legno sono state interamente rifatte e la copertura è stata finita con coppi siciliani (in parte nuovi ed in parte riutilizzando gli esistenti). La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in conci arenari, la pavimentazione interna dei locali è realizzata in pietra di Modica; tutte le camere presentano finiture di pregio e sono dotate di impianti VDA (Domotica smart con sistemi integrati di Room Management e Interactive Television). Gli infissi esterni risultano essere in legno laccato bianco con ante a battente e si presentano in buono stato, i servi-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
AGRONOMO
DOTT.
DAVID
BONO
S. GIUSEPPE DI OTTAVIO FORESTALIA
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 30

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

zi igienici si presentano completi di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari e risultano funzionanti, le pareti si presentano piastrellate.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia, a norma delle leggi vigenti all'epoca della realizzazione (ristrutturazione) e risultavano perfettamente funzionanti. Le camere si presentano climatizzate e dotate di ogni comfort

tipico degli Hotel con caratteristiche di lusso. Le altezze dell'interpiano variano a seconda dei locali e delle camere, facendo sì che l'altezza media ponderata si

attesti a m 3,50 circa. La superficie lorda coperta del corpo della Borgo Antico ove insistono le camere (suite) si attesta pari a **m² 840,00 circa**, mentre la superficie delle corti che comprende le terrazze Sud, Ovest e l'area a verde (**foto 81 - 82**)

si attesta pari a **m² 630,00 circa**. Per meglio comprendere la distribuzione degli spazi, lo scrivente ha riportato nelle sottostanti righe lo stralcio planimetrico.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Club House, edificio a servizio dell'attività golfistica, costituito da spogliatoi per signori e signore, per gli allenatori, per le persone incaricate a portare le sacche ed ambienti vari (soggiorno, bar, pro-shop, etc);

La Club House (**foto 83 a 85**) è struttura che combina vari ambienti a servizio dell'attività golfistica, costituita da un manufatto con caratteristiche tipiche delle vecchie costruzioni rurali siciliane, che ha subito una radicale ristrutturazione.

All'interno di esso sono stati ricavati diversi ambienti, fra cui un lounge bar con vista sul campo pratica da golf, la segreteria, il pro-shop, ampi spogliatoi (**foto 86 a 88**) e servizi, locali per il deposito delle sacche e attrezzature varie; inoltre è presente un ampio e caratteristico Chiostro Green a cielo aperto (**foto 89**).

La porzione sud del suddetto manufatto si presenta a due elevazioni, l'epoca esatta di costruzione non è certa e presumibilmente risale alla fine del 1800.

Con l'intervento di ristrutturazione le murature sono state tutte restaurate, così come la copertura che si presenta con tetto a falda singola e doppia e finita con coppi siciliani (in parte nuovi ed in parte riutilizzando gli esistenti).

La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in conci arenari, la pavimentazione interna dei locali è realizzata in pietra di Modica, fatta eccezione per il piano soppalcato nel quale sono stati utilizzati laminati tipo parquet. Tutti gli ambienti presentano un ottimo grado di finitura, dotate di tutti gli impianti e accessori necessari.

Gli infissi sono in legno e si presentano in buono stato; per avere una migliore cognizione relativa alla distribuzione degli spazi, lo scrivente ha riportato lo stralcio planimetrico del suddetto corpo di fabbrica:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

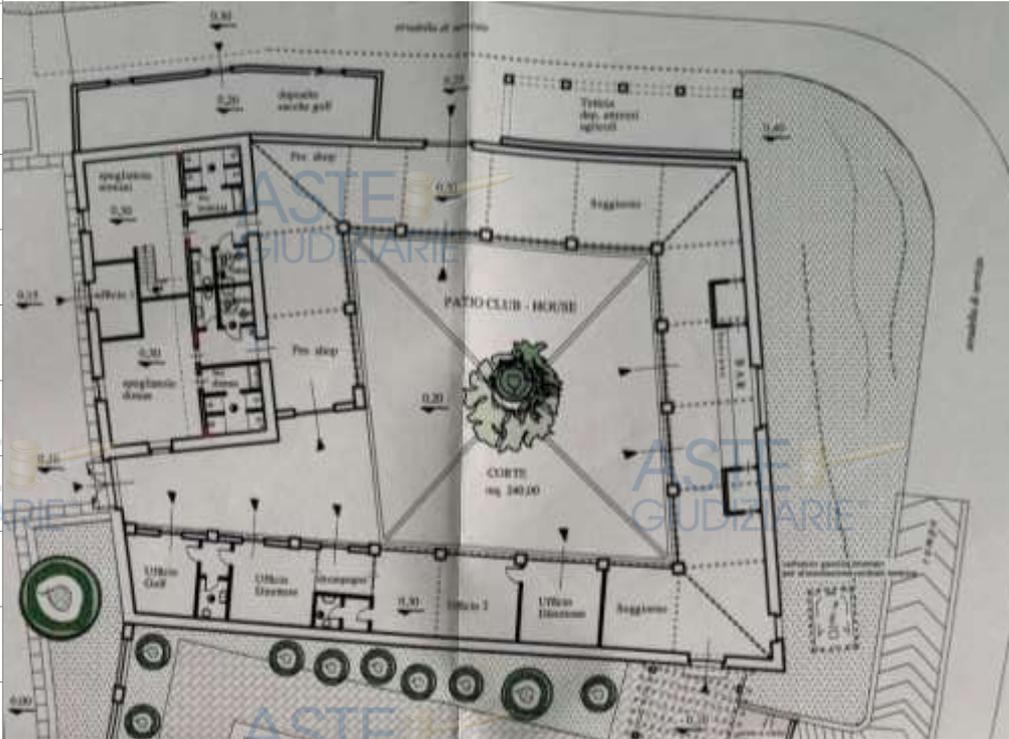
ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

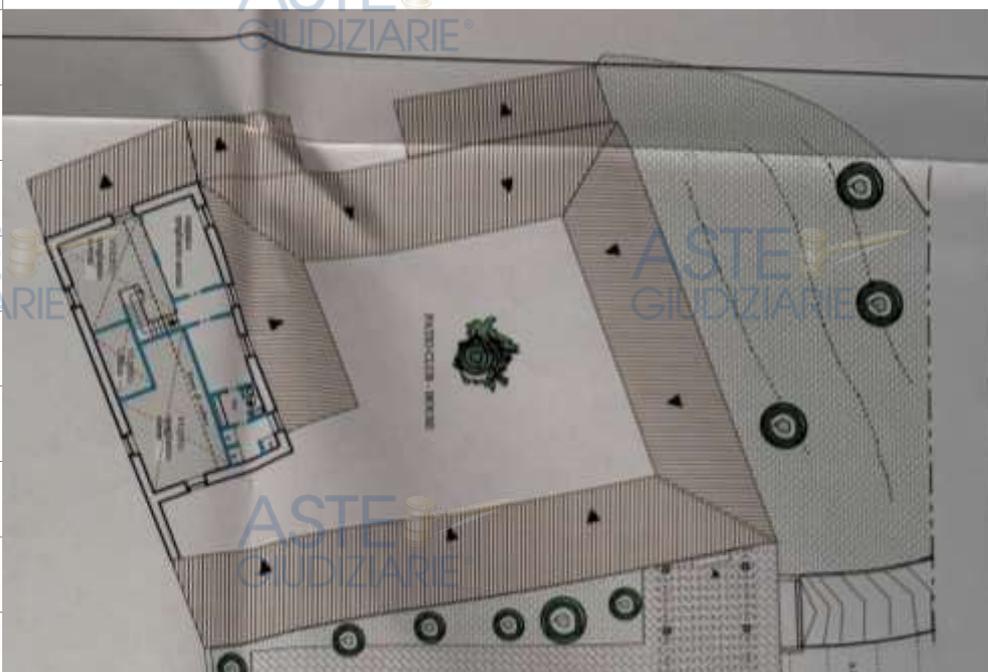
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A collegamento fra il corpo di fabbrica adibito a Club house ed il corpo della Villa Storica vi è un elegante pergolato (**foto 90**) che si presentava in buono stato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina | 33

La superficie del Club House si attesta pari a **m² 683,10 circa**, la superficie dei

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

locali supporto Club House (deposito sacche e tettoia golf-car) si attesta pari a

m² 108,20 circa e la superficie del Chiostro (corte interna) si attesta pari a

m² 240,00 circa.

- **Sala Riunioni con servizi e locale deposito**

La Sala Riunioni (**foto 91 a 92**) è un manufatto realizzato in c.l.s. armato con

travi a gomito e solaio a doppia falda in laterocemento, finito con coppi siciliani ed

occupa una superficie di **m² 288,00 circa**. L'altezza al colmo si attesta a m 3,60

circa mentre le altezze ai perimetrali si attestano a m 2,40 circa.

Detta struttura si caratterizza per la presenza di un'ampia sala dalla quale si può

accedere, ai servizi igienici che al momento del sopralluogo si presentavano com-

pleti e funzionanti, ad un locale ripostiglio. Esternamente è presente un locale

tecnico libero su tre lati, ove è posizionata la macchina di condizionamento della

struttura ricettiva corpo villa storica.

Il prospetto Nord si caratterizza per la presenza di ampie porta-finestre in metallo

mentre il prospetto Sud presenta tamponamenti in muratura sino a un'altezza di

m 2,50 circa e finestre in metallo.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata in pietra di Modica, tutti gli

ambienti presentano un ottimo grado di finitura (intonaci interni di tipo civili finiti

con idropittura e gli intonaci esterni sono tipo "terranova"), detto corpo è dotato

di tutti gli impianti necessari. Detta struttura è stata oggetto di intervento della

C.E. 142/2013 che ha assentito la trasformazione da tettoia n.3 a sala riunioni.

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 34

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aree di supporto e manutenzione (manufatti, tettoie, locali tecnici

ampi piazzali).

Trattasi di vari corpi di fabbrica dislocati in diverse posizioni e comunque

all'interno della p.lla 4 ai sub 8 e 9 del F.M. 97.

Il primo corpo di fabbrica che si intercetta, entrando dall'ingresso principale del

compendio oggetto di procedura (viale con alberi di pino), è un manufatto realiz-

zato in c.l.s. armato con travi a gomito e solaio a doppia falda in laterocemento,

finito con coppi siciliani (foto 93 a 95), individuato alle **lettere X e X1** della pla-

nimetria generale e censito al subalterno 9 della p.lla 4.

L'impronta netta si attesta a m² 1.400,00 circa, di cui m² 300,00 circa sono dati

dalla tettoia n.1, altri m² 300,00 circa sono dati dalla tettoia n.2; l'altezza del sof-

fitto varia da m 3,00 al colmo a m 2,40. Infine vi è un ampio piazzale di m²

800,00 circa.

In merito alla tettoia n.1, la pavimentazione interna dei locali è realizzata con pia-

strele in monocottura, gli ambienti si presentano finiti (intonaci interni di tipo civi-

li finiti con idropittura e gli intonaci esterni sono tipo "terranova"), così come i

servizi sanitari e gli spogliatoi.

La tettoia n.2 (utilizzata principalmente come ricovero mezzi) non presenta alcun

tipo di pavimentazione.

Detto complesso di tettoie è stata oggetto di intervento della **C.E. 142/2013** che

ne ha assentito la trasformazione della Tettoia 1 con realizzazione di partizioni

interne, spogliatoi per il personale agricolo, bagni, docce, piccolo ambiente per

mensa, deposito di concimi di diversa natura, deposito di materiali meccanici dei

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 35

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vari attrezzi agricoli, un'officina attrezzata per la manutenzione delle macchine

agricole

La tettoia n.2 è stata mantenuta nello stato come da precedente C.E. ed è stata

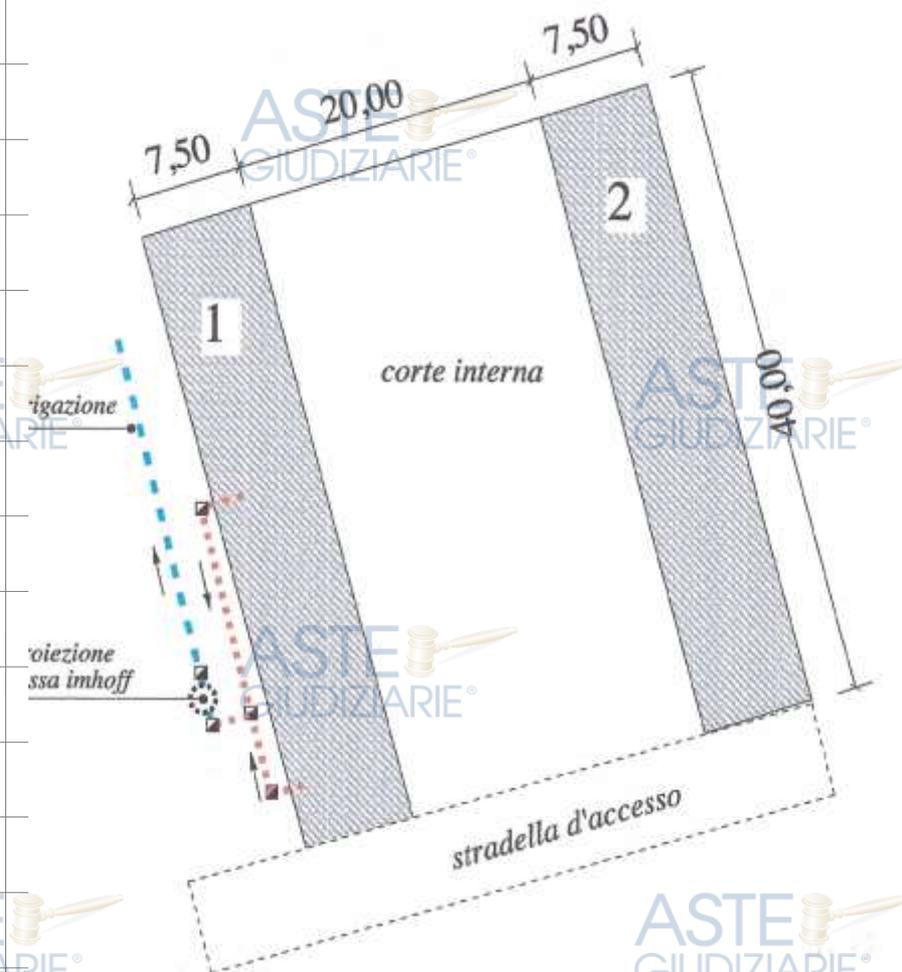
realizzata la delimitazione esterna; i lati est ed ovest sono stati tamponati in

muratura di conci di tufo fin sotto la trave portante e solo sulla parete ovest è sta-

to realizzato l'accesso esterno.

Quanto sopra descritto è riportato nella planimetria catastale **allegato 11** e nel

sottostante stralcio planimetrico:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla **lettera W** della planimetria generale, censito **alla p.IIa 4 sub 9**, vi è indicato un Magazzino Deposito, di fatto trattasi della Sala Riunioni già ampiamente descritta nelle superiori righe. Detta struttura è stata oggetto di intervento della C.E. 142/2013 che ha assentito l'intervento di trasformazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla **lettera E** della planimetria generale, **della p.IIa 4 sub 8 (ex p.IIa 275)**, vi è indicato un Locale tecnico (ex Colombaia). Trattasi di un caratteristico manufatto (**foto 96 a 97**) di remota costruzione che rappresenta un elemento che testimonia la storicità del compendio. Infatti, in passato veniva utilizzato come colombaia per i piccioni viaggiatori che permettevano la comunicazione epistolare fra la Duchessa di Florida ed il Re di Napoli. Oggi al suo interno troviamo un pozzo trivellato; detta struttura occupa una superficie lorda di **m² 26,50 circa**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Alla **lettera D** della planimetria generale, **della p.IIa 4 sub 8**, vi è indicata la Cabina Elettrica (**foto 98**) che occupa una superficie di **m² 15,00 circa**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla **lettera N** della planimetria generale, **della p.IIa 4 sub 8**, vi è indicato un locale ove sono presenti motori ed impianti di depurazione (**foto 99**) che occupa una superficie di **m² 6,50 circa**.

Alla **lettera O** della planimetria generale, **della p.IIa 4 sub 8**, vi è indicato un locale tecnico di **m² 24,00 circa**, con vasca di accumulo acque nota come Gebbia (**foto 100a e 100b**), che complessivamente occupa una superficie di **m² 163,50 circa**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla **lettera P** della planimetria generale, **della p.IIa 4 sub 8**, vi è indicata la seconda Cabina Elettrica (**foto 100c**) che occupa una superficie di **m² 17,50 circa**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla **lettera Q** della planimetria generale, **della p.IIa 4 sub 8 (ex p.IIa 25)**, vi è

Pagina | 37

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

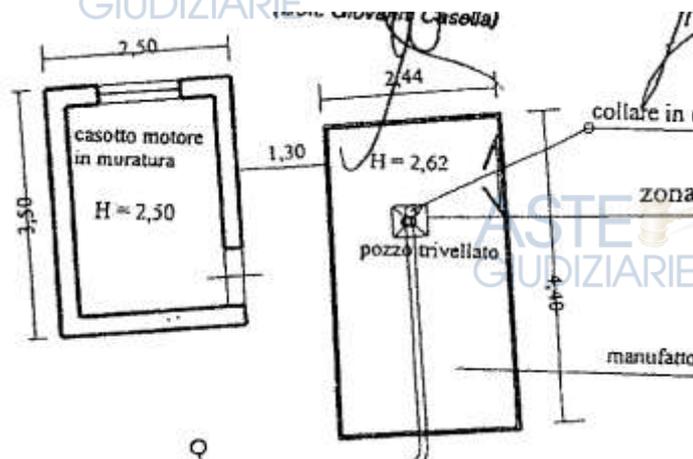


David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

indicato "locale tecnico" ove sono presenti delle pompe con autoclavi ed in una struttura prefabbricata è presente un pozzo trivellato (**foto 100d a 110e**); il primo locale occupa una superficie di **m² 8,75**, la struttura prefabbricata occupa una superficie di **m² 10,75**.



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Relativamente ai pozzi presenti nella colombaia (ex p.lla 275) e nel manufatto di cui alla lettera Q si segnala che trattasi di pozzi regolarmente denunciati presso il Genio Civile sez. Acque di Siracusa come attestato nel Titolo di Provenienza di cui all'**allegato 9**.

ASTE GIUDIZIARIE
DOTT. DAVID BONO
CORSO DOTTORI FORENSI

Inoltre, le acque provenienti dal pozzo di cui al manufatto lettera Q risultano autorizzate per il consumo umano **allegato 10**.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Alla **lettera R** della planimetria generale vi è indicato un locale adibito a guardiola **che di fatto non è stata mai non realizzato**.

ASTE GIUDIZIARIE

Nell'**allegato 11** sono riportate le singole planimetrie dei locali sopra descritti.

Infine, si segnala la presenza di n.2 Ruderì rurali (oggi fabbricati censiti al Nuovo Catasto Urbano come unità collabenti che occupano rispettivamente una superficie di **m² 172,00** circa (Fabbricato rurale - sorgente - **p.lla 166**) ed un altro Fabbricato rurale costituito da n. 2 mappali (**p.lla 164 e 165**) posto a nord che occupa

Pagina | 38

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

una superficie di **m² 82,00** circa (**foto 100f e 100g**).

- Campo di Golf da 18 buche e 71 par, certificato 5 stelle BVGA (Bundesverband Golfanlagen).

Trattasi di un campo Golf a 18 buche (più campo pratica), la cui lunghezza oscilla fra i m 300 e i m 400 con un percorso complessivo è di mt. 6.520 - 71 par, certificato 5 stelle BVGA (Bundesverband Golfanlagen), la più rilevante certificazione nel settore dei campi da Golf; la tipologia di campo necessita di un alto livello di manutenzione per la gestione tecnica del percorso e particolare cura deve essere riposta al tappeto erboso e all'ambiente circostante.

Il Campo da Golf ricade su di una superficie di circa 74 ettari, ricadente tra i Fogli di Mappa 78 e 97 del Comune di Siracusa, ed è posizionato lungo una direttrice viaria di notevole sviluppo turistico stagionale, caratterizzata da numerose testimonianze storiche, artistiche ed archeologiche.

Viene riconosciuto da tutti i golfisti come un campo "Ottimo" e generalmente ritenuto tra i top dei campi in Italia, riscuotendo anno dopo anno rating che lo collocano tra i migliori del territorio come confermato dalla **certificazione 5 stelle BVGA**.

Il campo da golf è dotato di ampi spazi a verde, di invasi artificiali appositamente realizzati per il gioco del Golf e di moderne attrezzature che conferiscono a tutto il centro un tono ambientale fortemente caratterizzante. Anche le sovrastrutture di cui è dotato, gli immobili di servizio e le accessioni, nella loro caratteristica architettonica, si inseriscono perfettamente nel contesto circostante.

La larghezza del percorso mediamente varia da m 30 a m 60 con prato tagliato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 39

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

corto e leggere ondulazioni del terreno, facilmente visibili dalla partenza.

Si distinguono due zone per il percorso:

1. Il "Rough" intorno alla partenza, non coltivato e cosparso di ostacoli;

2. Il "Green" (verde) intorno alla buca, caratterizzato da un tratto di terreno collinoso con prato variabile da m² 500 a m² 1.000, particolarmente ben curato,

con ostacoli "bunker" (ostacoli di sabbia creati artificialmente, che determinano il percorso tattico della partita). La partenza è formata da una superficie piana ben coltivata che di norma è compresa fra i m² 40,00 e i m² 60,00 circa.

L'impianto golfistico (**foto 101 a 110**) è dotato di un "Campo Pratica", situato a ovest della "Club House", occupa una superficie di circa m² 10.000; detto Campo

Pratica ha una larghezza variabile di circa da m 90 a m 100 per una lunghezza di circa m 230 - 260, dotato di un "Tee Line" con delle postazioni coperte per il "gioco lungo" e di un'apposita area dedicata al "gioco corto"

Durante la realizzazione del campo da Golf, particolare attenzione è stata rivolta all'aspetto paesaggistico - funzionale, tutelando le caratteristiche ambientali e naturali dei luoghi. Per la realizzazione del percorso delle 18 buche sono state effettuate delle "modellazioni" realizzate con rilevati di terra vegetale. Il percorso

golfistico ha rispettato le condizioni della normativa vigente, prevedendo la conservazione di tutte le essenze di particolare valore (piante di ulivo, mandorle, olmo, pini, carrubi, pioppi, noci, etc.) che risultano integrate con nuove essenze

autoctone quali agrumi per una superficie di circa Ha 21,00, che al momento del sopralluogo non si presentava in buono stato. All'interno del Campo da Golf sono presenti n° 4 laghetti artificiali la cui profondità media si attesta a m 3,50 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ORDINE DEGLI AGRONOMI E INGEGNERI FORESTIERI
DAVID BONO
AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 40

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



In merito alle caratteristiche costruttive si evidenzia il rigoroso rispetto dei tre principi fondamentali:

- a) la strategia e la tattica di gioco e la sicurezza del campo;
- b) la bellezza e la salvaguardia della natura circostante;
- c) la manutenzione.



Relativamente a quest'ultimo aspetto, si rileva che i campi da golf sono contraddistinti nelle seguenti tre tipologie:



- 1) Campi ad alta manutenzione (attuano tutte le pratiche di manutenzione previste in un programma ideale di gestione tecnica del percorso);
- 2) Campi a media manutenzione (attuano parzialmente le strategie operative previste in un programma di manutenzione ideale);
- 3) Campi a bassa manutenzione (eseguono solo interventi strettamente necessari per la sopravvivenza dell'erba e per una modesta pratica golfistica).



Nel caso in esame si rientra nella prima casistica.



Nella porzione di campo da golf ricadente nelle p.lle del F.M. 78, si evidenzia la presenza di una sorgente idrica con galleria per il percorso delle acque che attraversa la strada "traversa monasteri di sotto" e si collega con le p.lle del F.M. 97.

Pur esistendo una convenzione urbanistica riportata nell'allegato 5, si evidenzia che i beni di che trattasi non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata.



Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni



Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta alla **...Omissis... S.R.L. con sede in ...Omissis...**





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



(...Omissis...), C.F.: ...Omissis..., **PER LA QUOTA DI 1/1 di piena proprietà.**

E' doveroso segnalare l'esistenza, al momento della nomina dello scrivente come tecnico stimatore, di un Contratto di affitto di azienda alberghiera fra la società esecutata e la società ...Omissis...; il Contratto (**allegato 12**) avente validità a partire dal giorno 1 (uno) novembre 2020 (duemilaventi) con durata di anni 9 (nove) **è stato risolto in data 31/10/2024** e, pertanto, allo stato attuale il ce-
spite risulta occupato dalla società esecutata e non sussistono contratti opponibili alla procedura.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che resteranno a carico degli acquirenti riguardano le lievi difformità edilizie riscontrate che saranno trattate in apposito paragrafo ed i vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii Vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

- iscrizioni di ipoteche:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Gli immobili oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta-

no gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 18665/4348 del 25/07/2007, IPOTECA VOLONTARIA A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 24/07/2007, Numero di repertorio

...*Omissis*...in Notaio ...*Omissis*...di PALERMO, a favore di ...*Omissis*... Sede

...*Omissis*... Codice fiscale ...*Omissis*..., domicilio ipotecario eletto ...*Omissis*...,

...*Omissis*...contro ...*Omissis*... Sede SIRACUSA (SR) codice fiscale - ...*Omissis*... -

Capitale € 8.702.000,00 Totale Euro 17.404.000,00, durata 11 anni e 6 mesi.

- ISCRIZIONE NN. 18665/4349 del 25/07/2007, IPOTECA VOLONTARIA A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 24/07/2007, Numero di repertorio

...*Omissis*...Notaio ...*Omissis*..., a favore di ...*Omissis*... Sede ROMA (RM) Codice fi-

scale 80199230584, domicilio ipotecario eletto ...*Omissis*..., ...*Omissis*... N. 4 contro

...*Omissis*...S.R.L. Sede ...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*... Capitale €

8.702.000,00 Totale € 17.404.000,00, durata 11 anni e 6 mesi.

- ISCRIZIONE NN. 17564/2522 del 21/11/2017, IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2017 Numero di repertorio

...*Omissis*... emesso dal ...*Omissis*...a favore di ...*Omissis*... Sede ...*Omissis*... Codice

fiscale ...*Omissis*... contro ...*Omissis*... S.R.L. Sede ...*Omissis*...Codice fiscale

...*Omissis*... Capitale € 29.630,63 Totale € 36.630,63.

- TRASCRIZIONE NN 16979/13344 del 30/ 08/2024 Verbale di pignoramen-

to immobili 25/07/2024 Numero di repertorio ...*Omissis*... notificato dall'UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA, a favore di ...*Omissis*...Sede

...*Omissis*...Codice fiscale ...*Omissis*..., a carico di ...*Omissis*...S.R.L. Sede ...*Omissis*...





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



...Omissis...Codice fiscale ...Omissis....

Si segnala inoltre la presenza di:

- **CONVENZIONE EDILIZIA del 08/08/2006 Numero di repertorio**

106715/23372 Notaio ...Omissis... di SIRACUSA trascritto il 24/08/2006 ai

nn. 22601/12412 a favore di ...Omissis...Sede ...Omissis...Codice fiscale

...Omissis....

- CONCESSIONE EDILIZIA del 18/04/2009, Numero di repertorio. 92/2009 emes-

so dal ...Omissis...trascritto il 03/06/2009 ai nn. ...Omissis...a favore di ...Omissis...

Sede ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis...contro ...Omissis... - PRESIDENTE DEL

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE: ...Omissis.... Sede ...Omissis... (...Omissis...)

Codice fiscale ...Omissis....

- CONCESSIONE EDILIZIA del 21/04/2010, Numero di repertorio

...Omissis...emesso dal ...Omissis...trascritto il 11/06/2010 ai nn. ...Omissis...a favo-

re di ...Omissis...Sede ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis... contro ...Omissis.... -

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE: ...Omissis..., Sede

...Omissis... Codice fiscale ...Omissis....

- CONCESSIONE EDILIZIA del 22/09/2011, Numero di repertorio

...Omissis...emesso dal ...Omissis... trascritto il 02/12/2011 ai nn. ...Omissis...a fa-

vore di ...Omissis...Sede ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis... contro ...Omissis.... -

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE: ...Omissis..., Sede

...Omissis... Codice fiscale ...Omissis....

- CONCESSIONE EDILIZIA del 02/02/2012 Numero di repertorio

...Omissis...emessa dal ...Omissis... trascritta il 30/03/2012 ai nn. ...Omissis... a





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



favore di ...Omissis... Sede ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis... contro

...Omissis... - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:

...Omissis...Sede. ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis...

Provenienza del Bene:

Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita sono pervenute alla società esecutata

...Omissis... per atto di compravendita del 08/02/2005 (**allegato 13**), Numero di

repertorio. ...Omissis...del Notaio ...Omissis... di ...Omissis... trascritto il

...Omissis...ai nn. ...Omissis...da potere di ...Omissis...Nata il ...Omissis... a

...Omissis... ...Omissis...

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico lo scrivente, come da mandato ha provveduto

ad effettuare l'accesso atti presso il competente U.T.C. al fine di verificare

l'esistenza di titoli edilizi abilitativi riguardanti la struttura ricettiva denominata

"Monasteri Golf Club Village" costituita da un Complesso Turistico Ricettivo con annesso Campo da Golf, Centro Benessere e Piscina, ecc. ecc.

Dalle ricerche è emerso che detta struttura è stata realizzata in forza ad una

Convenzione Urbanistica con il Comune di Siracusa del 08.08.2006 (**allegato 5**)

ed ai seguenti Titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n° 92 del 10/04/2009 (**allegato 14**);
- Variante Concessione Edilizia n° 104 del 21/04/2010 (**allegato 15**);
- Variante Concessione Edilizia n° 82 del 10/04/2011 (**allegato 16**);
- Variante e Concessione Edilizia n° 30 del 02/02/2012 (**allegato 17**),





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tutto completato con il rilascio del Certificato di Agibilità n°67/2013 del 20/03/2013 (**allegato 18**).

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore Concessione Edilizia, la n° 142 del 02/07/2013 (**allegato 19**), avente ad oggetto "l'ampliamento della struttura recettiva mediante trasformazione di alcune delle pertinenze esistenti"; nella fattispecie l'intervento ha riguardato la **Trasformazione delle Tettoie esistenti**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'attenta disamina di tutti i titoli edilizi sopra menzionati e con particolare attenzione del Titolo Edilizio C. E. n° 30 del 02/02/2012 (**allegato 17**) si evince che il compendio in esame presenta lievi difformità, quasi irrilevanti, inquadrabili nelle Tolleranze costruttive e/o nell'errata rappresentazione grafica.

In merito alla Destinazione Urbanistica, lo scrivente ha provveduto ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 20**) nel quale è attestato che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007 l'area in cui ricade il cespite, ovvero Foglio n. 78 - 97 particelle n. 157 - 160 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 (Foglio 78) e p.lle 4 - 1129 - 1130 - 1131 - 1132 - 1133 - 1134 del foglio 97 è classificata nel seguente modo:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento alle p.lle 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 del foglio 78 e le p.lle 1129 - 1130 - 1131 - 1132 - 1133 - 1134 del foglio 97:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Zona AS 3 - "Attrezzature Sportive, impianti polivalenti e ricreativi"

1. Descrizione ed obiettivi: Si tratta dell'area privata ricadente in contrada Monasteri, già destinata a Campo da Golf dalla variante di PRG approvata con D.A. 318/DRU del 30/8/99.

Pagina | 46

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Modalità di attuazione: Concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse: (art. 10)

La destinazione caratterizzante è quella di Campo da Golf e dei servizi ad esso connessi.

E' ammessa la destinazione Agricola.

Sono ammessi pubblici esercizi, attrezzature di interesse collettivo quali ufficio di vigilanza pubblica, recapito di servizio postale pubblico o privato, residence, etc. così come da D.A. 318/DRU del 30/8/99.

E' ammessa la destinazione d'uso Turistica e Ricettiva (TR) di tipo (6.1) connessa alla fruizione del campo.

E' ammessa fra le destinazioni d'uso Turistico e Ricettivo connesse alla fruizione del campo, la destinazione d'uso alberghiera di RAP (Residenza Alberghiera Privata) che consenta, con un limite massimo del 50% della cubatura da destinare a tale destinazione, la realizzazione di piccole abitazioni residenziali di tipo turistico alberghiero, costituite da singole unità abitative, che pur con servizi accessori centralizzati ed a gestione unitaria (così come definite dall'art. 3 della L.R. 27/96) consentano la possibilità di concedere ai vari soggetti golfisti soci del club la vendita. Il tutto convenzionato con i vari sistemi internazionali di golf che regolamentano tali cessioni attraverso la partecipazione a quote associative.

4. Categorie d'intervento Nuova Costruzione (Nc): Per l'edilizia esistente è consentita la Ristrutturazione edilizia senza variazione di sagoma e di volume, ad esclusione della Villa principale che deve essere oggetto di restauro.

5. Parametri urbanistici ed edilizi Indice di utilizzazione fondiaria **(Uf) pari a**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 47

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

0,012 mq/mq, al netto delle superfici esistenti;

Altezza massima (**H max**): **7,50 m**;

6. Disposizioni particolari: La residenza rurale e di servizio all'agricoltura dovrà costituire corpo a sé stante e risultare autonoma da tutte le altre attrezzature a destinazione sportiva. Sono ammesse attrezzature tecnologiche purché non contrastino con l'ambiente circostante. E' prescritto il mantenimento dell'agrumeto esistente per una quota minima del 30% e la conservazione di tutte le essenze di particolare valore (olivi, olmi, pini, carrubi e noci). Il disegno del green deve garantire il mantenimento delle specie arboree presenti e la minima movimentazione di terra. Il Villaggio del Golf dovrà essere progettato con tipologie e morfologie di aggregazione coerenti con le tradizioni siciliane e con tecniche costruttive e materiali tipici del siracusano.

I parcheggi, frazionati in più luoghi, opportunamente alberati e realizzati con tecniche che assicurino la massima permeabilità del suolo, devono essere così dimensionati:

- per il campo da golf nella misura di 4 m² per giocatore per un minimo di 240 giocatori;

- per la Club House nel numero di 12 posti autobus da 100 mq ciascuno) e 100 posti auto da 25 mq ciascuno;

- per il Villaggio del Golf, 2 mq di parcheggio per ogni 30 mq di costruzione.

Le necessarie opere per lo smaltimento dei reflui e l'approvvigionamento idrico dovranno essere realizzate secondo le leggi vigenti in materia e senza oneri diretti o indiretti a carico della pubblica amministrazione; dovrà inoltre essere previsto il

ASTE
GIUDIZIARIE

Pagina | 48

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



convogliamento ed il riuso delle acque bianche.

Con riferimento alla p.IIa 157 del F.M. 78 e la p.IIa 4 del F.M. 97:

Parte in Zona AS 3 – “Attrezzature Sportive, impianti polivalenti e ricreativi” (VEDI SOPRA)

Parte in Zona E – “Aree per l’attività agricola”

1. Descrizione ed obiettivi: Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all’allevamento.

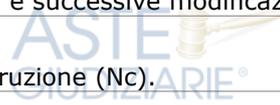
2. Modalità di attuazione: Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10): La destinazione ammessa è quella Agricola (A)

4. Categorie d'intervento: Fatto salvo quanto previsto all’art. 101, le categorie d’intervento ammesse per l’edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall’art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi Per la destinazione d’uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l’indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq. Per le destinazioni d’uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria. Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m. Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all’art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari 6.1. Le abitazioni devono essere poste ad una distanza





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio. 6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzati con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.



Con riferimento alla p.IIa 1129 del F.M. 97:

Marginalmente in Zona E "Aree per l'attività agricola" (VEDI SOPRA)

Inoltre si ATTESTA che con riferimento alle p.IIe 4 - 1129 del F.M. 97

-l'area di che trattasi risulta in parte sottoposta a vincolo di rispetto stradale e si fa presente che:

- per effetto del Decreto assessoriale n. 5040 del 20/10/2017 relativo all'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti 14 e 17 ricadenti nella Provincia di Siracusa, pubblicato nel Supplemento Ordinario alla

GURS n. 12 del 16/03/2018, le aree contornate in rosso e controfirmate nella planimetria allegata al C.D.U. sono in parte assoggettate ai regimi normativi indicati nel Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi

Locali, Norme allegata a detto Decreto a cui si rimanda (parte dell p.IIe 157 - 161 del F.M. 78, parte della p.IIa 4 e marginalmente la p.IIa 1131 del foglio 97 contesto paesaggistico 9b - livello tutela 1; parte delle p.IIe 4 - 1129 del foglio 97 contesto paesaggistico 9c - livello tutela2;

ai sensi dell'art. 3 comma 4 del D.A. n. 5040 del 20/10/2017, << le previsioni del Piano Paesaggistico riguardanti l'intero territorio degli ambiti 14 e 17 ricadenti nella Provincia di Siracusa, sono comunque cogenti ai sensi dell'art. 145, comma 3

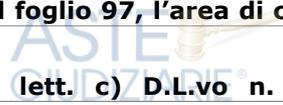




David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi da effettuarsi entro 24 mesi dalla data di pubblicazione del presente Decreto nella Gazzetta ufficiale Regione Siciliana>>.



In riferimento a parte delle p.lle 4 e 1129 del foglio 97, l'area di che trattasi risulta vincolata ai sensi dell'art.142 lett. c) D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.;

in riferimento a parte delle p.lle 157 - 161 del foglio 78, parte della p.lla4 e marginalmente la p.lla 1131 del foglio 97, l'area di che trattasi risulta vincolata ai sensi dell'art.142 lett. g) D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i..



Sempre sotto il profilo urbanistico è doveroso rilevare che il cespite *de quo* conserva capacità edificatoria; nella fattispecie la p.lla **161** del F.M 78 di superficie pari ad Ha 07.15.51 e la p.lla **1134** del F.M 97 di superficie pari ad Ha 03.03.98



Ricadendo in zona AS-3 presentano capacità edificatoria secondo i parametri già indicati nelle superiori righe (utilizzazione fondiaria pari a 0,012 m² /m² e altezza pari a m 7,50. Per ulteriori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'**allegato 20**.





Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Alla luce degli accertamenti effettuati, è stato rilevato che nel prospetto principale





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

corpo 1 lato Nord del corpo della "Villa Antica" (tav. 6 Titolo edilizio n. 30/2012),

la finestra adiacente all'ascensore di destra risulta rappresentata con dimensioni inferiori a quella di fatto esistente.

Tale anomalia è probabilmente imputabile ad un mero errore nella rappresentazione grafica.

Sempre relativamente alla "Villa Antica" si segnala la presenza di un divisorio in cartongesso ubicato nella sala adibita a Ristorante 1bis dirimpetto al vano adibito a Cucina.

Relativamente al Villaggio del Golf si segnala la presenza di divisorio realizzato in cartongesso nel locale tecnico adiacente alla camera n. 205, ubicato nel versante

Nord del Corpo X. Inoltre, il suddetto corpo di fabbrica necessita di alcuni lavori per ripristinare e rendere nuovamente funzionali le n. 30 camere che presentano ammaloramenti per come puntualmente descritti a pag. 27 della presente relazione che cautelativamente sono stati stimati pari alla percentuale del 8% del costo costruzione camera.

Pertanto, nelle sottostanti righe si riportano i costi per rendere funzionali le n. 30 camere ammalorate (C.R. 30):

C.R. 30 = (8% di € 120.000 x n.30) = **€ 288.000,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

Relativamente alla Club House, nel prospetto Sud interno (tav. 6* Titolo edilizio n. 30/2012), le finestre sono rappresentate di forma quadrata, mentre di fatto presentano una forma rettangolare.

Nel corpo di fabbrica del Borgo antico (Tav. 13 Prospetto Ovest interno al patio del

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
DOTT. DAVID BONO
ORDINE DEI PERITI AGRARI E FORESTALI
CANTONE DI TESSINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 52

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



manufatto B) si evidenzia la presenza di una porta anziché della finestra indicata nel titolo edilizio.

Sotto il profilo tecnico-burocratico, le difformità rilevate, derivanti da probabili errori di rappresentazione grafica sono regolarizzabili mediante presentazione di una S.C.I.A. i cui costi, comprensivi di sanzioni, oneri, aggiornamenti catastali ed onorari per tecnici professionisti, sono stati quantificati a corpo orientativamente in € 10.000,00, alla quale vanno aggiunti i costi di ripristino delle parti ammalorate riscontrate nel Villaggio del Golf e quantificati in € 288.000,00, per un totale complessivo di **€ 298.000,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per le unità immobiliari a destinazione ricettiva del presente lotto di vendita risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica che il sottoscritto, come da mandato, ha provveduto ad acquisirlo e produrlo nell'**allegato 21**.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Alla luce di quanto descritto nelle superiori righe è di pacifica evidenza che il complesso immobiliare denominato "Monasteri Golf Club Village" rappresenta un *unicum* con peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tali da non permettere la comparazione diretta con altri beni immobiliari esistenti nella zona.

Detto complesso Turistico-Ricettivo è costituito da immobili che rientrano nella categoria catastale D/2 (struttura alberghiera) e nella categoria catastale D/6 (fabbricati e locali adibiti ad esercizi sportivi con scopo di lucro).





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La struttura alberghiera presenta in particolare, rispetto a quello di altre strutture

esistenti in zona, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- architettonico (Villa storica appartenuta ad una nobile donna e costituita in parte

da un ex Monastero Benedettino);

- distributivo (la struttura presenta più corpi di fabbrica adibiti ad alloggi per gli

ospiti con superficie coperta di notevole rilevanza);

- funzionale (la struttura si caratterizza per la presenza di più Sale Ristorante, di

un Centro Benessere SPA, ampi spazi a verde, piscine, solarium e vari servizi

esterni ed accessioni);

- impiantistico (presenza di Campo da Golf certificato BGVA con relativo Club

Village).

Inoltre, nell'individuazione del più probabile valore di mercato assumono partico-

lare rilevanza l'incidenza di alcuni elementi come:

a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici. Infatti, il

cespite oltre a presentare un'agevole raggiungibilità ricade nel Comune di Siracu-

sa, capoluogo di Provincia con notevole capacità di attrazione turistica;

b) i bacini di utenza (la presenza del Campo da Golf unico nella Provincia, attira

molti appassionati provenienti da svariate zone limitrofe e non);

c) le caratteristiche dell'offerta (numerosi posti letto e loro ripartizione per catego-

ria, dimensioni notevoli rispetto alla media degli alberghi esistenti, ubicazione e

servizi accessori).

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adot-

tare per l'individuazione del "Più probabile valore di mercato" della struttura in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
DAVID BONO
AGRONOMO
DOTTORI FORESTALI
S. ORDINE DOTT. DIS. GIURIS. 1993

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 54

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

esame è opportuno richiamare alcuni principi dell'estimo, ovvero lo scopo della stima ed il prezzo.

Lo scopo del presente giudizio è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare *de quo*, che rappresenta la quotazione che viene indicata per immettere il bene sul mercato immobiliare e quindi "l'*optimum*" sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene.

Come noto, invece, il prezzo si concretizza nel punto d'incontro tra domanda ed offerta, che un compratore e un venditore, consapevoli e ben informati, sarebbero disposti a scambiare in condizioni di mercato normali.

Tanto ciò premesso e considerato, è doveroso evidenziare che siamo in presenza di un cespite atipico il cui approccio stimativo presenta un'elevatissima complessità dovuta alla interdisciplinarietà degli elementi che lo compongono.

Pertanto, si reputa opportuno analizzare sinteticamente quali potrebbero essere i metodi per procedere alla valutazione del suddetto complesso immobiliare (struttura alberghiera e struttura sportiva a scopo di lucro) e quali metodologie saranno idonee per il caso in esame.

Sovente per la valutazione di strutture alberghiere i metodi di stima utilizzati sono i seguenti:

Metodo analitico pluri-periodo per attualizzazione dei flussi di cassa (DCF).

La stima analitica per attualizzazione dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow, o DCF, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobi-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 55

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



liare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili

dall'immobile in un periodo lungo o medio-lungo. Per l'applicazione della suddetta

metodologia, sotto il profilo operativo è necessario:

- definire, in funzione della vita utile del bene, un orizzonte temporale adeguato, ovvero un arco di tempo variabile tra i 5 e i 15 anni;

- definire l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi attesi, si dovrebbero stimare tutti i flussi di cassa generati durante tutta la vita utile dall'investimento

immobiliare;

- determinare il tasso di attualizzazione;

Nel caso in esame è stato accertato che non è possibile applicare la suddetta

metodologia, in quanto non sono noti i flussi di cassa riferibili ad un arco tempora-

le accettabile e non sussistono le condizioni per determinare il tasso di attualizza-

zione. Pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato l'adozione della Metodolo-

gia analitica DCF è stata esclusa.

Metodo analitico mono-periodo per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto

dell'immobile. Pertanto è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;

- scegliere il saggio di capitalizzazione;

- capitalizzare il canone annuo netto;

- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Nel caso in esame non è possibile applicare la suddetta metodologia in quanto,





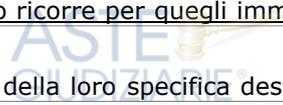
David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



pur avendo noto il canone di locazione, il saggio di capitalizzazione risulta essere assai incerto (influenzato dai notevoli costi di gestione) esponendo a elevati rischi di sottostima. Pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato l'adozione della Metodologia analitica per capitalizzazione del reddito è stata esclusa.



Criterio a costo di costruzione: la determinazione del costo di costruzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.



Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, alberghi ed edifici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.



Nel caso di immobile nuovo o in corso di costruzione, il costo di costruzione o ricostruzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire o ristrutturare l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime).



Nel caso in esame è possibile applicare la suddetta metodologia in quanto il cespite oggetto di valutazione ha subito un importante intervento di ristrutturazione ed una porzione di esso è stato realizzato *ex novo* ed i costi di costruzione/ristrutturazione risultano reperibili mediante indagini di mercato **e dovranno essere corretti (deprezzamento per utilizzo e vetustà)**.



Stima sintetica a camera



Nel caso di alberghi o strutture ricettive similari può essere adottata anche la





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

stima utilizzando il parametro a camera (deprezzando il relativo valore). Detto criterio tiene conto del "costo di costruzione a nuovo per camera" che naturalmente varia in funzione della classe di appartenenza "stelle attribuite all'albergo"; anche questa metodologia estimativa trova applicazione per il caso in esame. Nel caso in esame, considerata l'eterogeneità dei manufatti costituenti il complesso *de quo* saranno utilizzati:

- il criterio a costo di costruzione (deprezzato) per individuare il più probabile valore di mercato (Ricevimento - Hall - Ristoranti, Cucine, Cantine, Servizi, Centro Benessere SPA, Aree a Verde con Solarium e Piscine, etc);
- il procedimento sintetico a camera (deprezzato) per individuare il più probabile valore di mercato delle camere presenti nei tre edifici (Villa Storica - Borgo Antico e Villaggio del Golf) che presentano differenti caratteristiche costruttive ed architettoniche.
- l'individuazione del valore dell'area che sarà determinata in apposito paragrafo sulla base del costo di acquisto rivalutato all'attualità.

Prima di procedere all'applicazione delle metodologie di stima ritenute idonee, è necessario determinare il **deprezzamento dovuto all'utilizzo ed alla vetustà**

del bene in uso.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio del "Deprezzamento con il metodo per scomposizione".

Deprezzamento con il metodo per scomposizione

Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, sovente viene utilizzata la formula del deprezzamento elaborata

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dall'U.E.C.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari) per gli

edifici non residenziali e riportata dalle più accreditate fonti in materia.

La formula viene temperata con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della "scomposizione", in uso nei paesi anglosassoni e generalmente

corrisponde alle condizioni di mercato, in quanto si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario.

La formula viene temperata con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della "scomposizione", in uso nei paesi anglosassoni e generalmente

corrisponde alle condizioni di mercato, in quanto si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario.

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

A: rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio medesimo.

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Per cui la formula diventa, per ciascuna categoria di opere:

$$D_{ti} = \frac{(A_i+20)^2}{140} - 2,86$$

dove A_i = età della categoria i -esima in rapporto alla sua vita utile.

Le percentuali di incidenza delle categorie sul costo complessivo di costruzione e/o ristrutturazione possono essere dedotte dall'analisi delle singole voci di costo della tipologia edilizia adottata.

Le percentuali di incidenza delle categorie sul costo complessivo di costruzione e/o ristrutturazione possono essere dedotte dall'analisi delle singole voci di costo della tipologia edilizia adottata.

Le percentuali di incidenza delle categorie sul costo complessivo di costruzione e/o ristrutturazione possono essere dedotte dall'analisi delle singole voci di costo della tipologia edilizia adottata.

Per quanto concerne le categorie di opere, saranno prese in considerazione la

Pagina | 59

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Struttura, le Finiture e completamenti e gli Impianti civili.

Individuate le tre categorie di opere, l'incidenza percentuale sull'intera struttura

risulta la seguente:

Strutture 30% -----> vita utile 100 anni

Finiture e completamenti 35%-----> vita utile 35 anni

Impianti civili 35%-----> vita utile 30 anni

Per ciascuna delle sopraccitate categorie, alla luce di quanto argomentato nelle superiori righe, è stata riportata la corrispondente vita utile, mentre la vetustà

posseduta alla attualità è stata determinata considerando la data in cui il compendio è stato dichiarato Agibile (ultimo intervento edilizio Certificato di Agibilità

n°67/2013 del 20/03/2013) e pertanto, nel caso in esame, la vetustà si attesta pari **anni 12**.

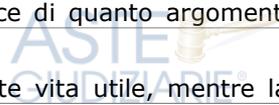
Con la formula U.E.C.C. viene quindi calcolato il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria:

$$D \text{ struttura} = \frac{\left(\frac{12}{100} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 4,45 / 100 = 4,5 \% \text{ in c.t.}$$

$$D \text{ finiture} = \frac{\left(\frac{12}{35} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 18,18 / 100 = 18,2 \% \text{ in c.t.}$$

$$D \text{ impianti} = \frac{\left(\frac{12}{30} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 22,85 / 100 = 22,8 \% \text{ in c.t.}$$

Categoria di opere	Coeff. deprezz. %	Coeff. %	Coeff. deprezz. Parziale
Strutture	4,5	30	1,35
Finitura e completamenti	18,2	35	6,37
Impianti	22,8	35	7,98
Totale coefficiente di deprezzamento			15,7





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La percentuale complessiva del 15,7 % in c.t. costituisce la percentuale di deprezzamento che il cespite in questione possiede in ragione delle categorie di opere in cui è stato scomposto.

Individuata la percentuale di deprezzamento da adottare si è proceduto all'applicazione delle metodologie estimative idonee al caso *de quo*.

Per l'applicazione delle metodologie estimative è stato necessario effettuare oculari analisi di mercato, consultando autorevolissime riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi (in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza) oltre che effettuare elaborazioni relative a strutture campione.

Dalle autorevoli riviste specializzate nel settore alberghiero ricettivo è emerso che secondo alcune ricerche realizzate da Horwath Htl (società specializzata in consulenza in ambito alberghiero, turistico che offre servizi nello sviluppo immobiliare alberghiero, turistico ecc.) in collaborazione con Hospitality Project (società di consulenza specializzata nella pianificazione e monitoraggio del progetto nel settore turismo e ospitalità) i costi per realizzare un Hotel o ristrutturare un edificio esistente variano da € 40.000/camera per un Resort sino a € 173.783/camera per il rifacimento di un Hotel di Lusso. Secondo Horwath Htl la ristrutturazione per Hotel 5 stelle spesso può costare più che costruirlo nuovo (l'esborso per costruire è 169.000 euro/camera contro 174.000 per ristrutturare).Fonte: *il Sole 24 Ore*.

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato, consultando ditte specializzate nel settore ricettivo, è emerso che il "costo camera" per un albergo di elevato pregio può variare da € 120.000 a € 170.000 circa per camera,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 61

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

mentre il costo di ricostruzione (restauri radicali con utilizzo di materiali e finiture di pregio analoghi a quelli riscontrati nel b.o.s.) varia da un minimo di €/m² 2.500,00 ad un massimo di €/m² 3.800,00. L'attendibilità dei dati acquisiti è stata verificata mediante la consultazione di autorevoli testi di estimo specializzati, quali "Stima di immobili urbani" e "Stime speciali ed immobili speciali" edite da Exeo edizione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la stima del complesso immobiliare oggetto di procedura, accertato che lo stesso è composto da molteplici corpi di fabbrica con diversa destinazione d'uso, si è ritenuto opportuno valutare il cespite in analogia alle diverse destinazioni d'uso. Dapprima si è proceduto a valutare singolarmente le tre strutture ricettive in cui sono allocati gli alloggi, ovvero Corpo Villa Storica, Villaggio del Golf ed il Borgo Antico e successivamente tutte le altre strutture ivi il Campo da Golf.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
DOTT. DAVID BONO
AGRONOMO
VALUTATORE IMMOBILIARE

- **Villa Storica dotata di n° 24 camere/suite**, ristoranti, Hall Reception, terrazze ecc.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto già argomentato nelle superiori righe per l'individuazione del più probabile valore di mercato della "Villa Storica", è stato necessario l'utilizzo congiunto delle metodologie stimative ritenute idonee al caso *de quo*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella fattispecie si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del **"Costo Camera"** (per l'individuazione del probabile valore di mercato della porzione di Villa ove insistono le 24 camere caratterizzate da manufatti architettonici di elevato pregio con parte delle camere/suite allocate nella porzione più antica, ex Monastero Benedettino, altre attorno al grande patio centrale e 2 camere allocate al piano superiore del corpo centrale) ed il "Criterio del Costo di Costruzione".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 62

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ne/Ristrutturazione" per l'individuazione del probabile valore di mercato del corpo centrale della Villa (ove sono allocate reception, hall, cucina, bar, sale riunioni, sale lettura, sale ad uso collettivo, sale ristoranti).

Relativamente alle n.24 camere ricadenti nel corpo della Villa Storica, preso atto della tipologia di ristrutturazione, dell'elevato pregio architettonico, dell'ottimo grado di finitura, della classe di Hotel e di tutte le altre caratteristiche intrinseche

ed estrinseche, da indagine di mercato condotta dallo scrivente è emerso che il **costo camera si attesta € 165.000,00** (omnicomprensivi degli oneri urbanistici, oneri di allacciamento, oneri professionali ed utile di impresa); mentre per il resto del corpo di fabbrica, tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate,

da indagine di mercato è stato rilevato un costo di ristrutturazione pari a **€/m² 3.500,00** (omnicomprensivi degli oneri urbanistici, oneri di allacciamento, oneri professionali ed utile di impresa). Per le pertinenze (terrazze, patii, pergola-

ti, vasca fontana), preso atto delle peculiarità e unicità del bene, è stata considerata un'incidenza del 25% del costo unitario di ristrutturazione (€/m² 875,00); infine, per quanto concerne la porzione di villa storica piano interrata ove insistono i

vari locali deposito, gli impianti, gli spogliatoi per il personale, i servizi etc., preso atto della tipologia di finitura e di tutte le caratteristiche costruttive è stato ritenuto idoneo adottare un costo di ristrutturazione di **€/m² 750,00**.

Alla luce di quanto sopra argomentato, avendo note le superficie ed i relativi costi di ristrutturazione unitari, è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie del corpo della Villa storica. **Il coefficiente di correzione dovuto alla vetustà ed utilizzo sarà applicato al valore com-**

Pagina | 63

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

plussivo dell'intero cespite.

Villa Storica 24 camere=€/c.ra 165.000,00 x n. camere 24= **€ 3.960.000,00**

Villa Storica Corpo centrale= €/m² 3.500,00 x m² 1.192,88= **€ 4.175.080,00**

Villa Storica: (corti esterne)= €/m² 875,00 x m² 2.180,40 = **€ 1.907.850,00**

Villa Storica (Piano Interrato)= €/m² 750,00 x m² 175,20= **€ 131.400,00**

Più Probabile Valore di mercato a nuovo della Villa storica= **€ 10.174.330,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Villaggio del Golf dotato di n° 63 camere/suite con Centro Fitness (SPA);

Analogamente a quanto utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato a nuovo del "Corpo Villa storica" anche in questo caso è stato necessario adottare congiuntamente le metodologie di stima reputate idonee.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato della "Villaggio del Golf", è stato necessario adottare il criterio di stima del "Costo Camera" (per l'individuazione del probabile valore di mercato del corpo di fabbrica ove insistono le 63 camere allocate a corte all'interno di un portico) ed il "Criterio del Costo di Costruzione" per l'individuazione del probabile valore di mercato delle strutture accessorie (corte interna attrezzata, 3 piscine, solarium, bar, opere a verde).

Relativamente al corpo di fabbrica in cui ricadono n.63 camere, nonché dei locali accessori ecc. ecc. preso atto della tipologia di costruzione, della tipologia di finiture (inferiore rispetto a quelle presenti nella Villa Storica), della tipologia di Hotel e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, da indagine di mercato condotta dallo scrivente è emerso che il **costo camera si attesta pari a**

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina | 64

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

€ 120.000,00 (omnicomprensivi degli oneri urbanistici, oneri di allacciamento,

oneri professionali ed utile di impresa). Relativamente alle strutture accessorie

(Corte interna attrezzata, piscine, solarium, bar che occupano una superficie di

m² 4.300,00), tenendo conto di tutte le caratteristiche di finitura e di tutti gli im-

pianti presenti, da indagine di mercato è stato rilevato un costo di costruzione a

nuovo pari a €/m² 300,00 (omnicomprensivi degli oneri urbanistici, oneri di al-

lacciamento, oneri professionali ed utile di impresa).

Infine, per l'individuazione del più probabile valore di mercato del centro benesse-

re (S.P.A.), seguendo sempre il medesimo criterio di cui alle superiori righe "Costo

costruzione a nuovo", da indagine di mercato è emerso che per la realizzazione di

centri benessere simili al b.o.s., tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinse-

che ed estrinseche, occorrono €/m² 3.000,00 (omnicomprensivi degli oneri ur-

banistici, oneri di allacciamento, oneri professionali ed utile di impresa).

Alla luce di quanto sopra argomentato, avendo note le superficie ed i relativi costi

di costruzione unitari è stato possibile addivenire al più probabile valore di merca-

to in condizioni ordinarie del corpo di fabbrica del Villaggio del golf.

Il coefficiente di correzione dovuto alla vetustà ed utilizzo sarà applicato

al valore complessivo dell'intero cespite.

Villaggio del Golf 63 camere (corpo di fabbrica + portico)=

= €/c.ra 120.000,00 x n. camere 63= **€ 7.560.000,00**

Villaggio del Golf (Corte interna attrezzata, 3 piscine, solarium, bar, etc.)=

m² 4.300,00 x € 300,00= **€ 1.290.000,00**

Centro Benessere (SPA)= m² 518,00 x € 3.000,00= € 1.554.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Pagina | 65

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Più Probabile Valore di mercato in condizioni ordinarie= € 10.404.000,00

- **Borgo Antico nel quale insistono n° 15 camere/suite;**

Per quanto già argomentato nelle superiori righe per l'individuazione del più probabile valore di mercato della "Borgo Antico", è stato ritenuto opportuno adottare

il criterio di stima del "Costo Camera" (per l'individuazione del probabile valore di

mercato del corpo di fabbrica ove insistono le 15 camere/suite). Relativamente al

suddetto corpo di fabbrica, nonché dei locali accessori tecnici interrati che occupa-

no una superficie di m² 323,00 circa e delle strutture accessorie (terrazza Sud,

terrazzo Ovest, Area a verde che occupano una superficie di m² 630,00), preso

atto della tipologia di costruzione, del grado delle finiture (che risulta essere supe-

riore rispetto alle camere del Villaggio del Golf ed inferiore rispetto a quelle pre-

senti nella Villa storica), tenuto conto della tipologia di Hotel e di tutte le altre

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, da indagine di mercato condotta dallo

scrivente è emerso che il **costo camera si attesta pari a € 145.000,00** (omni-

comprensivi degli oneri urbanistici, oneri di allacciamento, oneri professionali ed

utile di impresa).

Alla luce di quanto sopra argomentato, avendo note le superficie ed i relativi costi

di ristrutturazione unitari/camera è stato possibile addivenire al più probabile va-

lore di mercato in condizioni ordinarie del Borgo Antico.

Il coefficiente di correzione dovuto alla vetustà ed utilizzo sarà applicato

al valore complessivo dell'intero cespite.

Borgo Antico = € /c.ra 145.000,00 x n. camere 15 = € 2.175.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina | 66

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Club House, ovvero un edificio a servizio dell'attività golfistica, costituito da molteplici locali che occupano una superficie pari a **m² 683,10 circa**, nonché di locali supporto Club House (deposito sacche e tettoia golf-car) che occupano una superficie di **m² 108,20 circa** ed un Chiostro (corte interna) di superficie pari a **m² 240,00 circa**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto argomentato nelle superiori righe, preso atto che detta struttura è costituita da un manufatto con caratteristiche tipiche delle vecchie costruzioni rurali siciliane, che ha subito una radicale ristrutturazione nella quale sono stati ricavati diversi ambienti (la porzione sud del suddetto manufatto si presenta a due elevazioni) è stato necessario effettuare un'accurata indagine di mercato al fine di individuare il costo di ristrutturazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato, consultando ditte specializzate nel settore ricettivo, è emerso che il "Costo di Ristrutturazione", per strutture similari per grado di finitura, funzionalità e caratteristiche architettoniche, si attesta pari a **€/m² 2.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda i locali di supporto alla Club House (deposito sacche e tettoia golf-car) che presentano sostanziali differenze di finitura e funzionalità rispetto al corpo Club House è emerso che il "Costo di Ristrutturazione" si attesta pari a **€/m² 600,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In fine per il chiostro interno è stata considerata **un'incidenza del 25% del costo unitario** di ristrutturazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto sopra argomentato, avendo note le superficie ed i relativi costi di ristrutturazione unitari è stato possibile addivenire al più probabile valore di

Pagina | 67

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

mercato in condizioni ordinarie del corpo della Villa storica. **Il coefficiente di correzione dovuto alla vetustà ed utilizzo sarà applicato al valore complessivo dell'intero cespite.**

Club House= €/m² 2.000,00 x m² 683,00= **€ 1.366.000,00**

Club House (locali accessori)= €/m² 600,00 x m² 108,00 = **€ 64.800,00**

Club House (chiestro)= €/m² 500,00 x m² 240,00 = **€ 120.000,00**

Più Probabile Valore di mercato in condizioni ordinarie= € 1.550.800,00

- **Sala Riunioni con servizi e locale deposito e accessorio, di m² 288,00 circa;**

Alla luce delle argomentazioni di cui alle superiori righe, preso atto che la struttura inizialmente era adibita a tettoia (deposito attrezzi) e successivamente con **C.E. 142/2013** è stata trasformata nell'attuale sala riunioni, è stato necessario effettuare un'accurata indagine di mercato al fine di individuare il costo di costruzione.

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato per strutture simili per grado di finitura, funzionalità e caratteristiche architettoniche, consultando ditte specializzate nel settore è emerso che il "Costo di Costruzione" è pari a **€/m² 900,00** (omnicomprensivi degli oneri urbanistici, oneri di allacciamento, oneri professionali ed utile di impresa).

Avendo noti i costi di costruzione unitario e la relativa superficie è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato nelle condizioni ordinarie della Sala Riunioni. **Il coefficiente di correzione dovuto alla vetustà ed utilizzo sarà applicato al valore complessivo dell'intero cespite.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sala Riunioni = € / m² 900,00 x m² 288,00 = € 259.200,00

- Aree di supporto e manutenzione (tettoie, spogliatoi, locali tecnici, ecc.);

Per quanto ampiamente descritto nelle superiori righe, trattasi di vari corpi di fabbrica dislocati in diverse posizioni e comunque all'interno **della p.lla 4 ai sub 8 e**

9 del F.M. 97. Mantenendo il medesimo ordine di cui alla descrizione, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei corpi di fabbrica.

Il primo corpo di fabbrica, individuato alle **lettere X e X1** della planimetria generale presenta un'impronta lorda che si attesta a m² 1.400,00 circa di cui m² 600,00 circa sono date dalle tettoie n.1 e n.2.

Alla luce di quanto argomentato nelle superiori righe, preso atto che detta struttura inizialmente era adibita a tettoia (deposito attrezzi agricoli), successivamente trasformata nell'attuale sala riunioni con C.E. 142/2013, è stato necessario effettuare un'accurata indagine di mercato al fine di individuare il costo di costruzione.

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato per strutture similari per grado di finitura (parte della struttura non risulta essere completa ed i livelli di finitura sono da considerarsi mediocri), funzionalità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, consultando ditte specializzate nel settore è emerso che il "Costo di Costruzione" è pari a **€/m² 400,00**. L'incidenza dell'area libera (piazze) è stata individuata nella percentuale del 25% del Costo di costr. unitario.

Avendo noti i costi di costruzione unitario e la relativa superficie è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato nelle condizioni ordinarie del manufatto di cui alle lettere X1 e X2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CANTIERE EDIFICI
DOTT. DAVID BONO
FIDUCIARIA
09/03/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 69

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il coefficiente di correzione dovuto alla vetustà ed utilizzo sarà applicato

al valore complessivo dell'intero cespite.

Tettoie di cui alle lettere X1 e X2 = €/m² 400,00 x m² 600,00 = € 240.000,00

Piazzale annesso (25% di €/m² 400,00) x m² 800,00 = € 80.000,00

Più Probabile Valore di mercato in condizioni ordinarie= € 320.000,00

Alla lettera E della planimetria generale, della p.lla 4 sub 8 (ex p.lla 275), vi è indicato un Locale tecnico (locale tecnico a copertura del pozzo), **ex Colombaia**

che rappresenta un manufatto le cui caratteristiche sono rappresentate più dalla testimonianza storica del compendio (colombaia utilizzata per la comunicazione

fra la Duchessa ed il Re di Napoli) che dalla funzionalità.

Per il suddetto manufatto, preso atto delle caratteristiche sopra menzionate è stato ritenuto attribuito un valore a corpo pari ad **€ 25.000,00**

Locali tecnici vari (corpi di fabbrica di cui alle lettere D, N, O, P, Q) che occupano una superficie complessiva di m² 246,00 circa, preso atto delle caratteristiche funzionali e vitali per l'intero cespite. Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato per realizzazione di strutture similari per grado di funzionalità è emerso che il "Costo di Costruzione" pari a **€/m² 900,00**.

Avendo noti i costi di realizzazione unitari e la relativa superficie è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato.

Locali Tecnici vari = €/m² 900,00 x m² 246,00 = **€ 221.400,00**

Fabbricati collabenti (corpi di fabbrica di cui alle p.lle 164 -165 -166 del F.M.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

78) che occupano una superficie complessiva di **m² 254** (m² 172 + m² 82).

Per quanto descritto nelle superiori righe, trattasi di manufatti di remota costruzione che riversano nelle condizioni di Rudere dislocati all'interno del F.M. 78.

Considerato che detti manufatti conservano cubatura e possono essere ristrutturati, lo scrivente ha effettuato indagini di mercato per corpi di fabbrica nello stato di unità collabenti.

Da indagine di mercato è emerso che il più probabile valore unitario di mercato si attesta a €/m² 130,00; avendo noti sia il più probabile valore unitario che la relativa superficie m² 254,00 è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari collabenti (p.lle 164 - 165 - 166).

Fabbricati collabenti= €/m² 130,00 x m² 254,00= **€ 33.020,00**

- **Campo di Golf da 18 buche e 71 par** + campo pratica, certificato **5 stelle**

BVGA (Bundesverband Golfanlagen) che rappresenta la più rilevante certificazione nel settore dei campi da golf, corredato da una superficie destinata ad agrumento di circa Ha 21.00.00 circa che riversa in condizioni vegeto-produttive mediocri.

Per addivenire al più probabile valore di mercato del Campo da Golf, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i necessari accertamenti e riscontri allo scopo di acquisire gli elementi conoscitivi ed informativi per verificare non solo la sua ubicazione, ma anche la consistenza, l'orografia, la posizione plano-altimetrica e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 71

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



di mercato da attribuire all'attualità.

Si evidenzia che la realizzazione e la gestione di un campo da golf deve considerarsi come la risultante di un processo di operazioni che vede coinvolte diverse e qualificate professionalità.



La conoscenza dell'interdisciplinarietà di interventi è alla base del processo mediante il quale l'acquisizione di informazioni, l'elaborazione delle stesse, la metodologia applicata, rappresentano le tappe fondamentali per determinarne il più probabile valore di mercato.



Per addivenire al più probabile valore di mercato del Campo da Golf è stato ritenuto opportuno adottare il criterio stimativo del "costo di produzione", in quanto le circostanze del mercato non presentano transazioni e non sono disponibili dati attendibili, sia per la comparazione, sia per la determinazione del reddito.



Il criterio del "costo di costruzione" consiste, come è noto, nel determinare il valore di un bene economico come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti.



Nel caso in esame il valore dell'area non è stata considerata in quanto se ne terrà conto nel momento in cui sarà individuato il più probabile valore di mercato dell'intero cespite.



La determinazione di un costo medio per la realizzazione di un Campo da Golf, risulta essere estremamente difficile in quanto si possono costruire Campi da Golf a costi notevolmente variabili.



Le grandi diversità dei costi sono dovute all'incidenza maggiore o minore di alcuni fattori quali, Movimento terra, Messa a verde, Piantumazione, Posa impianto di





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

irrigazione e impiantistiche connesse, Drenaggio.

La costruzione di campi, percorsi e circoli di golf rappresentano un ambito molto particolare e speciale della cantieristica edilizia; la realizzazione non rappresenta, infatti, opera edilizia e neppure opera agricola.

I campi da golf sono luoghi atti ad ospitare competizioni sportive all'aperto e si devono scontrare con molte problematiche tra cui, come già riferito, la complessità della loro gestione.

I costi di costruzione di un campo di golf non sono, quindi, il frutto di un semplice calcolo matematico da riproporre in ogni situazione, ma sono condizioni sempre definibili a seconda dei diversi fattori locali dell'area interessata alla trasformazione del terreno, pressoché agricolo a campo di tipo strutturato, per essere adattato al gioco del golf.

Occorre in particolare considerare i seguenti interventi ed opere che debbono essere sempre effettuate in un campo da golf:

- Staking (definizione degli assi delle buche del percorso, questa fase della costruzione comprende la modellazione del terreno, la realizzazione degli scavi dei laghi, lo stoccaggio di terre in punti sensibili come tees, greens, colline e landing areas);
- Drenaggio terreno (studio e posa di un impianto drenante tale da permettere l'uso del campo anche nelle situazioni difficili causate dagli agenti atmosferici. Le acque meteoriche e la necessaria irrigazione non devono persistere sul terreno di gioco in modo da determinare zone umide al gioco)
- Opere a verde (scelta della semina adatta alla zona, salvaguardia della vegetazione esistente, realizzazione di stradine per golf carts, aiuole e giardineria).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 73

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



• Clearing pulizia del verde

• Modellazione del campo

• Irrigazione del percorso (realizzazione di stazioni di pompaggio che al singolo posizionamento degli irrigatori).

Per quanto già argomentato nelle superiori righe, per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al Campo da Golf, è stato adottato il

costo di produzione e/o costruzione, tenendo conto che l'intervento di realizzazione è stato eseguito da un noto progettista del campo del circolo della Nazionale Italiana.

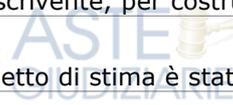
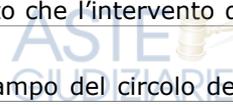
Arrivati a questo punto, si tratta quindi di attribuire un valore di costo determinando la componente "costo per l'attrezzaggio del campo".

a) costo per l'attrezzaggio del campo

In relazione allo studio del progetto assentito, dai dati acquisiti in sede peritale e dalle relative indagini di mercato effettuate dallo scrivente, per costruire un Campo da Golf con caratteristiche simili a quello oggetto di stima è stato individuato un costo di costruzione, che nei Campi da Golf fa riferimento al numero di buche realizzate, pari a **€/buca di 330.000 in c.t.**

Il suddetto costo di costruzione contempla la realizzazione di tutte le opere che sono state elencate nelle superiori righe e tutto ciò che insiste all'interno di un campo da golf "a nuovo" ed in ottime condizioni conservative.

Pertanto, avendo note le caratteristiche del **Campo di Golf da 18 buche e 71 par** + campo pratica, certificato **5 stelle BVGA** (Bundesverband Golfanlagen), è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato a nuovo dello stesso:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Campo Golf=€/buca 330.000 x n.(18buche+1 campo pratica)= € 6.270.000,00

Valore dell'area

Preso atto della notevolissima estensione dell'area, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ivi compresa la "Destinazione d'Uso", preso atto della inesistenza di beni comparabili simili al bene oggetto di stima, è stato ritenuto adottare per il caso *de quo* il criterio estimativo del "costo storico" rivalutato all'attualità. Ovvero applicando al costo di acquisto dell'originario terreno la RIVALUTAZIONE MONETARIA Istat con Interessi Legali.

L'attendibilità del valore è stata verificata mediante la consultazione dei Valori di mercato attuali dei terreni riportati nel LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI SIRACUSA Exeo edizioni).

Avendo noto dall'atto di provenienza, la cui compravendita è avvenuta nel Febbraio 2005, il prezzo di acquisto pari a € 2.450.000, secondo i criteri stabiliti dalla legge, il prezzo di acquisto è stato rivalutato all'attualità come da sottostante tabella:





Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente
Capitale Iniziale: € 2.450.000,00
 Data Iniziale: 08/02/2005
 Data Finale: 12/03/2025
 Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)
 Decorrenza Rivalutazione: Febbraio 2005
 Scadenza Rivalutazione: Marzo 2025
 Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Ai:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
08/02/2005	08/02/2006	€ 2.501.450,00	2,50%	365	€ 62.536,25
08/02/2006	08/02/2007	€ 2.538.200,00	2,50%	365	€ 63.455,00
08/02/2007	31/12/2007	€ 2.611.700,00	2,50%	326	€ 58.316,04
01/01/2008	08/02/2008	€ 2.611.700,00	3,00%	39	€ 8.371,75
08/02/2008	08/02/2009	€ 2.650.900,00	3,00%	366	€ 79.744,88
08/02/2009	31/12/2009	€ 2.685.200,00	3,00%	326	€ 71.948,65
01/01/2010	08/02/2010	€ 2.685.200,00	1,00%	39	€ 2.869,12
08/02/2010	31/12/2010	€ 2.746.450,00	1,00%	326	€ 24.529,94
01/01/2011	08/02/2011	€ 2.746.450,00	1,50%	39	€ 4.401,84
08/02/2011	31/12/2011	€ 2.837.100,00	1,50%	326	€ 38.009,37
01/01/2012	08/02/2012	€ 2.837.100,00	2,50%	39	€ 7.578,55
08/02/2012	08/02/2013	€ 2.888.550,00	2,50%	366	€ 72.411,60
08/02/2013	31/12/2013	€ 2.900.800,00	2,50%	326	€ 64.771,29
01/01/2014	08/02/2014	€ 2.900.800,00	1,00%	39	€ 3.099,48
08/02/2014	31/12/2014	€ 2.891.000,00	1,00%	326	€ 25.820,99
01/01/2015	08/02/2015	€ 2.891.000,00	0,50%	39	€ 1.544,51
08/02/2015	31/12/2015	€ 2.883.650,00	0,50%	326	€ 12.877,67
01/01/2016	08/02/2016	€ 2.883.650,00	0,20%	39	€ 616,23
08/02/2016	31/12/2016	€ 2.927.750,00	0,20%	327	€ 5.245,89
01/01/2017	08/02/2017	€ 2.927.750,00	0,10%	39	€ 312,83
08/02/2017	31/12/2017	€ 2.942.450,00	0,10%	326	€ 2.628,05
01/01/2018	08/02/2018	€ 2.942.450,00	0,30%	39	€ 943,20
08/02/2018	31/12/2018	€ 2.964.500,00	0,30%	326	€ 7.943,24
01/01/2019	08/02/2019	€ 2.964.500,00	0,80%	39	€ 2.534,04
08/02/2019	31/12/2019	€ 2.971.850,00	0,80%	326	€ 21.234,48
01/01/2020	08/02/2020	€ 2.971.850,00	0,05%	39	€ 158,77
08/02/2020	31/12/2020	€ 2.986.550,00	0,05%	327	€ 1.337,81
01/01/2021	08/02/2021	€ 2.986.550,00	0,01%	39	€ 31,91
08/02/2021	31/12/2021	€ 3.153.150,00	0,01%	326	€ 281,62
01/01/2022	08/02/2022	€ 3.153.150,00	1,25%	39	€ 4.211,40
08/02/2022	31/12/2022	€ 3.434.900,00	1,25%	326	€ 38.348,54
01/01/2023	08/02/2023	€ 3.434.900,00	5,00%	39	€ 18.350,84
08/02/2023	31/12/2023	€ 3.456.950,00	5,00%	326	€ 154.378,86
01/01/2024	08/02/2024	€ 3.456.950,00	2,50%	39	€ 9.234,32
08/02/2024	31/12/2024	€ 3.510.850,00	2,50%	327	€ 78.633,42
01/01/2025	08/02/2025	€ 3.510.850,00	2,00%	39	€ 7.502,64
08/02/2025	12/03/2025	€ 3.518.200,00	2,00%	32	€ 6.168,90

Indice alla Decorrenza: 124,3
 Indice alla Scadenza: 121,4
 Raccordo Indici: 1,47
 Coefficiente di Rivalutazione: 1,436
 Totale Rivalutazione: € 1.068.200,00
 Capitale Rivalutato: € 3.518.200,00
 Totale Colonna Giorni: 7337
 Totale Interessi: € 962.383,92
 Rivalutazione + Interessi: € 2.030.583,92
Capitale Rivalutato + Interessi: € 4.480.583,92





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con la suddetta metodologia si è potuto addivenire a quello che potrebbe essere il più probabile valore di mercato dell'area (ha 86.37.80 comprensiva dei ruderi allora esistenti) che si attesta pari ad **€ 4.480.583,92** ed è comprensivo dei fabbricati esistenti originariamente allo stato diruto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La verifica dell'attendibilità del dato ricavato è stata verificata mediante il LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI SIRACUSA Exeo edizioni (**allegato 22**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal valore complessivo di **€ 4.480.583,92** è stata detratto, per come riportato nel titolo di provenienza, l'incidenza dei fabbricati allo stato diruto in cui si trovavano al momento dell'acquisto che ordinariamente pari ad 1/5 e, pertanto, il valore del solo terreno agricolo si attesterebbe a

ASTE
GIUDIZIARIE®
DOTT. DAVID BONO
AGRONOMO-VALUTATORE IMMOBILIARE
FIRENZE

Vta=€ 4.480.583,92 - 1/5= € 3.584.467,14

che corrisponderebbe ad un valore unitario ad ettaro pari ad **€ 41.497,45** (valore riscontrabile per terreni adibiti coltivati ad agrumeto ed in linea con i valori di mercato attuali dei terreni riportati nel LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI SIRACUSA Exeo edizioni).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo verificato l'attendibilità del dato rivalutato con gli attuali prezzi di mercato riscontrabili per terreni agricoli si è proceduti alla determinazione del più probabile valore a nuovo della struttura, che risulta essere data dalla sommatoria di tutte le componenti sopra individuate e puntualmente elencate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per cui, nelle sottostanti righe si riportano i singoli componenti ed il relativo valore "a nuovo":

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 77

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Villa storica:

€ 10.174.330,00

Corpo X villaggio del Golf:

€ 10.404.000,00

Borgo Antico:

€ 2.175.000,00

Club House:

€ 1.550.800,00

Sala Riunioni:

€ 259.200,00

Tettoie di cui alle lettere X1 e X2:

€ 320.000,00

Ex colombaia:

€ 25.000,00

Locali Tecnici vari:

€ 221.400,00

Fabbricati collabenti:

€ 33.020,00

Campo da golf:

€ 6.270.000,00

Valore Area su cui ricade il complesso:

4.480.583,92

Valore della struttura a "Nuovo"

€ 35.913.303,92

Determinazione del valore della struttura deprezzata (non a nuovo).

Procediamo ora alla determinazione della struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazione, applicando sul valore "a nuovo" la detrazione per deprezzamento come calcolato nell'apposito paragrafo, in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, connessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera realizzata.

In conclusione, tale deprezzamento in relazione alle varie categorie di opere ed impianti è stato determinato in circa il 15,7% del valore a nuovo. Pertanto, si determina dapprima il deprezzamento e successivamente il valore del complesso:





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Deprezzamento = € 35.913.303,92 x 0,157 = € 5.638.388,71

Val. di mercato deprez. = € 35.913.303,92 - € 5.638.388,71 = **€ 30.274.915,21**

Detto valore di mercato tiene conto di tutte le caratteristiche ampiamente descritte ivi compreso lo stato conservativo e di usura per l'utilizzo della struttura, mentre i costi di ripristino degli ammaloramenti riscontrati e documentanti (rigonfiamento della pavimentazione in laminato simil-parquet e fenomeni deteriorativi dovuti all'infiltrazione di acqua) riguardanti il Corpo X (Villaggio del Golf) sono stati quantificati in separato paragrafo.

Al Probabile Valore di Mercato deprezzato a cui si è addivenuto, deve essere aggiunto il Valore della Potenzialità Edificatoria che si potrebbe sviluppare a seguito della Convenzione Urbanistica siglata in data 08/08/2006 (**allegato 5**), che ha sancito i nuovi parametri urbanistici indicati nel Certificato di Dest. Urbanistica (**allegato 20**). Per il caso in esame la determinazione del Valore della Potenzialità Edificatoria (VPE) sarà effettuata mediante l'adozione del criterio di "STIMA PER TRASFORMAZIONE".

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio ed urbano quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa; tale valore deve essere scontato all'attualità.

Tale metodo si estrinseca nella seguente formula:

$$VPE = \frac{VM - (KK + KU + ST + SV + AL + OF + PR)}{(1+i)^n}$$

dove V PE = Valore dell'area potenzialmente edificabile;

VM = Valore venale del complesso immobiliare (trasformato);

KK = Costo di costruzione del complesso immobiliare;

KU = Costo delle urbanizzazioni ed oneri concessori;

ST = Spese Tecniche (progettazione e direzione lavori, SV = spese varie ed imprevisti come commercializzazione dell'iniziativa, AL e OF) 9%

PR = Profitto imprenditoriale che si ritiene congruo stimare pari almeno al 20% del ricavato;

n = 4 anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = saggio di rendimento del capitale industriale.

È evidente che, per quanto concerne il saggio di rendimento, considerando che la specifica attività comporta un rischio medio-elevato, la sua misura non può che essere notevolmente più elevata rispetto ad altre tipologie di investimenti.

Si ricordi che aumentando il rischio dell'investimento aumenta anche il saggio di rendimento che risulta ad esso legato con corrispondenza biunivoca.

In merito al saggio di rendimento del capitale industriale, autorevoli autori, fra cui

L'Orefice in "La stima degli immobili urbani. Casi - Vol. 3" indica saggi medi di





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rendimento dipendenti dalle diverse categorie di azienda e dalla specifica domanda di mercato (notevolmente stabile, limitatamente stabile ovvero instabile).

Inoltre, precisa che la variazione del saggio di rendimento medio, nell'ambito della categoria individuata, dipende specificatamente da fattori ascendenti e discendenti in relazione alle caratteristiche esterne (di mercato o di ambiente) o interne (di struttura o finanziarie) della struttura, ovvero dalle condizioni di collegamento (di produzione o di distribuzione). Di seguito si riportano le categorie individuate:

1° categoria Aziende a domanda notevolmente stabile 7%

2° categoria Aziende a domanda limitatamente stabile 11%

3° categoria Aziende a domanda instabile 16,50%

Per il caso in esame, considerata l'attuale situazione economico-finanziaria poco stabile ed il rischio dell'attività, il saggio di rendimento è stato individuato nella percentuale del 12%, ricadendo fra la seconda e terza categoria.

Al fine di determinare l'attuale valore dell'area si "sconta" all'attualità il valore imputabile al suolo a smobilizzo ultimato. In altre parole si cerca di individuare il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del suolo, in vista della sua utilizzazione nell'ambito di una iniziativa immobiliare che, nel caso in questione, avrà esito finale nel giro di 3-4 anni.

In considerazione del rischio che l'investimento comporta si stima che il valore sopra determinato debba essere attualizzato sulla base di un tasso pari al 12%.

Si determina il Potenziale edificatorio dell'area (bene trasformato):

La suddetta determinazione si ottiene partendo dalla superficie disponibile all'edificazione e dai Parametri urbanistici riportati nel Cert. di Dest. Urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 81

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie disponibile per l'edificazione è quella data dalla p.lla 1134 del F.M. 97 e quella relativa alla p.lla 161 del F.M.78, rispettivamente di m² 71.551 + m² 230.398 per un totale di **m² 101.949,00.**

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che i parametri urbanistici relativi alla Zona AS3 in cui vi ricadono le p.lle 161 del F.M. 78 e 1134 del F.M. 97 risultano essere i seguenti:

Indice di utilizzazione Fondiaria (Uf)= **0.012 m²/m²;**

Altezza massima consentita **m 7,50.**

Sulla scorta dei suddetti parametri è possibile determinare la Superficie Edificabile o Capacità edificatoria (CE)

CE= (m² 101.949,00 x 0,012)= m² 1.223,388

Ipotizzando una costruzione a nuovo in linea consona con quanto già realizzato (Villaggio del Golf con n. 30 camere con superficie media a camera di m² 35,00 si ha una superficie totale delle camere di m² 1.050,00 mentre m² 173,38 da adibire a locali di supporto ecc. per un totale di **m² 1.223,38).**

Avendo noto il costo camera pari a € 120.000,00 è possibile determinare il Valore del complesso immobiliare trasformato Vct

Vct= €/camera 120.000 x n. camere 30 = € 3.600.000,00

Da indagine di mercato è emerso un KK pari a €/m² 1.500,00; pertanto, avendo nota la superficie edificabile si ha:

KK= €/m² 1.500,00 x m² 1.223,388= € 1.835.070,00

KU = Costo delle urbanizzazioni ed oneri concessori 3%

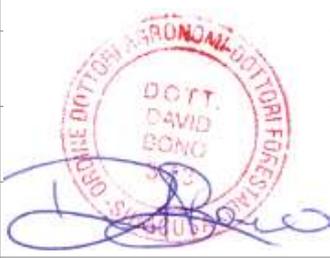
KU= € 1.835.070 x 3%= € 55.052,10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 82

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



ST = Spese Tecniche (progettazione e direzione lavori) + SV= spese varie ed imprevisti (commercializzazione dell'iniziativa, AL e OF) 9%

$$ST = € 1.835.070 \times 9\% = \mathbf{€ 165.156,30}$$

PR = Profitto imprenditoriale che si ritiene congruo stimare pari almeno al 20% del ricavato, ovvero € 1.835.070

$$PR = € 1.835.070 \times 20\% = \mathbf{€ 367.014,00}$$

n = 4 anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato)

r = saggio di rendimento del capitale industriale pari al 12%

Alla luce dei suddetti parametri acquisiti è possibile esplicitare la formula per determinare il più probabile valore di mercato del Potenziale edificatorio:

$$V_{PE} = \frac{(\mathbf{€ 3.600.000} - (\mathbf{€ 1.835.070} + \mathbf{€ 55.052,1} + \mathbf{€ 165.156,3} + \mathbf{€ 367.014}))}{(1+0,12)^4} = \dots \rightarrow$$

$$V_{PE} = \frac{(\mathbf{€ 3.600.000} - \mathbf{€ 2.422.292,4})}{1,57351936} = \mathbf{€ 748.454,47}$$

Alla luce di quanto determinato delle superiori righe, il più probabile valore di mercato del cespite pignorato (Vm) è dato dalla sommatoria del Probabile valore di mercato deprezzato del Complesso Turistico Ricettivo (costituito da Hotel 4 stelle con n. 102 camere complessive, Campo da Golf 5 stelle BGVA, Centro benessere (SPA), Piscine ed estesi Terreni), con il valore del Potenziale Edificatorio che i terreni conservano, detratti i costi di ripristino degli ammaloramenti riscontrati e di regolarizzazione delle difformità riscontrate pari ad € 298.000,00 (€ 288.000,00 + € 10.000,00).

$$V_m = € 30.274.915,21 + € 748.454,47 - € 298.000,00 = \mathbf{€ 30.725.369,68};$$





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



Come da Mandato del Giudice, al suddetto valore è stata applicata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente.

Per il caso in esame, preso atto del notevole valore di mercato è stato reputato idoneo adottare la percentuale minima del 2% e, pertanto, il più Probabile Valore di Mercato del Lotto Unico di vendita (PV_{LU}) è:

PV_{LU} = € 30.725.369,68 - 2% = € 30.110.862,30 arrotondato in c.t. a

€ 30.110.000,00

(diconsi euro trentamilionicentodiecimila/00)





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Per quanto più volte argomentato, il presente cespite è costituito da un Complesso Turistico Ricettivo unico nella zona (strutture alberghiere e struttura sportiva a scopo di lucro) con annessi Centro benessere (SPA), Piscine, Campo di Golf e terreni coltivati ad agrumi, per una superficie complessiva di ha 86.37.80 e parte dei terreni conservano capacità edificatoria residua.

Trattasi di un complesso che si caratterizza per l'importante rilevanza storica in quanto vi incastona una grande villa del XVIII secolo appartenuta alla Duchessa di Florida.

Oggi il complesso alberghiero (Struttura Turistico Ricettiva - Hotel 4 stelle) è costituito da n. 102 camere/suite con elevato livello di finiture e distribuite in n. 3 corpi di fabbrica, fra cui la Villa Storica appartenuta alla Duchessa di Florida.

Detto complesso rappresenta un unicum nell'intera provincia Siracusana in quanto vanta un Campo di Golf da 18 buche e 71 par e campo pratica, certificato 5 stelle BVGA (Bundesverband Golfanlagen), la più rilevante certificazione nel settore dei campi da golf.

Il complesso offre una pluralità di servizi (Centro Benessere SPA, Ristorazione, Ricevimenti, Bar, Pro-shop).

L'individuazione del più probabile valore di mercato della struttura è stata un'operazione di complessità elevata dovuta all'interdisciplinarietà degli interventi eseguiti sulle componenti del cespite.

Infatti sono stati necessari studi approfonditi degli interventi eseguiti al fine di individuare l'idonea metodologia estimativa da adottare, sono stati reperiti con

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

notevoli difficoltà le informazioni di mercato che sono state elaborate con tutti i dati acquisiti.

Detti passaggi hanno rappresentato le tappe fondamentali per determinare il più probabile valore di mercato, mediante l'applicazione congiunta delle metodologie stimative ritenute idonee per il caso in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base dei dati acquisiti mediante le indagini di mercato, di cui è stata verificata dell'attendibilità, sulla base dei criteri stimativi adottati di cui lo scrivente ha dato ampia spiegazione della scelta, si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al Complesso Turistico-Ricettivo con Campo da Golf di cui alla premessa risulta essere pari a **€ 30.110.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tale valore di stima è già al netto dei lavori necessari per ripristinare e rendere nuovamente funzionali le camere del Corpo X (Villaggio del Golf) puntualmente descritti a pag. 27 e quantificati a pag. 53 e rappresenta la specifica "valutazione economica" coerente con i valori di mercato che costituisce generalmente l'*optimum* per il soddisfacimento economico ottenibile dalla vendita del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®
DOTT. DAVID BONO
CORSO VENEZIA 1000 - 96017 NOTO (CT)

La presente relazione si compone di n.86 facciate compresa la presente, di allegato fotografico in n. 85 facciate e di n. 22 allegati in n. 1067 pagine per un totale di pagine 1.238.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Del che il presente, in ossequio al Mandato ricevuto.

Noto 07.06.2025

Il tecnico stimatore

Dott. Agr. David Bono

Pagina | 86

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
DOTT. DAVID BONO
CORSO VENEZIA 1000 - 96017 NOTO (CT)

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®