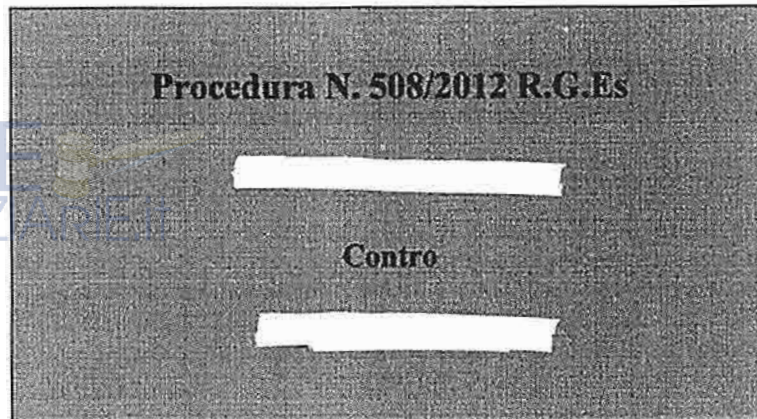


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Fabio Salvatore Mangano, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice Dott. Fabio Salvatore Mangano in data 22 Marzo 2013 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 508/2012 R.G.Es. pendente tra la  
e la

Il sottoscritto accettava l'incarico all'udienza del giorno 30 Aprile 2013 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 45 giorni prima dell'udienza del giorno 01 Ottobre 2013.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati , eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Data la notevole estensione del complesso alberghiero e relative pertinenze, nonché a seguito di esigenze organizzative legate alla presenza di clienti fruitori della struttura, i sopralluoghi per la completa presa visione del cespite sono proseguiti in data 06 Giugno 2013 alle ore 15:00, sempre sui luoghi oggetto di stima e previa comunicazione per mezzo A.R. e mail PEC, ove il sottoscritto CTU ha potuto prendere visione, nella sua totalità, dell'intera struttura turistico-ricettiva con la massima collaborazione da parte dei succitati soggetti.

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Siracusa e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI**

Il bene oggetto di stima risulta essere così individuato:

**LOTTO 1:** «Complesso alberghiero sito in Siracusa (SR), contrada Cozzo Pantano, con accesso dalla Traversa Torre Landolina, n. 11 – insistente su di uno stacco di terreno esteso circa 12.680 mq. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al foglio 110, part. 502, cat. D/2».

Coordinate GPS – LAT: 37.033549 LONG: 15.231483



### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Complesso alberghiero sito in Siracusa (SR), contrada Cozzo Pantano, con accesso dalla Traversa Torre Landolina, n. 11 – insistente su di uno stacco di terreno esteso circa 12.680 mq. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al foglio 110, part. 502, cat. D/2».

Trattasi di un complesso alberghiero (categoria 4 stelle) insistente su di uno stacco di terreno esteso circa 12.680 mq sito in Siracusa, contrada Cozzo Pantano, con accesso dalla Traversa Cozzo Pantano e successiva strada privata, costituito da due corpi di fabbrica principali denominati A e B, e da altri due corpi di fabbrica a servizio denominati C e D nei quali sono ubicati locali tecnici a pertinenze, servizi per il personale, impianto di riscaldamento per acqua calda sanitaria con pannelli solari, un giardino d'inverno e due piscine prefabbricate.

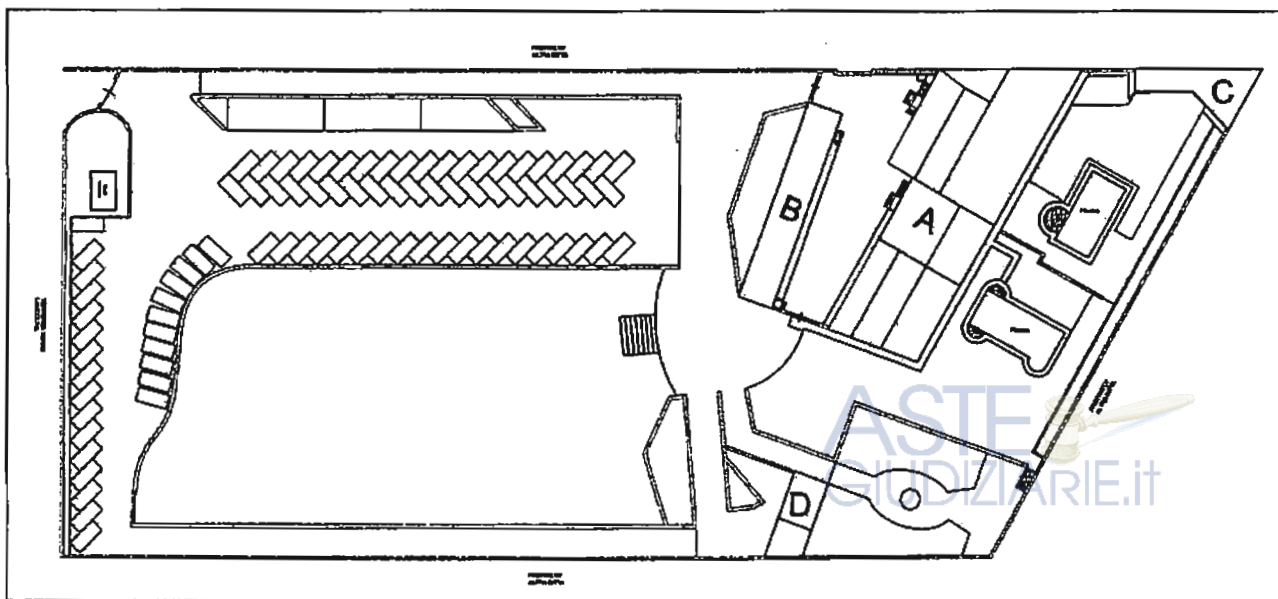
Il contesto nel quale si inserisce, come in precedenza specificato, è la contrada Cozzo Pantano, zona periferica collocata a sud-ovest dell'agglomerato urbano di Siracusa ed a destinazione prettamente agricola, con vasti agrumeti che ne caratterizzano la tipologia tipica di piantumazioni arboree presenti in loco, e che nell'ultimo decennio ha visto sorgere varie strutture turistico-ricettive attraverso il riutilizzo e restauro di vecchie masserie ed edifici rurali presenti sul territorio.

La struttura alberghiera, pur se collocata in ambito extraurbano, risulta essere ben collegata a livello infrastrutturale in quanto prossima allo svincolo autostradale A18 (Siracusa-Gela), alla SS 124 (Via per Florida) ed alla SP 14 (Via per Canicattini), oltre che dotata di tutti i basilari servizi pubblici quali fornitura di energia elettrica ed idrica.

## 1. CONSISTENZA

L'intera proprietà insiste su di uno stacco di terreno di 12.160 mq la cui area e forma geometrica è assimilabile a quella di un trapezio. Il lotto di terreno si presenta prevalentemente pianeggiante anche se al suo interno è possibile distinguere due zone ad altimetrie differenti con dislivello che non supera i 3 metri di differenza.

La struttura alberghiera nel suo complesso risulta essere composta da 4 corpi edificati e denominati rispettivamente (A,B,C,D) oggetto di recente ristrutturazione, così come datato nelle varie concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Siracusa, e si presenta come un'unica struttura perfettamente integrata nel suo insieme e nell'ambiente circostante.



Ad esclusione del Corpo A che presente due livelli fuori terra collegati internamente da un corpo scala, i restanti corpi sono composti da un unico livello.

La struttura alberghiera è dunque articolata nel modo seguente:

CORPO A – piano terra

Al piano terra sono allocate le due sale hall, con reception, office, sala lettura-tv, bar, servizi igienici, tre sale ristorante con attigua sala d'attesa, cucina, dispensa, ripostiglio, servizio igienico per il personale, centro benessere (*spa*) e tre camere, ognuna delle quali dotate di servizio igienico.

La superficie lorda è pari a circa 810.60 mq.

CORPO A – piano primo

Al primo piano sono allocati il disimpegno con sala d'attesa, i corridoi distributivi che consentono l'accesso alle 19 camere, ognuna delle quali dotate di servizio igienico, un vano a disposizione del personale con servizio igienico, un vano tecnico, una terrazza comune e due verande scoperte a servizio delle sette camere prospicienti la corte interna.

La superficie lorda coperta è pari a circa 661.40 mq, mentre terrazza e verande misurano complessivamente circa 144.90 mq.

CORPO B

Nell'edificio ad un solo livello fuori terra denominato *Corpo B* sono allocate le tre camere, ognuna delle quali dotate di servizio igienico, destinati ai soggetti diversamente abili con tutti gli accorgimenti e nel pieno rispetto delle normative vigenti in materie di abbattimento delle barriere architettoniche, oltre ad un ampio vano tecnico e ad un office con servizio igienico a servizio dell'amministrazione.

La superficie lorda è pari a circa 179.80 mq.

CORPO C

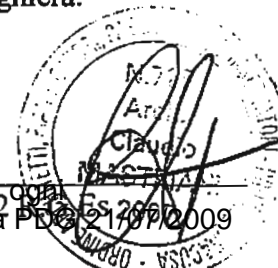
Nell'edificio ad un solo livello fuori terra denominato *Corpo C* sono allocati due locali deposito con spogliatoio e servizio igienico per il personale oltre che ai servizi igienici ad uso del giardino d'inverno e delle piscine esterne prefabbricate.

La superficie lorda è pari a circa 94.90 mq.

CORPO D

Nell'edificio ad un solo livello fuori terra denominato *Corpo C* sono allocati i locali tecnici necessari ad ospitare gli impianti destinati al funzionamento della struttura alberghiera.

La superficie lorda è pari a circa 72.00 mq.



### GIARDINO D'INVERNO

La struttura coperta prefabbricata in legno che ospita il giardino d'inverno occupa una superficie lorda pari a circa 246.40 mq.

### PISCINE PREFABBRICATE

La struttura alberghiera è dotata inoltre di due piscine prefabbricate della superficie rispettivamente di circa 118 mq. e 133 mq.



### RIEPILOGO SUPERFICI

Ambiente	Superficie (mq.)
<b>CORPO A – Piano terra</b>	<b>810.60</b>
<b>CORPO A – Piano Primo</b>	<b>806.30</b>
<b>CORPO B</b>	<b>179.80</b>
<b>CORPO C</b>	<b>94.90</b>
<b>CORPO D</b>	<b>72.00</b>
<b>Giardino d'inverno</b>	<b>246.40</b>
<b>Piscine prefabbricate</b>	<b>251.00</b>
<b>Area a verde</b>	<b>4336</b>
<b>Area a parcheggio</b>	<b>3628</b>
<b>Area pavimentata in pietra</b>	<b>1274</b>
<b>Area pavimentata per esterni</b>	<b>577.00</b>
<b>Corte</b>	<b>495.00</b>

## 2. DESCRIZIONE

La struttura alberghiera denominata " " che insite nell'area oggetto di perizia è una struttura a carattere turistico-ricettiva alla quale sono state attribuite le 4 stelle proprio per la qualità insita del manufatto edilizio e dei servizi che lo stesso offre. Localizzato in posizione strategica, immerso nel verde degli agrumeti tipici della zona e ben servito a livello infrastrutturale, costituisce una della varie strutture alberghiere presenti nella zona.

Nato a seguito di lavori di ristrutturazione di epoca recente effettuati su edifici rurali esistenti, la struttura risulta essere costituita da muratura portante in pietrame e coperture a falda realizzate con struttura portante in legno e manto in coppi di terracotta. La sola struttura su due livelli (Corpo A) presenta un solaio di interpiano in latero-cemento e scala di collegamento interna

in cemento armato. La costruzione dei fabbricati risale presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso, ma l'intervento consistente di ristrutturazione è databile (così come è possibile riscontrate dalla documentazione urbanistica reperita e dalle autorizzazioni ottenute per la realizzazione dell'intervento) agli anni 2003-2005.

I vari corpi di fabbrica, due dei quali (A e B) organizzati attorno ad una corte pavimentata in pietra, sono localizzati all'interno di uno stacco di terreno vasto circa 12.680 mq. interamente recintato e sono preceduti da un ampio parcheggio capace di ospitare fino ad 85 posti auto (di cui 5 per soggetti diversamente abili) e tre posti autobus; inoltre un'ampia zona a verde rifinita e curata con prato all'inglese e piante ornamentali (tra cui *cocus* ed alberi di *olivo*) ospita le attrezzature a carattere ludico per lo svago dei bambini. L'ingresso alla corte, che funge da spazio distributivo per l'accesso ai fabbricati di cui sopra, è costituito da un'ampia apertura con cancello in ferro battuto a delimitare lo spazio antistante la struttura principale (*corpo A*) e ad inquadrare, gerarchizzando, la funzione della struttura antistante la struttura prospiciente (*corpo B*).

Il corpo di fabbrica C, posizionato posteriormente rispetto al principale corpo A funge da locale a servizio dell'intera struttura ricettiva, ed insieme al *giardino d'inverno* e alle due *piscine prefabbricate* costituisce di fatto la zona relax esterna della struttura ricettiva. Pavimentazione del tipo per esterni e aree a verde, sempre con finitura a prato all'inglese, rendono l'intervento di inserimento nel contesto quanto più consona ed adeguato alla funzione cui è destinato.

Inoltre, un'ulteriore zona a quota altimetrica inferiore rispetto a quella in precedenza menzionata corredata da strutture modulari amovibili (*gazebo*), posizionate attorno una un elemento scenografico fontana e pavimentato in pietra funge da "zona eventi" a cielo aperto.

Infine il corpo di fabbrica D, costituisce esclusivamente un locale tecnico all'interno del quale trovano allocazione le riserve idriche e parte degli impianti tecnologici necessari al funzionamento della struttura ricettiva.

### CORPO A

Il fabbricato presenta finitura esterna in mattoni faccia vista e copertura ad doppia falda realizzata con struttura lignea e coppi in terracotta.

Si articola su due livelli: al *piano terra* si trovano gli ambienti hall, office, sala lettura-tv, bar, servizi igienici, sale ristorante ed attesa, cucina con annessi relativi servizi, centro benessere e tre camere dotate di servizi igienici; al *piano primo* si trovano una sala di attesa, un vano tecnico, un locale a servizio del personale con annesso servizio igienico e 19 delle 25 camere complessive, di cui è dotata la struttura alberghiera, ognuna delle quali con servizio igienico e distinte per tipologia.



e fascia di prezzo in *Classic, Standard e Junior suite*. È inoltre presente un terrazzo comune e due distinte ampie verande scoperte a servizio delle camere che affacciano sulla corte di ingresso.

Gli ambienti comuni si presentano ben rifiniti con pavimentazione in gres porcellanato di 1° scelta e finitura parietale policromatiche, a seconda degli ambienti, prevalentemente in lavorazioni a stucco e tamponato con alternanza di porzioni di muratura in pietrame a vista, emblema del vecchio sistema di realizzazione muraria del vecchio fabbricato rurale. Gli infissi presenti nei vari ambienti a destinazione comune, così come quelli presenti all'interno delle camere, risultano essere realizzati con telaio in legno a taglio termico e vetro camera *low-emission*.

Gli ambienti cucina, dispensa, servizi per il personale ed igienici a servizio dei fruitori della struttura alberghiera risultano avere rivestimento parietale in piastrelle di ceramica nel totale rispetto delle norme tecniche in materia.

Le tre camere presenti al piano terra, così come le diciannove presenti al piano superiore, sono ben rifinite con pavimentazione in gres e sanitari di buona qualità e fattura, oltre che essere arredate con mobilia di buona qualità e dotate di quadro elettrico di camera, impianto di climatizzazione autonomo, collegamento telefonico, tv, frigo-bar e cassaforte. Anche le camere presentano finitura parietale con lavorazione policromatica del tipo tamponato e porte interne in legno massiccio.

Terrazza comune e le verande scoperte a servizio delle camere prospicienti la corte comune d'ingresso presentano ringhiera divisoria e di delimitazione del tipologia in ferro con colonnine rompi-tratta in pietrame.

Infine il *centro benessere*, ricavato nella porzione di edificio a diretto contatto con la hall e la reception, risulta essere ben organizzato e strutturato secondo i canoni propri di tali tipologie per mezzo dell'utilizzo di moduli cabine prefabbricate e posizionate in loco, ove trovano allocazione i vari servizi resi dalla stessa *spa* con reception e sala d'attesa, spogliatoi e servizi igienici, sale massaggi, *thalatepee suite spa, thalaxoterm, thalatepee suite prestige, ofurò, thalatepee suite easy*, idromassaggio. Da quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo tutti gli impianti di gestione relativi al funzionamento del centro benessere risultano essere stati realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia.

### **CORPO B**

Il fabbricato presenta finitura esterna in mattoni faccia vista e copertura ad unica falda realizzata con struttura lignea e coppi in terracotta.



Si articola su di un unico livello e costituisce, insieme al corpo A, l'elemento di delimitazione della corte d'ingresso alla struttura alberghiera. Di poco sopraelevato rispetto al piano di calpestio della corte, una rampa di accesso nel rispetto della norma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ne consente la piena e comoda fruizione.

Vi si trovano le tre camere, con annesso servizio igienico-sanitario, adeguate all'accoglienza di soggetti diversamente abili con tutti gli accorgimenti necessari alla comoda e perfetta fruizione degli spazi nella loro totalità, oltre ad un ufficio amministrativo, servizio igienico ed un ampio vano tecnico destinato a magazzino e deposito a servizio della struttura.

Gli ambienti risultano essere pavimentati in gres porcellanato prima scelta e finitura parietale policromatica del tipo tamponato nelle camere e a semplice ducotone nei vani office e magazzino-deposito.

Le camere risultano essere arredate con mobilia di buona qualità e dotate di quadro elettrico di camera, impianto di climatizzazione autonomo, collegamento telefonico, tv, frigo-bar e cassaforte. Infissi e porte risultano essere realizzati in legno con telaio a taglio termico e vetro *low-emission*.

All'interno del vano tecnico è installato il quadro elettrico generale di comando delle varie utenze (Corpi A,B,C,D), illuminazione esterna, impianto di irrigazione, ecc...

### CORPO C

Il fabbricato presenta finitura esterna in mattoni faccia vista e copertura a falde inclinate realizzata con struttura lignea e coppi in terracotta.

Si articola su di un unico livello e la destinazione d'uso è prevalentemente quella di magazzino-deposito all'interno del quale si trovano un'ampia cella frigorifera ed attrezzatura a servizio della cucina allocata nelle immediate vicinanze ma nel corpo A. E' inoltre presente un blocco di servizi igienici (4 unità) a servizio del giardino d'inverno e della zona esterna relativa alle piscine. Gli ambienti si presentano perimetralmente rivestiti a parete con piastrelle di ceramica per l'intera altezza dei locali. L'impianto elettrico risulta essere realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canalette esterne a raggiungere le varie utenze dislocate all'interno del deposito.

### CORPO D

I locali, destinati ad accogliere i vani tecnici nei quali sono allocati parte degli impianti atti al funzionamento della struttura (riserve idriche, inverter relativi al sistema di riscaldamento acqua calda sanitaria per mezzo di pannelli solari, piccolo deposito), sono ricavati sfruttando, da un lato,



dislivello del terreno all'interno del lotto, e dall'altro, il muro di cinta sul versante nord costituendo gli appoggi per la struttura metallica di sostegno ai pannelli di termo-copertura che ne ricoprono lo spazio. Questi non risultano pavimentati ed il rivestimento parietale è del tipo ad intonaco grezzo per ambienti esterni. Sono chiusi per mezzo di cancello e rete metallica quale protezione antintrusione.

### **GIARDINO D'INVERNO**

La struttura, realizzata con pilastri e travi in legno lamellare di sezione adeguata alla funzione da svolgere e coperture a falde inclinate costituite da tavolato ligneo e guaina impermeabilizzante, si colloca esternamente in adiacenza ad una delle piscine prefabbricate, cingendone in parte il perimetro, e direttamente collegata ai corpi di fabbrica A e C. La struttura risulta essere giuntata con bullonatura in acciaio e perimetralmente chiusa per mezzo di tamponature in vetro camera e porte di accesso dotate di maniglione antipanico. È presente impianto elettrico esterno per l'illuminazione, oltre ad impianto di ventilazione a pale e boiler per in condizionamento dell'aria. La pavimentazione presente è quella per esterni con finitura antiscivolo realizzata precedentemente all'installazione del giardino d'inverno.

### **PISCINE**

La struttura alberghiera è inoltre dotata di n. 2 piscine prefabbricate delle dimensioni rispettivamente di 118 e 133 mq collocate in posizione strategicamente più riservata e a diretto contatto con il corpo di fabbrica principale ed il giardino d'inverno. Immerse nell'area a verde, costantemente curata, costituiscono elemento scenografico di prestigio per la zona relax esterna conferendo all'intero complesso qualità e servizi all'altezza di una struttura a 4 stelle.

Di forma geometrica pressoché rettangolare con ampliamenti a semicerchio lungo i lati, ed elemento fontana in una delle due, sono entrambe realizzate a raso con il terreno e cinte perimetralmente da pavimentazione rivestita in materiale antiscivolo e canali di raccolta idrica per il troppopieno. Il rivestimento interno è realizzato in materiale plastico e gli impianti di riciclo, filtraggio e riscaldamento dell'acqua con relative pompe sono allocati all'interno di un vano ipogeo ricavato in prossimità delle stesse.



Un'ampia zona a verde ben curata a prato all'inglese, la presenza di olivi secolari, piante ornamentali, cocus, palme e filari di alberi di pino contribuiscono ad integrare ottimamente l'inserimento della struttura nel contesto extraurbano; inoltre, una zona relax pavimentata in pietra con installazione di gazebi modulari dislocati attorno ad una vasca d'acqua ottagonale conferiscono carattere alla zona del lotto a quota altimetrica inferiore, che funge da ulteriore ambiente all'aperto per eventi ed attività di rappresentanza.

Infine un vasto parcheggio delle dimensioni di circa 3300 mq in stabilizzato composto di pietrisco, ghiaia e sabbia precede la struttura alberghiera fornendo lo spazio necessario alla sosta degli autoveicoli. Sono altresì presenti in questa zona del terreno un pozzo trivellato ed una cabina Enel debitamente recintata ed un viale rivestito con pavimentazione lapidea che porta alla corte di ingresso della struttura alberghiera.

Si rileva che l'intero stacco di terreno è delimitato su tutti i lati di confine da elemento recinzione ed adeguatamente illuminato con faretti montati su pali di altezza proporzionati alla funzione da assolvere.

### 3. DOTAZIONE IMPIANTISTICA

La struttura alberghiera è provvista di impianti elettrici, meccanici (condizionamento e trattamento dell'aria, riscaldamento ACS per mezzo di fonti rinnovabili) ed antincendio che risulterebbero conformi alle normative vigenti in materia.

Nello specifico la dotazione impiantistica della struttura è così composta:

#### Impianti elettrici

L'alimentazione dell'energia elettrica avviene attraverso la rete per mezzo della cabina Enel posta all'interno del lotto di terreno. Potenza erogata 200 KW; i corpi di fabbrica sono dotati di quadri elettrici di zona e di piano che proteggono e sezionano le varie linee in partenza per gli utilizzatori finali. La distribuzione avviene presumibilmente tramite linee in cavo allocate in canalette nel terreno fino a giungere all'interno dei singoli corpi di fabbrica. La componentistica presente nelle camere e negli ambienti comuni risulta essere in buona stato di conservazione. Un gruppo elettrogeno alternativo provvede a generare energia per l'alimentazione in caso di mancanza provvisoria di energia elettrica.

### Impianti meccanici

La climatizzazione della struttura avviene per mezzo di fan coil negli ambienti comuni (*sale ristorante, sale d'attesa, lettura-tv, giardino d'inverno, spa*) e di split nelle singole camere.

L'acqua calda sanitaria, prodotta attraverso fonti rinnovabili per mezzo dei 28 moduli a pannelli installati sulla copertura del corpo di fabbrica D, viene accumulata all'interno dei serbatoi idrici di raccolta collocati all'interno dello stesso corpo di fabbrica.

### Impianti approvvigionamento idrico e scarico fognario

Non essendo presenti allaccio idrico e fognario comunale, la struttura alberghiera è dotata di un pozzo trivellato regolarmente autorizzato dal quale attinge parte delle riserve idriche necessarie al corretto funzionamento dell'attività. A supporto di questa, un servizio esterno attraverso il rifornimento di bonze di acqua potabile, garantisce il ricambio idrico necessario al funzionamento delle piscine. È, inoltre, presente un sistema di irrigazione per le aree a verde.

Lo smaltimento delle acque nere avviene per mezzo di n. 2 fosse imhoff prefabbricate ed interrare a dispersione regolarmente autorizzate.

### Impianti antincendio

La struttura alberghiera è dotata di impianto fisso di estinzione a manichette idranti distribuite nei vari ambienti esterni e collegate direttamente alle riserve idriche private, oltre che di estintori distribuiti strategicamente in tutte le aree dei fabbricati. Non è dotata di sistema rilevamento dei fumi.

### DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato (proprietà per 1000/1000) a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

- **Complesso alberghiero:** Foglio 110, particella 502, cat. D/2, Rendita Euro 27.615,60.



**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO  
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Ispezione ipotecaria, all.to n. 5*) estratta in data 15.01.2013, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

**STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'applicazione dei due criteri di stima ritenuti più consoni alla determinazione del più probabile valore del bene: il primo è quello del "valore di mercato", mentre il secondo è quello del "valore di capitalizzazione"; altri metodi di stima quali il "valore di ricostruzione" o il "valore reddituale" non si ritengono perseguibili al fine della determinazione del valore di mercato della struttura alberghiera in oggetto in quanto, con riferimento al primo non sembra attuabile a seguito delle caratteristiche di unicità e storico-ambientali dell'immobile inserito nel contesto rurale in cui è insito, mentre per il secondo si necessita di informazioni strettamente connesse alla redditività degli ultimi anni dell'attività turistico-ricettiva, non in possesso del CTU.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, le elevazioni, la tipologia strutturale, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

**PROCEDIMENTO PER "VALORE DI MERCATO"**

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato della struttura alberghiera il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno avvalersi dei dati desunti da appropriati manuali di consulenza immobiliare e proutuari, oltre che dei dati relativi alle quotazioni immobiliari ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da operatori del settore immobiliare ed alberghiero.

Dall'analisi delle informazioni reperite si è rilevato che per strutture alberghiere prestigiose e dalle caratteristiche di unicità come quella presa in esame, il più probabile valore di mercato al mq è pari a:

**VALORI DI MERCATO**

Ambiente	Superficie (mq.)	€/mq	VALORE in €
CORPO A – Piano terra	810.60	2.500,00	2.026.500
CORPO A – Piano Primo	806.30	2.500,00	2.015.750
CORPO B	179.80	2.500,00	449.500
CORPO C	94.90	1.200,00	113.880
CORPO D	71.00	200,00	14.400
Giardino d'inverno	246.40	500,00	123.200
Piscine prefabbricate	251.00	300,00	75.300
Area a verde	4336.00	100,00	433.600
Area a parcheggio	3628.00	100,00	362.800
Area pavimentata in pietra	1274.00	200,00	254.800
Area pavimentata per esterni	577.00	200,00	115.400
Corte	495.00	200,00	99.000
<b>TOTALE VALORE</b>		€ 6.094.130,00	Arrotondato in cifra tonda € 6.100.000,00

Si precisa che le valutazioni al mq sopra riportate e calcolate per le singole voci comprendono tutti gli impianti tecnologici a servizio della struttura alberghiera.

**PROCEDIMENTO PER "VALORE DI CAPITALIZZAZIONE"**

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, ne consegue che il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio di capitalizzazione (I).

Nell  
di capitalizz  
rischio dell  
I va  
precisando  
necessaria a

Struttura a  
(Corpi A e J  
Vani tecnici  
(Corpi C-D)  
Attrezzatu  
(Giardino d  
piscine, zon  
Servizi var  
(Parcheggio  
zone a cielo

Con  
e dedurre q

CANONE

Pari a un ca

SPESE

Manutenzio

Manutenzio

Assicurazio

Quota sfritt

Amministr

Imposte, ta

Interessi al

Sommano

Nell'adozione di tale metodo assume, quindi, fondamentale importanza la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 5%.

I valori locativi medi da attribuirsi per tutti i mesi dell'anno sono riportati come segue, precisando che questi, misurati in mq, comprendono ogni accessorio/pertinenza/parte comune necessaria alla funzione dell'attività alberghiera:

	Superficie (MQ)	Valore (€/mq-mese)	Sommatoria (€)
<b>Struttura alberghiera</b> (Corpi A e B)	1.796,70	12,00	21.560,40
<b>Vani tecnici e servizi</b> (Corpi C-D)	166,90	7,00	1.168,30
<b>Attrezzature per svago</b> (Giardino d'inverno, corte, piscine, zona relax)	1.569,40	8,50	13.339,90
<b>Servizi vari</b> (Parcheggio, aree a verde, zone a cielo aperto)	9.238,00	1,50	13.857,00
	<b>Sommario:</b>		<b>€ 49.925,60</b>

Considerando la domanda e l'offerta, nonché il rischio d'investimento, è possibile ipotizzare e dedurre quanto segue:

Canone mensile anticipato € 49.925,60

#### CANONE ANNUO

Pari a un canone annuo posticipato di € 49.925,60 × (12 + 6,5 × 0,06) = € 618.578,18

#### SPESE

Manutenzione (escl. Idrico) e reintegrazione al 6%	€ 37.114,69
Manutenzione straordinaria (Imp. Idrico e piscine) 5%	€ 30.928,90
Assicurazione e Responsabilità civile	€ 20.000,00
Quota sfritto e insolubilità al 2%	€ 12.371,56
Amministrazione e varie al 3%	€ 18.557,34
Imposte, tasse al 2%	€ 12.371,56
Interessi al saggio del 6% anticipato di 6 mesi	€ 3.092,89

Sommario spese € 134.436,94



Beneficio fondiario (B.F.) = € 618.578,18 - € 134.436,94 = € 484.141,24

Vo = Bf/i = € 484.141,24 / 0.05 = € 9.682.824,80



**Metodo del “valore di capitalizzazione” arrotondato a € 9.683.000,00**



### **CONCLUSIONI VALUTATIVE**

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Procedimento per “*Valore di mercato*” € 6.100.000,00

B) Procedimento per “*Valore di Capitalizzazione*” € 9.683.000,00

- Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica

**ASTE GIUDIZIARIE.it** € 7.891.500,00

(Euro settemilionioctocentonovantunomilacinquecento\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue.

#### ***Agibilità***

In data 04/06/2013 il sottoscritto CTU ha avanzato istanza presso l'UTC del Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, Servizi Urbanistici per verifica esistenza ed estrazione copia del certificato di agibilità relativo alla struttura alberghiera in oggetto.



Veniva successivamente fornita al CTU "Autorizzazione di agibilità" Prot. n° 7261/05 con la quale si autorizzava .. .. l'agibilità dell'immobile in questione. (all.to n.6A)

ASTE GIUDIZIARIE.it

#### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

In data 11/06/2013 il sottoscritto CTU ha avanzato istanza presso l'UTC del Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, Servizio Pianificazione del Territorio per estrazione del certificato di destinazione urbanistica.

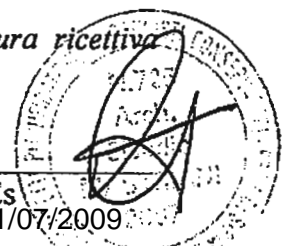
Veniva successivamente fornito al sottoscritto CTU in data 18/06/2013, "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 231/2013 nel quale viene riportata integralmente la normativa di PRG che definisce e regola l'area oggetto di interesse definendole "Parte in Zona E – Aree per l'attività agricola" e "Parte in Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela". (all.to n.6B)

#### **Concessioni ed autorizzazioni edilizie**

In data 11/06/2013 il sottoscritto CTU ha avanzato istanza presso l'UTC del Comune di Siracusa - Archivio del Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, per estrazione copia delle concessioni edilizie in testa a .. .. inerenti l'oggetto della perizia specificandone i dati relativi necessari al buon esito della ricerca.

A tutt'oggi, data di consegna e deposito della presente relazione di CTU presso la cancelleria di competenza del Tribunale di Siracusa, il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta in merito all'esito della ricerca da parte degli uffici di competenza; il CTU, essendo a conoscenza della problematica sussistente presso l'Archivio del Settore Pianificazione ed Edilizia Privata dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa, relativamente alla momentanea sospensione del servizio di gestione e trasporto pratiche (RIT) antecedenti al 2009 dal deposito centrale agli uffici comunali per la consultazione ed eventuale rilascio, allega istanza avanzata per la ricerca di tali titoli autorizzativi. Si precisa che, con riferimento a quanto riportato sul documento che attesta l'autorizzazione di agibilità del cespite oggetto di attenzione, vengono menzionati i titoli autorizzativi, che di seguito di riportano, relativi alla struttura turistico ricettiva:

- 1- *Progetto approvato in data 17.06.2003 con Concessione Edilizia n.137 e successive modifiche approvate in data 31.05.2005 con concessione Edilizia in Sanatoria n. 177, e in data 07.06.2005 con Autorizzazione Edilizia n.5185, relative alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati rurali con cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva alberghiera. (all.to n.6C)*



### APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite periziando, così come si evince dal Titolo di proprietà Repertorio n.19678, Raccolta n.9080 del 26.07.2001 rogato dal Dott. De Luca Annio Notaio in Siracusa (*all.to n.7*), risulta essere proprietà per l'intero c . con sede in

### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della ed adibito a struttura ricettiva alberghiera.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 18 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria ed estratto di mappa
5. Ispezione ipotecaria
6. Documentazione urbanistica (CDU, Agibilità, Concessioni edilizie)
7. Titolo di proprietà
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
9. Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa li, 11 LUG. 2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

