

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO - S.R.L. (N. 39/2022 R.G.F.)**

GIUDICE DELEGATO  
**DOTT. FEDERICO MAIDA**

CURATORE FALLIMENTARE  
**AVV. GIUSEPPE LIBRIZZI**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI  
ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO**

TECNICO STIMATORE  
**DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA**



SIRACUSA, 25 OTTOBRE 2024

## 1. PREMESSA

Con provvedimento del 06/03/2023 il Giudice Delegato al fallimento della S.R.L., iscritto al n. 39/2022 R.G.F. del Tribunale di Siracusa, autorizzava il Curatore, Avv. Giuseppe Librizzi, alla nomina del sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, al fine di stimare i seguenti beni acquisiti all'attivo del fallimento:

- 1) fabbricato destinato ad attività alberghiera e di ristorazione sito in Siracusa nella traversa Torre Landolina 11, nel catasto fabbricati al fg. 110 p.lla 502;
- 2) complesso industriale con terreno di pertinenza, sito in Siracusa nella traversa Cozzo Pantano, nel catasto fabbricati al fg. 110 p.lla 74 sub 1 e sub 2;
- 3) beni mobili del complesso alberghiero oggetto del verbale di inventario del 26/11/2022.

Eseguiti i sopralluoghi ed acquisiti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto espone adesso con cognizione di causa quanto segue.

## 2. IMMOBILE 1 – FABBRICATO DESTINATO AD ATTIVITÀ ALBERGHIERA

Si tratta del complesso alberghiero denominato "Il Podere", sito in C.da Cozzo Pantano, traversa Torre Landolina n.11 (coordinate GIS 37,015091 N – 15,135440 E), ricadente in zona agricola a sud-ovest di Siracusa (foto 1).

Gode di posizione favorevole sia per la tranquillità della zona, sia per la vicinanza al centro abitato dal quale dista circa 9 km, sia per essere facilmente raggiungibile anche tramite l'autostrada Siracusa-Gela, il cui svincolo è posto a circa 7 km.

Dotato di ampio terreno di pertinenza e piscine, è costituito dai seguenti corpi di fabbrica (foto 2):

- corpo principale A, a due livelli, destinato a struttura ricettiva;
- corpo secondario B, ad un livello, destinato a struttura ricettiva;
- corpo C, ad un livello, destinato a servizi e deposito, posto nell'angolo sud-ovest del lotto;
- corpo D, locale tecnico con annessa tettoia, posto in zona centrale del confine nord del lotto;
- corpo E, piccolo locale seminterrato destinato a deposito, realizzato in zona centrale del lotto;
- corpo F, struttura precaria in legno e vetri realizzata perimetralmente alla piscina sud;
- corpo G, tettoia metallica realizzata all'ingresso del lotto, in aderenza alla cabina elettrica.

### 2.1 Confini e dati catastali

Il lotto di terreno su cui ricade il complesso confina a nord con la particella 469 del foglio 110, a sud-est con le particelle 614 e 621 dello stesso foglio, a ovest con la particella 458 e ad est con la traversa Torre Landolina (all. 2).

Nel catasto fabbricati di Siracusa è censito al foglio 110, particella 502, categoria D/2, rendita € 27.615,60, in testa alla ditta S.R.L. per la quota di 1/1 (all. 3).

Nel catasto terreni il lotto è riportato al foglio 110, particella 502, ente urbano di Ha 1.26.64 (all. 4).

L'attuale stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale (all. 5) ove non

sono riportati i corpi E, F e G. Differisce inoltre per lievi modifiche della distribuzione interna del piano terra del corpo A e del corpo B.

Queste ultime modifiche potranno essere regolarizzate mediante aggiornamento delle planimetrie, con un costo stimato in complessivi € 1.500,00.

Dovendosi prevedere la rimozione dei corpi E, F e G per le ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica di cui si dirà in seguito, non si ritiene necessario regolarizzare la loro situazione.

## 2.2 Titoli di provenienza

Il complesso è pervenuto alla S.R.L. in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Anno De Luca, in Siracusa, il 26/07/2001 (all. 6), trascritto a Siracusa il 03/08/2001 ai nn. 12828/10284, da potere di

## 2.3 Descrizione analitica

Il complesso nasce dalla ristrutturazione, risalente all'anno 2001, di due caseggiati rurali di vecchia costruzione (anteriore al 1967), costituenti gli attuali corpi principali della struttura ricettiva (corpi A e B), a cui, successivamente, sono stati aggiunti gli ulteriori accessori.

Si riporta di seguito la descrizione dei singoli corpi.

### *Corpo A*

Fabbricato principale del complesso, articolato su due livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate in legno e soprastanti tegole (foto 9-10).

Il piano terra è costituito da due ampie sale hall, in una delle quali è collocata la reception (foto 11-12), una grande sala lettura, un piccolo ufficio, un vano bar (foto 14) con relativi servizi igienici, quattro sale ristorante (foto 15-16), cucina e relativi servizi per il personale (foto 27→32). Nella parte nord sono inoltre presenti tre camere con bagno, disimpegno e un ampio locale in passato adibito a sala conferenze, successivamente diviso con tramezzi in cartongesso ed adibito a centro benessere, oggi utilizzato come magazzino (foto 25-26).

Il piano primo, accessibile da una scala posta all'interno della sala lettura (foto 17-18), è costituito da uno spazio centrale in cui sono ubicati un piccolo vano a disposizione del personale, un locale tecnico e n. 3 camere. Nella zona nord, collegata allo spazio centrale da un disimpegno, sono presenti n. 6 camere (foto 20→24) tre delle quali sul lato est dotate di terrazzo a livello (foto 33). La zona sud, anch'essa collegata allo spazio centrale da un disimpegno, è costituita da n.10 camere di cui quattro, esposte ad est, dotate di terrazzo a livello di pertinenza esclusiva (foto 33). È presente inoltre un terrazzo, accessibile dal disimpegno lato sud, in cui sono posizionate le unità esterne dell'impianto di condizionamento (foto 34). Tutte le camere sono dotate di bagni esclusivi.

La superficie lorda è di circa 821 mq al piano terra, 670 mq al piano primo oltre a 31 mq relativi alla terrazza accessibile dal disimpegno comune e 63 mq relativi ai terrazzi di pertinenza esclusiva delle camere.

Le finiture, di buona qualità e di fattura risalente all'epoca della ristrutturazione (2001), sono costituite da pareti intonacate, tinteggiate con stucchi e pittura di tipo tamponato negli ambienti comuni e nelle camere, parzialmente rivestite in ceramica all'interno di bagni e cucine. I pavimenti sono in gres porcellanato, ad eccezione di cucina e servizi in cui sono in ceramica, le porte interne e gli infissi esterni sono in legno (foto 11→32).

Il corpo è dotato di impianti idrico, elettrico, fognario, climatizzazione, antincendio, allarme e videosorveglianza, tutti sottotraccia e funzionanti.

I prospetti esterni sono interamente rifiniti con rivestimento in pietra a faccia vista ad eccezione del piano primo che presenta pareti rifinite con tonachina (foto 9-10).

Lo stato manutentivo può ritenersi nel complesso buono.

#### *Corpo B*

Fabbricato a pianta rettangolare prospiciente il corpo A, assieme al quale delimita la corte interna di cui si dirà in seguito (foto 35).

Si sviluppa su un solo livello, ha struttura in muratura e copertura ad una falda inclinata in legno con soprastanti tegole. È costituito da tre camere con relativi servizi igienici attrezzati per disabili, un vano ufficio ed un locale tecnico, attualmente diviso in due ambienti mediante scaffalatura in legno ed in parte usato come deposito.

La superficie lorda complessiva è di 182 mq, l'altezza media interna è di 3,65 mt.

Presenta finiture interne ed esterne simili a quelle del corpo A, ad eccezione del locale ufficio e deposito in cui le pareti sono rifinite con tinteggiatura semplice (foto 36→40).

#### *Corpo C*

Fabbricato ad un livello fuori terra realizzato in aderenza al confine sud ovest del lotto, avente struttura portante in muratura e copertura a una falda inclinata in legno e soprastanti tegole (foto 41).

È caratterizzato da forma planimetrica irregolare ed è costituito da un gruppo di servizi igienici, da un piccolo locale di sgombero e da un ulteriore ampio vano in cui attualmente sono collocate attrezzature da cucina e celle frigo. Nell'angolo nord è presente un piccolo locale wc (foto 42→46).

La superficie lorda è di circa 95 mq, l'altezza media interna è di 3,90 mt.

Presenta finiture esterne analoghe a quelle dei corpi A e B e finiture interne costituite da pavimento e rivestimento di tutte le pareti in ceramica ed infissi esterni in legno.

Le condizioni di manutenzione possono ritenersi buone.

#### *Corpo D*

Fabbricato ad un livello fuori terra realizzato in aderenza al confine nord del lotto.

Presenta struttura portante costituita da muri di contenimento in c.a. e copertura con struttura metallica e soprastanti pannelli termoisolanti.

È costituito da un vano in cui sono posizionate le vasche costituenti la riserva idrica della struttura e da un ulteriore vano, da un lato delimitato da struttura in grigliato metallico, all'interno del quale sono poste

le pompe di pressurizzazione dell'impianto antincendio.

Il corpo si presenta privo di finiture ed ha una superficie lorda di circa 70 mq e un'altezza media di 2,90 mt. Al di sopra della copertura è presente una struttura metallica a sostegno di pannelli solari (foto 53→56).

#### **Corpo E**

Piccolo locale deposito seminterrato, realizzato in prossimità del corpo D.

Presenta struttura portante in muratura, su due lati costituita da muri di contenimento del terreno in calcestruzzo e copertura a falda inclinata con struttura in legno (foto 57-58).

Ha una superficie lorda di circa 12,00 mq ed altezza interna media di 2,40 mt e si presenta quasi del tutto privo di finiture.

Lo stato manutentivo può ritenersi discreto.

#### **Corpo F**

Fabbricato ad un livello fuori terra realizzato tra la piscina principale ed il corpo C, adibito a sala ricevimenti.

Presenta struttura precaria in legno, tamponamenti perimetrali in legno e vetri doppi, copertura a falde inclinate in legno, tavolato e soprastante guaina con scaglie di ardesia (foto 49-50).

Ha una superficie lorda di circa 254 mq, presenta finiture costituite da pavimento in gres ed è dotato di impianto elettrico fuori traccia ed impianto di climatizzazione (foto 51-52).

Lo stato manutentivo può ritenersi discreto.

#### **Corpo G**

Tettoia realizzata in prossimità dell'ingresso, in aderenza alla cabina elettrica, a protezione del gruppo elettrogeno (foto 59-60).

Presenta struttura portante metallica, copertura a falda inclinata realizzata con pannelli termoisolanti ed è perimetralmente protetta da pannelli in grigliato metallico.

Ha una superficie lorda di circa 17,50 mq ed altezza media di 2,40 mt.

#### **Area esterna**

Il lotto di terreno su cui insiste il complesso è esteso 12.664 mq e presenta geometria trapezoidale e giacitura in declivio verso nord-est.

È dotato di recinzione su tutti i lati costituita da muri in pietra e soprastanti pannelli metallici in acciaio zincato, con varchi, carrabile e pedonale, realizzati lungo il confine est del lotto, entrambi protetti da cancelli in ferro di cui, quello carrabile, dotato di dispositivo di apertura automatica (foto 3).

Il lotto è suddiviso in più zone, alcune delle quali a quote diverse tra di loro e raccordate attraverso rampe.

In particolare, in prossimità dell'ingresso ed in aderenza al confine sud, è presente un'ampia zona destinata a parcheggio, avente superficie di circa 2.000 mq e rifinita con pavimentazione in pietrisco stabilizzato (foto 4).

A nord della suddetta area si trova un'ampia zona sistemata a verde ed attrezzata con giochi ed altalene

per bambini, avente superficie di circa 3.500 mq e sottoposta rispetto al parcheggio dal quale risulta separato da un muro di contenimento con soprastante stucco in legno (foto 6).

Ad ovest delle suddette aree è presente un'ampia zona pavimentata con lastre di pietra, estesa circa 900 mq (foto 5-6), attraverso cui si accede alla corte delimitata dai corpi A e B, estesa circa 500 mq (foto 10), rifinita con pavimento in pietra e dotata di due varchi carrabili realizzati lungo i confini nord ed est (foto 35).

Ad est del corpo A è presente un'ulteriore zona, estesa circa 1.800 mq, pavimentata per circa 560 mq e per il resto sistemata a verde con prato, in cui sono ubicate due grandi piscine e su cui insiste anche il corpo F (foto 7-8).

Tra quest'ultimo ed il corpo C è presente un pergolato di circa 38 mq (foto 41), mentre lo spazio compreso tra il corpo di fabbrica F ed il confine sud del lotto, esteso circa 48 mq, è coperto con una struttura in legno e soprastante tavolato ed è attualmente destinato a zona deposito (foto 47).

Anche lo spazio tra il corpo di fabbrica F ed il corpo A, avente larghezza di 1,20 mt ed esteso circa 17,00 mq, risulta chiuso con struttura in legno e coperto con lastre di policarbonato (foto 48).

Nell'angolo nord-ovest del lotto si trova infine un'ultima zona, a quota inferiore rispetto a quella delle piscine, estesa circa 500 mq, in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata con pavimenti in cotto, in cui è posizionata una fontana ornamentale (foto 7).

La parte rimanente del lotto è destinata a verde e viabilità interna.

### **Impianti**

La zona in cui si trova il complesso non risulta servita da rete pubblica idrica e fognaria. Conseguentemente l'approvvigionamento di acqua potabile avviene mediante servizio privato di trasporto di acqua potabile che viene accumulata nei serbatoi posizionati nel corpo D, mentre l'acqua ad uso irriguo e di alimentazione delle vasche antincendio avviene tramite attingimento da pozzo trivellato autorizzato con licenza n. 20338 del 01/08/2008.

Lo smaltimento dei reflui avviene su suolo mediante fossa Imhoff e condotta disperdente posizionate nell'area a verde adiacente al parcheggio (all.11)

Il complesso è dotato di impianto di climatizzazione centralizzato, con generatori esterni posizionati nel terrazzo a livello di primo piano del corpo A ed unità interne costituite da fancoil.

Al momento del sopralluogo è stato constatato che parte dell'impianto a servizio delle camere del corpo A al piano primo è stato sostituito, in quanto non funzionante, con un impianto autonomo a pompe di calore monosplit.

Il complesso è infine dotato di rete idrica antincendio.

### **2.4 Situazione urbanistica**

I corpi di fabbrica A e B, di vecchia costruzione, sono stati integralmente ristrutturati e destinati a struttura ricettiva alberghiera in forza della concessione edilizia n.137 del 17/06/2003 (all.7).

Risulta inoltre rilasciata l'autorizzazione edilizia n.5185 del 7/06/2005 per variante in corso d'opera

relativa a piccole modifiche della distribuzione interna di alcuni vani dei corpi A e B, modifica della posizione delle aperture interne, adeguamento di quelle esterne, allocazione in zona non visibile delle unità esterne dell'impianto di climatizzazione e ventilazione, diversa sistemazione dell'area esterna di pertinenza, dell'area carrabile e dell'area destinata a verde (all. 8).

I corpi di fabbrica C e D e le due piscine esterne sono stati inizialmente realizzati in assenza di titolo autorizzativo e successivamente regolarizzati con concessione edilizia in sanatoria n.177/05-2 del 31/05/2005, rilasciata ai sensi della L. 326/03.

Risulta infine rilasciata l'autorizzazione di agibilità prot. n. 726/05 del 30/06/2005.

Il terreno su cui insiste il complesso ricade in zona E "Aree per l'Attività Agricola" del vigente PRG mentre i corpi A e B rientrano tra le "Masserie e gli edifici rurali di cui si dispone la tutela" (all. 17).

Il terreno ricade inoltre nel paesaggio locale PL09 "Bassa Valle Dell'Anapo" del vigente Piano Paesaggistico, non sottoposto a tutela.

Allo stato attuale la situazione urbanistica non può ritenersi regolare in quanto il corpo A e il corpo C presentano lievi modifiche della distribuzione interna rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

In particolare, risultano realizzati dei tramezzi all'interno dell'ex sala conferenze, posta al piano terra, lato nord del corpo A, ed una porta di comunicazione tra due vani del corpo C.

Risultano, inoltre, privi di titolo autorizzativo i corpi di fabbrica E, F e G e le ulteriori strutture realizzate nella zona ovest dell'area esterna, ovvero il pergolato di 38 mq presente tra il corpo F ed il corpo C e gli spazi coperti di 48 mq e 17,00 mq presenti rispettivamente tra il corpo F ed il confine sud del lotto e tra il corpo F ed il corpo A.

Le modifiche interne dei corpi A e C potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con un costo presunto di € 2.500,00 comprensivo di sanzioni e spese tecniche.

Non si ritengono invece regolarizzabili i corpi E, F e G e le ulteriori strutture realizzate tra i corpi F, C ed A prima descritte, in quanto non conformi alla normativa edilizia e urbanistica vigente.

Se ne prevede pertanto la rimozione con un costo stimato in circa € 10.000,00.

## 2.5 Stima

Trattandosi di un asset non ricorrente per il quale non è stato possibile acquisire adeguate e sufficienti informazioni per l'applicazione del metodo comparativo-sintetico, la stima è stata condotta attraverso il metodo definito per "costo di ricostruzione deprezzato" che consente la valutazione del bene considerando il costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre un'opera simile a quella di stima, dedotto il deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, più il valore dell'area d'insediamento.

Il costo di costruzione al nuovo è stimato in €/mq 2.000,00 mediante procedimento sintetico in considerazione della tipologia costruttiva.

La consistenza del complesso è riepilogata nella seguente tabella:

	superficie (mq)	coeff. corr.	sup. corretta
Piano terra corpo A	821	1,00	821
Piano primo corpo A	670	1,00	670
Terrazzi piano primo corpo A	94	0,25	23,50
Corpo B	182	0,90	163,80
Corpo C	95	0,50	47,50
Corpo D	70	0,30	21
			<b>mq 1.746,80</b>

Il costo di costruzione al nuovo è pertanto così determinato:

$$\text{mq } 1.746,80 \times \text{€/mq } 2.000,00 = \text{€ } 3.493.600,00$$

A tale valore dovranno essere aggiunti i costi relativi alla gestione manageriale (analisi preliminari, piano investimenti, spese tecniche, oneri, rilascio permessi ecc.) e l'utile del promotore dell'iniziativa.

Per la gestione manageriale si stima una quota percentuale del 15% del costo di costruzione al nuovo:

$$\text{€ } 3.493.600,00 \times 0,15 = \text{€ } 524.040,00$$

L'utile del promotore può valutarsi nella misura del 15% del totale:

$$\text{€ } (3.493.600,00 + 524.040,00) \times 0,15 = \text{€ } 602.646,00$$

Il costo di riproduzione è quindi così determinato:

$$\text{€ } (3.493.600,00 + 524.040,00 + \text{€ } 602.646,00) = \text{€ } 4.620.286,00$$

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli esperti Contabili (UEC)

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

dove "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore al nuovo, "n" l'età in anni e "t" la vita utile.

Considerato che le varie componenti dell'edificio non sono tutte coeve, il deprezzamento viene calcolato con riferimento alle tre categorie di opere che possono individuarsi per il caso in esame, tenuto della diversa vita utile presunta di ciascuna di esse, e precisamente:

Categoria opere	Incidenza	Vetustà media (anni)	Vita utile (anni)	D (%)	D parziale (%)
Strutture	30%	24	80	14,99714	4,499143
Finiture	50%	24	40	42,85429	21,42714
Impianti	20%	15	20	61,60429	12,32086

Deprezzamento totale: 38,24714

Il costo di riproduzione deprezzato è in definitiva il seguente:

$$\text{€ } 4.620.286,00 \times (1 - 38,24714/100) = \text{€ } 2.853.158,61$$

Il valore del terreno, calcolato individuando un parametro unitario di €/mq 10,00 in considerazione della

destinazione agricola, è così determinato:

$$\text{mq } 12.664,00 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 126.640,00$$

Detto importo deve però intendersi riferito alla sola superficie di insediamento priva delle opere di sistemazione che interessano un'area di circa 11.496,00 mq. Stimata quindi l'incidenza del costo al nuovo di tali opere in €/mq 70,00 tenuto anche conto della incidenza delle piscine e ritenuto ancora applicabile un coefficiente di deprezzamento medio pari al 38,25 %, il loro valore attuale resta così determinato:

$$\text{mq } 11.496,00 \times \text{€/mq } 70,00 \times (1 - 38,24714/100) = \text{€ } 496.937,59$$

Il valore complessivo per costo di riproduzione deprezzato è in definitiva il seguente:

$$\text{€ } (2.853.158,61 + 126.640,00 + 496.937,59) = \text{€ } 3.476.736,21$$

Il criterio sopra applicato ha consentito la determinazione del potenziale valore del complesso alberghiero che può tuttavia differire dal valore di pronto realizzo, ovvero dal valore di messa all'asta, che prevede la vendita in un arco di tempo ristretto e la conseguente necessità di rendere il bene appetibile ad un più ampio numero di imprenditori.

Per tale motivo, tenendo anche conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di apportare al valore in precedenza individuato una riduzione del 10% pari a € 347.673,62.

Andranno inoltre detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, calcolati in precedenza in € 14.000,00.

Il valore finale del complesso alberghiero resta quindi così determinato:

$$\text{€ } (3.476.736,21 - 347.673,62 - 14.000,00) = \text{€ } \mathbf{3.115.000,00}$$