
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2014 R.F.
. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI

LIQUIDATORE
AVV. MARCO SPADARO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DOTT. ARCH. ALESSANDRA TITO

SIRACUSA, 19 GENNAIO 2024

INDICE

PREMESSA		pag. 4
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI		pag. 4
LOTTO 1_ complesso alberghiero sito in Siracusa via Filisto n. 80		
IDENTIFICAZIONE DEL BENE		pag. 6
Individuazione e verifica catastale	pag. 7	
Situazione urbanistica e verifica edilizia	pag. 9	
Stato di possesso e situazione ipotecaria	pag. 11	
Descrizione analitica	pag. 12	
STIMA DEL BENE		pag. 15
Stima della parte destinata ad attività alberghiera	pag. 15	
Stima della parte oggetto di lavori di trasformazione	pag. 19	
Sintesi valutativa del valore di mercato	pag. 24	
Stima del valore di locazione	pag. 24	
LOTTO 2_ terreno sito in Canicattini Bagni (SR)		
IDENTIFICAZIONE DEL BENE		pag. 25
Descrizione	pag. 25	
Dati catastali	pag. 26	
Situazione urbanistica	pag. 26	
Stato di possesso e situazione ipotecaria	pag. 27	
STIMA DEL BENE		pag. 28
CONCLUSIONI		pag. 29

ALLEGATI

Tra i numerosi documenti acquisiti e prodotti sono stati scelti solo quelli ritenuti significativi:

- 1) Verbale assemblea straordinaria del 12/07/2016_liquidazione della società
- 2) Voltura catastale del 28/11/2023
- 3) Visura catastale per soggetto aggiornata al 28/11/2023
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) LOTTO_1 Verbali di sopralluogo
- 6) LOTTO_1 Visure catastali storiche per immobile
- 7) LOTTO_1 Planimetria catastale part. 82
- 8) LOTTO_1 Estratto di mappa catastale
- 9) LOTTO_1 Tipo mappale prot. 111153 e DOCFA n. 174413 del 29/08/2002
- 10) LOTTO_1 Frazionamento catastale_pratica SR0070840 del 11/04/2008
- 11) LOTTO_1 Variazione catastale_pratica SR0066196 del 26/08/2016
- 12) LOTTO_1 Istanze per aggiornamento catastale
- 13) LOTTO_1 Elaborato grafico aggiornato
- 14) LOTTO_1 Concessione 123 del 31/05/2013
- 15) LOTTO_1 Nota di risposta del Genio Civile del 20/04/2023
- 16) LOTTO_1 Certificato di abitabilità del 1964
- 17) LOTTO_1 Segnalazione Certificata di Agibilità del 30/06/2021
- 18) LOTTO_1 SCIA presentata al SUAP l'11/05/2023
- 19) LOTTO_1 Contratto di locazione del 28/04/2023
- 20) LOTTO_1 Documentazione fotografica
- 21) LOTTO_2 Verbale di sopralluogo
- 22) LOTTO_2 Visura catastale storica
- 23) LOTTO_2 Estratto di mappa catastale
- 24) LOTTO_2 Certificato di destinazione urbanistica
- 25) LOTTO_2 Documentazione fotografica

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Alessandra Tito, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n° 982 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, riceveva l'incarico dal curatore avv. Ettore Rizza, con autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta Rusconi, in data 20/02/2023 per la stima dei beni immobili all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 3/2023 relativa alla **r.l. in liquidazione con sede in Siracusa via Filisto 80 c/o Park Hotel C.F. e P.IVA 00120480892**. A seguito della revoca della suddetta Liquidazione Giudiziale disposta dalla Corte di Appello di Catania venivano sospese tutte le attività e si riapriva la procedura di Concordato Preventivo n. 16/2014. Con autorizzazione del 17/08/2023 del Giudice Delegato Dott.ssa Nicoletta Rusconi, la scrivente riceveva dal liquidatore avv. Marco Spadaro l'incarico a proseguire. In data 18/12/2023 la scrivente veniva inoltre incaricata di stimare il valore locativo della struttura alberghiera.

Acquisiti tutti gli elementi necessari alla stima dei beni, si ritiene di potere stilare con cognizione la presente relazione tecnica.

Ai fini della vendita sono stati individuati 2 lotti:

- **LOTTO 1_complesso alberghiero Park Hotel sito in Siracusa, via Filisto n. 80,**
- **LOTTO 2_terreno sito in Canicattini Bagni (SR).**

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione in atti, la scrivente nella qualità di Esperto Stimatore procedeva con indagini presso gli uffici ed enti del territorio al fine di pervenire all'esatta individuazione dei beni oggetto di perizia, di accertare la regolarità urbanistico-edilizia e catastale degli stessi, di verificare la presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli e lo stato di possesso degli immobili.

Si elencano di seguito le attività effettuate:

- Il 17/03/2023 inoltrata istanza di accesso agli atti al Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa per la ricerca dei titoli edilizi del compendio alberghiero, il 18/04/2023 consegna in presenza dei documenti trovati solo parzialmente; il 24/10/2023 sollecito in presenza dei documenti mancanti. Il 28/11/2023 accesso in presenza per ricerca Segnalazione Certificata Agibilità, consegna avvenuta telematicamente.

- Il 23/03/2023, il 03/05/2023, il 18/05/2023 ricerca telematica e il 27/04/2023 in presenza presso l'Agenzie delle Entrate_Ufficio del Territorio per ottenere le visure storiche dei beni nonché l'estratto di mappa e le visure delle particelle limitrofe.
- Il 23/03/2023 inoltrata delega per accesso alle planimetrie catastali tramite piattaforma digitale, riscontrata l'impossibilità di estrazione, il 30/03/2023 inviata PEC all'Agenzie delle Entrate_Ufficio del Territorio per l'acquisizione della planimetria e l'inserimento del Cod. Fiscale dell'intestatario mancante nella part. 82.
- Il 05/05/2023 inoltrata PEC all'Agenzie delle Entrate_Ufficio del Territorio per ricerca e copia dei documenti catastali relativi alla part. 2733, effettuato ritiro in presenza il 29/05/2023.
- Il 05/06/2023 inoltrata richiesta a mezzo PEC per Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno sito in Canicattini Bagni (SR), ritirato presso l'ufficio tecnico del Comune di Canicattini Bagni in data 15/06/2023.
- Il 20/06/2023 inoltrata nota all'Agenzie delle Entrate_Ufficio del Territorio per richiedere l'aggiornamento dell'anagrafica ed unificare tutte le particelle sotto un'unica intestazione, inviato sollecito a mezzo PEC il 17/10/2023; inoltrata relativa istanza di Voltura in data 17/11/2023.
- Il 24/10/2023 accesso presso il SUAP di Siracusa, quindi inoltrata istanza per accesso atti relativi alla Segnalazione certificata di inizio attività presentata per il periodo di locazione della struttura alberghiera, atti chiesti più volte ai proprietari dell'immobile e mai ricevuti. Il 23/11/2023 accesso in presenza per visione dei documenti presentati e ottenuta copia a mezzo PEC.
- Il 09/11/2023 presso lo studio nel Notaio Bellucci in Siracusa, per ritiro copia del verbale di liquidazione della Società, previa richiesta a mezzo mail.
- Il 23/11/2023 istanza all'Agenzie delle Entrate_Ufficio del Territorio per regolarizzazione part. 2733.

Contestualmente il Perito procedeva con i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura. Il primo accesso in data 08/03/2023, assieme al curatore avv. Ettore Rizza, per prendere visione del complesso alberghiero Park Hotel sito in Siracusa via Filisto 80. Accompagnati dal geom.

legale rappresentante della : liquidazione, si ispezionavano gli ambienti principali e si constatava lo stato dei luoghi. Considerata la dimensione dell'immobile e la particolare destinazione d'uso, la scrivente chiedeva l'autorizzazione, concessa dal G.D. dott.ssa Nicoletta Rusconi, ad avvalersi di collaboratori. Sono stati necessari numerosi sopralluoghi per effettuare la ricognizione dell'intero compendio, il rilievo fotografico dei vari ambienti ed il rilievo metrico delle quote salienti, sempre assistita dalla collega arch. Giovanna Mangano e alla presenza del geom. Si rimanda al verbale di sopralluogo per la specifica delle attività effettuate e delle date di accesso (*Allegato_5*).

Dopo la sospensione delle attività e la ripresa con la conferma dell'incarico anche per la procedura di concordato preventivo, la sottoscritta effettuava ulteriore accesso in data 27/09/2023 presso il Park Hotel assieme al liquidatore avv. Marco Spadaro, e il proprio collaboratore arch. Pierpaolo Amenta, esperto in normativa prevenzione incendi. In data 17/11/2023 si recava presso il terreno in Canicattini Bagni (SR) per prendere visione dei luoghi ed effettuare il rilievo fotografico.

LOTTO 1 complesso alberghiero sito in Siracusa, via Filisto n. 80

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di un compendio immobiliare alberghiero, denominato “Park Hotel” e classificato 3 stelle, interamente recintato con doppio ingresso pedonale e doppio ingresso carrabile su via Filisto in Siracusa. Esso è composto da un imponente fabbricato molto articolato e da una vasta area circostante destinata per lo più a strade e parcheggi, alcune zone sono attrezzata a verde e parte è occupata dalla piscina e del relativo solarium. Confina a sud ovest con la via Filisto e sugli altri lati con diverse proprietà private a destinazione residenziale. Coordinate GPS 37.085786, 15.291410.



FOTO AEREA_ INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E DEI CORPI DI FABBRICA DELL'IMMOBILE

Nella foto si distinguono i tre corpi di fabbrica che per semplificarne l'individuazione la scrivente ha così definito: ad ovest il corpo “A” attualmente interessato dai lavori per il cambio di destinazione d'uso, il corpo centrale “B” facente parte del nucleo originario e il corpo “C” di più recente costruzione che, superando in elevazione la strada interna, si innesta sull'area della piscina.

Si riportano in sintesi i dati relativi alla consistenza del compendio immobiliare:

Superficie totale area	mq	8.448	Superficie coperta	mq	2.615
Piscina	mq	128	Volume lordo fabbricato	mc	29.670
Superficie comm.le albergo	mq	5.770	Superficie comm.le residenz.	mq	2.640

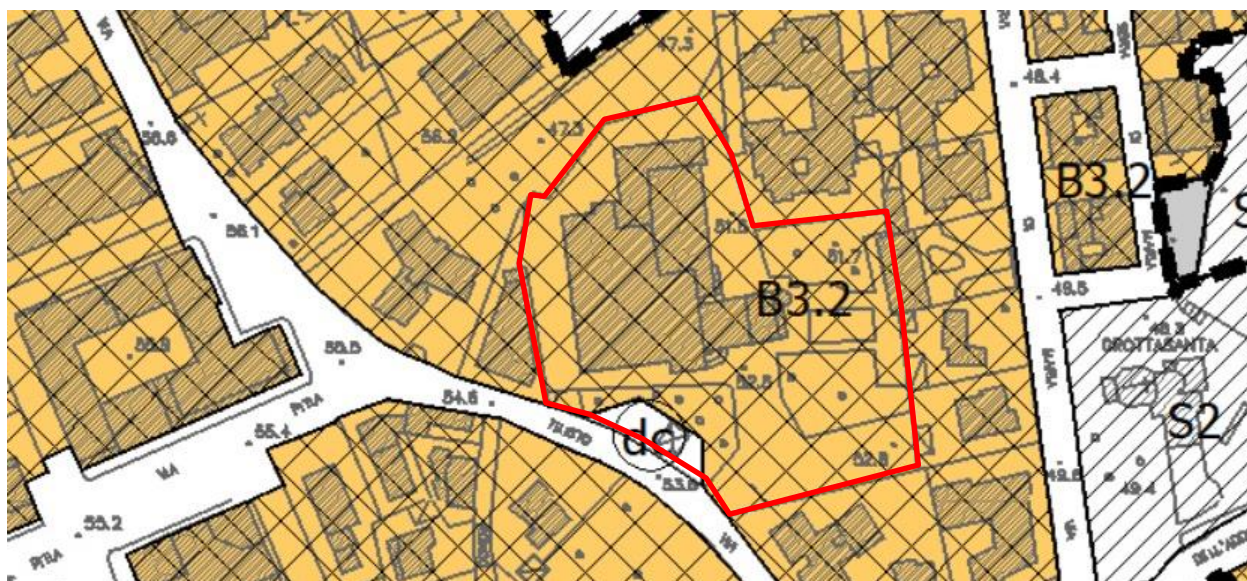
La **Particella 82**, censita al Catasto Fabbricati con Categoria D/2 Alberghi e pensioni e presente al Catasto Terreni come Ente Urbano, è il risultato della soppressione delle Particelle 83, 84, 85 e 89; l'aggiornamento avvenuto in data 29/08/2002 tramite il Tipo Mappale Prot. n. 111153 e il DOCFA n. 174413 (*Allegato_9*) riportava una superficie totale di mq. 8.305. Essa è stata oggetto successivamente di un frazionamento, Pratica n. SR0070840 in atti dal 11/04/2008 (*Allegato_10*), che ha creato la **Particella 2733** di mq. 1775, comprendente la zona della piscina. La motivazione di tale operazione si legge nella relazione tecnica allegata alla pratica presentata, che si riporta testualmente: *“Oggetto del presente rilievo è il frazionamento di un'area da cedere ad un lotto edificato adiacente”*. Nessun atto legale è stato reperito in merito, tuttavia dai sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare che il fabbricato dell'attigua Particella 2933 censita al Foglio 32, intestato a terzi, è stato costruito parzialmente oltre il confine, invadendo il terreno della Particella 2733. Infine la Particella in questione, con una variazione d'ufficio in data 26/08/2016 Pratica n. SR0066196 (*Allegato_11*), è passata da Ente Urbano ad Area (intesa come *accessorio comune ad ente rurale ed urbano*). Poiché priva di ditta intestataria, ai fini della vendita, previa verifica della proprietà del bene, sarà necessario effettuare la fusione della part. 2733 con la part. 82 per la regolarizzazione del catasto terreni. Per quanto riguarda la **Particella 1586**, proveniente dalla Particella 85 soppressa, trattasi di terreno sul quale insiste una cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati, Foglio 33, **Particella 2582**, Categoria D/1 Opifici. Sulla predetta particella è stato costituito dal 2003 un diritto di proprietà superficaria per 1/1 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. (C.F. 05779711000).

Per ottenere le planimetrie catastali dell'albergo è stato necessario inoltrare una richiesta a mezzo PEC agli uffici preposti poiché l'estrazione digitale attraverso la piattaforma dedicata non era andata a buon fine probabilmente per un disallineamento causato dall'assenza della P.IVA/C.F. dell'intestatario nella Particella 82; la scrivente ha richiesto contestualmente l'inserimento del dato mancante con istanza del 05/04/2023. Inoltre, accertasi della presenza di più anagrafiche con intestazioni differenti a fronte della stessa P.IVA ne ha richiesto l'aggiornamento e ha provveduto alla Voltura (*Allegato_2*) per riunire tutte le particelle sotto un'unica anagrafica con l'intestazione corretta come da visura aggiornata (*Allegato_3*). La planimetria ottenuta (*Allegato_7*), riguardante la Particella 82 nella quale è censito il fabbricato, è l'ultima in atti ed è stata presentata il 06/12/2002. Essa non è conforme allo stato di fatto in quanto antecedente al frazionamento catastale del 2008 e alla Concessione del 2013 i cui lavori sono sospesi da tempo. Inoltre dai sopralluoghi effettuati si evincono numerose difformità anche nella restante parte non oggetto di lavori adibita ad albergo sintetizzate nell'elaborato prodotto dal sottoscritto Estimatore e allegato alla presente relazione (*Allegato_13*).

Senza la definizione dei lavori sospesi e la regolarizzazione urbanistica dell'immobile non è possibile procedere alla regolarizzazione del catasto fabbricati.

Situazione urbanistica e verifica edilizia

Il compendio ricade in Zona B3.2_ *Tessuto edificato denso* nel PRG (2007) vigente del Comune di Siracusa, come riportato nelle relative Norme tecniche di attuazione “... tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti.”



ESTRATTO PRG

L'albergo, sorto nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso come recita l'Autorizzazione di abitabilità rivenuta negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Siracusa “...in conformità al progetto approvato il 30/04/1962, modificato il 17/01/1964; ...” intestata alla precedente proprietaria, la sig.ra Dell'Agli Maria in Romano, fu acquistato nel 1974 dalla _____ è stato oggetto di molteplici e successive modifiche ed ampliamenti, dallo studio delle pratiche si è potuto ricostruire l'evoluzione urbanistica della quale si riporta una sintesi:

- Concessione n. 948 del 20/06/1987 per ampliamento con aggiunta di un corpo di fabbrica ad ovest.
- Concessione n. 1248 del 15/05/1989 modifiche in corso d'opera della Concessione n. 948 per variazione della sagoma e realizzazione di un numero differente di camere.
- Autorizzazione n. 1390 del 05/05/1997 per modifiche realizzate in corso d'opera nelle concessioni edilizie precedenti n. 948/87 e n. 1248/89 e per la realizzazione di una piscina di pertinenza.
- Concessione n. 64 del 28/07/1997 per ampliamento con aggiunta di un corpo di fabbrica ad est.
- Concessione n. 59 del 07/06/1999 variante in corso d'opera della Concessione n.64/97 per modifiche e ampliamento della struttura alberghiera. Il progetto prevedeva anche l'inserimento della scala di emergenza nel corpo B, mai realizzata.

- Concessione n. 34 del 27/02/2003 per rinnovo della Concessione n. 59 (non trovata copia presso l'archivio).
- Concessione n.123 del 31/05/2013 per frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso mediante realizzazione di mini appartamenti previa sanatoria per gli abusi commessi nella porzione interessata dall'intervento (corpo A). La pratica (*Allegato_14*), al momento non reperibile presso l'archivio dell'ufficio tecnico, è stata visionata parzialmente su copia cartacea messa a disposizione dal geom. e parte rinvenuta in altri archivi.

Con riferimento a quest'ultima Concessione rilasciata il 31/05/2013, dai documenti visionati si evince che la comunicazione di inizio lavori è del 22/05/2014 e che il 03/03/2016 è stata inoltrata una nota per prorogare di due anni l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. n. 14 del 27/06/2014. I lavori non sono stati ultimati e la porzione di immobile oggetto di cambio di destinazione d'uso si presenta con i tramezzi interni quasi completamente demoliti in tutti i piani e qualche ricostruzione con parziale interessamento dei prospetti. Dal punto di vista amministrativo si evidenzia che per la suddetta concessione non è stato pagato il contributo sul costo di costruzione determinato in € 82.069,40 e che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa si è potuto accertare che non è stato presentato il progetto per l'ottenimento del nulla osta prima dell'inizio dei lavori (*Allegato_15*). Le tavole grafiche fornite dal geom. sostanzialmente sovrapponibili alle planimetrie catastali, riportano nella porzione adibita ad albergo le medesime difformità rispetto allo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi effettuati, il sottoscritto perito ha individuato e riportato sinteticamente le differenze salienti nell'elaborato grafico allegato alla presente (*Allegato_13*).

Si precisa che è possibile aggiornare la Concessione n. 123/2013 per il proseguimento dei lavori inoltrando l'istanza per una nuova Concessione Edilizia e contestualmente sanare le irregolarità riscontrate.

Per quanto concerne l'agibilità dell'immobile, oltre il Certificato di Abitabilità del 1964 (*Allegato_16*), è stata rinvenuta solo una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale presentata in data 30/06/2021 riguardante alcuni ambienti dell'hotel ubicati al piano rialzato e le camere del corpo C (*Allegato_17*)

Con riferimento al D.Lgs. n. 192/2005 relativo alla prestazione energetica degli edifici si segnala che l'immobile non è provvisto di A.P.E.

Dall'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, si è rilevato che la SCIA presentata l'11/05/2023 (*Allegato_18*) per l'utilizzo parziale della struttura alberghiera è stata annullata *per carenza documentale*, nello specifico non era stata allegata la SCIA antincendio.

Infine la struttura ricettiva non è conforme all'art. 5.3 del DM 14/06/1989 n. 236 relativo alle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Stato di possesso e situazione ipotecaria

L'immobile è di proprietà della _____ n liquidazione con sede in Siracusa via Filisto 80 c/o Park Hotel, C.F. e P.IVA 00120480892. La società ha deliberato lo scioglimento e la messa in liquidazione con assemblea straordinaria del 12/07/2016 alla presenza del Notaio Angelo Bellucci (*Allegato_1*).

Il bene è pervenuto alla società per atto di compravendita del 19/12/1974 ai rogiti del notaio Di Trapani con Repertorio n. 14358, Registrazione volume 204 n. 29 del 03/01/1975 (*All_4 pag. 113_Nota di Trascrizione*).

La struttura alberghiera è stata locata al Gruppo Meridionale Vacanze S.r.l. con sede in Siracusa, via Filisto 80, C.F e P.IVA 01260540891, in virtù di un regolare contratto di locazione stipulato il 28/04/2023 (*Allegato_19*), della durata di sei mesi dal 01/05/2023 fino al 31/10/2023, non soggetto a proroga.

Attualmente non è esercitata alcuna attività alberghiera all'interno dell'immobile, gli uffici al piano rialzato sono occupati da società dello stesso gruppo imprenditoriale, alcune con sede legale al medesimo indirizzo. Si segnala che una porzione del terreno della part. 2733, recintata e munita di cancello pedonale, consente l'accesso alla proprietà attigua di terzi, il cui fabbricato è stato costruito parzialmente oltre il confine.

Dall'ispezione ipotecaria (*Allegato_4*) del 19/02/2023 e del 25/04/2023, aggiornata il 18/06/2023, si riscontrano numerose formalità a carico della società, si riportano di seguito solo le trascrizioni considerate rilevanti ai fini della perizia del lotto in oggetto. Si sottolinea che fino alla data dell'ultimo aggiornamento non sono state trovate formalità successive al 31/05/2013.

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/06/1984 Registro Particolare 594 Registro Generale 8667
Pubblico Ufficiale DI TRAPANI SARO Atto registrato il 28/06/1984 n. 398
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Ipoteca 2.700.000.000 lire - Capitale 900.000.000 lire
a favore di BANCO DI SICILIA SEZIONE CREDITO FONDIARIO (*All_4 pag. 21*)
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1478 del 12/11/1991 (RESTRIZIONE DI BENI) (*All_4 pag. 33*)
 - Iscrizione n. 2868 del 31/05/2004 (IPOTECA IN RINNOVAZIONE) (*All_4 pag. 35*)
Ipoteca € 1.394.433,63 - Capitale € 464.811,21
L'ipoteca è trascritta sui seguenti immobili:
 - Fabbricati: Via Filisto 80 D2-Alberghi e Pensioni
 - Terreni: Foglio 32 Part. 81
 - Terreni: Foglio 33 Part. 82, 83, 85, 89, 1586, 84.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2001 Registro Particolare 13628 Registro Generale 17147
Pubblico Ufficiale PUBBLICO UFFICIALE Repertorio 1782 del 12/09/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di BANCO DI SICILIA SPA (*All_4 pag. 3*)

L'ipoteca è trascritta sulle seguenti particelle:

- Fabbricati: Foglio 33 Part. 82
- Terreni: Foglio 33 Part. 1586

“Con gli immobili vengono pignorati tutti gli accessori, inerenze e pertinenze e quant'altro debba ritenersi immobile per destinazione.”

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2012 – Registro Particolare 575 Registro Generale 6065
Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 208 del 28/03/2012
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73 *(All_4 pag. 97)*
Ipoteca € 4.292.724,54 - Capitale € 2.146.362,27

L'ipoteca è trascritta sulla seguente particella:

- Fabbricati: Foglio 33 Part.82

Descrizione analitica

Il complesso alberghiero, denominato “Park Hotel” e classificato 3 stelle, è ubicato nel quartiere residenziale di Akradina a nord-est della città sorto in maniera caotica negli anni '60 del secolo scorso. Il sito è tranquillo e facilmente raggiungibile, la via Filisto sulla quale si affaccia è una strada mediamente trafficata e non rappresenta una delle arterie principali della zona. Il contesto è caratterizzato da edifici ad uso abitativo e dalla presenza di numerose attività commerciali.

Non è una zona a vocazione turistica in quanto lontana dal centro storico e in posizione defilata rispetto ai principali monumenti e attrazioni culturali.

L'area, interamente recintata, si apre su via Filisto con un doppio ingresso pedonale e un doppio ingresso carrabile. Essa è occupata centralmente dall'imponente fabbricato, un'altra consistente parte appositamente delimitata è riservata alla piscina, al relativo solarium e al verde attrezzato, il resto è destinato per lo più a parcheggio, molto ampio da poter contenere numerosi pullman turistici, poi a strade e a percorsi pedonali. Si segnala sul confine ovest la presenza di una cabina elettrica che insiste sul terreno della particella 1586.

Per quanto concerne la piscina (dimensioni m. 8 x 16) si fa presente, che pur riattivata durante la recente locazione dell'immobile, necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Si rileva inoltre che il fabbricato confinante ad est del lotto in perizia è stato costruito parzialmente oltre il limite della proprietà, in posizione ravvicinata alla piscina, e che beneficia di una porzione di terreno delimitata da un'ulteriore recinzione provvista di cancello che ne consente il passaggio pedonale all'interno della struttura alberghiera (*Allegato_20 foto aerea e foto n. 8*).

L'albergo è una grande ed articolata costruzione, il primo nucleo fu edificato alla metà degli anni '60 del secolo scorso e successivamente è stato oggetto di numerosi ampliamenti. La struttura è del tipo intelaiato in cemento armato e solai latero-cementizi, le coperture sono tutte piane e calpestabili. Oggi

si presenta con un piano seminterrato che accoglie i locali tecnici per gli impianti, i magazzini e i depositi che si aprono attorno ad un cortile interno con accesso carrabile; un piano rialzato destinato alla hall, agli uffici, al bar, alla sala ristorante e colazione, alle cucine e a tutti i locali di servizio. La hall è molto ampia e ben tenuta, con pavimento in marmo e rivestimenti in carta da parati, rispecchia però canoni superati. L'area bar e la sala colazione sono molto luminose con ampie aperture esposte ad est, hanno pavimenti anch'essi in marmo; si segnalano importanti infiltrazioni nei soffitti provenienti dalla soprastante copertura piana. Gli ambienti dedicati alle cucine, in disuso da alcuni anni, non sono agibili, si rileva tra l'altro la mancanza di servizi e spogliatoi dedicati al personale. Per quanto riguarda i servizi igienici presenti al piano rialzato, perfettamente funzionanti, non sono ben distribuiti in quanto dislocati in unico blocco presso l'ala oggetto di lavori di ristrutturazione.

Sul corpo bagni e sui corridoi, di altezza dimezzata rispetto agli altri ambienti che si aggirano intorno ai 5 metri, si è accertata la presenza di un piano ammezzato, utilizzato come ufficio e archivio, non riportato in nessuna delle planimetrie visionate, per il quale la scrivente ha provveduto al rilievo metrico e fotografico per restituirlo graficamente sul proprio elaborato (*Allegato_13*).

In elevazione si distinguono tre corpi di fabbrica individuati come da foto a pag. 6 in corpo "A" ad ovest, corpo centrale "B" e corpo "C" ad est.

Corpo A

La Concessione Edilizia n. 123 del 31/05/2013, ottenuta per il frazionamento immobiliare ed il cambio di destinazione d'uso da ricettivo-alberghiero a residenziale, riguarda il corpo di fabbrica ad ovest. Il progetto prevede la realizzazione di 24 appartamenti, serviti da due scale e due ascensori, 6 per ogni piano escluso il piano terra che verrebbe suddiviso per realizzare gli androni di accesso e alcuni bassi commerciali, mentre una parte rimarrebbe annessa all'albergo e adibita a sala bar, ristorante con cucina e vani accessori, nonché i servizi igienici. Anche l'area esterna dovrebbe subire una divisione per distinguere la pertinenza dell'albergo da quella dell'immobile residenziale. Attualmente i lavori sono sospesi e l'edificio si presenta nei vari piani con molti interventi interni di demolizione e poche ricostruzioni, mentre il piano terra resta in parte collegato alla hall dell'albergo e contiene, come sopra descritto, l'unico blocco bagni a livello 0.

Corpo B

Si raggiungono i piani dalle scale accanto alla reception della hall, che servono anche il *Corpo C* con il quale condivide pure gli ascensori, in quanto gli impianti elevatori del *Corpo B* sono fermi da anni e non a norma. Sono presenti altre scale di servizio ormai in disuso, mancano invece le scale per l'uscita di emergenza che, pur presenti nel progetto autorizzato con la Concessione n. 59 del 07/06/1999, non sono state mai realizzate. Questo corpo di fabbrica appartiene al nucleo originario del complesso, consta di tre livelli, ed ha 16 camere con bagno per ogni piano per un totale di 48 camere, sul lato est provviste di balcone, sul

lato ovest solo finestre con affaccio sul cortile interno. I corridoi hanno rivestimenti con carta da parati e moquette sul pavimento. Le stanze con pavimenti e pareti di colore chiaro, hanno arredamento datato. I bagni, la maggior parte senza finestra e con ventilazione forzata, hanno il rivestimento in ceramica e sono completi con tutti i pezzi sanitari. Le porte delle camere sono differenti ai vari piani ed alcune mancati, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato nero provvisti di avvolgibili di colore chiaro. La mancanza dei requisiti relativi alla normativa per la prevenzione incendi ha reso e rende inagibile quest'ala dell'albergo. Di conseguenza anche gli impianti richiederanno una verifica e degli interventi di rispristino. Lo stato di conservazione dell'interno è discreto per i primi due piani e scadente nei piani superiori che si presentano abbandonati.

Nei prospetti si rilevano alcune lacune nell'intonaco soprattutto a livello strada, si riscontrano invece ampie infiltrazione dalla copertura piana soprastante la sala colazione, che, come la copertura a livello terrazza, riporta una vecchia e poco funzionale pavimentazione.

Corpo C

Anch'esso servito dalle scale accanto alla reception e dagli impianti elevatori attualmente attivi installati alla fine degli anni '90 quando fu edificato questo corpo di fabbrica che risulta essere il più recente. È composto da 4 livelli per un totale di 47 camere tutte con bagno, 12 camere per ogni piano, tranne il primo dove una delle stanze è stata adibita ad ufficio. Le camere sul lato sud hanno il balcone con vista su via Filisto, sul lato nord solo finestre che prospettano sull'area interna. Il *Corpo C* è provvisto di scala di emergenza e si presenta in migliori condizioni di manutenzione. I corridoi sono rivestiti con carta da parati sulle pareti e moquette sul pavimento, le stanze con pavimenti e pareti di colore chiaro hanno arredamento in legno scuro. I bagni, quasi tutti senza finestra e con ventilazione forzata, hanno il rivestimento in ceramica e sono completi con tutti i pezzi sanitari. Le porte delle camere sono in legno scuro e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato nero e avvolgibili di colore chiaro. Quest'ala risulta agibile come da SCA presentata in data 30/06/2021, si desume che gli impianti siano attivi e conformi alle normative di riferimento, i relativi attestati sono allegati alla SCIA presentata al SUAP per la recente locazione. Complessivamente gli interni sono in buono stato di conservazione. I prospetti presentano invece lacune soprattutto negli elementi strutturali in c.a. ove si rilevano tratti di armatura a vista. La copertura a livello terrazza, unitamente a quella del *corpo A*, è stata oggetto di un intervento di impermeabilizzazione con posa in opera di guaina ardesiata. Dalla terrazza si gode un ampio panorama con vista mare. Questo corpo di fabbrica supera in elevazione la strada interna e si innesta sull'area della piscina dove si aprono alcuni ambienti a servizio di questa e dove approdano anche le scale di emergenza.

STIMA DEL BENE

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come *il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.*

Poiché il bene in perizia consta di due diverse entità, la struttura alberghiera e la porzione oggetto di lavori per il cambio di destinazione d'uso, si procederà con due stime differenti.

Stima della parte destinata ad attività alberghiera

Siamo in presenza di una tipologia non ricorrente ed un mercato non ordinario.

È d'obbligo una premessa riguardo il comparto turistico che dopo la pandemia da SARS-CoV-2 si è fortemente modificato, e che, pur in netta ripresa, risente di un generale senso di incertezza aggravato dall'attuale instabilità geopolitica. Il cambiamento, già in atto ante pandemia, ha condizionato molto la scelta dell'alloggio. Infatti l'avvento dei B/B prima e delle Case Vacanze poi ha dato un duro colpo agli hotel soprattutto a quelli non di lusso (dai 3 stelle in giù), questo target di viaggiatori preferisce alloggi in strutture più piccole ed atmosfere più intime. Questo fenomeno ha fortemente influenzato anche le attività della nostra zona che dal punto di vista delle presenze turistiche continua ad avere però un trend altamente positivo.

Per una corretta valutazione è stato necessario prendere in esame più metodi di stima per scegliere il più coerente.

Il procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto tra l'immobile in stima e un campione di immobili simili o assimilabili, di cui sono noti le caratteristiche e i prezzi di mercato, trova difficile applicazione per l'impossibilità a reperire adeguate e sufficienti informazioni. L'esperto stimatore ha tuttavia compiuto una ricerca sui portali dedicati, i pochissimi immobili a destinazione turistico-ricettiva in vendita sono ubicati in centro storico presso palazzi d'epoca o in località balneari, di categoria superiore o comunque con diversa offerta di servizi.

In assenza di dati adeguati al confronto diretto degli immobili, si è preso in considerazione il procedimento analitico che si rifà alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare, si procederà infatti con la stima per capitalizzazione del reddito.

Si esclude il criterio del costo di riproduzione deprezzato che non mira al valore di mercato, bensì è la somma di tutte le spese occorrenti per riprodurre all'attualità un bene analogo, dedotto il deprezzamento subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Stima analitica

Il metodo analitico, o per confronto indiretto, si basa sul principio che il valore di mercato di un immobile è pari al suo valore di capitalizzazione, il quale è proporzionale alla sua capacità reddituale, quindi al reddito netto (Rn) che in condizioni normali il bene può produrre, considerato un adeguato saggio di capitalizzazione (r):

$$Vi = Rn/r$$

- Determinazione del reddito netto

Il reddito netto (Rn) si determina sottraendo al reddito lordo (RI) le spese di parte padronale (Spp), cioè quelle che spettano alla proprietà:

$$Rn = RI - Spp$$

Il reddito lordo annuo (RI) sarà calcolato moltiplicando il numero di camere disponibili (Nc) per il tasso di occupazione (Tc), il numero dei giorni di apertura della struttura ricettiva (Ng) e il prezzo medio applicato a camera (Pm):

$$RI = Nc \times Tc \times Ng \times Pm$$

- Nc il numero delle camere disponibili è pari a 95 (comprese anche le camere inagibili)
 Tc il tasso di occupazione è del 48% (dati Eurostat: media nazionale periodo dic 2022-lug 2023)
 Ng il numero dei giorni di apertura è stato ipotizzato secondo le analisi di mercato in 270 l'anno
 Pm il prezzo medio è stato calcolato in € 100 euro a camera per notte con prima colazione

$$RI = 95 \times 0,48 \times 270 \times 100 = 1.231.200 \text{ €}$$

Le spese di parte padronale (Spp) sono pari al 79% del reddito lordo così suddivise:

Manutenzione e Assicurazione	3%
Utenze e Servizi	9%
Costo del personale	32%
Imposte e tasse	35%

Applicando la formula otterremo il reddito netto:

$$Rn = 1.231.200 - 972.648 = 258.552 \text{ €}$$

- Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r si determina con la seguente formula inversa

$$r = Rn/Vm$$

dividendo, cioè il reddito netto (Rn) per il valore di mercato (Vm) di un immobile.

Il saggio medio (r_{med}) è la media tra i saggi di un dato campione di immobili in vendita.

In assenza di un campione valido per il segmento immobiliare analizzato, si sono presi in esame i valori riportati dall'OMI per la destinazione Terziaria_uffici e Commerciale_negozi per l'anno 2023 semestre 1 riferiti alla zona ove è ubicato il bene.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	850	1150	L	4,9	7	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L	1,9	2,9	L
Negozi	NORMALE	1200	1800	L	7,9	12,4	L
Negozi	Ottimo	1400	2100	L	8,5	14	L

Si è proceduto dividendo i valori medi delle locazioni (in quanto lordi è stata dedotta una quota percentuale del 60% di costi presunti) con quelli medi delle vendite nei vari segmenti assimilabili, e poi facendo la media dei saggi di capitalizzazione ottenuti per ricavare r_{med}

Calcolo del saggio di capitalizzazione	locazione €/mqxmese		vendita €/mq		saggio di capitalizzazione
OMI uffici_anno 2023/1_zona D2	5,95		1000		4,3%
OMI negozi_normale_anno 2023/1_zona D2	10,15		1500		4,9%
OMI_negozi_ottimo_anno 2023/1_zona D2	11,25		1750		4,6%
Saggio medio di capitalizzazione r_{med}					4,6%

- Determinazione del valore di mercato

Infine, dividendo il reddito netto per il saggio di capitalizzazione si ha il valore dell'immobile computato attraverso il metodo analitico:

$$V_i = 258.552 / 4,6\% = 5.620.696 \text{ €}$$

Questo è il valore calcolato sul reddito che il bene potrebbe produrre in condizioni normali.

In considerazione dell'attuale stato di conservazione e delle irregolarità riscontrate, in particolare l'inagibilità del corpo B, si applica una riduzione del 25% al valore ottenuto, pertanto il valore di mercato sarà il seguente:

$$V_m = 5.620.696 - 25\% = 4.215.522 \text{ €}$$

In cifra tonda si stima la struttura alberghiera in € 4.215.000.

Stima della parte oggetto di lavori per il cambio di destinazione d'uso

Per valutare il corpo di fabbrica interessato dai lavori per il cambio di destinazione d'uso sia il procedimento sintetico che quello analitico non sono applicabili, l'attuale stato del bene non consente infatti il confronto diretto o indiretto con altri immobili.

Atteso che gli interventi previsti dalla Concessione Edilizia n. 123 del 31/05/2013 sono finalizzati alla realizzazione di 24 appartamenti ed alcuni bassi commerciali, l'esperto stimatore ritiene coerente effettuare la stima con il procedimento indiretto del valore di trasformazione.

Anche in questo caso si esclude il criterio del costo di riproduzione deprezzato in quanto non tiene conto del mercato di riferimento.

Procedimento indiretto del valore di trasformazione

Il *Valore di trasformazione* V_{tr} si ottiene applicando la seguente formula

$$V_{tr} = V_{mf} - k_t - \pi$$

V_{mf} il *Valore di mercato finale* cioè il valore di mercato del fabbricato dopo la trasformazione;

k_t il *Costo di trasformazione* comprensivo degli oneri concessori;

π il *Profitto normale* del promotore cioè la remunerazione del capitale immesso nel processo di trasformazione e dell'attività svolta dall'imprenditore immobiliare che implementa il processo edilizio.

- Determinazione del valore di mercato finale

Per ottenere il *valore di mercato finale* V_{mf} si farà riferimento alla *superficie commerciale* dell'immobile e al *prezzo medio unitario di vendita* di beni simili o assimilabili per la zona presa in esame.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata come indicato nell'allegato 5 del Manuale Banca Dati Quotazioni OMI versione 2018 che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 13, sommando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti (Superficie A), con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (Superficie B), nel nostro caso trattasi di pertinenze di ornamento in quanto balconi con una percentuale di omogeneizzazione pari al 30%.

Calcolo superficie commerciale	Superficie A		Superficie B		Totale	
Piano T	m ²	190	m ²	0	m ²	190
Piano 1	m ²	584	m ²	28,5	m ²	612,5
Piano 2	m ²	584	m ²	28,5	m ²	612,5
Piano 3	m ²	584	m ²	28,5	m ²	612,5
Piano 4	m ²	584	m ²	28,5	m ²	612,5
Totale Superficie A	m ²	2.526				
Totale Superficie B			m ²	114		
Superficie Commerciale					m²	2.640

Prezzo medio unitario di vendita

Le indagini sono state condotte sia attraverso fonti indirette, consultando i dati riportati da osservatori nazionali, sia con rilevazioni dirette presso le agenzie immobiliari della zona e i portali dedicati sul web.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenda del Territorio per la zona di riferimento:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/BOSCO MININTI-VIALE ZECCHINO-FIUVARA-DIODORO SICULO-PNOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANWITELLI-DE CAPRIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	950	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	650	930	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1350	L	4,4	6,5	L

Le quotazioni OMI si riferiscono a immobili esistenti, per lo più risalenti agli anni 60/70 del secolo scorso, come riscontrabile dall'edilizia prevalente in zona. L'intervento di trasformazione previsto, pur mantenendo la struttura portante originaria, potrebbe migliorare sensibilmente la qualità prestazionale dell'immobile soprattutto sotto l'aspetto energetico, impiantistico e delle finiture. Si sono quindi cercati i prezzi di vendita per immobili nuovi o recentemente ristrutturati, più assimilabili al bene trasformato. Si precisa che, poiché non si ha accesso a banche dati di transazioni immobiliari effettive, la cui documentazione delle quali, per altro, non riporta molte delle informazioni salienti per la definizione del profilo immobiliare dei beni, si è fatto ricorso ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei

portali dedicati. Dall'intero supporto informativo consultato, si è selezionato un più ristretto campione di beni che presentano il maggior grado di omogeneità, i risultati sono riassunti nella seguente tabella:

Tabella 1_ Immobili in vendita

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ	NUOVO O RISTRUTTURATO
V1	120	€ 150.000	€ 1.250	R
V2	100	€ 127.000	€ 1.270	R
V3	100	€ 200.000	€ 2.000	R
V4	82	€ 220.000	€ 2.691	N
V5	90	€ 220.000	€ 2.444	N
V6	110	€ 330.000	€ 3.000	N
V7	90	€ 210.000	€ 2.333	N
V8	128	€ 330.000	€ 2.578	N

Il prezzo unitario minimo per gli immobili ristrutturati si rileva sull'immobile V1 ed è pari a 1.250 €/mq
 il prezzo unitario massimo per gli immobili ristrutturati si rileva sull'immobile V3 ed è pari a 2.000 €/mq
il prezzo unitario medio per gli immobili ristrutturati è 1.625 €/mq.

Il prezzo unitario minimo per le nuove costruzioni si rileva sull'immobile V7 ed è pari a 2.333 €/mq
 il prezzo unitario massimo per le nuove costruzioni si rileva sull'immobile V6 ed è pari a 3.000 €/mq
il prezzo unitario medio per le nuove costruzioni è 2.666 €/mq.

L'intervento previsto per il cambio di destinazione d'uso non è classificabile all'interno del campione delle ristrutturazioni, delle quali non conosciamo l'entità che verosimilmente è inferiore a quella che interesserà la fabbrica in oggetto, tanto meno trattasi di una nuova costruzione. L'operazione di trasformazione si può considerare intermedia tra le due attività, pertanto si è proceduto facendo la media dei valori ottenuti da entrambi i campioni, arrotondando il risultato abbiamo

il prezzo medio unitario di vendita pari a € 2.150 €/mq.

Il **valore di mercato finale** V_{mf} è quindi il prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio unitario di vendita:

$$V_{mf} = 2.640 * 2.150 = 5.676.000 \text{ €}$$

- Determinazione del costo di trasformazione

Il costo di trasformazione k_t è dato dalla somma dei costi edilizi, delle spese tecniche, degli oneri concessori, delle spese di commercializzazione e dell'IVA.

Costo edilizio

Per l'individuazione dei costi relativi alla trasformazione del bene ai fini residenziali, sono state effettuate specifiche indagini di mercato e si sono consultate svariate pubblicazioni del settore. In conclusione l'Esperto ha ritenuto congruo l'utilizzo della *Tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edili* per l'anno 2023 pubblicata dall'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Grosseto nel mese di dicembre 2022. I valori in essa contenuti necessiterebbero di un adeguamento ISTAT che la scrivente non ha operato per compensare la differenza dei costi delle lavorazioni tra le regioni del centro-nord, comunemente più alti, e quelli nella nostra regione.

Nello specifico si è desunto dalla sezione - Ristrutturazione e Restauri - il prezzo per la *Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo Pesante*¹ in edifici realizzati a partire dal 1960, definito in 1.398 €/mq. di superficie utile. Essa è calcolata considerando la sola superficie oggetto di intervento al netto di murature esterne ed interne (Superficie A) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti (Superficie B).

Calcolo superficie utile	Superficie A		Superficie B		Totale	
Piano T	m ²	136	m ²	0	m ²	136
Piano 1	m ²	473	m ²	57	m ²	530
Piano 2	m ²	473	m ²	57	m ²	530
Piano 3	m ²	473	m ²	57	m ²	530
Piano 4	m ²	473	m ²	57	m ²	530
Totale Superficie A	m ²	2.028				
Totale Superficie B			m ²	228		
Superficie Utile					m²	2.256

Il costo complessivo dell'intervento, che mira a migliorare gli standard qualitativi ed è comprensivo delle opere per le parti comuni interne ed esterne, ammonta a **€ 3.153.888**.

¹ La "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti.

Spese tecniche

Tenendo conto che alcune attività sono state già espletate e facendo riferimento per il calcolo delle tariffe professionali al D.M. 17 giugno 2016 modificato dal D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023, si possono considerare le spese tecniche pari al 6% dell'importo dei lavori, per un ammontare di **€ 189.233**.

Oneri concessori

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 123 del 31/05/2013, si conteggia l'importo già computato di **€ 82.069**.

Spese di commercializzazione

Le spese a beneficio delle Agenzie Immobiliari pari al 2,5% del prezzo di vendita, ipotizzando che il 50% degli immobili sia commercializzato direttamente dall'imprenditore in fase di costruzione, ammontano a **€ 70.950**.

IVA

Per i lavori da eseguire si considera l'aliquota ordinaria del 22%, pertanto l'imposta è pari a **€ 693.855**.

$$k_t = 3.153.888 + 189.233 + 82.069 + 70.950 + 693.855 = \mathbf{4.189.996 \text{ €}}$$

- Determinazione del profitto del promotore

Il profitto π consiste nel costo delle anticipazioni di capitale (per l'acquisto del bene e per il relativo processo di trasformazione) e dell'attività imprenditoriale.

Il saggio di profitto r è quindi comprensivo del tasso di interesse del capitale di debito, del costo opportunità del capitale proprio e del saggio di remunerazione dell'attività organizzativa e del rischio imprenditoriale. Esso è stato considerato pari al 13,5% ottenendo il seguente valore:

$$\pi = \mathbf{675.119 \text{ €}}$$

Valore di trasformazione

Se sostituiamo gli importi sopra computati nella formula

$$V_{tr} = V_{mf} - k_t - \pi$$

otterremo

$$V_{tr} = \mathbf{\text{€ } 5.676.000 - \text{€ } 4.189.996 - \text{€ } 675.119 = \text{€ } 810.885 \text{ €}}$$

In cifra tonda il valore di trasformazione è di € 810.000

Sintesi valutativa del valore di mercato

Nel giudizio di stima si è tenuto conto della peculiarità del caso in esame per la specificità della destinazione d'uso e per lo stato di fatto dell'immobile parzialmente interessato dai lavori, sospesi da tempo, per il frazionamento e la trasformazione in residenze di uno dei corpi di fabbrica.

Per definire il più probabile valore di mercato sono stati presi in esame più metodi estimativi, individuati i più coerenti si è proceduto con due differenti stime: per la struttura alberghiera è stato utilizzato il metodo analitico della capitalizzazione del reddito e per la porzione oggetto di lavori per il cambio di destinazione d'uso è stato applicato il procedimento indiretto del valore di trasformazione.

Il valore complessivo del LOTTO_1 è stato calcolato sommando i valori ricavati da entrambe le stime.

Determinazione del valore di mercato del LOTTO_1		
Sintesi		
Valore di mercato porzione destinata ad attività alberghiera		4.215.000 €
Valore di mercato porzione oggetto di lavori di trasformazione		810.000 €
Valore di mercato LOTTO_1	Vm	5.025.000 €

Stima del valore di locazione

Per calcolare il più probabile valore di locazione si è fatto riferimento esclusivamente alla porzione del compendio immobiliare provvista di agibilità come da SCA presentata in data 30/06/2021.

Considerato il reddito netto pari a € 258.552 ricavato nella stima analitica dell'intera struttura alberghiera comprendente tutte le 95 camere, si è provveduto a ricalcolare il reddito netto sulle effettive 47 camere disponibili, relative al solo corpo C.

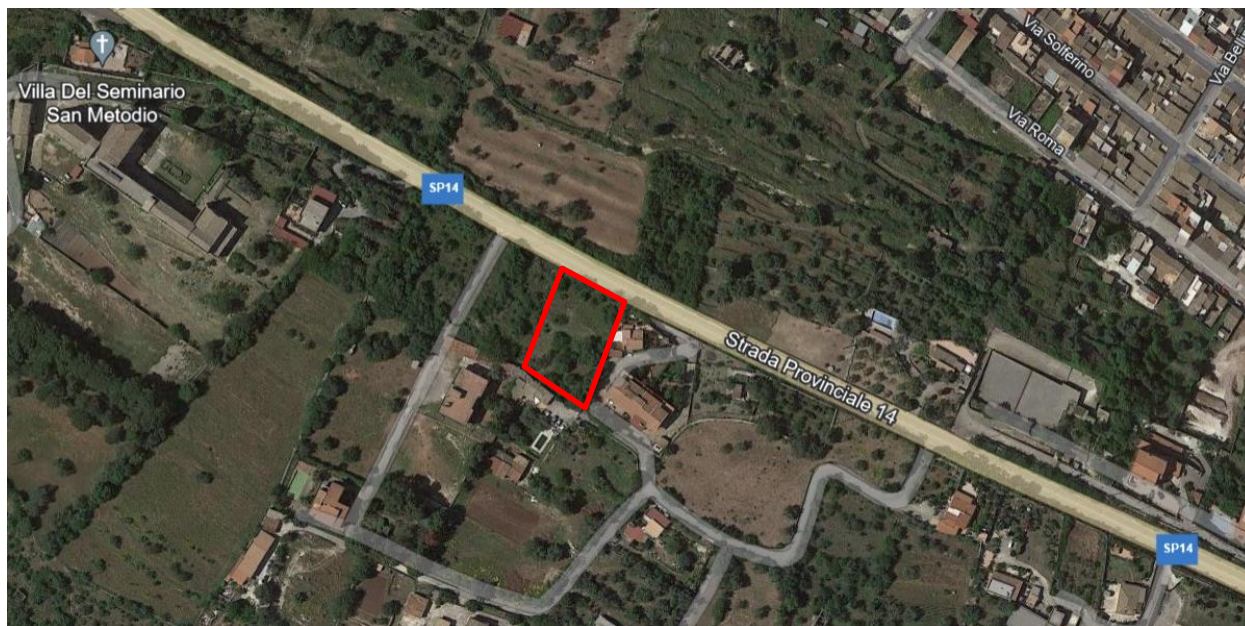
All'importo ottenuto di € 127.915 è stato applicato un coefficiente di correzione per adeguare il valore allo stato di conservazione attuale del cespite e ai servizi disponibili.

Determinazione del valore di locazione	
Valore di locazione	127.915 €
Coefficiente di adeguamento	0,70
Valore di locazione ponderato (arrotondato)	90.000 €
Canone mensile	7.500 €

LOTTO 2_ terreno sito in Canicattini Bagni (SR)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di appezzamento di terreno in Canicattini Bagni (SR), prospiciente a nord la Strada Provinciale 14 *Fusco-Canicattini-Passo Ladro* e confinante a sud con stradella interpodereale e sugli altri lati con proprietà di terzi. Coordinate GPS 37.032900, 15.055468.



Descrizione

L'immobile è ubicato nell'area sud-ovest del comune di Canicattini Bagni (SR), in zona agricola "E" caratterizzata localmente da costruzioni sparse del tipo residenziale a villetta e da terreni incolti. La proprietà ha accesso diretto dalla Strada Provinciale 14 *Fusco-Canicattini-Passo Ladro* senza recinzione né cancello, sui lati est ed ovest è delimitata dai muri di confine dei lotti attigui, sul retro un vecchio muro a secco segna il limite con la stradella interpodereale. Il terreno ha un andamento in pendenza verso la strada, è abbandonato da anni e si presenta incolto con alcuni alberi e molti cespugli spontanei che lo rendono parzialmente inaccessibile. Non è allacciato alla rete elettrica e alla rete idrica comunale, né provvisto di altri sistemi per il fabbisogno idrico. Gode di una pregevole vista panoramica verso nord.

Dati catastali

Esso è censito presso l’Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa al Catasto Terreni nel Comune di Canicattini Bagni (*Allegato_22*):

Foglio 12	Particella 358	Qualità SEMINATIVO	Classe 4
Superficie mq. 1.689	Reddito dominicale € 2,18	Reddito agrario € 0,61	
Proprietà per 1/1 della	in liquidazione	C.F./P. IVA 00120480892	

L’attuale situazione catastale è il risultato di una serie di frazionamenti che hanno interessato prima la particella originaria 26 e successivamente la 351, sempre al medesimo foglio 12.

Si è resa necessaria una modifica dell’anagrafica tramite Voltura (*Allegato_2*) per l’aggiornamento dell’intestazione.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Situazione urbanistica

Il terreno ricade in zona “E” del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Canicattini Bagni, essa comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli.

In tale zona è consentito l’insediamento di abitazioni e fabbricati rurali, nonché di impianti e manufatti edilizi a supporto delle attività agricole secondo i parametri stabiliti dal PRG e riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/06/2023 (*Allegato 24*).

Il bene ricade, inoltre, in area inclusa nel Piano Paesaggistico del territorio della provincia di Siracusa – ambiti 14 e 17 – comparto 12d – tutela 2.

Stato di possesso e situazione ipotecaria

L'immobile è di proprietà della _____ in liquidazione con sede in Siracusa via Filisto 80 c/o Park Hotel C.F. e P.IVA 00120480892. La società ha deliberato lo scioglimento e la messa in liquidazione con assemblea straordinaria del 12/07/2016 alla presenza del Notaio Angelo Bellucci (*Allegato_1*).

Il bene è pervenuto alla società per atto di compravendita del 20/06/1991 ai rogiti del notaio Francesco Grasso con Repertorio n. 64089 e Registrazione n. 2330 del 09/07/1991, nota di trascrizione del 25/06/1991 Registro Generale 10768 Registro Particolare 8573 (*Allegato_4 pag. 73*).

Dall'ispezione ipotecaria (*Allegato_4*) del 19/02/2023 e del 25/02/2023, aggiornata il 18/06/2023, si riscontrano numerose formalità a carico della società, si riportano di seguito solo le trascrizioni considerate rilevanti ai fini della perizia dell'immobile del LOTTO_2. Si sottolinea che fino alla data dell'ultimo aggiornamento non sono state trovate formalità successive al 31/05/2013.

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/06/1984 Registro Particolare 594 Registro Generale 8667
Pubblico Ufficiale DI TRAPANI SARO Atto registrato il 28/06/1984 n. 398
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Ipoteca 2.700.000.000 lire - Capitale 900.000.000 lire
a favore di BANCO DI SICILIA SEZIONE CREDITO FONDIARIO (*All_4 pag. 21*)
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1478 del 12/11/1991 (RESTRIZIONE DI BENI) (*All_4 pag. 33*)
 - Iscrizione n. 2868 del 31/05/2004 (IPOTECA IN RINNOVAZIONE) (*All_4 pag. 35*)
Ipoteca € 1.394.433,63 - Capitale € 464.811,21
Il bene in oggetto è escluso dal rinnovo

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2004 Registro Particolare 66 Registro Generale 609
Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SERIT SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI
Repertorio 1183 del 19/12/2003
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
Ipoteca € 344.105,32 - Capitale € 172.052,66 (*All_4 pag. 83*)

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2007 Registro Particolare 1276 Registro Generale 6044
Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 32429/2006 del 16/02/2007
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
Ipoteca € 879.242,84 - Capitale € 439.621,42 (*All_4 pag. 81*)

STIMA DEL BENE

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come *il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.*

La sottoscritta, dopo aver esaminato i vari elementi conoscitivi acquisiti, ha deciso di procedere alla valutazione del terreno attraverso il metodo diretto comparativo prendendo in considerazione altri beni simili o assimilabili nel segmento dei suoli agricoli.

Attraverso le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari sul territorio e i dati provenienti dalla pubblicità immobiliare sui siti dedicati, si sono presi in esame i pochi terreni agricoli in vendita per ottenere un campione il più possibile omogeneo riportato nella seguente tabella.

Tabella 2 _ Terreni agricoli in vendita

TERRENI	SUPERFICIE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
T1	5.000	€ 14.000	€ 2,80
T2	45.000	€ 70.000	€ 1,56
T3	3.485	€ 7.700	€ 2,21
T4	10.170	€ 35.000	€ 3,44

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile T2 ed è pari a 1,56 €/mq.

Il prezzo massimo si rileva sull'immobile T4 ed è pari a 3,44 €/mq.

Il prezzo medio è di 2,50 €/mq.

La superficie a cui si fa riferimento è quella catastale del terreno pari a 1.689 mq.

Moltiplicando il prezzo medio ottenuto con la superficie catastale si ricava il più probabile **valore di mercato del terreno agricolo di 4.000 € in cifra tonda.**

CONCLUSIONI

Si riassumono i tratti salienti dell'espletamento dell'incarico di stima ricevuto in data 20/02/2023 relativamente alla procedura di Liquidazione Giudiziale n. 3/2023 del Tribunale di Siracusa a carico della
in liquidazione e riconfermato il 17/08/2023 a seguito della revoca della suddetta liquidazione e la conseguente riapertura della procedura di Concordato Preventivo n. 16/2014.

Lo svolgimento delle attività è stato lungo e complesso innanzitutto per le imponenti dimensioni del compendio turistico ricettivo e per la sua non ordinaria destinazione d'uso, inoltre per la contemporanea presenza dei lavori, al momento sospesi, per il frazionamento dell'immobile e la trasformazione in residenze di uno dei corpi di fabbrica.

Per la verifica della regolarità urbanistica della struttura alberghiera si sono resi necessari molteplici accessi presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa a causa delle difficoltà incontrate a reperire i documenti in archivio. Sono state visionate una grande quantità di pratiche per ricostruire la situazione edilizia molto articolata del cespite. Le ispezioni sono state condotte anche presso l'ufficio del Genio Civile e presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive. Dalle verifiche effettuate sono state rilevate numerose irregolarità e la non corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato sugli elaborati grafici visionati dell'ultima concessione. Tuttavia nel 2021 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale per un'ala dell'albergo.

La verifica catastale ha richiesto approfondite ricerche sia telematiche che in presenza, sono stati riscontrati alcuni errori e disallineamenti ed è stato necessario inoltrare più istanze presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio del Territorio_Provincia di Siracusa per la modifica e l'aggiornamento dell'anagrafica. Si è provveduto anche alla Voltura per riunire tutte le particelle sotto un'unica e corretta intestazione. Resta priva di ditta intestataria la particella relativa al terreno dove insiste la piscina, ai fini della vendita è opportuno procedere con un'operazione castale di fusione.

Le planimetrie catastali dell'albergo non sono conformi allo stato di fatto, per procedere alla regolarizzazione è necessario la definizione dei lavori sospesi e la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Sono stati necessari sette sopralluoghi presso il Park hotel di Via Filisto 80 a Siracusa per un totale di 13 ore di attività ed un'ispezione in data 17 novembre 2023 presso il terreno in Canicattini Bagni (SR).

Sono stati aggiornati gli elaborati grafici della struttura alberghiera con l'inserimento delle variazioni riscontrate ed il rilievo di un ammezzato non riportato in alcuna delle tavole precedenti. Gli elaborati prodotti assieme alla documentazione fotografica sono parte integrante di questa relazione.

Acquisiti tutti gli elementi necessari alla stima dei beni, sono stati individuati due lotti di vendita:

- **LOTTO 1_complesso alberghiero Park Hotel sito in Siracusa, via Filisto n. 80,**
- **LOTTO 2_terreno sito in Canicattini Bagni (SR).**

Dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento e dei dati ricavati dalle ricerche effettuate, si è definito per ogni lotto il metodo di stima più adatto per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni.

Per il LOTTO_1 si è proceduto con due differenti stime: per la struttura alberghiera è stato utilizzato il metodo analitico della capitalizzazione del reddito e per la porzione oggetto di lavori per il cambio di destinazione d'uso è stato applicato il procedimento indiretto del valore di trasformazione.

Il valore complessivo del LOTTO_1 è stato calcolato sommando i valori ricavati da entrambe le stime.

Il LOTTO_2 è stato valutato attraverso il metodo diretto comparativo prendendo in considerazione altri beni simili o assimilabili nel segmento dei suoli agricoli.

Si riportano di seguito i risultati della valutazione:

Valore di mercato_LOTTO 1	5.025.000 €
Valore di mercato_LOTTO 2	4.000 €
Totale	5.029.000 €

Con riferimento all'incarico ricevuto il 18/12/2023 per la stima del valore locativo della struttura alberghiera, si è effettuato il computo per la sola porzione agibile e tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del bene.

Valore di locazione	90.000 €
Canone mensile	7.500 €

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione, composta da 30 pagine e da 25 allegati (tra tutti i documenti acquisiti e prodotti sono stati inseriti solo i più significativi), rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e integrazioni.

Siracusa, 19 gennaio 2024

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Alessandra Tito

firmato digitalmente