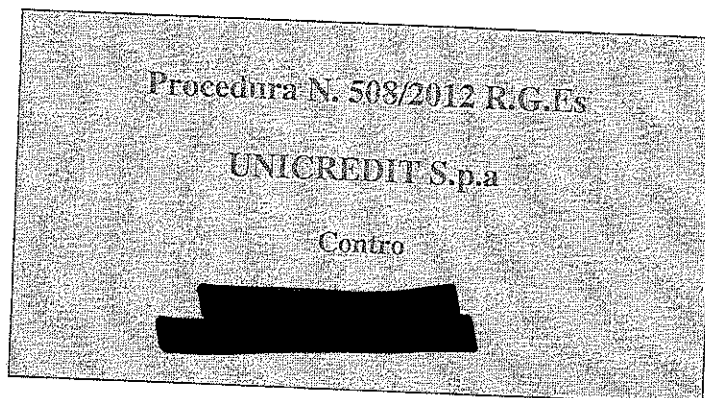


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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



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 UNICREDIT S.p. [redacted]

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;

- c. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g. accerti per i fabbricati esistenti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h. accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 22 Maggio 2013, alle ore 10:00 presso gli immobili da periziare "Struttura alberghiera - *Il Podere*" e nello specifico in C.da Cozzo Pantano, Traversa Torre Landolina, n. 11 nel Comune di Siracusa, con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R. In tale data il sottoscritto ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione parziale dell'immobile.

Alla presenza del legale rappresentante della società [REDACTED] Dott.ssa Maria Luca, del commercialista della stessa società [REDACTED] e del CTP Geom. Giuseppe Costanzo, lo scrivente ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

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

LOTTO 1

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.

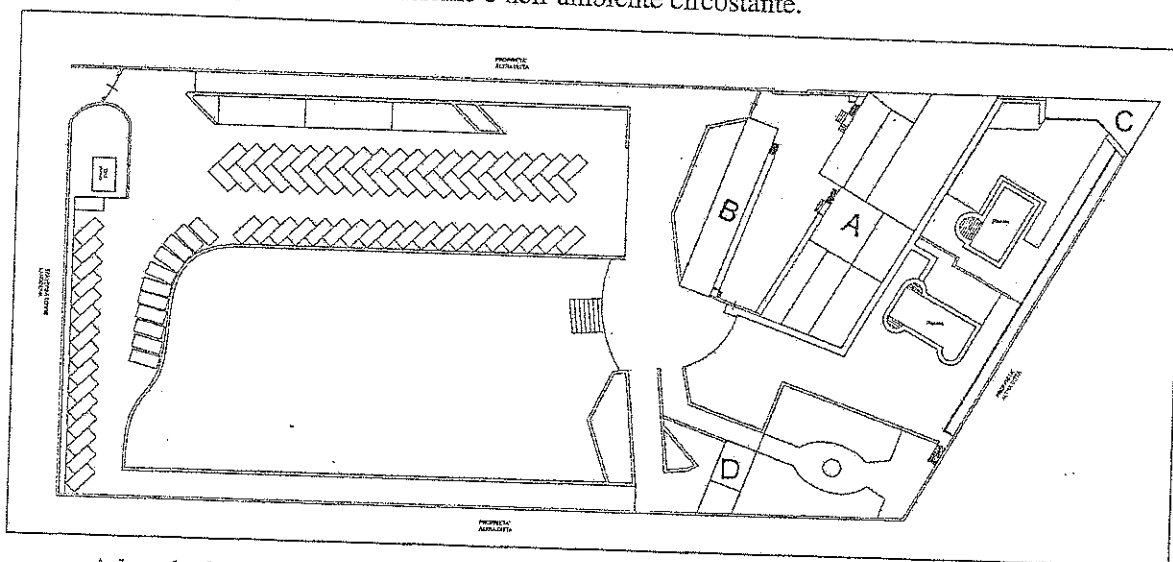
Il contesto nel quale si inserisce, come in precedenza specificato, è la contrada Cozzo Pantano, zona periferica collocata a sud-ovest dell'agglomerato urbano di Siracusa ed a destinazione prettamente agricola, con vasti agrumeti che ne caratterizzano la tipologia tipica di piantumazioni arboree presenti 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 Floridia) 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 presenta 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.)
CORPO A - Piano terra	810.60
CORPO A - Piano Primo	806.30
CORPO B	179.80
CORPO C	94.90
CORPO D	72.00
Giardino d'inverno	246.40
Piscine prefabbricate	251.00
Area a verde	4336
Area a parcheggio	3628
Area pavimentata in pietra	1274
Area pavimentata per esterni	577.00
Corte	495.00

2. DESCRIZIONE

La struttura alberghiera denominata Hotel "Il Podere" 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 delle 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 consono 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 ad 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, il

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 antisdrucchiolo 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 gazebo 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 1000/100 [REDACTED] con sede in Siracusa.

• 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 prontuari, 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	72.00	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
TOTALE VALORE		€ 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'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 (€)
Struttura alberghiera (Corpi A e B)	1.796,70	12.00	21.560,40
Vani tecnici e servizi (Corpi C-D)	166,90	7.00	1.168,30
Attrezzature per svago (Giardino d'inverno, corte- pisine, zona relax)	1.569,40	8.50	13.339,90
Servizi vari (Parcheggio, aree a verde, zone a cielo aperto)	9.238,00	1.50	13.857,00
Sommano:			€ 49.925,60

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 x (12 + 6,5 x 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 sfitto e insolvibilità 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
Sommano spese	€ 134.436,94

$$\text{Beneficio fondiario (B.F.)} = € 618.578,18 - € 134.436,94 = € 484.141,24$$

$$V_o = B_f/i = € 484.141,24 / 0.05 = € 9.682.824,80$$

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

€ 7.891.500,00

(Euro settemilioniottocentonovantunomilacinquecento\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.

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

€ 7.891.500,00

(Euro settemilioniottocentonovantunomilacinquecento\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 [redacted] legale rappresentante del [redacted] l'agibilità dell'immobile in questione. (all.to n.6A)

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 [redacted] 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 della società [REDACTED] con sede in Siracusa.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso della società [REDACTED] 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 fasciate 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 lì, 11 Luglio 2013

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

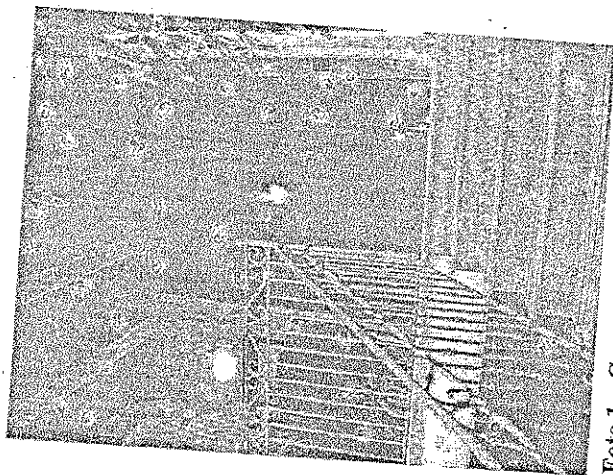


Foto 1 - Corpo scala

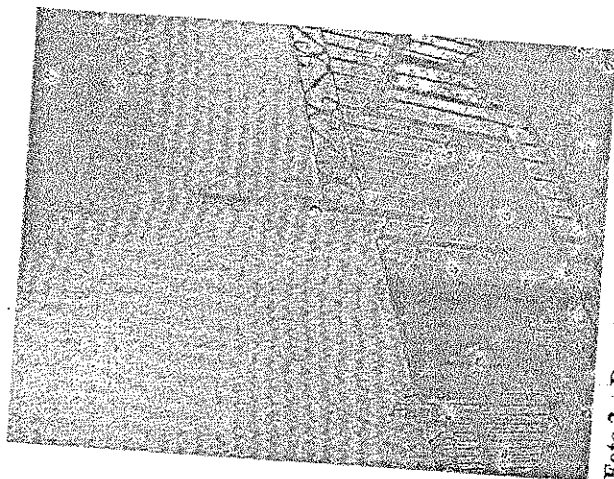


Foto 2 - Doppia altezza

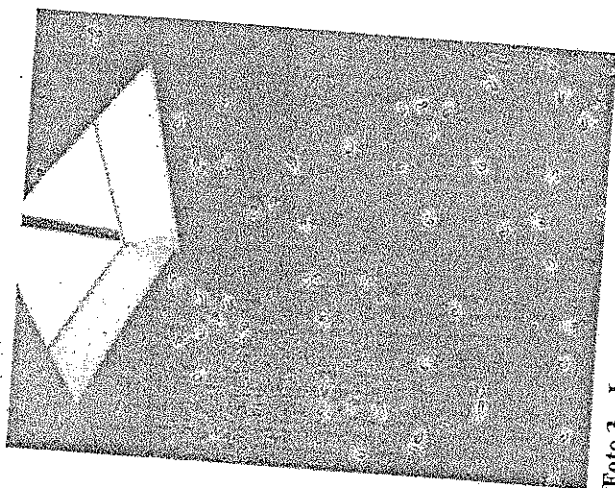


Foto 3 - Lucernario

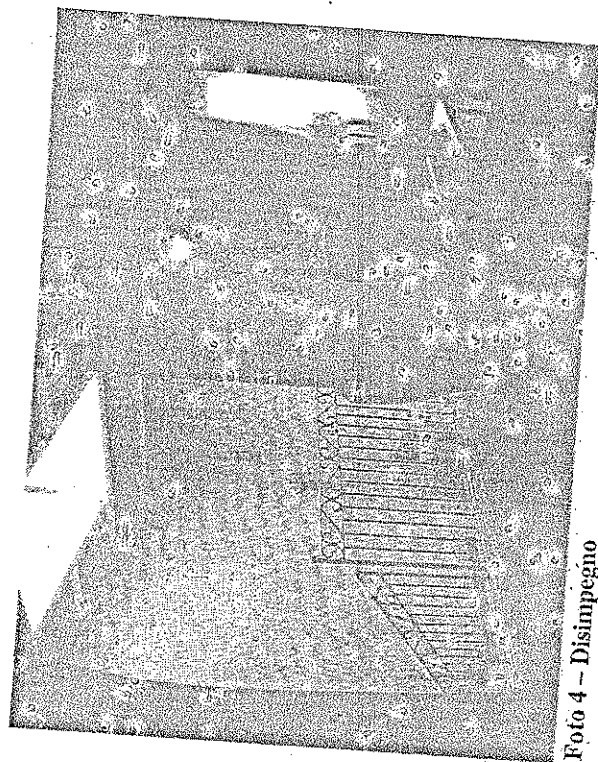


Foto 4 - Disimpegno

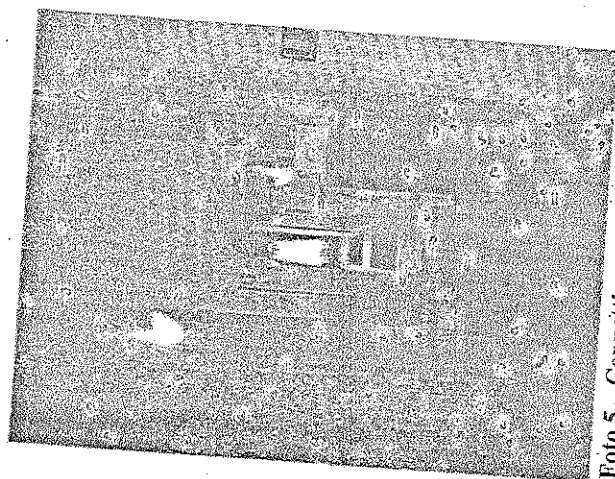


Foto 5 - Connettivo

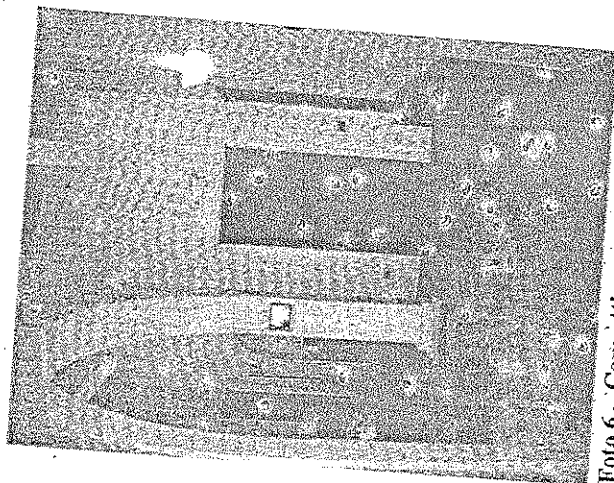


Foto 6 - Connettivo

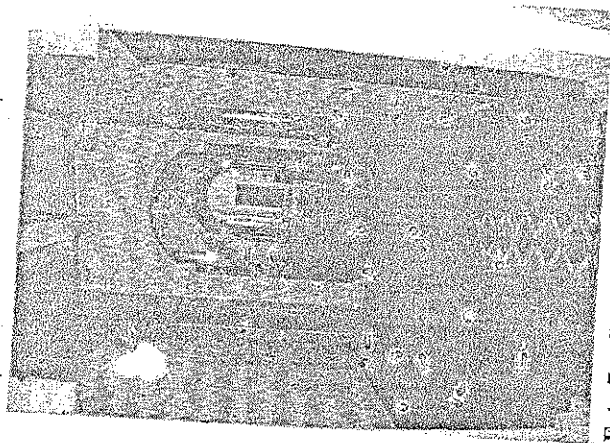


Foto 7 - Connettivo

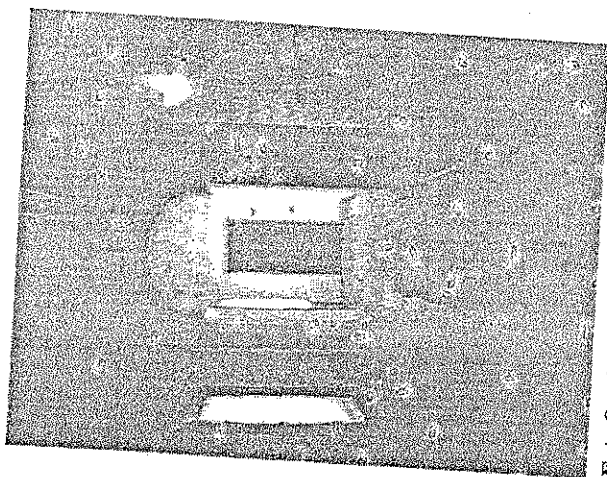


Foto 8 - Connettivo

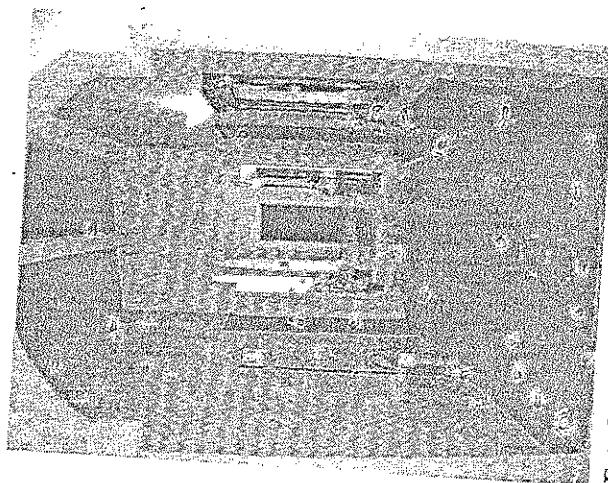


Foto 9 - Connettivo

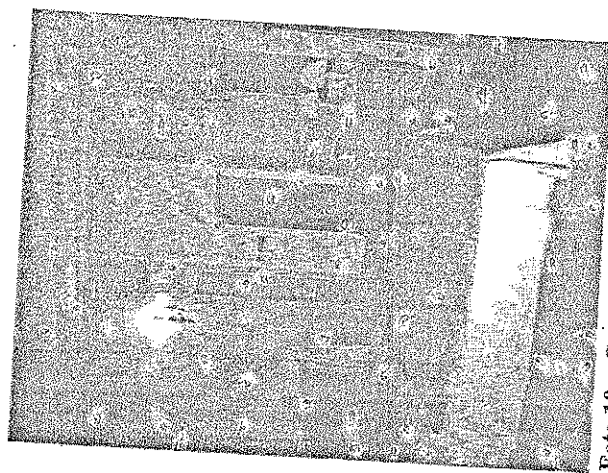


Foto 10 - Camera "Standard" - Tip. A

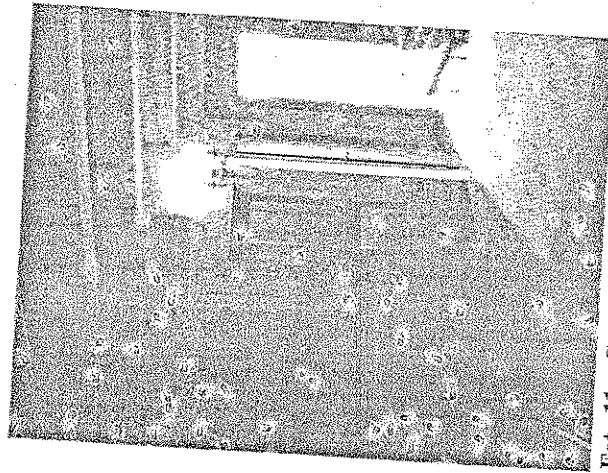


Foto 11 - Camera

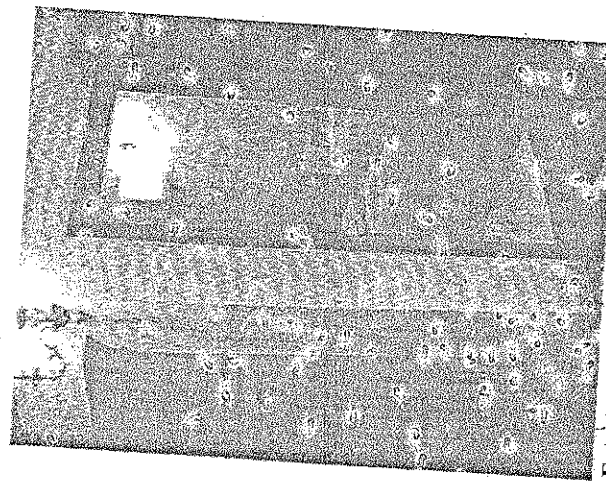


Foto 12 - Servizio Igienico

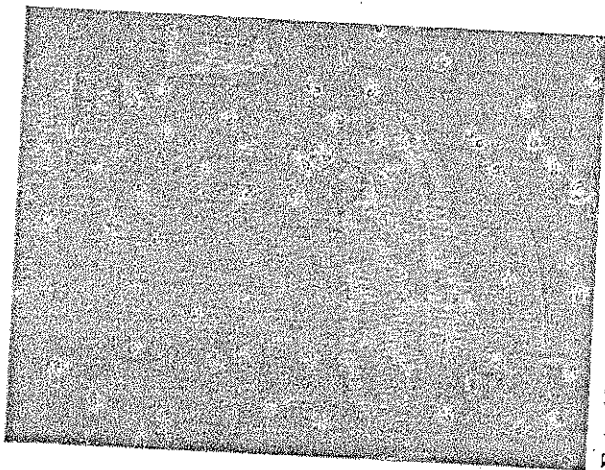


Foto 13 - Servizio igienico

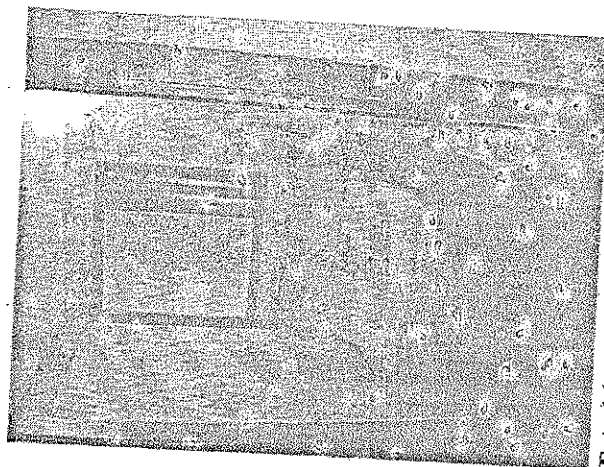


Foto 16 - Servizio igienico



Foto 14 - Camera "Standard" - Tip. B

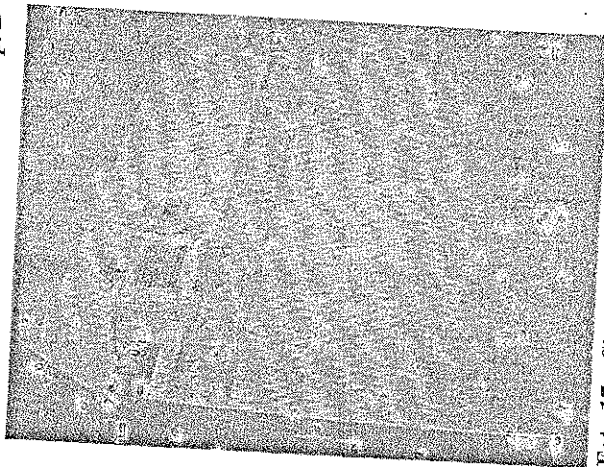


Foto 17 - Sistema di aereazione

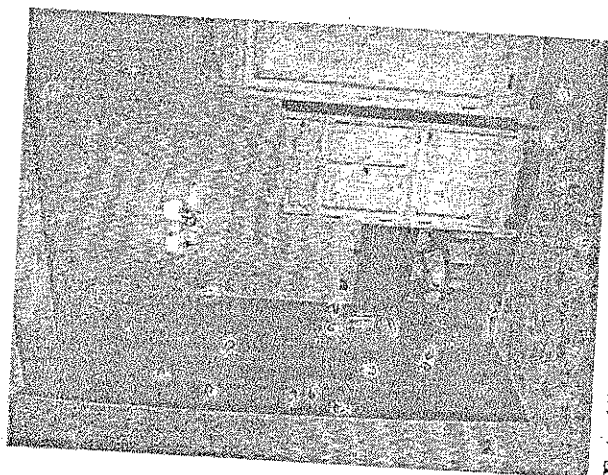


Foto 15 - Camera

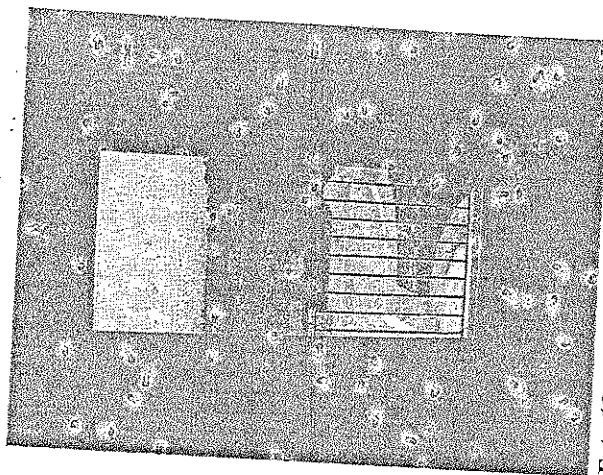


Foto 18 - Camera

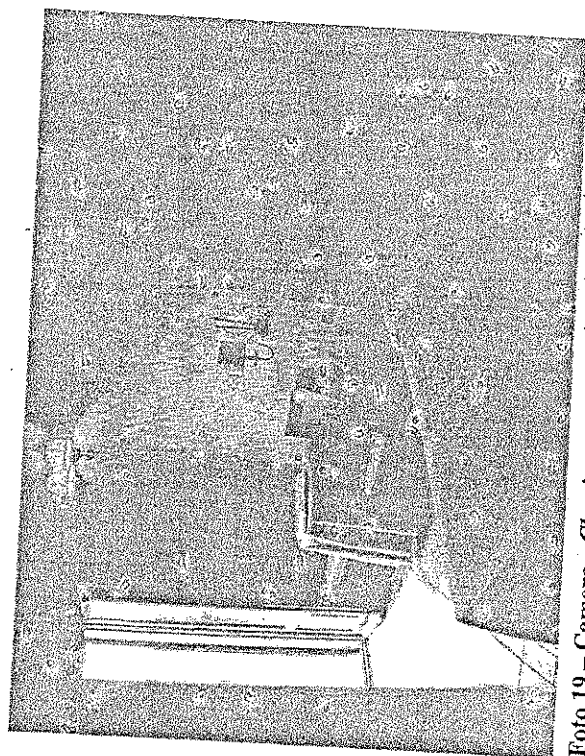


Foto 19 – Camera «Classic»



Foto 20 – Sistema di copertura

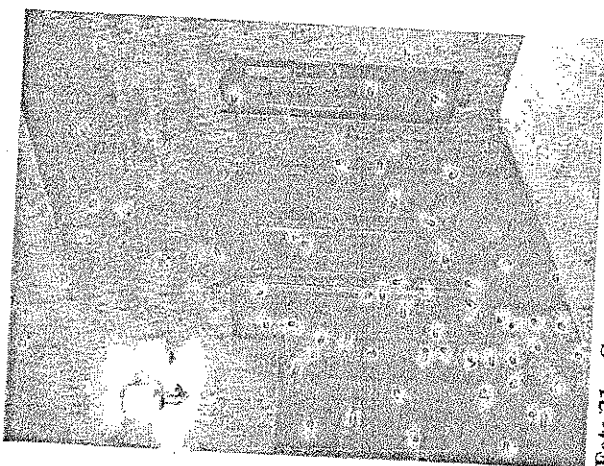


Foto 21 – Camera

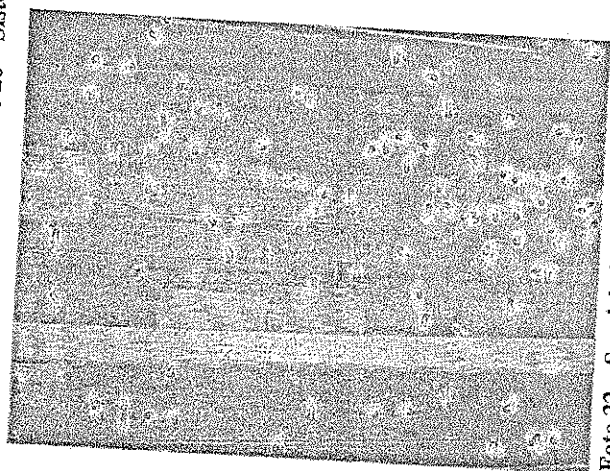


Foto 22 – Servizio igienico

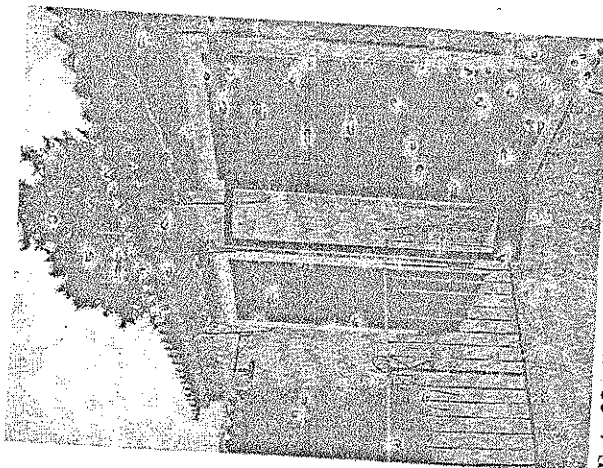


Foto 23 – Veranda



Foto 24 -- Camera «Junior suite»

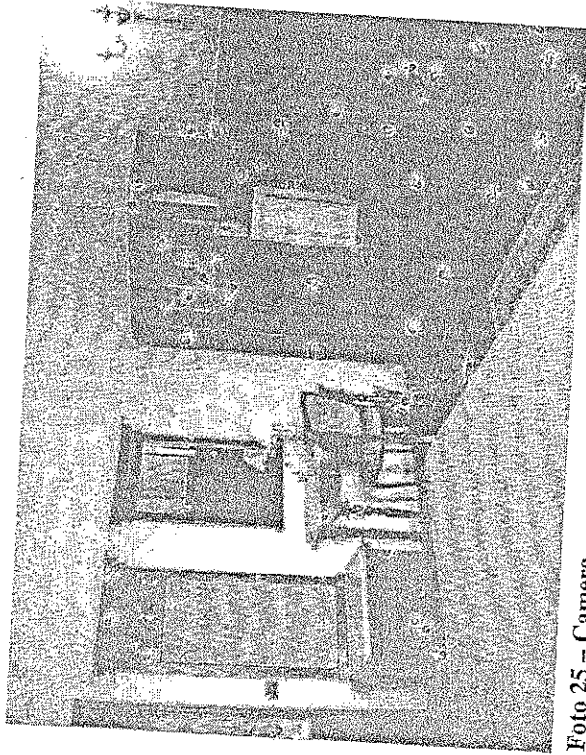


Foto 25 -- Camera

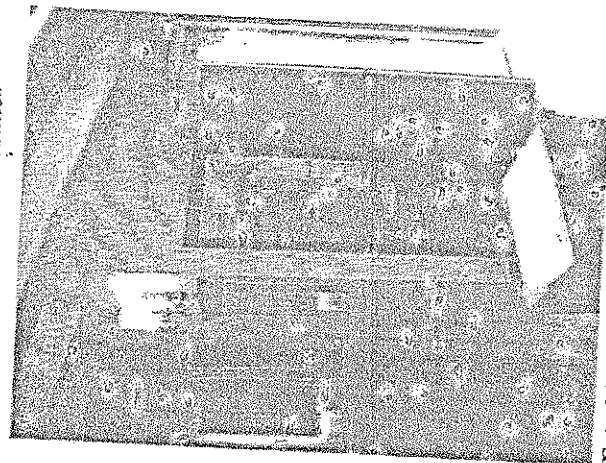


Foto 26 -- Camera

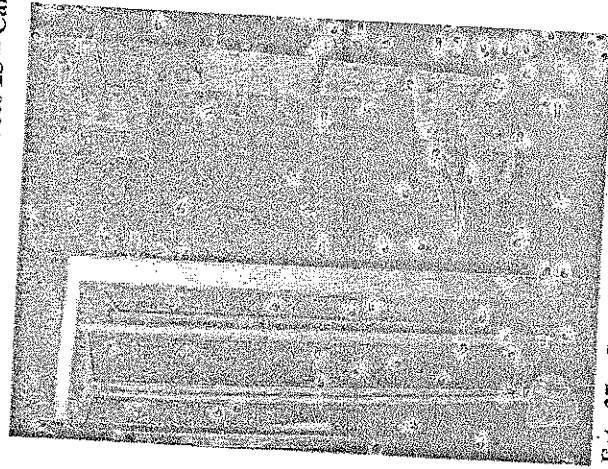


Foto 27 -- Servizio igienico

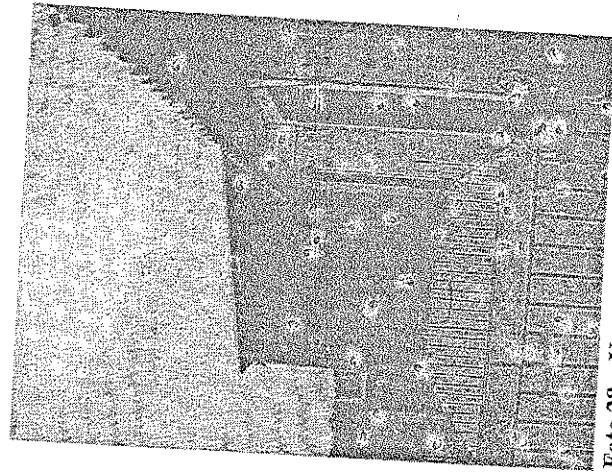


Foto 28 -- Veranda

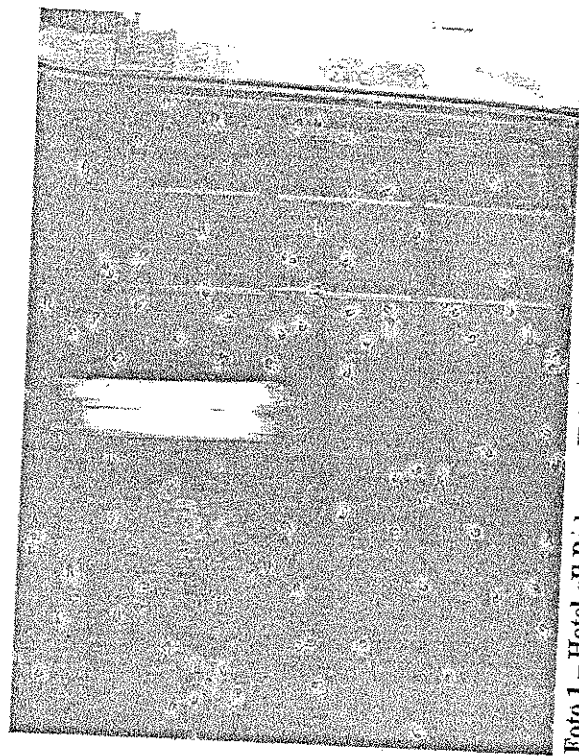


Foto 1 - Hotel «Il Pòdere» - Hall

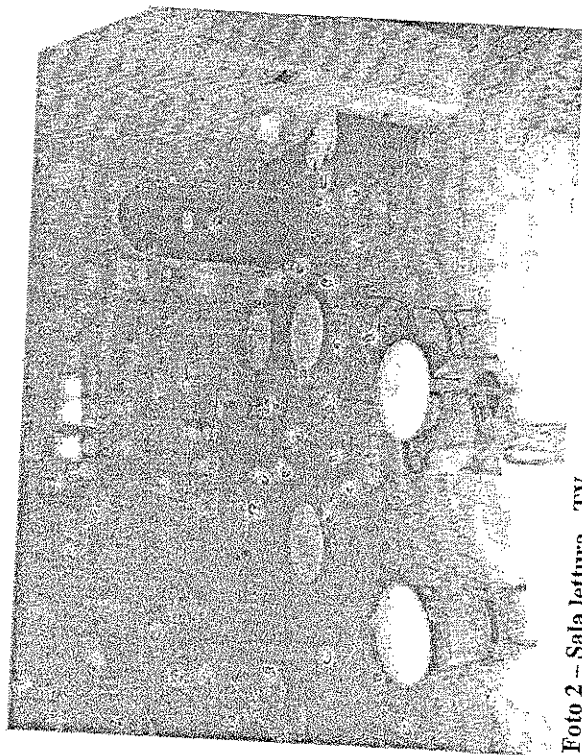


Foto 2 - Sala lettura - TV

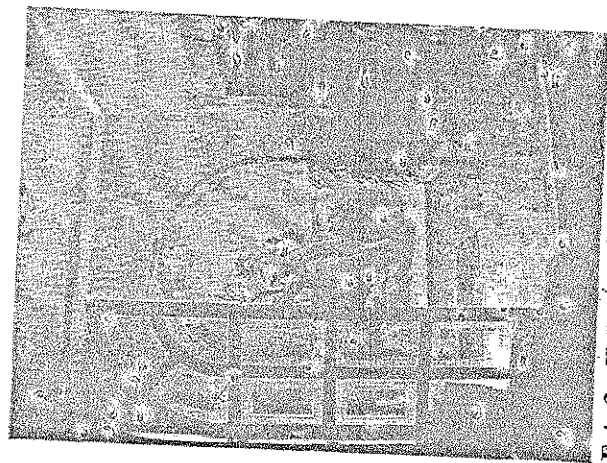


Foto 3 - Hall

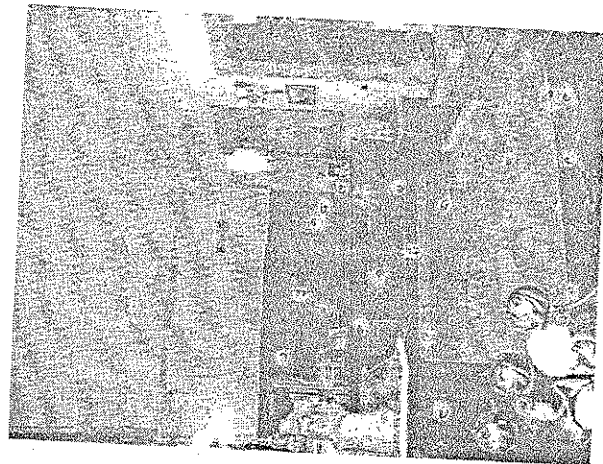


Foto 4 - Reception

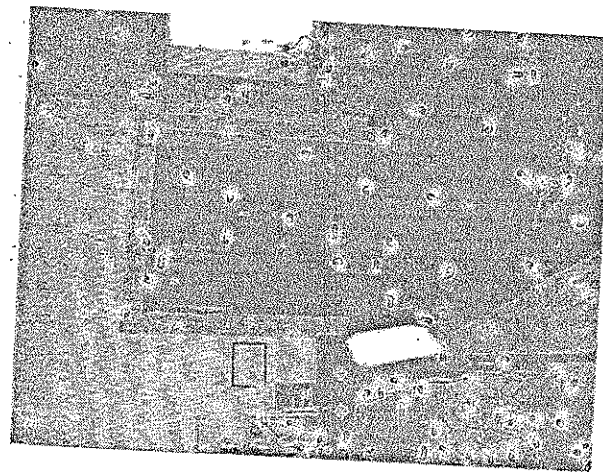


Foto 5 - Ingresso Spa

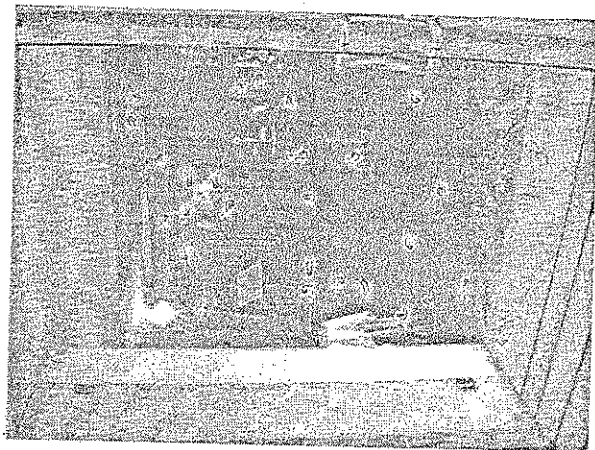


Foto 6 -- Angolo bar

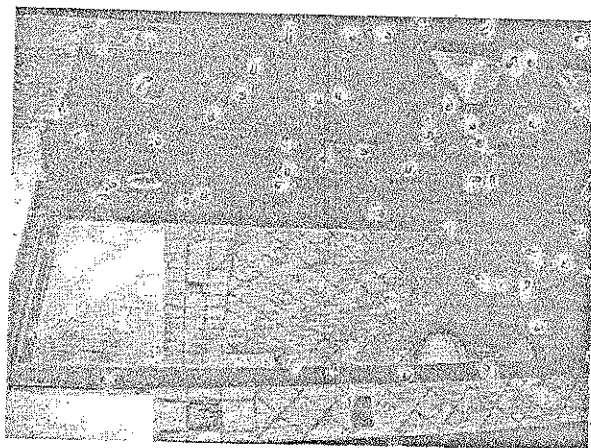


Foto 9 -- Servizi igienici

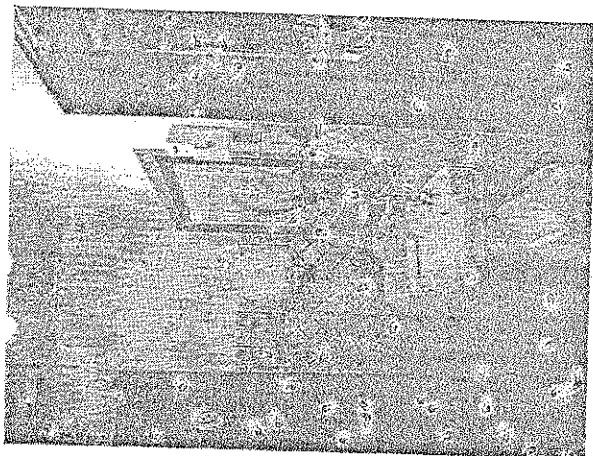


Foto 7 -- Anti-wc

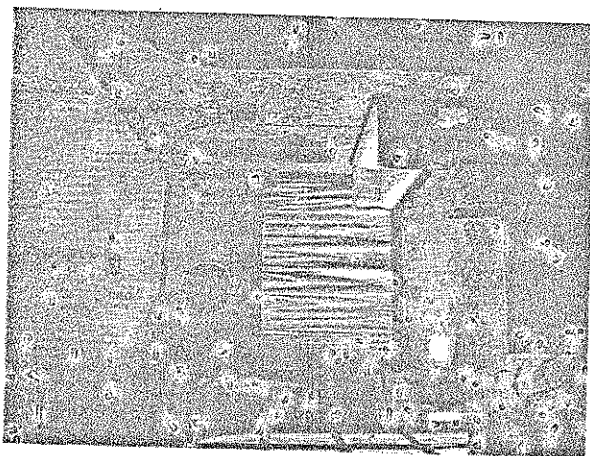


Foto 10 -- Sala attesa ristorante

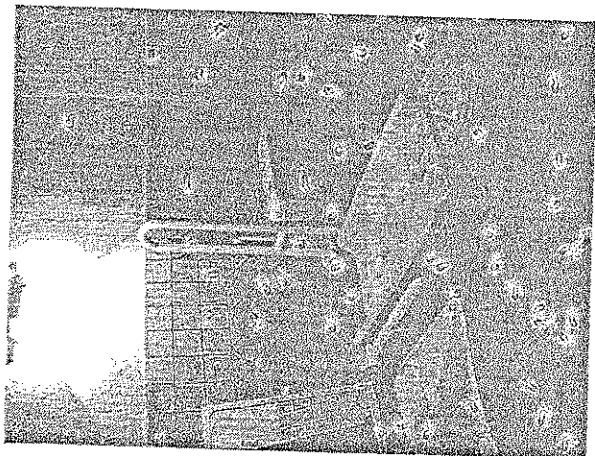


Foto 8 -- Servizio igienico disabili

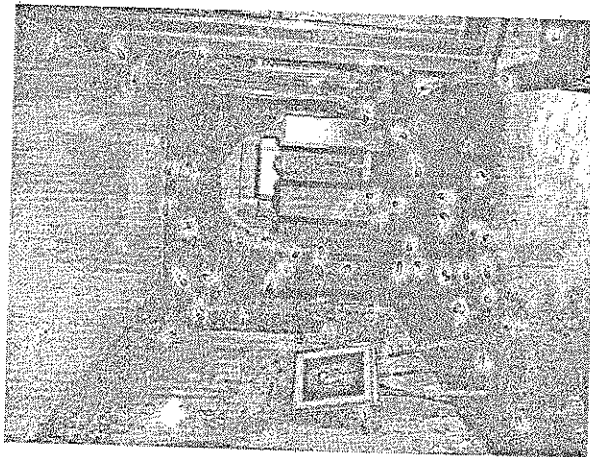


Foto 11 -- Sala attesa ristorante



Foto 13 - Sala ristorante

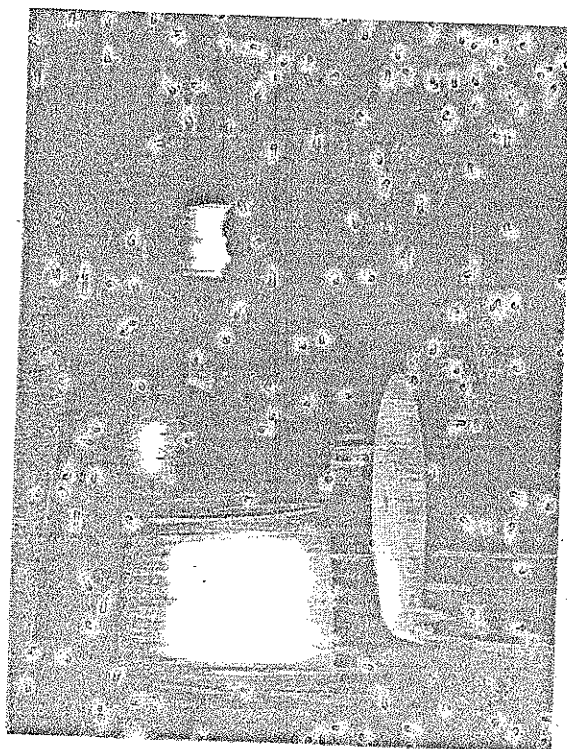


Foto 15 - Sala ristorante

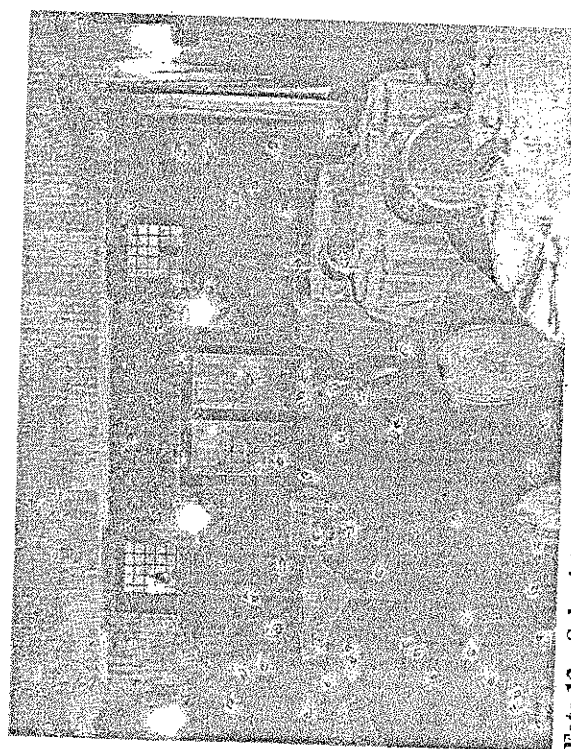


Foto 12 - Sala ristorante

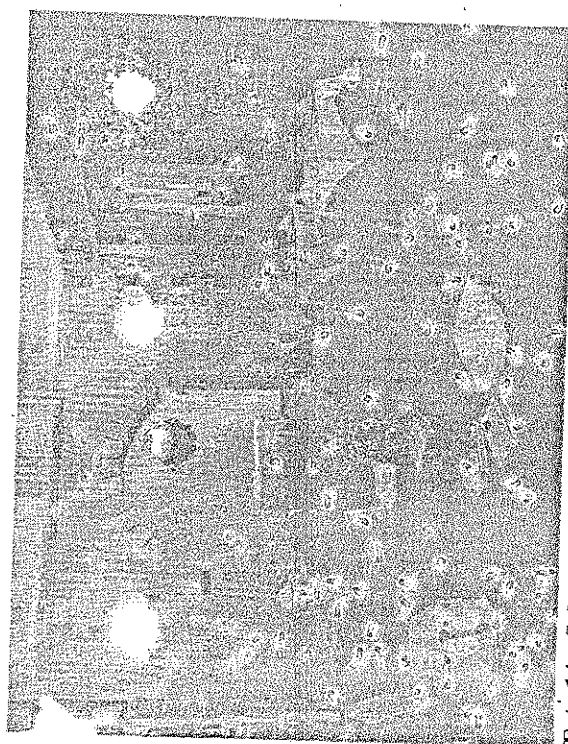


Foto 14 - Sala ristorante

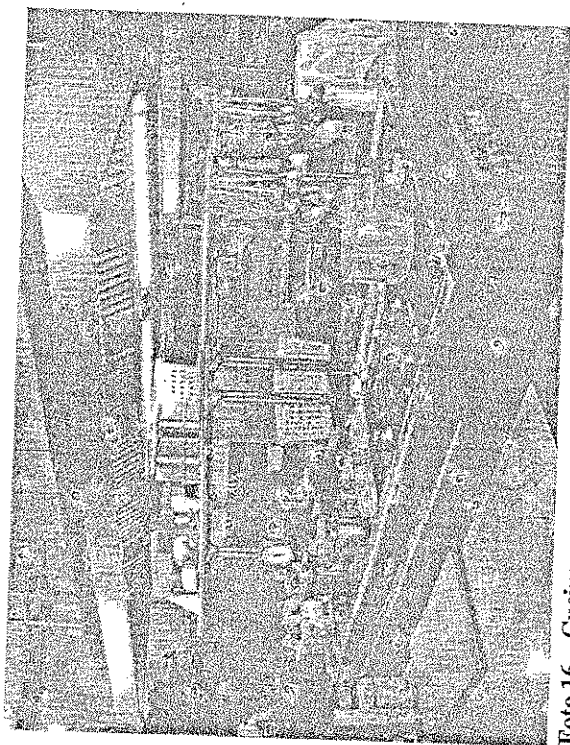


Foto 16 - Cucina



Foto 17 - Impianti cucina

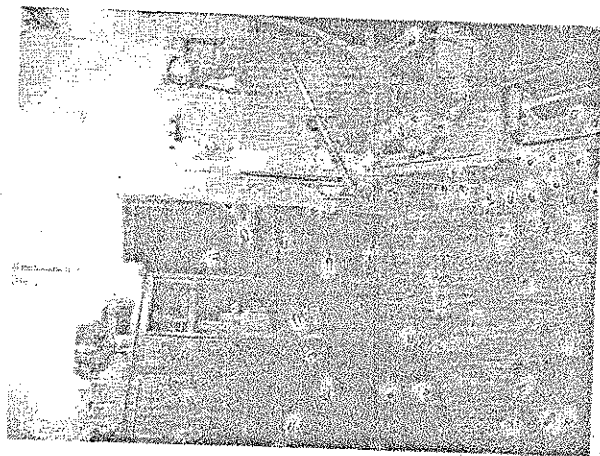


Foto 18 - Dispensa

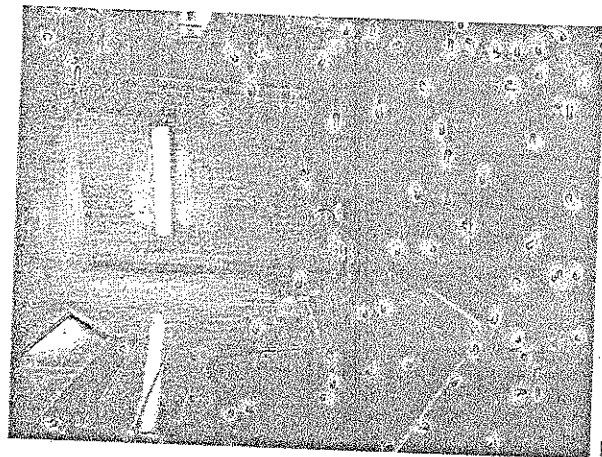


Foto 19 - Dispensa

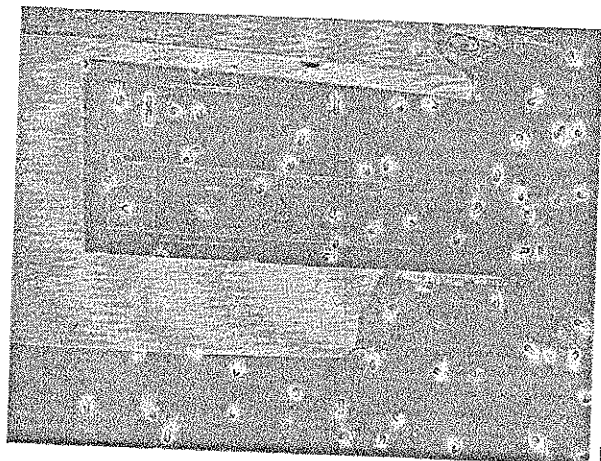


Foto 20 - Spogliatoio e servizio igienico

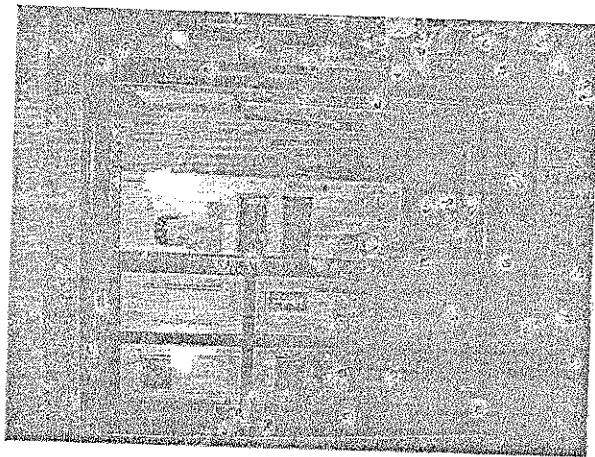


Foto 21 - Ingresso Centro benessere



Foto 24 - Connettivo



Foto 22 - Sala attesa

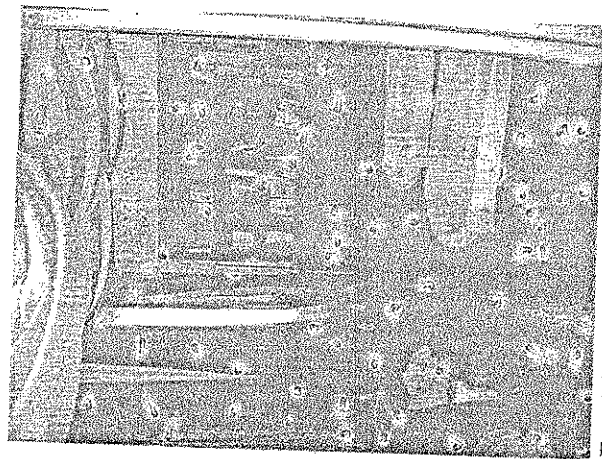


Foto 25 - Zona Relax

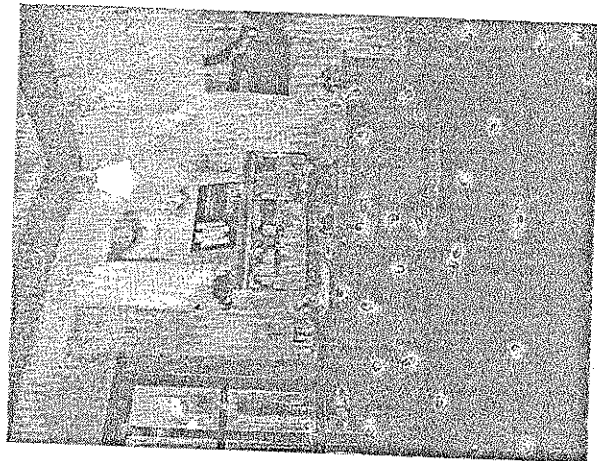


Foto 23 - Reception

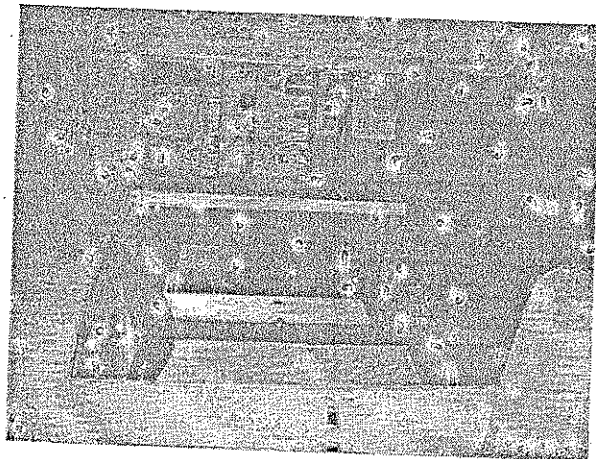


Foto 26 - Zona Relax

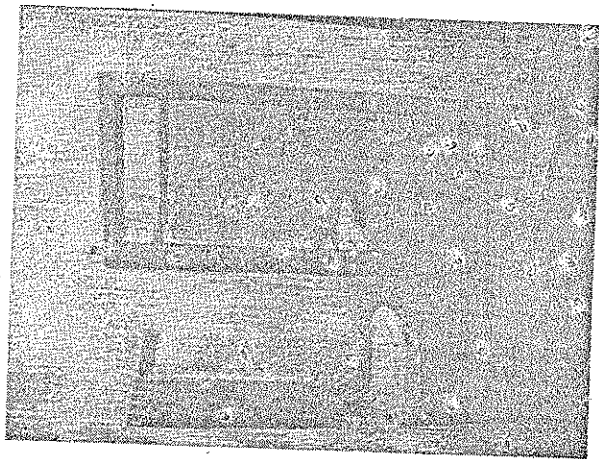


Foto 27 - Spogliatoio - Servizi

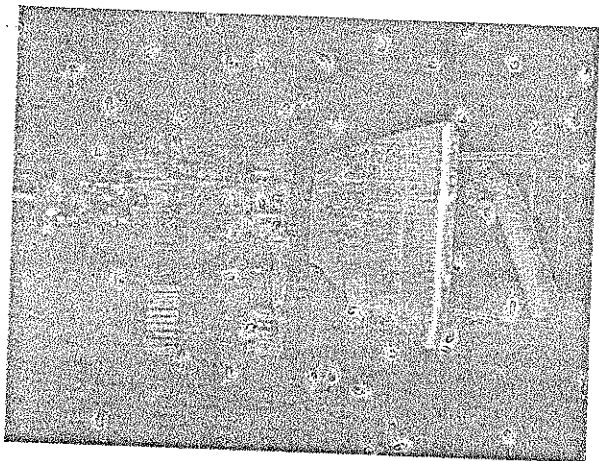


Foto 28 - Thalatepee suite prestige

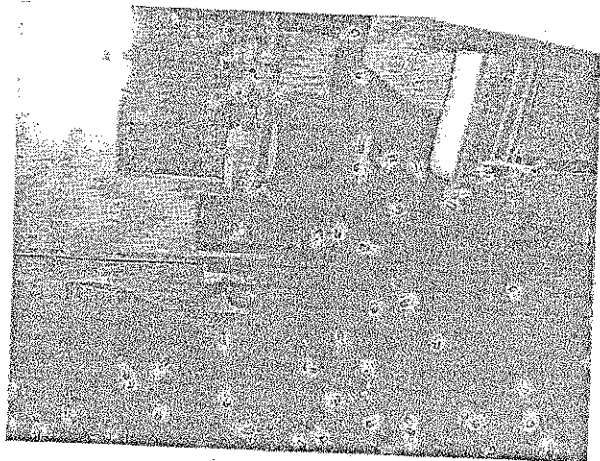


Foto 29 - Talaxoterm prestige

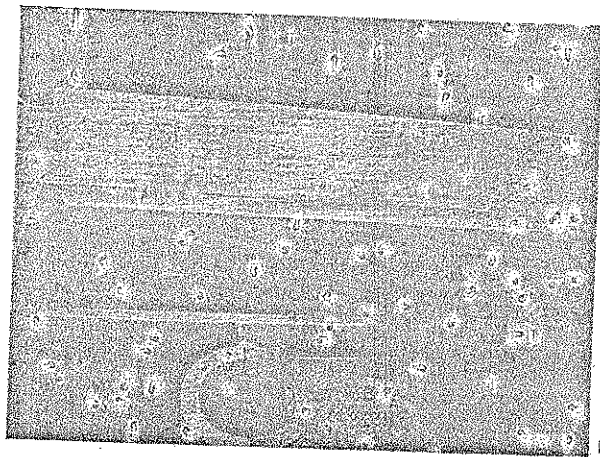


Foto 30 - Magazzino

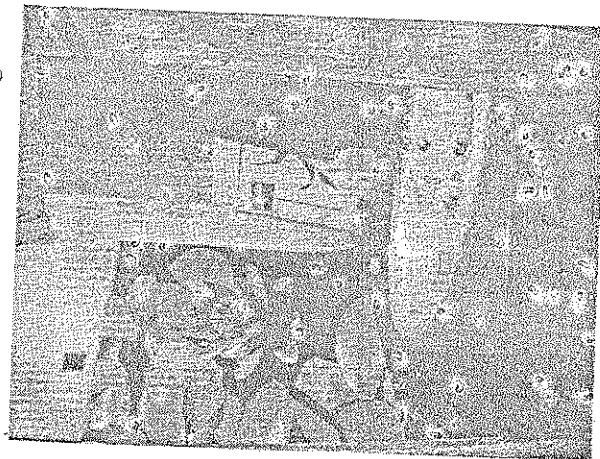


Foto 31 - Hydrolife

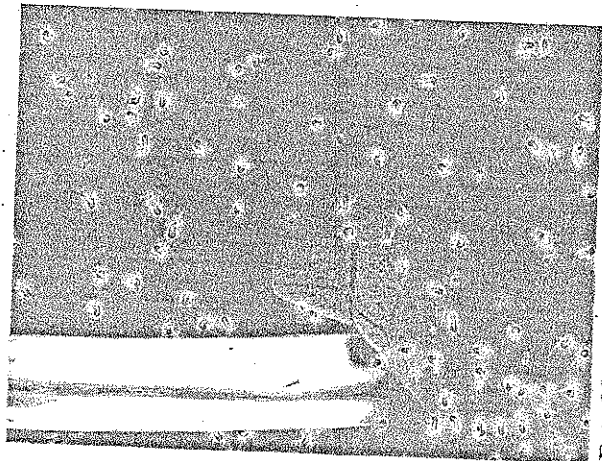


Foto 32 - Cabina massaggio

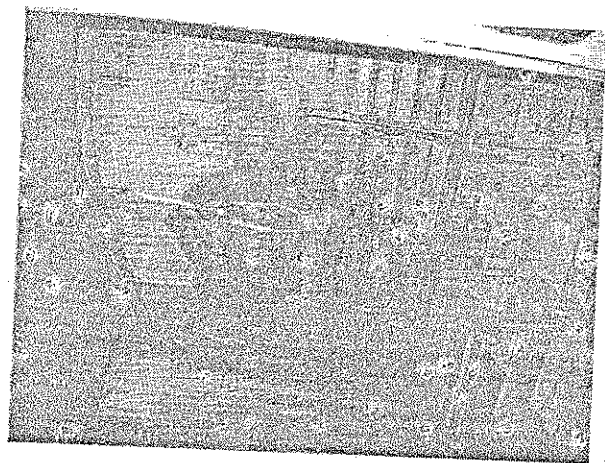


Foto 33 - Thalatapee suite easy

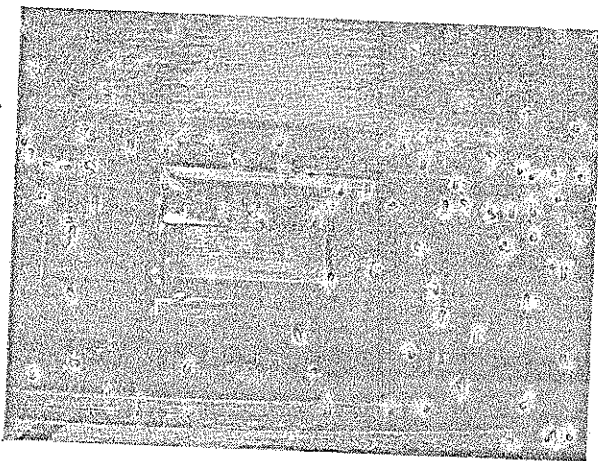


Foto 36 - Connettivo

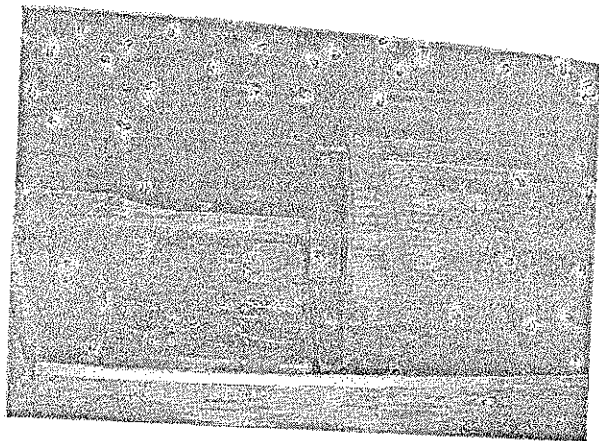


Foto 34 - Ofuro

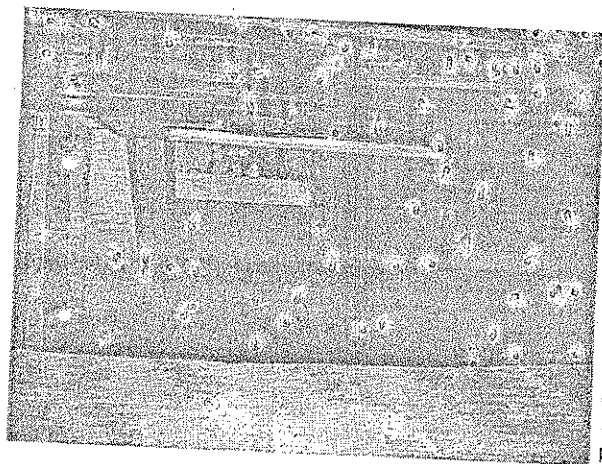


Foto 37 - Connettivo

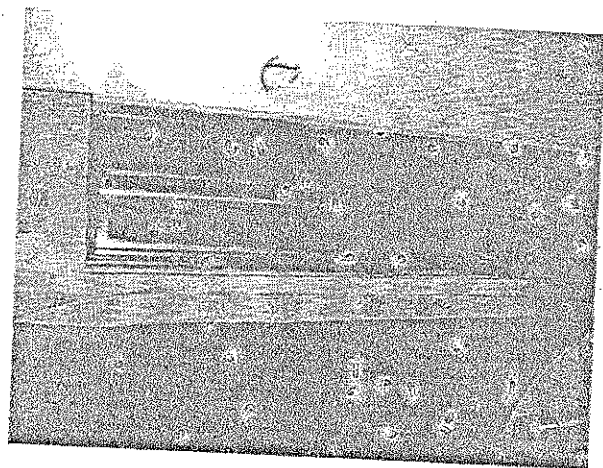


Foto 35 - Ofuro: doccia

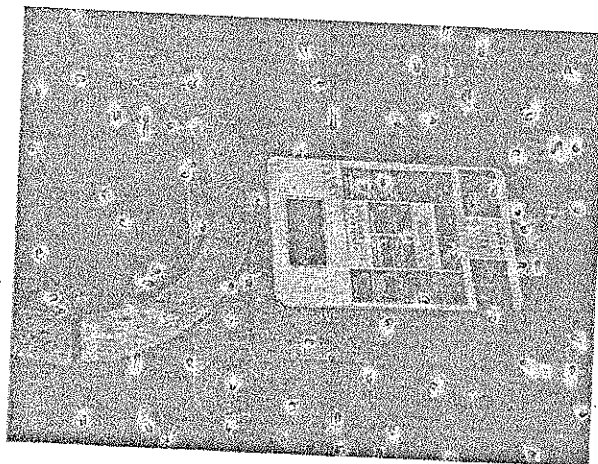


Foto 38 - Sistemi di regolazione



Foto 1 - Hotel «Il Podere» - Corpo B



Foto 2 - Camera per disabili

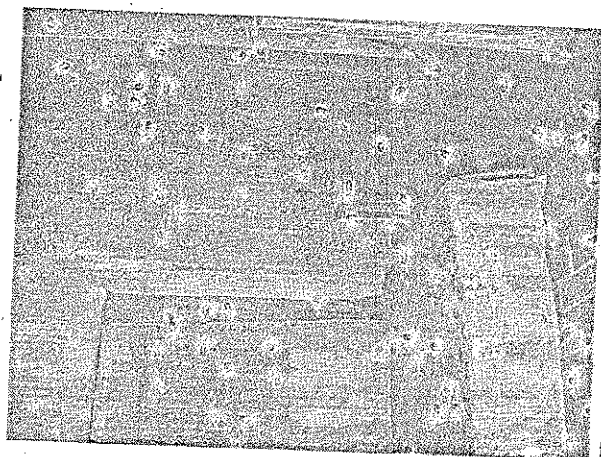


Foto 3 - Camera

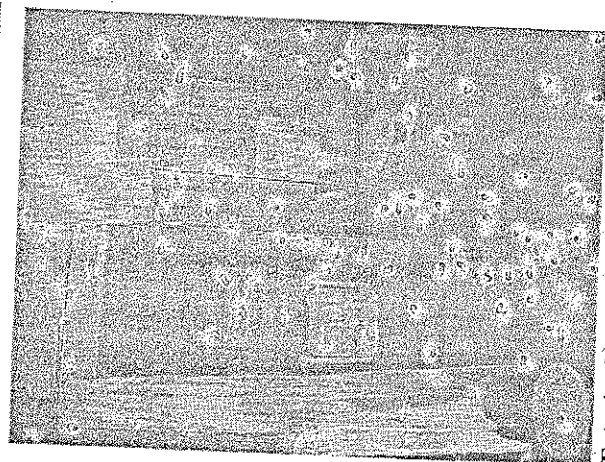


Foto 4 - Servizio igienico

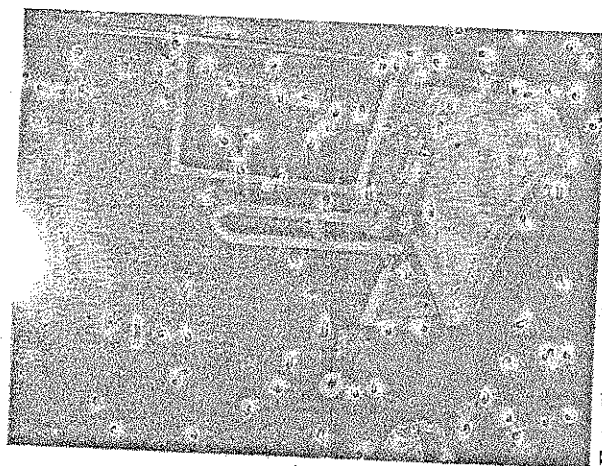


Foto 5 - Servizio igienico

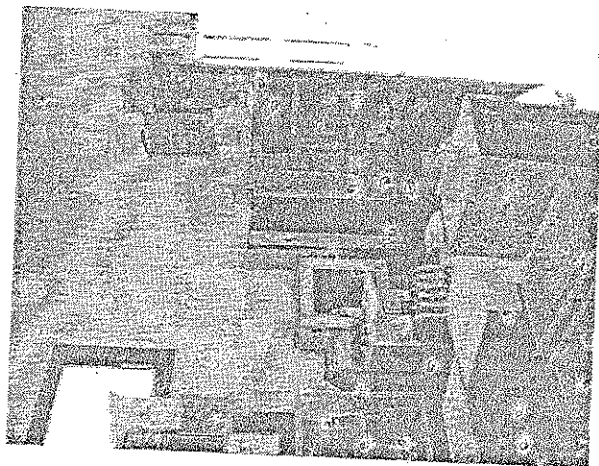


Foto 8 - Vano tecnico

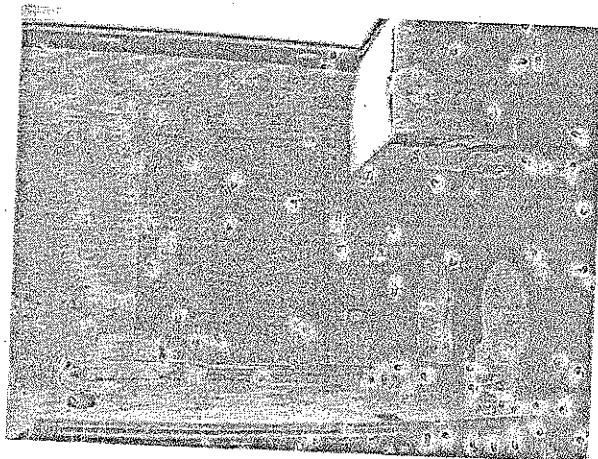


Foto 11 - Servizio igienico

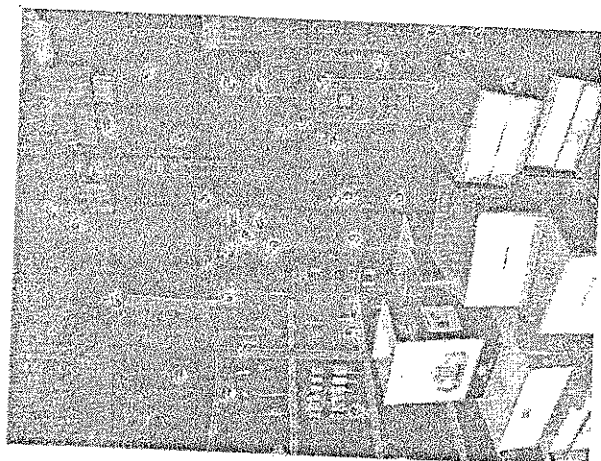


Foto 7 - Vano tecnico

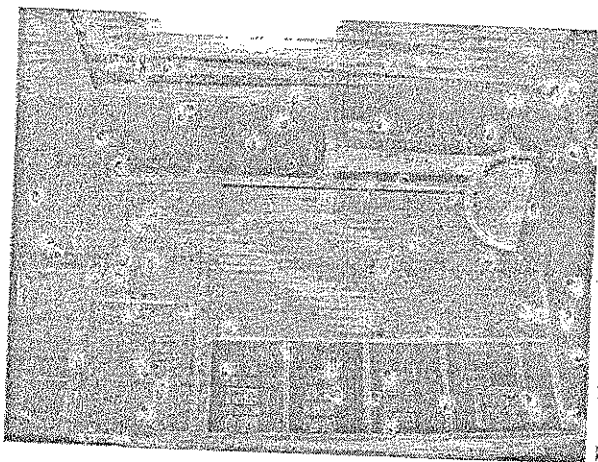


Foto 10 - Ufficio

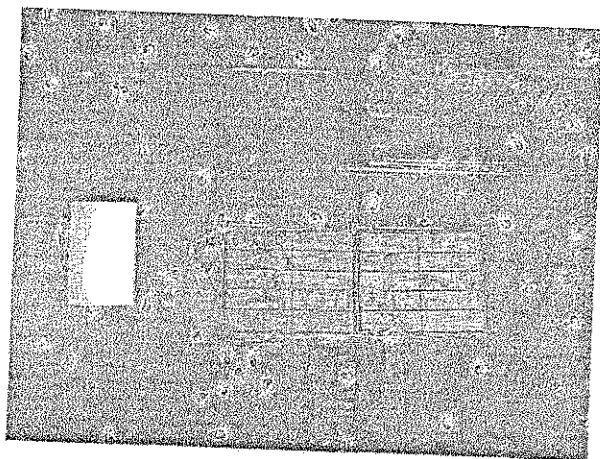


Foto 6 - Vano tecnico

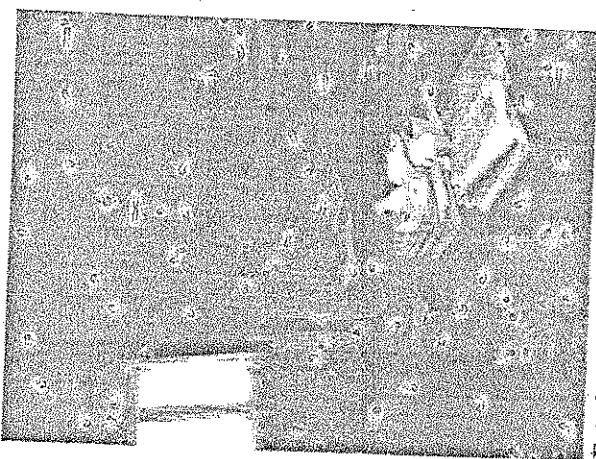


Foto 9 - Ufficio

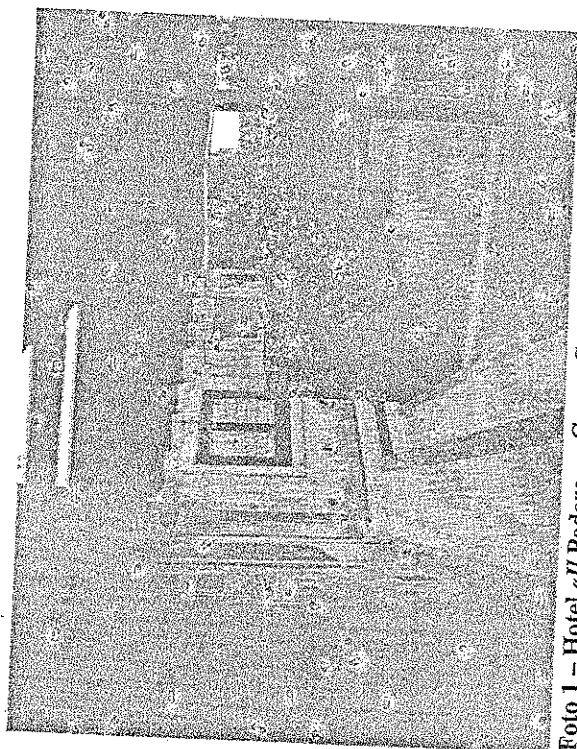


Foto 1 - Hotel «Il Podere» - Corpo C



Foto 2 - Deposito_1

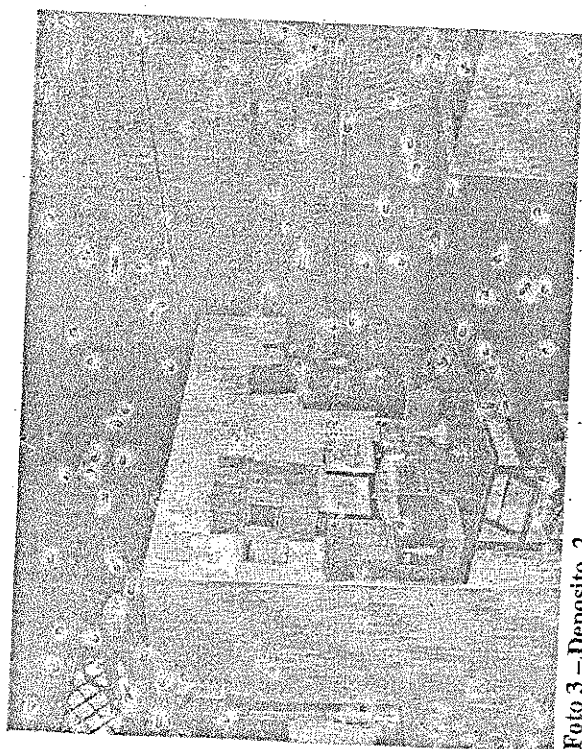


Foto 3 - Deposito_2



Foto 4 - Sistema di copertura

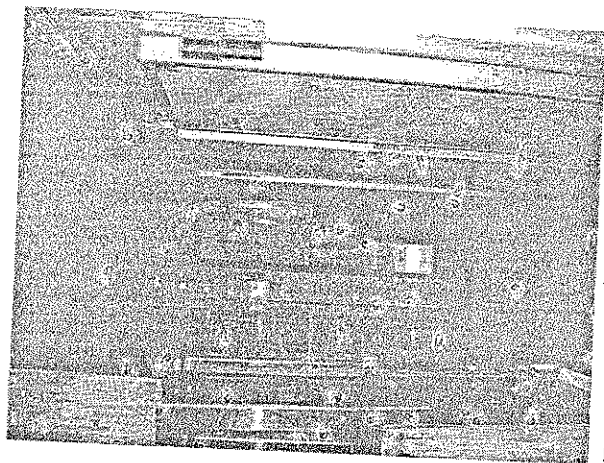


Foto 5 -- Disimpegno_2

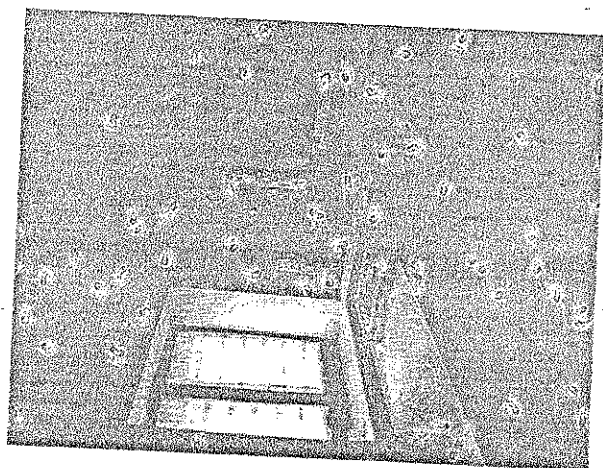


Foto 6 -- Disimpegno_1

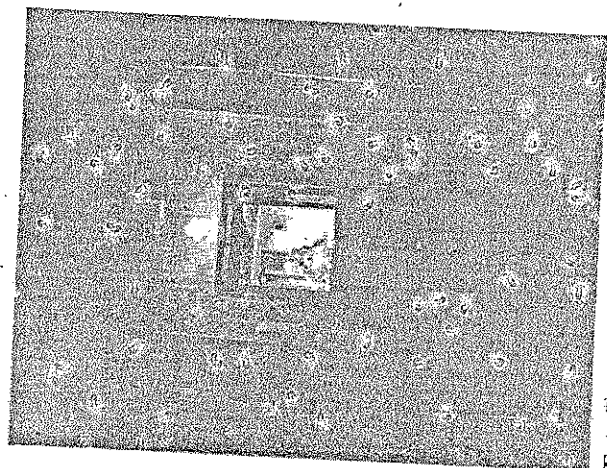


Foto 7 -- Servizi igienici

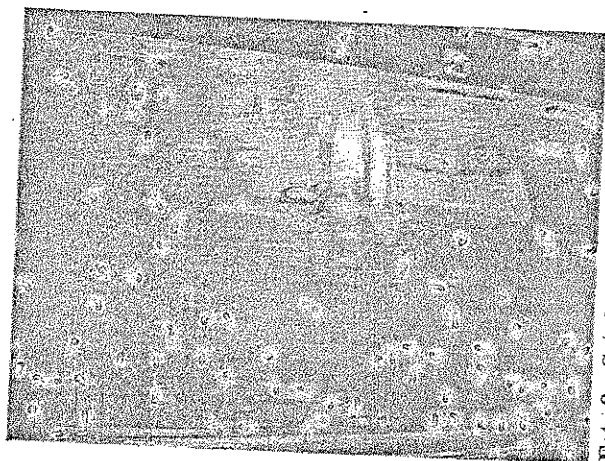


Foto 8 -- Servizi igienici

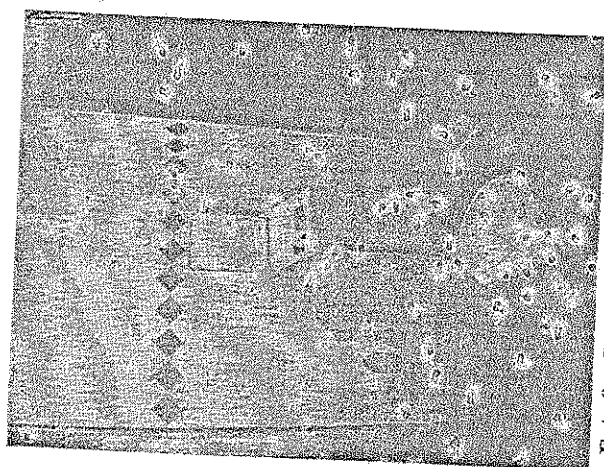


Foto 9 -- Servizi igienici

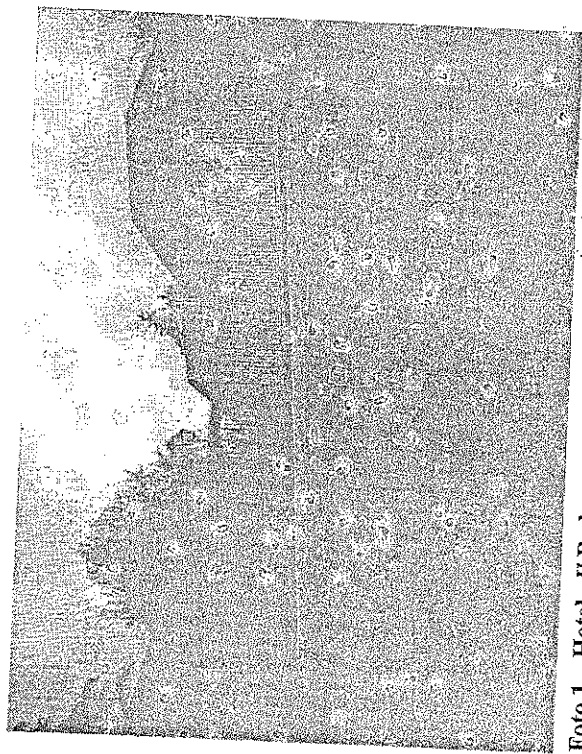


Foto 1 – Hotel «Il Podere» – Corpo D: locali tecnici

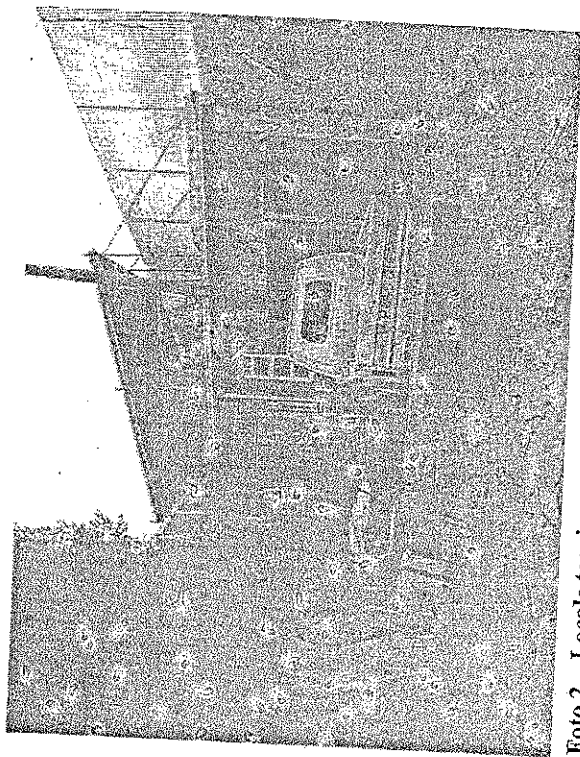


Foto 2 – Locale tecnico

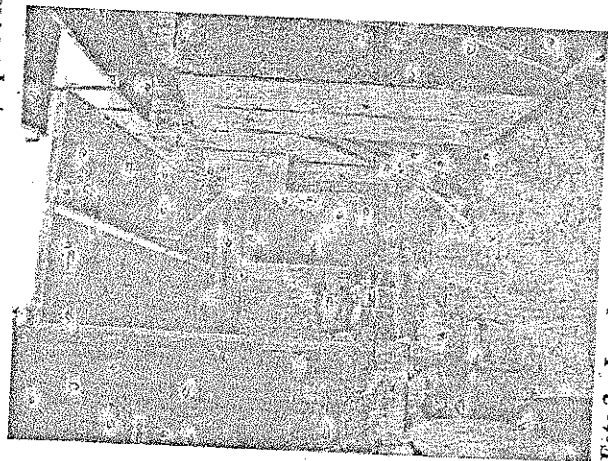


Foto 3 – Locale tecnico



Foto 4 – Locale tecnico

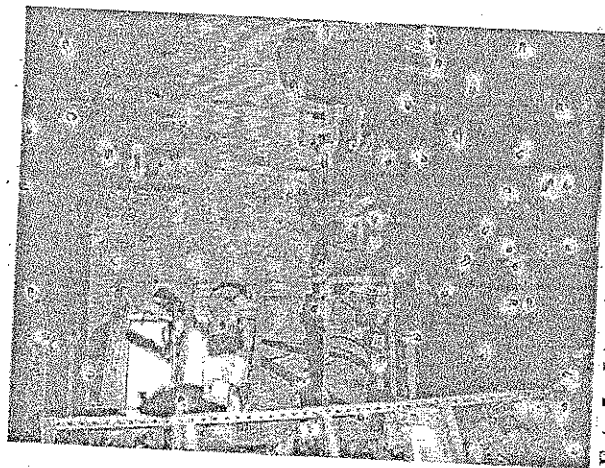


Foto 5 – Locale tecnico

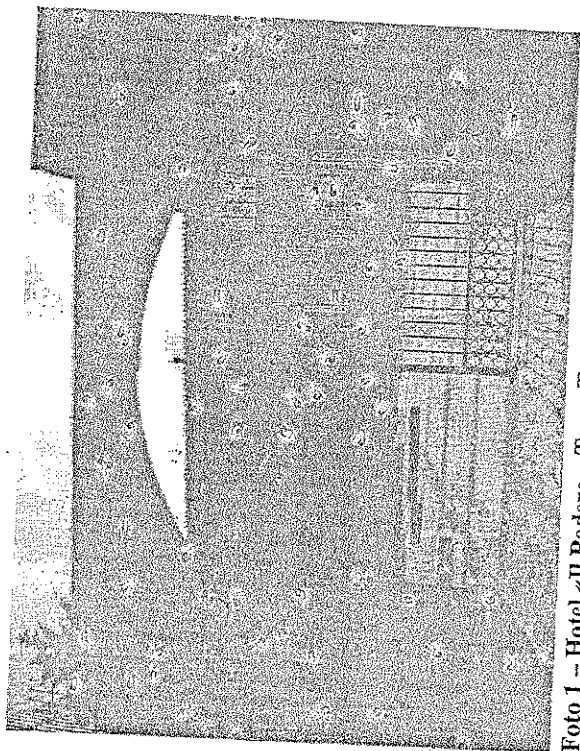


Foto 1 -- Hotel «Il Podere», Trav. Torre Landolina, 11 - Siracusa



Foto 2 -- Corte interna

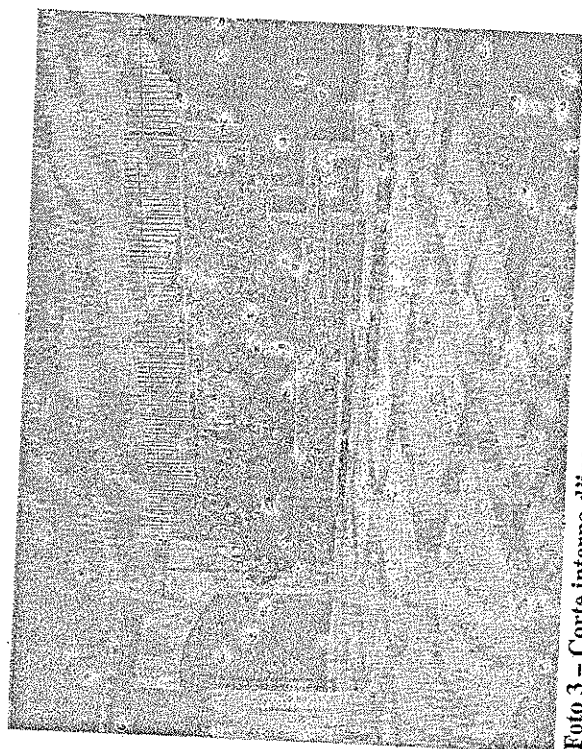


Foto 3 -- Corte interna d'ingresso

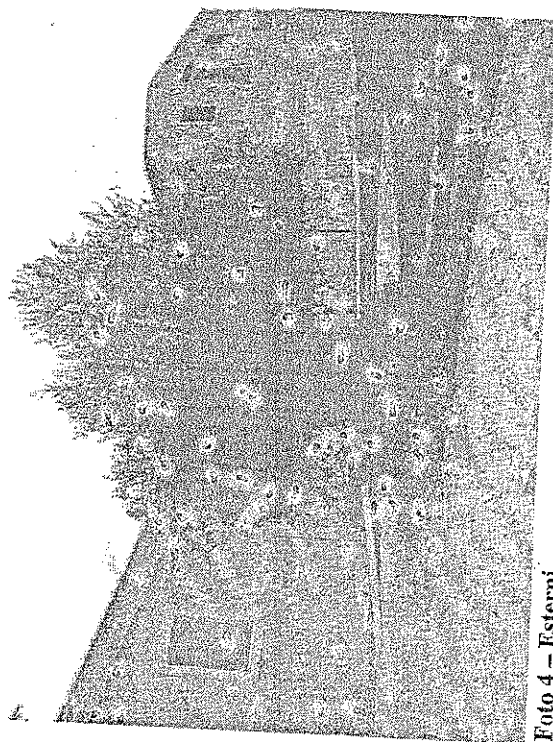


Foto 4 -- Esterni

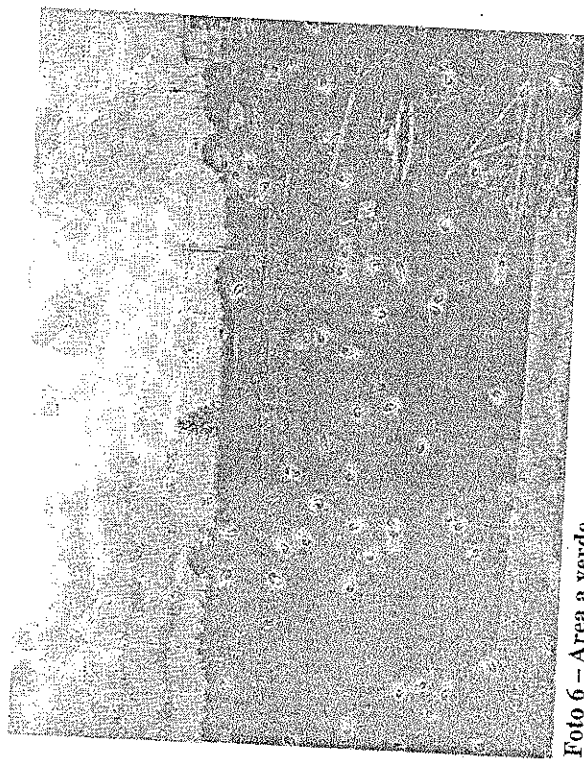


Foto 6 -- Area a verde



Foto 8 -- Esterni

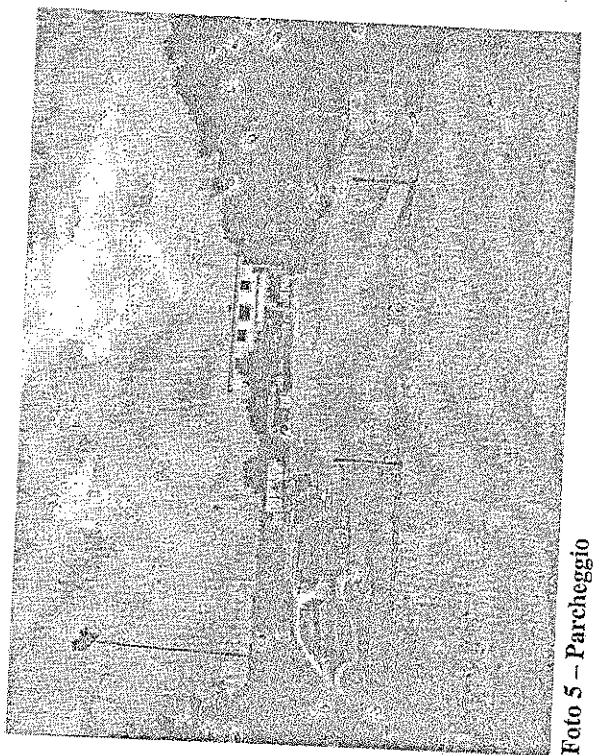


Foto 5 -- Parcheggio



Foto 7 -- Esterni



Foto 9 - Estreni

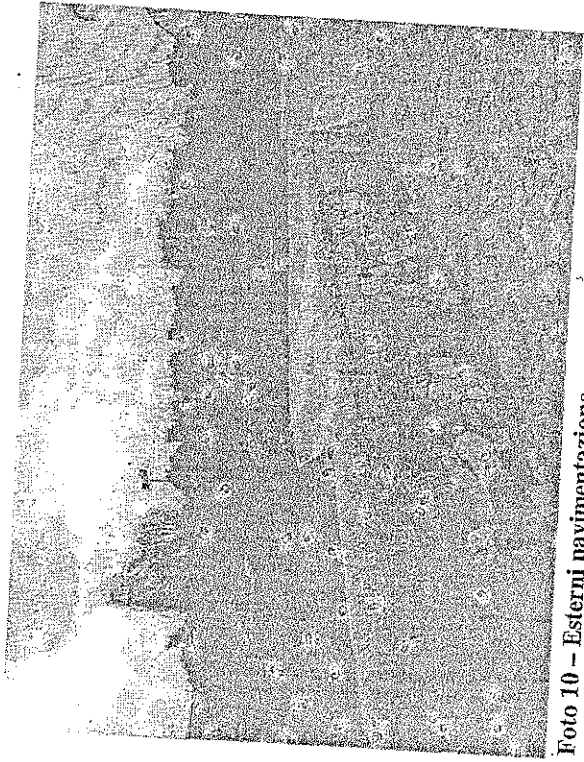


Foto 10 - Esterni pavimentazione



Foto 11 - Esterni

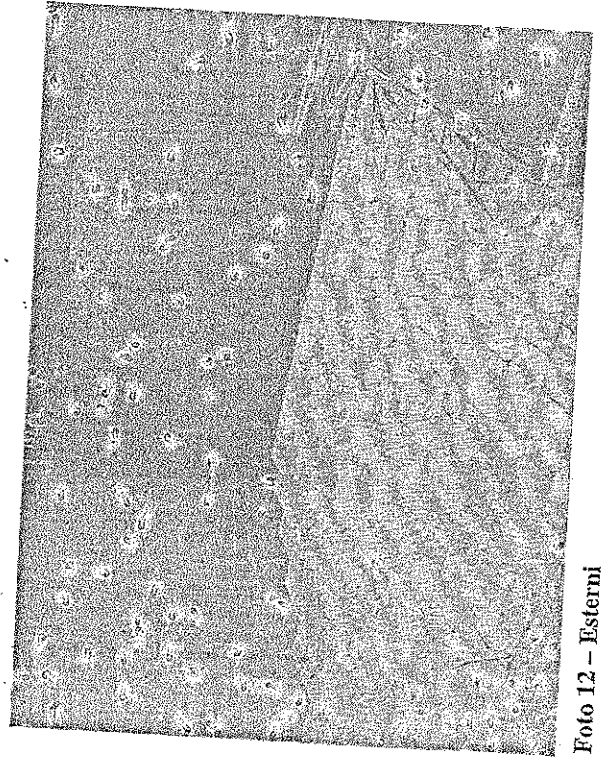


Foto 12 - Esterni



Foto 13 - Piscina_1



Foto 14 - Piscina_2

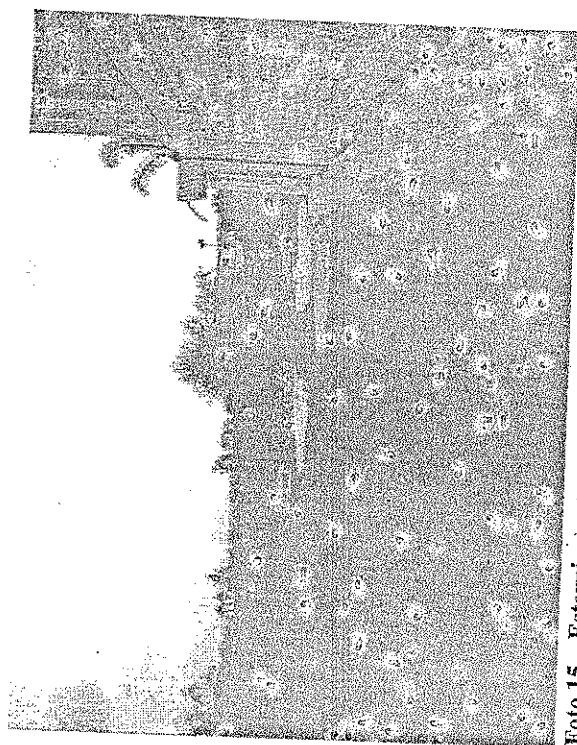


Foto 15 - Esterni

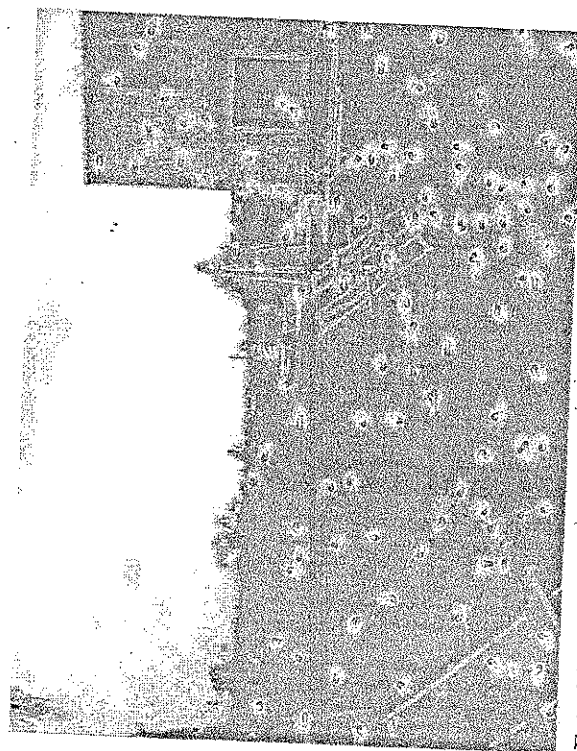


Foto 16 - Esterni



Foto 17 – Piscina_2 e veranda coperta

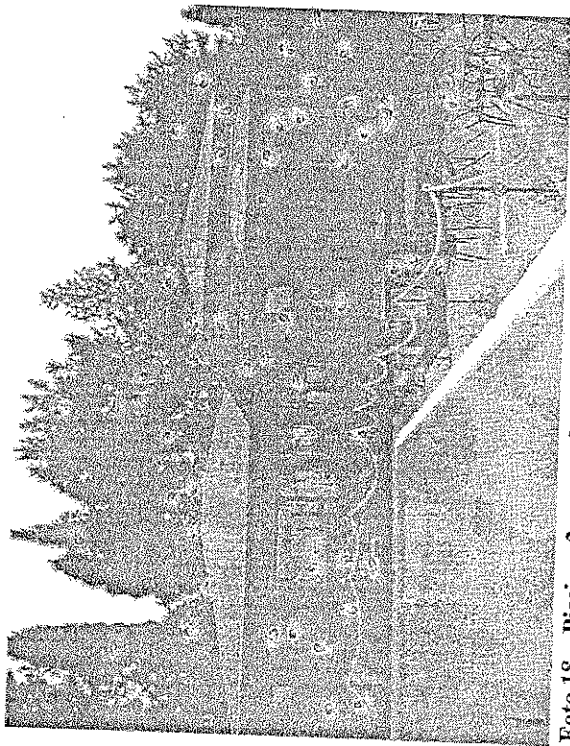


Foto 18 – Piscina_2 e veranda coperta

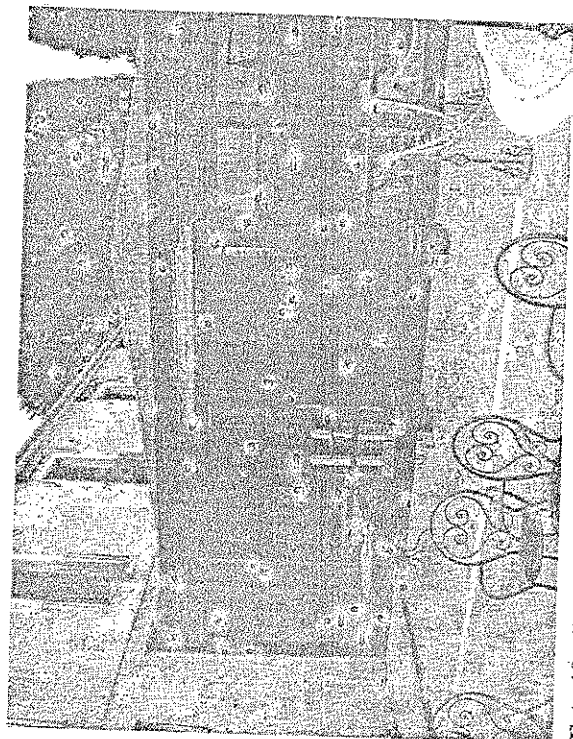


Foto 19 – Veranda coperta



Foto 20 – Veranda coperta

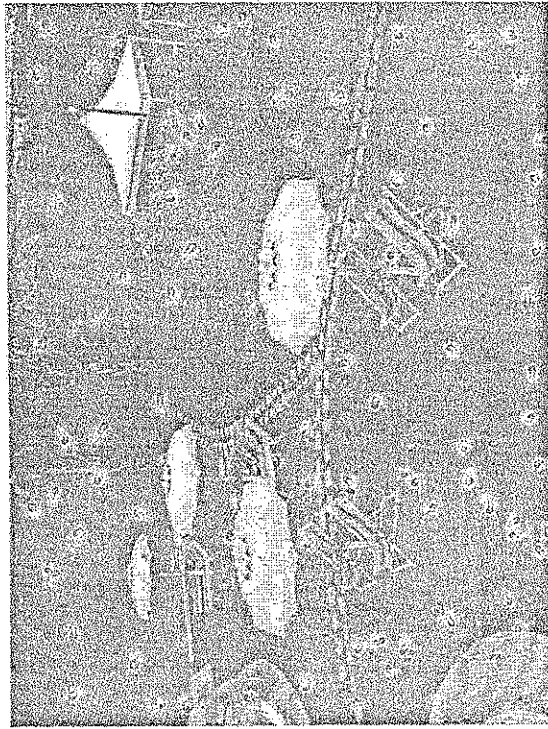


Foto 21 – Esterni: solarium

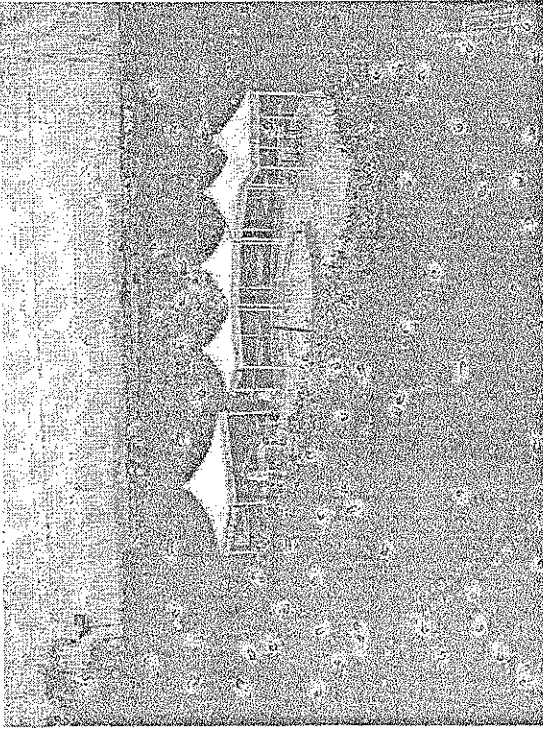


Foto 22 – Esterni: zona gazebo



Foto 23 – Piscina_1



Foto 24 – Piscina_2

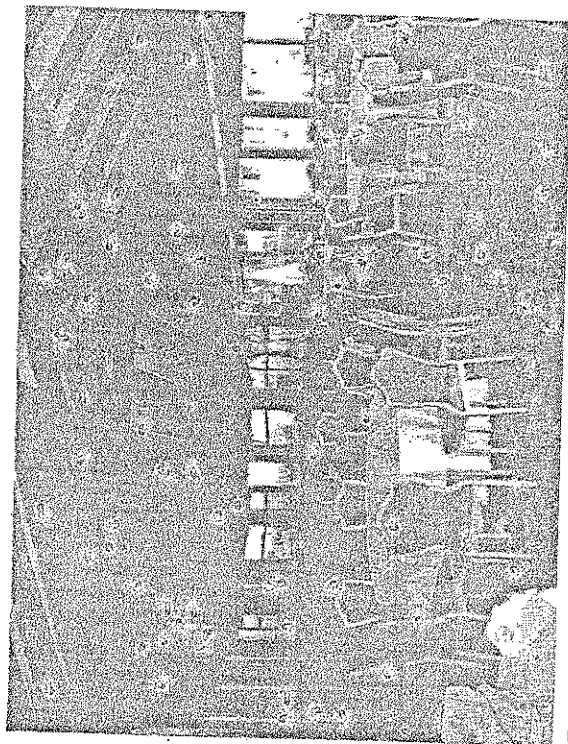


Foto 1 – Hotel «Il Podere» – Giardino d'inverno

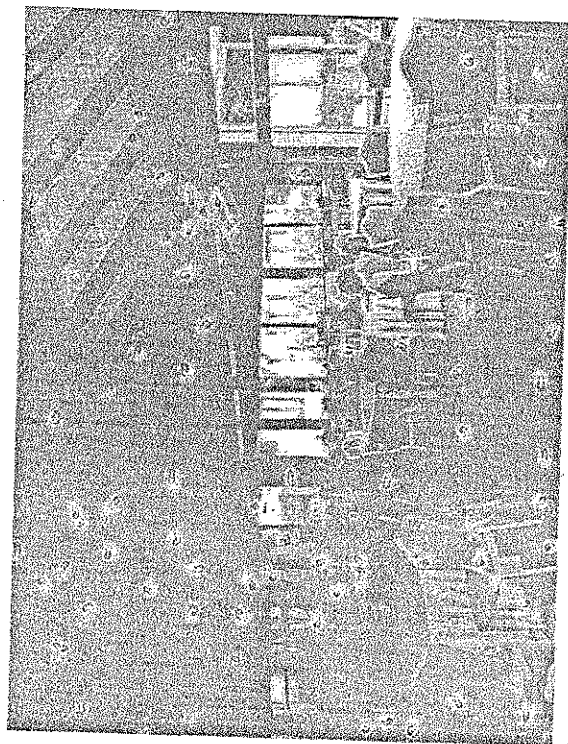


Foto 2 – Interno



Foto 3 – Interno



Foto 4 – Interno

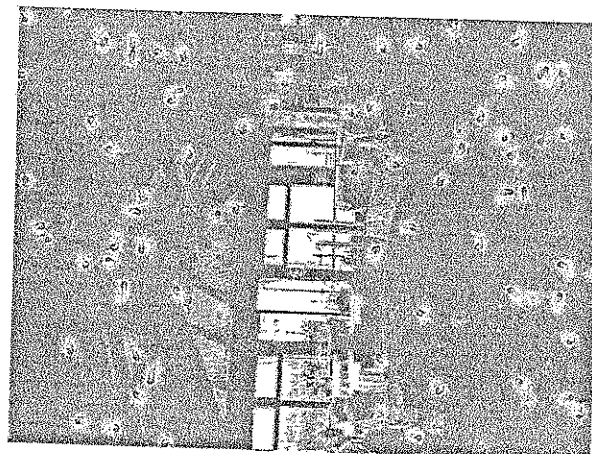


Foto 5 – Interno

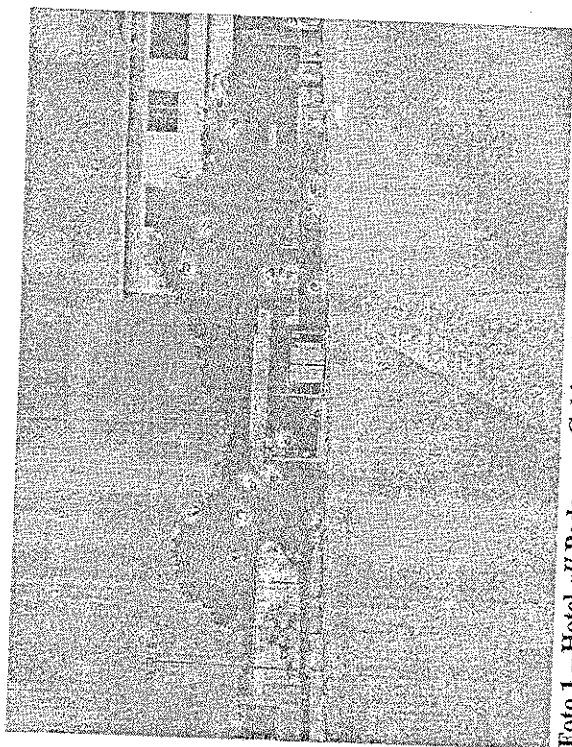


Foto 1 – Hotel «Il Podere» – Cabina elettrica ENEL

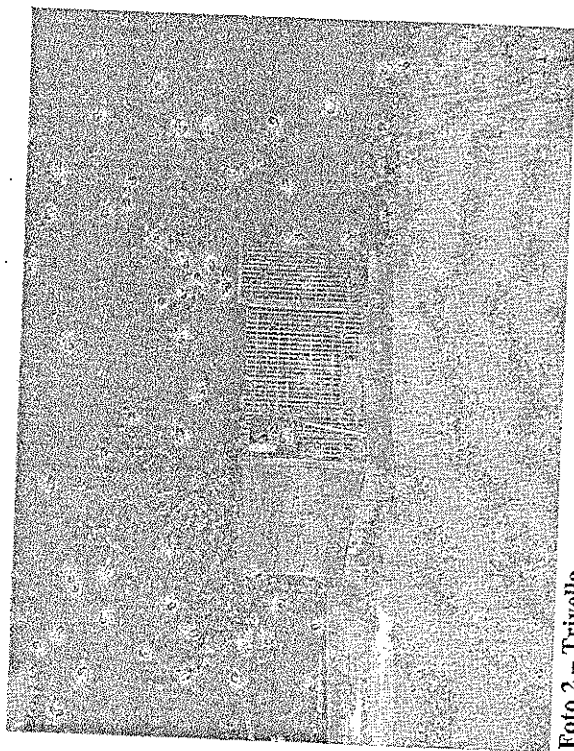


Foto 2 – Trivella

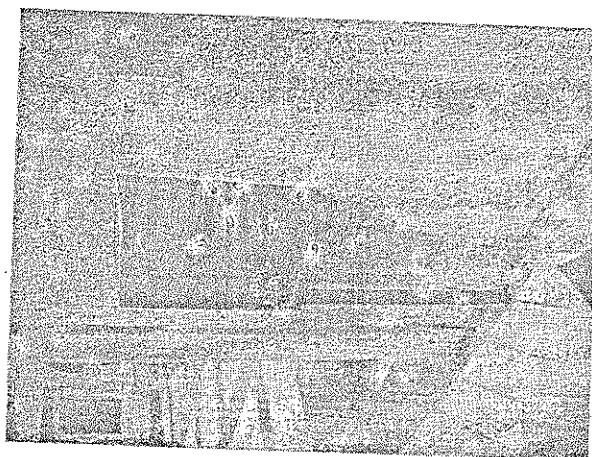


Foto 3 – Impianto antincendio esterno

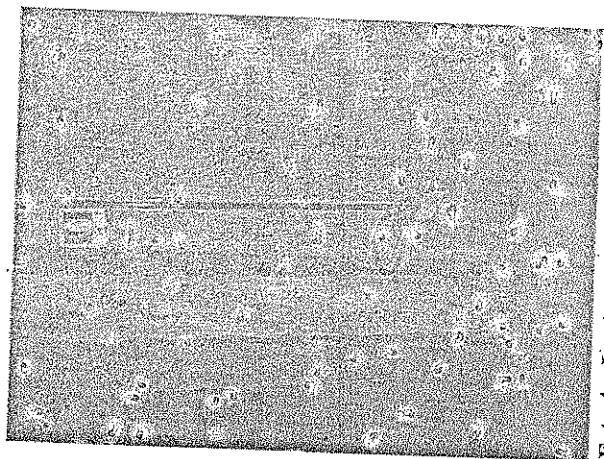


Foto 4 – Impianto antincendio interno

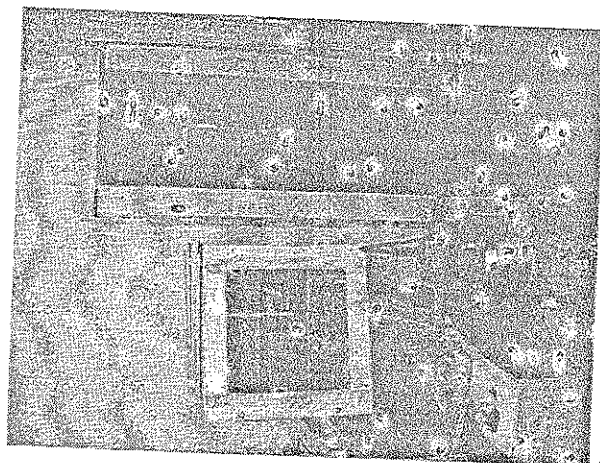


Foto 5 – Quadri elettrici generali

Data: 03/05/2013 - n. SR0044739 - Richiedente MASTRIANI CLAUDIO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa

Dichiarazione protocollo n. SR0042881 del 10/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siracusa

Contrada Cozzo Pantano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 110

Particella: 502

Subalterno:

Compilata da:
Artale Maurizio

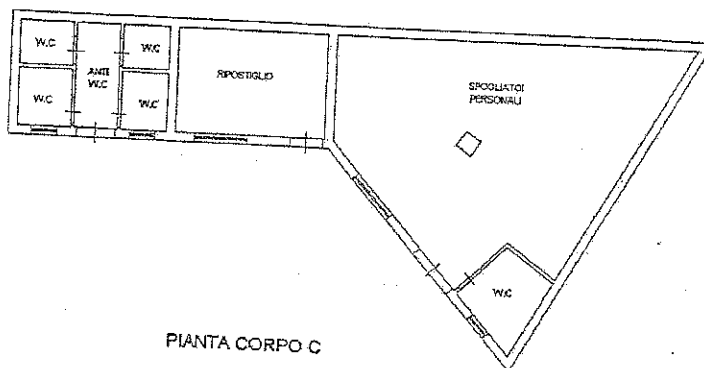
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Siracusa

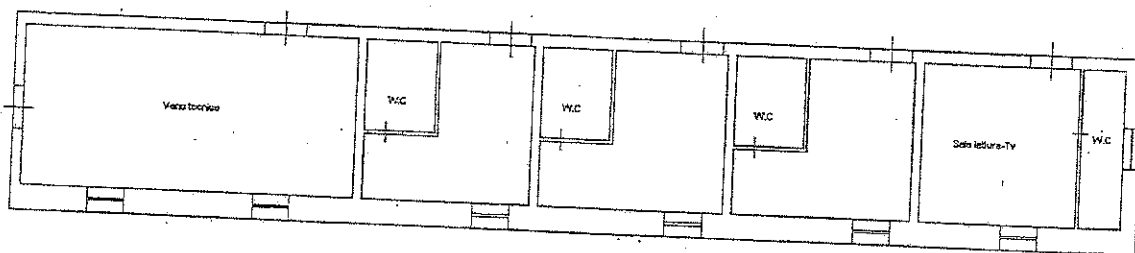
N. 1165

Scheda n. 3

Scala 1:200



PIANTA CORPO C



PIANTA CORPO B

Hm=3.50

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/05/2013 - Comune di SIRACUSA(1754) - < Foglio: 110 Particella: 502 > - Sub:
CONTRADA COZZO PANTANO SNC piano: T-1;

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 03/05/2013 - n. SR0044739 - Richiedente MASTRIANI CLAUDIO
Tot.schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



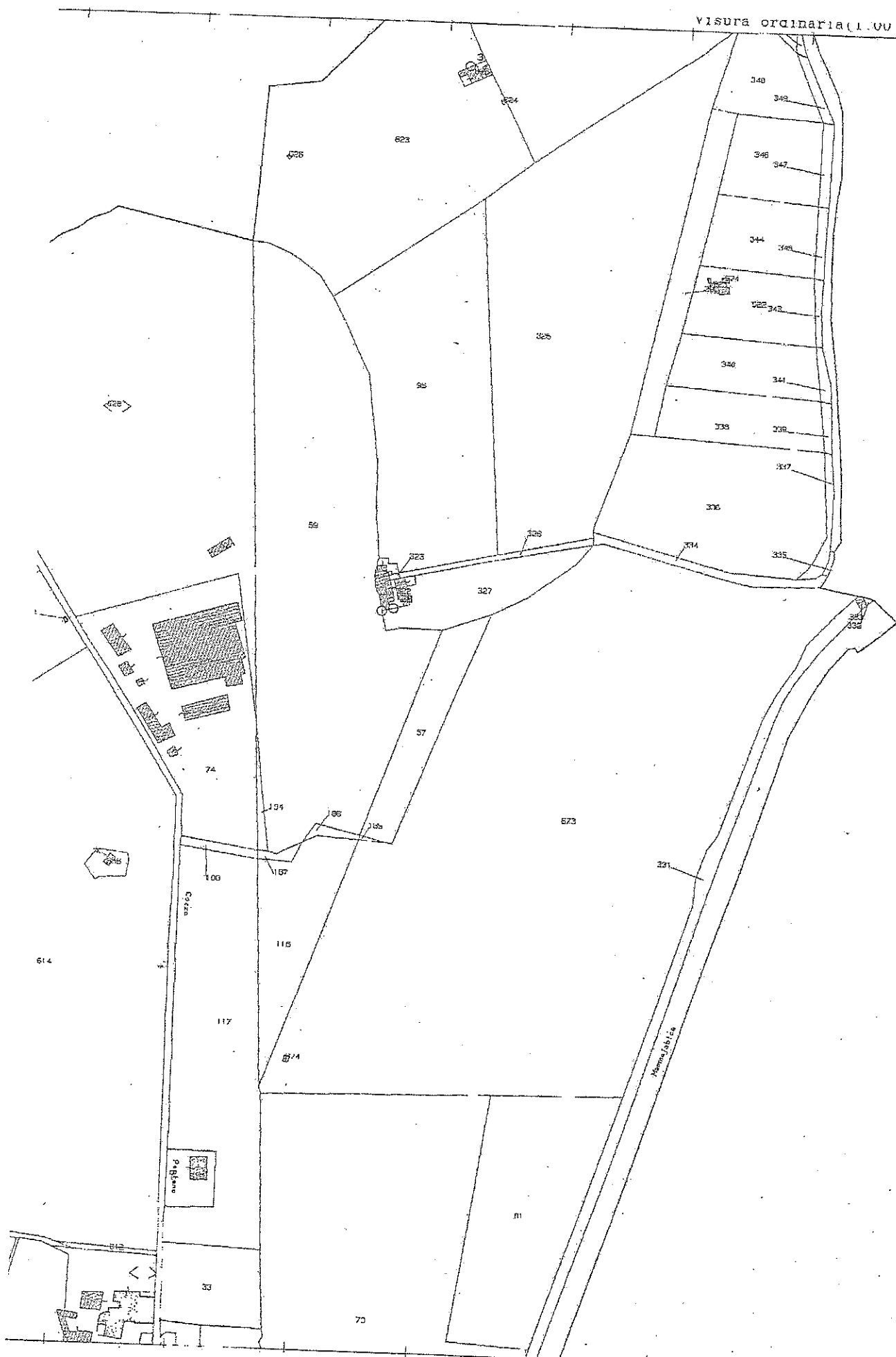
visura ordinaria (1.00 euro)

3-Mag-2013 8:23
Prot. n. SR0044740/2013

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1652.000 x 1104.000 metri

Comune: SIRACUSA
Foglio: 110
Richiedente: mastriani

1 Particella: 502



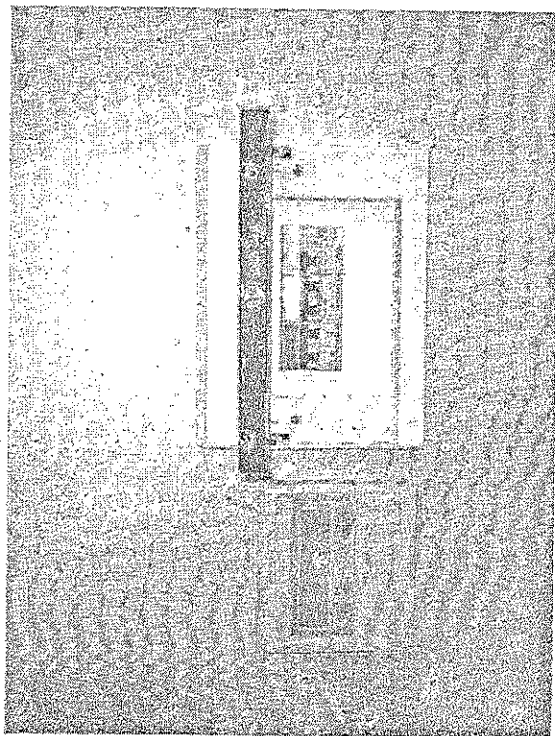


Foto 6 – Quadri elettrici di camera



Foto 8 – Impianto solare termico per ACS



Foto 7 – Impianto solare termico per ACS

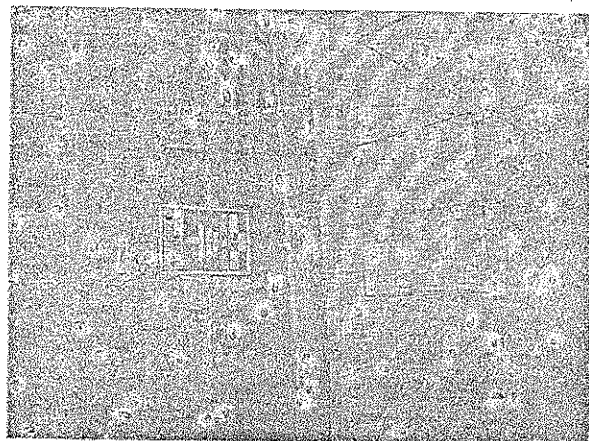


Foto 9 – Pozzetto di massa a terra



Foto 10 – Muro di recinzione

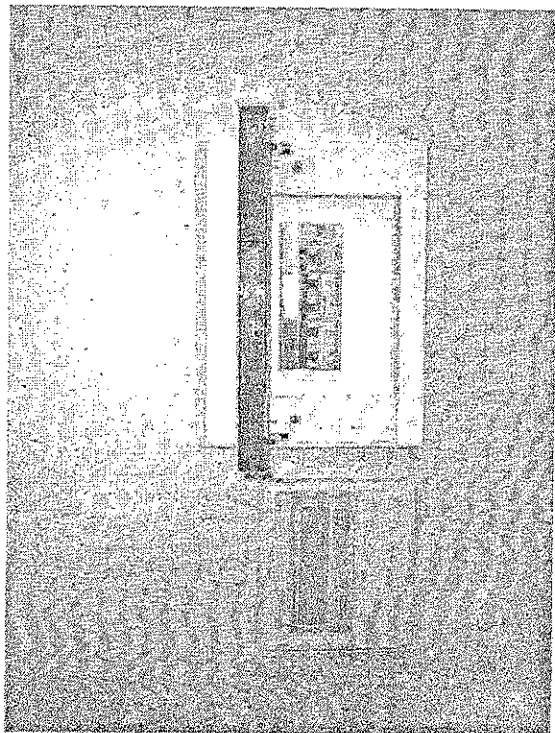


Foto 6 – Quadri elettrici di camera

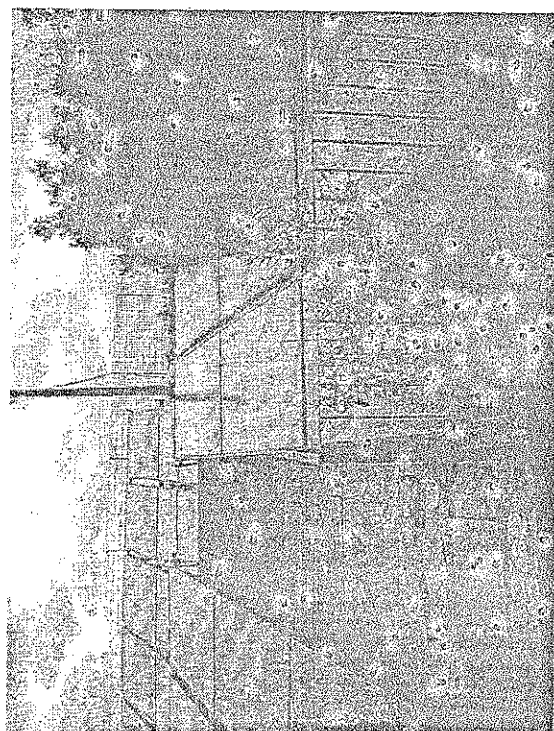


Foto 8 – Impianto solare termico per ACS

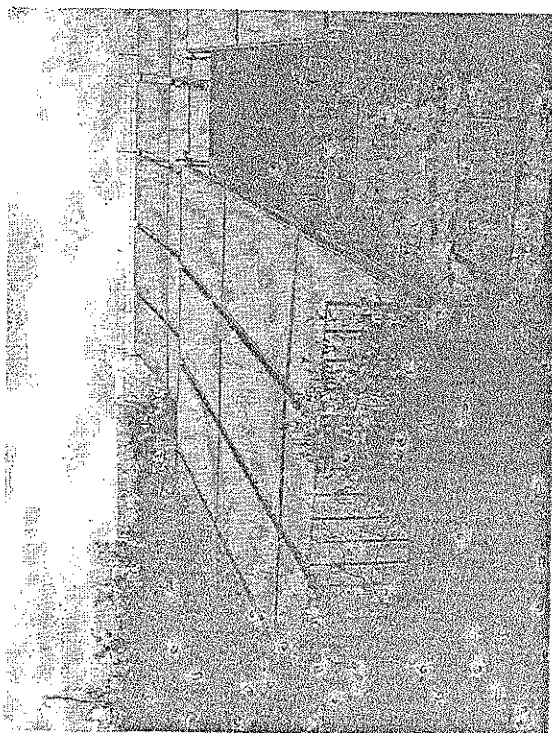


Foto 7 – Impianto solare termico per ACS

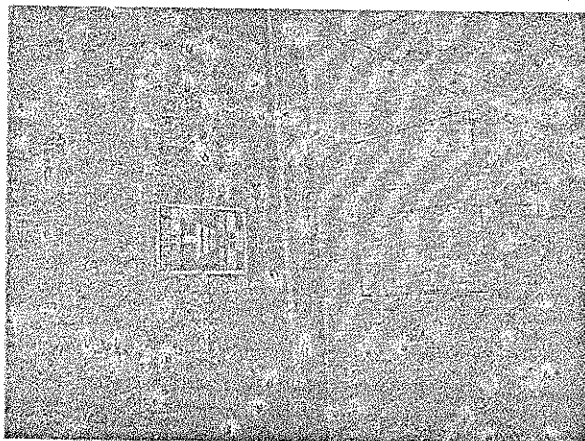


Foto 9 – Pozzetto di massa a terra

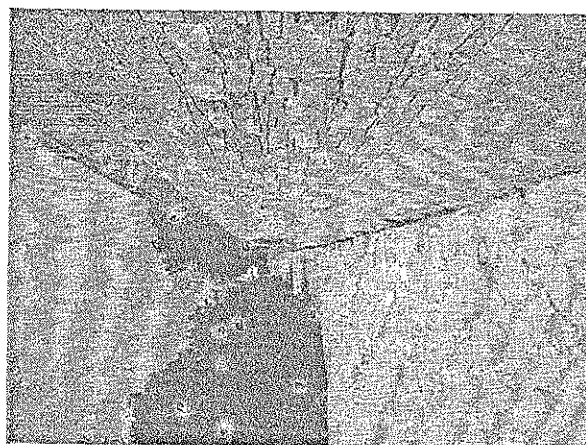
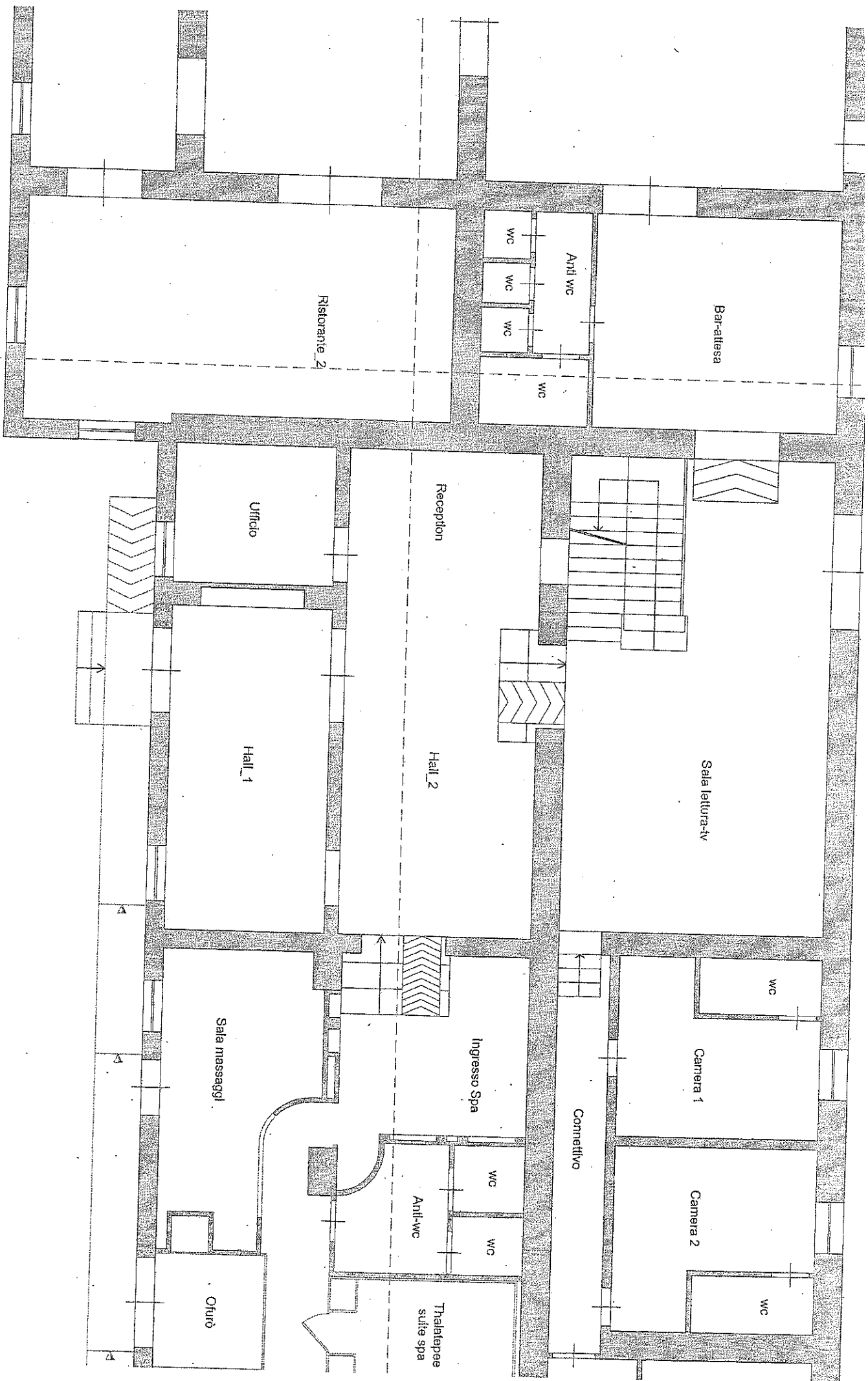
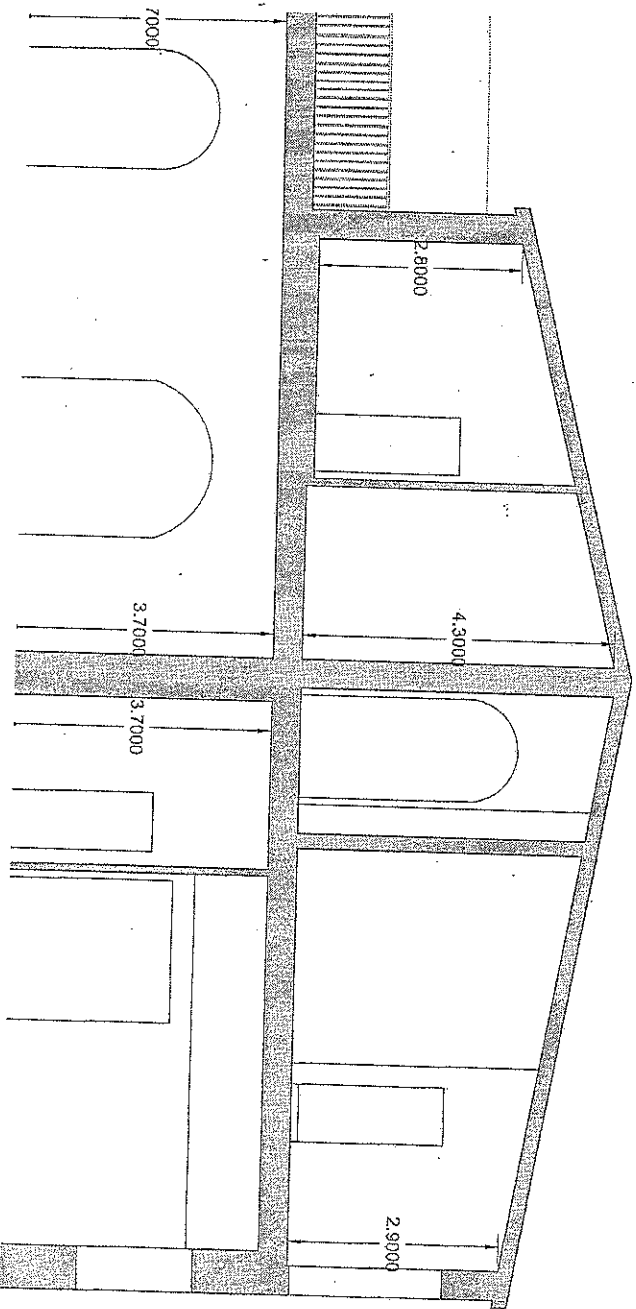
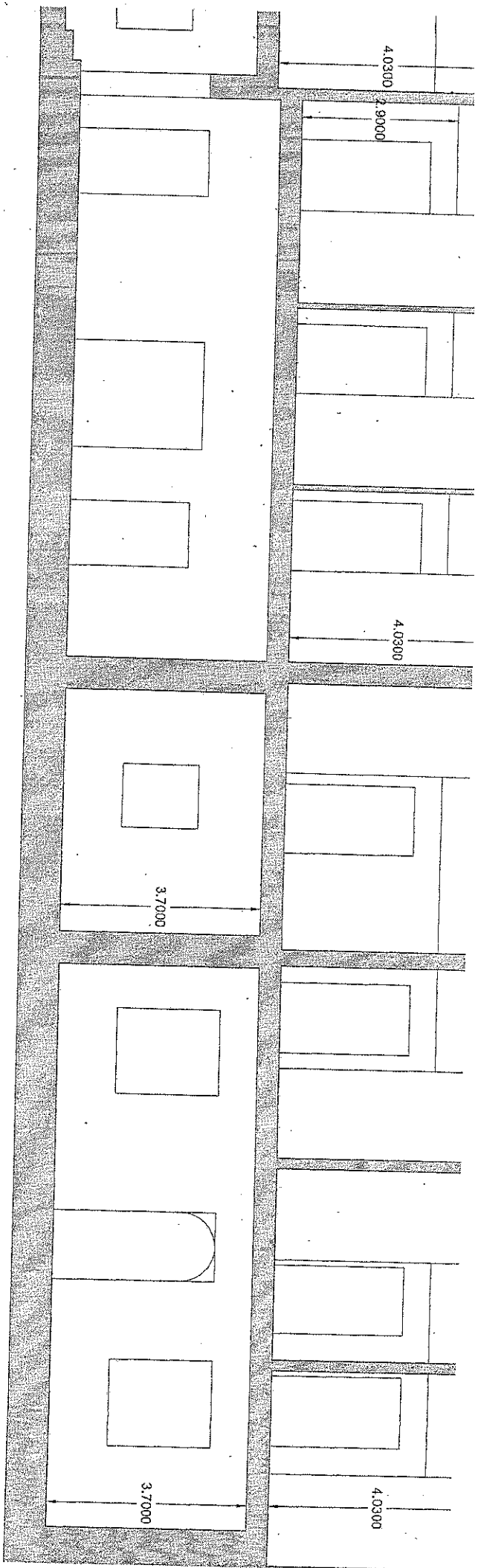
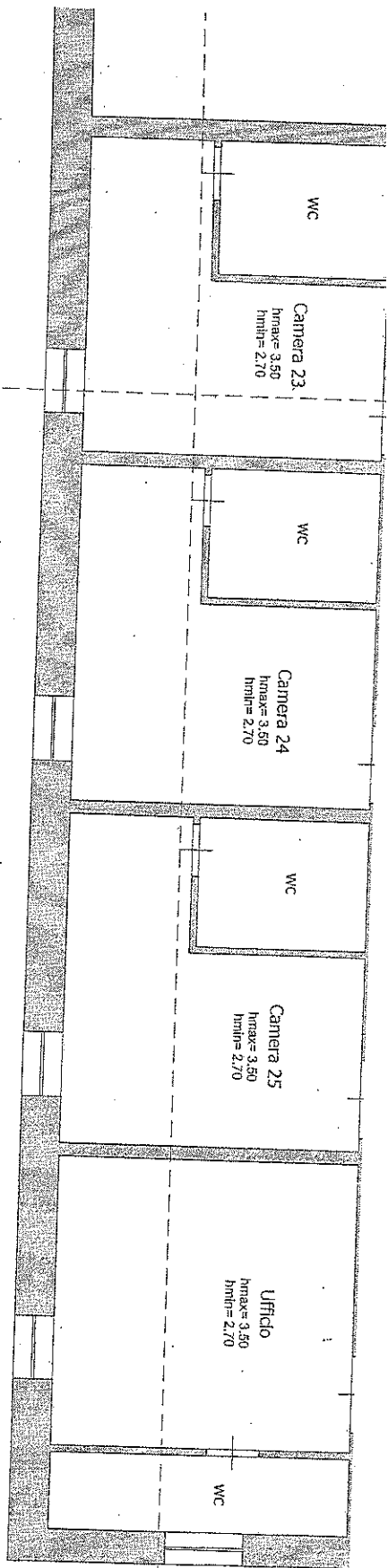


Foto 10 – Muro di recinzione

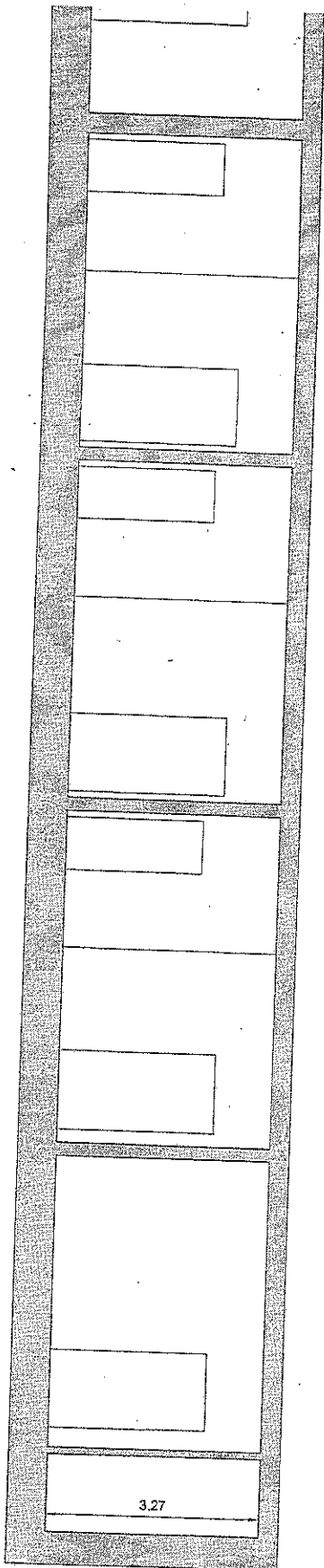


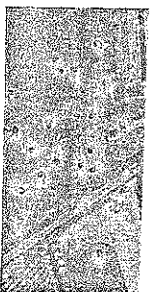






B





Inquadramento territoriale

Claudio
ARCH
Via Grottasanta,

TITOL

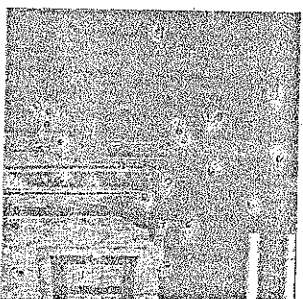
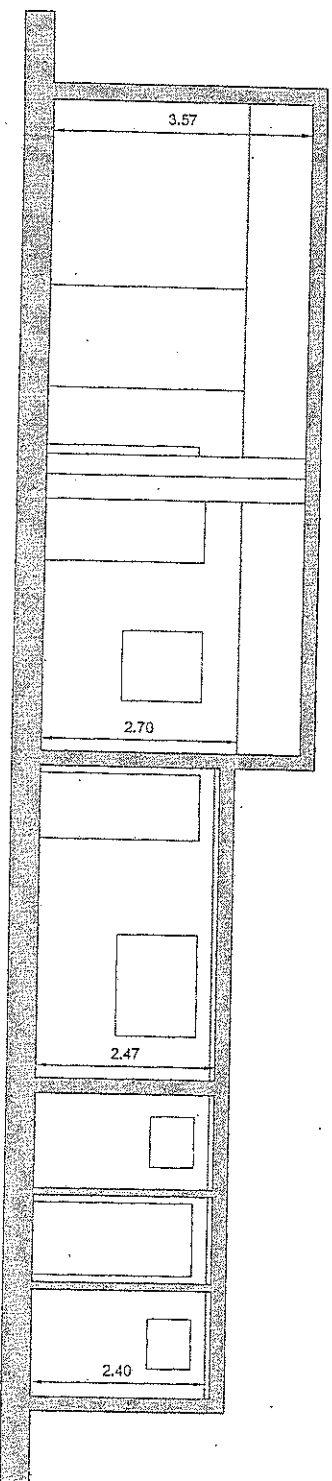
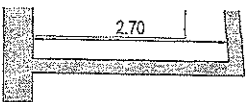
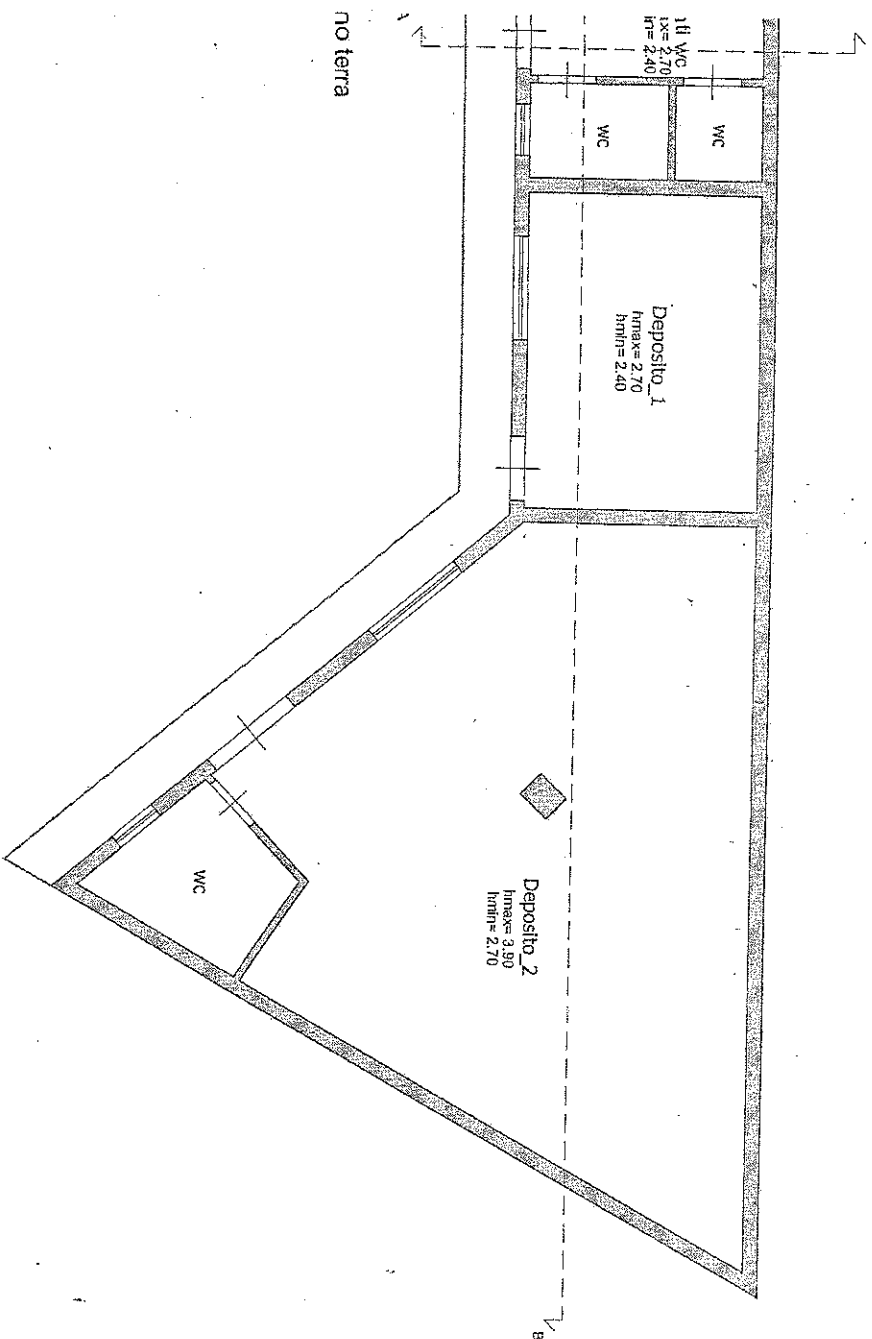
OGGETTO

PROPRIETARIO

TAV

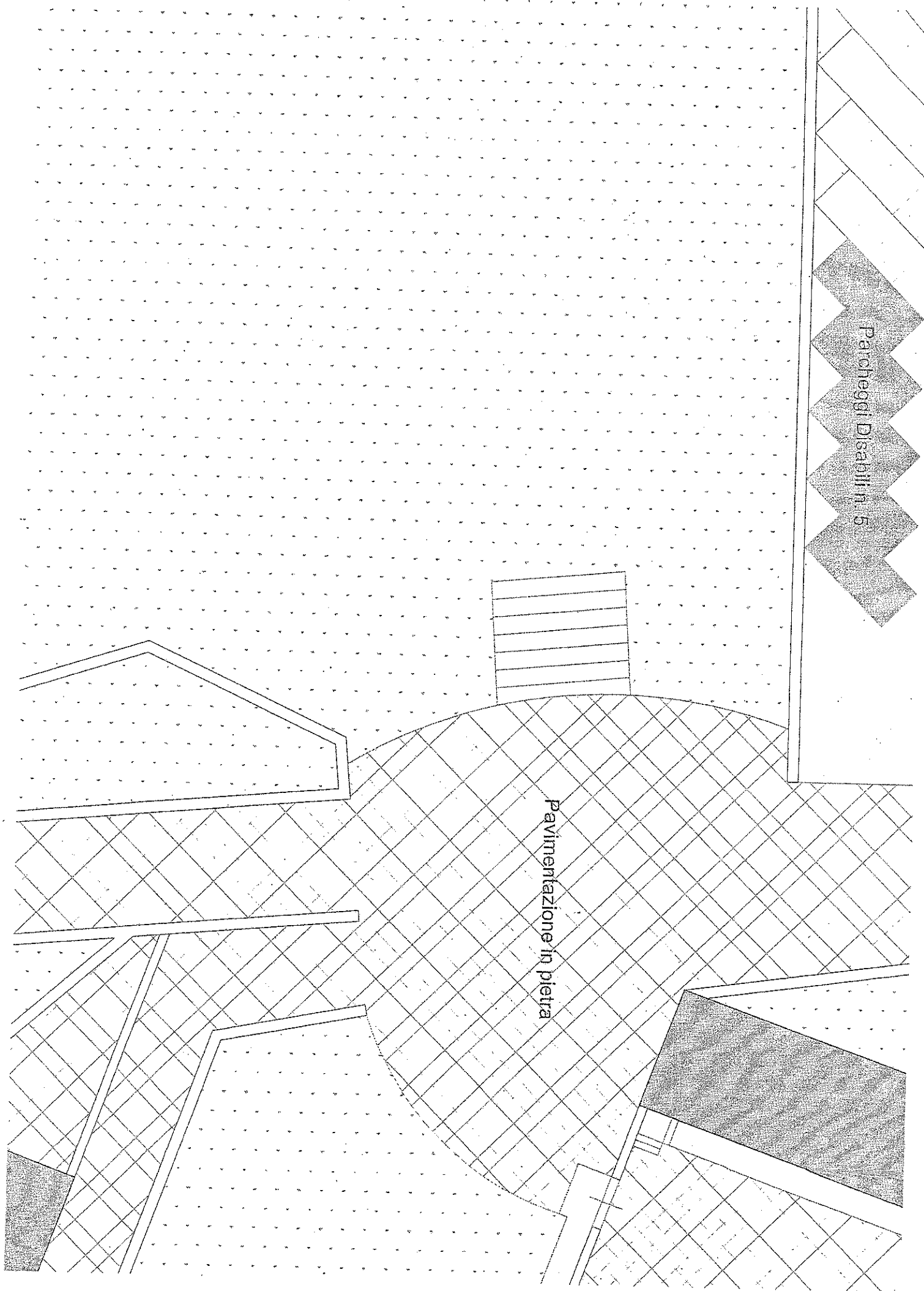
SCAL

DAT

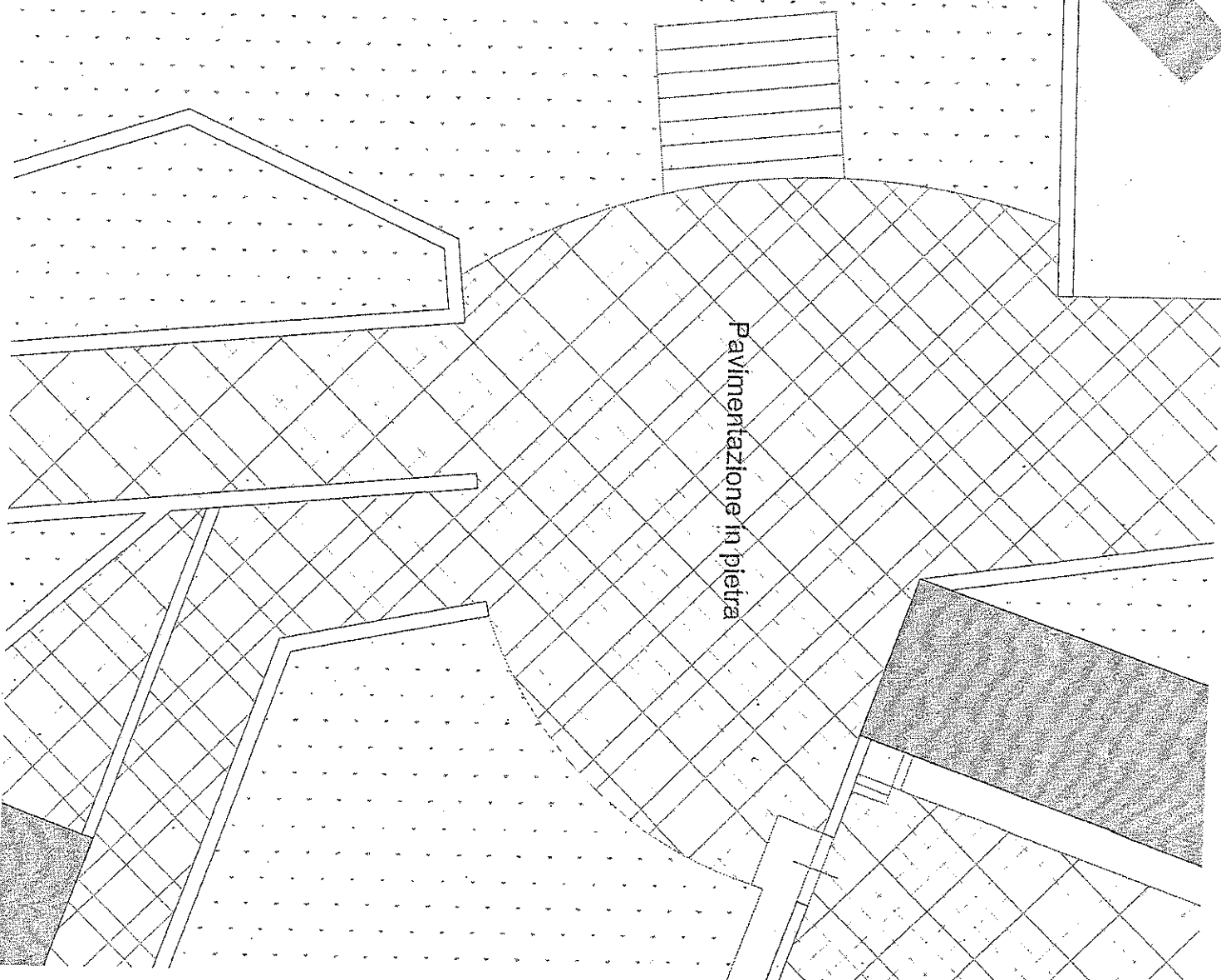


Parcheggi Disabili n. 5

Pavimentazione in pietra



Pavimentazione in pietra



Data: 03/05/2013 - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2013 - Contrada Cozzo Pantano SNC piano: T-1; Foglio: 110 Particella: 502> - Sub: Planimetria di u.i.u. in Comune di Contrada Cozzo Pantano
Tol. scheda: 8 - Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio

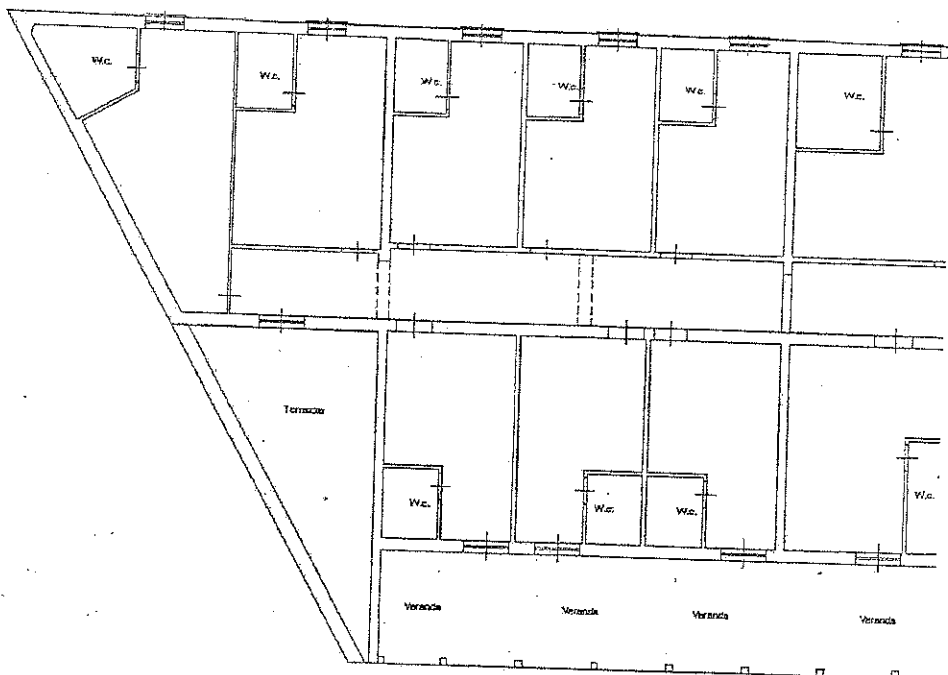
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Siracusa

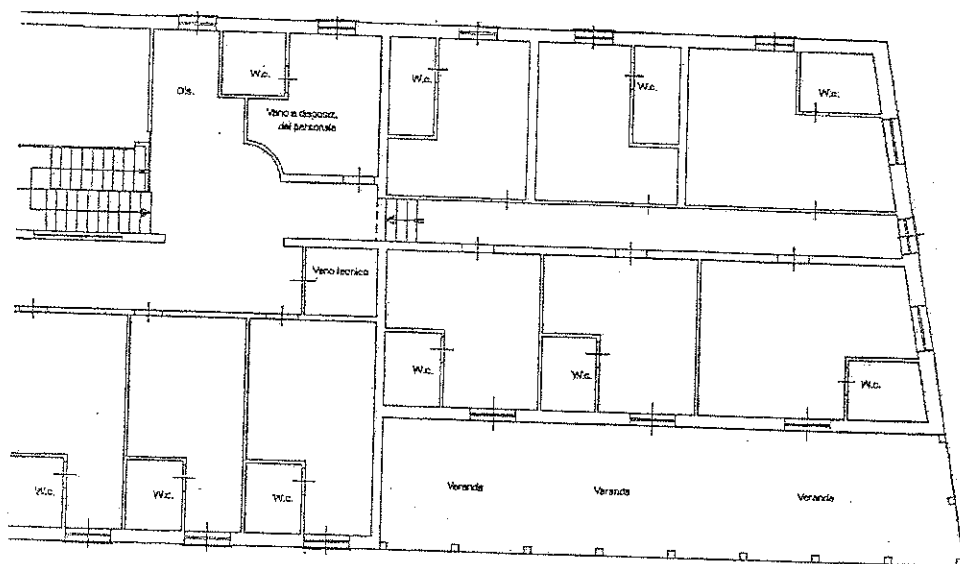
Dichiarazione protocollo n. SR00
110 Particella: 502> - Sub:
Planimetria di u.i.u. in Comune di
Contrada Cozzo Pantano

n. 2

Scala 1: 200



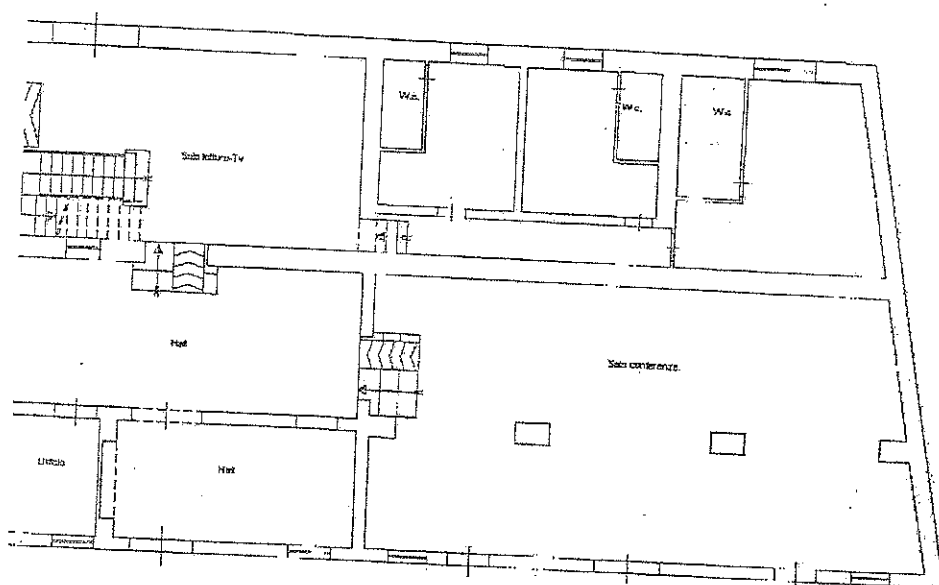
1 del 10/05/2005 Iracusa Civ. SNC	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 110 Particella: 502 Subalterno:	Compilata da: Artale Maurizio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Siracusa N. 1165
---	--	--



Hm=3.40

PIANTA PIANO PRIMO CORPO A

del 10/05/2005	Identificativi Catastali:	Compilata da:
racusa	Sezione:	Artale Maurizio
civ. SNC	Foglio: 110	Iscritto all'albo:
	Particella: 502	Ingegneri
	Subalterno:	Prov. Siracusa
		N. 1165



H=3.70

NTA PIANO TERRA CORPO A

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Siracusa

Dichiarazione protocollo n. SR004

110 Particella: 502 > - Sub:
Planimetria di u.i.u. in Comune di

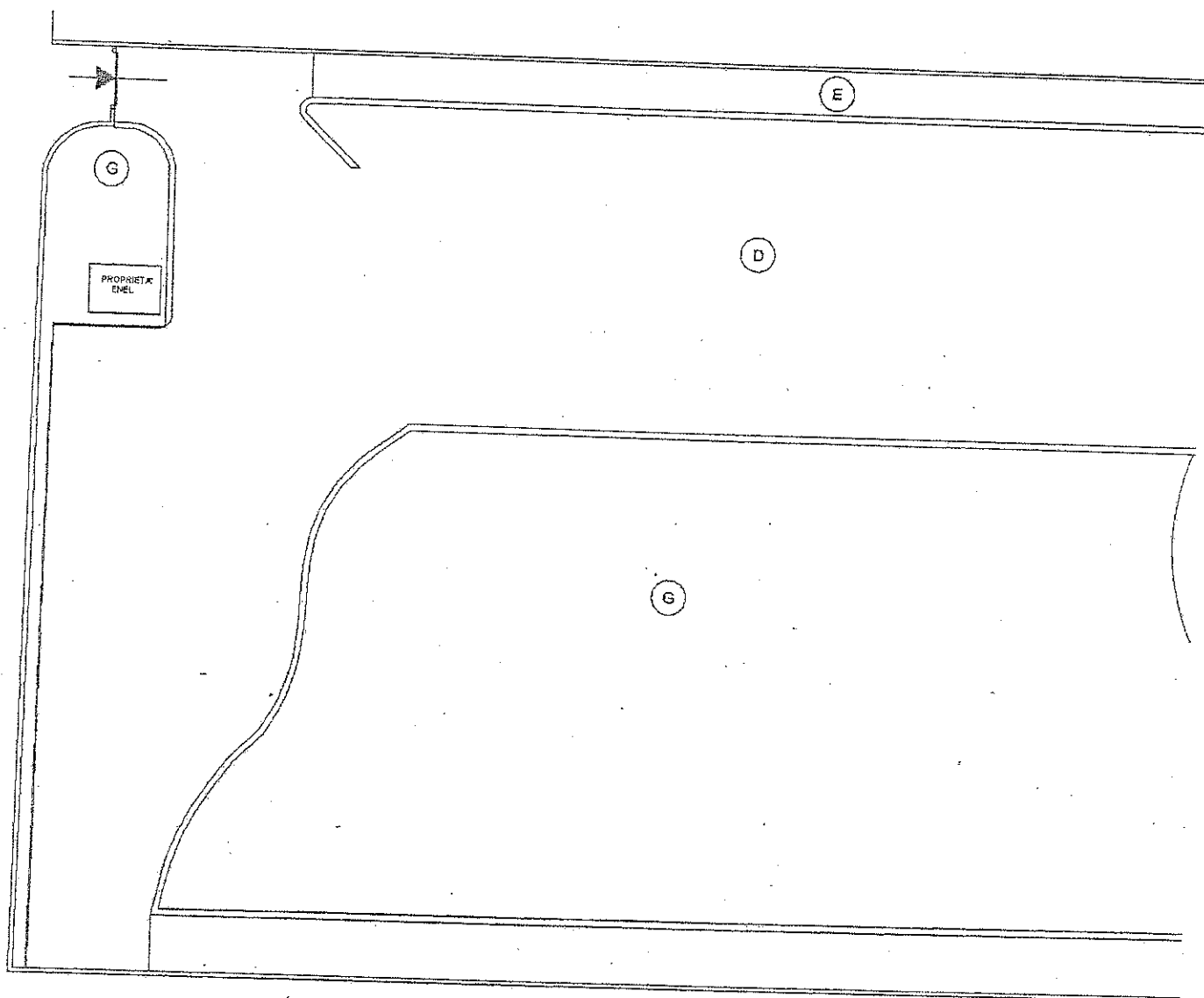
Contrada Cozzo Pantano

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2013 - Contrada COZZO PANTANO SNC piano: T-1;

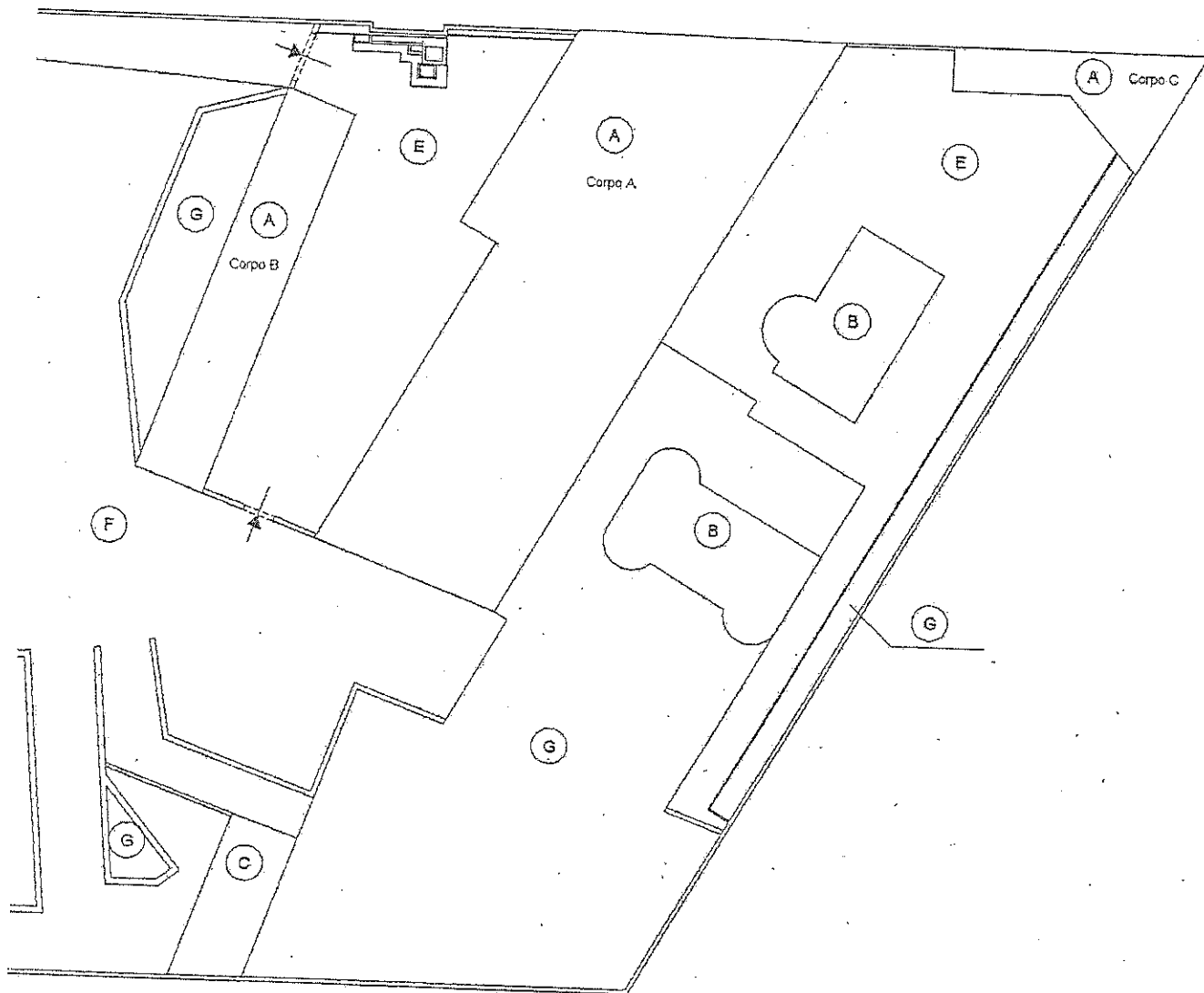
Tabella n. 4

Scala 1: 500

Data: 03/05/2013 - F. SR0044739 - Richiedente M. STRANO CLAUDIO
Tot. schede: 1 - Homologo di acq.: A3(297x420) - Pat. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti



del 10/05/2005	Identificativi Catastali:	Compilata da:
racusa	Sezione:	Artale Maurizio
civ. SNC.	Foglio: 110	Iscritto all'albo:
	Particella: 502	Ingegneri
	Subalterno:	Prov. Siracusa
		N. 1165





CITTÀ DI SIRACUSA

Cod. Fisc.: 80001010893 - Part. I.V.A.: 00192600898

SETTORE "PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA"

*** SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ***

Via Brenta n° 81- 96100 Siracusa

N°231/2013

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO

Vista l'istanza di [REDACTED] CTU Proc. 508/2012, pervenuta al protocollo di questo Settore il 11-06-2013 e registrata col n. 8399 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 110 particelle n. 502;

Vista la nota prot. n. 26013 del 31/10/2001, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del presente certificato;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 30, DPR 380/01;

Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;

Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;

Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;

Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;

Visto il Parere n. 461/05, reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana nell'adunanza del 1° settembre 2005, afferente l'applicazione nella Regione Sicilia del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 con particolare riguardo alla scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 9;

Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 110 particelle n. 502;

- Parte in Zona E - "Aree per l'attività agricola"

Descrizione ed obiettivi

- Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia.

Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione ammessa è quella Agricola (A)

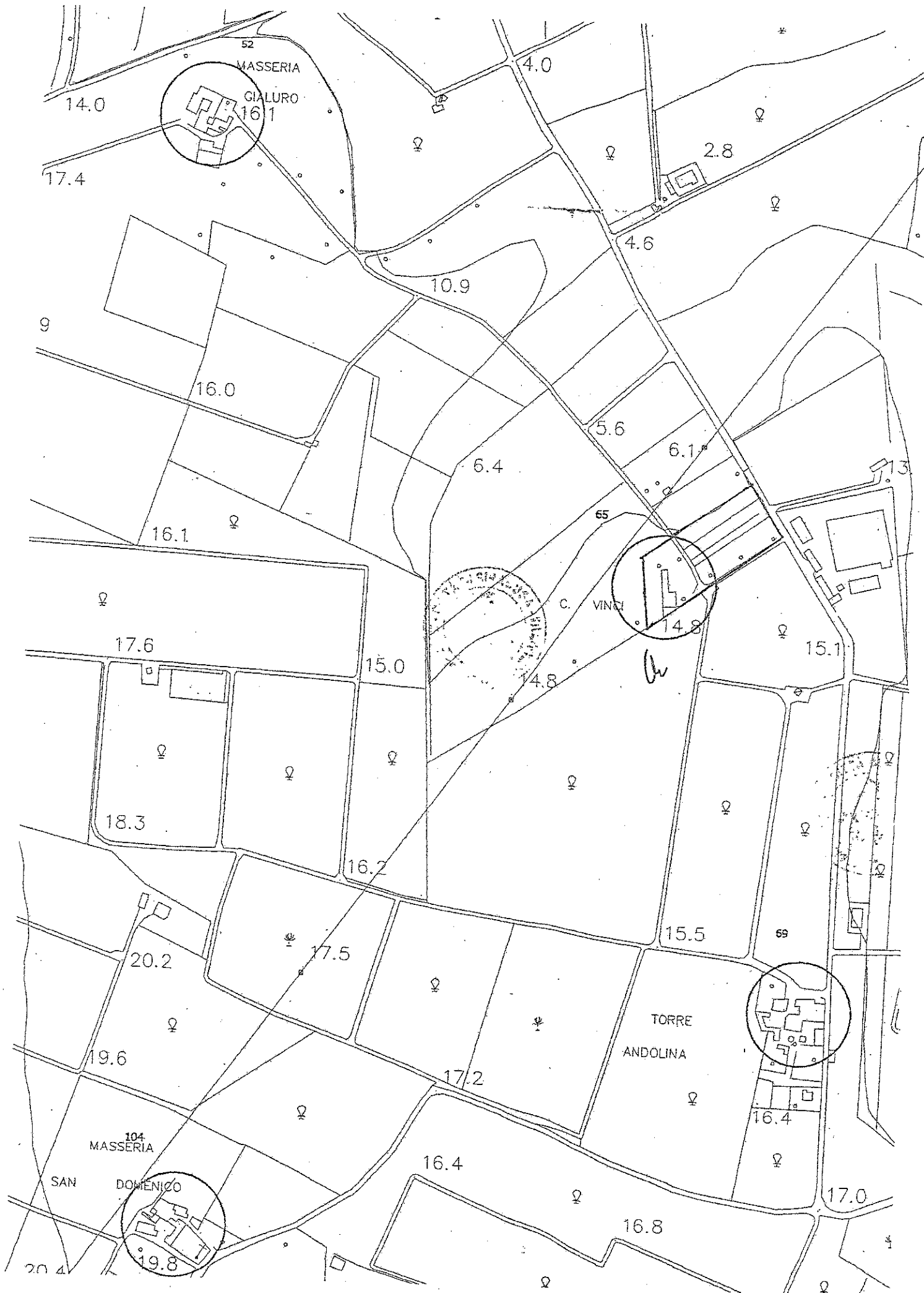
Categorie d'intervento

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

Parametri urbanistici ed edilizi

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

Disposizioni particolari



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

- Parte in "Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela"

- Per le "Masserie e gli edifici rurali di cui si dispone la tutela" ricadenti in zona agricola (zone E ed E1) è ammesso l'ampliamento delle superfici esistenti attraverso la costruzione di nuovi corpi di fabbrica nella misura di mq 0,018 di SLA per ogni mq di superficie fondiaria asservita fino ad un massimo di 3000 mq di SLA comprensivo delle superfici esistenti. L'altezza massima (H max) dei nuovi edifici è di 7,50 m. Il lotto minimo d'intervento è di 10.000 mq.
- L'utilizzazione fondiaria complessiva deve essere concentrata e complessivamente non superiore ad un indice di sfruttamento fondiario (Isf) di 0,10 mq/mq dell'intera area di intervento.

L'area di che trattasi risulta in parte sottoposta a vincolo di rispetto stradale.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.

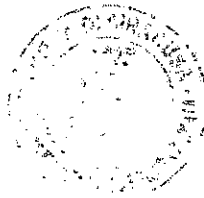
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

☐ Si rilascia il presente certificato in bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

☒ Si rilascia il presente certificato esente da bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

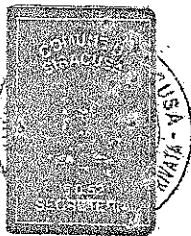
18 GIU. 2013

IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO
Arch. Nufizio Navarra



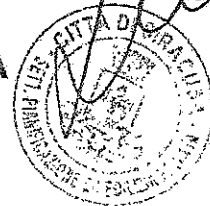
Navarra





COPIA UFFICIO

Funzionario
Geom. S. Iato Rameo



CITTÀ DI SIRACUSA

XIII SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Servizio Agibilità per le Attività Produttive

Protocollo n°7261/05

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata in data 14.06.2005 dalla Ditta [redacted] legale rappresentante da [redacted], con la quale viene chiesto il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità dell'immobile sito in Siracusa Traversa Torre Landolina n.11;

Visto il 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;

Visto il R.D. 27 luglio 1934 n.1265;

Visti gli artt. 24, 25, 26, e 82 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 Testo Unico dell'edilizia;

Visto l'art.7 del Regolamento Comunale di Organizzazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive;

Visti i procedimenti collegati:

- Certificato di idoneità sismica del 16.05.05 a firma dell'ing. Artale Maurizio (SR.1165), già indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n°177/05-2;
- Certificato di collaudo statico delle strutture portanti in muratura del 14.06.2005 a firma dell'ing. Muscarà Santi (SR 965);
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto del 10.05.05 prot. n.:SR0042881;
- attestato di avvenuto pagamento degli oneri concessori rilasciato dal Servizio Affari Generali in data 21.06.2005;
- attestazione di disponibilità alla fornitura dell'acqua potabile da parte di [redacted] prot. n.1172/05;

- [REDACTED]

- _____

Accertata la conformità al progetto approvato dall'ufficio in data 27.06.2005;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. M. CALAFIORE)

Tabella Descrittiva

Attività Produttiva	(struttura turistico alberghiera)	1
Piano terra corpo A		
Vani utili		14
Accessori a vani utili		12
Piano Primo corpo A		
Vani utili		20
Accessori a vani utili		21
Vani tecnici		1
Pianta corpo B		
Vani utili		4
Accessori a vani utili		4
Vani tecnici		1
Pianta Corpo C "spogliatoi + servizi"		
Vani Spogliatoi-Ripostiglio		2
Accessori		6
Pianta Corpo D		
Vani Tecnici		2

Siracusa, li 30.06.2005

IL TECNICO ISTRUTTORE

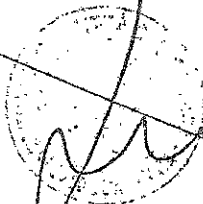
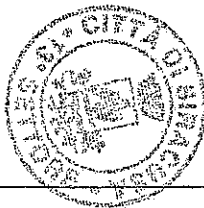
(geom. L. Paterno)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(geom. G. PRESTIFILIPPO)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

(ing. M. CALABRO)



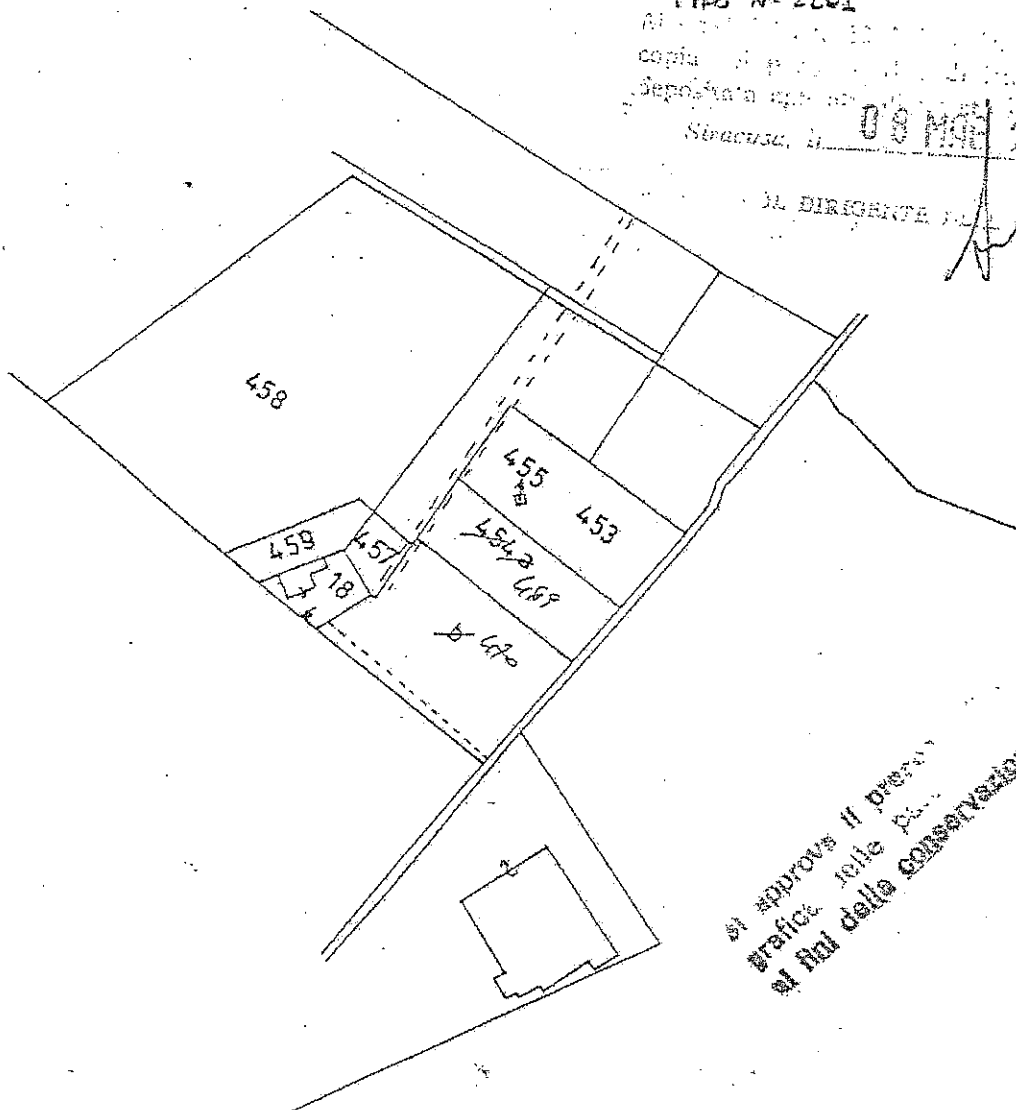
~~Handwritten signature over a circular stamp.~~

Riservato agli Uffici
Allegato a:

Allegato « A » all'atto
n. 19678 di repertorio
n. 9080 di raccolta

Tipo N° 2261
N° 4 ALLEGATI
copia
depositata
Syracusa, li 08 MAG 2001

IL DIRIGENTE



si approva il presente piano
grafico, nelle parti
che interessano la individuazione delle
linee di individuazione delle
parti del catasto.



orientamento

OGGIO N. 110 SCALA 1: 4000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti;
VEDI ALLEGATI

Firma delle parti o loro delegati

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)
IL PERITO GERVASI MARIANO
(cognome e nome in chiaro) Iscritto al N. 17
dell'Albo dei DOTT. AGR. della Provincia di SIRACUSA
Data Firma



[Redacted signature area]



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Comune di Siracusa

Sez. Cens. di

(quando abbia catasto separato)

Riservato agli Uffici

N. PROTOCOLLO TIPO

000676

DATA DI APPROVAZIONE

30-05-01

Provincia di Siracusa

presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento
fatto sull'estratto di mappa N. dell'anno

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO													
FOGLIO	NUMERO					SUPERFICIE CATASTALE			REDDITI CATASTALI				Formazione dei lotti
	Provvisorio		Definitivo			ha	a	ca	Dominicale		Agrario		
	Princ.	Sub.	Princ.	Sub.					Lire	c.	Lire	c.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
110	454					86 54	95 174						
		2				46 41	51 051						
		6				40 13	44 143						

AVVERTENZE

Le tre parti dello stampato devono essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco.

La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento. Pertanto le somme delle consistenze delle relative derivate, al fine di accertarne la corrispondenza col dev'essere, non vanno trascritte.

Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.

Le colonne 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate.

A colonna 10 si prega di contraddistinguere, con una medesima sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto.

La presente dimostrazione segue/non segue

La regolarità della presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata dal



N. B. - Il Perito deve firmare con firma autografa (non a ricalco) le due parti simili dello stampato.



DIRETTORE
UFFICIO PROVINCIALE DEL CATASTO

(firma autografa)

1 (retro)

[illegible]

ESTRATTO DI MAPPA

Sez. Cons.

Prot. (Mod. 8) N. 0248

Alcove L. 1750

Si rilascia
autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la
redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

28 MAG 2001

ପଞ୍ଚାବଳୀ

• La validità dell'estratto decade dopo 50 anni dalla data della sua (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censure.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N.

Riscossa L.

Si convalida il presente estratto.

data

IL DIRIGENTE

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE

DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. 00061 ANNO 1971

Si autorizza l'uso del presente tipo
riconosciuto conforme alle norme vigenti
restituito per decorrenza del termine di legge (*)
entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle particelle derivate nel frattempo non variate.


 L'INCARICATO
Caracciolo
 per il DIRETTORE
 3.0 MAG 2007
 data

Prot. (Mod. 8) N. 2 (Cassa di Risparmio di Genova e Imperia)

(*) In questo caso è data l'opportunità di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini,
è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

ପରିଚ୍ଛେଦ

Prot. (Mod. 8) N.

Tributi versati con Prot. N.

CONFERMA DI VALIDITA'

Si riconosce la conformità alle norme vigenti
Si restituisce per decorrenza del termine di legge
e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindica-
ta la validità dell'intero tipo / per le sole particelle
derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

பெயர்

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse 1.

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

data



Allegato «B» all'atto
n. 19578 di repertorio
n. 9080 di raccolta

228 P

CITTÀ DI SIRACUSA

13° SETTORE

(PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA)

Servizio: **PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

VIA BRENTA 81 - 96100 - SIRACUSA



- Vista l'istanza pervenuta al protocollo di questo Settore il 17/07/2001 e registrata col n° 17900 tendente ad ottenere un certificato di destinazione prevista dal P.R.G. di Siracusa, per l'area segnata in rosso dall'istante nella presente planimetria ed individuata catastalmente dallo stesso al Foglio n° 110 particella n°: 18-457-459-470;
- Visto l'art. 23 dello Statuto Comunale;
- Visti gli Atti d'Ufficio;
- Sentito l'Ufficio Urbanistica;

ATTESTA

- Che per effetto dei Decreti Assessoriali n° 1611 del 16/12/88 e n° 723 del 03/06/89 di approvazione del P.R.G. di Siracusa per le parti di territorio stralciate con il D.A. n° 167/76 e dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 434 del 05/12/89 relativa alla visualizzazione dei decreti succitati, l'area contornata in rosso e controfirmata nella presente planimetria viene classificata come segue:

- Zona E "ZONA DEL VERDE AGRICOLO"

Definizione

Sono tutte le parti del territorio non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

- 1 - Concessione edilizia per interventi di residenza rurale fino a mc 2.000 e per attrezzature ed impianti produttivi a servizio della conduzione del fondo.
- 2 - Piano di lottizzazione per residenza rurale superiore a mc 2.000.

Interventi consentiti

- 1 - Abitazioni coloniche per gli agricoltori e i salariati agricoli di cui sia giustificata la necessità dell'insediamento.
- 2 - Fabbricati rustici di servizio utili alla conduzione dell'azienda.
- 3 - Fabbricati per allevamenti zootecnici e avicoli.
- 4 - Serre.
- 5 - Fabbricati industriali per la prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, Silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchinario agricolo, utili allo svolgimento dell'attività agricola anche consortile e non necessariamente connessi con le esigenze di una sola azienda.
- 6 - Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente.
- 7 - Impianti per itticoltura ed acquacoltura.

Prescrizioni

- 1 - Per gli interventi di cui al punto 1: densità edilizia fondiaria massima 0,03 mc/mq.
- 2 - Per gli interventi di cui al punto 2: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq ; altezza max m 7,50.

Prescrizioni particolari

- 1 - La residenza rurale dovrà costituire corpo a se stante e risultare separata da tutte le altre attrezzature a servizio del fondo da una distanza di almeno m 10,00.
- 2 - Per l'edilizia rurale eventualmente già esistente sul fondo è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico sanitarie.
- 3 - Per l'edilizia esistente riconosciuta di particolare interesse storico, artistico e ambientale, sono vietati l'ampliamento, la ristrutturazione e la demolizione.
- 4 - In tutta la zona E è consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili) purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- 5 - Per gli interventi consentiti ai superiori punti 3 e 5 l'edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22, della L.R. 71/78.
- 6 - E' recepito il disposto dell'art. 23 della L.R. 71/78 di agriturismo limitatamente a quegli edifici che non siano stati riconosciuti di particolare interesse storico-artistico e ambientale.

L'area di che trattasi risulta in parte sottoposta a vincolo di rispetto stradale.

Si rilascia il presente certificato in bollo e per tutti gli usi consentiti dalla legge.

11 9 LUG. 2001



INDAGENTE DEL SETTORE
Dott. Ing. Maria CALABRORE

Prezzo di vendita L. 300

Basilone



CONSENTITA DALLA LEGGE
SIRACUSA 20 MAGGIO 2013