

Esecuzione Immobiliare n. 448/2010

G.E. Dott.sa Cultrera Concita

**Promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni (poi IBLA s.r.l. e per
essa, quale mandataria, do Value s.p.a.)**

Contro: [REDACTED]

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA INTEGRATIVA
DI UN IMMOBILE SITO IN SIRACUSA (SR), Traversa Torre Landolina n.7.
(PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE 448/2010)

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)



Siracusa, li 26 Giugno 2023



Indice

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza integrativa
3. Conclusioni



1. Premessa

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita” del 20/12/2022 la S.V.I. nominava lo scrivente Arch. Fabio Messina, con studio in Siracusa, Viale Teracati n.104 Scala A, iscritto all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1087, Consulente Tecnico d’Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico, sottoscritto con Verbale del 02/01/2023, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 448/2010 R.G. Es. promossa da *Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni (poi IBLA s.r.l. e per essa, quale mandataria, do Value s.p.a.)* nei confronti di [REDACTED]

A seguito della Perizia Tecnica Estimativa, datata 03/05/2023, redatta dal sottoscritto, il Giudice per l’esecuzione, durante l’udienza del 13/06/2023, a seguito di interlocuzione con il Custode, l’Avv. Riccardo Bordone, richiedeva alcune precisazioni al fine di facilitare la vendibilità del bene, rinviando ad una nuova udienza con data del 26/09/2023.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza integrativa

Di seguito sono riportati, a seguito di interlocuzione avvenuta a mezzo telefonico con il Custode del bene in oggetto, l’Avv. Riccardo Bordone, i seguenti chiarimenti:

- L’immobile oggetto di perizia risulta parzialmente conforme dal punto di vista Urbanistico/Catastale, come riportato a pagina 16 della perizia tecnica estimativa, inoltre come descritto a pagina 9 e pagina 10 della stessa, le difformità riscontrate risultano non sanabili, ed il cui costo di messa in pristino viene riportato alla fine del capitolo 3.5 e detratto dal valore finale del bene oggetto di perizia;
- L’agibilità, come riscontrabile nell’allegato 5 della perizia tecnica estimativa, riguarda l’interezza del lotto e dei suoi fabbricati venendo rilasciata per Albergo, con esclusione della piscina, che risultava incompleta alla data del rilascio del Certificato di Agibilità. La piscina in questione risulta, comunque, in possesso di C.E. 80/03 del 15/04/2003, per cui l’immobile risulta comunque vendibile in tutta la sua interezza;
- A pagina 5 ed a pagina 9 della perizia tecnica estimativa, viene riportata una lista dei titoli edilizi presente presso l’archivio del comune di Siracusa. Nella sopradetta viene citato un titolo



edilizio relativo all'Art. 20 L.R. 4/2003 depositato alla data del 17/06/2005, che però non è stato rinvenuto. Pertanto quest'ultimo non risulta presente tra i documenti inseriti negli allegati. Si fa presente che la non disponibilità di questo documento non inficia né su la conformità del lotto né sulla valutazione, poiché esistono titoli abilitativi successivi a quest'ultimo, che comprendono le modifiche derivate dai titoli precedenti;

- Per quanto concerne l'estensione del lotto, si precisa inoltre che nella perizia redatta dal Ing. Renato Rizza, datata 23/03/2012, viene riportato che la particella catastale 237 (vedi allegato 6 che identifica il terreno della perizia estimativa) ha un'estensione di mq 4250, di cui mq 3950 costituiscono il lotto recintato su cui insistono l'Hotel e le sue pertinenze, i restanti mq 300 costituiscono la sede della stradella privata (non indicata in mappa catastale) ed esterna rispetto alla recinzione dell'Hotel, su cui esercitano il diritto di passaggio i proprietari dei lotti successivi posti ad Ovest. Per quanto sopra riportato risulta importante chiarire che da misurazioni più dettagliate effettuate con mezzi digitali e misure in loco le misure del lotto recintato risultano essere metri quadrati 3.980 come riportato nella perizia estimativa da me redatta, mentre la superficie della stradella di passaggio risulta essere 332 metri quadrati. Riguardo alla servitù dei lotti limitrofi, sulla strada compresa nella particella catastale 237 non risulta alcuna trascrizione riguardante la servitù per i lotti limitrofi, ma di fatto rimane utilizzata per l'accesso alle proprietà di terzi. Lo scrivente per quanto sopra ritiene che tale situazione non pregiudichi la vendibilità del ben, né influenzi la valutazione di quest'ultimo.

3. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, cogliendo l'occasione nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, sperando di aver risposto alla richiesta di chiarimenti formulatami.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)



Siracusa, li 26 Giugno 2023

