

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedura Esecutiva n. RGE 257/2020 promossa da *OMISSIS* quale mandataria di nei confronti di *OMISSIS*, *OMISSIS*;

PREMESSO

- che il sottoscritto Dott. Architetto Salvatore Di Mauro, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1184 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare n. **257/2020**;

- che, l'anno 2021, il giorno 10 del mese di Maggio, in Siracusa, il sottoscritto, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Concita Cultrera, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà della **OMISSIS**, concernente nei seguenti beni:

LOTTO 1) Appezzamento di terreno esteso nel complesso Ha. 10.02.63, riportato in catasto del predetto comune al foglio n. 24, particella n. 269, sito nel territorio di Melilli, c.da Carrubba, adibito a camping, su cui sono stati realizzati:

- Alloggio custode riportato in catasto al foglio n. 24, particella n. 269, sub.1;
(Il subalterno 2 è stato soppresso generando i subalterni n.3 e n.4)
- Ristorante, riportato in catasto al foglio n. 24, particella n. 269, sub.3;
- Bar, piscina, reception, infermeria, servizi e minimarket, impianti sportivi, riportati invece in catasto al foglio n. 24, particella n. 269, sub.4;

Poiché le particelle di cui sopra, urbanisticamente, fanno parte del complesso ricettivo turistico denominato "*Omissis*", si procederà alla stima complessiva del bene.

LOTTO 2) Appezzamento di terreno esteso nel complesso Ha. 00.28.52, riportato in catasto del predetto comune al foglio n. 24, particella n. 179, qualità classe seminativo irriguo, sito nel territorio di Melilli, c.da Carrubba.

LOTTO 3) Appezzamento di terreno esteso nel complesso Ha. 01.77.42, riportato in catasto del predetto comune al foglio n. 41, particella n. 1, qualità classe seminativo, sito nel territorio di Melilli, c.da Carrubba.



LOTTO 4) Appezzamento di terreno esteso nel complesso Ha. 00.33.50, riportato in catasto del predetto comune al foglio n. 41, particella n. 203, qualità classe seminativo, sito nel territorio di Melilli, c.da Carrubba.

- che in data 31 maggio 2021 è stata inviata comunicazione a mezzo raccomandata A/R al signor *Omissis*, in qualità di rappresentante legale della *Omissis*, in cui si comunicava che il sottoscritto CTU si sarebbe recato sui luoghi da esaminare per effettuare il sopralluogo in data 22.06.2021;

- che in data 22.06.2021 è stato possibile accedere ai beni pignorati, ed in tale occasione, la parte debitrice, rappresentata dal *Omissis*, ha sottoscritto il verbale di sopralluogo allegato alla presente;

- che durante le operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;

- che il sottoscritto si è recato presso gli uffici tecnici del comune di Melilli per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Melilli (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio di Siracusa le visure catastali, catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti l'immobile appreso descritto ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convengono:

- Riportato nel Catasto del Comune di Melilli, al Foglio n°24, part. 269, sub 1, cat. A/4 classe 6, vani 4.5, rendita € 199,87;
- Riportato nel Catasto del Comune di Melilli, al Foglio n°24, part. 269, sub 3, cat. C/1 classe 6, mq 277,00, rendita € 5.350,39;
- Riportato nel Catasto del Comune di Melilli, al Foglio n°24, part. 269, sub 4, cat. D/2, rendita € 25.112,76,87;
- Riportato nel Catasto del Comune di Melilli, al Foglio n°24, part. 269, mq 10.263;
- Riportato nel Catasto del Comune di Melilli, al Foglio n°24, part. 179, seminativo irriguo, mq 2.852, reddito dominicale € 27,99, reddito agrario € 14,73;
- Riportato nel Catasto NCEU del Comune di Melilli, al Foglio n°41, part. 1, seminativo, mq 17.742, reddito dominicale € 32,07, reddito agrario € 7,33;
- Riportato nel Catasto NCEU del Comune di Melilli, al Foglio n°41, part. 203, seminativo irriguo, mq 3.350, reddito dominicale € 32,87, reddito agrario € 17,30;

La proprietà è nella sua interezza della *Omissis* con atto del 28/09/2000 n. rep. 855 notaio *Omissis*, trascritto il 16/10/2000 al n. 15129/11670.

Come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata e dalla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. a firma dell' *Avv. Omissis*, notaio in Corleone, nel ventennio anteriore al 2020, la proprietà risultava gravata da:

- iscrizione ipotecaria n°16086/2027 del 22.10.2001;
- iscrizione ipotecaria n°19696/6218 del 03.08.2005;
- iscrizione ipotecaria n°2239/382 del 20.02.2017;
- trascrizione n°15463/11076 del 09.10.2018 Verbale di pignoramento del 12.09.2018;
- trascrizione n°17020/12342 del 11.11.2020 Verbale di pignoramento del 30.09.2020;

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Melilli

Il sottoscritto, in data 22 Luglio 2021, si recava, presso gli uffici del Comune di Melilli, per il rilascio in copia dei seguenti atti amministrativi riguardanti l'immobile pignorato:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

Con il ritiro della documentazione, avvenuta in data 22 Luglio 2021, si è desunto che per il complesso ricettivo turistico oggetto di questa perizia, il 24/02/2004 veniva rilasciata Concessione Edilizia n.25-2004 riguardante i lavori in variante ed in corso d'opera e quelli non ultimati per la realizzazione del complesso, già autorizzato in data 26/09/1997 con Concessione Edilizia n. 81-1997.

Da un certificato prodotto dal comune di Melilli in data 9/02/2006, prot.12618, si evince invece che il complesso risulta agibile dal 29/12/2005 e l'impianto elettrico è stato certificato ai sensi della 46/90 in data 02/09/2005.

In data 16/07/2014 veniva autorizzata la DIA (denuncia di inizio attività) n. 95/2014 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico di 10 KW da installare sulla copertura del locale destinato a ristorante.

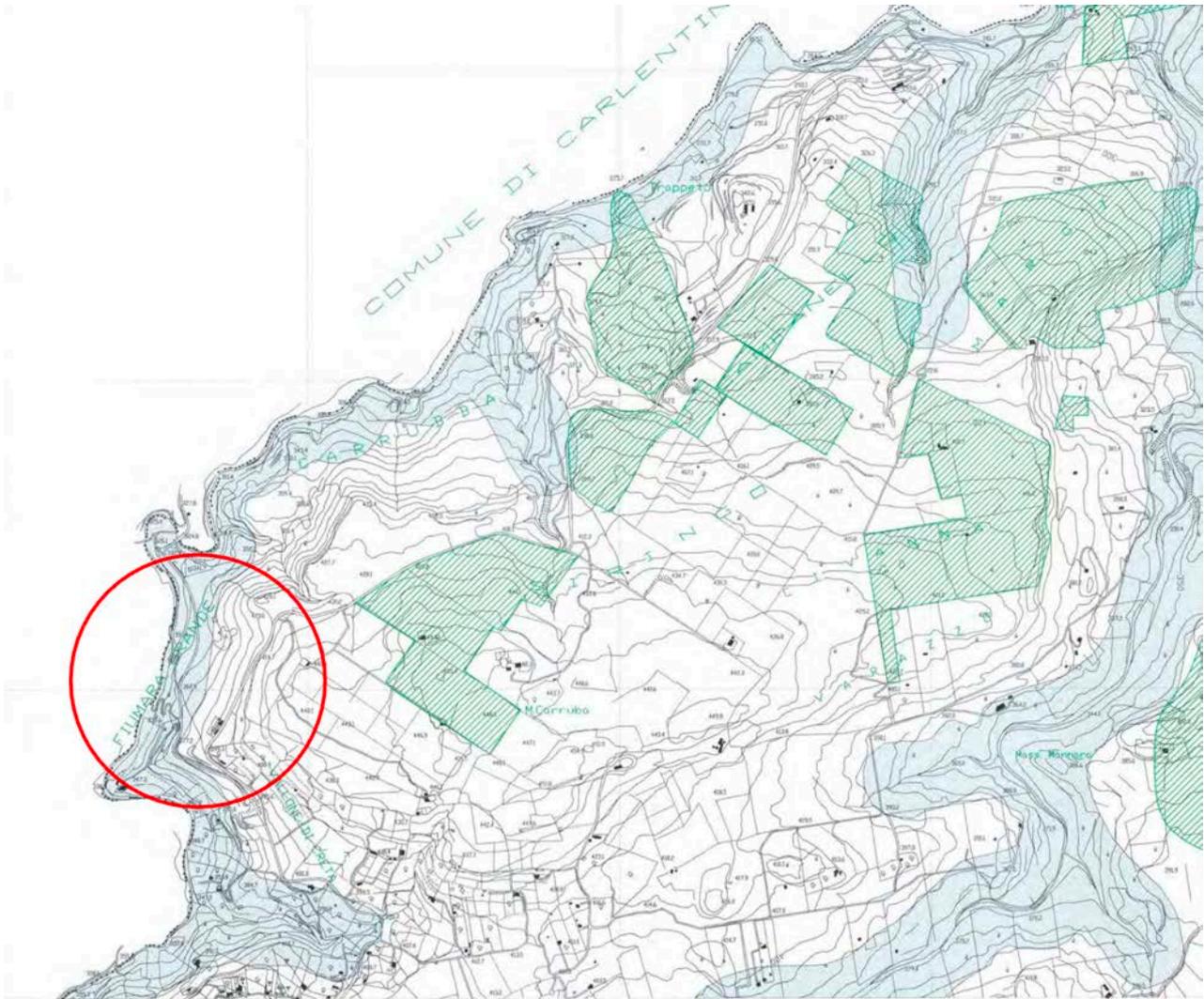
Non si riscontrano altre pratiche concessorie del complesso ricettivo.

Si produce copia conforme degli elaborati di cui sopra, reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Melilli.



L'area relativa al foglio n°24, particelle 179 e 269 e al foglio 41 particelle 1 e 203 ricade in zona E di P.R.G.

Si allega stralcio della tavola 2EP di PRG.



DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE		
LIMITI DI CONFINI COMUNALI		
DIATREMI O CAMINI VULCANICI		
BOSCHI CON VEGETAZIONE A MACCHIA MEDITERRANEA		
DISTANZA DI RISPETTO EX LEGGE GALASSO N. 431/1986		
AREE SOTTOPOSTE A PROV. DI TUTELA ARTT. 1 E 21 LEGGE N. 1089/39		
VINCOLO MILITARE		
VINCOLO DI RISERVA INTEGRALE L.R. N. 98/81 L.R. N. 14/88		
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO LEGGE N1497 29-6-39		
AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI "GRANDI INDUSTRIE"		
AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANI (piccole e medie ind.)		
AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE		
ZONA F (servizi generali e impianti tecnologici)		
VINCOLO DI PROTEZIONE AMBIENTALE		
ZONA RESIDENZIALE STORICO AMBIENTALE	A	
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI RECENTE EDIFICAZIONE	B B₁ B₂ B₃	
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE E DI RECENTE ATTUAZIONE	C C₁ C₂ C₃ C₄ C₅ C₆	
ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE	D	
ZONA COMMERCIALE ARTIGIANALE	D₁	
AREE COMMERCIALI (L.R. N°28 22-12-99)	D₂	
AREE PER ATTREZZATURE		
AREA CIMITERIALE		

Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Melilli relativa alla zona interessata.

Art .22

- ZONA "E" – AGRICOLA

La zona " E " comprende l'intero territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte.

Nel caso di edificazione per uso residenziale dovrà essere assicurata una quantità minima di mq 6 per abitante insediato, da riservare per attrezzature e servizi di cui al D.M. 204.68 .

Sono ammesse: costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri etc.



La edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/1 00 di mc per ogni mq di area del lotto (la densità fondiaria di 0,03 mc/mq) con le seguenti prescrizioni:

22.1 - Le costruzioni dovranno essere di tipo isolato.

22.2 - L'altezza di ogni edificio non può superare i mt 7,50 .

22.3 - Gli edifici non possono comprendere più di due piani.

22.4 - E' obbligatorio l'arretramento di almeno 20 mt dal filo stradale.

22.5 - E' obbligatorio il distacco di almeno 20 mt dai confini del lotto.

22.6 - Nell'ambito delle aree agricole è consentito il recupero degli insediamenti rurali antecedenti al 1967, da destinare ad attività agrituristica ed escursionistica, per una maggiore riqualificazione economica dell'ambiente agricolo.

22.7 - Nell'ambito delle aree agricole collinari, poste ad ovest e a sud degli abitati di Melilli e Villasmundo e in quelle confinanti con i territori dei Comuni di Sortino e Carlentini, sono ammesse attività ecocompatibili connesse al turismo rurale con il ripristino delle infrastrutture esistenti (mulattiere, strade interpoderali, sentieri ecc.).

Dette attività sono da valorizzare con piani di intervento che prevedano la tutela e la integrazione della flora e della fauna autoctona, il consorzio dei vari proprietari e la possibilità di interventi funzionali compatibili con il contesto territoriale, da sottoporre preventivamente all'approvazione dell' Amm.ne comunale.

22.8 – SOPPRESSO

22.9 - Le aree boscate indicate nelle Tavole in scala 1/25.000 e 1/10.000 come "bosco a macchia mediterranea" vanno considerate come aree boschive ai sensi delle L.R. n. 16/96 , n. 13/99 e del D.P.R.S. del 28/06/00 e come aree coperte da vegetazione con prevalenza di essenze tipiche della macchia mediterranea dove la copertura vegetale pur non essendo parametricamente in linea con la suddetta norma, la dinamica vegetazionale lascia intendere la futura espansione boschiva.

Tali formazioni vegetali andranno tutelate ed integrate con interventi mirati di l'imboschimento e rinaturazione dei siti.

Analoga forma di tutela andrà operata nei confronti delle aree indicate nelle Tavole di P.R.O. a scala 1/25.000 e 1/10.000 ai sensi della Legge Galasso - L. n. 431/86, e per la vegetazione igrofila e tutte le specie viventi in prossimità dei corsi d' acqua.

22.10 Nei siti degradati dalle opere estrattive e da discarica l'Amministrazione Comunale provvederà ad elaborare interventi mirati alla rinaturazione e al ripristino ambientale mediante metodi di ingegneria naturalistica.



2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

1. PREMESSA

Di seguito si descrivono lo stato dei luoghi e la consistenza delle strutture presenti all'interno dell'area destinata a campeggio denominata "Omissis" censita al Foglio 24 particella 269 e ai 3 appezzamenti di terreno riportato in catasto del predetto comune al foglio n. 24, particella n. 179, e al foglio n. 41, particella n. 1 e n. 203.

Per quanto attiene alle caratteristiche orografiche, l'areale risulta pianeggiante, con un leggero rilievo in corrispondenza del sedime del ristorante presente all'interno del campeggio.

Di seguito si rappresentano gli inquadramenti del campeggio.

2. STATO DI FATTO DELLE OPERE

LOTTO 1

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi e la consistenza delle strutture presenti all'interno dell'area.

L'area di interesse del camping è individuabile dai dati urbanistici e catastali sopra definiti. L'estensione complessiva è pari a 10,00 ettari circa, fisicamente delimitati da una rete metallica sorretta da pali in ferro infissi nel terreno. La recinzione si sviluppa complessivamente per una lunghezza di circa mille metri con accessi su due lati.

All'interno della struttura sono presenti i seguenti fabbricati:

1. Fabbricato destinato ad alloggio custode;
2. Fabbricato destinato a ristorante con cucina e servizi igienici;
3. Fabbricato destinato a market;
4. N. 2 blocchi destinati a spogliatoi e servizi igienici;
5. Servizi lavanderia all'aperto;
6. Fabbricato destinato a reception;
7. Area piscina con locale tecnico;
8. Area campeggio;



Si descrivono le strutture sopra elencate:

- Alloggio custode

L'immobile destinato all'alloggio del custode è rappresentato da una struttura in calcestruzzo armato avente dimensioni di 46,00 mq. e una veranda accessoria, che è stata demolita, sulla parte anteriore, avente una superficie di circa 23,00 mq.

- Ristorante con cucina e servizi igienici

La struttura destinata a ristorante è rappresentata da una struttura in calcestruzzo armato avente dimensioni di 380 mq circa, sulla quale si sviluppa la zona cucina con il relativo deposito, gli spogliatoi con i servizi riservati al personale e la zona destinata al pubblico, ovvero la sala con i relativi servizi igienici.

Sulla parte anteriore e posteriore della sala, sono presenti due verande coperte, chiuse a vetri, di circa mq 35,00 ciascuna e due terrazze di circa mq 45,00 ciascuna.

Lateralmente, accedendo dalla veranda coperta, si raggiunge una seconda sala ricavata da una struttura lignea aggiunta successivamente al corpo di fabbrica originario, avente una superficie di mq 194,00. Tale struttura non risulta negli elaborati allegati alla concessione edilizia.

In copertura su una falda sono installati i pannelli fotovoltaici regolarmente autorizzati.

- Market

L'immobile destinato al market è rappresentato da una struttura in calcestruzzo armato avente dimensioni pari a circa 69,00 mq.

È costituito da uno spazio destinato alla vendita e da un magazzino con servizio igienico al quale si può accedere anche dall'esterno.

Sulla parte retrostante, è presente un corpo aggiunto in legno di mq 9,00, che non risulta tra gli elaborati allegati alla concessione edilizia.

- Spogliatoi e servizi igienici

I bagni, realizzati in muratura, si presentano in buono stato di conservazione.

Accessibili anche a delle persone con disabilità, sono dotati di servizi, docce e lavabi .

Sono muniti di tutti i servizi accessori con normali finiture in discreto stato di conservazione.

I blocchi destinati alle funzioni di bagno sono 2 , dislocati sull'intera area del campeggio ed hanno una superficie di circa mq 100,00 ciascuno.

Lateralmente è presente una tettoia, che non risulta tra gli elaborati allegati alla



concessione edilizia, di circa mq 10,00 avente una altezza di mt 2,70.

- Servizi lavanderia all'aperto

I servizi lavanderia, realizzati con setti in muratura e copertura in legno, si presentano in buono stato di conservazione.

Sono dotati di lavabi/pilozze per il lavaggio della biancheria.

Sono muniti di tutti i servizi accessori con normali finiture in discreto stato di conservazione ed occupano una superficie di circa mq 34,00.

- Area piscina con locale tecnico

La piscina è realizzata con struttura interrata. Perimetralmente si sviluppa il solarium alla cui estremità è presente una struttura amovibile in legno "chioschetto" avente funzione di bar.

Lateralmente e interrato, con accesso tramite scale, vi è il locale tecnico destinato alle pompe della piscina e all'irrigazione esterna.

- Area Campeggio

Sulla restante parte di terreno non edificata, pari a circa 99.000,00 mq, si sviluppa l'area campeggio e le zone che originariamente, in progetto, erano destinate al campo da bowling, area giochi per bambini, campo da calcetto (e camminamenti per il raggiungimento delle varie aree.

LOTTO 2

- Terreno seminativo irriguo

Nella fascia che costeggia il campeggio, in corrispondenza dei due ingressi, lungo la Strada Provinciale 9 che conduce nel Comune di Sortino, si estende una striscia di terreno agricolo avente una superficie di mq 3.3350,00.

LOTTO 3

- Terreno seminativo

Sulla parte opposta alla Strada Provinciale 9 che conduce al Comune di Sortino si estende uno stacco di terreno agricolo avente una superficie di mq 17.742,00.

LOTTO 4

- Terreno seminativo irriguo

Sulla parte alta del campeggio, in corrispondenza del campetto da calcio, un appezzamento di terreno agricolo di mq 2.852,00 costeggia la Strada Provinciale 9 che



conduce al Comune di Sortino e garantisce l'accesso al campeggio.

3- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati per la valutazione economica del bene oggetto di stima fanno capo all'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché valida formulazione del giudizio di stima.

Infatti i criteri di valutazione scelti individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

LOTTO 1

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.) si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle verande e della piscina e del terreno non occupato da immobili;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.l.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;

Per le superfici destinate a veranda (S.s.) devono considerarsi al 50%;

Per le superfici destinate a piscina (S.p.) devono considerarsi al 30%;

Per la parte restante di terreno non occupato da immobili ma destinato a verde attrezzato per il campeggio, devono considerarsi al 5%;

Da cui la superficie commerciale del campeggio (S.c.)

Riepilogo delle Superfici Commerciali (S.c.):

- Foglio n. 24 p.la n. 269 sub. 1
Alloggio custode mq 46,00
- Foglio n. 24 p.la n. 269 sub. 3



- Ristorante con cucina e servizi igienici mq 380,00
Veranda 1 mq 37,00
Veranda 2 mq 31,00
sup. comm. Verande = $37,00 + 31,00 = 68,00 \times 50\% = \text{mq } 34,00$
sup. comm. Ristorante = $380,00 + 34,00 = \underline{\text{mq } 414,00}$
- Foglio n. 24 p.lla n. 269 sub. 3
Market mq 69,00
- Foglio n. 24 p.lla n. 269 sub. 3
Spogliatoi e servizi igienici corpo C mq 79,00
Corridoi coperti mq 27,00
sup. comm. Corridoi coperti = $27,00 \times 50\% = \text{mq } 13,00$
sup. comm. spogliatoi e servizi igienici corpo C = $79,00 + 13,00 = \underline{\text{mq } 92,00}$
- Foglio n. 24 p.lla n. 269 sub. 3
Spogliatoi e servizi igienici corpo G mq 68,00
Corridoi coperti mq 33,00
sup. comm. Corridoi coperti = $33,00 \times 50\% = \text{mq } 16,00$
sup. comm. spogliatoi e servizi igienici corpo G = $68,00 + 16,00 = \underline{\text{mq } 130,00}$
- Foglio n. 24 p.lla n. 269 sub. 3
Servizi lavanderia all'aperto mq 34,00
sup. comm. servizi lavanderia all'aperto = $34,00 \times 70\% = \underline{\text{mq } 24,00}$
- Foglio n. 24 p.lla n. 269 sub. 3
Reception mq 51,00
Veranda (pergolato) mq 28,00
sup. comm. Veranda (pergolato) = $28,00 \times 50\% = \text{mq } 14,00$
sup. comm. reception = $51,00 + 14,00 = \underline{\text{mq } 65,00}$
- Foglio n. 24 p.lla n. 269 sub. 3
Area piscina con locale tecnico mq 1202,00
sup. comm. area piscina = $1202,00 \times 30\% = \underline{\text{mq } 360,00}$



- Foglio n. 24 p.la n. 269
Area campeggio mq 100.263,00
Terreno occupato da immobili mq 1.108,00
Terreno non occupato da immobili = mq 99.155,00

Stima del Valore di Mercato dell'area campeggio con i relativi servi annessi

- Alloggio custode

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 800,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 46,00

Valore di Stima = 800,00 €/mq x 46,00 mq = € 36.800,00

- Ristorante con cucina e servizi igienici

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 900,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 414,00

Valore di Stima = 900,00 €/mq x 414,00 mq = € 372.600,00

- Market

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 900,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 69,00

Valore di Stima = 900,00 €/mq x 69,00 mq = € 62.100,00

- Spogliatoi e servizi igienici corpo C

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 700,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 92,00



Valore di Stima = 700,00 €/mq x 92,00 mq = € 64.400,00

- Spogliatoi e servizi igienici corpo G

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 700,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 130,00

Valore di Stima = 700,00 €/mq x 130,00 mq = € 91.000,00

- Servizi lavanderia all'aperto

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 700,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 24,00

Valore di Stima = 700,00 €/mq x 24,00 mq = € 16.800,00

- Reception

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 800,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 65,00

Valore di Stima = 800,00 €/mq x 65,00 mq = € 52.000,00

- Area piscina con locale tecnico

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 350,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 360,00

Valore di Stima = 350,00 €/mq x 360,00 mq = € 126.000,00

- Terreno non occupato da immobili

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e allo stato di manutenzione del bene, ai valori OMI (non sostitutivi ai Valori di Stima), alla comparazione con beni simili che nella zona



hanno formato oggetto di contrattazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di €/mq 5,00.

Superficie Lorda Vendibile = circa mq 99.155,00

Valore di Stima = 5,00 €/mq x 99.155,00 mq = € 495.775,00

Riepilogo dei valori di stima:

1. Alloggio custode	€ 36.800,00
2. Ristorante con cucina e servizi igienici	€ 372.600,00
3. Market	€ 62.100,00
4. Spogliatoi e servizi igienici corpo C	€ 64.400,00
5. Spogliatoi e servizi igienici corpo G	€ 91.000,00
6. Servizi lavanderia all'aperto	€ 16.800,00
7. Reception	€ 52.000,00
8. Area piscina con locale tecnico	€ 126.000,00
9. Terreno non occupato da immobili	€ 495.775,00
TOTALE VALORE DI STIMA	€1.317.475,00

In relazione alle difformità presenti, si stima un costo per la messa in pristino.

Per la regolarizzazione catastale ed urbanistica riguardante la chiusura a vetri delle verande presenti sul corpo adibito a ristorante, compreso l'onorario del professionista incaricato, considerando le difformità esistenti, non regolarizzabili, e la messa in pristino dello stato dei luoghi, il valore della stima può essere arrotondato ad € 1.300.000,000.

LOTTO 2

Il terreno oggetto del presente lotto sito nel territorio del Comune di Melilli censito al catasto terreni della provincia di Siracusa al foglio n. 24 p.la n. 179, qualità classe seminativo irriguo, è costituito da un appezzamento di forma non regolare dalla superficie catastale pari a mq 2.852,00.

Ad esso si accede dalla viabilità della SP 9 che conduce a Sortino.

Considerati i valori agricolo medi, per questa specifica qualità di coltura, della provincia di Siracusa, il valore agricolo (euro/Ha) è pari a 19.000.

Ha 0,2852 x €/Ha 19.000,00 = € 5.418,80 = € 5.400,00



LOTTO 3

Il terreno oggetto del presente lotto sito nel territorio del Comune di Melilli censito al catasto terreni della provincia di Siracusa al foglio n. 41 p.IIa n. 1, qualità classe seminativo, è costituito da un appezzamento di forma non regolare dalla superficie catastale pari a mq 17.742,00.

Ad esso si accede dalla viabilità della SP 9 che conduce a Sortino.

Considerati i valori agricolo medi, per questa specifica qualità di coltura, della provincia di Siracusa, il valore agricolo (euro/Ha) è pari a 6.800.

$$\text{Ha } 1,7742 \times \text{€}/\text{Ha } 6.800,00 = \text{€ } 12.064,56 = \text{€ } 12.000,00$$

LOTTO 4

Il terreno oggetto del presente lotto sito nel territorio del Comune di Melilli censito al catasto terreni della provincia di Siracusa al foglio n. 41 p.IIa n. 203, qualità classe seminativo irriguo, è costituito da un appezzamento di forma non regolare dalla superficie catastale pari a mq 3.350,00.

Ad esso si accede dalla viabilità della SP 9 che conduce a Sortino.

Considerati i valori agricolo medi, per questa specifica qualità di coltura, della provincia di Siracusa, il valore agricolo (euro/Ha) è pari a 19.000.

$$\text{Ha } 0,3350 \times \text{€}/\text{Ha } 19.000,00 = \text{€ } 6.365,00 = \text{€ } 6.300,00$$

Tali valutazioni professionali di giudizio di stima non si separano dalla conoscenza tecnica dei beni.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Arch. Salvatore Di Mauro

