

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura N°139/2019 Registro Esecuzioni Immobiliari
promossa da **omissis**
contro **omissis**

Creditore procedente:

1. omissis

c/o Egr. Avv.to **omissis**
Via **omissis**
96100 Siracusa (SR)
e-mail: **omissis**

Debitori:

1. omissis.

2. omissis

3. omissis

c/o Egr. Avv.to **omissis**
Via **omissis**
96014 Floridia (SR) – tel. **omissis**
e-mail: **omissis**

Custode:

1. Avv.to omissis

Viale **omissis**
96100 Siracusa (SR) – tel. **omissis**
e-mail: **omissis**

CTU:

Arch. omissis

Via **omissis**

Tel **omissis**

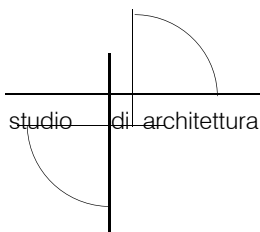
e-mail.: **omissis**

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Concita Cultrera

RELAZIONE DI STIMA con dicitura omissis

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**





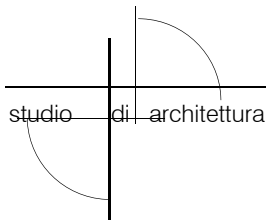
Indice

- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa
- 3) PUNTO 1. CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE
- 4) PUNTO 3. Quesito **I)** IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
- 5) PUNTO 3. Quesito **II)** ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI
- 6) PUNTO 3. Quesito **III)** FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

CONTENUTO FASCICOLO

- 7) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA
 - Quesito **I)** ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO
 - Quesito **II)** DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I
 - Quesito **III)** INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO
 - Quesiti **IV) e V)** INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE
 - Quesito **VI)** VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I
 - Quesito **VII)** CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA
 - Quesito **VIII)** ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - Quesito **IX)** VALUTAZIONE DEL/I BENE/I
 - Quesito **X)** VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA
 - Quesito **XI)** INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO
- 8) Conclusioni
- 9) Elenco Documenti Allegati





1) Premessa alla relazione

La sottoscritta Dott.ssa Arch. **omissis** nata a **omissis** il **omissis**, residente in **omissis** Via **omissis** con studio in **omissis** (SR) Via **omissis**, codice fiscale **omissis**, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n° **omissis**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. **omissis**, veniva nominata CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera nella procedura n°**139/2019** del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da **omissis** contro **omissis**, con decreto del 19.07.2019 notificato con pec del 26.07.2019 per la stima dei beni pignorati.

Con il predetto provvedimento il Giudice:

- **INVITAVA** l'esperto nominato ad accettare l'incarico entro quindici giorni dalla comunicazione dello stesso decreto, depositando telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico riportata di seguito:

“Io sottoscritto _____ dichiaro di accettare l'incarico conferito nella procedura R.G. Es. n. _____, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità”

- **SOTTOPONEVA** all'esperto i quesiti sotto riportati;

- **FISSAVA** per la determinazione delle modalità della vendita, l'udienza del 25.02.2020;

- **ONERAVA** il creditore procedente a notificare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. agli eventuali creditori iscritti e comproprietari;

- **ONERAVA** i creditori - ai sensi dell'art. 569 comma I c.p.c., quale modificato dal d.l. 135/2018, convertito con modificazioni con l. 12/2019 - non oltre trenta giorni prima dell'udienza, a depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza (in difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive);

- **ONERAVA** la cancelleria ad i prescritti adempimenti ed alle comunicazioni.

Il Giudice DISPONEVA che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari),

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROWEDA:**
 - I) all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II) all'accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I) l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II) una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III) l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 - IV) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - V) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*



- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. *altre informazione per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII) in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII) l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i



fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3^{ter}, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX) la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X) nel caso della quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione della sola quota;

XI) nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;



-
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16**bis** del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante l'inserimento della dicitura omissis – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il GE provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificatamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'Esecuzione, infine,

1. **autorizzava** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dava atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



3. **disponeva** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi che poneva a carico del creditore precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onerava l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. **autorizzava** il ritiro dei fascicoli di parte;
5. **ricordava** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. **rammentava** all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. **ricordava** all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

In data **05.08.2019**, la sottoscritta accettava l'incarico depositando telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico, in ottemperanza alle disposizioni del Giudice.

2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio,
PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI,
sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa

Accettato l'incarico con dichiarazione del 05.08.2019, depositata telematicamente in pari data, individuati il compendio pignorato e le parti, la sottoscritta trasmetteva con pec del 05.08.2019 alle parti comunicazione di inizio delle operazioni peritali fissato per giorno 16.09.2019 ore 9.30 presso il compendio pignorato, fabbricati destinati ad uso turistico-alberghiero con annessi terreni riportati nel NCEU di Solarino (Sr) al F. 13 P.IIa 346 sub 1 denominati **omissis**, siti in Solarino (SR), C.da Zaiera SS 124 km 101, con contestuale richiesta di pagamento dell'acconto al creditore precedente (fattura n. 14/2019 del 29.07.2019 pagata con bonifico del 24.10.2019).

Successivamente la sottoscritta esaminava la documentazione agli atti del procedimento e presente nel fascicolo telematico, ivi compresa la documentazione ipo-catastale, svolgendo le operazioni peritali seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

La fase conoscitiva ha riguardato in particolare:

- l'analisi del pignoramento e della relativa nota di trascrizione al fine di individuare ed identificare i beni oggetto del pignoramento;

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata agli atti, descritta al successivo paragrafo, ciò attraverso l'esecuzione delle ispezioni ipo-catastali utili anche per l'esatta identificazione del bene pignorato;

- il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso i luoghi oggetto del pignoramento al fine di pervenire non solo alla esatta individuazione e identificazione del/i bene/i sia dal punto di vista documentale che della consistenza fisica, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dello/gli immobile/i e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sullo/i immobile/i.

Nello specifico la sottoscritta:

- ✓ procedeva all'acquisizione della documentazione identificativa catastale del bene oggetto del pignoramento;
- ✓ in data 16/09/2019 ore 9.30 la sottoscritta, in conformità alla comunicazione pec del 05.08.2019, si recava presso i luoghi oggetto del procedimento e dava inizio alle operazioni peritali, effettuando ispezione e ricognizione dei luoghi ed eseguendo la rilevazione fotografica esterna dei fabbricati e di parte dell'area pertinenziale, ispezione e ricognizione del fabbricato principale (limitatamente alle parti della struttura non occupate da ospiti), esecuzione di rilevazione fotografica interna del fabbricato principale (piano primo, esclude le camere 230 e 231), fino alle ore 13.20 rinviando a giorno 17/09/2019 ore 8.30 per il proseguo;
- ✓ in data 17/09/2019 ore 8.30 la sottoscritta, recatasi sui luoghi oggetto del procedimento, effettuava rilevazione fotografica delle camere 230 e 231, nonché ispezione e ricognizione del piano terra del medesimo fabbricato principale, e, di seguito rilevazione fotografica delle zone comuni, delle camere e di parte del centro benessere, fino alle ore 10.40, rinviando per il proseguo a giorno 23/09/2019 ore 8.30 presso i luoghi oggetto del procedimento;
- ✓ in data 23/09/2019 ore 8.30 la sottoscritta, recatasi sui luoghi oggetto del procedimento, procedeva alla rilevazione fotografica del centro benessere al piano terra del fabbricato principale, quindi alla ispezione e ricognizione dell'area esterna individuando i confini della p.la 346 eseguendone rilevazione fotografica, limitatamente a quanto possibile in funzione dello stato dei luoghi (il confine a sud si presentava irraggiungibile per il profilo del terreno estremamente scosceso), individuando il sistema di smaltimento dei reflui, fino alle ore 10.30 rinviando per il proseguo a giorno 30/09/2019 ore 8.30 presso i luoghi oggetto del procedimento;
- ✓ in data 07/10/2019 ore 8.30 la sottoscritta si recava sui luoghi oggetto del procedimento, in conformità alla pec di rinvio del 30/09/2019, in accoglimento della richiesta avanzata con pec del 29/09/2019, ove procedeva ad effettuare la rilevazione metrica esterna del fabbricato principale e degli accessori (deposito attrezzi, fabbricato a servizio dell'area adibito a pizzeria, piscina) fino alle ore 12.50, rinviando a giorno 16/10/2019 ore 8.45 presso i luoghi oggetto del procedimento;
- ✓ in data 16/10/2019 ore 8.45 la sottoscritta, recatasi sui luoghi oggetto del procedimento, procedeva alla verifica di alcune misurazioni esterne nonché alla rilevazione metrica interna del piano terra limitatamente alle parti comuni, del piano primo con riguardo alle parti comuni ed alle camere 221-

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



222-223s-224s-226d-227-228d, fino alle ore 13.05, rinviando a giorno 25/10/2019 ore 8.45 presso i luoghi oggetto del procedimento;

- ✓ in data 28/10/2019 ore 8.45 la sottoscritta si recava sui luoghi oggetto del procedimento, in conformità alla pec di rinvio del 24/10/2019, in accoglimento della richiesta avanzata con pec, ove procedeva ad effettuare la rilevazione metrica delle camere del piano terra dalla n. 101 alla n. 110, del centro benessere al piano terra, della camera 209 al piano primo, della sala congressi al piano primo, dell'office/sala lettura al piano primo, del corridoio delle camere a piano primo (n. 201 alla n. 220), fino alle ore 13.15 rinviando per il proseguo a giorno 29/10/2019 ore 8.45 presso i luoghi oggetto del procedimento;
- ✓ in data 29/10/2019 ore 8.45 la sottoscritta, recatasi sui luoghi oggetto del procedimento, procedeva a riverificare la sala lettura a piano primo, e ad eseguire rilevazione metrica delle camere dalla n. 201 alla n.ro 220, quindi a verifiche dimensionali dell'office tennis (fabbricato posto sull'area esterna), dei servizi annessi alla pizzeria (solo esternamente non risultando apribili), del ripostiglio stoccaggio vivande, dell'area occupata dai campi da tennis, nonché le distanze dai confini ad ovest del fabbricato principale, misurazione esterna della cabina elettrica.
- ✓ in data 17/09/2019 la sottoscritta presentava presso il Comune di Solarino, richiesta del 11/09/2019 - con Prot. 12467 del 17/10/2019, di informazioni e di documentazione edilizio-urbanistica con riguardo al cespite pignorato;
- ✓ in risposta alla prima detta istanza il Comune di Solarino rilasciava la documentazione richiesta in data 10/10/2019, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ con pec del 14/10/2019 la sottoscritta chiedeva all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa informazioni e documentazione inerente il pozzo trivellato ricadente all'interno del cespite pignorato;
- ✓ in risposta dalla prima detta istanza, con pec del 08/11/2019 il Genio Civile di Siracusa, trasmetteva la seguente documentazione:
 - ✓ attestazione misurazione di portata protocollo n. 7497 del 23.03.2007,
 - ✓ domanda di concessione acque protocollo n. 17439 del 03.07.2007,
 - ✓ licenza di attingimento n. 417/17 di reg. del 20.12.2017,
 - ✓ rinnovo di licenza di attingimento protocollo n. 128724 del 18.06.2019;
- ✓ in data 14/10/2019 la sottoscritta faceva istanza dei seguenti titoli inerenti i diritti del bene pignorato:
 - ✓ compravendita rep. 50811 racc. 9375 del 10/11/2004 in Notaio **omissis** di Siracusa a favore di **omissis** e **omissis**, trascritto a Siracusa il 15/11/2004 ai n.ri 27531-27531/17377-17378;
 - ✓ costituzione di diritto di superficie rep. 65288 racc. 18747 del 18/04/2005 in Notaio **omissis** di **omissis** a favore del **omissis**, trascritto a Siracusa il 20/04/2005 ai n.ri 9749/5743;
 - ✓ costituzione di diritto di superficie rep. 14824 racc. 8460 del 30/07/2010 in Notaio **omissis** di **omissis**, a favore del **omissis**,

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



-
- ✓ in risposta alle superiori richieste il Notaio **omissis** rilasciava la copia in data 18/10/2019, il Notaio **omissis** di **omissis** in data 15/10/2019, il Notaio **omissis** di **omissis** in data 08/02/2020.

Procedeva attraverso sessioni in studio:

- ✓ alla organizzazione e sistemazione della rilevazione fotografica eseguita nonché alla restituzione grafica delle rilevazioni metriche eseguite,
- ✓ all'esame della documentazione rilasciata dagli uffici competente, nonché alla redazione dell'elaborato peritale.

In data 20.11.2020 con mail ordinaria e con pec del 23.11.2020 la sottoscritta avanzava richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare la registrazione di contratti inerenti il compendio pignorato , oltre che di contratti aventi ad oggetto l'impianto fotovoltaico e l'impianto solare termico, realizzati sul lastrico solare della costruzione nonché di rilascio di copia della documentazione rintracciata.

Verificato che l'installazione degli impianti fotovoltaico e solare termico non era completata nei titoli edilizi rilasciati in copia dal comune di Solarino, la sottoscritta procedeva **a fare richiesta integrativa al comune di Solarino con pec del 24.11.2020**, al fine di ricerca ed acquisizione degli eventuali titoli autorizzativi all'installazione dei predetti impianti.

In data 25.11.2020 la sottoscritta consultava la DIA prot. gen. 14750 del 04.10.2010 – prot. UTC 2710 del 05.10.2020 avente ad oggetto l'inizio lavori per la realizzazione di un impianto fotovoltaico presso l'immobile in oggetto in testa al **omissis**, titolare del diritto di superficie dell'immobile identificato al NCEU di Solarino al F. 13 P.IIa 346, che il comune restituiva in copia nei giorni seguenti.

In data 26.11.2020 la sottoscritta faceva richiesta all'Agenzia delle Dogane l'indicazione della titolarità dell'impianto fotovoltaico installato con DIA prot. gen. 14750 del 04.10.2010 - prot. UTC 2710 del 05.10.2020 nel Comune di Solarino (Sr), sul lastrico solare dello **omissis**, SS 124 KM 101, censito nel NCEU di Solarino al F. 13P.IIa 346 sub 2 (ex P.IIa 346 sub 1, ex P.IIa 346), nonché della titolarità di dell'impianto solare termico, se di competenza dell'ufficio, ed ancora, qualora il titolare fosse uno dei soggetti debitori, di rilasciare copia della licenza e delle dichiarazioni annuali depositate agli atti potendo queste ultime risultare utili ai fini della stima.

In data 26.11.2020 la sottoscritta faceva richiesta al GSE di indicare titolarità dell'impianto fotovoltaico installato con DIA prot. gen. 14750 del 04.10.2010 - prot. UTC 2710 del 05.10.2020 nel Comune di Solarino (Sr), sul lastrico solare dello **omissis**, SS 124 KM 101, censito nel NCEU di Solarino al F. 13P.IIa 346 sub 2 (ex P.IIa 346 sub 1, ex P.IIa 346), nonché la titolarità dell'impianto solare termico, qualora di competenza. In conseguenza della verificata avvenuta presentazione della variazione catastale in Luglio 2020, la sottoscritta, per come già chiesto in presenza il 25.11.2020, procedeva a fare ulteriore richiesta integrativa **al comune di Solarino con pec del 26.11.2020**, al fine della verifica di titoli edilizi riferiti all'arco temporale 2019-2020, nonché il rilascio della documentazione rintracciata: il comune di Solarino rispondeva successivamente rappresentando di non aver rintracciato ulteriori titoli, oltre quelli già rilasciati in copia.

In data 28.11.2020 la sottoscritta verificava:

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- l'assenza nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati presso il Servizio SI ENERGIA portale siciliano dell'energia dell'APE, allegato B nel contratto di affitto di ramo d'azienda rep. 96932 del 23.12.2015 in Notaio **omissis** trasmesso su specifica richiesta dallo studio notarile con mail ordinaria del 13.11.2020,

- l'assenza nell'archivio elettronico del Catasto Impianti Termici presso il Servizio SI ENERGIA portale siciliano dell'energia dell'APE di registrazione del relativo impianto termico.

In data 30.11.2020 la sottoscritta chiedeva proroga del termine che il GE autorizzava in data 01.12.2020.

In data 04.12.2020 perveniva tramite pec la risposta dell'Agenzia delle Dogane che trasmetteva copia della *licenza di esercizio per una officina di produzione da fonti rinnovabile (fotovoltaico) e copia delle dichiarazioni di consumo di energia elettrica relative agli anni dal 2011 al 2019.*

In data 09.12.2020 perveniva tramite pec risposta da parte del GSE che indicava la titolarità in capo al **omissis** di un impianto fotovoltaico multi sezione n. 254288,01 e 254288,02, allegando copia delle convenzioni n. O08F28990707 del 29.12.2011 e n. O08F28980707 del 23.02.2012.

In data 28.12.2020, dopo incontro presso l'ufficio in data 22.12.2020, perveniva tramite pec la risposta dell'Agenzia delle Entrate che rendicontava sulle risultanze delle ricerche effettuate agli atti del registro, indicando che la richiesta di eventuale copia della documentazione elencata dovesse essere inoltrata all'ufficio di registrazione o al pubblico ufficiale rogante.

In data 11.06.2021 faceva richiesta al GSE :

- di verificare se i crediti vantati dal soggetto responsabile per ciascuna convezione siano stati ceduti, e nel caso affermativo chiede altresì che sia comunicato se la cessione è stata da questo Ente accettata, ovvero copia della relativa documentazione,

- di indicare se le sezioni dell'impianto sono autonome, ovvero di trasmettere copia delle relazioni tecniche e dei progetti e di quanto altro agli atti,

- di conoscere lo stato delle convenzioni ovvero se ancora attive, nonché lo storico della vita dell'impianto.

Nessuna risposta perveniva sino alla data odierna.

In data 16.06.2021 tramite pec chiedeva al Genio Civile il rilascio di copia dell'eventuale rinnovo della licenza di attingimento n. 417/17, rinnovo del 18.06.2019 fino al 31.12.2019.

In data 06.07.2021 tramite mail ordinaria il responsabile dell'ufficio U.O.05-Acque del Genio Civile di Siracusa comunicava l'avvenuto rinnovo della licenza sia per il 2019-2020 che per il 2020-2021, anticipando lettera in risposta protocollata e trasmessa con pec del 07.07.2021 riportante il prot. n. 110886 del 07.07.2021, prot. iride 1556902.

In data 17.06.2021 tramite pec chiedeva al Comando dei VVFF di Siracusa il rilascio degli eventuali certificati di prevenzione incendi inerenti la struttura.

In data 18.06.2021 il Comando dei VVFF di Siracusa rendeva possibile la consultazione della pratica n. 15334, consentendo l'acquisizione in formato digitale della documentazione utile: in particolare poteva verificarsi l'avvenuta protocollazione, prot. n. 12410 del 09.12.2020, dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio in capo alla **omissis** con sede in Solarino, C.da Zaiera SS124 km 101 inerente

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



l'attività di albergo, con allegata voltura ed asseverazione da parte del tecnico incaricato di avvenuta verifica della conformità antincendio con riferimento alla SCIA del 30.11.2015 (prot. 9580 del 24.12.2015). La fase critica o di giudizio e fase documentale sono consistite: la prima nella selezione degli elementi conoscitivi acquisiti e nella valutazione degli stessi al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice; la seconda nella redazione della presente perizia e nella collazione degli allegati (documenti acquisiti o prodotti a seguito delle rilevazioni effettuati in loco).

3) PUNTO 1. CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Effettuato al momento del conferimento dell'incarico immediato e rapido esame della documentazione agli atti, la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità immobiliare, in particolare:

- acquisendo presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siracusa la seguente documentazione identificativa catastale dei beni pignorati:
 - estratto di mappa catastale wegis (NCT Solarino F. 13 P.IIa 346)
 - visure storico catastali inerenti la costruzione censita nel NCEU di Solarino F. 13 P.IIa 346 sub 1 e precedente identificazione nel NCEU di Solarino al F. 13 P.IIa 346;
 - planimetria catastale del compendio censito nel NCEU Solarino F. 13 P.IIa 346 sub 1;
 - visura storico catastale dell'area di sedime e di pertinenza della costruzione riportata nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 346;
 - visure storico-catastali dei terreni identificati nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 72-73-74-179-180-181 e 182,
 - visura storico-catastale del terreno, non oggetto del pignoramento ma di fatto ad uso del compendio pignorato, identificato nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 76,
- effettuando le ispezioni ipotecarie telematiche per immobile dal 1990
 - NCEU Solarino F. 13 P.IIa 346 sub 1 (identificazione della costruzione dal 2009)
 - NCEU Solarino F. 13 P.IIa 346 (identificazione della costruzione dal 2008);
 - NCT Solarino F. 13 P.IIa 74 (identificazione precedente dell'area);
 - NCT Solarino F. 13 P.IIa 72 (identificazione precedente dell'area);
 - NCT Solarino F. 13 P.IIa 73 (identificazione precedente dell'area);
 - NCT Solarino F. 13 P.IIa 179 (identificazione precedente dell'area);
 - NCT Solarino F. 13 P.IIa 180 (identificazione precedente dell'area);
 - NCT Solarino F. 13 P.IIa 181 (identificazione precedente dell'area);
 - NCT Solarino F. 13 P.IIa 182 (identificazione precedente dell'area);
- effettuando le ispezioni ipotecarie telematiche per nota
 - Trascrizione Reg. Part. 6529 del 1989 inerente la provenienza delle p.lle 73 (FR), 79 (sem. arb.), 180 (sem.) e 182 (sem.),



-
- Annotazione Reg. Part. 2893 del 2007 inerente l'iscrizione ipotecaria Reg. Part. 4984 del 2007 ed avente ad oggetto l'erogazione parziale del mutuo contratto quale prima somministrazione;
 - Annotazione Reg. Part. 301 del 2010 inerente l'iscrizione ipotecaria Reg. Part. 4984 del 2007 ed avente ad oggetto l'erogazione a saldo con riduzione della somma mutuata da 2.000.000euro a 1.800.000euro e determinazione dei parametri, tempi e modalità di pagamento.

Dalle risultanze delle superiori verifiche, è possibile desumere che la documentazione ipo-catastale agli atti è completa.

Osservato che per quanto dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione identificativa ipo-catastale, e la documentazione edilizio-urbanistica:

- il compendio pignorato non ha accesso autonomo dalla pubblica via, in quanto il confine a nord interamente prospiciente sulla pubblica via (SS124) non ha aperture,
- il compendio risulta accessibile dal cancello sulla stradella interpodereale perpendicolare alla SS124 che costituisce il confine dell'area di ingresso alla struttura alberghiera, costituita in parte dal terreno riportato nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 76, p.IIa non indicata nel pignoramento né nella iscrizione ipotecaria, ma che è di fatto asservita all'area di sedime e di pertinenza del compendio pignorato identificata nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 346, sia per la *servitù attiva di passaggio* posta in essere ed autorizzata con le concessioni edilizie succedutesi (CE 161/2005, CE 35/2008 e CE in sanatoria 68/2013), sia per la cessione di cubatura trasferita con la concessione edilizia in sanatoria n. 68/2013,

va precisato che

- per quanto accertato mediante le ispezioni ipo-catastali e dall'atto di costituzione di diritto di superficie rep. 14824 del 30.07.2010 in Notaio **omissis**, acquisito in copia conforme all'originale, il terreno identificato dalla p.IIa 76 è stata ceduto in diritto di superficie al **omissis**, diritto non ancora scaduto (il termine è indicato in 15 anni dal 30.07.2010, quindi in scadenza il 30.07. 2025) dai sig.ri **omissis** e **omissis** proprietari della p.IIa per atto del 24.08.2006 in Notaio **omissis** di Siracusa,
- in forza del suindicato diritto di superficie sulla p.IIa 76, il **omissis** ha chiesto ed ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 68/2013 del 30.05.2014, trascritta a Sr il 23.07.2014 ai n.ri 8295/11711 sugli immobili identificati come ente urbano (fabbricati) iscritti nel NCEU di Solarino al F. 13 P.IIe 346 e 76, per l'ampliamento di volumetria posto in essere, non rientrante nei limiti della capacità edificatoria della p.IIa 346 (ex p.IIe 72-73-74-179-180-181-182) area di atterraggio del compendio pignorato,
- di fatto la p.IIa 346 è stata trasferita all'urbano con il tipo mappale prot. SR0118987 del 11.05.2009, mentre la p.IIa 76, in contrasto con lo stato dei luoghi e con quanto dichiarato nella concessione edilizia in sanatoria n. 68/2013 da cui la trascrizione all'urbano, non ha cambiato natura risultando a tutt'oggi terreno agricolo, anche a seguito dell'aggiornamento catastale con tipo mappale n. 25540 del 27.07.2020;
- nell'atto di compravendita rep. 50811 del 10.11.2004 in Notaio **omissis** a favore dei sig.ri **omissis** / **omissis** con riguardo ai terreni di cui alla p.IIa 346, è specificato all'art. prezzo della prima convenzione che è compresa nella compravendita

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- “- la comproprietà dell’ingresso che permette l’accesso agli immobili in oggetto, esercitato tale ingresso sullo stradale (p.lla 72, correttamente come dall’atto del Notaio omissis 72/b) per una profondità di 34m e per una larghezza di mt 3 e sempre lateralmente allo stradale;
- la comproprietà della cisterna esistente sulla linea di confine fra la p.lla 72 e la p.lla 72/b di cui all’atto a rogito del Notaio omissis di Lentini rep. n. 18997 del 27.03.1995.”

Dato atto che lo stato dei luoghi descritto nell’atto di acquisto è variato per l’avvenuta trasformazione dell’area in funzione dell’edificazione del complesso alberghiero, vista l’ortofoto storica risalente all’anno 2003 disponibile su google earth, e le ortofoto disponibili su geoportale nazionale del 1988-1994-2000-2006, delle quali si riportano di seguito quella del 2003 e quella del 2006, vista la mappa catastale originaria, considerato che la p.la 72/b è la ex p.la 179, è possibile desumere che l’ingresso e la cisterna indicati nell’atto rep. 18997 in Notaio Salibra del 1995 sono individuabili, il primo nel punto evidenziato con freccia rossa sulle ortofoto, la seconda nel punto evidenziato con pallino blu nonché come posta sotto la tettoia a protezione del gruppo pompe antincendio.



ortofoto anno 2003

ortofoto anno 2006

stralcio mappa catastale

Altresì, si rileva che, per quanto dalla consultazione dell’atto rep. 18997 del 27.03.1995 in Notaio omissis (inviato tramite mail ordinaria dal Notaio omissis il 24.11.2020), la comproprietà specificata all’art. prezzo della prima convenzione fa riferimento alla comunione stabilita con l’atto omissis tra la quota A (formata dalle p.lle 72/b=179 -73- 74/b=180 e 74/d=182) e la quota B (p.lle 72/a=72, 74/4=74 e 74/c=181), entrambe trasferite ai sig.ri omissis / omissis con l’atto rep. 50811 del 10.11.2004 in Notaio omissis, e, pertanto trasferita nella quota intera.



cisterna ubicata tra la
p.lla 72 e 72/b

Atteso che l'impianto fotovoltaico e l'impianto solare termico hanno natura pertinenziale dovuta all'uso ed alla qualificazione degli stessi quali dotazioni dell'edificio (come anche specificato nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 68/2013 del 30.05.2014), la sottoscritta ha verificato, per quanto dalla documentazione rilasciata dagli uffici ed enti competenti (Comune, GSE, Ufficio Dogane, Vigili del Fuoco), che:

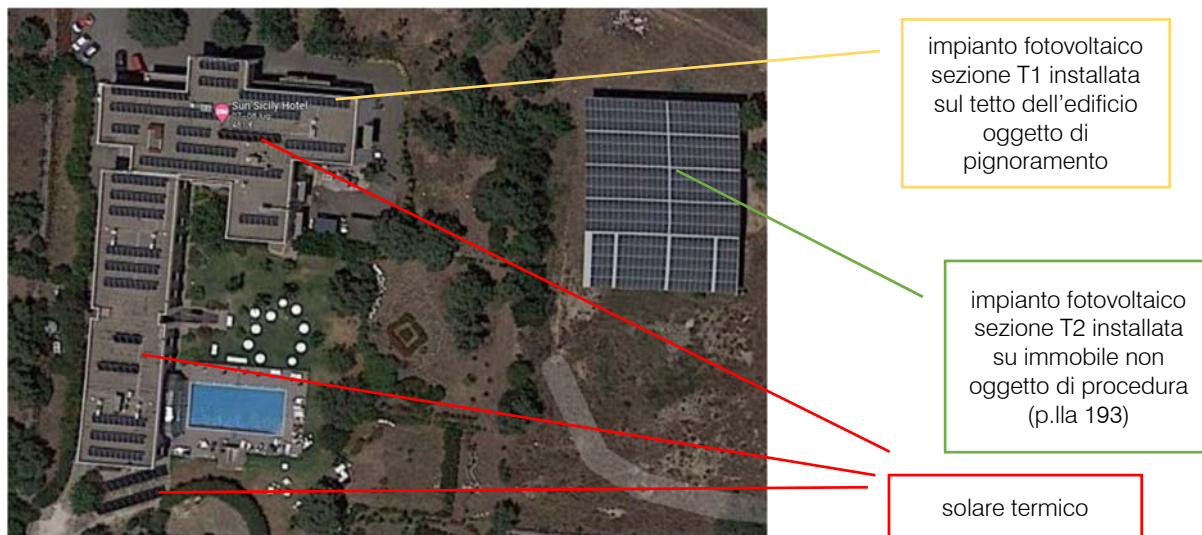
- la titolarità dell'impianto fotovoltaico risulta in capo al **omissis**, impianto denominato **omissis** multi sezione ovvero composto da due sezioni, una di potenza pari a 55,49 kWp ed una di potenza pari a 129,079kWp, con una unica licenza di esercizio rilasciata il 27.05.2011 al medesimo **omissis** con il codice impianto IT00SRE00811D, inerente un'officina di produzione da fonti rinnovabile (fotovoltaico) sita in Solarino C.da Zaiera SS 124 km 101 sn, kWp 184,57: la sezione di 55,9KW è stata installata sulla copertura dell'edificio pignorato, a seguito della presentazione di D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) presentata presso il Comune di Solarino con prot. 14750 del 04.12.2010, mentre l'altra sezione di 129,079KW è stata installata quale materiale da costruzione della copertura su immobile non pignorato (limitrofa p.lla 193) e non oggetto del procedimento come da fine lavori presso il Comune di Solarino, prot. 21 del 03.01.2011;
- la sezione dell'impianto installata sul lastrico solare dell'albergo, per quanto dalla convenzione stipulata con il GSE il 29.12.2011, è classificata ai sensi dell'art. 2 del DM 19.02.2007 e cioè ai fini delle agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica, come **impianto parzialmente integrato** ovvero si tratta di un impianto i cui moduli sono posizionati su superfici esterne degli involucri di edifici senza costituire il materiale da costruzione degli stessi;
- la sezione dell'impianto installata sull'immobile ricadente nella p.lla 193 non pignorato e non oggetto del procedimento, per quanto dalla convenzione stipulata con il GSE il 23.02.2012, è classificata ai sensi dell'art. 2 del DM 19.02.2007 come **impianto integrato** ovvero si tratta di un impianto i cui moduli costituiscono il materiale di costruzione dell'elemento di copertura;
- le due sezioni fanno capo ad una cabina elettrica, una presa ed un codice POD,
- il solare termico integra la produzione di acqua calda sanitaria prodotta dalle caldaie a GPL, ed i pannelli installati in parte sul tetto dell'albergo ed in parte sul suolo confinante con il lato sud dell'albergo, hanno per quanto dall'APE una potenza termica di 19,9kWt.

Si riporta ortofoto con l'individuazione della ubicazione dell'impianto fotovoltaico e del solare termico, precisando che si è estinto il diritto di superficie in data 17.04.2020 a favore del **omissis** di cui all'atto

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



rep. 65288 racc. 18747 del 18.04.2005 in Notaio omissis, in forza del quale il omissis ha realizzato la costruzione e gli annessi, nonché la sezione di 55,49kW dell'impianto fotovoltaico, con il trasferimento della proprietà esclusiva ai cessionari sig.ri omissis e omissis.



ortofoto google

4) PUNTO 3. Quesito I) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura, depositato in cancelleria il 09.05.2019 e notificato il 16.05.2019, a favore di omissis ed in danno dei seguenti soggetti

- ✓ omissis relativamente alla quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficaria fino al 17.04.2020,
 - ✓ omissis (omissis, omissis) relativamente alla quota di ½ del diritto di nuda proprietà, quale terzo datore di ipoteca,
 - ✓ omissis (omissis, omissis) relativamente alla quota di ½ del diritto di nuda proprietà, quale terzo datore di ipoteca,
- avente ad oggetto i seguenti immobili

FABBRICATI DESTINATI AD USO TURISTICO ALBERGHIERO CON ANNESSI TERRENI, riportati nel NCEU del comune di Solarino al F. 13, P.la 346 sub 1, cat. D/2 Rc 34.820,00euro, e nel NCT del comune di Solarino al F. 13, P.la 346 ente urbano di 3.62.75ha circa.

letta la rispettiva nota di trascrizione del 30.05.2019 Registro Particolare n.ro 7254 Registro Generale n.ro 9266, che nella sezione B-immobili indica una sola unità negoziale composta dei seguenti immobili

- immobile 1) quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei fabbricati censiti nel NCEU del comune di Solarino al F. 13 P.la 346 sub 1, categoria D/2 – Alberghi e Pensioni, C.da Zaira (con errore di trascrizione della denominazione della contrada, correttamente Zaiera);
- immobile 2) quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei terreni censiti nel NCT del comune di Solarino al F. 13 P.la 346, Ente Urbano, C.da Zaira (con errore di trascrizione della denominazione della contrada, correttamente Zaiera);

a favore di omissis e contro i seguenti soggetti

- ✓ omissis relativamente alla quota di 1/1 sul diritto di proprietà superficaria,
- ✓ omissis (omissis, omissis) relativamente alla quota di ½ del diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

Fax omissis --- cell. omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



- ✓ **omissis (omissis, omissis)** relativamente alla quota di ½ del diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

con le seguenti specificazioni contenute nella sezione D – Ulteriori informazioni che si riporta integralmente

<< IL PIGNORAMENTO HA AD OGGETTO I SEGUENTI IMMOBILI CON **OGNI DIRITTO E ACCESSORIO E PERTINENZA PER LEGGE E STATO DEI LUOGHI:**

-1) LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL FABBRICATO DESTINATO AD USO TURISTICO ALBERGHIERO COSTITUITO DA DUE PIANI FUORI TERRA , SITO IN SOLARINO C.DA ZAIRA CON ACCESSO DALLA SS 124, NON ANCORA RIPORTATO AL NCEU MA INSISTENTE SU AREA DISTINTA AL NCT AL FOGLIO 13, P.LLE 72-74-181-73(FABBRICATO RURALE)-179-180-182;

- 2) STACCO DI TERRENO AGRICOLO ESTESO CIRCA 20.100 MQ, SITO IN SOLARINO, C.DA ZAIRA, RIPORTATO AL NCT AL FOGLIO 13, P.LLE 72 -74-181;

- 3) STACCO DI TERRENO AGRICOLO CON INSISTENTE FABBRICATO RURALE PER COMPLESSIVI 16.175 MQ. CIRCA, SITO IN SOLARINO, C.DA ZAIRA, RIPORTATO AL NCT AL FOGLIO 13, P.LLE 73 (FABBR. RURALE) - 179 -180-182;

CHE SUCCESSIVAMENTE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL FOGLIO 13 , P.LLE 72-181-73-180 E 182 SONO STATE SOPPRESSE ED UNITE AL MAPPALE 74 DEL FOGLIO 13 E CHE DAL 20.03.2008 IL MAPPALE 74 RISULTA A SUA VOLTA SOPPRESSO E LA SOPPRESSIONE

HA ORIGINATO I SEGUENTI IMMOBILI:

- ✓ NCT DEL COMUNE DI SOLARINO FOGLIO 13 , P.LLA 346 ENTE URBANO DI ETTARI 3.62.75 CIRCA ED NCEU DEL COMUNE DI SOLARINO FOGLIO 13 , P.LLA 346 SUB 1 CAT, D/2 RC 34.820,00;

- ✓ SI PRECISA CHE I DETTI IMMOBILI SONO IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA , SINO AL **17.04.2020** , DEL **omissis**. ED IN NUDA PROPRIETA' (PROPRIETA' DELL'AREA) , IN RAGIONE DI ½ INDIVISO PER CIASCUNO, DEI TERZI DATORI DI IPOTECA NONCH GARANTI PER FIDEIUSSIONE **omissis**, NATO A **omissis** IL **omissis (omissis)**, RESIDENTE IN **omissis** NELLA **omissis**, E **omissis**, NATO A **omissis** IL **omissis (P omissis)**, RESIDENTE IN **omissis** (correttamente **omissis**) NELLA VIA **omissis**.>>

è possibile elencare i seguenti beni pignorati:

FABBRICATI DESTINATI AD USO TURISTICO ALBERGHIERO CON ANNESSI TERRENI, riportati nel NCEU del comune di Solarino al F. 13, P.la 346 sub 1, cat. D/2 Rc 34.820,00euro,

L'area di sedime e di pertinenza è censita nel NCT del comune di Solarino al F. 13, P.la 346 ente urbano, di superficie catastale pari a 3.62.75ha.

Osservazioni.

1. L'identificazione dei beni pignorati è variata.

A seguito di variazione catastale del 29.07.2020 protocollo n. SR0025977 in atti dal 31.07.2020 con la causale *ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni* (n. 5802.1/2020), sono stati variati

- ✓ l'identificazione con presentazione di nuova planimetria, talché il bene risulta censito nel **NCEU del comune di Solarino al F. 13 P.la 346 sub 2, categoria D/2, rendita 35.382,92, Contrata Zaiera snc, piano T-1;**
- ✓ l' intestazione in capo ai **sig.ri omissis (omissis, omissis) e omissis (omissis, omissis)** per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, in conformità all'avvenuta scadenza del diritto di superficie in capo al **omissis** secondo l'atto pubblico del 18.08.2005 rep. 65228 in Notaio **omissis** di Floridia, trascritto a Sr il 20.04.2005 ai n.ri 5743/9749.

2. L'albergo è dotato di impianti da fonti rinnovabili.

Premesso che l'impianto fotovoltaico e l'impianto solare termico sono indicati

- ✓ nell'APE, allegato B al contratto di affitto ramo d'azienda rep. 96932 racc. 18301 del 23.12.2015 in notaio **omissis** di Siracusa, registrato a Noto il 28.12.2015, come impianto fotovoltaico con una potenza di 38,7kWe (kW elettrici) e solare termico con una potenza di 19,9 kWt (kw termici),

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



-
- ✓ nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 68/2013 del 30.05.2014 quali dotazioni dell'edificio,

è possibile desumere che gli impianti sia stati considerati come impianti pertinenziali dell'albergo, non sfuggendo tuttavia come la potenza elettrica indicata per l'impianto fotovoltaico sembra riguardare solo la sezione sul tetto dell'albergo dell'impianto che, come di seguito esplicitato, risulta composto da sue sezioni.

Avuto riguardo all'impianto fotovoltaico

Rilevato che, per quanto dalla documentazione depositata presso gli uffici competenti acquisita in copia nonché dallo stato dei luoghi,

- ✓ l'impianto denominato **omissis**, è composto da due sezioni, una installata sul tetto dell'albergo di potenza pari a 55,49kW, e l'altra installata su copertura costruita su terreno (p.lla 193) non pignorato e non oggetto del presente procedimento con una potenza pari a 129,079kW,
- ✓ la titolarità dell'impianto è per la sezione sul tetto dell'albergo per effetto della scadenza del diritto di superficie per una durata di 15anni stipulato con atto rep. 65288 del 18.04.2005 in Notaio **omissis** (con scadenza al 17.04.2020), trascritto a Sr il 20.04.2005 ai n.ri 9749/5743, a favore del **omissis**, in capo ai sig.ri **omissis** e **omissis**,
- ✓ la titolarità dell'impianto è per la sezione su struttura ricadente su terreno non pignorato (p.lla 193), per effetto dell'ancora valido diritto di superficie per una durata di 15anni stipulato con atto rep. 14824 del 30.07.2010 in Notaio **omissis** (con scadenza al 02.07.2025), in capo al **omissis**,
- ✓ la sezione sul lastrico solare dell'albergo è stato definito nella convenzione stipulato con il GSE come un **impianto parzialmente integrato** ai sensi dell'art. 2 del DM 19.02.2007 ovvero ai fini delle agevolazioni fiscali,
- ✓ la sezione sulla copertura costruita su terreno non pignorato è stato definito come un **impianto integrato** ai sensi dell'art. 2 del DM 19.02.2007,
- ✓ di potenza superiore a 20kW, l'impianto **non è censito autonomamente**, risultando privo di propria identificazione catastale, rappresentando che la norma catastale prevede che "non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto **possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili**",

tenuto conto di quanto dallo studio del notariato n. 221.2011/C ovvero che "*La messa in opera di un impianto di apprezzabili dimensioni, ivi compresa l'integrazione tra i diversi elementi e il loro allacciamento alla rete elettrica nazionale, lascia, infatti, presupporre un collegamento con il luogo in cui lo stesso è impiantato funzionale ad una duratura utilizzazione del bene in quel determinato posto.*",

è possibile ritenere che l'impianto fotovoltaico sia legato funzionalmente all'albergo, salvo diversa determinazione di natura prettamente giuridica.



5) PUNTO 3. Quesito II) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI

Raffrontati i dati del pignoramento con le risultanze catastali, riscontrata l'avvenuta variazione catastale del 29.07.2020 protocollo n. SR0025977 in atti dal 31.07.2020 con la causale *ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni* (n. 5802.1/2020), è possibile affermare che vi è rispondenza tra i dati ed il bene pignorato come di seguito identificato.

cespite unico n. 1: quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei FABBRICATI DESTINATI AD USO TURISTICO ALBERGHERO CON ANNESSI TERRENI, riportati nel NCEU del comune di Solarino al F. 13, P.IIa 346 sub 2, cat. D/2, Rendita Catastale 34.820,00euro, in testa ai sig.ri **omissis (omissis, omissis)** e **omissis (omissis, omissis)** per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'area di sedime e di pertinenza del bene pignorato è censita nel NCT del comune di Solarino al F. 13, P.IIa 346 quale *ente urbano* di estensione catastale pari a 3.62.75ha.

6) PUNTO 3. Quesito III) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Sulla scorta delle risultanze ipo-catastali e dei sopralluoghi eseguiti, si forma ed identifica di seguito UN solo lotto, mantenendo la costituzione del pignoramento, precisando che verranno indicati con lettera maiuscola (A, B, C, etc) ogni fabbricato costituente il lotto, quindi con una lettera e numero (A₁, A₂, A₃, etc) i singoli ambienti/vani del fabbricato stesso.

Lotto Unico n° 1_Fascicolo Unico I

➡ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di una struttura ricettiva, denominata **omissis**, sito in Solarino (SR), Contrada Zaiera, SS 124 km 101, punto geografico 37°06'01.9"N 15°05'51.4"E, composto da una sola unità immobiliare censita nel NCEU del comune di Solarino al F. 13, P.IIa 346 sub 2, cat. D/2, Rendita Catastale 34.820,00euro, in testa ai sig.ri **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)** per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, comprendente fabbricati, installazioni, pertinenze e dipendenze come nel seguito sinteticamente elencati.

- A: fabbricato destinato ad albergo, bar, ristorante/sala ricevimenti, centro benessere,
- B: area a verde,
- C: cabina elettrica,
- D: quattro campi da tennis,
- E: piscina copribile,
- F: area adibita a pizzeria all'aperto,
- G: area a parcheggio e viabilità di accesso,
- H: pizzeria,
- I: servizi igienici in struttura prefabbricata al servizio della pizzeria,
- L: magazzino/ripostiglio in struttura prefabbricata,
- M: office tennis in struttura prefabbricata,
- N: tettoia di protezione gruppo pompe antincendio,
- O: cisterna preesistente,
- P: pozzo trivellato;
- Q: fossa imhoff e condotta sub-irrigante,
- R: serbatoio GPL su basamento in cemento armato,
- S: serbatoi di riserva idrica,
- T: impianto fotovoltaico,
- U: solare termico,
- V: macchine termiche (chiller) con serbatoi di accumulo
- Z: caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- **Relazione di Stima LOTTO UNICO n° 1**
pignorato nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà

7) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA

Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO

Costituzione

Il cespite oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dello **omissis**, una **struttura ricettiva a quattro stelle** che, ubicata in C.da Zaiera, nella zona agricola del comune di Solarino a 6km dal centro urbano caratterizzata dal paesaggio agrario, ecologico e naturale in prossimità del terreno boschivo sottoposto a tutela, insiste su un lotto dalla forma irregolare di estensione catastale, comprese le parti edificate pari a 38.750mq (p.Illa 346 e p.Illa 76), pur risultando pignorata un'estensione catastale pari a **36.275mq** (p.Illa 346), con ingresso sulla SS 124 km 101, dal punto geografico 37°06'02.3"N 15°05'51.5"E, mediante il varco di accesso carrabile comune ad altre proprietà prospiciente sulla strada statale, nonché dal cancello carrabile al punto geografico 37°06'01.9"N 15°05'51.4"E, attraversando l'area censita nel NCT di Solarino al F. 13 P.Illa 76, non oggetto del pignoramento, ma di fatto unita all'area e destinata alla viabilità ed al parcheggio a servizio della struttura.

Il cespite, formato da una sola unità immobiliare censita nel NCEU di Solarino al F. 13 P.Illa 346 sub 2, nella categoria speciale *Albergo e Pensioni*, è individuato ed identificato nelle TAV. N. 1-2 e 3 allegate alla presente relazione, come Lotto Unico n. 1. L'immobile, costruito su un'area di estensione catastale pari a **36.275mq** censita nel NCT di Solarino F. 13 P.Illa 346, poi ampliato con annessione di fatto, sancita urbanisticamente con provvedimento amministrativo, del terreno censito nel NCT Solarino F. 13 P.Illa 76, comprende i seguenti fabbricati ed installazioni.

- A: *fabbricato destinato ad albergo*, composto da due corpi di fabbrica giuntati, corpo A' e corpo A'' con estensione complessiva pari a circa **2.905,28mq**, con scale esterne di superficie coperta pari a circa 34,68mq e marciapiede perimetrale di superficie coperta pari a circa 392mq,
- B: *area verde*, con un'estensione complessiva di fatto pari a circa 26.445mq (inclusa la p.Illa 76 non oggetto di pignoramento), di diritto pari circa **25.220mq**,
- C: *cabina elettrica*, di superficie coperta pari a **16,32mq**,
- D: *quattro campi da tennis ed area limitrofa*, per un totale di **2.888mq**,
- E: *piscina copribile*, di superficie pari a circa **140mq**, con zona solarium pari a circa **238,00mq**,
- F: *area adibita a pizzeria all'aperto*, di superficie pari a circa **600mq**,
- G: *area a parcheggio*, di superficie pari a circa **3.000mq** (a cui sommare circa 1.000mq circa ricadenti nella p.Illa 76 non oggetto del pignoramento), e *viabilità di accesso* di superficie pari a circa **2.100,00mq**,
- H: *pizzeria*, di superficie coperta pari a circa **89,50mq**,
- I: *servizi igienici* di superficie coperta pari a circa **11,33mq**,
- L: *magazzino/ripostiglio* di superficie coperta pari a circa **17,85mq**,
- M: *office tennis* di superficie coperta pari a **33,45mq**,
- N: *tettoia* di protezione gruppo pompe antincendio, di superficie pari a **10,90mq**,
- O: *cisterna preesistente*, ubicata sotto la tettoia N,

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- P: *pozzo trivellato*, come da lettera prot. 7497/SM del 23.03.2007 del Genio Civile, di portata pari a 0,594l/sec,
- Q: *fossa imhoff e condotta sub-irrigante*,
- R: *serbatoio gas* su basamento in cemento armato,
- S: *serbatoi di riserva idrica* su basamento in cemento armato,
- T: *impianto fotovoltaico*, composto da due sezioni, T¹ su lastrico solare del fabbricato A e T₂ su copertura edificata su terreno non pignorato,
- U: *solare termico*, a terra e su lastrico solare, per la produzione di acqua calda sanitaria,
- V: *macchine termiche* (chiller) per la climatizzazione,
- Z: *caldaie* per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Pertinenze o dipendenze

Sono pertinenze/dipendenze tutti gli elementi sopra indicati dalla lettera B alla lettera V.

Parti Comuni

- muri perimetrali di confine del lotto, rilevando che non tutti i confini sono materializzati e provvisti di recinzione come meglio illustrato nella parte descrittiva;
- accesso non autonomo su area asservita censita nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 76, di fatto di pertinenza del compendio pignorato;
- contatore di scambio dell'impianto fotovoltaico, comune trattandosi di un unico impianto composto dalla sezione T₁ installata sul lastrico solare del fabbricato A e la sezione T₂ installata su copertura costruita su terreno non pignorato.

Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/ I BENE/ I

Tipologia del bene

Il lotto pignorato è un **albergo situato in uno spazio aperto di pertinenza, al di fuori del centro urbano**, classificato come resort, termine che viene dal francese *resortir*, uscire fuori, e che si riferisce alla necessità di trovare un rifugio lontano dalla quotidianità, configurandosi tra la tipologia delle strutture ricettive come un rifugio di lusso, ricco di piaceri e comfort, una struttura non rivolta al turismo di massa.

E' una struttura ricettiva a quattro (4) stelle con ottantotto (88) posti letto: il fabbricato A destinato ad albergo si estende su due piani, comprende 41 camere ed offre agli ospiti reception h24, buffet a colazione, servizio in camera, un bar con una gamma di bevande calde, un ristorante/ ricevimenti per n. 200 persone con ampie vetrate sul paesaggio, dove è possibile apprezzare la cucina locale, una boutique, un centro benessere dotato di blocco servizi con bagno turco, sala sauna, sala idromassaggi ed una camera per trattamenti del corpo, una saletta coiffer, una palestra ed un centro fitness, ed ancora la sala lettura per n. 50 posti, la sala congressi e ricevimenti per n. 70 persone con somministrazione, una piscina dotata di copertura telescopica con ampio solarium, docce e lavapiedi esterni, spogliatoio con docce al chiuso, pronto soccorso ed area destinata alla ristorazione all'aperto, una pizzeria all'aperto con servizi igienici dedicati, quattro campi da tennis con office, la cura dei bambini, servizio babysitting e miniclub, spazi all'aperto ed ampio parcheggio non assistito. E' dotato di ascensore e di un blocco servizi per piano, comuni e divisi per sesso con uno specifico per diversamente abili. Tutte le aree comuni sono dotate di impianto di climatizzazione, di linee telefoniche, di internet wi-fi gratuito.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Ciascuna camera presenta l'area di ingresso, il guardaroba con cassetta di sicurezza, la cellula bagno con lavabo, vaso igienico e bidet sospesi, doccia/vasca-doccia, asciugacapelli, la zona letto con letto e comodini, l'area scrittoio con frigo/bar, l'area soggiorno con poltroncine, tende riparano le finestre dalla luce e dalla vista dall'esterno, balconcino, set per la preparazione di tè e caffè, ed è dotata di climatizzazione, telefono diretto, TV a schermo piatto, e connessione internet wi-fi gratuita.

Tutte le parti ed i servizi comuni sono raggiungibili dai diversamente abili, per i quali al piano primo sono presenti numero due camere accessibili.

Integrato nell'ambiente, presenta grandi spazi verdi e giardini, è stato costruito nel rispetto alla sostenibilità ambientale, risultando dotato di impianto fotovoltaico, bioclimatizzatori ibridi e pannelli solari.

Trova applicazione la normativa antincendio in merito all'accesso all'area, alla segnaletica di sicurezza, all'utilizzo di materiali idonei, compartimentazione delle aree comuni, della cucina, delle sale ristorante e congressi e dei blocchi camere, alla resistenza al fuoco delle strutture, tramezzature, finiture, arredi, tendaggi e porte delle camere, la dotazione delle scale esterne per le vie d'esodo (n. 4 uscite al piano primo), con esclusione dell'utilizzo dell'ascensore in caso di incendio, ubicazione a distanza e all'interno di area recintata del serbatoio di GPL, alla dotazione di allarme antincendio, alla presenza dell'impianto di spegnimento con estintori e idranti, le vie d'esodo, luogo calmo o di sicuro statico nei pressi nella via d'esodo per le camere accessibili, di cui una in diretta comunicazione con la rampa d' esodo.

Confini

Il lotto confina, per come dallo stato dei luoghi confrontato con quanto desumibile dalla documentazione catastale e dall'elaborato planimetrico catastale: a nord con la SS 124; ad est di fatto in parte con stradella interpoderale di accesso comprendendo anche il terreno identificato nel NCT F. 13 P.IIa 76 (non pignorato) ed in parte con terreni censiti nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIe 193-201-77-78-112-220, catastalmente con terreni censiti al F. 13 P.IIe 76-193-201- 77-78-112-220; a sud (lato a est) con terreni censiti nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIe 78 e 111, a sud (lato ovest) con terreni censiti nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIe 159-160 ; ad ovest con terreni censiti nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIe 157-160-101-149-103-108-109.

Dati Catastali

Il lotto è censito nel NCEU del Comune di Solarino (SR) al F. 13 P.IIa 346 sub 2, Categoria D/2 *Albergo e pensioni*, rendita 35.383,92euro, in testa alla sig.ri **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Conformità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione identificativa catastale del bene (visura catastale, elaborato planimetrico catastale e planimetria catastale) permette di individuare le seguenti **difformità**:

- 1) di fatto il lotto comprende anche il terreno ad est censito nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 76, non oggetto di pignoramento;
- 2) errata rappresentazione della sagoma della copertura del fabbricato A che presenta sul lato ad ovest una rientranza;
- 3) la recinzione lungo il confine ad est non è presente interamente;

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- 4) non sono indicate la presenza in sito del pozzo trivellato allocato in locale di piccola dimensione ma di altezza superiore ad 1,80m , della cisterna interrata preesistente ubicata sotto la tettoia a copertura del gruppo pompe antincendio nonché la stessa tettoia di superficie coperta pari a 10,90mq>8mq, il serbatoio GPL, i serbatoi di riserva idrica, le aree di installazione delle macchine termiche e relativi serbatoi di accumulo, l'impianto fotovoltaico e l'impianto solare termico.

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) non è possibile, dato atto dell'uguaglianza dell'attuale intestazione, procedere ad alcuna variazione, in quanto la p.lla 76, nonostante urbanisticamente e di fatto annessa, fusa ed asservita alla p.lla 346 identificante il compendio pignorato, non risultando oggetto né di iscrizione ipotecaria, né tantomeno di pignoramento, pertanto la fusione della p.lla 76 alla p.lla 346 in conformità allo stato dei luoghi e allo stato urbanistico, determinerebbe una identificazione del compendio non corretta ai fini della vendita nell'ambito del presente procedimento.

Riguardo alle altre difformità, pur se ininfluenti sulla corretta identificazione del bene, risultano tuttavia soggette a denuncia per l'effetto che possono produrre sulla rendita catastale.

Si stimano costi per la regolarizzazione catastale in via approssimativa pari a circa **3.500,00euro**.

Ubicazione

Il bene è ubicato in C.da Zaiera, nella zona agricola del comune di Solarino dal cui centro urbano dista circa 6km, lontano 20km da Siracusa, ed incorniciato nello splendore delle colline siciliane, circondato da un uliveto, è situato su un'altura godendo di uno splendido panorama: la città di Siracusa da una parte e la cima del vulcano Etna dall'altro.

Accessi

Il lotto ha un solo accesso dalla SS 124 al km 101, dal punto geografico 37°06'02.3"N 15°05'51.5"E, dove è ubicato il varco di accesso carrabile comune ad altre proprietà, superato il quale l'ingresso avviene dal cancello carrabile al punto geografico 37°06'01.9"N 15°05'51.4"E, attraversando l'area censita nel NCT di Solarino al F. 13 P.lla 76, non oggetto del pignoramento, ma di fatto unita all'area, destinata alla viabilità ed al parcheggio a servizio della struttura.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

La città di Solarino sorge 4 circa 15km a Nord di Siracusa e a 4km da Florida, trovandosi a poca distanza dalla *Valle dell'Anapo*, solcata dall'omonimo fiume che bagna buona parte del territorio cittadino. Sulle pendici meridionali dei Monti Climiti (che sono le estreme propaggini orientali dei Monti Iblei) su un'altura collinare posta a 198 metri sul livello del mare, al centro di numerosi piccoli corsi d'acqua che confluiscono nel fiume Anapo, si trova in un luogo elevato, panoramico e salubre. Collocato ad Ovest dell'antico villaggio, sito in una zona pianeggiante nella zona chiamata Pozzo della Chiesa per la presenza di un pozzo alimentato da acqua sorgiva sulla cui provenienza vennero costruite leggende che fanno riferimento al passaggio da quella zona, durante il trasferimento dall'Egitto a Roma, di San Paolo Apostolo, patrono del paese, era un feudo.

La sua struttura urbanistica è di chiara origine settecentesca con impianto a pianta ortogonale, di forma ovale, caratterizzata da una grande piazza centrale (Piazza del Plebiscito) da cui si snodano le vie cittadine che si intersecano a griglia perpendicolarmente tra di loro. E' dotata di molti spazi verdi che rendono vivibile

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



e godibile la cittadina. Il centro urbano, sorto sulle zone che anticamente venivano denominate *Santa Croce*, *Badìa*, *Chiusa Fondaco*, *Stazione*, *Costa Casino*, *Fosso Barone*, *Cozzo Modicano* e *Piano Palazzo* presenta una piazza centrale, Piazza del Plebiscito, sulla si affacciano: il *Palazzo Requisens* risalente al XVIII secolo, che prese il nome dal principe di Pantelleria che lo volle costruito sulla Costa per dominare con lo sguardo l'orizzonte fino a raggiungere Siracusa, posto alla fine del lungo rettilineo di circa quattro chilometri della strada statale 124 che collega Floridia a Solarino, ed attorno al quale sorse il primo centro abitato; la *Chiesa Madre di San Paolo Apostolo* dove si mescolano l'ordine dorico e ionico; il *palazzo comunale*, unico esemplare di arte catalana presente in Sicilia dichiarato monumento nazionale d'interesse storico-artistico; il *Palazzo dei Conti Mezio*, attuale sede municipale, risalente al XVIII secolo; le prime case del centro abitato. Da segnalare come siti archeologici la *Cava del Rivettazzo*, necropoli preistorica a circa 4km dall'abitato lungo la provinciale che conduce alla vicina Sortino, la *contrada San Demetrio* in cui sono stati ritrovati i resti di un insediamento risalenti al periodo tardo romano-bizantino, *Cozzo Collura*, una zona rurale a circa 2km ad est dell'abitato dove sono stati trovati scavi archeologici risalenti al IV-III secolo a.C. e II-IV secolo d.C., testimonianza del primo nucleo abitato. Altra architettura degna di nota, l'*Ospedale Vasquez* edificio in stile coloniale. Lungo la SS 124 in direzione Palazzolo Acreide si trova il *Museo etnoantropologico situato presso l'ex frantoio comunale*.

Altri luoghi d'interesse, dal punto di vista architettonico - urbanistico, sono *piazza IV Novembre*, la cui particolare struttura su due piani, ricorda quella della cavea e della platea di un teatro e che per tale peculiarità viene spesso utilizzata per rappresentazioni sceniche; *piazza Aldo Moro*, di forma semicircolare, nel cui interno è incastonata una gradinata affrescata con pitture murali; la *Villa Comunale* estesa 1300mq sviluppata su vari livelli seguendo la conformazione del terreno e che ospita una pineta, un boschetto di cedri, faggi ed acacie ed un giardino roccioso.

Il territorio, originariamente un feudo, è esteso 1.301 ettari ed è diviso in trentacinque contrade che nella toponomastica locale si chiamano Balatazza, Carrubazza, Case Rosse, Conca di Porco, Costa Casino, Costa di Palmieri, Costa Pernice, Cozzo Collura, Cozzo Coniglio, Cozzo di Morte, Cozzo Modicano, Cugno Cardone, Cugno di Canne, Cugno Randazzo, Feudo Finaiti, Fosso Barone, Fullone, Grotte di Conzo, Loco, Loco di Carciolo, Loco Zio, Macchiotta, Masseria, Maltese, Pozzo nuovo, Pozzo Oliva, Razzina, Sallichisina, San Demetrio, Sfardascarpe, Goliardo, Trigona, Vizzinisi, Zaiera.

L'economia del paese, in passato prevalentemente agricola per la produzione di olive, mandorle e carrubbe, colture intensive, colture estensive e pascolo, dagli anni sessanta l'agricoltura ha avuto una battuta di arresto con l'attuale tendenza alla riconversione dalla produzione di prodotti naturali (cereali, olive, carrubbe, mandorle, frutta ed ortaggi) ad attività in termini di lavorazione ed esportazione dei prodotti (dolci locali, miele, olio, conserve) con un conseguente incremento delle attività industriali di trasformazione agroalimentare (caseifici, oleifici, molini, macellerie, industrie conserviere), l'apicoltura, la lavorazione degli agrumi e dei prodotti ortofrutticoli, anche per il convergere dei prodotti naturali di gran parte della produzione della zona, specie delle olive. In ripresa il settore dell'edilizia, ed abbastanza sviluppati il settore dell'enogastronomia e della ristorazione grazie strutture (bar, pubs, discopubs, ristoranti, pizzerie, sale ricevimenti) presenti sia nel centro urbano che nei dintorni.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Il lotto in oggetto si trova collocato nella contrada Zaiera, situato su un'altura grazie alla quale è possibile agli ospiti godere di uno splendido panorama: la città di Siracusa da una parte e la cima del vulcano Etna dall'altro. Nell'ambito del vigente PRG del Comune di Solarino è inserito nella zona **Agricola E**, ovvero in una zona destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale, nella quale tra le destinazioni ammesse sono alberghi e pensioni; parte dell'area sul confine a nord con la SS 124 ricade all'interno della **fascia di rispetto stradale**, nonché all'interno della **fascia di rispetto boschiva** dove vige il divieto di edificazione.

L'area altresì, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 12– *Tavolato degli Iblei*, non risultando tuttavia sottoposta ad alcun livello di tutela: paesaggio locale nella parte settentrionale comprende i Monti Climiti, scarsamente antropizzato, in prevalenza come paesaggio agrario segnato da muretti a secco che delimitano porzioni di terreno incolto lasciato a pascolo e solcato dalle numerose ed irregolari incisioni vallive.

Il lotto si raggiunge in auto il lotto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa, percorrendo circa 21,8km per un tempo di circa 31min, seguendo le sotto riportate indicazioni stradali:

1. Procedere in direzione sud-est da V.le Santa Panagia verso Via Bulgaria, ed attraversare la rotonda
2. Svoltare a destra e prendere Viale Teracati
3. Alla rotonda prendere la 2^a uscita e poi Viale Epipoli/SP46, attraversare la rotonda
4. Alla rotonda, prendere la 2^a uscita e rimanere su Viale Epipoli/SP46
5. Svoltare a sinistra e prendere Traversa Sinerchia
6. Alla rotonda prendere la 1^a uscita e prendere Str. Carancino/SP77
7. Svoltare a sinistra e prendere Strada Rurale Belvedere/Florida
8. Svoltare a destra e prendere Traversa Ponte di Capocorso
9. Svoltare a destra e prendere Via Scalorino/SP52, poi continuare su SP52, quindi proseguire in direzione della SS124
10. Svoltare a destra e prendere SS124
11. Svoltare a sinistra e prendere Via Circonvallazione Rocco/SS124,
12. Continuare su SS124, la destinazione è sulla sinistra dopo circa 3,5km.

La zona non è urbanizzata, non risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche.

La rete stradale consente di spostarsi con rapidità verso la cittadina di appartenenza a pochi km di distanza ma anche verso i non lontani Canicattini Bagni, Palazzolo Acreide, Siracusa da cui dista circa 30min e 10 km dalla Riserva Naturale Valle dell'Anapo. Altresì la zona non è dotata di tutti i servizi pubblici e privati primari e secondari, per i quali occorre raggiungere la cittadina di Solarino.

La costruzione della struttura alberghiera, per quanto dalla documentazione edilizia urbanistica, è avvenuta in esecuzione alla concessione edilizia n. 161 del 2005, ed ultimata con la concessione edilizia in variante n. 35 del 2008, con autorizzazione di agibilità del 16.06.2008 (esclusa la piscina), potendo pertanto assegnare alla struttura *un'età pari almeno a circa tredici anni*.

La tipologia rispecchia le caratteristiche della struttura ricettiva di appartenenza: un resort e cioè una struttura ricettiva atta a garantire all'ospite relax e comfort nel rispetto della comunità locale, dell'ambiente naturale, della cultura e delle tradizioni.

Il bene gode del panorama del paesaggio naturale dell'intorno ma anche di quello più lontano in funzione della posizione altimetrica.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



I complessi esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere prettamente agricola caratterizzata da insediamenti residenziali sparsi e da masserie e fabbricati rurali tra cui alcuni di pregio ambientale.

Descrizione Analitica del lotto

Tipologia Architettonica

La tipologia del lotto è quella di una struttura alberghiera, un organismo edilizio specializzato per funzioni ricettive a pagamento, dotato di servizi centralizzati, destinato a soddisfare tutte le esigenze di abitazione temporanea. In particolare appartiene alla categoria del "resort" termine con il quale viene identificata una struttura alberghiera complessa caratterizzata da un tema prevalente che ne informa tutti i servizi.

Classificato hotel 4 stelle, immerso nello splendore delle colline siciliane, e circondato da un uliveto di 50.000 mq, si trova collocato su un'altura che apre lo sguardo dell'ospite da una parte al panorama dell'hinterland siracusano, e dall'altra a quello dell'Etna. Integrato nella natura circostante con ambienti aperti verso l'esterno a mezzo di grandi vetrate, è caratterizzato da grandi spazi verdi e giardini, quattro campi da tennis con office, una piscina copribile d'inverno, una hall con reception, un bar, un bazar, un'ala interamente destinata a centro benessere, un'ampia sala ricevimenti con 200 posti, una sala congressi con 70 posti, una sala lettura con 50 posti, un office. Le camere in totale quarantuno (41) sono dislocate in gran parte in porzioni dell'edificio sapientemente disimpegnate, in modo tale da garantire il massimo relax per gli ospiti. E' dotato di cabina elettrica, di pozzo trivellato, dell'impianto antincendio, di impianti bioclimatizzatori, di pannelli solari e di impianto fotovoltaico.

La struttura alberghiera insiste su un lotto dalla forma irregolare di 36.275mq di superficie catastale, disposto perpendicolarmente alla SS 124, ha accesso dalla stradella interpoderale che si intercetta al km 101 al punto geografico 37°06'02.3"N 15°05'51.5"E, dove è ubicato il varco di accesso carrabile comune ad altre proprietà, superato il quale l'ingresso avviene dal cancello carrabile al punto geografico 37°06'01.9"N 15°05'51.4"E attraversando l'area a viabilità e parcheggio, ricadente in parte su area di altra proprietà ma di fatto annessa alla struttura ed a quest'ultima asservita urbanisticamente.

Il lotto non è totalmente recitato: sulla SS 124 lungo il confine a Nord presenta muro a secco sormontato da sopralzo in paletti e recinzione metallica, così come per la parte antistante confine ad ovest contiguo alla p.lla 157 e con solo muro a secco per la rimanente parte come il confine a sud, il confine ad est presenta muri a secco, per alcuni tratti sormontati da sopralzo in paletti e rete metallica e diversi tratti (in particolare nella parte antistante dell'ingresso a confine con la p.lla 76 per intero, con la p.lla 193 in parte ed interamente con la p.lla 201) e privi di muro ma evidente sia per le differenze di quota con il terreno confinante sia per la presenza di alberature lungo la direzione del confine catastale.

Il complesso, la cui struttura compositiva appare moderna inserendosi nel contesto ambientale circostante con carattere, è formato da costruzioni e spazi destinati a fornire alloggio, servizio di somministrazione di alimenti e bevande, relax, svago e sport, oltre ai locali e agli spazi tecnici, così elencabili.

- Un edificio destinato all'attività alberghiera, identificato nella presente relazione con lettera A, morfologicamente riconducibile ad una delle che, a due elevazioni fuori terra,



-
- ha superficie lorda coperta complessiva pari a circa **2.905,28mq**, di cui 1.518,00 a piano terra e 1.387,28mq a piano primo, con scale esterne di superficie coperta pari a circa 34,68mq e marciapiede perimetrale di superficie lorda coperta pari a circa 392mq,
 - costituito da due corpi di fabbrica giuntati, ospita a piano terra buona parte dei servizi e solo dieci (10) camere di cui due comunicanti ideali per le famiglie, a piano primo trentuno (31) camere di cui due per diversamente abili ed alcuni servizi.
- Un'ampia area verde, identificata con lettera B, in parte sistemata a giardino con area in prossimità della piscina attrezzata per la ristorazione all'aperto, di estensione complessiva pari alla superficie catastale dell'intera area detratta la superficie coperta dai fabbricati, dalle installazioni,
 - di fatto pari a 38.500mq, inclusa la p.lla 76 non pignorata
 - [mq (1.518,00+392+16,32+2.888+140+238+600+4000+
+ 2100+89,50+11,33+17,85+33,45+10,90)]= 38.500mq-12.055,32mq=circa 26.445mq,
 - di diritto, esclusa la p.lla 76 non oggetto di pignoramento,
 - [mq (1.518,00+392+16,32+2.888+140+238+600+3000+
+ 2100+89,50+11,33+17,85+33,45+10,90)]= 36.275mq-11.055,32mq=circa **25.220mq**.

L'area presenta una zona di ingresso che, divisa in due parti che costeggiano la stradella di arrivo all'edificio alberghiero, è caratterizzata da una piantumazione ornamentale che arricchisce l'inserimento di vasche con giochi d'acqua, delle quali due sul lato ad ovest viste dall'alto disegnano il sole e la luna, mentre quella a destra appaiono come due laghetti.

La parte prossima all'ingresso si contraddistingue per un ulivo secolare e una scultura che pare richiamare il visitatore.

L'area in prossimità della piscina che crea una corte aperta di affaccio dell'edificio è piantumata con prato e piante ornamentali, beole a terra segnano i percorsi per accompagnare l'ospite verso le camere, ed i servizi o anche lungo una passeggiata verso zone sistemate a verde o zone dove è stata conservata la loro naturale sistemazione, attorno alla piscina l'area è pavimentata ed attrezzata con gazebo per creare zone protette dal sole e dalla rugiada.

Nella parte ad ovest l'area è distinta dalla stradella di distribuzione da un cordolo in muratura a secco delimitato da una barriera verde che maschera la collocazione di componenti impiantistiche.

- Una cabina elettrica, identificata con lettera C, di superficie coperta pari a **16,32mq**, composto da un fabbricato ad un solo piano immediatamente accessibile risultando frontistante all'area di ingresso all'insediamento, ovvero all'area a parcheggio.
- Quattro campi da tennis, identificati con lettera D, contenuto all'interno di due aree recintate di superficie lorda coperta pari a circa 38,00mx38,00m=1.444mq ciascuno, per un totale di **2.888mq**.



-
- Una piscina copribile in parte, identificata con lettera E, di superficie pari a circa **140mq**, con zona solarium pavimentata, dotata di docce, di superficie pari a circa **238,00mq**.
 - Un' area adibita a pizzeria all'aperto, identificata con lettera F, di superficie pari a circa **600mq**, attrezzata con gazebi per creare zone riparate.
 - Un' area a parcheggio, identificata con lettera G, di superficie pari a circa 4.000mq - 850mq circa ricadenti nella p.lla 76 non oggetto del pignoramento= **3.000mq**, e *viabilità di accesso* di superficie pari a circa **2.100,00mq** asfaltata per circa 1.740mq con alberi di ulivo in aiuole e per il resto in sterrato.
 - Una pizzeria, identificata con lettera H, di superficie coperta pari a circa **89,50mq**, di cui 9mq occupati dal forno a legna in muratura.
 - Servizi igienici in struttura prefabbricata in legno, identificati con lettera I, al servizio della pizzeria, di superficie coperta pari a circa **11,33mq**.
 - Un magazzino/ripostiglio in struttura prefabbricata, identificato con lettera L, di superficie coperta pari a circa **17,85mq**.
 - Un office tennis in struttura prefabbricata, identificato con lettera M, di superficie coperta pari a **33,45mq**.
 - Una tettoia di protezione gruppo pompe antincendio, identificato con lettera N, di superficie pari a **10,90mq**.
 - Una cisterna preesistente, identificata con lettera O, ubicata sotto la tettoia N.
 - Un pozzo trivellato, identificato con lettera P, ubicato all'interno di un box in struttura metallica posto al centro di una barriera verde realizzata con una siepe di forma circolare.
 - Una fossa imhoff e condotta sub-irrigante, identificato con lettera Q.
 - Un serbatoio GPL di lt 2.750, su basamento in cemento armato ed in area recintata, identificato con lettera R.
 - Numero cinque serbatoi di riserva idrica, identificati con lettera S, installati su basamento in cemento armato.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- Un impianto fotovoltaico, installato in parte sul lastrico solare del fabbricato A ed in parte su copertura costruita su terreno non pignorato, identificato con lettera T, la sezione T₁ sul lastrico con una potenza pari a 55,49kW e la sezione T₂ sulla copertura non pignorata pari a 129,079kW.
- Un solare termico, installato in parte al suolo lato sud del fabbricato A, corpo A'' ed in parte sul lastrico solare, identificato con lettera U, con una potenza indicata sull'APE pari a 19,9kwt.
- Macchine termiche (chiller), dislocate in parte con i relativi serbatoi di accumulo nello spazio esterno ed in parte sul lastrico solare.
- Caldaie, identificate con lettera Z, che per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono ubicate nello spazio esterno in adiacenza al fabbricato ed in parte sul lastrico solare.

o **Edificio A** (albergo)



Tipologia Architettonica

La tipologia architettonica del *fabbricato*, è quella di un edificio ricettivo costituente il fulcro dell'attività alberghiera all'interno del quale sono allocati il ricevimento, la portineria, il centralino, la cassa, le camere, la ristorazione, il bar e la prima colazione. E' costituito da due corpi di fabbrica autonomi dal punto di vista strutturale ovvero due unità edilizie che giuntate ed organicamente connesse dal punto di vista funzionale e distributivo, creando un solo organismo edilizio, sono da considerate come unica unità edilizia.

Dal punto di vista tipologico è assimilabile ad un albergo contemporaneo in evoluzione all'albergo moderno: quest'ultimo nasce dall'esperienza della casa plurifamiliare in linea caratterizzata dall'aggregazione di più corpi di fabbrica, con l'assegnazione del ruolo accentrante al corridoio interno che diventa il luogo della distribuzione orizzontale degli impianti tecnologici, oltre che di principale elemento distributivo interno. Appartiene al tipo più diffuso di albergo ospitando ai piani inferiori gli ambienti comuni (reception, bar, ristoranti, saloni) pur se, nel caso specifico, alcuni ambienti comuni (sala congressi, sala lettura/ritrovo utilizzabili anche come sala ricevimenti con somministrazione) sono allocati al piano superiore, dove invece la maggiore consistenza sono le camere distribuite da ampi corridoi interni e prospicienti su fronti opposti, disposte serialmente in coincidenza del passo strutturale a definirsi come

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



unità minima specializzata. Così la tipologia dell'edificio in esame è quella derivata dallo sviluppo della tipologia dell'albergo moderno sfociata, in ragione di un turismo contemporaneo, nella formazione di una nuova struttura ricettiva, il resort, caratterizzata da un tema prevalente che ne informa tutti i servizi: turismo di relax e di svago, oltre all'alloggio, all'interno di un ambiente naturale e panoramico, offrendo agli ospiti attività ricreative, servizi di spa, palestra, piscine, tennis.

Costruito su una superficie di terreno ampia, è situato su un'altura nell'ambito del paesaggio ibleo dei monti Climiti, è un albergo di grandi dimensioni con una hall da cui si accede a tutti gli ambienti, con una zona di front office dotata di bancone e di back office per il personale, un bar, sala soggiorno, sala da pranzo, sala conferenze, ampio parcheggio, con allocazione delle camere in porzioni opportunamente disimpegnate dagli ambienti comuni e di svago. Sono presenti gli impianti: telefonico, wifi, elettrico, idrosanitario, di climatizzazione, di sicurezza antincendio, impianto per la sala congressi.

Il prospetto principale vede l'affaccio sulla zona d'ingresso della hall, e degli ambienti comuni provvisti di ampie vetrate, mentre i prospetti più interni sono caratterizzati dall'affaccio delle camere in parte sulla corte aperta dove si trovano area verde piantumata con alberi ornamentali, la piscina ed un' area attrezzata per il soggiorno ed il relax. La costruzione è incorniciata dalla balausta in c.a. del lastrico solare che scende in verticale creando quinte alle facciate di testata ad ovest e ad est.

Morfologia e dimensioni

L'edificio morfologicamente riconducibile ad una elle specchiata J, si articola in due corpi, il corpo A' costituente la parte più corta della elle ed il corpo A'' costituente la parte più lunga della elle.

La morfologia e le dimensioni sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato alla presente relazione che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato:

- ✓ il Corpo A' che forma il blocco a nord dell'edificio, su due elevazioni fuori terra, destinato per buona parte ad aree di servizio, ha una superficie coperta a piano terra pari a circa **783,00mq** ed a piano primo pari a circa **737,00mq**, con altezza utile interna a piano terra e a piano primo pari a circa **3,50m** e a circa **3,30m** nella sala ricevimenti nella parte controsoffittata, nonché pari a **2,60m ÷ 2,80m** nei locali di servizio controsoffittati,
- ✓ il Corpo A'' che forma il blocco a sud dell'edificio, su due elevazioni fuori terra, destinato per buona parte alla funzione di alloggio, ha una superficie coperta al piano primo ed al piano secondo pari a **620,74mq** per piano, con altezza utile interna a piano terra pari a circa **3,50m**, nonché pari a **2,60m ÷ 2,80m** nei locali di servizio controsoffittati, e a piano primo pari a circa **2,76m**.

Nella seguente tabella si riportano le principali aree dell'edificio e le relative funzioni ricettive associate:

piano	aree e funzioni
terra	hall, accoglienza, 1bar, 1 sala bar, 1 sala ristorazione/ ricevimenti, 1 cucina e annessi servizi per il personale, 1 blocco servizi per gli ospiti, 10camere in ala separata, centro benessere con pronto soccorso accessibile anche dall'esterno, coiffeur, servizi dotati di docce, sala trattamenti, vasca idromassaggio, doccia sensoriale, bagno turco, sauna, spogliatoio a servizio della piscina.



primo	1 sala congressi/ricervimenti con somministrazione, 1 sala lettura/ritrovo e ricevimenti, 1 office, 1 blocco servizi per gli ospiti, tre ale ospitanti le 31 camere (20camere nell'ala sud, 11 camere nell'ala est).
lastrico solare	impianto fotovoltaico e parte del solare termico.

Composizione interna

Il Corpo A', dotato di due scale di sicurezza alle estremità sui prospetti ad ovest e a sud, è così composto:

- ✓ al *piano terra* da un ampio porticato d'ingresso caratterizzato da pilotis e da ampie vetrate si accede alla hall immediatamente, dove frontalmente è organizzata la zona reception dotata di bancone e di vano con retrostante locale tecnico, e di seguito un bazar ed un ufficio amministrativo, mentre a sinistra in posizione centrale rispetto all'ambiente sono la scala con ascensore che portano al piano primo, dietro la scala è il blocco servizi igienici per gli ospiti, distinti per sesso con bagno per diversamente abili; dalla medesima hall dirimpetto alla scala è l'accesso alla sala bar in diretta comunicazione con la sala ristorante/ ricevimenti, dove tramite un locale di servizio (office), seguito da un locale di filtro, si entra a sinistra al locale lavastoviglie in diretta comunicazione con il locale frigo, a destra nel locale forno mentre di fronte nella cucina dotata di dispensa e di servizi igienici per il personale distinti per sesso,
- ✓ al *piano primo*, al quale si accede dalla hall prendendo le scale o l'ascensore, sono un comodo disimpegno, area comune, su cui sono l'ingresso al blocco di servizi igienici per gli ospiti di piano, realizzato in sovrapposizione al blocco del piano terra, nonché l'ingresso alla sala congressi/ ricevimenti, alla sala lettura/ritrovo, ad un locale di servizio (office), e l'accesso all'ala che ospita undici camere dell'albergo (camere n.ri 221-222, 223S, 224S, 225, 226D, 227, 228D, 229D, 230/D, 231/D), di cui sei doppie, una tripla, tre quadruple, due per diversamente abili, ed un ripostiglio.

Il Corpo A'', dotato di due scale di sicurezza antincendio, una che lo divide in due ed una all'estremità opposta all'ingresso ovvero affiancata al prospetto esposto a sud, è così composto:

- ✓ al *piano terra* superata la hall d'ingresso del corpo A' si accede ad un corridoio sul quale prospettano gli ingressi a dieci camere (camere n.ri 101 ÷ 105 a dx, 106 ÷ 110 a sin), cinque per lato doppie di cui due comunicanti ideali per le famiglie (camere separate da una porta interna che permette di accedere da una all'altra senza uscire in corridoio), proseguendo sul corridoio uno spazio di disimpegno in corrispondenza della scala di sicurezza trasversale taglia il corpo A'' in due parti, tale spazio funge da disimpegno sul quale si affaccia da un lato un ripostiglio e dall'altro la scala determinando uno stacco tra la parte destinata alle camere e la parte destinata ai servizi, il centro benessere dove si trovano un locale per il pronto soccorso dotato di wc accessibile anche direttamente dall'esterno, un disimpegno, un locale coiffeur, uno spogliatoio a servizio della piscina, una sala fitness (destinazione da ultimo titolo edilizio disimpegno), percorso benessere preceduto da una sala d'attesa e dotato di docce, sauna, bagno turco, idromassaggio, una sala trattamenti con vasca, un blocco di servizi igienici con docce,



- ✓ al piano primo al quale si accede dalla scala o dall'ascensore allocati nella hall del corpo A', superato il disimpegno destinato ad area comune, si entra nel corridoio su cui prospettano venti camere doppie (tipo A n.ri 201÷205 a dx nella prima porzione, poi n.ri 206÷210 a dx nella seconda porzione, n.ri 211÷215 a sin nella seconda porzione, n.ri 216÷220 a sin nella prima porzione), disposte serialmente, cinque per lato con interruzione creata dalla scala di sicurezza che separa in due il corpo A'' e dove si trova un ripostiglio.

Nella seguente tabella si riportano le superfici dei singoli ambienti:

piano	destinazione ambiente	Superficie (mq)
Terra	Porticato d'ingresso	66,50
Terra	Hall	125,60
Terra	Reception	3,14
Terra	Locale tecnico	3,19
Terra	Bazar	17,43
Terra	Ufficio	11,50
Terra	Blocco servizi, disimpegno	3,01
Terra	Blocco servizi, ripostiglio 1	3,28
Terra	Blocco servizi, ripostiglio 2	3,14
Terra	Blocco servizi, antiwc- sig.ri	4,04
Terra	Blocco servizi, wc 1 – sig.ri	2,04
Terra	Blocco servizi, wc 2– sig.ri	2,12
Terra	Blocco servizi, antiwc – sig.re	3,96
Terra	Blocco servizi, wc 1– sig.re	2,04
Terra	Blocco servizi, wc 2– sig.re	2,07
Terra	Blocco servizi, wcH	4,13
Terra	Sala bar	115,54
Terra	Retrobar	7,92
Terra	Sala ristorante/ricevimenti	233,99
Terra	Office	7,66
Terra	Filtro	10,27
Terra	Forno elettrico	15,24
Terra	Lavastoglie	21,37
Terra	Frigo	9,42
Terra	Cucina	68,10
Terra	Dispensa	7,61
Terra	Servizi per il personale, antiwc	4,21
Terra	Servizi per il personale, wc	2,11
Terra	Servizi per il personale, antiwc	3,76
Terra	Servizi per il personale, wc	1,92
Terra	Camera 101	16,95 con wc 4,40
Terra	Camera 102	17,02 con wc 4,24
Terra	Camera 103	17,01 con wc 4,36
Terra	Camera 104	17,01 con wc 4,23
Terra	Camera 105	17,16 con wc 4,43
Terra	Camera 106	17,96 con wc 4,47
Terra	Camera 107	17,78 con wc 4,32
Terra	Camera 108	17,75 con wc 4,35
Terra	Camera 109	17,66 con wc 4,34
Terra	Camera 110	17,53 con wc 4,34
Terra	Rip.	3,25

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



omissis

Terra	Corridoio/area comune camere dalla 101 alla 110	56,07
Terra	Pronto soccorso	15,50 con wc 3,10
Terra	Blocco servizi, disimpegno	8,03
Terra	Blocco servizi, wcH	4,54
Terra	Blocco servizi, antiwc	3,18
Terra	Blocco servizi, wc 1	2,04
Terra	Blocco servizi, wc 2	2,02
Terra	Blocco servizi, antiwc	3,24
Terra	Blocco servizi, wc 1	2,06
Terra	Blocco servizi, wc 2	2,06
Terra	Spogliatoi e docce sig.re	10,50
Terra	Spogliatoi e docce sig.ri	8,72
Terra	Disimpegno	14,91
Terra	Coiffeur	12,17
Terra	Spogliatoi piscina	19,87
Terra	Sala fitness/ disimpegno	28,44
Terra	Area benessere con doccia emozionale, e vasca idromassaggio	51,67
Terra	Sauna	4,54
Terra	Bagno turco	5,85
Terra	Vano tecnico	4,15
Terra	Sala trattamenti	12,38
Terra	Attesa	12,69
Terra	Vano tecnico	4,15
Terra	Corridoio distribuzione centro benessere/area comune	28,80
Primo	Disimpegno/area comune	37,57
Primo	Office	13,53
Primo	Sala lettura/ritrovo/ricevimenti e somministrazione	83,87
Primo	Sala congressi/ricevimenti con somministrazione	128,74
Primo	Blocco servizi, antiwc	3,34
Primo	Blocco servizi, wcH	4,03
Primo	Blocco servizi, antiwc	3,59
Primo	Blocco servizi, wc 1	non ispezionato
Primo	Blocco servizi, wc 2	non ispezionato
Primo	Blocco servizi, antiwc	3,53
Primo	Blocco servizi, wc 1	2,02
Primo	Blocco servizi, wc 2	2,02
Primo	Camera 201	16,81 con wc 4,31
Primo	Camera 202	16,88 con wc 4,24
Primo	Camera 203	16,97 con wc 4,27
Primo	Camera 204	16,95 con wc 4,24
Primo	Camera 205	17,08 con wc 4,38
Primo	Ripostiglio	4,91
Primo	Camera 206	17,24 con wc 4,27
Primo	Camera 207	16,94 con wc 4,24
Primo	Camera 208	16,96 con wc 4,13
Primo	Camera 209	17,03 con wc 4,23
Primo	Camera 210	17,27 con wc 4,15
Primo	Camera 211	18,03 con wc 4,18

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**

Primo	Camera 212	17,80 con wc 4,02
Primo	Camera 213	17,80 con wc 4,08
Primo	Camera 214	17,81 con wc 4,23
Primo	Camera 215	17,66 con wc 3,88
Primo	Camera 216	17,52 con wc 4,02
Primo	Camera 217	17,75 con wc 4,29
Primo	Camera 218	17,66 con wc 4,32
Primo	Camera 219	17,70 con wc 4,29
Primo	Camera 220	17,62 con wc 4,36
Primo	Corridoio/area comune camere dalla 201 alla 220	90,96
Primo	Camera 221	17,97 con wc 4,42
Primo	Camera 222	18,31 con wc 4,49
Primo	Camera 223S	29,30 con wc 4,81
Primo	Camera 224S	28,88 con wc 4,81
Primo	Ripostiglio	6,00
Primo	Camera 225	11,74 con wcH 5,42
Primo	Camera 226D	24,67 con wc 6,25
Primo	Camera 227	15,11 con wcH 4,59
Primo	Camera 228D	17,06 con wc 4,16
Primo	Camera 229D	17,10 con wc 4,03
Primo	Camera 230D	24,40 con wc 4,52
Primo	Camera 231D	29,16 con wc 4,79
Primo	Area comune camere dalla 221 alla 231	87,64

Descrizione delle camere

Le camere distinte negli elaborati urbanistici nei tipi A-B-C-D-E-F-G , H1, H2 ed I, per superficie (rispettivamente pari a 17,49mq, 17,80mq, 17,22mq, 23,45mq, 17,31mq, 24,53mq, 29,39mq, 29,82mq, 15,34mq, 12,48mq) e per diversa configurazione del wc, rilevando che di fatto, per come dall'elaborato grafico allegato alla presente di restituzione del rilievo metrico eseguito al quale si rimanda per il riscontro delle superfici, esse pur mantenendo lo stesso ordine di grandezza, hanno superfici lievemente diverse, sono così dislocate:

- ✓ al piano terra dieci camere doppie di tipo A,
- ✓ al piano primo, in sovrapposizione alle camere del piano terra, venti camere di cui sei doppie, due tipo B, una tipo E, una tipo C, una tipo D, una tipo H1, una tripla tipo F, tre quadruple 1 di tipo G e due tipo I, due per diversamente abili, una doppia tipo H1 ed una tipo H2.

Ciascuna camera presenta un'area di ingresso, il guardaroba con cassetta di sicurezza, la cellula bagno illuminata ed areata naturalmente (eccezione per le camere 227 e 228D) è dotata di lavabo, vaso igienico e bidet, vasca-doccia, set di cortesia ed asciugacapelli, la zona letto con letto e comodini, l'area scrittoio con frigo/bar, l'area soggiorno con poltroncine, tende riparano le finestre dalla luce e dalla vista dall'esterno, ed è dotata di balcone, aria condizionata (sono presenti sia i termoconvettori riferiti in disuso, che i condizionatori a parete con unità esterna ubicata sul balcone), telefono diretto, TV satellitare a schermo piatto e connessione internet wi-fi gratuita, rilevatori di fumo. In particolare le camere per



diversamente abili hanno il bagno dotato degli idonei apparecchi igienico-sanitari ed attrezzature, oltre che di doccia a pavimento.

Nella seguente tabella si riporta il room inventory:

tipo	Numero ed ubicazione	Superficie media
Camere standard (dalla 101 alla 105, di cui due adatti a famiglie in quanto comunicanti (101-102, 103-104)	5 a piano terra su area esterna,	17,00mq
Camere standard (dalla 106 alla 110)	5 a piano terra su corte con piscina	17,70mq
Camere standard (dalla 201 alla 210)	10 a piano primo con balcone	17,00mq
Camere standard con vista panoramica (dalla 211 alla 220)	10 a piano primo con balcone su area con piscina	17,70mq
Camere standard (221-222)	2 a piano primo con terrazzino su corte con piscina	18,00mq
Camere Superior (223S e 224S)	2 a piano primo con balcone con vista panoramica	29,09mq
Camere Deluxe (226D, 228D, 229D, 230D, 231D)	4 a piano primo con balcone	28,09mq
Camera singola per diversamente abili (225)	1 a piano primo con terrazzo e accesso diretto con scala di sicurezza	11,74mq
Camera singola per diversamente abili (227)	1 a piano primo con accesso diretto con scala di sicurezza	15,11mq

Tecnologia : strutture e finiture

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, dalla rilevazione metrica eseguita nonché dalla documentazione acquisita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'edificio e della scala interna è cemento armato in opera, con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Le scale di sicurezza antincendio sono in acciaio.

Finiture

Esterno

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate: l'ingresso è segnato da un porticato con pilotis e l'intera costruzione è avvolta dal cornicione sommitale che la delimita interamente, inglobando l'impianto fotovoltaico e formando due grandi portali sui lati ad est e ad ovest.

I balconi sono pavimentati in ceramica con soglie in marmo. I parapetti sono in ferro verniciato.

Gli stipiti e l'architrave di porte e finestre sono intonacati e tinteggiati: solo soglie e davanzali sono finiti in marmo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera: in particolare le finestre delle camere sono dotate di scuri anch'essi in alluminio.

Sono presenti sulla copertura impianto fotovoltaico e pannelli solari termici per acqua calda.

Sulle facciate sono visibili le canalizzazioni in pvc bianco atte al deflusso delle acque di pioggia.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Interno

La pavimentazione non è a tappeto variando la colorazione e la tipologia delle mattonelle:

- la hall d'ingresso, la sala bar, la sala ristorazione e gli ambienti che fanno da filtro ai locali per la preparazione degli alimenti, il blocco servizi, sono finiti con la stessa tipologia nella tonalità del legno scuro,
- l'ala delle camere ed il piano primo sono rifiniti con mattonelle di ceramica della stessa tipologia ma di color beige,
- i locali dell'ala del centro benessere sono finiti con mattonelle di ceramica della stessa tipologia con prevalenza della tonalità scura,
- la cucina, il locale forno sono finiti con mattonelle di minore dimensione e di differente colorazione.

Tutti gli ambienti sono dotati di battiscopa perimetrale realizzato con le stesse mattonelle.

Le pareti della cucina, del locale lavastoviglie e dei servizi igienici sono piastrellate fino a 2,10m.

Il blocco servizi accessibile dalla hall, superato il disimpegno, ha pareti piastrellate in ceramica quasi interamente e poi intonacate e tinteggiate come il soffitto: gli antibagni sono dotati di due lavabi, e le latrine sono dotate di vaso igienico, il bagno per diversamente abili è dotato di lavabo e vaso igienico.

Il blocco servizi all'interno dell'ala del centro benessere superato il disimpegno, è composto dai servizi igienici distinti per sesso, e dagli spogliatoi con docce: la pareti risultano piastrellate in ceramica quasi interamente e poi intonacate e tinteggiate come il soffitto; gli antibagni sono dotati di lavabi e le latrine di vaso igienico; gli spogliatoi sono dotati di docce con box e le pareti sono finite con mattonelle di finto mosaico rettangolare color marrone e beige come le pareti dei bagni all'interno delle camere.

Tutti i servizi igienici hanno pareti piastrellate fino a 2,10m e poi intonacate e tinteggiate come i soffitti, e sono dotati dei relativi apparecchi igienico-sanitari: all'interno delle camere sono lavabo, vaso igienico, bidet in ceramica e vasca in vetroresina con pannello paraschizzi in alluminio e vetro satinato.

I soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati: quelli dei servizi sono controsoffittati "a quadrotto" con pannelli e struttura in metallo.

Le rampe delle scale ed i pianerottoli intermedi sono finiti in marmo e sono dotati di parapetto in ferro verniciato.

Gli infissi interni sono porte in legno, quelle di accesso alle camere REI 30 e, negli ambienti compartimentati, sono porte antincendio o tagliafuoco con sistemi di autochiusura REI 60/120; porte antincendio e con apertura antipanico separano la hall di ingresso dagli ambienti finitimi, così come le sale dai corridoi. Le porte di accesso alle camere sono in legno dotate di apertura con chiave. Il bazar è chiuso da un'ampia parete vetrata dotata di porta.

E' presente la segnaletica di sicurezza con indicazione dei percorsi d'esodo, dotati di estintori. Sono presenti pure rilevatori d'incendio, dispositivi di allarme acustico ed idranti.

L'areazione e l'illuminazione delle camere avviene direttamente dall'esterno tramite porte-finestre sull'area di pertinenza esclusiva, mentre per i servizi igienici fanno eccezione solo quelli relativi a due camere.

L'areazione e l'illuminazione dei corridoi e disimpegni avviene naturalmente tramite finestre e porte-finestre e/o tramite il sistema di climatizzazione.

Impianti

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Sono presenti i seguenti impianti, prevalentemente sottotraccia:

- ✓ impianto elettrico con cabina posta in fabbricato autonomo,
- ✓ impianto di messa a terra,
- ✓ impianto scariche atmosferiche,
- ✓ impianto di illuminazione di sicurezza mediante installazione di gruppo di continuità di 12kW e di gruppo elettrogeno di 24,9kW (si rileva che tra i beni mobili ceduti dal **omissis** all' **omissis** - con sede in Siracusa, cessione in pagamento rep. 95529 racc. 17355 del 17.11.2014 in Notaio **omissis** di Sr, registrato a Sr al n. 9574 il 27.11.2014, al fine del pagamento della somma di cui al decreto ingiuntivo esecutivo n. 1232/2014 del 08.04.2014 emesso dal Tribunale di Siracusa RG n. 4148/2014 rep. 2435/2014, è indicato nell'allegato C un gruppo elettrogeno non meglio identificato),
- ✓ impianto idrico,
- ✓ impianto fognante,
- ✓ impianto di alimentazione GPL dei fuochi cucina,
- ✓ impianto telefonico, televisivo, connessione internet wi-fi,
- ✓ impianto di climatizzazione con termoconvettori a parete o in controsoffitto alimentato da chiller/gruppi frigoriferi e serbatoi di accumulo, identificati nella presente relazione con lettera V,
- ✓ impianto di condizionamento con split a parete,
- ✓ impianto antincendio comprendente sistema di rilevazione fumi (tale sistema non è indicato nella certificazione dell'impianto rintracciata presso il Comando dei VVFF di Siracusa, pur essendo visibili a soffitto i relativi sensori), sistema di allarme antincendio, porte tagliafuoco (REI) per la compartimentazione degli spazi, quattro scale di sicurezza per l'esodo, segnaletica di sicurezza, sistema di spegnimento con pompa centrifuga ad asse orizzontale, pompa pilota ad asse verticale, motopompa asse orizzontale e motore diesel, n. sette (7) naspi o lance antincendio collocati in apposito armadietto e con estintori (n. 4 a piano terra, n. 3 a piano primo), dotato di riserva idrica costituita da numero cinque (5) serbatoi identificati con lettera S, stazione pompe ubicata su una piazzola in prossimità del lato est del fabbricato A protetta da tettoia metallica identificata nella presente relazione con lettera N,
- ✓ impianto fotovoltaico ubicato in parte sul lastrico solare del fabbricato A ed in parte sulla copertura, edificato su terreno non oggetto di pignoramento, identificato nella presente relazione con lettera T, sezione T₁ sul lastrico solare del fabbricato A oggetto di causa e sezione T₂ su copertura non pignorata,
- ✓ caldaie e solare termico, per il riscaldamento dell'acqua della piscina e la produzione dell'acqua calda sanitaria, le caldaie poste all'esterno, in adiacenza al fabbricato ed in parte sul lastrico solare, identificate con lettera Z, sono alimentate con gas GPL (ad eccezione di una a legna, posta sul lato a sud dell'albergo) proveniente da serbatoio di lt 2750 posto all'esterno dell'edificio in area con basamento in cls armato, recintata da rete e paletti in ferro, lontana dalla vegetazione, identificato nella presente relazione con lettera R, il solare termico ubicato a terra sul lato a sud del fabbricato ed in parte sul lastrico solare, identificato nella presente relazione con lettera U,

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



-
- ✓ impianto per la distribuzione del gas alle caldaie ed alle apparecchiature delle cucine,
 - ✓ impianto per il bagno turco,
 - ✓ impianto per l'adduzione del gas alle apparecchiature delle cucine,
 - ✓ impianto ascensore elettrico monospace (senza locale macchine), non utilizzabile in caso di incendio, ma dotato di protezione REI, matricola comunale n. 10/2008, portata 480kg, fermate 2,
 - ✓ impianto antintrusione.

Sono state consultate ed acquisite in copia digitale in data 28.06.2021 le seguenti certificazioni impiantistiche depositate il 30.11.2015 presso il Comando dei VV FF (Vigili del Fuoco) di Siracusa ai fini del rinnovo dell'attestazione di conformità antincendio della struttura:

1. Certificazione di resistenza strutture al fuoco,
2. Dichiarazione di conformità di resistenza al fuoco prodotti impiegati (porte, arredi),
3. Dichiarazione di conformità impianto elettrico e messa a terra, illuminazione di sicurezza,
4. Dichiarazione di conformità impianto protezione da scariche atmosferiche,
5. Certificazione di conformità installazione serbatoio GPL, Dichiarazione di conformità rete di distribuzione del gas GPL (anno 2008),
6. Dichiarazione di conformità riscaldamento acqua piscina ed acqua calda sanitaria
7. Dichiarazione di conformità fuochi cucina e impianto GPL cucina,
8. Certificazione di conformità impianto estinzione incendi,
9. Dichiarazione di conformità impianto antincendio,
10. Dichiarazione di attività di pizzeria in assenza della copertura non superiore alla classe 2,
11. Dichiarazione di conformità di resistenza al fuoco prodotti impiegati (porte).

Altresì, presso il Comune di Solarino, sono state acquisite le seguenti certificazioni impiantistiche datate 20.05.2008:

1. Dichiarazione di conformità impianto elettrico,
2. Dichiarazione di conformità impianto idrico,
3. Dichiarazione di conformità gas e caldaie,
4. Dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione, con riferimento specifico all'installazione dei termo-ventilati e dei gruppi frigoriferi,
5. Dichiarazione di conformità rilevazione incendio ed estinzione.

Per quanto attiene alla sicurezza antincendio è stato acquisito in copia cartacea e digitale **attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio prot. 12410 del 09.12.2020** in capo alla **omissis** con riferimento alla SCIA presentata il 24.12.2015 ed allegate asseverazione del tecnico incaricato nonché dichiarazione di voltura per subentro.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante prelievamento dal pozzo trivellato, identificato nella presente relazione con lettera P, dotato di la licenza di attingimento reg. al n. 417/17 del 20.12.2017 inerente il pozzo n. 195/Sol inerente " *l'irrigazione del verde in una portata continua di 0,05l/s corrispondenti a 908mc, per uso potabile in una portata continua media di 0,06l/s e per uso irriguo in una portata continua*



media di 0,03l/s “ rinnovata per il periodo dal 01.01.2019 al 31.12.2019 con provvedimento prot. UO8 n. 128724/2018/GM del 18.06.2019 e per il quale, secondo quanto comunicato dall'ufficio con mail ordinaria del 06.07.2021 e con pec del 07.07.2021, lettera prot. 110886 del 07.07.2021 è stato ottenuto il rinnovo per gli anni 2019-2020 e 2020-2021.

Lo smaltimento dei reflui mediante convogliamento nella fossa imhoff con condotta sub-irrigante, identificata nella presente relazione con lettera Q: l'autorizzazione allo scarico n. 14 del 30.04.2008 con scadenza il 30.04.2012 non risulta rinnovata, con presentazione al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) prot. 190 del 27.02.2017 di istanza per l'Autorizzazione Unica Ambientale che, per quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, non risulta esitata per mancanza del parere igienico-sanitario e del parere del competente dell'Assessorato Regionale.

Le acque meteoriche sono convogliate mediante canalizzazioni verso l'area di pertinenza.

Sono presenti gli apparecchi illuminanti interni ed esterni.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso in discrete condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture e delle strutture.

In particolare si osservano:

- ✓ invecchiamento precoce del rivestimento con alterazioni delle cromie superficiali, sfiammatura del colore, cavillature, fessurazioni, affioramento in superficie della trama del tamponamento, macchie di umidità, ruscellamenti,
- ✓ fenomeni di umidità di risalita al piano terra che hanno condotto alla realizzazione di sistemi di areazione della muratura basamentale perimetrale migliorativi ma non risolutivi, come evidente soprattutto sulle facciate esterne della costruzione,
- ✓ fenomeni di condensa e di umidità sui soffitti a piano terra destinati dei locali adibiti a cucina, lavastoviglie, frigorifero e forno ma anche di accluni dei servizi igienici a servizio delle camere,
- ✓ fenomeni di umidità sui soffitti di alcune camera a piano secondo (208-214-222),
- ✓ fenomeno infiltrativo sul soffitto della sala congressi a piano secondo,
- ✓ rimaneggiamento dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria per l'installazione di una caldaia a legna in aderenza alla parete a sud dell'ala della camere.

o **Area verde B**

Si tratta dell'area scoperta dell'insediamento che, recintata interamente lungo i lati a nord, ad ovest e a sud con muri a secco e sopralzo in paletti e rete metallici, parzialmente lungo il lato ad est, ha un'estensione complessiva, detratta la p.lla 76 non oggetto di pignoramento, pari a circa **25.220mq**, di cui circa 15.620mq sistemata a verde, 2.300mq a sterrato, 7.300mq a verde agricolo. La sistemazione dell'area è stata improntata alla conservazione degli alberi presenti sul terreno, prevalentemente ulivi, ed alla integrazione con verde ornamentale nonché la realizzazione di una corte verde tra le stecche che costruiscono l'albergo. L'area verde appare formata dalle seguenti differenti porzioni:

- ✓ la parte antistante, d'ingresso, in pendenza verso la SS 124, è organizzata in grandi aree delimitate da muretti a secco piantumate con alberi e piante ornamentali, nonché con l'inserimento di vasche

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



ornamentali, così entrando a destra all'interno oltre la siepe perimetrale si scorgono prima una vasca rotonda con spicchi fioriti a rappresentare i raggi di un sole, e dopo una a formare una mezza luna, mentre a sinistra sono due vasche a formare una fontana,



- ✓ la parte ad ovest, delimitata da muretti a secco, è sistemata come un'aiuola delimitata da una barriera verde che fa da filtro alle macchine termiche ed ai relativi serbatoi,
- ✓ la parte ad est è organizzata con elementi vegetali e pietre a creare un giardino,
- ✓ la parte a sud, raggiungibile mediante stradella sterrata, è composta da un terrazzo in terra battuta di circa 2.300mq che si affaccia sul verde agricolo in forte declivio di circa 7.300mq,



- ✓ la corte verde dell'albergo, di superficie coperta pari a circa 1.000mq, arredata con prato, piante, fiori, arbusti, cespugli, posizionamento di beole per la creazione di percorsi preferenziali per raggiungere il bar dell'albergo e gli altri servizi, nonché soluzioni vegetali appositamente studiate per creare uno spazio accogliente.

Al momento del sopralluogo l'area appariva trascurata specie nelle parti distanti dall'albergo.



Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



o Cabina Elettrica C



E' una struttura prefabbricata: secondo la tipologia si presume sia realizzata in cav confezionato con cemento ad alta resistenza adeguatamente armato con pareti di spessore 7 cm, internamente ed esternamente trattate con intonaco murale plastico al quarzo che conferisce elevata resistenza agli agenti atmosferici; il tetto impermeabilizzato con guaina catramata, saldata e verniciata con pittura bituminosa di colore alluminio; la ventilazione naturale avviene tramite finestre di aerazione; il basamento essere prefabbricato. Ha pianta rettangolare di superficie lorda coperta pari a $2,50\text{m} \times 6,53\text{m} = 16,32\text{mq}$ che, come dal progetto, comprende un vano contatori, un vano enel, un vano TR ed un vano utente.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Le condizioni appaiono buone.

o Campi da tennis D



Si tratta di quattro campi rettangolari di dimensioni pari a circa $10,97\text{m} \times 23,77\text{m}$ rivestiti in carpet, un tappeto sintetico in pvc con fibra di vetro superficie che, secondo quanto dalla letteratura di settore, presenta un elevato grado di smorzamento, a beneficio degli atleti. I campi, raggruppati a gruppi di 2 e protetti da recinzione in pali e rete metallica, sono compresi all'interno di un'area estesa circa 2.888mq .

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Le condizioni appaiono buone.

Fax omissis --- cell. omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



 o Piscina copribile E



E' una vasca interrata in c.a. di forma rettangolare e dimensioni pari a **8,00mx17,50m=140mq**, con profondità variabile, secondo il progetto, da 1,10m a 1,50m, è rivestita con ceramica ed il perimetro è finito in marmo con bordo arrotondato. Circondata da un ampio solarium in mattonelle di ceramica, di superficie coperta pari a circa **238mq**, dotata di docce e di una corte verde attrezzata con gazebi (superficie coperta pari a circa 1.000mq), è una piscina *a skimmer* ovvero il sistema di filtrazione è composto da prese aspiranti dette skimmer, dalla pompa, dal filtro e dalle bocchette di mandata.

E' in parte copribile mediante sistema del tipo scorrevole telescopica che, di superficie pari a circa 110mq, è costituita da moduli che si accumulano l'uno sull'altro scorrendo tramite ruote: la struttura è in elementi di acciaio tamponati con pannelli in plexiglass.

L'area è illuminata.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Le condizioni appaiono in linea generale discrete pur dovendo evidenziare sconnessioni e fessurazioni del pavimento del solarium.

 o area adibita a pizzeria all'aperto F



L'area ha un'estensione di circa **600,00mq** e risulta interamente pavimentata con mattonelle di ceramica, oltre che essere dotata di gazebi di 3,00mx3,00m, sistemati in due gruppi, uno di circa 100mq ed uno di

 Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**


circa 60mq, dotati di sistemi di illuminazione. L'area, dotata di illuminazione, affaccia su un laghetto artificiale.

o **area adibita a parcheggio e viabilità G**



L'area a parcheggio, comprendente anche porzione di altra proprietà (p.lla 76) nella zona di ingresso dalla strada di accesso, si presenta interamente recintata con muri a secco e dotata di cancello di ingresso scorrevole automatico con comando a distanza. Ha una superficie pari a circa 4.000mq -1.000mq circa ricadenti nella p.lla 76 = **3.000mq**. Finita in asfalto, è interamente recintata con muri a secco e soprizzo in paletti e rete metallica, risultando poi dotata di aiuole perimetrali piantumate con siepi ornamentali e di aiuole centrali realizzate attorno agli alberi di ulivi sapientemente conservati. E' illuminato il solo cancello di ingresso. Si segnala la presenza all'interno dell'area di due pali di servizio per il trasporto dell'energia.

La viabilità di accesso e di distribuzione interna è delimitata da muretti a secco o dal marciapiede che circonda l'albergo: ha una superficie complessiva pari a circa **2.100mq**, di cui circa 1.740mq in asfalto mentre la restante parte è in sterrato.

o **pizzeria H**



E' una costruzione morfologicamente riconducibile a due rettangoli adiacenti, formata da una parte destinata ai servizi pizzeria di superficie lorda coperta pari a circa **80,50mq** che, delimitata da murature di altezza pari a circa **2,20m**, ospita l'angolo bar, la zona pizzeria, la cucina, un locale di sgombero ed un portico (9,70mq), e dal forno a legna in muratura di superficie lorda coperta pari a circa **9mq**.

Al momento del sopralluogo la parte destinata ai servizi pizzeria la costruzione era priva di manto di copertura le murature si presentavano sormontate dalla una struttura metallica scatolare: il fabbricato, realizzato dapprima come area delimitata da muri di altezza pari a 2,20m e privo di copertura, fatta eccezione per il forno a legna in muratura che presenta tetto a falda, è stato coperto poi coperto con tenda

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



in pvc sorretta da struttura metallica agganciata alla muratura. La costruzione è dotata di impianto elettrico, idrico-fognante e di illuminazione.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso in discrete condizioni di conservazione.

o **servizi igienici** al servizio della pizzeria I



E' un prefabbricato in struttura e tamponamento lignei, di superficie lorda coperta pari a circa **11,30mq** con altezza media esterna pari a circa **3,17m**, comprendente come da progetto un antiwc con lavabo, una latrina con vaso igienico ed un wc per diversamente abili dotato di lavabo e vaso ergonomici.

La copertura a falda unica con tavolato in doghe di legno e guaina tipo canadese. E' dotato di impianto elettrico, idrico-fognante e di illuminazione.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso in buone condizioni di conservazione.

o **magazzino L**



E' un prefabbricato in struttura e tamponamento lignei, di superficie lorda coperta pari a circa $3,03\text{m} \times 5,95\text{m} =$ **18,03mq** con altezza media esterna pari a circa **2,40m**, comprendente un solo vano adibito a ripostiglio. Il calpestio è in asfalto. La copertura a falda unica anch'essa con struttura in legno, priva di tavolato, ha manto in onduline catramate.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso in mediocri condizioni di conservazione.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



 o **office tennis M**



E' un prefabbricato in struttura e tamponamento lignei, di superficie lorda coperta pari a circa $4,12m \times 8,12m = 33,45mq$ con altezza media esterna pari a circa **2,87m**, comprendente un solo vano adibito a locale di servizio per l'attività sportiva nei campi da tennis. Il pavimento è in linoleum effetto legno. La copertura a falda unica ha struttura lignea, sormontata da tavolato in doghe e da manto in guaina alla canadese. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso in discrete condizioni di conservazione.

 o **tettoia N**

Si tratta di una struttura in metallo composta di pilastri e traversi bullonati a basamento in cemento a sostegno di copertura in lamiera grecata per una superficie coperta pari a circa 10,90mq con altezza media esterna pari a circa 2,50m, realizzata a protezione della stazione pompe. E' dotata di impianto elettrico e di illuminazione.



 o **cisterna O**

Si tratta di una riserva idrica interrata che, ubicata sotto la tettoia posta a protezione del gruppo pompe antincendio identificata con lettera N, è indicata come esistente al momento del rogito rep. 18997 del 27.03.1995 in Notaio Carmelo **omissis** " sulla linea di confine fra la p.lla 72 e la p.lla 72/b di cui all'atto a rogito del Notaio **omissis** di Lentini rep. n. 18997 del 27.03.1995."

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



 o **pozzo trivellato P**

Il pozzo trivellato, come dalla documentazione rilasciata dal Comune di Solarino e dal Genio Civile di Siracusa,

- ✓ è stato realizzato in esecuzione all'autorizzazione edilizia n. 07/2006 del 30.03.2006 rilasciata dal Comune di Solarino,



- ✓ la resa dell'impianto di eduazione, a seguito delle operazioni di misura effettuate dal Genio Civile (prot. 7497/SM del 23.03.2007) è stata valutata pari a 0,594l/sec,

- ✓ a seguito di apposita istanza prot. 17439 del 03.07.2007 il Genio Civile ha rilasciato la licenza di attingimento reg. al n. 417/17 del 20.12.2017 inerente il pozzo n. 195/Sol ha ad oggetto *l'irrigazione del verde in una portata continua di 0,05l/s corrispondenti a 908mc, per uso potabile in una portata continua media di 0,06l/s e per uso irriguo in una portata continua media di 0,03l/s*, rinnovata per il periodo dal 01.01.2019 al 31.12.2019 con provvedimento prot. UO8 n. 128724/2018/GM del 18.06.2019,

rinnovata per quanto dalla lettera prot. 110886 del 07.07.2021 anche per gli anni 2019-2020 e 2020-2021. E' alloggiato all'interno di un piccolo vano con altezza media esterna pari a circa 2,20m, in struttura metallica, tamponata con pannelli in lamierino zincato, coperto da lamiera grecata verniciata e dotato di porta di accesso in ferro verniciato. E' dotato di impianto elettrico.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Le condizioni appaiono buone.

 o **fossa imhoff Q**



Come dalla documentazione rilasciata in copia dal Comune di Solarino lo smaltimento dei reflui provenienti dall'insediamento turistico avviene mediante la vasca settica di tipo imhoff con condotta sub-irrigante: nel progetto approvato con l'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato (concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85 n. 68/2013) si osserva che a tale sistema di smaltimento sono collegate le reti provenienti sia

dall'albergo/A che dalla pizzeria H e relativi servizi I, rilevando tuttavia che l' autorizzazione allo scarico è la n. 14 del 30.04.2008, scaduta il 30.12.2012 e non rinnovata, fa riferimento alla rete proveniente dal solo Albergo.

 o **serbatoio gas R**

Allocato nella parte antistante all'albergo all'interno di un'area con battuto di cls, recintata in paletti e rete metallica, con porta apribile verso l'esterno: è un serbatoio fuori terra con capacità di circa 5mc, ancorato

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



alla base in cls. Alimenta le caldaie per la produzione dell'acqua calda sanitaria e il piano cottura della cucina.

o **serbatoi S**



Si tratta di cinque serbatoi in pvc modello panettone fuori terra poggiati su basamento in cemento, costituenti probabilmente la riserva idrica antincendio.

o **impianto fotovoltaico T**

E' un impianto denominato **omissis**, dotato di licenza di esercizio n. IT00SRE00811D del 27.05.2011 in testa a **omissis** per officina di produzione da altre fonti rinnovabili – energia elettrica in Solarino (Sr) C.da Zaiera SS 124 km 101 snc, **impianto fotovoltaico in regime di scambio sul posto – kWp 184,57 (55,49kw+129,079kw)**.

L'impianto, per quanto dalla risposta pervenuta dal GSE con pec del 09.12.2020 e lettera prot.GSE/P20200052731 di pari data, nonché dall'ulteriore documentazione trasmessa, è un **impianto fotovoltaico multi sezione**, composto da due sezioni come di seguito illustrato.

- ✓ La sezione, identificata nella presente relazione con lettera **T₁**, installata sul lastrico solare dell'albergo/fabbricato A, area di sedime dell'impianto con una superficie lorda coperta pari a circa 1.600mq, è oggetto della convenzione del GSE n.ro O08F28990707 del 29.12.2011 con il **omissis**, identificata presso il GSE con ID 254288,01, ed entrata in esercizio il 05.05.2011, con il riconoscimento della tariffa incentivante di 0,3840euro/kWh, è allo stato attiva.

Per quanto dagli elaborati tecnici allegati alla DIA prot. 14750 del 04.10.2010 e dalla documentazione rilasciata dagli enti competenti, ha le seguenti caratteristiche:

- impianto di potenza nominale pari a 55,49kw,
- impianto parzialmente integrato, risultando i pannelli zavorrati sulla copertura,
- composto da **5** sottocampi:
 - **4** sottocampi con moduli Trina Solar, modello TSM-PC05 da 235w
 - 3 sottocampi da 2 stringhe da 20moduli ed 1 stringa da 14 moduli per un totale di 162moduli
 - 1 sottocampo formato da 1 stringa da 20 moduli e 1 da 14 moduli per un totale di 34 moduli,

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



per un totale di **196 moduli**,

- ✓ **1** sottocampo con moduli Trina Solar, modello TSM-PC05 da 230w , formato da 1 stringa da 20 moduli e 1 da 21 moduli

per un totale di **34 moduli**.

L'impianto è posto sul terrazzo piano a 0° sud ed inclinazione variabile 30° rispetto all'orizzontale, consentendo una captazione solare pari a 1.445kwh/mq/giorno e una produzione annua di energia di circa 80.500kwh.

La struttura di supporto è costituita da profilati in alluminio montati sul tetto con opportune zavorre per neutralizzare l'eventuale azione esercitata dal vento.

Il generatore, l'inverter e i quadri sono posizionati sulla copertura. L'impianto è dotato anche di sistema di acquisizione dati e telemonitoraggio.

- ✓ La sezione, identificata nella presente relazione con lettera **T₂**, installata su copertura costruita su terreno identificato nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 193 non oggetto di pignoramento, è oggetto della convenzione del GSE n.ro O08F29846907 del 23.02.2012 con il **omissis** terraneo, identificata presso il GSE con ID 254288,02, ed entrata in esercizio il 05.05.2011, con il riconoscimento della tariffa incentivante di 0,4220euro/kWh, risulta allo stato attiva.

Dalla documentazione rilasciata dal GSE, dall'Agenzia delle Dogane, dato atto che presso il Comune di Solarino è stata rintracciata la sola comunicazione di fine lavori, prot. 21 del 03.01.2011, ha le seguenti caratteristiche:

- impianto di potenza nominale pari a 129,079kw,
- impianto integrato, costituendo il manto della copertura.

Riguardo all'impianto nella sua interezza, ID 254288.01 e ID 254288.02, si rileva che presso l'Agenzia delle Entrate risultano registrate:

- al n. 2257 DPSR UT Sr in data 15.05.2012 la **cessione dei crediti rep. 92652 del 14.05.2012** ai rogiti del Notaio **omissis**, a favore di **omissis**,
- al n.116 DPNSR UT Noto in data 22.12.2014 l'**atto di estensione e conferma della detta cessione dei crediti rep. 95647 del 22.12.2014** ai rogiti del Notaio **omissis** di Siracusa, a favore di **omissis**.

Dato atto che le superiori cessioni, per come in esse espressamente indicato, sono state notificate al GSE che non ha ancora risposto alla pec del 11.06.2021 in merito all'avvenuta accettazione, va precisato che la cessione dei crediti stipulata nel 2012 inerisce la garanzia del rimborso del finanziamento chirografo identificato dal n. 00498/6723293 del 08.10.2010 a SAL per un importo di 360.000,00euro della durata di 120mesi, poi estesa nel 2014 a garanzia del rimborso del **finanziamento ipotecario stipulato in data 10.08.2007 di originari 2.000.000euro ridotto a 1.511.706 euro con scadenza 31.12.2027 (trascrizione del 13.08.2007 ai n.ri 4984/21127 correlata al presente procedimento)**, stipulato con **omissis** per cui è causa.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



 o **solare termico U**



L'impianto, per quanto dalle certificazioni impiantistiche consultate presso il Comando dei VV FF di Siracusa, è stato installato in ausilio alle caldaie a GPL per il riscaldamento dell'acqua della piscina e dell'acqua calda sanitaria con una potenza indicata sull'APE pari a 19,9kWt.

Installato a terra nell'area prossima alla parete a sud del fabbricato A/albergo ed in parte sul lastrico solare, appare costituito da:

- ✓ due stringe a terra, di cui ciascuna di 10moduli,
- ✓ tre stringe sul lastrico solare, una di 6 moduli, una di 4 moduli ed una di 9 moduli.

 o **macchine termiche (chiller) con serbatoi di accumulo V**

Sono allocate nell'area esterna con la funzione di alimentare l'impianto di climatizzazione con termoconvettori a parete o in controsoffitto.


 o **caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria Z**

Le caldaie sono state installate per il riscaldamento dell'acqua della piscina e la produzione dell'acqua calda sanitaria: sono state osservate due poste all'esterno, due al piano terra di cui una in prossimità della piscina in adiacenza al fabbricato ed una in prossimità della scala di emergenza lato cucina. Si rileva che nel progetto approvato dai VV FF nel 2012 sono indicate sette caldaie a GPL di cui, due all'esterno a piano terra dove oggi collocate, una nel vano tecnico a piano terra e tre sul lastrico solare. Sulla certificazione impiantistica consultata presso il Comando dei VV FF di Siracusa del 30.11.2015 sono indicati tre generatori, di potenza termica nominale di 51kW. Le caldaie a GPL ricevono l'alimentazione da serbatoio

 Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**


posto all'esterno dell'edificio in area con basamento in cls armato, recintata da rete e paletti in ferro, lontana dalla vegetazione, identificato nella presente relazione con lettera R.

Altresì sono presente una caldaia a legna posta accanto alla caldaia a GPL a piano terra, protetta da casotto in lamierino zincato, della quale nessuna certificazione è stata individuata; una caldaia all'interno del vano tecnico a piano terra al servizio del bagno turco.



Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi effettuati il complesso era occupato dalla società "omissis" con sede in Solarino (Sr), C.da Zaiera SS 124 km 1010 codice fiscale omissis, in virtù del **contratto di affitto ramo d'azienda rep. 96932 racc. 18301 del 23.12.2015 in Notaio omissis, registrato a Noto il 28.12.2015 al n. 12296**: da quest'ultimo si desume che il omissis, quale locatore, ha concesso in affitto alla omissis, conduttore, il ramo d'azienda di proprietà del locatore ovvero " *l'attività di gestione struttura alberghiera denominata omissis con classificazione 4 stelle* " per una durata pari a 6 anni (scadenza il 23.12.2021) con tacito rinnovo nel caso di mancata comunicazione di disdetta entro 6 mesi dalla scadenza naturale del contratto, dietro il pagamento di un canone pari a **5.000euro trimestrali** oltre iva con conguaglio per il pagamento delle tasse di proprietà a carico del conduttore fino alla somma massima di 20.000euro annui oltre iva.

Si rileva, per completezza d'esposizione, che risulta registrato al n. 2164 in data 18.03.2014, contratto d'affitto di ramo d'azienda rep. 94750 racc. 16826 del 26.02.2014 in Notaio omissis con il quale il omissis quale locatore, affitta alla omissis con sede in Siracusa quale conduttore, " *l'attività di gestione struttura alberghiera denominata omissis con classificazione 4 stelle, con circostante area esterna estesa ettari 3 are 62 e centiare 75*" per una durata di almeno quattro anni con tacito rinnovo di anno in anno ove una delle parti non dia disdetta da inviarsi almeno 3 mesi prima della scadenza naturale, dietro il pagamento di un canone di euro 80.000,00euro annuo oltre iva, di cui 1/3 riferito alle strutture e 2/3 alle attrezzature, con decorrenza del canone dal 01.06.2014 e pagamento mensile. (Con atto rep. 1314 racc. 1024 del 13.05.2014 in Notaio omissis, registrati a Noto il 21.05.2014 al n. 4178, trascritto a Sr il 22.05.2014 ai n.r. 5834/7803, i crediti derivanti dal predetto contratto, sono stati ceduti alla omissis.)

Quesiti IV) e V) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- L'area, per quanto dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, ricade per una superficie pari a circa 2.530mq all'interno della **fascia di rispetto stradale**, nonché per una superficie pari a circa 2.600mq all'interno della **fascia di rispetto boschiva** dove vige il **divieto di edificazione**.
- L'area intera, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 12– *Tavolato degli Iblei*, non risultando tuttavia sottoposta ad alcun livello di tutela.
- domande giudiziali e altre trascrizioni

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Per quanto dalla documentazione edilizia urbanistica il terreno riportato nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIa 76, fuso con la p.IIa 346, costituendo l'ingresso e parte dell'area a parcheggio dell'insediamento

Fax omissis --- cell. omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



alberghiero, che non risulta pignorata né oggetto della correlata iscrizione ipotecaria, è asservita all'area di sedime e di pertinenza del compendio pignorato, sia la *servitù attiva di passaggio* posta in essere ed autorizzata con le concessioni edilizie succedutesi (CE 161/2005, CE 35/2008 e CE in sanatoria 68/2013), sia per la cessione di cubatura trasferita con la concessione edilizia in sanatoria n. 68/2013.

▪ altri pesi o limitazioni d'uso

- *Servitù* pali utenze sull'area a parcheggio,
- *Ingresso comune* con i beni distinti alle p.lle 193-195-196-197-75-201 nel NCT di Solarino al F. 13,
- *Cessione dei crediti rep. 92652 del 14.05.2012* ai rogiti del Notaio **omissis** di Siracusa, a favore di **omissis**, e successivo *atto di estensione e conferma della detta cessione dei crediti rep. 95647 del 22.12.2014* ai rogiti del Notaio **omissis** di Siracusa, a favore di Unicredit SPA, inerente tutti crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivanti dalle Convenzioni n. 008F28990707 e 008F29846907 fino alla scadenza di queste ultime stipulate con il **omissis** sull'impianto fotovoltaico denominato **omissis**, ubicato nel sito di C.da Zaiera SS 124 km 101 ed installato in parte (sezione di potenza pari a 55,49kW) sul lastrico solare del fabbricato A/albergo ed in parte (sezione di potenza pari a 129,079kW) su copertura edificata su terreno non oggetto del procedimento,
- *Regolarizzazione Catastale* di cui al Quesito **II)** PUNTO 4
- *Regolarizzazione Urbanistica* di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
- *Riacquisizione Agibilità* di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.

Altro

Si segnala la seguente trascrizione:

- ✓ Trascrizione del 22/05/2014 Registro Particolare 5834 Registro Generale 7803

Pubblico Ufficiale **omissis** Rep. 1314/1024 del 13/05/2014

a favore di **omissis**

contro **omissis**

relativamente ai crediti nei confronti di **omissis** derivanti del contratto rep. 94750/16826 del 26.02.2014 di affitto di ramo d'azienda, con durata pari a quattro anni e tacito rinnovo, della struttura alberghiera **omissis**, censita nel NCEU Solarino F. 13 P.la 346 sub 1.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento

1. Trascrizione del 20/04/2005 Registro Particolare 5743 Registro Generale 9749

Pubblico Ufficiale **omissis** Rep. 65288/18747 del 18/04/2005

a favore di **omissis**

contro **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)**

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di superficie sui seguenti beni

- ✓ NCT Solarino F. 13 P.lle 72-74-181-73-179-180-182

Costo di cancellazione = 294,00euro

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



2. Iscrizione del 13/08/2007 Registro Particolare 4984 Registro Generale 21127

Pubblico Ufficiale **omissis** Rep.58447/12621 del 10/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

a favore di **omissis**

contro **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)**

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni

- ✓ NCT Solarino F. 13 P.Ile 72-74-181-73-179-180-182

In calce risultano i seguenti annotamenti:

1. Annotazione del 12/09/2007 Registro Particolare 2893 (erogazione parziale),
2. Annotazione del 08/02/2010 Registro Particolare 301 (erogazione a saldo),
3. Annotazione del 08/02/2010 Registro Particolare 302 Registro Generale 256, atto rep. 62155/14721 del 22.12.2009 in Notaio **omissis**, in forza del quale la somma di 2.000.000euro è stata ridotta a 1.800.000euro,
4. Annotazione del 01/04/2014 Registro Particolare 616 Registro Generale 4538, atto rep. 94842/16887 del 22.12.2009 in **omissis**, in forza del quale la somma viene posticipata la scadenza al 31.12.2027.

Costo di cancellazione

- imposta ipotecaria=0,5% sul montante, con un minimo di 200,00euro

- imposta di bollo= 59,00euro

- tassa ipotecaria= 35,00euro

minimo=294,00euro, su 90.000,00euro= 9.000,00euro+59,00euro+35,00euro=**9.094,00euro**

Si osserva che l'importo pari a 0,5% viene solitamente calcolato sul minor prezzo tra valore di aggiudicazione e montante.

3. Trascrizione del 30/05/2019 Registro Particolare 7254 Registro Generale 9266

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE di Siracusa Rep. 1937 del 16/05/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di **omissis**

contro **omissis** per la quota di 1/1 della proprietà superficaria

contro **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)** per la quota di 1/1 la proprietà dell'area in regime di separazione dei beni, relativamente ai seguenti beni

- ✓ NCEU Solarino F. 13 P.Ila 346 sub 1

- ✓ NCT Solarino F. 13 P.Ila 346

Costo di cancellazione = 294,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **9.682,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=
=60,00 eurox3=**180,00 euro**

Totale costi di cancellazione=9.862,00euro

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- oneri condominiali

Sono in comune l'ingresso al lotto in oggetto tramite la p.lla 76 non oggetto del pignoramento, ma di fatto asservita: gravano gli oneri che possono insorgere per l'uso e la conservazione del bene.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultanti dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente.

Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I

A seguito delle istanze trasmesse con pec del 17.09.2019 e del 23.11.2020 al Comune di Solarino, veniva rilasciata la copia della seguente documentazione:

- ✓ **concessione edilizia n. 161/2005 del 14.06.2005**, pratica edilizia n.ro 12/2005, in testa al sig. **omissis (omissis)** nella qualità di Amministratore del **omissis** con sede in Siracusa nel **omissis PIVA omissis**, avente ad oggetto la demolizione di un fabbricato esistente e la costruzione di un fabbricato, costituito da piano terra e primo piano, destinato ad albergo, un fabbricato, costituito da piano terra, destinato a miniclub, una piscina, due campi da tennis, ed allegati relazione tecnica e numero sette tavole grafiche,
- ✓ **con riguardo al parere di conformità prot. 2888 del 01.03.2005** rilasciato dal Comando dei VVFF (Vigili del Fuoco) di Siracusa, allegata relazione tecnica, tavola 1 rappresentante la planimetria generale e tavola n. 4 rappresentante il deposito GPL (copia del parere è stata estratta in copia digitale presso il Comando dei VV FF di Sr),
- ✓ **parere di conformità prot. 5614/15334 del 04.05.2005** rilasciato dal Comando dei VVFF (Vigili del Fuoco) di Siracusa ed allegati elaborati in variante al progetto di cui al parere prot. 2888 del 01.03.2005 ovvero relazione tavole n.ri 1-3-4-5-6bis,
- ✓ **autorizzazione edilizia n. 07/2006 del 30.03.2006**, pratica edilizia n.ro 322/2005, in testa al sig. **omissis (omissis)** nella qualità di Amministratore del **omissis** con sede in Siracusa nel **omissis PIVA omissis**, avente ad oggetto lo scavo di un pozzo trivellato per scopo irriguo a servizio del costruendo albergo sito nel terreno di proprietà in C.da Zaiera e riportato nel NCT di Solarino al F. 13 P.lla 74, ed allegati relazione tecnica, due tavole grafiche, relazione idrogeologica, lettera di trasmissione prot. 02.02.2006 del decreto rep. 19674 del 08.02.2006 emesso dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa inerente l'autorizzazione all'escavazione del pozzo e registrato al n. 548 del 14.02.2006 presso l'Agenzia delle Entrate,
- ✓ **concessione edilizia n. 35 del 26.03.2008**, pratica edilizia n.ro 315/2007, in testa al sig. **omissis (omissis)** nella qualità di Amministratore del **omissis** con sede in Siracusa nel **omissis PIVA omissis**, avente ad oggetto la variante alla concessione edilizia 161/2005 consistente nelle modifiche interne

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



nel fabbricato principale destinato ad albergo, nell'eliminazione del miniclub, nella realizzazione di un bar e di un forno a legna all'aperto con relativa area per la somministrazione, nella costruzione di una cabina elettrica, ed allegati relazione tecnica descrittiva e numero nove tavole grafiche,

- ✓ **riguardo al parere di conformità prot. 207,15334 del 08.01.2008** rilasciato dal Comando dei VVFF (Vigili del Fuoco) di Siracusa, allegati relazione tecnica, tavola 1 rappresentante la planimetria generale e tavola n. 4 rappresentante il deposito GPL (copia del parere è stata estratta in copia digitale presso il Comando dei VVFF di Sr),
- ✓ **autorizzazione di agibilità del 16.06.2008**, prot. 154/2008, in testa al sig. **omissis (omissis)** nella qualità di Amministratore del **omissis** con sede in Siracusa nel **omissis PIVA omissis**, avente ad oggetto l'agibilità dell'immobile destinato ad albergo sito in C.da Zaiera, costituito da piano terra e piano primo, e riportato nel NCEU di Solarino al F. 13 P.IIa 346 sub 1, e relative pertinenze quali bar e forno a legna all'aperto con relativa area di pertinenza e n. 2 campi da tennis, con esclusione della piscina, ed allegati perizia giurata cron. 480/08 del 22.05.2008, autorizzazione allo scarico n. 14 del 30.04.2008, dichiarazioni di conformità impianto elettrico, impianto idrico, gas metano e caldaie, rilevazione incendio ed estinzione, di climatizzazione,
- ✓ **concessione edilizia n. 68 del 21.10.2013**, pratica edilizia n.ro 12/2011, in testa alla sig.ra **omissis (omissis)** nella qualità di Amministratore del **omissis** con sede in Siracusa nel **omissis PIVA omissis**, avente ad oggetto la sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della LR47.85 per la realizzazione di un office al servizio dei campi da tennis, un ripostiglio, la copertura della pizzeria esterna con annessi wc e la copertura della piscina, realizzati in assenza di concessione edilizia sul lotto di terreno sito in C.da Zaiera e riportati nel NCT di Solarino al F. 13 P.IIe 346 e 76, con allegati relazione tecnica e numero 10 tavole grafiche,
- ✓ **nota prot. 1516 del 23.02.2012** del Comando dei VVFF (Vigili del Fuoco) di Siracusa ed allegati lettera di trasmissione della nota al comune di Solarino della richiesta prot. 08.02.2012, elaborati dal n. 1 al n. 6 con il visto di approvazione della variante,
- ✓ **DIA prot. 14750 del 04.10.2010, prot. UTC 2710 del 05.10.2010**, in testa al sig. **omissis (omissis)** nella qualità di Presidente della società **omissis** con sede in Siracusa nel **omissis PIVA omissis**, avente ad oggetto la realizzazione di un impianto fotovoltaico presso l'immobile sito in Solarino Strada Statale 124 km 101 identificato nel NCEU di Solarino al F. 13 P.IIa 346, e precisamente sulla copertura dello Zaiera Resort, ed allegati relazione di asseveramento, descrizione dettagliata delle opere da eseguire, tavole n.ri 1-2, progetto impianto,
- ✓ **certificato di destinazione urbanistica del 07.10.2019.**

In data 24.06.2021 la sottoscritta consultava altresì:

- fine lavori prot. 21 del 03.01.2011 inerente la realizzazione della sezione dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura, edificata su terreno (p.IIa 193) non oggetto del pignoramento,

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



- comunicazione prot. 7893, prot. UT n. 1699 del 20.05.2008 di assegnazione all'ascensore della matricola comunale n. 10/2008, riportante i dati identificativi, la messa in esercizio dell'impianto e la dichiarazione di conformità CE.

Verifica Regolarità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nelle tavole n.ri 1-2 e 3, prodotte dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione, e quanto dagli elaborati grafici allegati al progetto riportato nell'ultimo titolo abilitativo edilizia, concessione edilizia in sanatoria n. 68 del 21.10.2013, è possibile osservare le seguenti difformità.

- 1) Diverso orientamento e numero dei campi da tennis: i campi sono numero quattro e non due come in progetto, raggruppati a due, e disposti longitudinalmente secondo l'asse est-ovest e non come in progetto secondo l'asse nord-sud.
- 2) Installazione di ventuno (21) gazebi nell'area esterna destinata a pizzeria all'aperto dotati di illuminazione, nonché di due (2) gazebi nell'area a verde in prossimità della piscina.
- 3) Mancata indicazione nella planimetria generale della tettoia a copertura della stazione pompe antincendio nonostante oggetto del titolo edilizio, nonché del pozzo trivellato oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 07/2006.
- 4) Smontaggio della copertura della pizzeria, operato per il rispetto delle prescrizioni antincendio, risultando la classe di resistenza al fuoco della stessa non superiore a 2.
- 5) Installazione di solare termico in parte a terra ed in parte sul lastrico solare.
- 6) Installazione di numero cinque (5) serbatoi idrici su basamento in cemento.
- 7) Chiusura con tettoia in struttura metallica e pannelli della quinta architettonica lato ad est dell'albergo.



- 8) Installazione di tenda all'ingresso del locale destinato a ristorante.



- 9) Modifiche agli impianti per la climatizzazione con

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- ✓ installazione di caldaia a legna in aderenza al prospetto esposto a sud dell'albergo, protetta da tettoia e pannelli in metallo chiusa su due lati oltre la copertura,
 - ✓ installazione di condizionatori a parete nei vari ambienti.
- 10) Differenze di superficie e di volume nella tolleranza.**

Le superiori difformità, eccezion fatta per quella al punto **7)** per la quale è necessario procedere al ripristino in conformità, in quanto eseguite in assenza del dovuto titolo edilizio assumono nel complesso carattere abusivo.

Esistenza del certificato di agibilità del bene

Premesso che

- ✓ l'albergo, esclusa la piscina, è provvista dell'**autorizzazione di agibilità del 16.06.2008** che riguarda **l'albergo e due campi da tennis con esclusione della piscina** su parere del Responsabile Sanitario del Servizio di Igiene Pubblica n. 302 del 06.06.2008,
- ✓ il parere del Responsabile Sanitario del Servizio di Igiene Pubblica n. 302 del 06.06.2008 non contiene specifiche inerenti l'esclusione della piscina,
- ✓ l'autorizzazione allo scarico n. 14 del 30.04.2008 con scadenza il 30.04.2012 non risulta rinnovata, con presentazione al S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive) prot. 190 del 27.02.2017 di istanza per l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) che, per quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, non esitata per mancanza del parere igienico-sanitario e del parere del competente dell'Assessorato Regionale,

previa regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali riscontrate, nonché previa acquisizione di parere sanitario favorevole per la piscina, delle certificazioni impiantistiche relativamente agli impianti di trattamento e di depurazione dell'acqua, ed ancora acquisizione dell'A.U.A., si potrà e dovrà acquisire **nuova autorizzazione di agibilità** (o SCA) con costi, comprensivi delle spese per l'acquisizione dei pareri, delle certificazioni e delle autorizzazioni propedeutiche, in via approssimativa stimabili pari a circa **10.000,00euro**.

Certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato in data 07.10.2019 l'area ricade nel vigente PRG del Comune di Solarino nella zona **Agricola E** normata dagli art. 25-26 delle NTA, ed in particolare ricade per 2.530mq al confine a nord con la SS 124 all'interno della **fascia di rispetto stradale** normata dall'art. 41 delle NTA, nonché per circa 2.600mq all'interno della **fascia di rispetto boschiva** ai sensi della LR 16/96 e smi all'interno della quale sono vietate nuove costruzioni.

L'area altresì, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del **Paesaggio Locale 12– Tavolato degli Iblei**, non risultando sottoposta ad alcun **livello di tutela**.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Le opere eseguite in difformità all'ultimo titolo abilitativo edilizio rintracciato elencate al paragrafo in risposta al Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA, non comportando variazioni ai parametri edilizi-urbanistici in quanto non determinano la creazione di nuove superfici e volumi, risultano sanabili ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 quali opere realizzate in assenza del relativo titolo edilizio: il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia da computarsi nella percentuale del 5%x2 dell'importo dei lavori eseguiti.

Si stima che ai fini della regolarizzazione dovranno essere affrontati costi stimabili in via approssimativa come nel seguito:

- spese tecniche circa 5.000,00euro,
- sanzione pari a 10% del contributo di costruzione sull'importo delle opere eseguite, determinabile sommariamente pari a circa 9.000,00euro,
- diritti e bolli pari a circa 700,00euro,
- ripristino luoghi incluso trasporto e smaltimento dei materiali a discarica, a corpo pari a circa 6.000,00euro,

per un Totale pari a circa **20.700,00euro.**

Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' allegato al contratto di affitto di ramo d'azienda rep. 96932 racc. 18301 del 23.12.2015 in Notaio **omissis**, registrato a Noto il 28.12.2015, l' **attestato di prestazione energetica del 21.02.2014** con scadenza 21.02.2024 il quale, redatto a seguito del sopralluogo eseguito in data 20.02.2014, non caricato nel portale siciliano per l'energia SIENERGIA, **certifica che l'albergo ricade nella Classe Energetica Globale "A+"** . Considerato che ai sensi dell'art. 6 del DLgs 192/2005 la certificazione energetica deve essere aggiornata "ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare",

rilevato che

- l'attestato di prestazione energetica è stato redatto dopo l'ultimo titolo edilizio abilitativo del 2013;
- sono state apportate modifiche alla dotazione impiantistica dell'albergo, potendo rilevare come mentre dall'attestazione nella sezione impianti sono indicati:

1. riscaldamento a pompa di calore elettrica, installato nell'anno 2008 con potenza nominale pari a 50kw;
2. acqua calda sanitaria mediante caldaia centralizzata a metano/solare termico (19,9kWt), installato nel 2008 con potenza nominale pari a 2x50kw;
3. fonti rinnovabili, fotovoltaico installato nel 2011 con energia prodotta pari a 38,7kWhe e solare termico con energia prodotta pari a 19,9kWhe;

di fatto

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- ✓ riguardo all'involucro non si apprezzano variazioni significative rispetto allo stato dichiarato nell'ultimo titolo edilizio del 2013;
- ✓ riguardo alla situazione impiantistica si osserva che negli ambienti sono presenti oltre ai termoventilatori che, per quanto dalla documentazione rintracciata presso gli uffici competenti (dichiarazioni impiantistiche), hanno la funzione di condizionamento dell'aria collegati alle macchine termiche alimentate a GPL con serbatoi di accumulo, anche condizionatori autonomi tipo split che, per quanto riferito al momento del sopralluogo, sono il sistema utilizzato per la climatizzazione degli ambienti, che l'acqua calda sanitaria è prodotta oltre che dalle caldaie alimentate a GPL e dal solare termico, anche da una caldaia a legna;

si fa presente che l'attestato di prestazione energetica di cui è dotato l'edificio, *previa verifica della variazione nelle risposta energetica mediante analisi approfondita della variata situazione impiantistica*, potrebbe risultare soggetto ad aggiornamento con costi in via approssimativa pari a circa **3.000.00euro**.

Quesito IX) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I

Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

La scelta del metodo di stima deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*, tenendo conto dello scopo.

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato, ovvero "il più probabile prezzo di mercato al quale il bene oggetto del pignoramento può essere compravenduto alla data della stima".

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il bene si trova inserito ha destinazione prevalentemente agricola, distante 1km dal centro urbano di Solarino dove si trovano tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è nel complesso in buono stato di conservazione, pur dovendo segnalare invecchiamento precoce del rivestimento delle facciate, fenomeni di umidità di risalita al piano terra, fenomeni di condensa e di umidità sui soffitti a piano terra destinati dei locali di servizio e in alcune camera a piano secondo (208-214-222), fenomeno infiltrativo sul soffitto della sala congressi a piano secondo,
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi rispondono bene all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare territoriale attuale relativo a beni similari è scarsamente attivo;
- il bene si presentava al momento del sopralluogo occupato dalla società "**omissis**" con sede in Solarino (Sr), C.da Zaiera SS 124 km 1010 codice fiscale 0187900899, in virtù del **contratto di affitto ramo d'azienda rep. 96932 racc. 18301 del 23.12.2015 in Notaio omissis, registrato a Noto il 28.12.2015 al n.**

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



12296 della durata pari a 6 anni (scadenza il 23.12.2021) con tacito rinnovo nel caso di mancata comunicazione di disdetta entro 6 mesi dalla scadenza naturale del contratto;

- il lotto presenta non importanti difformità catastali ed edilizio-urbanistiche da sanare per come dettagliato nei relativi paragrafi;
- l'area di sedime ricade nel PRG vigente nel Comune di Solarino nella zona **Agricola E**, ricadendo per circa 2.530mq al confine a nord con la SS 124 all'interno della **fascia di rispetto stradale** normata dall'art. 41 delle NTA, e per circa 2.600mq all'interno della **fascia di rispetto boschiva** ai sensi della LR 16/96 e smi all'interno della quale sono vietate nuove costruzioni;
- l'area altresì, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del **Paesaggio Locale 12– Tavolato degli Iblei**, non risultando sottoposta ad alcun livello di tutela.

Rilevato che la condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita,

dato atto che la superiore condizione non è soddisfatta in ragione dell'impossibilità di rintracciare compravendite di beni simili a quello oggetto di stima in un congruo arco temporale nella medesima zona, considerato che il cespite oggetto di stima, in funzione delle particolari caratteristiche, è classificabile come un *bene speciale*,

la sottoscritta ha ritenuto di procedere utilizzando il metodo a costo di costruzione ovvero il procedimento basato sull'osservazione del bene da stimare secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di costo*. Tale procedimento di stima mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente, deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza funzionale e/o economica. Il principio di sostituzione che ne sta alla base afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. Il detto valore di costo viene stimato con il metodo del confronto in via sintetico-comparativa. Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia. Nel costo si devono considerare gli *oneri professionali* (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli *oneri fiscali e amministrativi* nonché *l'utile dell'iniziativa immobiliare*.

Valutazione Complessiva del/i bene/i

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

E' consistita nel determinare il valore di mercato del cespite con il criterio a "costo di costruzione". Il costo di costruzione è stato desunto dal prontuario pubblicato dall'Agenzia del Territorio di Siracusa e, laddove mancante, da altri prontuari o dal mercato delle costruzioni mediante indagini presso imprese di

Fax omissis --- cell. omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



costruzioni con riferimento a processi costruttivi simili, riferito al valore unitario dei relativi parametri tecnici come di seguito indicati in forma tabellare.

FABBRICATI

Albergo A	Superficie lorda	ragguaglio	ragguaglio
piano terra	1.404,51mq	100%	1.404,51mq
piano primo	1.387,28mq	100%	1.387,28mq
porticato a piano terra al 30% fino a 25mq	25,00mq	30%	7,5 mq
porticato a piano terra al 10% oltre i 25mq	41,50mq	10%	4,15 mq
porticato a piano terra al 30% fino a 25mq	18,33mq	30%	5,499 mq
porticato a piano terra non comunicante con i vani principali, al 15% fino a 25mq	14,73mq	15%	2,2095mq
terrazzo e balcone a piano primo di servizio alla sala lettura + office, al 10%	45,04mq	10%	4,504 mq
balconi e terrazzi a piano primo al 30% fino a 25mq e al 10% oltre i 25mq	103,34mq	30%	31,002mq
			2.846,65mq
scale d'esodo al ml di altezza, n. 4x altezza interpiano pari a 3,75ml			15ml
marciapiede perimetrale			392mq

Cabina Elettrica C, volume	42,43mc
Campi da tennis D	1.444mq
area di pertinenza dei campi da tennis D	1.444mq
Illuminazione campi da tennis	a corpo
Piscina E	182mc
Solarium piscina E	238mq
Copertura piscina E	110mq
Gazebi nell'area a pizzeria F	160mq
Pizzeria H con portico al 10%	71,74mq

SISTEMAZIONI ESTERNE

Area B sistemata a verde	15.620mq
Area B sterrato	2.300mq
Area B a verde agricolo	7.300mq
Recinzione lotto	661ml
Viabilità asfaltata	1.740mq
Viabilità sterrata	360mq
Parcheeggio	3.000mq

IMPIANTI SPECIFICI

Ascensore elettrico automatico monospace portata 480kg
Forno a legna di superficie lorda coperta pari a 9mq
Pozzo trivellato P , di profondità pari a 250ml, con licenza di attingimento per l'irrigazione del verde in una portata continua di 0,05l/s corrispondenti a 908mc, per uso potabile in una portata continua media di 0,06l/s e per uso irriguo in una portata continua media di 0,03l/s
Serbatoi di riserva idrica S, numero 5 in polietilene modello panettone
Serbatoio GPL
Impianto fotovoltaico composto da due sezioni: una di potenza di 55,49kW ed una di potenza pari a 129,079kw.

nota: si osserva che la cisterna O era già presente in sito e, pertanto il valore è ricompreso nell'acquisto dell'area.

Fax omissis --- cell. omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



Riguardo all'impianto fotovoltaico

Rilevato che i relativi crediti sono stati ceduti ad Unicredit spa come già dettagliato nella parte descrittiva dell'impianto, il valore viene stimato **limitatamente all'impianto**.

Considerate invece le questioni di ordine prettamente giuridico relative all'inclusione dell'impianto nel pignoramento, la sottoscritta, al fine di dare al Giudice tutti gli elementi utili al decidere, procede alla stima dell'intero lotto

- con esclusione dell'impianto,
- includendo l'impianto nell' interezza,
- includendo la sezione sul lastrico solare dell'albergo/fabbricato A.

Il metodo a costo di costruzione si esprime con la seguente formula:

$$V_m = V_a + (V_{C_c} - D)$$

V_m = valore di mercato del bene

1) V_{C_c} = valore a costo di costruzione

2) V_a = valore dell' area

3) D = deprezzamento

Al valore di mercato così determinato sarà decurtato in considerazione dello stato non libero e dei costi determinati in via approssimativa per la regolarizzazione catastale, edilizio urbanistica e catastale.

1) Valore a costo di costruzione [VCc]

CALCOLO Valore Costo di Costruzione

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo tecnico di costruzione [Ctc], gli oneri aggiuntivi (professionali, di sicurezza, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg].

Valore Costo di Costruzione = Ctc + Oagg.

* *Calcolo costo tecnico di costruzione [Ctc]*

Ctc1_ costo fabbricati, sistemazioni esterne e altre installazioni	<i>quantità</i>	<i>ragguaglio</i>	<i>quantità</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>euro</i>
fabbricato A, piano terra, al mq	1404,51	100%	1404,51	500,00	702255,00
fabbricato A, piano primo, al mq	1387,28	100%	1387,28	500,00	693640,00
fabbricato A, porticato a piano terra fino a 25mq, al mq	25,00	30%	7,5	500,00	3750,00
fabbricato A, porticato a piano terra oltre i 25mq, al mq	41,50	10%	4,15	500,00	2075,00
fabbricato A, porticato a piano terra fino a 25mq, al mq	18,33	30%	5,499	500,00	2749,50
fabbricato A, porticato a piano terra fino a 25mq non comunicante con i vani principali, al mq	14,73	15%	2,2095	500,00	1104,75
fabbricato A, terrazzo e balcone a piano primo al servizio di sala lettura fino a 25mq, al mq	45,04	10%	4,504	500,00	2749,50
fabbricato A, terrazzi e balconi a piano primo al servizio delle camere fino a 25mq cadauno, al mq	103,34	30%	31,002	500,00	15501,00

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



omissis

fabbricato A, scale d'esodo n. 4, al ml di altezza	15	100%	15	3000,00	45000,00
marciapiede perimetrale	392	100%	15	50,00	19600,00
Sub totale					1.487.927,50
area a verde B, area sistemata, al mq	15620	100%	16058	8,00	124960,00
area a verde B, cortilizia in terra battuta, al mq	2300	100%	2300	7,00	16100,00
area a verde B, verde agricolo, al mq	7300	100%	7300	2,00	14600,00
recinzione lotto muri a secco con rete metallica, al ml	661	ml circa	661	32,5	21482,50
cabina elettrica C, al mc	42,432	100%	42,432	130,00	5516,16
campi da tennis D, al mq	1444	100%	1444	45,00	64980,00
area di pertinenza campi da tennis D, al mq	1444	100%	1444	30,00	43320,00
illuminazione campi da tennis D, a corpo	1	100%	1	3000,00	3000,00
piscina E , compresi impianti ed attrezzature d'uso, a corpo secondo i mc	1	100%	1	25000,00	25000,00
solarium piscina, a corpo	238	100%	238	50,00	11900,00
copertura piscina E, al mq	110	100%	110	300,00	33000,00
area adibita a pizzeria all'aperto F, al mq	600	100%	600	40,00	24000,00
gazebi nell'area F, al mq	160	100%	160	60,00	9600,00
viabilità G, asfaltata, al mq	1740	100%	1740	22,50	39150,00
viabilità G, sterrata, al mq	360	100%	360	7,00	2520,00
parcheggio G, al mq	3000	100%	3000	22,50	67500,00
pizzeria H, compresi impianti, al mq	71,74	100%	71,74	450,00	32283,00
struttura tetto pizzeria, al mq	80,48	100%	80,48	45,00	3621,60
servizi pizzeria I, al mq	11,3	100%	11,3	300,00	3390,00
magazzino/ripostiglio L, al mq	17,85	100%	17,85	160,00	2856,00
office tennis M, al mq	33,45	100%	33,45	180,00	6021,00
tettoia N in metallo stazione pompe, al mq	10,9	100%	10,9	42,50	463,25
totale					3.531.118,01

Ctc2 costo impianti specifici

ascensore elettrico automatico portata 480kg, a corpo	1	100%	1	8000,00	8000,00
cisterna O (il costo è compreso nel valore di acquisto dell'area, essendo la cisterna preesistente)					
forno a legna, a corpo	1	100%	1	6000,00	6000,00

Fax omissis --- cell. omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



omissis

pozzo trivellato P (vd stima di seguito riportata)					38610,00
fossa imhoff Q, a corpo	1	100%	1	10000,00	10000,00
serbatoi di riserva idrica S, cadauno	5	100%	5	1800,00	9000,00
serbatoio GPL, a corpo llt 2750	1	100%	1	5000,00	5000,00
totale					76.610,00

Ctc	3.607.728,01
------------	---------------------

Stima pozzo trivellato

Per la determinazione del valore di mercato, si è scelto di fare riferimento all'art. 103 del TU del 11-12-1933 n. 1775, in base al quale il valore del pozzo, con relativo terreno, deriva dalla somma delle seguenti voci:

- indennizzo per le spese sostenute (costo di produzione a nuovo);
- compenso per l'opera prestata, secondo la letteratura di settore stimabile pari a circa il 30% delle spese sostenute;
- premio in base all'importanza della scoperta delle acque, che secondo la letteratura di settore, nel caso di uso irriguo, si stima sulla base del valore di mercato delle ore rispetto alla portata del pozzo.

Stima

- scavo
 - 50,00mlx30euro/ml= 1.500,00euro
 - 200mlx60euro/ml= 1.200,00euro
 - incamiciamento
 - 33,00euro/mlx250,00ml=8.250,00euro
 - 15,00euro/mlx250,00ml=3.750,00euro
 - apparecchiature a corpo pari a circa 10.000,00euro
 - costi amministrativi e tecnici pari a circa 5.000,00euro
- totale spese 29.700,00euro

Stima del compenso per l'opera prestata

Si valuta in rapporto al profitto spettante allo scopritore commisurato sia all'onere della ricerca che all'attività lavorativa svolta, nella prassi pari al 30% delle spese sostenute:

- 29.700,00eurox0,30=8.910,00euro

Trattandosi di pozzo realizzato al servizio della struttura, ovvero per fini irrigui e per l'uso potabile, tenuto conto che non esistono opere di collettamento per la fruizione della risorsa idrica da parte del comune di Solarino, la sottoscritta ha ritenuto di non tener conto del premio di rinvenimento.

Valore del pozzo= spese sostenute + compenso opera prestata=38.610,00€

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



* Calcolo oneri aggiuntivi [Oagg]

Oneri	%	euro	euro
Os, oneri di sicurezza, su Ctc	3%	3607728,01	108231,84
Sgt, spese generali e tecniche , su Ctc	15%	3607728,01	541159,20
U, utile appaltatore , su Sgt+Ctc	12%	4148887,21	516121,57
Oamm, oneri amministrativi, desunti dai titoli edilizi rilasciati, come di seguito riportato, specificando che Ou=oneri di urbanizzazione ed Occ= oneri per costo di costruzione - per la CE 161/2005 Ou=15.871,82euro Occ=55.146,87euro - per la CE 35/2008 Ou=0,00euro Occ=689,36euro - per la CE 68/2013 Ou=2.611,70euro Occ=2.245,23euro			76565,28
Of, oneri fiscali, su Ctc+Sgt+Oamm	13%	4225452,49	549308,82
Totale Oagg			1.791.386,71

VCc=Ctc+Oagg	euro 5.406.602,72
---------------------	--------------------------

2) Valore area di sedime [Va]

CALCOLO Valore dell'area

Si desume dagli atti dall' atto di compravendita dell'area medesima, rep. 50811 del 10.11.2004 in Notaio

omissis, avente ad oggetto

- stacco di terreno composto dagli immobili censiti nel NCT di Solarino al F. 13 P.lle 72,74 e 181, di superficie catastale pari a 20.100mq, per un prezzo di 51.645euro,
 - stacco di terreno composto dagli immobili censiti nel NCT di Solarino al F. 13 P.lle 73,179,180 e 192, di superficie catastale pari a 16.175mq, per un prezzo di 28.405euro,
- per un prezzo totale di 80.050euro.

A tale valore vanno aggiunti gli oneri di acquisto area.

Varea da atto notarile			80.050,00euro
oneri acquisto area	11%	80050,00	8805,5 euro
Valore area + oneri di acquisto			88.855,50euro

3) Deprezzamento [D]

La metodologia del valore di costo prevede che lo stesso sia eventualmente deprezzato sulla scorta dei seguenti possibili fattori:

- *Deterioramento fisico* dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- *Obsolescenza funzionale* dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore;

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



- *Obsolescenza economica* dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, andamento del mercato immobiliare, ecc.

Nel caso in esame,

- atteso che trattasi di una struttura alberghiera di recente edificazione e in attività, risultando evidente che l'immobile non ha perduto capacità di assolvere alle proprie funzioni,
- considerato che nel settore si registra un'accelerazione delle compravendite alberghiere, si è proceduto al deprezzamento del costo solo sotto l'aspetto del deterioramento fisico.

Il deterioramento fisico (D_F) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

La metodologia adottata per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile, secondo la formula empirica proposta dall' U.E.E.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari).

$$D_F = \sum [(t_i/n_i + 20)^2 - 2,86] 140 \times \gamma_i \times V_{Cc}$$

dove

t = età apparente della categoria di opere,

n = vita utile economica della categoria di opere,

γ = incidenza percentuale del costo della categoria sul costo complessivo a nuovo

V_{Cc} = valore di mercato a nuovo del solo edificio.

L'utilizzo della suddetta formula è condiviso da numerosi studiosi della dottrina estimale quali: *C. Forte - B. De Rossi, Principi di Economia ed Estimo, ETAS Libri 1979, J. Veil - O. Bredt - M. Renard, La valutazione delle aziende e delle parti d'azienda, ETAS Libri 1977 (traduzione dal tedesco a cura di Carla Isotti), M. Mura - E. Ottolenghi, Il nuovo estimo, Calderini 1995, Marcello Orefice, Estimo civile vol. 2, Utet Università.*

Ne deriva che il V_{Cc} deprezzato = $V_{Cc} - D = V_{Cc} - (\delta \times V_{Cc})$

dove δ = quota del deprezzamento per la categoria di opere

La determinazione del deprezzamento si effettuerà secondo le fasi sotto esplicitate:

- suddivisione del costo di costruzione in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo relativa a ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;
- calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula suddetta;
- determinazione del deprezzamento fisico complessivo dato dalla somma dei vari deprezzamenti.

Per i componenti edilizi per i quali è possibile la sostituzione (rifiniture impianti etc.) l'età effettiva viene conteggiata a partire dall'ultimo intervento e non, come per i componenti di vita lunga non sostituibili, a partire dall'età edificio.

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna categoria necessitino di un integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente, in considerazione delle tipologie in esame in:

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- ✓ 100 anni per la struttura;
- ✓ 30 per le rifiniture;
- ✓ 20 per gli impianti.

Inoltre per la determinazione in percentuale delle tre macro categorie di opere edili si è fatto riferimento a varie pubblicazioni tecniche, in particolare al Prezzario Tipologico DEI anno 2014, opportunamente ponderate, potendo determinare la seguente suddivisione:

- ✓ incidenza della struttura 24%;
- ✓ incidenza delle rifiniture 37%;
- ✓ incidenza degli impianti connessi 34% ;
- ✓ incidenza degli impianti fissi 5%.

Per quanto attiene all'età apparente dell'immobile si fa riferimento all'autorizzazione di agibilità rilasciata nell'anno 2008, quindi $2021-2008=13$ anni.

deprezzamento $\delta = [(As + 20)^2/140 - 2,86] \times ys$	età, t	vita utile, n	A=t/ n	% sul Ctc	$D = (A/100 \times 100 + 20)^2/140 - 2,86$	quota deprezzamento
struttura	13	100	13%	24%	4,92%	1,18%
finiture	13	30	43%	37%	25,79%	9,54%
impianti connessi	13	20	65%	34%	48,74%	16,66%
impianti speciali	13	20	65%	5%	48,74%	2,45%
						29,74%
<i>Pertanto, il coefficiente di deprezzamento è pari a $100 - 29,74 = 0,7026$</i>						

VCc (euro)	Coefficiente Deprezzamento	euro
5.406.602,72	0,7026	3.798.679,07

Vm=VCc deprezzato + (Varea+oneri di acquisto)	euro 3.887.534,57
--	--------------------------

DEPREZZAMENTO Vm	Coeff.	euro
per immobile locato	0,8	3110027,66
detrazioni per regolarizzazioni		
catastali		3500
edilizio-urbanistiche		20700
agibilità		10000
		34200

Vm finale	euro 3.075.827,66
------------------	--------------------------



STIMA CON IMPIANTO FTV intero					
	quantità (kw)	coeff.	quantità (kw)	prezzo unitario	euro
fotovoltaico T1	50,49	100%	50,49	900	45441,00
fotovoltaico T2	129,07	100%	129,07	900	116163,00
fabbricato A, lastrico solare di appoggio impianto	1600	100%	1600	5,00	8000,00
Δ					169.604,00
Ctc= (3.607.728,01 + 169.604,00)euro=					3.777.332,01

Oneri	%	euro	euro
Os, oneri di sicurezza, su Ctc	3%	3777332,01	113319,96
Sgt, spese generali e tecniche, su Ctc	15%	3777332,01	566599,80
U, utile appaltatore , su Sgt+Ctc	12%	4343931,81	540385,12
Oamm, oneri amministrativi, dai titoli edilizi			76565,28
Of, oneri fiscali, su Ctc+Sgt+Oamm	13%	4420497,09	574664,62
Oagg			1.871.534,78

VCc=Ctc+Oagg	euro 5.648.866,79
---------------------	--------------------------

VCc (euro)	Coefficiente Deprezzamento	euro
5.648.866,79	0,7026	3.968.893,81

Vm=VCc deprezzato + (Varea+oneri di acquisto)	euro 4.057.749,31
---	--------------------------

DEPREZZAMENTO Vm	Coeff.	euro
per immobile locato	0,8	3246199,45
detrazioni per regolarizzazioni		
catastali		3500
edilizio-urbanistiche		20700
agibilità		10000
		34200

Vm finale con IMPIANTO FTV intero	euro 3.211.999,45
--	--------------------------



omissis

STIMA con IMPIANTO FTV composto da una sola sezione (installata sul tetto del fabbricato A)

	quantità (kw)	coeff	quantità (kw)	prezzo unitario	euro
fotovoltaico T1	50,49	100 %	50,49	900	45441,00
fabbricato A, lastrico solare di appoggio impianto	1600	100%	1600	5,00	8000,00
Δ					53.441,00
Ctc= (3.607.728,01 + 53.441,00)euro=					3.661.169,01

Oneri	%	euro	euro
Os, oneri di sicurezza, su Ctc	3%	3661169,01	109835,07
Sgt, spese generali e tecniche, su Ctc	15%	3661169,01	549175,35
U, utile appaltatore , su Sgt+Ctc	12%	4210344,36	523766,84
Oamm, oneri amministrativi, dai titoli edilizi			76565,28
Of, oneri fiscali, su Ctc+Sgt+Oamm	13%	4286909,64	557298,25
Oagg			1.816.640,79

VCc=Ctc+Oagg	euro 5.477.809,80
---------------------	--------------------------

VCc (euro)	Coefficiente Deprezzamento	euro
5.425.245,30	0,7026	3.848.709,17

Vm=VCc deprezzato + (Varea+oneri di acquisto)	euro 3.937.564,67
--	--------------------------

DEPREZZAMENTO Vm	Coeff.	euro
per immobile locato	0,8	3150051,73
detrazioni per regolarizzazioni		
catastali		3500
edilizio-urbanistiche		20700
agibilità		10000
		34200

Vm finale con IMPIANTO FTV composto da una sola sezione	euro 3.115.851,73
--	--------------------------

Fax omissis --- cell. omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



VALORE LOCATIVO

Il contratto di affitto di ramo d'azienda rep. 96932 racc. 18301 del 23.12.2015 in Notaio **omissis**, registrato a Noto il 28.12.2015, tra il **omissis** (locatore) e la società **omissis** (conduttore), per quanto all'art. 2 ha durata pari a 6 anni (scadenza il 23.12.2021) con tacito rinnovo nel caso di mancata comunicazione di disdetta entro 6 mesi dalla scadenza naturale del contratto, e, per quanto all'art. 3 stabilisce un **canone trimestrale di 5.000,00euro oltre IVA** con conguaglio fino alla concorrenza per il pagamento a carico del conduttore delle tasse di proprietà nella misura massima di 20.000,00euro oltre IVA annui. E' specificato che la struttura al momento del contratto era priva di start up abbisognando di "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed in particolar modo delle stanze e degli impianti idrico ed elettrico e dell'adeguamento, se necessario, alle norme vigenti dei vari impianti" poste a carico del conduttore, obbligato a rispettare il contratto di servizi di commercializzazione stipulato in data 11.12.2015 (contratto del quale non si ha contezza non essendone peraltro stata rintracciata la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate).

Il canone da contratto è pari a 5.000,00euro oltre IVA/3 mesi= 1.666,67euro/mese oltre IVA al quale, secondo il contratto, andrebbero detratte le spese per manutenzione e di pagamento delle tasse di proprietà fino a 20.000,00euro annui, ovvero $1.666,67\text{euro} \times 12 - 20.000,00\text{euro} = 0,00\text{euro}$!

Si procede alla verifica utilizzando il metodo stabilito dalla legge finanziaria per il 2005 la quale stabilisce che i controlli da parte dell'Amministrazione Finanziaria (fissati negli articoli 32 comma 1 n.7, 38, 40 e 41-bis del DPR 600/73) non possono essere effettuati "con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile".

	imposta di registro		imposte redditi	
rendita catastale		35383,92		35383,92
Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R.131/86	50	1769196,00	50	1769196,00
Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L.662/96 (5%)	1,05	1857655,80	1,05	1857655,80
Moltiplicatori art2,c.63, L.350/2003 o D.L.168/2004 (20%)	1,20	2229186,96		
Valore dell'immobile		2229187,00		1857656,00
10 % del valore dell'immobile	10%	222918,70	10%	185765,60
Canone di locazione annuo minimo (*)		222.918,70	(*)	218547,00

(*) Imposte sui redditi: il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso ($10\% \text{ valore immobile} / 0.85$), in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86.

Verifica congruità

Canone da contratto= $1.666,67\text{euro/mese} \times 12 = 20.000,00\text{euro/annui}$ < del canone minimo pari a $218.547,00\text{euro}/12 = 18.212,25\text{euro/mese}$.

Pertanto il canone locativo di contratto pari a $1.666,67,00\text{€} \times \text{mese}$ non si può ritenere congruo risultando inferiore al minimo fiscale.

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

Il bene risulta pignorato nell'intero.

**Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**E' pignorato il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .**8) Conclusioni**

Il lotto oggetto del presente procedimento, formato mantenendo la costituzione del pignoramento, è il seguente:

Cespite Unico 1) – Lotto Unico n° 1

- quota di **1/1** del diritto di piena proprietà di una struttura ricettiva, denominata **omissis**, sito in Solarino (SR), Contrada Zaiera, SS 124 km 101, punto geografico 37°06'01.9"N 15°05'51.4"E, composto da una sola **unità immobiliare censita nel NCEU del comune di Solarino al F. 13, P.lla 346 sub 2, cat. D/2, Rendita Catastale 34.820,00euro**, in testa ai sig.ri **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)** per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, comprendente fabbricati, installazioni, pertinenze e dipendenze come nel seguito sinteticamente elencati.
- *A: fabbricato destinato ad albergo*, composto da due corpi di fabbrica giuntati, corpo A' e corpo A'' con estensione complessiva pari a **2.905,28mq**, con scale esterne di superficie coperta pari a circa 34,68mq e marciapiede perimetrale di superficie coperta pari a circa 392mq,
B: area verde, con un'estensione complessiva di fatto pari a circa 26.445mq (inclusa la p.lla 76 non oggetto di pignoramento), di diritto pari circa **25.220mq**
C: cabina elettrica, di superficie coperta pari a **16,32mq**,
D: quattro campi da tennis ed area limitrofa, per un totale di **2.888mq**,
E: piscina copribile, di superficie pari a circa **140mq**, con zona solarium pari a circa **238,00mq**,
F: area adibita a pizzeria all'aperto, di superficie pari a circa **600mq**,
G: area a parcheggio, di superficie pari a circa **3.000mq** (a cui sommare circa 1.000mq circa ricadenti nella p.lla 76 non oggetto del pignoramento), e *viabilità di accesso* di superficie pari a circa **2.100,00mq**,
H: pizzeria, di superficie coperta pari a circa **89,50mq**,
I: servizi igienici di superficie coperta pari a circa **11,33mq**,
L: magazzino/ripostiglio di superficie coperta pari a circa **17,85mq**,
M: office tennis di superficie coperta pari a **33,45mq**,
N: tettoia di protezione gruppo pompe antincendio, di superficie pari a **10,90mq**,
O: cisterna preesistente, ubicata sotto la tettoia N,
P: pozzo trivellato, come da lettera prot. 7497/SM del 23.03.2007 del Genio Civile, di portata pari a 0,594l/sec,
Q: fossa imhoff e condotta sub-irrigante,
R: serbatoio gas su basamento in cemento armato,
S: serbatoi di riserva idrica su basamento in cemento armato,
T: impianto fotovoltaico, su lastrico solare del fabbricato A e su copertura su terreno non pignorato,
U: solare termico, a terra e su lastrico solare, per la produzione di acqua calda sanitaria,
V: macchine termiche (chiller) per la climatizzazione,
Z: caldaie per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

note: Si dà atto che l'impianto fotovoltaico appare, per quanto dallo stato dei luoghi e dalla documentazione edilizio-urbanistica oltre che dall'APE, una dotazione dell'immobile, trattandosi di argomento prettamente giuridico quello inerente l'inclusione dell'impianto nel pignoramento, la sottoscritta, al fine di dare al Giudice tutti gli elementi utili al decidere, ha proceduto alla stima dell'intero lotto

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**

- ✓ con esclusione dell'impianto,
- ✓ includendo l'impianto nell' interezza,
- ✓ includendo la sezione sul lastrico solare dell'albergo/fabbricato A.

Proprietà

La proprietà è in capo per la **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** ai sig.ri **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)** per

- **acquisto** inerente l'area di sedime del lotto in oggetto, censita nel NCT Solarino F. 13 P.Ile 72-73-74-179-180-181 e 182 (poi nel NCT Solarino F. 13 P.Ila 346), con atto di compravendita rep. 50811 racc. 9375 del 10.11.2004 in Notaio **omissis**, registrato a Siracusa il 15.11.2004 al n. 4793 serie 1T e trascritto a Siracusa il 16.11.2004 ai n.ri 27531-27532/17377-17378;
- **avvenuta estinzione** (durata anni 15, con decorrenza dalla data della stipula) **del diritto di superficie** costituito sull'area di sedime, censita nel NCT Solarino F. 13 P.Ile 72-73-74-179-180-181 e 182 (poi nel NCT Solarino F. 13 P.Ila 346), a favore del **omissis** con sede in Siracusa CF **omissis**, costruttore del lotto in oggetto, con atto di costituzione diritto di superficie rep. 65288 racc. 18747 del 18.04.2005 in Notaio **omissis**, trascritto a Siracusa il 20.04.2005 ai n.ri 5743/9749, nella quale è specificato che "decorso il termine il diritto di superficie si estinguerà e la costruzione diventerà di proprietà esclusiva dei cedenti senza obbligo di indennizzo, di risarcimento o di pagamento alcuno".

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi effettuati il complesso era occupato dalla società "**omissis**" con sede in Solarino (Sr), C.da Zaiera SS 124 km 1010 codice fiscale 0187900899, in virtù del **contratto di affitto ramo d'azienda rep. 96932 racc. 18301 del 23.12.2015** in Notaio **omissis**, registrato a Noto il 28.12.2015 al n. **12296**: all'art. 2 la durata è fissata pari a 6 anni (scadenza il 23.12.2021) con tacito rinnovo nel caso di mancata comunicazione di disdetta entro 6 mesi dalla scadenza naturale del contratto.

Sintesi della Valutazione

STIMA DEL LOTTO senza impianto fotovoltaico

Probabile Valore Venale	3.887.534,57€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Deprezzamento per immobile locato (coeff. 0,80) - Regolarizzazione Catastale, Quesito II) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 3.500,00euro; - Regolarizzazione Urbanistica, Quesito VII) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 20.700,00euro; - Acquisizione Agibilità, Quesito VI) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 10.000,00euro;
Probabile Valore Venale Finale	3.075.827,66€ (al netto delle decurtazioni)

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



STIMA DEL LOTTO con impianto fotovoltaico intero (comprese le due sezioni)

Probabile Valore Venale	4.057.749,31€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Deprezzamento per immobile locato (coeff. 0,80) - Regolarizzazione Catastale, Quesito II) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 3.500,00euro; - Regolarizzazione Urbanistica, Quesito VII) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 20.700,00euro; - Acquisizione Agibilità, Quesito VI) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 10.000,00euro;
Probabile Valore Venale Finale	3.211.999,45€ (al netto delle decurtazioni)

STIMA DEL LOTTO con impianto fotovoltaico parziale (compresa la sola sezione sul tetto dell'albergo)

Probabile Valore Venale	3.937.564,67€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Deprezzamento per immobile locato (coeff. 0,80) - Regolarizzazione Catastale, Quesito II) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 3.500,00euro; - Regolarizzazione Urbanistica, Quesito VII) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 20.700,00euro; - Acquisizione Agibilità, Quesito VI) PUNTO 4 Oneri stimati pari a circa 10.000,00euro;
Probabile Valore Venale Finale	3.115.851,73€ (al netto delle decurtazioni)

9) Elenco Documenti Allegati

- All. 1) comunicazioni alle parti;
 All. 2) verbali di sopralluogo;
 All. 3) rilievo fotografico;
 All. 4) tavole grafiche Tav.le n.ri 1-2 e 3_Descrizione del compendio pignorato;
 All. 5) documentazione catastale:
- estratto di mappa del 20.11.2020,
 - visura storica NCEU Solarino F. 13 P.Ila 346 sub 1,
 - visura storica NCEU Solarino F. 13 P.Ila 346 sub 2,
 - visura storica NCT Solarino F. 13 P.Ila 346,
 - elenco immobili,
 - elaborato planimetrico del 31.07.2020,
 - planimetrie prot. SR0025977 del 31.07.2020,
 - estratto di mappa del 11.09.2019,
 - visura storica NCEU Solarino F. 13 P.Ila 346 sub 1,
 - visura storica NCEU Solarino F. 13 P.Ila 346 sub 2,
 - visura storica NCT Solarino F. 13 P.Ila 346,
 - elaborato planimetrico e planimetrie prot. SR00144635 del 15.05.2009,
 - visure storico catastali NCT Solarino F. 13 P.Ile 72-73-74-179-180-181-182;
 - visure storico catastali NCT Solarino F. 13 P.Ile 76-157-160,

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



All. 6) ispezioni ipotecarie:

- visura per immobile NCEU Solarino F. 13 P.IIa 346 sub 1,
- visura per immobile NCEU Solarino F. 13 P.IIa 346 sub 2,
- visure per immobili NCT Solarino F. 13 P.IIa 346-72-74-179-180-181-182-193-76,
- visure per immobili NEU Solarino F. 13 P.IIa 76,
- visura nota nrp 6529 del 12.05.1989,
- visura nota nrp 2893 del 12.09.2007,
- visura nota nrp 301 del 08.02.2010,
- visura nota nrp 7254 del 30.05.2019,

All. 7) documentazione edilizio-urbanistica:

7.1_ richiesta presso Comune di Solarino

7.2_ copia CE n. 161/2005 ed allegati relazione tecnica e numero sette tavole grafiche

7.3_ copia autorizzazione edilizia n. 07/2006 (pozzo trivellato), ed allegati relazione tecnica, relazione idrogeologica, numero due tavole grafiche, nonché copia lettera di trasmissione prot. 2659 del 08.02.2006 del decreto di autorizzazione allo scavo rep. n. 19674 del 08.02.2006 Genio Civile,

7.4_ copia CE n. 35/2008 ed allegati relazione tecnica e numero nove tavole grafiche,

7.5_ copia autorizzazione di agibilità prot. 8085/2008, prot. UT 1797/2008, prot. SU 154/2008 del 16.06.2008 ed allegati perizia giurata, autorizzazione allo scarico n. 14 del 30.04.2008, parere ASL del 06.06.2008 prot. Gen. Comune di Solarino n. 8893 del 09.06.2008, lettera prot. Gen. 7893 del 20.05.2008 assegnazione matricola comunale ascensore n. 10/2008, dichiarazione di conformità impianti elettrico – idrico - gas metano e caldaie – climatizzazione - rilevazione incendio ed estinzione datate 10.05.2008,

7.6_ copia DIA prot. Gen. 14750 del 04.10.2010, prot. UTC 2710 del 05.10.2010, avente ad oggetto l'installazione dell'impianto fotovoltaico, sezione sul lastrico solare dell'albergo, con allegati relazione asseverata, descrizione dettagliata delle opere, tav. n. 1, tav. n. 2, relazione di progetto,

7.7_ copia CE n. 68/2013 ed allegati relazione tecnica e numero dieci tavole grafiche,

7.8_ certificato di destinazione urbanistica del 07.10.2019 ed allegati stralcio del PRG e stralcio Piano Paesaggistico,

7.9_ copia estratti relativamente al parere di conformità antincendio del Comando dei VV FF di Sr delle seguenti pratiche:

- pratica prot. 5614/15334 del 04.05.2005,
- pratica prot. 207/15334 del 08.01.2008,
- pratica prot. 1516/15334 del 23.02.2012,

All. 8) richiesta pec del 26.11.2020 presso GSE e risposta pec del 09.12.2020 con allegata documentazione, nuova richiesta pec del 11.06.2021,

All. 9) richiesta pec del 26.11.2020 presso Agenzia delle Dogane e risposta pec del 04.12.2020 con allegata documentazione,

All. 10) richiesta pec del 23.11.2020 presso Agenzia Entrate e risposta pec del 28.12.2020,

All. 11) richiesta pec del 14.10.2019 presso Genio Civile di Sr e risposta pec del 07/08.11.2019, nuova richiesta pec del 16.06.2021 e risposta pec del 07.07.2021,

All. 12) richiesta pec del 17.06.2021 presso Comando dei VV FF, verbale del 18.06.2021 e documentazione acquisita in copia digitale:

- parere di conformità prot. 2888 del 01.03.2005,
- parere di conformità prot. 5614 del 04.05.2005,
- parere di conformità prot. 207 del 08.01.2008,
- parere di conformità del 2012,
- SCIA prot. del 24.12.2015,
- dichiarazioni di conformità degli impianti anno 2015 ed anno 2008,
- asseverazione ai fini della sicurezza antincendio del 30.11.2015,
- attestazione da parte dell'ufficio di rispetto delle prescrizioni antincendio prot. 1550 del 04.03.2016,

Fax **omissis** --- cell. **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



-
- comunicazione prot. 974 del 18.10.2018 esito visita di controllo del 12.10.2018,
 - attestazione di rinnovo periodico conformità antincendio prot. 12410 del 09.12.2020,
- All. 13) richiesta e copia atto di provenienza presso Notaio **omissis** dell'area di sedime, compravendita rep. 50811 racc. 9375 del 10.11.2004 in Notaio G. **omissis** di Sr,
- All. 14) richiesta e copia atto di costituzione diritto di superficie rep. 65288 racc. 18747 del 18.04.2005 in Notaio **omissis**,
- All. 15) richiesta e copia atto di costituzione diritto di superficie rep. 14824 racc. 8460 del 30.07.2010 in Notaio **omissis**,
- All. 16) atto rep. 18997 del 27.03.1995 in Notaio **omissis**,
- All. 17) contratto d'affitto rep. 96932 racc. 18301 del 23.12.2015 in Notaio **omissis** di Sr, registrato a Siracusa il 28.12.2015 al n. 12296,
- All. 18) cessione crediti impianto fotovoltaico rep. 92652 del 14.05.2012 registrata a Siracusa al n. 2257 il 15.05.2012,
- All. 19) estensione cessione crediti impianto fotovoltaico rep. 95647 del 22.12.2014 registrata a Siracusa al n. 4178 il 21.05.2014,
- All. 20) cessione in pagamento rep. n. 95529 del 17.11.2014 in Notaio **omissis**, registrato a Siracusa il 17.11.2014 al n. 9574,
- All. 21) contratto d'affitto rep. 94750 racc. 16826 del 26.02.2014 in Notaio **omissis**, registrato a Sr il 18.03.2014 al n. 2164,
- All. 22) visure APE,
- All. 23) APE datato 21.02.2014, all. B al contratto d'affitto rep. 96932 del 23.12.2015 in Notaio **omissis** di Sr;
- All. 24) pec trasmissione alle parti della relazione di stima ed allegate ricevute.

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, una (1) pagina di indice, settantaquattro (74) pagine di relazione, e di ventiquattro (24) allegati viene trasmessa alle parti e depositata in cancelleria secondo la procedura telematica.

Solarino, lì 08.07.2021

Il CTU

