

TRIBUNALE di MESSINA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Albazzurra hotel & resorts s.r.l.  
iscritto al n°**47/2018** R.G.F:

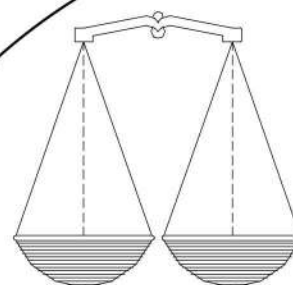
Giudice Delegato: Dott. D.C. Madia  
Curatore fallimentare: Avv. Angelo Vitarelli  
via C. Battisti n. 229 - 98123 Messina (Me)

Determinazione del piu' probabile valore di mercato dei beni aziendali  
della società fallita, costituenti il complesso turistico ricettivo  
**Capo dei Greci**, hotel & Resort s.r.l.



Luogo e data: Messina (Me), li 19/12/2020

Consulente Tecnico D'ufficio : **ing. Ezio SACCA'**  
via Dogali n°1/a – 98122 Messina (Me)  
tel. e fax 090/2922581  
iscritto al numero C.T.U.: 1546/00



TRIBUNALE di MESSINA – Sezione Fallimentare

RELAZIONE ESTIMATIVA

Fallimento Albazzurra hotel & resorts s.r.l.(acronimo Albazzurra s.r.l.), iscritto al n°  
n°47/2018 R.C.P.;

- Giudice fallimentare: Dott. Daniele Carlo Madia

- Curatore fallimentare, Avv. Angelo Vitarelli via C. Battisti n. 229 - 98123 Messina (Me);

oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni aziendali della società Albazzurra hotel & resorts s.r.l.-

1. PREMESSA INTRODUTTIVA

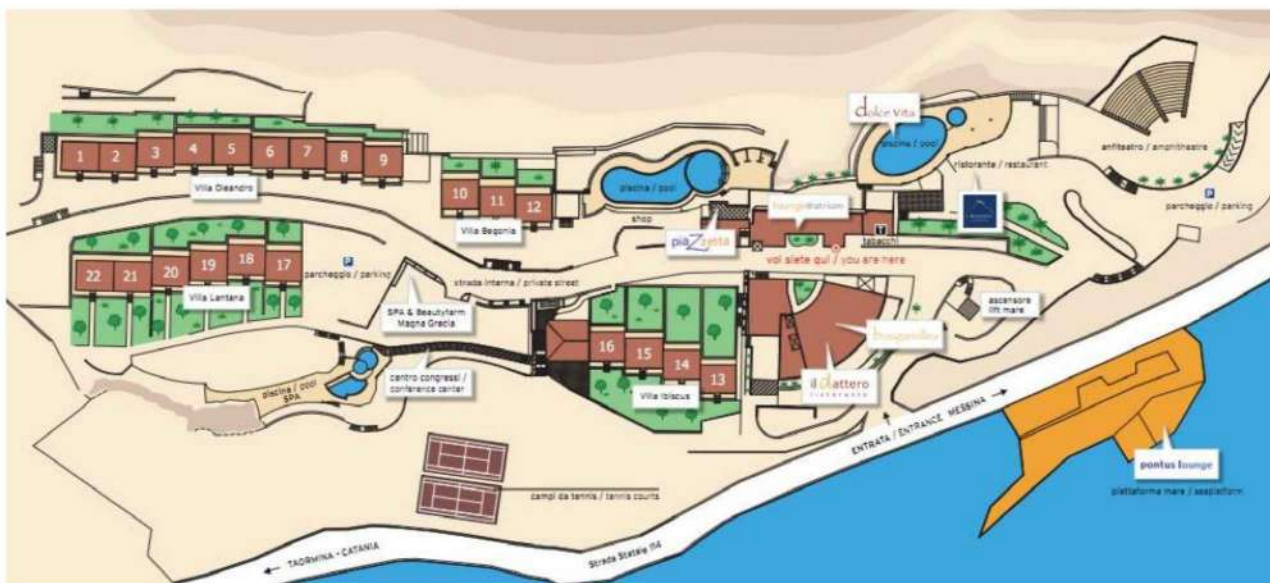
Il sottoscritto Ing. Ezio Saccà, è stato nominato consulente d'Ufficio del Tribunale di Messina nel fallimento indicato in epigrafe, in data 09/07/2020 con provvedimento del G.D. Dott. D.C. Madia, nel quale gli veniva assegnato il compito, di **valutare i beni aziendali immobili e mobili della società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.-**

Il sottoscritto, dopo aver riletto la perizia già redatta in fase di concordato preventivo ed aver aggiornato i propri studi sulle recenti evoluzioni del mercato immobiliare nel segmento di riferimento, eseguiva una nuova serie di visite sui luoghi d'interesse anche alla presenza del curatore fallimentare, avv. A. Vitarelli, nelle date 23/07 e 11/09/2020, scelte proprio per verificare le strutture nel corso di un periodo di importante attività ricettiva.-Scopo delle visite era una conoscenza dei luoghi, via via sempre più approfondita ed il riscontro degli ulteriori elaborati progettuali grafici e certificazioni forniti dall'amministrazione della società fallita con particolare attenzione alla regolarità ed allo stato di conservazione e manutenzione degli impianti. Il Consulente procedeva, pertanto, ad ispezionare i beni aziendali effettuando una minuziosa ricognizione dei cespiti e delle reti impiantistiche, prendendo appunti su separato foglio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e provvedendo pure a produrre alcuni rilievi fotografici e misurazioni.

2.0 - DESCRIZIONE degli IMMOBILI oggetto di stima.-

2.1): individuazione dei beni oggetto di valutazione (caratteristiche generali).I beni aziendali oggetto di valutazione sono i fabbricati con annessi gli arredi, gli impianti ed attrezzature, ed i terreni costituenti ne loro insieme il complesso alberghiero

“Capo dei Greci, hotel & Resort”, un insieme di strutture ricettive classificate di livello qualitativo 4 stelle. All’inizio della propria attività, la fallita società Albazzurra hotel & resorts s.r.l., aveva distinto l’intero complesso in due lotti con relative attività alberghiere distinte, denominate rispettivamente: Capo dei Greci e Magna Grecia per differenziarne il livello qualitativo e dell’offerta turistica. In dettaglio le palazzine delle camere nn. da 1 a 6, 14, da 19 a 23, il centro congressi e benessere, facevano parte del complesso “Magna Grecia”, mentre dettaglio le palazzine delle camere nn. da 07 a 12, da 15 a 18, il corpo ristoranti Dattero-Bouganvillea e le 2 piscine facevano parte del complesso “Capo dei Greci”, l’edificio Reception-hall-lounge era condiviso. Tuttavia ad oggi, tale suddivisione programmata non è in atto, pertanto lo scrivente, nella propria trattazione, si riferirà esclusivamente al complesso alberghiero **Capo dei Greci**.



allegato 01 a – planimetria generale schematica

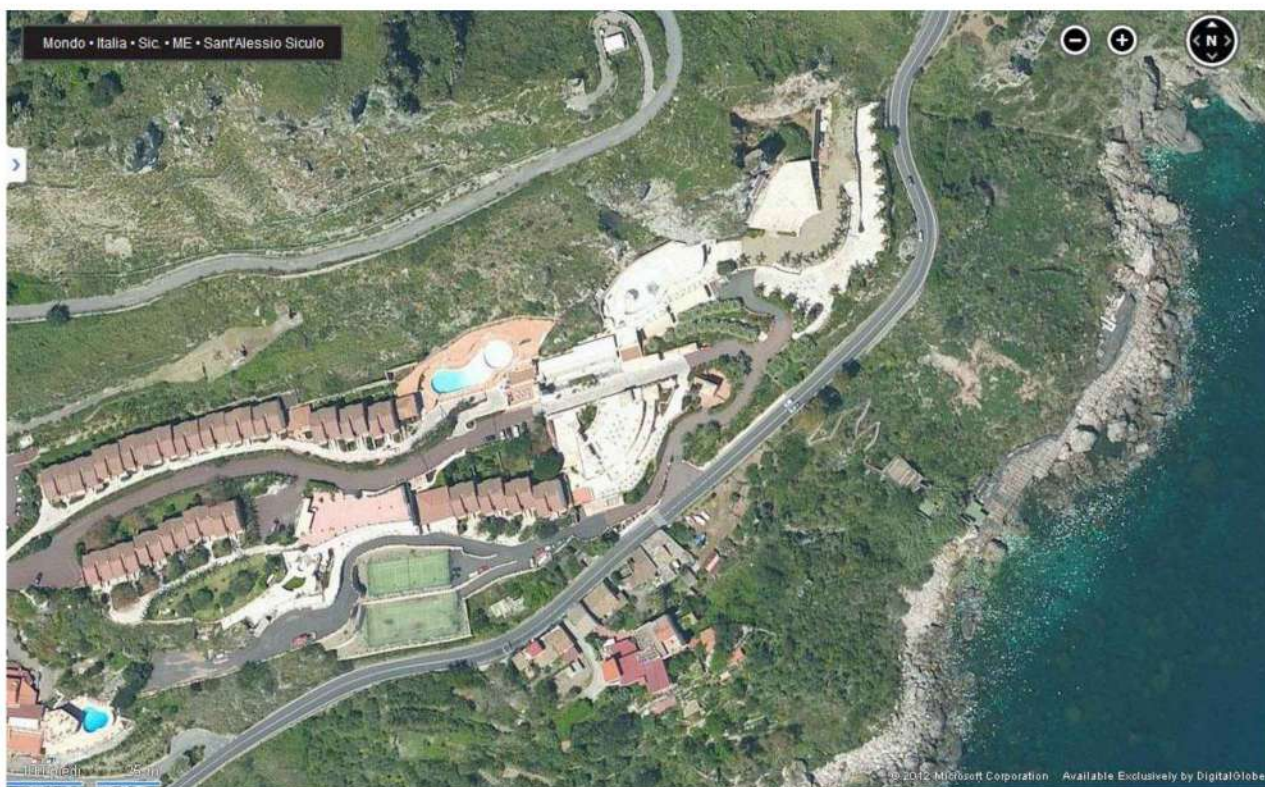
Il complesso si presenta strutturato come un piccolo villaggio turistico. Le camere per gli ospiti (residenze) sono allocate in quattro corpi di fabbrica in gran parte nella zona ovest del complesso ed in minor parte nella zona centrale, ove sono si trovano pure le attrezzature collettive del villaggio fruibili pure ad utenti esterni (centro benessere e centro congressi), hall-reception, i 3 bar (pool bar Piazzetta, coffee break nel centro congressi) ed il ristorante “il Dattero” (ripartito tra la sale al chiuso ed all’aperto in terrazza panoramica, denominata “Bouganville”) il ristorante all’aperto, il Rosmarino, le 2 piscine

scoperte (“Dolce Vita e sopra Piazzetta) oltre alla piccola (a servizio della Spa) reception hall/lounge, tre uffici amministrativi e locali per il personale dotati di servizi igienici; oltre a, cucine, magazzini, locali tecnici degli impianti, infine nella porzione est del lotto si individua l’anfiteatro, e la piattaforma a mare, amovibile ed accessibile tramite un tunnel sotterraneo o a due ascensori, oltre ad ulteriori volumi tecnici (cabina elettrica, vasche coperte per adduzione idrica piscine, pompe di calore, etc.).-

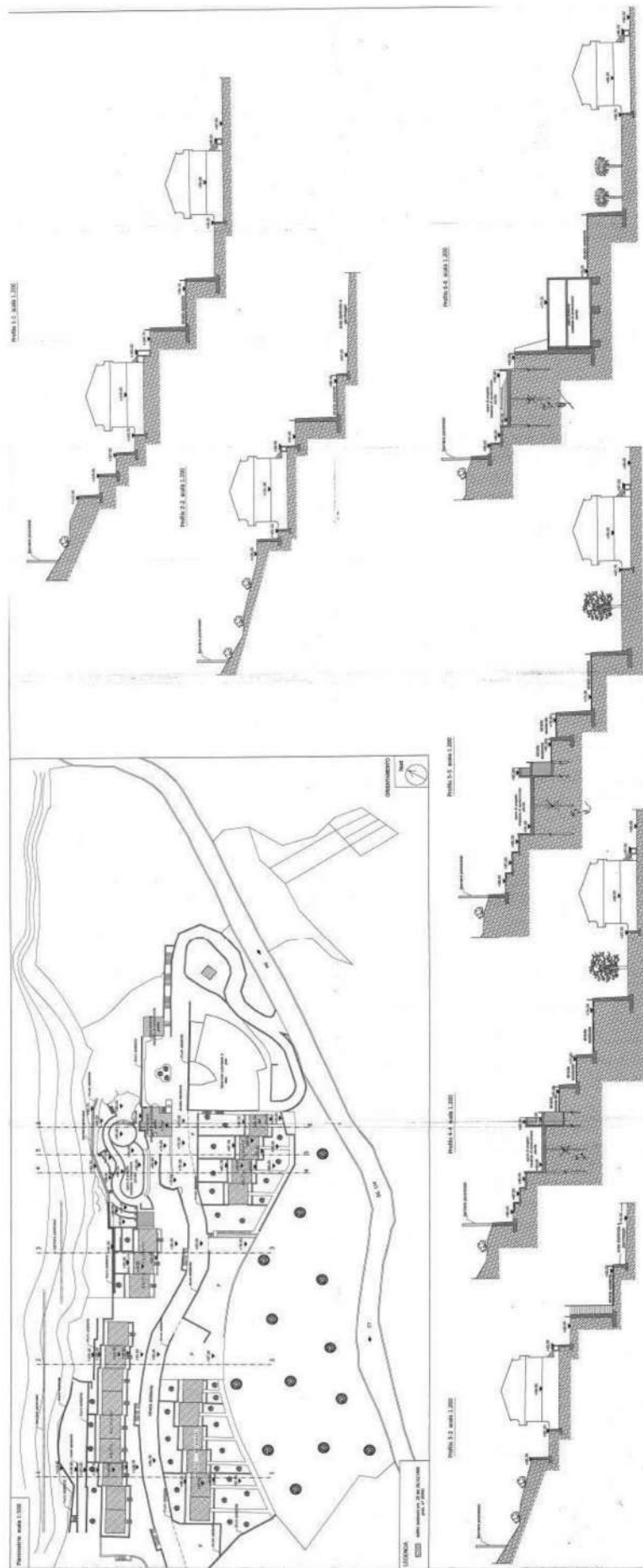
## 2.2) Ubicazione, confini ed accessibilità

- Ubicazione: il complesso alberghiero è sito in S. Alessio siculo, in provincia di Messina , c.da S.Margherita, S.S. 114 km 38 n°421.

Il complesso ricettivo è collocato su un crinale a lieve pendenza che si svolge su piu’ livelli degradanti dalla quota di 90 msl.m. sino alla sottostante scogliera, in posizione panoramica a ridosso del costone roccioso che culmina con il capo su cui sorge il castello Normanno di S. Alessio.-



Vista aerea del complesso (fonte “Bing”)



allegato 01 b – planimetria generale e sezioni del complesso

### Inquadramento territoriale.

L'area di sedime del complesso è sita nella porzione nord-orientale estrema della Sicilia, ricade nella tavoletta in scala 1:25'000 IGM n° 262 zona I sud-est denominata "Taormina", e nella Cartografia Tecnica Regionale (ctr), redatta dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente (ARTA) in scala 1:10'000 nella tavola n° 614050 "S. Teresa di Riva" (vedi allegato 02 – vista aerea complesso).-



Morfologicamente, l'area presenta un andamento topografico decisamente collinare, essendo posta su di un versante che degrada verso

il mar Ionio con orientamento in direzione sud-ovest, con altimetria compresa dalla linea della costa sino a circa 90 m s.l.m., presenta moderati dislivelli che localmente si accentuano in relazione alle condizioni litologiche e strutturali (vedi allegato grafico).

Si fa rilevare sin d'ora che per apprestare il centro congressi la società proprietaria ha dovuto effettuare delle opere di sostegno (paratie berlinesi, oggi non visibili dall'esterno) prima dello sbancamento di un volume di terreno e soprattutto è intervenuta con opere geotecniche nella parte a monte dell'area est del lotto con la realizzazione di altre paratie di micropali accostati (berlinesi) per contenere il pendio sovrastante ed impedirne lo scivolamento e ricavare lo spazio da destinarsi alle due piscine scoperte. Sempre nella predetta parte a monte dell'area est del lotto sono stati pure eseguiti interventi di messa in sicurezza del costone roccioso con la posa in opera di chiodature e reti metalliche in aderenza alla parete rocciosa, collocazione di barriere metalliche paramassi per



proteggere le attrezzature sottostanti da eventuali distacchi e crolli di elementi lapidei ed in particolare in corrispondenza dell'anfiteatro, si è realizzata una struttura di sostegno del sovrastante pendio a contrafforti in cls.a.

- Accessi: Al complesso alberghiero d'interesse, si accede tramite la S.S. 114 orientale sicula, percorrendo la breve distanza (7 km) dallo svincolo dell'autostrada A18 "Messina-Catania". Le distanze principali dai centri urbani e dalle infrastrutture di trasporto del versante litoraneo ionico sono le seguenti: Taormina centro 11,30 km, Messina centro 41 km, Catania centro 56 km, Catania aeroporto 71 km. Dunque si può valutare buona l'accessibilità al sito d'interesse, che è ben collegato con le vie di comunicazione regionale in particolare con l'aeroporto di Catania; dato molto rilevante in considerazione del settore di mercato in gran parte straniero delle presenze nella struttura.

- Identificazione dagli estremi catastali:

Dall'analisi delle perizie redatte sin'ora a vario titolo, è emerso che il complesso alberghiero de quo si compone di un insieme di cespiti, tutti catastalmente identificati al foglio di mappa n°8 del Comune di S. Alessio con i seguenti estremi:

- particelle nn. 440, 441, 494, 496, 515 e 532, insieme di edifici (4) costituenti le camere del complesso alberghiero;
- particelle nn. 535 e 536, edifici preesistenti ed ampliati sulle particelle nn. 504, 505, 506, 519, 534 e 562, sino a raggiungere l'odierna configurazione di reception-hall, bar, uffici amministrativi e depositi;
- particella n°491, anfiteatro;    - particella n°531, 2 sale ristorante, cucine e magazzini;
- particella nn. 583, 586, centro congressi e benessere con piscine esterne e particella n°441, locale tecnologico servizi elettrici;
- particelle nn. 515, 560 e 562, piscina scoperta 1 con annessi servizi igienici e docce a livello e sottostante locale tecnologico seminterrato e locale seminterrato bazar;
- particella n°510, fabbricato rustico nel fondo incolto sottostante la struttura alberghiera ed adiacente la S.S. 114;

Aggiornamenti delle risultanze catastali:

I dati catastali del compendio immobiliare sono stati aggiornati alcuni anni or sono, a seguito dell'ampliamento di corpi di fabbrica esistenti e l'inserimento di nuovi corpi all'interno della proprietà, contemplando pure l'istituzione di un nuovo punto fiduciale nei pressi della battigia, oltre all'aggiornamento del foglio di mappa catastale previo rilievo celerimetrico con procedura Pregeo ed aggiornamento degli elaborati planimetrici e delle planimetrie catastali con procedura informatizzata Docfa.-

- Confini: Le aree del complesso alberghiero confinano a nord-est con proprietà Cristal sea, a sud-ovest con proprietà Baia Taormina costruzioni ed a sud e sud-est con S.S. 114 (vedi allegato 03, planimetria catastale).-



allegato 03 – planimetria catastale

- stato di possesso dei cespiti

La fallita società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l., avente sede legale in Sant'Alessio Siculo (ME), via Nazionale 421, ed amministrata dall'avv. Giuseppe Biondi ha dichiarato lo stato fallimentare in data 12/12/2018; socio unico della Albazzurra Hotel & Resort S.r.l. è la Giusy S.r.l., avente sede a Catania, Corso Sicilia 10. Alcuni anni or sono la fallita società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l. ha affittato l'azienda all'hotel Capo dei Greci alla società a responsabilità limitata Magna Grecia s.r.l., completamente controllata dalla Albazzurra srl; tale locazione d'azienda è stata rinnovata ma è prossima alla scadenza.-



2.3) - Consistenza del complesso immobiliare (caratteristiche funzionali e distributive) Capo dei Greci Hotel & Resort

Il compendio da stimare occupa una superficie catastale di circa **42'000 mq** (4,2 ettari) e si sviluppa in una parte (piu' ampia) estesa a nord della S.s. 114 ed una parte a valle della stessa, fra loro collegate da un tunnel sotterraneo ed a due ascensori, come verrà meglio descritto appresso (vedi allegato 1 , planimetra schematica) complesso alberghiero).

La consistenza edilizia e fondiaria del complesso è pertanto la seguente nella parte (piu' estesa) a monte della S.S. 114:

- 22 moduli costruttivi, indicati nelle planimetrie di progetto con i numeri da 1 a 22, suddivisi in **quattro corpi edilizi** con tipologia a schiera a due elev.f.t oltre piano seminterrato destinati a camere d'albergo, per complessivi tre piani (seminterrato, terra e primo), denominati villa Oleandro (corpo 1'000), villa Lantana (corpo 2'000), villa Begonia (corpo 3'000) e villa Ibiscus (corpo 4'000), per un totale di n°**196** camere (singole e doppie) corrispondenti ad oggi ad un numero di posti letto pari a 373;

in dettaglio ogni corpo comprende i seguenti edifici:

- corpo "1000", comprendente gli edifici: numeri da 1 a 9;
  - corpo "2000", comprendente gli edifici: numeri da 17 a 12 ;
  - corpo "3000", comprendente gli edifici numeri da 10 a 12;
  - "corpo "4000", comprendenti gli edifici con numeri da 13 a 16.
- corpo di fabbrica adibito a ristorante con due sale ed annesse terrazze panoramiche antistanti:
    - il "Dattero", della superficie intema netta di 600 mq, con con antistante terrazzo e relative cucine, magazzini generi alimentari, servizi igienici e locali spogliatoio per il personale nel piano interrato, della superficie di circa 388 mq;
    - al livello immediatamente superiore terrazza panoramica (in copertura), la sala banchetti open (all'aperto), "Bouganvillea" della superficie intema di 442 mq circa per i

- ricevimenti, con antistante ballatoio, terrazzo ed annessi locale preparazione vivande e servizi igienici, (vedi documentazione fotografica allegata))
- ristorante denominato "**Rosmarino**" a la carte, con vista (per mezzo di oblò) nell'adiacente piscina 2, denominata "Dolce vita" della superficie interne netta di mq 337,65 compreso cucine, servizi e depositi, con terrazza panoramica antistante e soprastante.
  - n°2 **piscine** all'aperto:
    - piscina 1 (adiacente al bar "Piazzetta, vedi prf.succ.) con annessi solarium, servizi igienici e docce a livello e sottostante locale tecnologico seminterrato
    - piscina 2 (chiamata pure "*Dolce Vita*") con annessi solarium, servizi igienici e docce a livello (vedi allegata planimetria del complesso) soprastante il ristorante *Rosmarino* (vedi prf. prec.);
  - **due pool bar**, denominati rispettivamente "Dolce Vita", accanto l'omonima piscina e la "Piazzetta" grill bar (adiacente alla piscina 2 ed all'edificio reception), ques'ultimo con annesse due terrazze all'aperto, di cui una panoramica con vista mare, coperta da tettoia lignea (vedi prf succ.) ed attrezzata appunto con cucina grill;
  - **due ampie tettoie lignee**, di cui una accanto bar "Piazzetta" (terrazza attrezzata, vedi prf. prec.) e l'altra (corpo E), accanto l'edificio camere "3000";
  - un **anfiteatro** con con oltre 600 posti a sedere su gradonate con antistante ampia terrazza panoramica per eventi all'aperto;
  - un edificio, interrato su tre lati, denominato "*Magna Grecia*", destinato a:
    - al livello inferiore, **centro congressi** modulabile in tre sale sino ad una capienza di 500 persone, completa di hall e con in adiacenza il **bar coffee break**,
    - al livello superiore, **centro benessere Spa, con n°2 ampie vasche esterne** per ta-lassoterapia suddiviso in vari ambienti per i trattamenti, locali spogliatoi, servizi igienici, docce e palestra;
  - due corpi di fabbrica adiacenti, a 2 elev. f.t., comprendenti al piano terra: **hall-reception** (a doppia altezza), **bar**, sala **lounge** multiuso al piano terra, ed al piano pri

mo, altra sala multisuso, **tre uffici** amministrativi oltre a pertinenze coperte con strettature precarie (tettoie), di collegamento tra la reception e gli uffici stessi;

- **2 ascensori** (v. prf. succ.) per l'accesso alla piattaforma a mare amovibile;
- **3 esercizi commerciali** di bazar e rivendita tabacchi;
- aree esterne scoperte:
  - *aree a verde di giardino* piantumate con essenze arboree ed arbustive di pregio ambientale;
  - **due campi** da giuoco, rispettivamente per tennis e calcetto;
  - **viabilità** interna, aree di **parcheggio a raso** scoperti (a servizio degli ospiti della struttura) ed ampi spazi comuni;
- edificio incompleto, allo stato di rustico;

Nella parte (piu' ridotta) a valle della S.S. 114, raggiungibile dalla parte est della zona di proprietà a monte, tramite i predetti due ascensori ed un tunnel dell'estensione lineare di circa 100 mt, scavati nella roccia, vi è una piattaforma amovibile a mare in concessione demaniale per l'uso estivo di solarium, della superficie di 1700 mq circa, pavimentata con doghe di legno su impalcato in tubi a sezione circolare (tipo "Innocenti") e giunti dotata di lounge bar (vedi allegato grafico n°04, planimetra complesso alberghiero).-

Si riporta nell'allegato estrapolato dalla precedente perizia, la tabella riassuntiva delle superfici delle camere, con l'indicazione dei numeri dei moduli costruttivi e dei numeri di posti letto definiti con riferimento al R.D. n. 1102 del 24/05/1925 (regolamento per le migliorie igieniche negli alberghi.) e s.m.i. (vedi allegato 04 – camere).

modulo	piano	Sup. int. Letto (mq)	n° posti letto	
MODULO 1 - CAMERE 1100	piano sem.	15,38	2	
	piano sem.	15,38	2	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	12,17	1	
	piano 1°	12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>123,00</b>	<b>14</b>		
MODULO 6 - CAMERE 1000	piano sem.	37,76	4	
	piano sem.	37,76	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	12,17	1	
	piano 1°	12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>153,06</b>	<b>18</b>		
MODULO 11 - (3208)	piano sem.	36,80	4	
	piano sem.	36,80	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	14,70	2	
	<b>TOTALE</b>	<b>132,55</b>	<b>17</b>	
	MODULO 16 - CAMERE 4100	piano sem.	36,71	4
piano sem.		36,71	4	
piano terra		9,85	1	
piano terra		9,85	1	
piano terra		14,70	2	
piano terra		14,70	2	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		12,17	1	
piano 1°		12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>151,86</b>	<b>18</b>		
MODULO 21 - CAMERE 2200	piano sem.	36,93	4	
	piano sem.	36,93	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	<b>TOTALE</b>	<b>108,26</b>	<b>14</b>	
	MODULO 2 - CAMERE 1200	piano sem.	15,38	2
		piano sem.	15,38	2
		piano terra	9,85	1
piano terra		9,85	1	
piano terra		14,70	2	
piano terra		14,70	2	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		12,17	1	
piano 1°		12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>109,20</b>	<b>14</b>		
MODULO 7 - CAMERE 1700	piano sem.	37,76	4	
	piano sem.	37,76	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	<b>TOTALE</b>	<b>109,92</b>	<b>14</b>	
	MODULO 12 - CAMERE 3300	piano sem.	36,80	4
		piano sem.	36,80	4
		piano terra	9,85	1
piano terra		9,85	1	
piano terra		14,70	2	
piano terra		14,70	2	
<b>TOTALE</b>		<b>108,00</b>	<b>14</b>	
MODULO 17 - CAMERE 2600		piano sem.	36,93	4
		piano sem.	36,93	4
		piano terra	9,85	1
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	14,70	2	
	piano 1°	14,70	2	
<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>		
MODULO 22 - CAMERE 2100	piano sem.	36,93	4	
	piano sem.	36,93	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	14,70	2	
	<b>TOTALE</b>	<b>122,96</b>	<b>14</b>	
	MODULO 3 - CAMERE 1300	piano sem.	37,36	4
piano sem.		37,36	4	
piano terra		9,85	1	
piano terra		9,85	1	
piano terra		14,70	2	
piano terra		14,70	2	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		12,17	1	
piano 1°		12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>153,16</b>	<b>18</b>		
MODULO 8 - CAMERE 1800	piano sem.	37,76	4	
	piano sem.	37,76	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	12,17	1	
	piano 1°	12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>153,96</b>	<b>18</b>		
MODULO 13 - CAMERE 4400	piano sem.	36,71	4	
	piano sem.	36,71	4	
	<b>TOTALE</b>	<b>73,42</b>	<b>8</b>	
	MODULO 18 - CAMERE 3500	piano sem.	36,93	4
		piano sem.	36,93	4
		piano terra	9,85	1
		piano terra	9,85	1
		piano terra	14,70	2
		piano terra	14,70	2
		piano 1°	9,85	1
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		14,70	2	
piano 1°		14,70	2	
<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>		
MODULO 1 - CAMERE 1100 di servizio	piano sem.	9,94	1	
	piano sem.	9,94	1	
	<b>TOTALE</b>	<b>19,88</b>	<b>2</b>	
	MODULO 4 - CAMERE 1400	piano sem.	36,93	4
		piano sem.	36,93	4
		piano terra	9,85	1
		piano terra	9,85	1
		piano terra	14,70	2
		piano terra	14,70	2
		piano 1°	9,85	1
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		12,17	1	
piano 1°		12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>152,36</b>	<b>18</b>		
MODULO 9 - (1900)	piano sem.	36,93	4	
	piano sem.	36,93	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	12,17	1	
	<b>TOTALE</b>	<b>130,34</b>	<b>16</b>	
	MODULO 14 - CAMERE 4200	piano sem.	36,71	4
piano sem.		36,71	4	
piano terra		9,85	1	
piano terra		9,85	1	
piano terra		14,70	2	
piano terra		14,70	2	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		12,17	1	
piano 1°		12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>151,86</b>	<b>18</b>		
MODULO 19 - CAMERE 2400	piano sem.	36,93	4	
	piano sem.	36,93	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	14,70	2	
	piano 1°	14,70	2	
<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>		
MODULO 1 - CAMERE 1200 di servizio	piano sem.	9,94	1	
	piano sem.	9,94	1	
	<b>TOTALE</b>	<b>19,88</b>	<b>2</b>	
	MODULO 5 - CAMERE 1500	piano sem.	36,93	4
		piano sem.	36,93	4
		piano terra	9,85	1
		piano terra	9,85	1
		piano terra	14,70	2
		piano terra	14,70	2
		piano 1°	9,85	1
piano 1°		9,85	1	
piano 1°		12,17	1	
piano 1°		12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>152,36</b>	<b>18</b>		
MODULO 10 - CAMERE 3100	piano sem.	36,80	4	
	piano sem.	36,80	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	14,70	2	
	piano 1°	14,70	2	
<b>TOTALE</b>	<b>142,40</b>	<b>20</b>		
MODULO 15 - CAMERE 4200	piano sem.	36,71	4	
	piano sem.	36,71	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	12,17	1	
	piano 1°	12,17	1	
<b>TOTALE</b>	<b>151,86</b>	<b>18</b>		
MODULO 20 - CAMERE 2300	piano sem.	36,93	4	
	piano sem.	36,93	4	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	9,85	1	
	piano terra	14,70	2	
	piano terra	14,70	2	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	14,70	2	
	piano 1°	14,70	2	
<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>		
<b>TOTALE</b>		<b>2002,73</b>	<b>373</b>	
<b>CAMERE</b>		<b>196</b>		

REZZATE PER DIVERSAMENTE A  
DOPPIO W.C.

allegato 04 – prospetto camere e posti letto

Occorre specificare che all'interno del perimetro della proprietà Albazzurra S.R.L., ed in dettaglio tra i moduli costruttivi destinati a camere per gli ospiti, sono presenti alcune unità immobiliari di proprietà di terzi, così identificate nel Catasto fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, tutte comprese nel foglio di mappa n°8:

- part. 532 sub. 3 e sub. 4;
- part. 515 sub. 17 e 18;
- part. 440, sub. 15, sub. 16 e sub. 20;
- part. 496, sub. 3, sub. 5, sub. 11 e sub. 12.

le quali corrispondono alle unità immobiliari di seguito identificate catastalmente e distinte per corpo edilizio di appartenenza:

corpo 4000: - modulo n. 13, le due unità immobiliari ubicate al piano terra;

corpo 3000: - modulo n. 12, le due unità immobiliari ubicate al 1° piano;

corpo 1000: - modulo n. 7: le due unità immobiliari ubicate al 1° piano (sub. 15 e sub. 16); - modulo n. 9: l'unità immobiliare ubicata al 1° piano lato est (sub. 20);

corpo 2000: - modulo n. 22: l'unità immobiliare ubicata al piano terra lato ovest (sub. 3) e l'unità immobiliare ubicata ai 1° piano lato ovest (sub. 5); - modulo n. 21: le due unità immobiliari ubicate al 1° piano (sub. 11 e sub. 12)

Età del complesso (epoca di costruzione).

Per quanto concerne la vetustà degli immobili, la società Giusy s.r.l. ha acquistato, nell'ambito del Fallimento IM.CO. S.p.A presso il del Tribunale Fallimentare di Catania il terreno ed i fabbricati originali (destinaria residenze, allo stato di rustico) negli anni che vanno dal 2001 al 2003.-

Si tratta di strutture completate o realizzate in un arco temporale di circa 4 anni: le membrature portanti degli stabili destinate a camere per gli ospiti (corpi 1000, 2000, 3000 e 4000) sono stati costruite verso ia fine degli anni '80 ma totalmente riconvertiti con lavori negli anni 2004, 2005 e 2006. L'originaria struttura era infatti costituita da uninsieme di corpi di fabbrica che avevano destinazione residenza, le cui strutture al rustico erano state realizzate appunto nella seconda metà degli anni 80, ed a distanza

di molti anni, a seguito dell'acquisto dal parte della società prima Giusy immobiliare ed ALBAZZURRA s.r.l. dopo, previa autorizzazione edilizia ha avuto al destinazione d'uso cambiata da residenziale all'attuale turistico-alberghiera. , le nuove opere (centro congressi e centro benessere, coffee break, piscine, anfiteatro, ristoranti, campi da gioco) sono stati costruiti ex novo tra gli anni 2005 e 2007.-

#### 2.5) – Stato di conservazione generale

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il complesso immobiliare mostra un buono stato di conservazione e di manutenzione generale in relazione alle rilevanti dimensioni edilizie, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria in taluni fabbricati, in particolare, le camere per gli ospiti site ai piani seminterrati, i ristoranti (Dattero, Buganvillea e Dolce Vita) e nella hall-reception, come verrà meglio espresso di seguito.

#### 2.6) – Caratteristiche Estrinseche fabbricati

Il complesso alberghiero in esame fa parte dell'ampio contesto turistico formato dall'insieme dei territori comunali delle municipalità di Taormina-Castelmola, Giardini Naxos, Letojanni e S. Alessio che, con la sua capacità ricettiva complessiva di circa 8'000 posti letto, costituisce uno dei principali poli attrattivi dell'Italia meridionale, pur in un contesto ovviamente in gran parte stagionale (primavera-estate, aprile-ottobre).

#### 2.7) – Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare (strutture, impianti e finiture edili

##### Camere per gli ospiti

Il complesso turistico-ricettivo ha la caratteristica di avere le camere distribuite in diversi edifici modulari (tipologia preesistente a schiera) in ambiti distinti dai corpi di fabbrica ospitanti le strutture di servizio e intrattenimento destinate agli ospiti , in una configurazione ed. a "villaggio", avente una ricettività pari a circa **373 posti letto** con **196 camere**, ripartite nelle seguenti tipologie:

Junior Suites (piu' ampie, site al piano seminterrato);

Duplex; (con soppalco, site al piano primo)

Standard (vista giardino); Superior (vista mare) entrambe site ai piani terra o primo

Le camere sono distribuite, appunto in 22 in moduli (trattandosi di edilizia un tempo residenziale, poi riconvertita) serviti a coppie da scale costituenti parti comuni assieme ai disimpegni, con un tipologie del tipo apart-hotel (adattabili con pochi interventi anche verso soluzioni d'uso alternative come multiproprietà, condo hotel, etc.).

Nella configurazione attuale, tutti gli ambienti destinati agli ospiti sono caratterizzate da finiture edili di livello adeguato che appare adeguato alla classificazione a 4 stelle della struttura ricettiva, come di seguito specificato.

Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore apparente di circa cm.30, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina. Le tramezzature degli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8. I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e successivamente tinteggiati.-

I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di cotto di buona scelta in tutte le stanze (con esclusione del bagno), di forma con zocchetto in legno.

I servizi igienici, non tutti areati direttamente tramite finestre, sono dotati di apparecchiature sanitarie in porcellana, cabina doccia in plastica, e di rubinetterie in ottone di ottima qualità, hanno i pavimenti e le pareti rivestite con tessere di tipo mosaico di ceramica maiolicata.

I serramenti esterni sono del tipo doppio, costituiti da persiane in legno ed infisso scorrevole in alluminio elettroverniciato e vetro scorrevole, ed attrezzate all'interno con tende in tessuto.

L'impianto idrico, posto in opera presumibilmente con tubi in polipropilene incassati nelle murature (sotto traccia), è in ottimo stato ed è a doppio circuito servito rispettivamente per acqua fredda (potabile) dai serbatoi dell'albergo (a loro volta riforniti sia dall'acquedotto comunale che dalla sorgente che trovasi nella parte inferiore del lotto, nei pressi del tunnel) e calda dall'impianto per la produzione di acqua calda centralizzato; pure in ottimo stato è l'impianto di fognatura posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavi-

mento e collegati prima in una copia di vasche di accumulo e decantazione, e successivamente alla alla rete pubblica.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, completo dell'interruttore magnetotermico differenziale "salvavita" e del conduttore di protezione, dunque appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90).

Ogni ambiente è dotato di climatizzatore autonomo (split).-

Le camere di tipo Junior Suites, site al piano terra, con vista mare (veri e propri appartamenti), sono dotate di veranda di pertinenza con coperture in tettoia in legno e teli ombreggiami, mentre residue sono attrezzate con balconi pavimentati con mattonelle di gres porcellanato e dotati di parapetto in ferro battuto.

Nelle camere lato monte, site al piano seminterrato del corpo di fabbrica 1000, ed oggetto di recente ampliamento, ed in dettaglio nelle pavimentazioni a mosaico dei bagni, sono state riscontrate tracce di umidità per infiltrazioni d'acqua proveniente dal terrapieno retrostante (infiltrazione di acqua di falda, opportunità di eseguire lavori di impermeabilizzazione).

#### Aree esterne a servizio delle camere

I viali di distribuzione interna carrabile sono, nella porzione carrabile, in gran parte asfaltati (con bitume di colore rosso, ai fini di limitarne l'impatto visivo) e per il resto quelli pedonali sono pavimentati con pietra tipo Taormina così come gran parte degli spazi esterni e delle terrazze panoramiche (vedi allegato 09- documentazione fotografica).-

I corpi di fabbrica contenenti le camere sono immersi in rigogliosi giardini ricchi di alberi ed essenze curate ed irrigate con cura (fatto rilevante e non comune nelle attività turistiche dell'isola) regolarmente, tale da rendere la visione d'insieme del complesso estremamente gradevole e ben inserita nel contesto del paesaggio circostante, dato che la l'insieme dei corpi della struttura, seguendo l'orografia del versante collinare, degradano verso il mare ed il vicino castello di S. Alessio .



### Ristoranti - Ristorante Il Dattero-Bouganvillea

Il ristorante principale, denominato “il **Dattero**” è ripartito in due sale. La sala principale (part. 531, al piano terra) del complesso alberghiero, della superficie interna netta di **600 mq**) presenta una terrazza vista mare, cucina attrezzata annessa oltre ad una saletta per preparazione vivande di mq 40,4 circa e relativa terrazza di mq 84 e servizi igienici per gli avventori. L'altra sala ristorante, al piano soprastante, primo, è denominato “la Bouganvillea”, ed è destinato a sala banchetti, principalmente per i matrimoni, (part. 531), della superficie netta di **mq 441,7**, dispone anch'esso di una ampia terrazza a livello di mq 163,0 da cui si gode una suggestiva vista sulla baia di Spisone, ed è attrezzato di saletta grill attigua di mq 40,8, ufficio, terrazza laterale a livello di mq 170,9 e servizi igienici. La terrazza di copertura del corpo ristorante di mq 609,2 è anch'essa adibita a ristorante per eventi serali estivi all'aperto (part. 531, piano secondo). Al piano interrato sono collocati i magazzini, gli spogliatoi ed i servizi igienici per il personale, per una superficie complessiva esterna lorda di **mq 388,60**.

Gli ambienti tuttavia hanno bisogno di alcuni interventi di manutenzioni ordinarie (rasature degli intonaci scrostati in taluni punti delle sale ristorante e di una generale tinteggiatura interna); il costo di tali interventi sarà successivamente valutato a forfait (vedi fascicolo analisi estimative).

I ristorante è stato realizzato in un edificio in c.a. isolato lungo tutto il perimetro, comprendente due elevazioni f.t. e piano seminterrato, la copertura è a terrazzo praticabile. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da travi e pilastri in c.a. formati telai a maglie chiusi in senso orizzontale e verticale; i solai sono in latero cemento spessi cm 30. Le pareti perimetrali sono in muratura di mattoni forata spessa cm 30. I piani sono collegati da un scala di tipo protetto ed un montacarichi.

Il piano seminterrato è destinato a deposito scorte alimentari, di complessiva superficie in pianta pari a mq 429.

Il piano terra comprende la sala ristorante ed il locale cucina, con annessi

locali di pertinenza. Alla sala si accede direttamente dall'esterno ed è dotata di n° 6 uscite munite di maniglioni antipánico. All'interno della sala sono stati installati i rilevatori di fumo, collegati all'impianto generale e n° 2 idranti uni 45 mm. Il locale cucina al piano terra, è separato orizzontalmente (compartimentazione) dal resto del fabbricato con solai in latero cemento spessi cm 25, intonacato con intonaco protettivo antincendio spesso cm 2,5. E verticalmente è separato dalle sale ristorate da pareti in muratura spessa cm 20 e porte di tipo EI 120. Le porte di accesso sono del tipo resistente al fuoco REI 120. Al locale cucina si accede direttamente dall'esterno. I bruciatori della cucina, alimentati dal serbatoio di g.p.l collocato all' esterno, presenta potenzialità complessiva dei bruciatori pari a 140 KW; L'impianto interno di adduzione del gas è costituito da tubazioni di rame interrata della VII specie, con pressione di esercizio non superiore a 0.04 bar.

Il piano primo comprende la sala ristorante ed servizi igienici. Alla sala si accede direttamente dall'esterno e si può defluire anche attraverso l'uscita in terrazza e la scala protetta. All'interno della sala sono installati i rilevatori di fumo, collegati all'impianto generale, e n° 2 idranti UNI 45 mm.

In entrambi i piani in elevazione sono collocati complessivamente n° 7 estintori a polvere da Kg 6 ciascuno del tipo approvato da ministero dell'interno.

#### Ristoranti – il Rosmarino (all'aperto)

Il ristorante denominato "**Rosmarino**" a la carte, si volge all'aperto su una terrazza panoramica, della superficie complessiva netta di mq **337,65** compreso cucine, servizi e depositi, con vista (per mezzo di oblò) nella soprastante ed adiacente piscina 2, (denominata "Dolce vita") ed antistante terrazzino.

#### Altri ambienti di ristorazione (3 bar)

Il complesso è dotato inoltre di un bar denominato "piazzetta", con annessa ampia terrazza panoramica coperta da tettoia lignea, attrezzata con grill, oltre al bar "caffè-break" in adiacenza al centro congressi e del bar sito nel corpo reception, oltre ad ulteriori spazi attrezzabili a ristorante per serate estive, nell'area anti

stante l'anfiteatro e sulla piattaforma a mare .

Edificio MagnaGrecia. centro congressi e benessere (interrato su tre lati)

Il Centro Congressi ha una superficie estema lorda di mq 836,4 ed in base alle necessità è possibile utilizzare gli spazi separandoli in tre sale distinte, con capienza fino a 200 posti circa ciascuna, per una capienza massima complessiva di circa 550 posti. Il Centro Congressi è provvisto di una moderna hall reception, 3 uffici, un bar con cucina e una piccola terrazza con vista sul mare.

Il complesso alberghiero è anche dotato di un moderno Centro Wellness della superficie esterna lorda di mq 836,4 che comprende: un'ampia zona termale con vasche e piscine per idromassaggio, la sauna- bagno turco, zona fitness salette per massaggi, e un'area trattamenti per il viso e il corpo, con couffeur, sale relax e bar. Gli ambienti sono rifiniti con marni e pietra tipo Taormina per le pavimentazioni ed i rivestimenti parietali, finemente arredati e dotati di moderne apparecchiature nel campo del benessere,

Anfiteatro

Nella parte superiore, ad est, del complesso, è presente un ampio anfiteatro con diverse centinaia di posti a sedere con antistante spazio all'aperto ed adiacente terrazzo panoramico che viene utilizzato per spettacoli e discoteca (come già detto in precedenza).

I posti a sedere sono ricavati nei gradoni in c.a. che sono stati realizzati in conformita al titolo IX del D.M. 19/08/1996, e pertanto rispondenti alle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio sugli impianti sportivi, di cui al D.M. 18/03/1996. gradoni complessivamente sono 15, la pedata di ogni singolo gradone elarga m 1,00 e l'alzata mt 0,48. All'inizio ed alla fine dei gradoni sono realizzati dei passaggi paralleli ai gradoni di larghezza pari a mt 1,20 circa. Lo sviluppo dei gradoni consente complessivamente na **612** posti a sedere. Le tre scale di smistamento sono larghe m 1.20, i gradini sono a sezione retta, con alzata non superiore a 25 cm e pedata non inferiore a 23 cm; ogni singola scala serve un numero di posti non superiore a 20 per fila. Gli spettacoli di intrattenimento si

svolgeranno nell'area scoperta adiacente ai gradoni.

#### Edificio Reception-hall ed amministrazione

Si tratta di due corpi di fabbrica adiacenti entrambi a 2 elev. f.t. realizzati con tecnologia costruttiva differente (vedi prf.succ.), comunicanti e comprendenti al piano terra: hall-reception (a doppia altezza), bar, sala multiuso, ed al piano primo, altra sala multiuso, tre uffici amministrativi oltre a pertinenze coperte con strette precarie (tettoie), di collegamento tra la reception e gli uffici stessi.-

Alla reception si accederà al piano terra direttamente dall'esterno mediante due ampi ingressi, al piano soppalco si potrà accedere attraverso la scala aperta indicata nella planimetria ed attraverso la scala in c.a. del fabbricato adiacente. In adiacenza alla reception è stato realizzato un fabbricato a due elevazioni f.t. in c.a. direttamente collegato alla reception stessa mediante le porte di comunicazioni poste nei due piani. La zona del piano terra è destinata a saletta riunioni con capienza inferiore a 50 persone, l'area a quota soppalco è destinata ad area di relax arredata con sedie e salotti. Il piano posto a quota soppalco si potrà raggiungere con la scala interna in c.a., che conduce alla terrazza scoperta, con l'ascensore ed attraverso la scala della reception.

#### Negozi:

In prossimità dell'edificio della hall saranno realizzati tre piccoli negozi per la vendita di oggettistica, giornali e tabacchi. La superficie in pianta di ognuno di essi misura rispettivamente mq 6.75, mq 11,76 e mq 12. I negozi sono posti ad un solo piano con ingresso dall'esterno.

Vi è inoltre un fabbricato ad una elevazione f.t., abitazione privata dell'amministratore della società che gestisce il complesso alberghiero (vedi fabbricato "D", nella planimetria generale) nei pressi del corpo camere "1000".-

#### Piattaforma stagionale (parzialmente amovibile)

Costituisce attrezzatura stagionale, essendo in parte (l'impalcato) smontabile, la piattaforma sul mare alla quale si accede tramite due ascensori realizzati con scavo nella

roccia per un profondità di circa 40 metri e direttamente connessi ad un tunnel orizzontale. La piattaforma, realizzata con tubi in acciaio tipo innocenti imbullonati e calpestio in legno, ha un'estensione di circa 1700 mq ed è montata sulla nella scogliera sottostante il complesso alberghiero (porzione di demanio marittimo soggetto a concessione). Nel periodo estivo la piattaforma viene allestita a solarium con sdraio, lettini, ombrelloni ed un bar con una cucina autonoma in grado di somministrare pasti completi sul posto.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di progetto, alla planimetria generale d'insieme.

#### 2.7) – Caratteristiche **strutturali** del complesso immobiliare

Corpi di fabbrica adibiti a camere

Strutturalmente, i corpi di fabbrica risultano essere stati realizzati mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di nervature parallele (travetti prefabbricati) in c.a. ed interposte pignatte in laterizio completati in opera con sovrastante caldana in cls armato, la scala interna di servizio ai vari piani è stata realizzata con trave a ginocchio in c.a.-

Corpo di fabbrica adibito a ristorante “il Dattero”

La struttura portante in c.a. è costituita da montanti e traversi disposti a maglie chiuse sia nei piani verticali che in quelli orizzontali. I muri di tamponamento sono realizzati in mattoni forati per un complessivo spessore (muri perimetrali) di 30 cm e tramezzi interni dello spessore di 10 cm circa. I solai ai vari impalcati realizzati con struttura composta da nervature parallele in c.a. in travetti prefabbricati ed interposte caldane di laterizi con sovrastante caldana in cls.a. La scala interna è in c.a. con struttura a trave a ginocchio e gradini a sbalzo.

Piscine 1 e 2 (e ristorante “Rosmarino”)

Per l'esecuzione delgi sbancamenti utili a definire il volume necessario alla collocazione delle piscine, si sono preventivamente eseguite reti e barriere paramassi

poste a monte a difesa degli edifici esistenti, realizzazione di paratie tipo Berlinesi, muri di contenimento del pendio in c.a. per la stabilità dello stesso. Si è poi proceduto alla messa in sicurezza del pendio sovrastante mediante l'esecuzione in parete di interventi di difesa di tipo passivo, consistenti nella posa in opera di reti in aderenza rinforzate con funi metalliche e/o pannelli di rete ad alta resistenza per l'ancoraggio di blocchi di maggiori dimensioni e bBarriere paramassi in grado di arrestare eventuali blocchi che potrebbero distaccarsi dal costone.

#### Bar "Piazzetta"

La piccola struttura, ad una sola elevazione fuori terra, è stata apprestata su esistenti fabbricati in muratura portante e cordolatura in testa, è dotata di annessa tettoia lignea su terrazzo costituito da un orizzontamento consolidato con paratia di pali trivellati in c.a.

#### Centro Congressi e Benessere (Spa)

La struttura interrata da tre lati è a due elevazioni f.t. e destinata a Centro Congressi (primo piano interrato) e Centro Benessere (secondo piano interrato), La struttura struttura è mista (cemento armato e acciaio) e nella zona interrata risulta realizzata lungo il perimetro di interramento una paratia di pali, oltre all'ampia sala bar apprestata con struttura in legno lamellare (vedi documentazione fotografica allegeta).

Lo stabile è posto in adiacenza ad uno spazio per parcheggi a raso, appresatti mediante la collocazione nelle zone in prossimità di muri di contenimento in c.a., di altezza max (in elevazione) pari a 5 m.

#### Reception-hall and lounge

La struttura è in cls.a. ed acciaio intelaiata costituita da montanti e traversi disposti a maglie chiuse sia sul piano orizzontale che verticale con fondazioni in c.a..

Sarebbe assolutamente opportuno migliorare il comfort termico degli ambienti attualmente inadeguato tal che nei mesi primaverili-estivi si raggiungono delle temperature interne assolutamente non confortevoli, malgrado la presenza di un impianto di refrigerazione. Si valuta dunque, come necessario l'apprestamento di un isolamento termi-

co da realizzarsi attraverso la schermatura solare reception-hall completando la facciata in alluminio, ferro e vetro con elementi in curtain wall in maniera tale da apprestare una facciata ventilata o in alternativa collocare elementi di frangivento. Il miglioramento del confort ambientale ed il risparmio energetico per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione, renderà positivo l'impegno economico di un tale apprestamento, successivamente valutato a forfait.

#### Uffici amministrativi

La struttura portante in c.a. è costituita da montanti e traversi disposti a maglie chiuse sia nei piani verticali che in quelli orizzontali. I muri di tamponamento sono realizzati in mattoni forati per un complessivo spessore (muri perimetrali) di 30 cm e tramezzi interni dello spessore di 10 cm circa. I solai ai vari impalcati realizzati con struttura composta da nervature parallele in c.a. in travetti prefabbricati ed interposte caldane di laterizi con sovrastante caldana in cls.a.

La nuova reception (e comune ai due complessi alberghieri originari), è realizzata all'interno di un nuovo edificio a due piani f.t. in corso di completamento, nel quale saranno realizzati, al piano terra la Reception, il bar e gli uffici; a quota soppalco insisterà la zona salotto.

La struttura portante e in acciaio, i montanti e le travi in acciaio, sono state trattate con vernici protettive che conferiscono la resistenza al fuoco REI 60. Il solaio del soppalco sono realizzati in lamiera grecata poggiante sulle suddette travi. L'altezza della sezione della lamiera è pari a cm 7,5 ed è stata ricoperta con calcestruzzo spesso cm 3,5. Lo spessore complessivo è di cm 12. La distanza delle armature dalla superficie esposta è pari a cm 2.

#### Anfiteatro

A tergo delle gradinate è stata apprestata una struttura scatolare in c.a. per il contenimento del costone roccioso con la realizzazione di contrafforti a protezione del piede del costone roccioso a cui è addossata, e nella sistemazione mediante plac-

caggi, reti e chiodature della parte in sommità. Nelle zone circostanti all'opera sono stati realizzati altri muri di sostegno in c.a di altezza max pari a 4 m.

Considerazioni sugli interventi di consolidamento aree instabili.

E' bene sottolineare come le opere di sostegno e di messa in sicurezza del pendio eseguite dalla società proponente il concordato ed eseguite sia in zona C1a instabile che in zona Vpr instabile, sono di notevole entità, con fondi della società AlbaAzzurra (per importi ed entità di opere di solito a carico delle Pubbliche Amministrazioni).

Tali opere di mitigazione del rischio idrogeologico nel territorio, a parere dello scrivente hanno raggiunto lo scopo di porre l'area in condizioni di sicurezza e di far venire meno le motivazioni idrogeologiche e di sicurezza antisismica che hanno determinato la caratterizzazione urbanistica di instabilità, in tal senso è prevedibile nelle more il venir meno di tale classificazione di instabilità in un prossimo aggiornamento dello strumento urbanistico vigente, per'altro relativamente recente, essendo stato approvato e dunque entrato pienamente in vigore con la pubblicazione sulla Gurs del Decreto del 07/09/2007.

La società Albazzurra ha in effetti realizzato nuove costruzioni (piscine, centro congressi-benessere, ristoranti, anfiteatro, piazzali panoramici etc.) oltre a completare ed ampliare i corpi edilizi ospitanti le camere, e l'ascensore-tunnel, eseguendo nel contempo tutta una serie di opere strutturali con funzione di piu' di messa in sicurezza del sito che di sfruttamento degli spazi del lotto: paratie berlinesi, muri di sostegno, contraforti in c.a. per il sostegno del pendio, barriere paramassi per scongiurare eventuali danni per caduta e distacco di elementi lapidei, chiodature e reti di consolidamento corticale. Tali opere di consolidamento del pendio che hanno contribuito alla stabilizzazione geotecnica del versante. Si fa rilevare, che usualmente tali opere per complessità ed onere economico sono attuate dagli Enti Pubblici nel loro ruolo di salvaguardia dell'integrità territoriale e della pubblica e privata incolumità.

La predetta indicazione di zona instabile a rischio di dissesti alto (R4) nella programmazione regionale, sottintende l'auspicio dell'intervento pubblico per la risoluzione



di problemi di assetto terriitoriale urgente; nella fattispecie nella aree in dissetso della propeità della AlbaAzzurra s.r.l., è stato codesto soggetto privato ad intervenire con fondi propri, curando la predisposizione di progetti, autorizzazioni ed esecuzione dei lavori, aspetto di cui si terrà conto nelle valutazioni svolte pagine a seguire.

## 2.8) – Due diligence impiantistica –\_consistenza reti

### 2.8.1 impianti tecnici a rete

n°4 impianti termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, caldaie dalla potenzialita compresa tra 522 e 900 Kw, poste rispettivamente nei pressi gruppo camere “1000”, ai due lati opposti del centro congressi ed a valle delle tre vasche del centro benessere.-

n°2 gruppi di refrigerazione “Ciller” per la produzione di aria refrigerata, rispettivamente nei pressi dell’edificio ristorante e delle tre vasche del centro benessere

n°2 gruppi elettrogeni alimentati a gasolio, rispettivamente nei pressi del corpo camere “4000” e dei negozi, pressi edificio hall-reception;

n° 3 serbatoio di g.p.l., rispettivamente:

di mc 5,00, a monte del gruppo camere “1000”;

da mc 1,75, pressi piscina DolceVita ;

da mc 3,00, interrato nei pressi del centro benessere;

n°3 riserve idriche in serbatoi di acciaio zincato e polietilene rigido, con gruppi autoclave rispettivamente nei pressi di:

corpo camere “1000” ove è l’attacco principale della fornitura idrica comunale

piscine 1 e 2, con altrettanti impianti di ricircolo e clorazione;;

edificio ristorante

centro benessere

n°2 impianti elevatore rispettivamente

nell’edificio reception per l’accesso ai livelli superiori (sala lounge e terrazza grill)

nei pressi della cabina di trasformazione elettrica per l’accesso alla piattaforma

a mare

n°1 cabina di trasformazione corrente elettrica per il passaggio da media a bassa tensione, nella porzione est del complesso, con i vari interruttori di sezionamento delle linee.-

#### 2.8.2 impianti tecnici a rete - impianto antincendio;

##### Rete spegnimento incendi

La norma tecnica per le attività turistico-ricettive, il D.M. 09/04/1994 al titolo III non prescrive per il complesso alberghiero d'interesse, la realizzazione dell'impianto antincendio. Tuttavia a vantaggio di sicurezza, è stato installato un impianto fisso antincendio. L'impianto di spegnimento è costituito da una rete di idranti Uni 45 mm del tipo ad umido, con le tubazioni a valle della stazione di pompaggio collegati all'impianto generale permanentemente piene di acqua in pressione.

Gli idranti sono stati installati:

- in prossimità degli ingressi delle palazzine dei complessi (per un totale di n°4 idranti.),
- nel ristorante sono installati n° 7 idranti,
- un altro idrante è collocato in prossimità dell'edificio della reception.

La rete di adduzione idrica per spegnimento è costituita dalla montante in pvc DN 80 mm interrata, e dalle tubazioni derivate a vista in acciaio DN 50 e DN 45mm.

##### Impianto di rilevazione fumi e di allarme

Tutti gli ambienti collettivi degli edifici sono sorvegliati dall'impianto di rilevazione fumi i cui sensori sono del tipo puntiformi convenzionali ottici, conformi alla normativa uni en54, disposti in maniera tale da assicurare un efficace controllo nelle varie aree dei fabbricati

L'impianto è dotato di punti manuali di segnalazione (pulsanti di allarme) di incendio che sono installati in posizione visibile e accessibile ad una altezza dal pavimento pari a circa 1.4mt. I punti manuali di segnalazione di allarme (pulsanti), sono collegati a centraline munite di avvisatori acustici e luminosi di allarme a loro volta collegate all'impianto generale tramite ripartizione in aree settoriali (per cia-

scun piano di uno stabile) in modo da poter localizzare prontamente un eventuale focolaio di incendio, ogni settore comprenderà un piano.

Alle centrali di controllo e segnalazione di ciascun corpo di fabbrica fanno capo sia i rivelatori automatici, sia i punti manuali di segnalazione. Il collegamento elettrico tra la centrale e i vari componenti avviene tramite cavi schermati anti-fiamma di diametro opportuno posati in tubo RK 15 autoestinguente fissato alle pareti. La centrale è munita di avvisatori acustici e luminosi di allarme.

L'impianto di rivelazione è dotato di due fonti di alimentazione elettrica, primaria e secondaria. L'alimentazione primaria è costituita dall'energia di una linea della rete riservata esclusivamente a tale scopo, ed è dotata di propri organi di intercettazione, di manovra e di protezione. L'alimentazione secondaria è costituita da accumulatori elettrici e si attiverà automaticamente al mancare dell'energia di rete, tale alimentazione in grado di assicurare il corretto funzionamento dell'intero sistema per almeno 72 ore ed il contemporaneo funzionamento dei segnalatori di allarme per almeno 30 minuti a partire dall'emissione degli allarmi stessi. Il gruppo di ricarica delle batterie è automatico.

### 2.8.3 Impianti di sicurezza antincendio a servizio camere

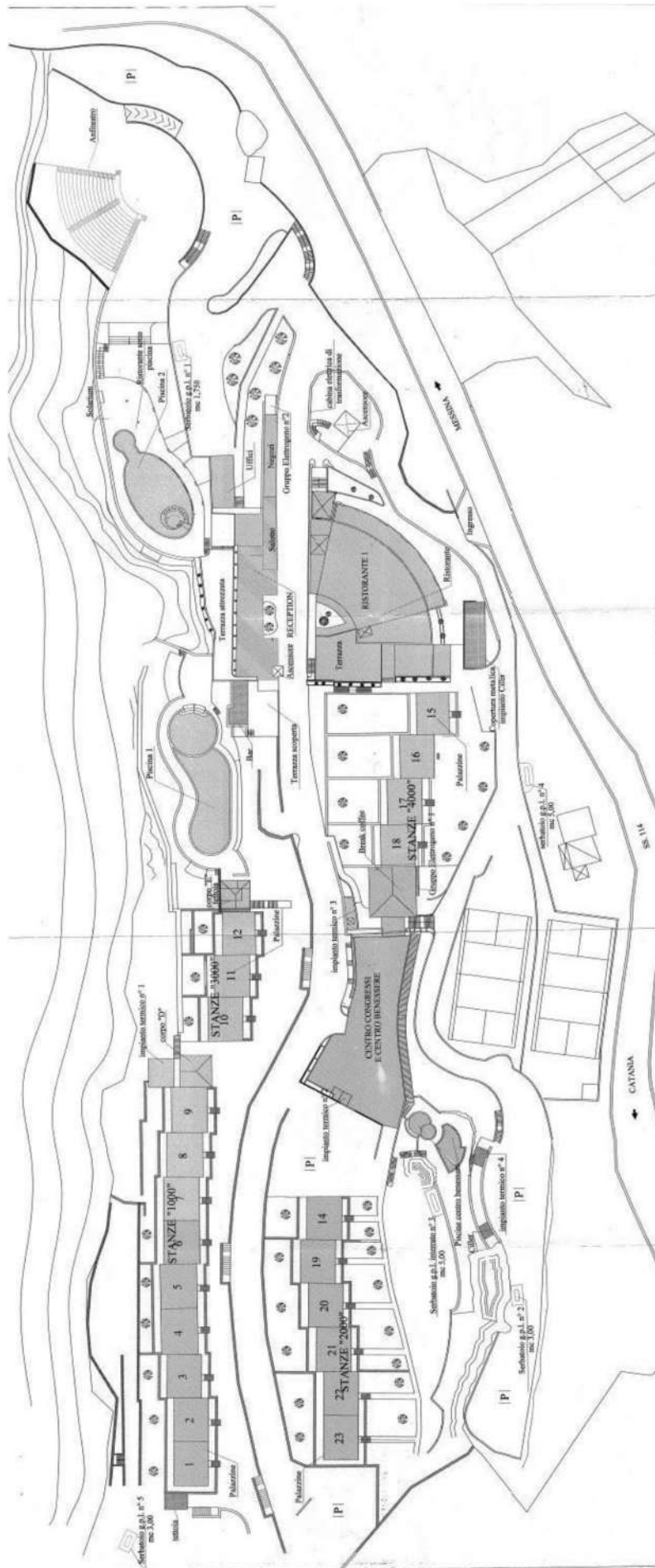
Il regolare esodo per gli occupanti avviene dalla scala interna larga m 1,20; Sono stati collocati per ogni corpo di fabbrica n° 3 estintori a polvere da Kg 6 ciascuno del tipo approvato dal Ministero dell'Interno,

L'impianto di illuminazione di sicurezza è costituito da lampade del tipo autoalimentate (con batteria a tampone) che si accenderanno automaticamente ed istantaneamente al mancare dell'energia di rete, per un tempo di almeno 1 ora.

E' stata installata la segnaletica di sicurezza conforme al D. Lgs. 81/08.

All'ingresso dei fabbricati, in ciascun piano ed in ciascuna camera sono esposte istruzioni relative al comportamento da adottare in caso di pericolo.

Le centrali dei suddetti impianti sono individuati pure nella planimetria di cui alla pagina seguente.



allegato 08a – planimetria generale con indicazione centrali reti impiantistiche

### Destinazione urbanistica aree di sedime beni

Il P.R.G. del Comune di Sant'Alessio siculo è lo strumento urbanistico vigente, di recente approvazione giusto D. Dir. 784/DRU del 07/09/2007 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Nelle perize redatte nella fase di condordato preventivo è stata specificata la destinazione urbanistica di ciascuna delle particelle catastali dei terreni di sedime dei cespiti oggetto di valutazione (vedi allegati 6a e 6b, risoettivamente sovrapposizione aerofotogrammetria e stralcio di foglio di mappa catastale e zonizzazione Prg), riportando la seguente ripartizione delle estensione superficiali omogenee per destinazione urbanistica attuale,

- zona C1 edificata in aree instabili: mq 10'130,00 (posizionata grossomodo al di sopra della viabilità interna al lotto)
- zona C1a di espansione turistica-stagionale: mq 9'975,16;
- Vpr verde privato in zona C1: mq 3'519,84;
- verde privato in zona C1 instabile: mq 3'220,12;
- zona E1 agricola: mq 10'404,76;
- zona E2 agricola instabile: mq 2'821,40;
- verde pubblico: mq 379,20;

### Regolarità edilizia ed urbanistica

Agli atti risulta che la struttura alberghiera "Capo dei Greci Hotel" è dotata di certificazione di agibilità prot. n°4476 del 25/06/2004, nell'ambito della pratica edilizia n.12/2004 rilasciata per i seguenti fabbricati:

- 22 corpi di fabbrica adibiti a camere per ospiti (242 vani e 161 bagni);
- corpo di fabbrica adibito a ristorante, cucina;
- magazzino e servizi annessi;
- corpo di fabbrica adibito a sala congressi,
- corpo di fabbrica adibito a reception, bar, sale multiuso e servizi;
- corpo di fabbrica adibito a uffici e servizi annessi.

Si precisa, poi, che successivamente all'ottenimento della descritta certificazione di agibilità, sono stati autorizzati ed eseguiti ulteriori lavori nel complesso turistico consistenti nella

- modifica interna di alcuni corpi di fabbrica adibiti a camere,
- nella realizzazione del centro congressi e benessere;
- di n. 2 piscine con relativi servizi e locali annessi,
- nella realizzazione di n.l struttura adibita ad anfiteatro;
- nonché la realizzazione di altri manufatti di varia tipologia e dimensione;
- la sistemazione di aree esterne.-

pertanto la predetta agibilità è a rigori da considerarsi parziale per la struttura alberghiera nel suo complesso.-

Si riporta, così di seguito, l'elenco delle autorizzazioni edilizie rilasciate da parte del comune di S. Alessio s., nonché le comunicazioni ai sensi dell'ari. 20 L.R. n. 4/2003 allo stesso, ed i nulla-osta rilasciati dal Genio Civile per le opere strutturali degli edifici e di consolidamento del pendio (nella zona a rischio idrogeologico alto, R4), raggruppate per ciascuna opera edilizia realizzata.

#### Corpi di FABBRICA - MODULI DA 1 A 22 (CAMERE)

- Concessione Edilizia n° 27 del 27-11-1982 in ditta IM.CO. Spa relativa alla realizzazione di un complesso a uso residenziale; Variante approvata dalla C'.E.C. nella seduta del 02-05-1984;
- Certificazione di collaudo da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Messina in ditta IMCO. s.p.a. ai sensi dell'art.28 della Legge 02-02-1974 n,64 e dell'art.8 della L.R. 15-11-1982 con nota n. 20941 del 26-10-1988 per le opere di cui sopra
- autorizzazione di agibilità rilasciata in data 25-06-2004 prot. n. 4476, pratica edilizia n. 12/200;
- Attestazione preventiva di conformità alla vigente normativa antincendiorilasciata dai Dipartimento Vigili del Fuoco in data 25-09-2008 pratica 11719;

CORPI DI FABBRICA - MODULI DA 1 A 22 (cambio destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero)

- Autorizzazione Edilizia n. 2 del 31-01-2003 relativa al cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico alberghiero delle palazzine n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14, 19, 20;
- autorizzazione Edilizia n. 3 del 31-01-2003 relativa ai cambio destinazione d'uso da residenziale a turistico alberghiero della palazzinan. 7, 8, 9, 10, 16, 17 e 18 ;
- Autorizzazione Edilizia n. 24 del 14-06-2004 relativa al cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico alberghiero delle palazzine n.11 (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo lato sud) — 12 (pianoseminterrato e piano rialzato) - 15 (piano seminterrato) - 21 (pianoseminterrato, piano rialzato e piano primo) - 22 (piano seminterrato e pianorialzato) - 23 (piano seminterrato, piano rialzato lato nord e piano primolato nord);

CORPI DI FABBRICA - MODULI DA 1 A 22 (AMPLIAMENTO)

- Denuncia di lavori interni ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 presentata in data 21-11-2005 prot. 8721 inerente le palazzine 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria (art. 13 - L.47/85) n, 28 del 09-05-2006 per l'ampliamento nel piano seminterrato delle palazzine n. 3-6-7(sx)-8(dx)-12-14-15-17-18-19-20-21-22-23;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria (art. 13 - L.47/85) n. 29 del 09-05-2006 per l'ampliamento nel piano seminterrato delle palazzine n. 4-5-7(dx)-8(sx)-9-16;

RISTORANTE

- Concessione Edilizia n. 5 del 12.02.2004 e successiva variante in corso d'opera di cui alla pratica edilizia n. 12/04;
- Autorizzazione Genio Civile (art. 18) del 29-01-2004 prot.32564/04;
- Autorizzazione Genio Civile variante (art. 18) del 08-06-2004 prot,12037/04;
- Attestazione art. 28 L.64/74 del 16-06-2004 prot. 15042/04

#### CENTRO CONGRESSI e BENESSERE

- Concessione Edilizia n.2 del 30-05-2006 (
- Variante in D.I.A. presentata in data 28-02-2007 prot.1451
- Autorizzazione Genio Civile art.18 L. 64/74, del 21-06-2006 prot.9587
- Attestazione art. 28 L.64/74 del 05-10-2007 prot. usc.29522

#### PISCINA E CONTENIMENTO ZONA BENESSERE

- Autorizzazione Edilizia, istanza presentata in data 10-01-2007 prot.210, ma non rilasciata a causa mancato pagamento oneri concessori;
- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 05-07-07 prot. 19970 con deposito (art.4 L. 64/74);

#### Corpi a e b

- Concessione Edilizia in sanatoria n°104 del 14-01-2004 (comprensiva di CIS, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile), relativa alla realizzazione di n.2 corpi di fabbrica;

#### ANFITEATRO + PISCINE 1 e 2

- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 24-06-2004 n. 30 relativo alla realizzazione delle opere di bonifica e sistemazione del costonefeccioso, con la realizzazione della struttura anfiteatro;
- Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile in data 23-06-2004 Prot. 10428 (per il corpo anfiteatro) e il successivo parere tecnico preventivo rilasciato in data 13-09-2004 prot. 19888;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 Legge 02-02-1974 n°64 prot.5111/04 - 9831/04 del 05-05-2004 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina relativa alla realizzazione di una opera di contenimento (piscina 1 ) nell'ambito della sistemazione esterna del complesso turistico
- Autorizzazione Edilizia n. 32 del 19-05-2006 inerente la sistemazione delle aree esterne al complesso edilizio "Capo dei Greci" e realizzazione di piscina, con bonifica e sistemazione del costone roccioso e piscina "Dolcevita";



- Autorizzazione ai sensi dell'art.18 Legge 02-02-1974 n. 64 del 28-06-05 prot-10084/05 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina relativa alla realizzazione di una opera di contenimento (piscina 2) nell'ambito della sistemazione esterna e successiva variante in data 12-11-2007 prot.usc.33910;

- Autorizzazione Edilizia n.13 del 15-06-2005;

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 07-07-2005 prot.8709/05-4115/05

COSTONE ROCCIOSO (SOPRA ANFITEATRO)

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 21-11-2007 prot. usc. 35182;

MURI DELIMITANTI LA ZONA CONGRESSI E TENNIS

- Autorizzazione Edilizia n°43 del 27.12.2006, pratica 8423 del 11-11-2005;

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 22-02-2006 prot.24554/05 - 663/06 -2419/06;

PARATIE delimitanti il CENTRO CONGRESSI

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 21-02-2006 prot.25443/05 -722/06;

RECEPTION

- Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 7587 02.11.2004 per la realizzazione di una struttura precaria adibita a reception

- Attestazione di avvenuta presentazione rilasciata dall'U.T.C. prot.113587 del 18.05.06.

PIATTAFORMA A MARE

- Autorizzazione edilizia dei 09-06-2004 n. 22 per posa di piattaforma Solarium stagionale prefabbricata, nel Demanio marittimo;

- Autorizzazione della Soprintendenza in data 26-04-2004 prot. 3908;

Varie

- Autorizzazione edilizia prot. n. 5038 del 15,07.2004 per allaccio fognatura.

- comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 1282 del 17.02.2006 per la realizzazione delle seguenti strutture precarie:

a)copertura della zona esterna economato della superficie di mq 64;

b)copertura della zona esterna cucine della superficie di mq 35;

- c) copertura della parte esterna retrostante il corpo ristorante in collegamento al sottopassaggio della superficie di mq 35;
  - d) copertura camminamento della zona esterna retrostante il corpo ristorante in collegamento al sottopassaggio della superficie di mq 35;
  - e) copertura della zona esterna sotto la piscina della superficie di mq 57,50
- comunicazione ai sensi dell'art 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 4616 del 01.07.2004 per la realizzazione di strutture precarie (tettoie).
  - Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 9404 del 09.12.2005 per la realizzazione di una struttura precaria adiacente il centro congressi.

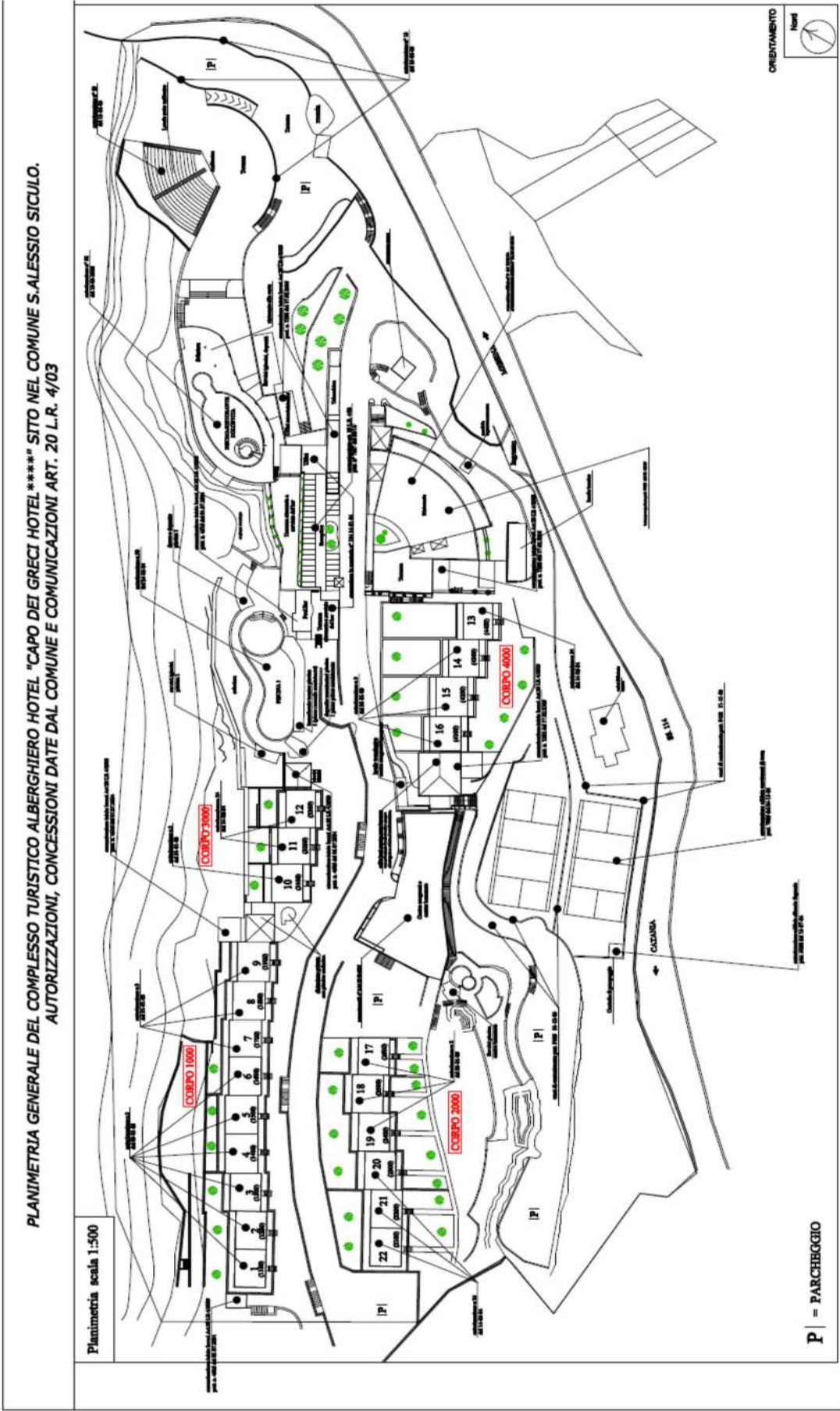
#### 2.9) CONFORMITÀ delle opere alle AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

La struttura alberghiera è stata interessata nel tempo da molteplici interventi che hanno determinato la progressiva trasformazione dalla configurazione originaria a quella odierna.

In particolare, è opportuno evidenziare che la C.E. n. 27 del 27.11.1982 e successiva variante riguardava la realizzazione di un complesso insediativo autonomo ad uso collettivo con destinazione residenziale-commerciale, costituito da 264 vani distribuiti su 2 piani oltre seminterrato e 132 accessori oltre ristorante e servizi.

Successivamente, sono state rilasciate le Autorizzazioni Edilizie n. 2 del 31.01.2003, n. 3 del 31.01.2003 e n. 24 del 14.06.2004 per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-alberghiero con esclusione delle n. 11 unità immobiliari di proprietà di terzi (estranee al concordato) e delle n. 3 unità immobiliari intestate alla Albazzurra & Hotel S.r.l. che sono rimaste con destinazione residenziale.

Infine sono state autorizzati in sanatoria (A.E. n. 28 e 29 del 09.05.2006 ampliamenti nel piano seminterrato nonché lavori interni di distribuzione in quasi tutti i moduli).



allegato 05- prospetto autorizzazioni edilizie fabbricati

Le difformità o gli abusi edilizi riscontrati sono sanabili con le seguenti procedure nei vari casi dei procedimenti di regolarizzazione:

- ex art. 13 L. 47/85 (condono edilizio), nel caso i oper eseguite senza concessione o autorizzazione edilizia ma conformi agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso ed attualmente (come nel caso dell'ampliamento di taluni moduli costruttivi al piano terra o del corpo ristorante);
- oppure ex art 9 L.Rr. n°37/85 (opere interne) come per la risoluzione delle problematiche dei soppalchi in talune camere per gli ospiti (tipologia duplex) o di variazione di distribuzione funzionale interna degli ambienti;
- o tramite comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n, 4/2003 (recupero abitativo) nel caso di tettoie aperte di copertura;

Dunque in gran parte le irregolarità riscontrate sono sanabili procedendo alle domande presso il Comune di S. Alessio S., utilizzando la volumetria residua assentibile (come nel caso degli ampliamento del ristorante) e pagando le relative oblazioni e gli oneri concessori residui, solo in pochi casi la non sanabilità di talune opere (copertura con tettoie in realtà non precarie dell'economato, di alcuni uffici amministrativi, della ex-palestra e di parte dei magazzini e cucina del ristorante principale, ed i servizi accessori alle due piscine, ricavati nell'ambito del loro volume, compreso il ristorante denominato il "Rosmarino") dovrà portare alla loro rimozione, ma ciò non costituirà elemento ostativo alla regolare prosecuzione dell'attività dell'albergo né alla sua alienazione.

In conclusione e sintesi di quanto sopra riportato, le irregolarità urbanistiche e difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie sono in gran parte sanabili tramite procedure di regolarizzazione ai sensi dell'art. 13 L.47/85 ed art. 20 L R. 4/06, e nell'ambito di un procedimento di stima esse sono valutabili come una voce di costo a decremento del valore di mercato complessivo del complesso alberghiero (vedi succ. pr. succ. 3.2).

#### 2.9) – Due diligence impiantistica – stato di validità certificazione reti

Gli impianti tecnici a rete (adduzione idrica, fognatura, ed elettrico) sono stati ese

guiti a regola d'arte come da attestazione di esecuzione a regola d'arte ex L. 46/90, agli atti dell'amministrazione della società.

Le certificazioni delle attività soggette a controllo sono principalmente riferite a quelle rilasciate dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina, per le attività soggette a controllo e dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Messina per la somministrazione di alimenti e bevande.

Le attività presenti nel complesso alberghiero soggette ai controlli di prevenzione incendi, ai sensi del DPR 151/2011, sono dunque le seguenti:

4.3.A: Depositi di gas infiammabili disciolti o liquefatti (GPL) in serbatoi fissi di capacità geometrica complessiva da 0,3 a 5 mc. (per i serbatoi di gpl)

49.2.B: Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva da 350 a 700 kW (per il gruppo elettrogeno)

65.2.C: Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 200 persone ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq (per l'anfiteatro, sede di serate danzanti all'aperto)

**66.4.C: Alberghi**, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico - alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 100 posti-letto. (per l'attività alberghiera vera e propria)

74.2.B: Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 350 kW (fino a 700 kW)

74.3.C: Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 700 kW per le centrali termiche (caldaie).

La segnalazione certificata di inizio attività (acr. Scia) con asseverazione di rispetto dell'norme di prevenzione degli incendi, è ancora riferita alle attività distinte Capo dei

Greci e Magna Grecia ed appaiono in corso di validità (vedi allegato 08) sino al prossimo 08/08/2023 .-

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande, del tipo "C", è stato oggetto di segnalazione certificata di inizio attività (acr. Scia) sin dal 23/07/2012.

### 3. STIMA DEL VALORE ATTUALE di MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il valore di libero mercato (Open Market Value) è il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, nel corso di libere contrattazioni di vendita, assumendo le seguenti ipotesi:

- che da parte della proprietà ci sia una forte motivazione alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing (International Valuation Standards 1, 3.1)
- che, il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti;
- che, trattandosi di un immobile a destinazione produttiva, in funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame, si ritiene che il più probabile acquirente abbia il profilo dell'Investitore-Gestore ovvero colui che acquista l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, procede a lavori di riqualificazione generale e lo gestisca un tempo minimo di 7/10 anni

#### 3.1 METODO di STIMA

Il valore di mercato di uno o più beni immobili corrisponde alla somma monetaria che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data di valutazione. Per stimare il più probabile valore di mercato attuale del complesso immobiliare in oggetto, dunque, questo perito, può avvalersi dei seguenti metodi:

- il criterio reddituale;

- il metodo del costo di ricostruzione;
- il criterio sintetico –comparativo.-

### 3.1.1 considerazioni sul metodo reddituale.

Trattandosi nel caso in esame della valutazione di un complesso immobiliare avente destinazione d'uso ad albergo, e quindi certamente non residenziale, il metodo che parrebbe piu' appropriato per determinare il valore di mercato del sito alberghiero sarebbe quello finanziario-reddituale, Discounted Cash Flow (DCF), basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione). Il metodo reddituale finanziario è cioè basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione). Al termine del periodo considerato, si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato analogo a quello osservato per investimenti paragonabili. I flussi di cassa così ottenuti sarebbero poi attualizzati alla data di valutazione in base ad un tasso di attualizzazione che rifletta adeguatamente il rischio e il rendimento dell'investimento.

Considerata la natura ed estensione dell'immobile in oggetto, un'attività imprenditoriale di stampo turistico-ricettivo di una certa entità e classificata con livello di offerta di servizi a 4 stelle, il criterio più idoneo per la stima del valore di mercato sarebbe quello reddituale, atteso che le strutture alberghiere, durante i propri esercizi, generano ogni anno un reddito (ricavo al netto delle spese, ammortamenti e tassazioni) tanto per chi le gestisce quanto per chi ne è proprietario.

In particolare si tratta del metodo finanziario per capitalizzazione del reddito mediante analisi del flusso di cassa (cash flow) scontato. Il metodo si basa sulla presunzione della realizzazione di redditi futuri, la cui somma attualizzata determina il valore corrente di mercato del bene.

Il procedimento di stima col metodo finanziario si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. La procedura trova fondamento

sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si possono considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato. Nell'analisi del flusso di cassa le poste attive sono rappresentate dai redditi lordi e le poste passive dai costi d'intervento (costi di acquisto aree e fabbricati e costo di costruzione esteso) e dai costi di esercizio.

Nel caso in esame, il criterio sopra indicato non è applicabile, inoltre il medesimo considera pure l'aspetto che la società Albazzurra hotel & resorts s.r.l. ha ceduto nell'anno 2011 il ramo d'azienda in affitto alla società Magna Grecia s.r.l., dalla medesima totalmente controllata. Non sembra dunque affidabile, per il caso specifico, avvalersi comunque del criterio reddituale,

Inoltre se, con procedura alternativa di ricorrere a dati sui costi e ricavi di strutture paragonabili a quelle in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in quanto, quand'anche si riuscissero ad individuare strutture alberghiere confrontabili (veri e propri piccoli villaggi turistici siti in zona), resterebbero dubbi in merito all'andamento futuro del settore turistico-alberghiero in dipendenza alla grave situazione di crisi ed altalenanza dei mercati internazionali. Infatti, nella configurazione attuale, la struttura alberghiera si rivolge ad un target di clientela medio e medio-alto, proprio quello piu' suscettibile di variazioni altalenanti in periodi di crisi economica, a differenza della clientela che cerca soluzioni di lusso o addirittura extra lusso, settori di mercato che sembrano in ogni tempo non conoscere la crisi.

Si chiarisce comunque che nelle presente relazione di stima non si terrà considerazione dell'attuale pandemia sanitaria in corso per il virus Covid 19, ritenendo questo elemento drammatico eccezionale ed auspicabilmente destinato ad esaurirsi in periodi brevi.

### 3.1.2 Considerazioni sul metodo del valore di costo.

Il metodo di determinazione del valore di costo mira a determinare il valore vena



le di un immobile come la somma del valore di mercato delle seguenti aliquote:

- costo del suolo edificato (terreni e fabbricati eventualmente preesistenti)
- costo di costruzione dell'edificio ed idoneizzazione dell'area (materiali e manufatti, manodopera,);
- spese generali e tecniche (affidamento, parcelle professionali, disbrigo pratiche edili),
- oneri concessori,
- beni strumentali all'attività (impianti di condizionamento, gruppo elettrogeno, cucina, etc.),
- oneri finanziari (prestiti bancari)
- profitto previsto per l'imprenditore.-

Il " valore di costruzione" detto anche "valore di costo" o "di ricostruzione", può definirsi dunque come la somma di tutti gli esborsi monetari che, a qualsiasi titolo, un soggetto investitore, un promotore, dovrebbe sostenere per poter produrre ex novo un determinato bene immobile, rispettivamente in progetto od esistente alla data di valutazione. Ovviamente, se l'immobile è esistente, si dovrà tener conto sia della sua vetustà, applicando un adeguato coefficiente riduttivo operando un deprezzamento valutabile nel caso in essere nella frazione del 5%, sia dello stato di manutenzione, detraendo l'importo dei lavori eventualmente necessari al ripristino delle condizioni di conservazione, fruibilità e decoro dello stesso analoghe al momento della sua entrata in esercizio, stimate in € 400'000,00 all'epoca della perizia redatta in fase di concordato preventivo (2013) e condivisibili pure oggi.

In fase di concordato preventivo si sono riportate le fatture dei costi sostenuti nel tempo da parte della società proprietaria (Giusy s.r.l., prima dell'ALBAZZURRA s.r.l.) per poter realizzare la struttura alberghiera in oggetto (costo di costruzione beni strumentali: arredi ed attrezzature acquistati in leasing), rivalutati in base all'aumento degli indici Istat relativi al costo della vita ed all'inflazione, per tener conto degli aumenti di prezzo nel settore delle costruzioni. Le restanti voci di costo per le quali non è stata prodotta, da parte dell'Albazzurra s.r.l., la relativa documentazio-

ne, sono state desunte sulla base di criteri come quelli che concernono, le leggi sulle tariffe professionali per quanto riguarda le spese tecniche o procedendo per analogia ricavando i relativi dati di riferimento (come nel caso degli oneri finanziari, in cui è stato valutato un tasso d'interesse sul finanziamento bancario pari al 6%) o effettuando delle pur ragionevoli previsioni (come nel caso del profitto richiesto dal costruttore e valutato nell'aliquota del 30-35% dei costi di produzione).

Poiché siamo ormai nell'ambito di un fallimento aziendale, non si ritiene però sufficientemente affidabile riferirsi a delle valutazioni revisionali analoghe al caso in cui un imprenditore libero volesse, da zero, iniziare un'attività imprenditoriale realizzando, implementando, attivando e conducendo ex novo una struttura turistico-ricettiva, facendo precedere il suo investimento da uno studio di fattibilità, un'indagine di mercato ed una relativa analisi costi-benefici.

E' bene precisare che i beni aziendali a destinazione turistico-ricettiva sono costituiti dalla combinazione di due parti in effetti: una componente immobiliare costituita dai fabbricati, terreni, aree annesse, impianti ed attrezzature (cucine, lavanderie, gruppi elettrogeni, serbatoi, impianti di condizionamento ed antincendio) intesi quali beni strumentali e d'altra parte da una attività d'impresa (la gestione)

Il metodo del valore di costruzione, non appare tuttavia adatto allo scrivente perché il mandato conferitogli prevede di determinare il valore dei beni aziendali (mobili ed immobili) oggetto del fallimento de quo alla fine di una loro vendita a terzi. Il metodo del valore di costruzione appare nella fattispecie molto legato all'attività d'impresa posta in essere dalla società Albazzurra s.r.l. a vario titolo e pertanto riferito alla precipua conduzione dell'impresa nelle modalità e con gli obiettivi strategici della stessa. Questo perito, tuttavia, deve operare nell'interesse di terzi o casomai di coloro che vantano un credito nei confronti dell'azienda fallita. Occorre pertanto stimare il valore dei beni aziendali della Albazzurra s.r.l. ai fini di verificare la concreta possibilità di una vendita a soggetti potenzialmente interessati, valutando il valore dei beni aziendali da porsi sul mercato, a prescindere dalle modalità (temporali e finanziarie)

con cui tali beni sono addivenuti nella configurazione attuale. Ciò che è da porsi in vendita, tuttavia non è l'attività d'impresa, piuttosto che il ramo d'azienda, della società AlbaAzzurra, ma il **complesso Capo dei Greci**, inteso come **insieme di beni immobili, mobili, impianti ed attrezzature** nella loro configurazione attuale, da vendersi ad un soggetto terzo interessato ad iniziare un'attività d'impresa diversa, avulsa dalla precedente e che potrebbe avere business plan, obiettivi e modalità diverse dalla conduzione della società – AlbaAzzurra . La valutazione deve perciò, a a parere dello scrivente, essere quanto piu' avulsa dalla contestualizzazione soggettiva dell'imprenditore (attuale o futuribile) e quanto piu' possibile oggettivizzata sulla valutazione in moneta dei beni aziendali nella configurazione attuale a prescindere dal proprietario o gestore e da futuribili sviluppi (o cessioni) di attività d'impresa.-

Il sottoscritto, pertanto, ritiene di escludere di avvalersi sia del criterio reddituale che del valore di costruzione per i summensionati motivi e pertanto si concentrerà su una piu' possibile corretta ed applicazione del criterio di stima sintetico - comparativo ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

### 3.1.3 Scelta del metodo sintetico – comparativo e generalità.

Il metodo sintetico-comparativo, anche detto della comparazione tra i prezzi di vendita, è il procedimento di stima di un immobile, basato sul confronto tra lo stesso ed altri beni simili, per consistenza e caratteristiche, ricadenti nello stesso settore di mercato e contrattati di recente. La determinazione del valore di un immobile avviene, pertanto, con procedimento diretto, paragonandolo ad altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe che siano stati oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato.-

Un giudizio di stima dimostrabile deve essere sviluppato In funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato, per un immobile a destinazione turistico alberghiera, ome ad esempio il caso del complesso Capo dei Greci, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo, come ad esempio nei centri turistici, qual è Taormina, per il quale si possono avere a disposizione di contrattazioni recenti. In queste

circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perchè normalmente scambiati sul mercato in libere contrattazioni di compravendita.

3.2 Immobile da valutare: segmento di mercato e criterio adottato: Stima per comparazione, metodo Market Comparison Approach (mCA)

Questa metodologia di stima consiste nella determinazione del valore ricavato dal confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili venduti recentemente simili per caratteristiche e segmento di mercato, recentemente venduti nella medesima zona dell'immobile da valutare. Questi ultimi immobili vengono definiti comparabili.

Il metodo scelto, quello del "valore di comparazione" è anch'esso adatto alla stima delle strutture alberghiere, dato che nel segmento di mercato della zona geografica d'interesse alla valutazione vi sono adeguate unità di riscontro (immobili comparabili), ed è possibile reperire dati relativi a valori di vendita o di richiesta di acquisto di unità simili a quella oggetto di valutazione, alle seguenti due condizioni:

- i prezzi degli immobili utilizzati per la comparazione devono essere noti;
- - i suddetti prezzi degli immobili analoghi a quelli da stimare devono essere recenti ovvero aggiornati, ovvero adeguati in caso di differenze nella consistenza e qualità;
- - l'immobile da stimare e quelli presi in esame per il confronto debbono essere ubicati nella medesima zona, ovvero in zone aventi omogenee caratteristiche economiche;
- i prezzi degli immobili considerati debbono essere ordinari, cioè formati in normali condizioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni.-

La valutazione verrà effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, trattandosi di attività turistico-ricettive, il prezzo unitario medio a stanza, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima., ma di epoca di costruzione e contesto turistico paragonabile e regolari sotto il profilo delle norme urbanistiche.

Il valore da definirsi, dunque si configura come un prezzo atteso, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Occorre considerare che ogni cespite è in effetti unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda del bene da stimare, la somma risultante verrà così poi adeguata introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione (ubicazione), delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, ed infine sottraendo le spese necessarie per lavori di manutenzione, ove occorressero. Il prezzo risultante costituirà l'effettivo valore commerciale dell'immobile, cioè quello ricavabile da trattazioni di compravendita.-

Il valore di mercato dei beni aziendali, nel nostro caso, è comunque costituito da due aliquote:

- valore commerciale fabbricati ed aree edificati;
- valore della volumetria residua insediabile (ai sensi delle vigenti previsioni urbanistiche)

### 3.2.1 Valore commerciale fabbricati ed aree edificate

E' bene rammentare che lo struttura alberghiera oggetto di stima, come esposto in precedenza, è ubicata a poca distanza dal centro turistico di Taormina (14 km) ed in particolare ancora piu' vicina alla frazione marina di Spisone-Mazzarò (7 km), ed è inserita nel comprensorio turistico alberghiero di rilievo nazionale ed internazionale formato dalle località di Taormina-Giardini Naxos-Letojianni e S. Alessio siculo

Occorre dunque tener conto che di compravendita di strutture alberghiere paragonabili, avvenuta in epoca recente, di seguito indicate, scegliendo due comparabili tra una serie di recenti compravendite riassunte nella tabella seguente:

Scelta immobili comparabili, nel segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

hotel	segmento di mercato		compravendita			parametro unitario		scelta comparabili		
	località	n° stelle (all acqua isto)	periodo	venditore	acquirente	prezzo	superficie (mq)		nr. camere	prezzo a camera
San Domenico	Taormina (Me), centro storico	5	febbraio 2016:	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	gruppo "Statuto"	€ 52 500 000,00	16 000	108	€ 486 111,11	⇩
Timeo	Taormina (Me), centro storico	5	gennaio 2010:	gruppo Belmond	Lvmh	€ 49 000 000,00		71	€ 690 140,85	⇩
villa Sant'Andrea	Taormina (Me), Mazzarò	5	gennaio 2010:	gruppo Belmond	Lvmh	€ 32 000 000,00		64	€ 500 000,00	
villa Igea	Palermo (Pa), mare	5	2018	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	gruppo "Rocco Forte"	€ 23 200 000,00	19 000	124	€ 187 096,77	
hotel delle Palme	Palermo (Pa), centro storico	4	2018	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	ondo "Algebris NFL"	€ 12 240 000,00		178	€ 68 764,04	
hotel Excelsior	Palermo (Pa), centro storico	4	2018	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	Luxury private properties (gruppo Giotti)	€ 8 800 000,00	8 500	115	€ 76 521,74	
mercure Excelsior	Catania (Ct), centro	4	agosto 2019:	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	Coldwell Banker commercial (advisor)	€ 11 000 000,00		176	€ 62 500,00	
hotel des Etrangers	Siracusa (Sr), Ortigia	4	2017	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	Luxury private properties (gruppo Giotti)	€ 10 400 000,00	8 000	62	€ 167 741,94	

Capo dei Greci S.Alessio s., mare 4 immobile da valutare 42 700

196 € 129 190,06

La scelta dei comparabili compresi nel medesimo segmento di mercato, considerati più affini per le caratteristiche del contesto ove si trova il complesso immobiliare e le caratteristiche dell'offerta turistica, è caduta sui due alberghi quella dei Grand Hotel Timeo e del Villa Sant'Andrea di Taormina, recentemente venduti dal gruppo Framon hotels alla società internazionale Luis Vitton VE (Lmvh), per un importo complessivo di 81 milioni di euro, (fonte agenzia giornalistica ANSA e sito HotelNews Sicilia) pur in considerazione dell'importo ulteriore di circa 11 milioni di euro stimati per la necessaria ristrutturazione delle strutture nel loro complesso. La compravendita risale al gennaio del 2010,

I dati di compravendita di detti comparabili andranno aggiornati oltre che al contesto dell'immobile ed alla sua consistenza, pure all'epoca attuale.

Ricordando che il parametro di riferimento nei casi analoghi al nostro è il prezzo unitario medio per camera, in considerazione del fatto che il Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea dispongono rispettivamente di 71 e 64 camere, per un totale di 135, il prezzo medio a camera formatosi in quella data al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita, gennaio 2010, ammontava ad € 81'000'000 / 135 = € 600'000 prezzo medio per camera (nel gennaio 2010), da aggiornare.

Il paragone tra la struttura del Capo dei Greci e tra quella dei Grand Hotel Timeo ed il villa Sant'Andrea, sconta tuttavia alcune differenze fondamentali di cui occorrerà tener conto di seguito inserendo gli opportuni fattori correttivi:

- la diversa collocazione geografica (Taormina centro, litorale di Mazzarò-Isolabella e S. Alessio s.) ed in particolare la stretto legame bivalente con la fruizione del centro storico di Taormina per il Grand Hotel Timeo ed il litorale di Mazarò-Isolabella per il Villa Sant'Andrea. Bisogna rilevare che, nell'ambito della valutazione, il "peso" del grand hotel Timeo è minore di quello del villa S. Andrea quest'ultimo, infatti, non è collocato a Taormina (località turistica che funge da polo attrattore), ma sul lungomare, con valenza maggiormente caratterizzata in senso stagionale, per la fruizione estiva del mare. L'offerta turistica del villa S. Andrea invero è di livello qualitativo inferiore, seppur

di poco oggettivamente, di quello del grand hotel Timeo, il primo relativamente penalizzato dall'orografia dei luoghi, sviluppandosi questo lungo una stretta porzione di riviera (pur di notevole pregio panoramico, in posizione antistante l'arenile dell'Isolabella) alla base di un costone roccioso subverticale a rischio di distacco massi ed oggetto negli ultimi anni di interventi di consolidamento corticale, tra l'altro, noti professionalmente proprio a questo perito, e che ancora oggi non hanno consentito di porre definitivamente in sicurezza le aree sottostanti i versanti.

L'offerta turistica del villa S. Andrea è invero piu' simile all'offerta ricettiva presentata dalla struttura di villaggio turistico per il Capo dei Greci, pur nella peculiarità che gli ospiti possono anche scegliere una tipologia di soggiorno in modalità avulsa dal contesto turistico circostante (senza uscire dall'albergo) ma come soluzione in "village", con relazione non biunivoca con il contesto climatico, paesaggistico e storico-culturale.

- la diversa tradizione dell'offerta turistica, la reputazione il prestigio e la conoscenza e consuetudine (know-how) di attività alberghiere con una "storia" aziendale alberghiera di svarianti decenni per Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea e di pochi anni per il Capo dei Greci;
- il diverso livello qualitativo dell'offerta di servizi alberghieri: 5 stelle per Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea con target di clientela alto e molto alto: 4 stelle per Capo dei Greci con un con target di clientela medio-alto;
- una serie di servizi (centro benessere, verde di giardino, solarium ed accesso al mare in scogliera) offerti dal Capo dei Greci sia ai clienti dell'albergo che a clienti esterni (sala ricevimenti per banchetti, ristoranti, centro congressi) che rendono l'offerta di servizi di accoglienza ed intrattenimento particolarmente estesa e variegata;
- la peculiare dotazione delle camere nel complesso alberghiero in esame, ed in dettaglio in relazione a :
  - incidenza del numero delle camere singole 99, praticamente pari al 50% del totale delle camere, pur se occorre far notar che la visita sui luoghi ha indicato che ad



esclusione delle camere duplex site al piano primo (stimate dallo scrivente pari a n°32, cioè al 16% circa del totale) , tutte le residue camere come singole ai piani seminterrati, potrebbero in effetti ospitare pure due posti letto;

- il numero delle camere doppie 97, praticamente pari al 50%, considerando tali anche le 40 camere al piano seminterrato piu' ampie ed attrezzabili sino a 4 posti letto (vedi allegato 04, tipologia camere ospiti distinte per corpo, nelle pagine precedenti);

Tale differenza tra le superfici delle camere singole e delle doppie è in buona parte compensata dalla maggiore estensione della tipologia di camera junior suite sita al piano seminterrato, dell'ampiezza di un piccolo appartamento ed in grado di ospitare fino a 4 persone (apart hotel).-

Per raffrontare strutture alberghiere pertanto di livello diverso (rispettivamente 5 stelle per Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea e 4 stelle Capo dei Greci eppoi consistenza (numero camere) e quantità e tipologia dei servizi, differenti (hotel di lusso / villaggio turistico, hotel congressi), oltrechè contesti ambientali (Taormina-Mazarò/S. Alessio s.) occorre utilizzare dei fattori di raffronto ed è l'indicazione proveniente dal mercato alberghiero: il prezzo medio per camera a notte.

Tenuto conto del fatto che l'operazione di compravendita del Timeo e villa Sant'Andrea risale al gennaio del 2010, per poter effettuare un confronto con il valore corrispettivo del Capo dei Greci (relativo al medesimo periodo e pertanto, da aggiornare) occorre paragonare le tariffe giornaliere (esprimenti il livello qualitativo dell'offerta turistica per come è recepito sul mercato) minima e massima della camera tipo (singola e doppia) delle strutture alberghiere di che trattasi di quel periodo e non quelle attuali (sarà infatti il prezzo della struttura alberghiera oggetto di stima., formato per analogia, ad essere in seguito aggiornato).

Dalla lettura dei dati dell'Azienda Soggiorno e Turismo di Taormina per l'anno 2009 (all'epoca della vendita), e dalle notizie dai siti delle stesse strutture ricettive, si sono estrapolate le tariffe, giornaliere per camera doppia, minima e massima degli alberghi di Taormina presi a riferimento, rispettivamente quantificabili oggi come segue,

pur molto variabili in relazione alla tipologia di allestimento, escludendo l'offerta top di camere superior e suite, non rapportabile al cespite da valutare (v. prf. succ.):

- Grand Hotel Timeo: tariffa giornaliera min/max c.dopp. € 280 / € 400

- Villa Sant'Andrea: tariffe giornaliera min/max c.dopp. € 250 / € 475

Ai fini della determinazione di una sola coppia di tariffe minima e massima in luogo della coppia sopra riportate (operazione necessaria per poter effettuare il confronto con l'analoga tariffa giornaliera media di camera doppia dell'hotel Capo dei Greci), in considerazione del fatto che gli alberghi Timeo e villa Sant'Andrea dispongono di un diverso numero di camere (rispettivamente 71 e 64), con diverso livello qualitativo dell'offerta ricettiva (allestimenti basic, standard, premium, escludendo il superior), si prosegue dunque per via analitica ad una media ponderata sia dei prezzi minimi che dei prezzi massimi in relazione all'allestimento di camera, ottenendo, per l'insieme dei due alberghi Grand Hotel Timeo e villa Sant'Andrea (vedi allegato 06, valutazione immobiliare) dei valori mediati.-

In riferimento al complesso immobiliare da stimare, il Capo dei Greci, si evincono i prezzi minimo e massimo (a seconda della tipologia) al giorno per camera doppia nel medesimo periodo storico della vendita dei comparabili (si procederà successivamente all'attualizzazione dei valori): € 110 / € 210, in relazione a soggiorni comunque di almeno 5 giorni.-

La comparazione tra le tariffe minime e massime fra l'insieme dell'hotel Timeo e del villa Sant'Andrea da un lato e la struttura alberghiera in esame, il Capo dei Greci dall'altro, esprime na proporzione aritmetica, quantificabile con un coefficiente di ragguaglio, appeso sintetizzato (vedi allegato 07, valutazione immobiliare):

-  $c_{min}$ : coefficiente di ragguaglio per prezzi minimi = 0,201

-  $c_{max}$  coefficiente di ragguaglio per prezzi massimi = 0,222

media tra i coefficienti di ragguaglio =  $(c_{max} + c_{min})/2 = 0,22$  ( $c_m$ )

Pertanto, per poter utilizzare il prezzo medio a camera (doppia) corrisposto nel gennaio del 2010 per le strutture alberghiere Grand Hotel Timeo e Villa Sant'Andrea

(già calcolato nelle pagine precedenti in media pari € 600'000 circa), ai fini del caso in esame, hotel Capo dei Greci, occorrere ridurre tale prezzo con il coefficiente di ragguglio sopra stimato. Si avrebbe così per la struttura da stimare,

il prezzo medio a camera raggugliato è pari, dunque, al prezzo medio a camera x coefficiente di ragguglio =

$$\text{€ } ((690'140,85 + 500'0000,00) / 2 \times 0,222 = \text{€ } 132'105,63$$

[valore teorico unitario (per camera) dell'immobile in oggetto a gennaio 2010 in relazione ai due comparabili Timeo e SAndrea]

Tale valore unitario è solo teorico, in quanto riferito all'insieme dei due hotel Grand Hotel Timeo e villa Sant'Andrea e va rapportato alle condizioni specifiche del Capo dei Greci, tramite l'introduzione di parametri correttivi:

- coefficiente geografico: per tenere conto del fatto che la struttura da stimare ricade nel territorio del Comune di Sant'Alessio siculo e non nel centro di Taormina o nella frazione marina di Mazzeo, fattore essa stessa di richiamo turistico, a prescindere dal livello dell'offerta ricettiva;
- coefficiente storico (di tradizione): per tenere conto del prestigio e della reputazione storica (diversi decenni d'attività) degli alberghi Timeo e del Sant'Andrea.
- coefficiente qualitativo: % gli alberghi Timeo e del Sant'Andrea offrono un livello qualitativo classificato all'epoca della compravendita (e pure oggi) entrambi a 5 stelle, contro il 4 stelle del Capo dei greci;
- coefficiente dell'offerta di servizi: il Capo dei greci offre ai clienti tutta un'offerta di servizi, analoghi a quella di un piccolo vero e proprio villaggio turistico: centro benessere con sauna e piscina, centro congressi con salette polifunzionali, due ristoranti con altrettante verande attrezzate e due bar con terrazzi, anfiterato e spazio all'aperto che rendono la struttura appetibile ad un pubblico vasto, pur se di livello alto e medio alto, ma proprio per l'estensività dell'offerta non destinabile ad una clientela alla ricerca di soluzioni esclusive (target alti),

Si giunge così ad un valore di mercato unitario per la struttura alberghiera oggetto di stima, riferito al gennaio 2010 (alla data del rogito di comparazione), corretto per tener conto delle ultime considerazioni, tramite un coefficiente correttivo globale del 22 %, e pertanto pari a:

$$V_{\text{merU01-2010}} = 132'105,63 \text{ €} \times 1,22 = 159'847,42 \text{ €}$$

Ai fini dell'attualizzazione del valore unitario trovato, occorre considerare, da ultimo, l'andamento del mercato locale degli immobili a destinazione alberghiera nell'ultimo quinquennio. Ci si riferirà all'annuario 2019, riferito ai dati consolidati nell'ultimo quinquennio 2014-2018, sui fatturati per le presenze alberghiere, che evidenzia un trend in crescita. (fonte: Istat-annuario turistico 2019)

$$V_{\text{merU12-2012}} = V_{\text{merU01-2010}} \times 159'847,42 \text{ €} \times 1,043 = \mathbf{166'721,27 \text{ €}}$$

[valore commerciale unitario attuale camera nuova e regolare]

Quello appena ottenuto rappresenta, il parametro unitario per un approccio quantitativo e qualitativo idoneo per la natura produttiva del bene in esame.

Risulta, dunque, il più probabile valore di mercato ad oggi per il complesso alberghiero Capo dei Greci, nella configurazione attuale, in una operazione di compravendita, come il prodotto del valore di mercato della singola unità (camera doppia "mediata", con incidenza dei servizi) per il numero delle camere della struttura ricettiva, pari attualmente a 196 (indistinte tra singole e doppie e quadruple).

Si ha così il valore di mercato attuale nell'ipotesi di immobile nuovo e regolare:

$$V_{\text{mer12-2020}} = n^{\circ} \text{ camere} \times \text{valore merc.unitario} = 196 \times 166'721,27 \text{ €} = 32'677'369,51 \text{ €}$$

La cifra sopra determinata è riferita a cespiti nuovi ed in buone condizioni di conservazione e regolari sotto l'aspetto delle autorizzazioni edilizie.

Al valore sopra determinato devono, allora, essere sottratti i seguenti importi, per manutenzione edilizie da eseguirsi e permessi da conseguire:

- € 295'332,10 per oneri concessori dovuti da parte della società costruttrice

- (prima Giusy srl e poi AlbaAzzurra srl) al Comune di Sant'Alessio siculo, (v.lettera del Comune di Sant'Alessio Siculo prot. n. 1924 del 05/04.2012 allegata alla ctu dell'ing. Cardia);
- € 25'000,00 per costi di completamento di due appartamenti non ancora rifiniti, come illustrato nella perizia dell'ing. Cardia;
  - € 400'000,00 per eliminare le infiltrazioni d'umidità provenienti dal retrostante terrapieno nelle camere del piano seminterrato dei corpi di fabbrica oggetto di ampliamento (impermeabilizzare le pareti controterra e procedere a parziali ristrutturazioni di intonaci e pavimentazioni a mosaico nei bagni), essenzialmente nel corpo 1'000);
  - € 500'000,00 per oneri da versare al Comune di S. Alessio per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, per le sanzioni amministrative, per gli onorari professionali dei tecnici progettisti, nonché per la demolizione delle opere non sanabili (seppur di ridotta entità);
  - € 145'000,00 per schermatura solare reception-hall (a forfait);
  - € 60'000,00 per schermatura solare reception-hall (a forfait).-

Si giunge dunque al valore commerciale complessivo netto alla data attuale e nelle condizioni d'uso, e di conservazione in cui si trova, di € **31'252'037,41.-**

### 3.2.1bis Descrizione e valutazione ARREDI, COARREDI, ed ATTREZZATURE FISSE

Il metodo sintetico-comparativo per l'attività alberghiera, riferito al valore unitario della camera, ha consentito di determinare il valore di un insieme di elementi funzionali immobili e mobili (fabbricato, arredi, coarredi, porzione di attrezzature e servizi collettivi offerti), che per la loro natura intrinseca sono funzionali all'attività precipua.

E' tuttavia utile stilare un inventario dei beni mobili, arredi, coarredi, attrezzature fisse ed utensili, facenti parte effettiva del compendio immobiliare,

essendone funzionali, oltre che compresi nel compendio dei beni aziendali, il cui valore è stato già compreso nella stima ma che può essere necessario evidenziare o estrapolare (vedi allegato 10 alla presente).

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori dei beni inventariati, si sono seguiti i seguenti criteri valutativi

- a) Prezzo di mercato del bene, nuovo, ricavato da listini in relazione all'anno presuntivo d'acquisto;
- b) attualizzazione del costo del bene mobile del bene tramite un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di manutenzione
- c) ammortamento dei beni in quanto strumentali all'attività, tramite opportuni coefficienti, come indicato dal D.M. 31/12/1988 e s.m.i.;

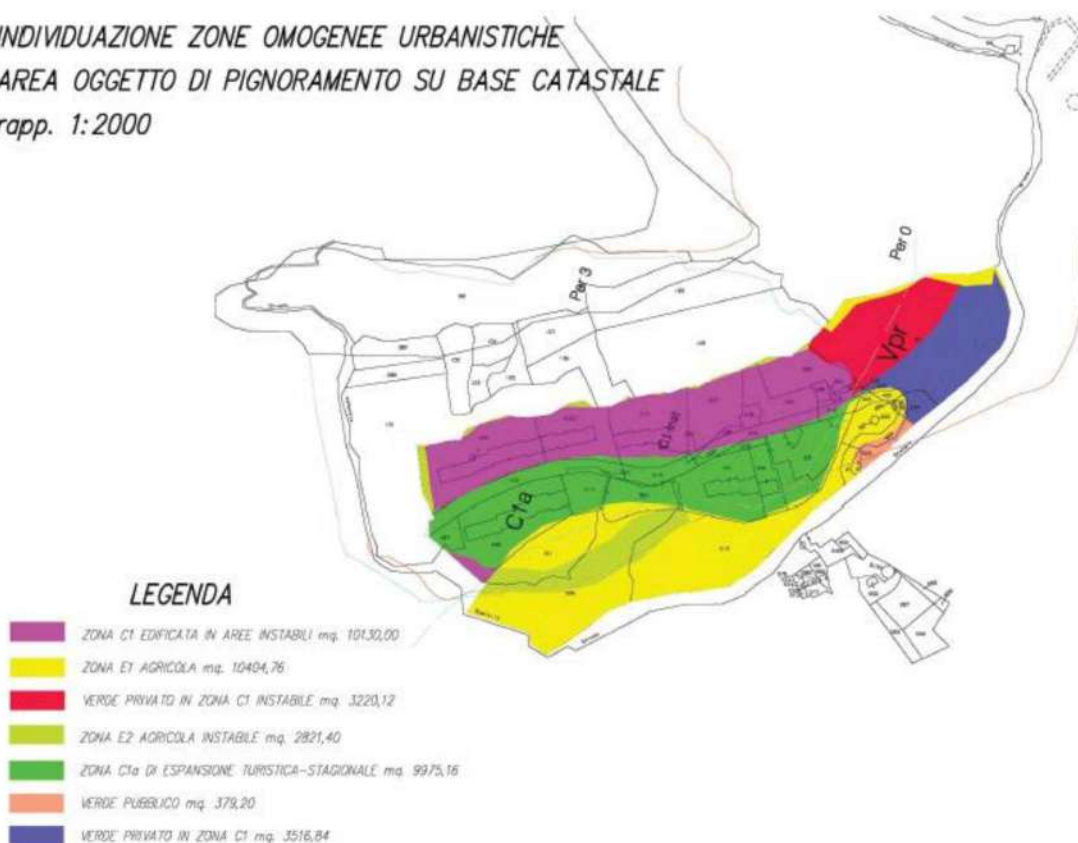
3.2.2 Valore commerciale della volumetria residua insediabile.

3.2.2.1 Volumetria complessiva insediabile

Per quanto concerne la stima del valore dell'eventuale volume residuo edificabile, si è potuto accertare che i terreni liberi del complesso alberghiero Capo dei Greci presentano le superfici ricadenti nelle zone del P.R.G. del Comune di S. Alessio siculo, la cui estensione è stata dedotta, nell'ambito della precedente perizia, nella fase di concordato preventivo, con misurazioni grafiche mediante software di disegno assistito e di seguito riassunti

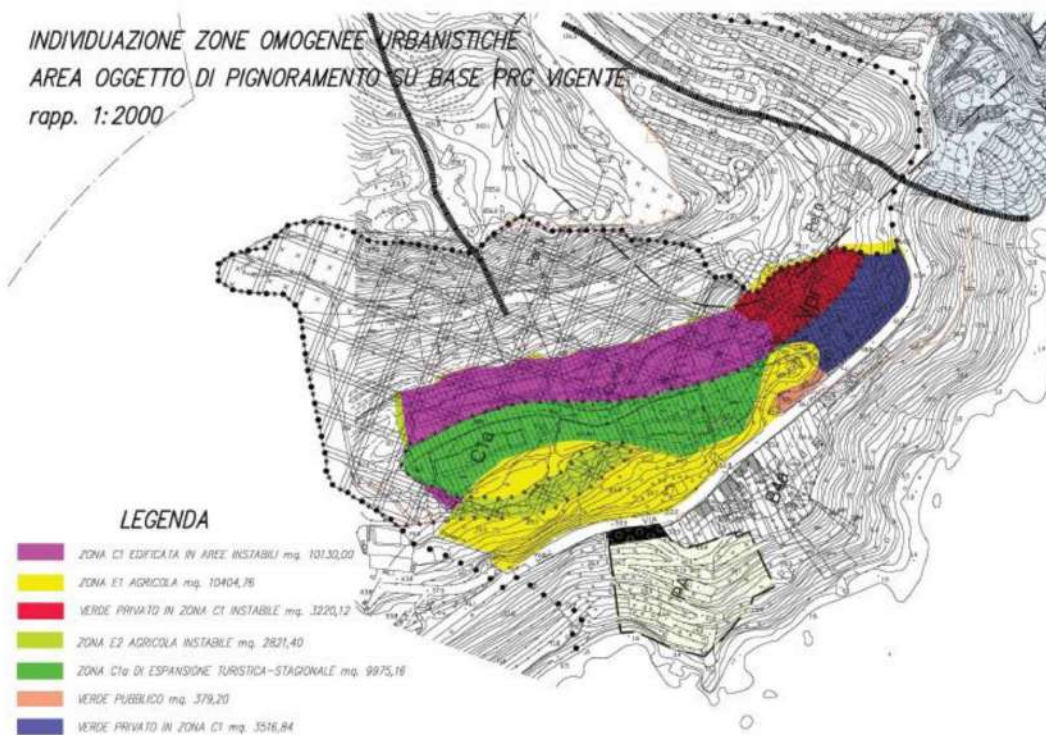
(vedi allegato 07a, planimetria catastale aggiornata ed allegato 07b, e pure la seguente aerofotogrammetria del lotto in oggetto con evidenziate, mediante diversi colori, con evidenziate le ricadenze nelle diverse zone omogenee del P.R.G. vigente).

**INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE URBANISTICHE  
AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SU BASE CATASTALE**  
rapp. 1:2000



allegato 07a, planimetria catastale

**INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE URBANISTICHE  
AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SU BASE PRG VIGENTE**  
rapp. 1:2000



vedi allegato 07b, aerofotogrammetria

Si rileva la superficie edificabile facente parte del lotto d'interesse (così distinta nell'allegato individuazione zone omogenee dello strumento urbanistico vigente su stralcio di foglio di mappa catastale), senza tenere in considerazione la zona C1a in aree instabili, in cui nelle condizioni urbanistiche attuali, non può prevedersi nuova edificazione:

- zona C1a di espansione turistico stagionale: mq 9.975,16;
- zona a Verde privato: mq 3'516,84;
- zona a Verde privato in area instabile: mq 3'220,12.-

per un totale di mq 16'712,12 avente un indice di edificabilità territoriale massima (I.E.T. per le zone CI e Vp) di 0,75 mc/mq, e quindi con una volumetria complessiva insediabile di (mc 16.712,12 x 0,75 mc/mq) = mc 12'534,09.

#### 3.2.2.2 Volumetria già realizzata

La volumetria già insediata nell'area ricadente in zona C1a risulta costituita, come da progetti approvati, da n. 10 moduli costruttivi, numerati da 13 a 22, corrispondenti ai corpi denominati 2'000 e 4'000, destinati a camere per gli ospiti, e dal corpo ristorante; mentre il centro congressi ed il centro benessere risultano essere stati assentiti a volumetria zero in quanto ritenuti interrati da tre lati (come illustrato nel progetto di costruzione del ristorante, approvato con C.E. n. 5/2004 e successiva variante,) risulta dai seguenti conteggi approvati::

- volumetria per ciascun modulo costruttivo: mc 661,27
- moduli costruttivi da 13 a 22: mc 661,27 x 10 = mc 6612,70
- volume ristorante: mc 1'221,68

si ha: mc (6'612,70 + 1'221,68) = mc 7'834,38.

#### 3.2.2.3 Volumetria da utilizzarsi per le regolarizzazioni

Alla suddetta volumetria bisogna aggiungere:

- regolarizzazione dell'ampliamento del piano primo del ristorante: mc 465,66
- regolarizzazione del coffe-break: mc 470,19;
- regolarizzazione servizi igienici nelle piscine del Centro Benessere mc 53,89
- regolarizzazione della guardiola all'ingresso: mc 29,00;



per un totale di mc 8'853,12.

#### 3.2.2.4 Valore venale Volumetria residua insediabile

Risulterebbe quindi insediabile, esclusivamente nel lotto ricadente in zona C1a (pur con in contributo calcolato delle aree Vpr), l'ulteriore volumetria di:

(volumetria complessivamente insediabile – volumetria realizzata )= mc (12'534,09 - 8'853,12) = mc 3'680,97.

Nel corso della fase di concordato preventivo, si è verificato il rispetto per le costruzioni già esistenti nella zona Cla (edifici per la camere corpo 2000e 4000, centro benessere/wellness, il coffee-break ed il corpo adibito a ristoranti e cucine), del rapporto di copertura. Dato che non si sono rilevati cambiamenti nella consistenza edilizia del complesso, si conferma che la superficie coperta ricadente nella zona Cla risulta essere di mq 3'104,60 (vedi planimetria sovrapposizione zonizzazione Prg a catastale).

Dato che la superficie complessiva ricadente in zona Cla e Verde Privato e verde privato instabile, come esposto in precedenza, ascende a mq 16'712,12; ne consegue che il rapporto di copertura è di: (mc 3'104.60/mc 16'712,12) = 0,18 m Re < 0,40

Viene dunque rispettato il parametro urbanistico fissato dall'art. 2 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico, per l'area di intervento.

#### 3.2.3. Valore del volume edilizio insediabile nell'area edificabile (C1a) – stima col metodo del *valore di trasformazione*

La porzione del complesso turistico-ricettivo Capo dei Greci sita in zona C1a e Vpr, e grossomodo identificabile con la porzione urbanizzata sottostante la strada interna (e comprendente la stessa) come da conteggi effettuati in sede di perizia del procedimento immobiliare mostra una superficie pari a mq (9'975,16 + 3'516,84) = mq 13'492,00

Dato che il parametro unitario per la stima immobiliare, non è il mq bensì è la camera, occorre quantificare l'incidenza del numero delle stanze per gli ospiti sulla consistenza della volumetria edificata. I 10 moduli costituenti i corpi 2000 e 4000, rispettivamente 52 e 32 camere, per un totale di 84 camere sulle complessive 196

dell'albergo (corrispondenti alla percentuale del 42,86 %). Pertanto, in una superficie di mq 13'492,00 si insediano circa 84 camere, con le annesse attrezzature collettive, cioè gli edifici per le camere stesse, gli ambienti comuni e le relative quote di attrezzature turistiche, viabilità e verde di giardino con una volumetria insediata di mc 8'853,12.-

Ragionando in proporzione, per una volumetria residua insediabile di mc 3'680,97 mc, si ricava il numero delle stanze (con la relativa aliquota di attrezzature collettive) ancora insediabili.

$$\text{mc } 8'853,12 : 84 = \text{mc } 3'680,97 : x$$

$$x = 84 \times \text{mc } 3'680,97 / \text{mc } 8'853,12 = 34,90 \sim 35 \text{ camere}$$

Si deve adesso introdurre il concetto di valore di trasformazione.

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi (costo economico tecnico) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione. La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando.

Và fatta avvertenza che nella considerazione dei costi deve essere sempre tenuta presente la configurazione economico tecnica dei costi stessi ossia devono considerarsi sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia anche il profitto imprenditoriale che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione. Infatti la trasformazione altro non è che una intrapresa di tipo imprenditoriale-commerciale per la quale va riconosciuto un equo profitto al promotore edilizio.

Il procedimento si presta ad ulteriori affinamenti nel caso che si applichi alla valutazione delle aree edificatorie.

Và precisato che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato. Solo in tal caso e

solo in tale epoca l'area può essere considerata edificatoria, altrimenti non si può correttamente parlare di area edificatoria, bensì di area potenzialmente edificabile.

Qualora la concreta edificabilità del cespite sia spostata nel tempo o per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione (si pensi per esempio alla necessità di redazione di piani di lottizzazione di convenzione urbanistiche, di cessioni, ecc., ma non è il caso in esame), allora il valore emergente dal procedimento di stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale

Lo scrivente ritiene di inserire a questo punto, un coefficiente che permetta di definire quello che è un vero e proprio valore di trasformazione, cioè il valore netto di un bene nella sua configurazione trasformata (edificazione aggiuntiva) al netto delle spese di costruzione, tecniche e generali e degli indebitamenti per le anticipazioni finanziarie ed i prestiti, la parziale saturazione di zona e le preesistenze da considerarsi (non dimentichiamo che, potenzialmente, si interverrebbe su un sito già ampiamente edificato) appare corretto per zone turistiche ed alberghiere utilizzare la percentuale del 15%. Tale coefficiente esprime il valore di trasformazione delle volumetrie edilizia sfruttabile in aree a destinazione come quella in esame, C1a turistico-stagionale, (ed il cui valore intrinseco è già stato valutato in precedenza) già in gran parte urbanizzata, in quanto ancora insediabile una porzione residua di volumetrie edilizia insediabile, ed esprime il profitto che è possibile ricavare da parte di un investitore nel contesto attuale, cioè di edificabilità attuale e non spostata nel tempo (senza necessità di aggiunta di un tasso d'interesse sulle anticipazioni finanziari). La determinazione di tale coefficiente, il cui valore scelto è diffuso e condiviso nella letteratura di settore, che interpreta la redditività derivante da tale volumetrie insediabile, è ampiamente prudente, lo scrivente ha così voluto tener conto dell'attuale difficile congiuntura economica internazionale, che nella realtà del contesto dell'Italia meridionale è aggravata

da deficit infrastrutturali, basso livello di competitività delle aziende ed alto costo del denaro già accennati nei paragrafi precedenti, pur .

Pertanto si ha, a parere dello scrivente, il valore del volume edilizio insediabile inteso come numero di camere ed annesse attrezzature alberghiere, nell'area Cla pari a: numero camere insediabili x coeff. incid. trasformazione x valore unitario camere

$$35 \times 0.15 \times 166'721,27 \text{ € (vedi pag. preced.)} = \mathbf{875'286,68 \text{ €}}$$

#### 3.4 VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE

Alla luce delle superiori considerazioni, pertanto, il piu' probabile valore attuale di mercato stimato per il complesso immobiliare Capo dei Greci nella sua configurazione attuale risulta dalla somma del valore di mercato del complesso alberghiero e della volumetria insediabile nel medesimo lotto di sedime. In conclusione, il **valore complessivo** degli immobili costituenti il complesso alberghiero **Capo dei Greci** ascende a:  $(31'252'037,41 + 875'286,68) \text{ €} = 32'127'324,10 \text{ €}$

Tali risultanze, data la consuetudine ad effettuare la formulazione del prezzo a corpo nelle operazioni di compravendita come quelle di che trattasi, possono essere arrotondati per difetto ad **€ 32'000'000,00 (TrentaDue Milioni /00 euro)**.

Al fine di facilitare la lettura della presente relazione di consulenza tecnica, le analisi estimative puntuali dei cespiti sono state raccolte in un fascicolo, facente parte della presente relazione (allegato 10), di cui si sono riportati i passaggi sintetizzati nelle pagine precedenti.

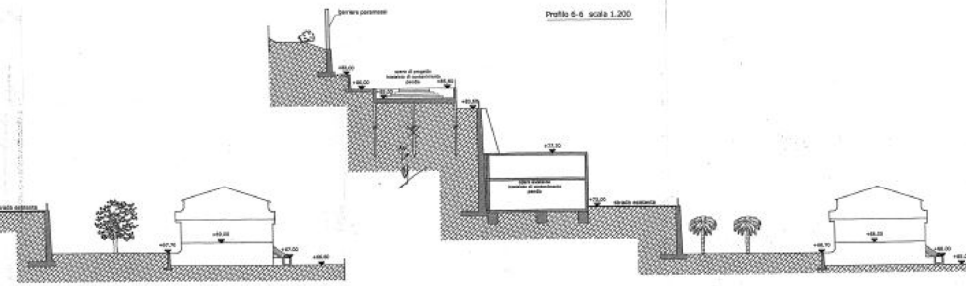
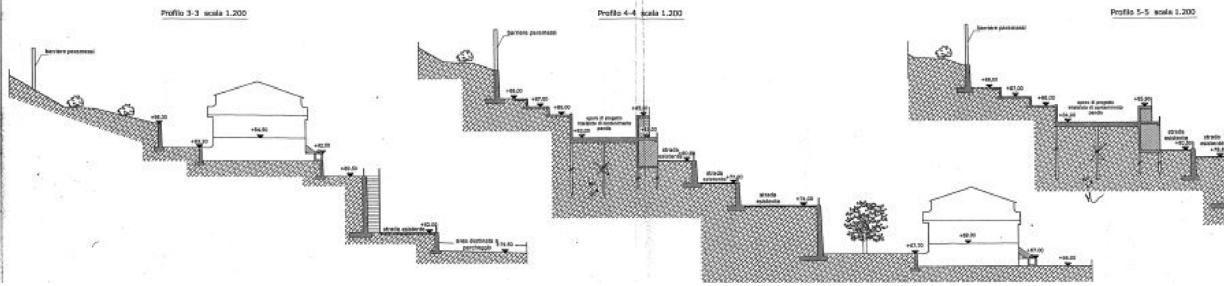
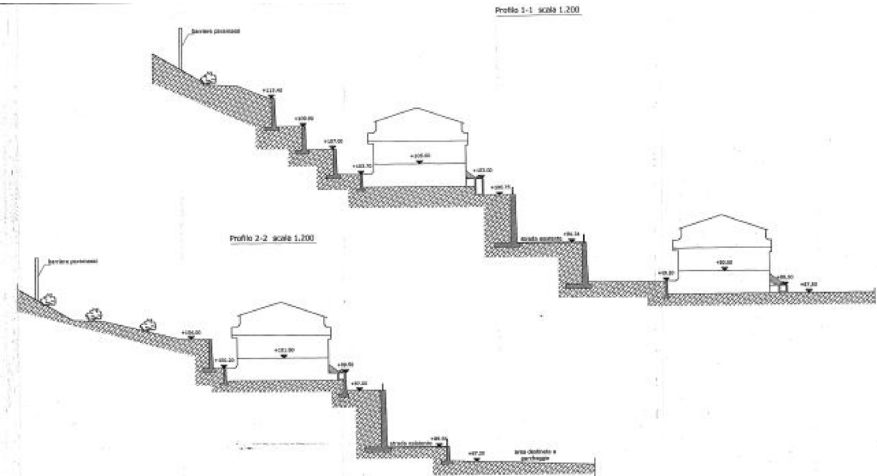
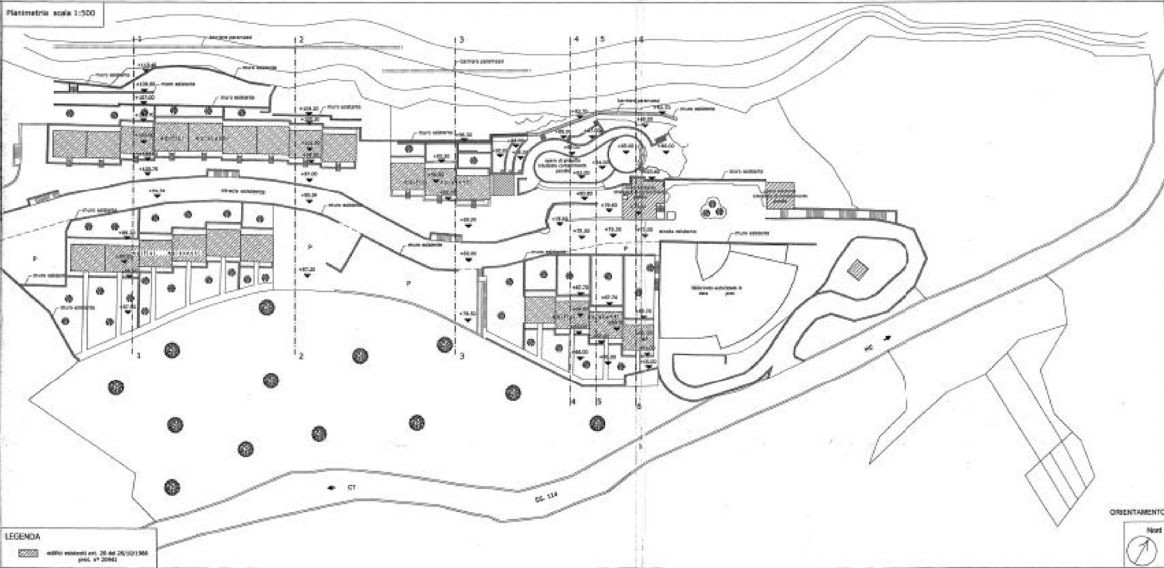
Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, si rassegna la presente relazione, in forma sintetica, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.-

Messina (Me), lì 08/01/2021

il perito









N=16100

E=31100

Particella: 440

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SANT'ALESSIO SICULO  
Foglio: 8

28-Giu-2012 13:43  
Prot. n. T278905/2012

modulo	piano	Sup. int. Letto (mq)	n° posti letto	modulo	piano	Sup. int. Letto (mq)	n° posti letto	modulo	piano	Sup. int. Letto (mq)	n° posti letto	modulo	piano	Sup. int. Letto (mq)	n° posti letto				
MODULO 1 - CAMERE 1100	piano sem.	15,38	2	MODULO 6 - CAMERE 1600	piano sem.	37,76	4	MODULO 11 (3200)	piano sem.	36,80	4	MODULO 16 - CAMERE 4100	piano sem.	36,71	4	MODULO 21 - CAMERE 2200	piano sem.	36,93	4
	piano sem.	15,38	2		piano sem.	37,76	4		piano sem.	36,80	4		piano sem.	36,71	4		piano sem.	36,93	4
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	14,70	2		piano 1°	9,85	1	piano 1°	9,85	1	
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1		<b>TOTALE</b>	<b>132,55</b>	<b>17</b>		piano 1°	12,17	1	piano 1°	12,17	1	
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1						piano 1°	12,17	1	<b>TOTALE</b>	<b>151,86</b>	<b>18</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>123,90</b>	<b>14</b>	<b>TOTALE</b>	<b>153,96</b>	<b>18</b>				<b>TOTALE</b>	<b>108,26</b>	<b>14</b>								
MODULO 2 - CAMERE 1200	piano sem.	15,38	2	MODULO 7 - CAMERE 1700	piano sem.	37,76	4	MODULO 12 - CAMERE 3300	piano sem.	36,80	4	MODULO 17 - CAMERE 2600	piano sem.	36,93	4	MODULO 22 - CAMERE 2100	piano sem.	36,93	4
	piano sem.	15,38	2		piano sem.	37,76	4		piano sem.	36,80	4		piano sem.	36,93	4		piano sem.	36,93	4
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2
	piano 1°	9,85	1								piano 1°		9,85	1	piano 1°		9,85	1	
	piano 1°	9,85	1								piano 1°		9,85	1	piano 1°	9,85	1		
	piano 1°	12,17	1								piano 1°		14,70	2	piano 1°	14,70	2		
	piano 1°	12,17	1								piano 1°		14,70	2	piano 1°	14,70	2		
<b>TOTALE</b>	<b>109,20</b>	<b>14</b>	<b>TOTALE</b>	<b>109,92</b>	<b>14</b>	<b>TOTALE</b>	<b>108,00</b>	<b>14</b>	<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>	<b>TOTALE</b>	<b>122,96</b>	<b>14</b>					
MODULO 3 - CAMERE 1300	piano sem.	37,36	4	MODULO 8 - CAMERE 1800	piano sem.	37,76	4	MODULO 13 - CAMERE 4400	piano sem.	36,71	4	MODULO 18 - CAMERE 2500	piano sem.	36,93	4	MODULO 1 - CAMERE 1100 servizio	piano sem.	9,94	1
	piano sem.	37,36	4		piano sem.	37,76	4		piano sem.	36,71	4		piano sem.	36,93	4		piano sem.	9,94	1
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		<b>TOTALE</b>	<b>73,42</b>	<b>8</b>		piano terra	9,85	1	<b>TOTALE</b>	<b>19,88</b>	<b>2</b>	
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1				piano terra		9,85	1					
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2				piano terra		14,70	2					
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2				piano terra		14,70	2					
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1				piano 1°		9,85	1					
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1				piano 1°		9,85	1					
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1				piano 1°		14,70	2					
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1				piano 1°		14,70	2					
<b>TOTALE</b>	<b>153,16</b>	<b>18</b>	<b>TOTALE</b>	<b>153,96</b>	<b>18</b>			<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>									
MODULO 4 - CAMERE 1400	piano sem.	36,96	4	MODULO 9 (1900)	piano sem.	36,96	4	MODULO 14 - CAMERE 4300	piano sem.	36,71	4	MODULO 19 - CAMERE 2400	piano sem.	36,93	4	MODULO 1 - CAMERE 1200 servizio	piano sem.	9,94	1
	piano sem.	36,96	4		piano sem.	36,96	4		piano sem.	36,71	4		piano sem.	36,93	4		piano sem.	9,94	1
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1	<b>TOTALE</b>	<b>19,88</b>	<b>2</b>	
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1				
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2				
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2				
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1				
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1				
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1		piano 1°	14,70	2				
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1		piano 1°	12,17	1		piano 1°	14,70	2				
<b>TOTALE</b>	<b>152,36</b>	<b>18</b>	<b>TOTALE</b>	<b>130,34</b>	<b>16</b>	<b>TOTALE</b>	<b>151,86</b>	<b>18</b>	<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>								
MODULO 5 - CAMERE 1500	piano sem.	36,96	4	MODULO 10 - CAMERE 3100	piano sem.	36,80	4	MODULO 15 - CAMERE 4200	piano sem.	36,71	4	MODULO 20 - CAMERE 2300	piano sem.	36,93	4	TOTALE			
	piano sem.	36,96	4		piano sem.	36,80	4		piano sem.	36,71	4		piano sem.	36,93	4				
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1				
	piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1		piano terra	9,85	1				
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2				
	piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2		piano terra	14,70	2				
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1				
	piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1		piano 1°	9,85	1				
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	14,70	2		piano 1°	12,17	1		piano 1°	14,70	2				
	piano 1°	12,17	1		piano 1°	14,70	2		piano 1°	12,17	1		piano 1°	14,70	2				
<b>TOTALE</b>	<b>152,36</b>	<b>18</b>	<b>TOTALE</b>	<b>142,40</b>	<b>20</b>	<b>TOTALE</b>	<b>151,86</b>	<b>18</b>	<b>TOTALE</b>	<b>142,66</b>	<b>20</b>								
												<b>TOTALE</b>	<b>2992,73</b>	<b>373</b>					
												<b>CAMERE</b>	<b>196</b>						

	REZZATE PER DIVERSAMENTE A
	DOPPIO W.C.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedimento n. 115/11 R.G. (Esecuzione Immobiliare)

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. +6

contro

ALBAZZURRA HOTEL & RESORT S.R.L.

G.E.: dott. Antonino Orifici

Tecnico incaricato: Ing. Antonio Cardia  
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 1689  
 Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina  
 Via Panoramica, 1020-tel. 090.310391  
 e.mail: antonio.cardia@ingpec.eu  
 Fax 090.2937487

ALLEGATO 8

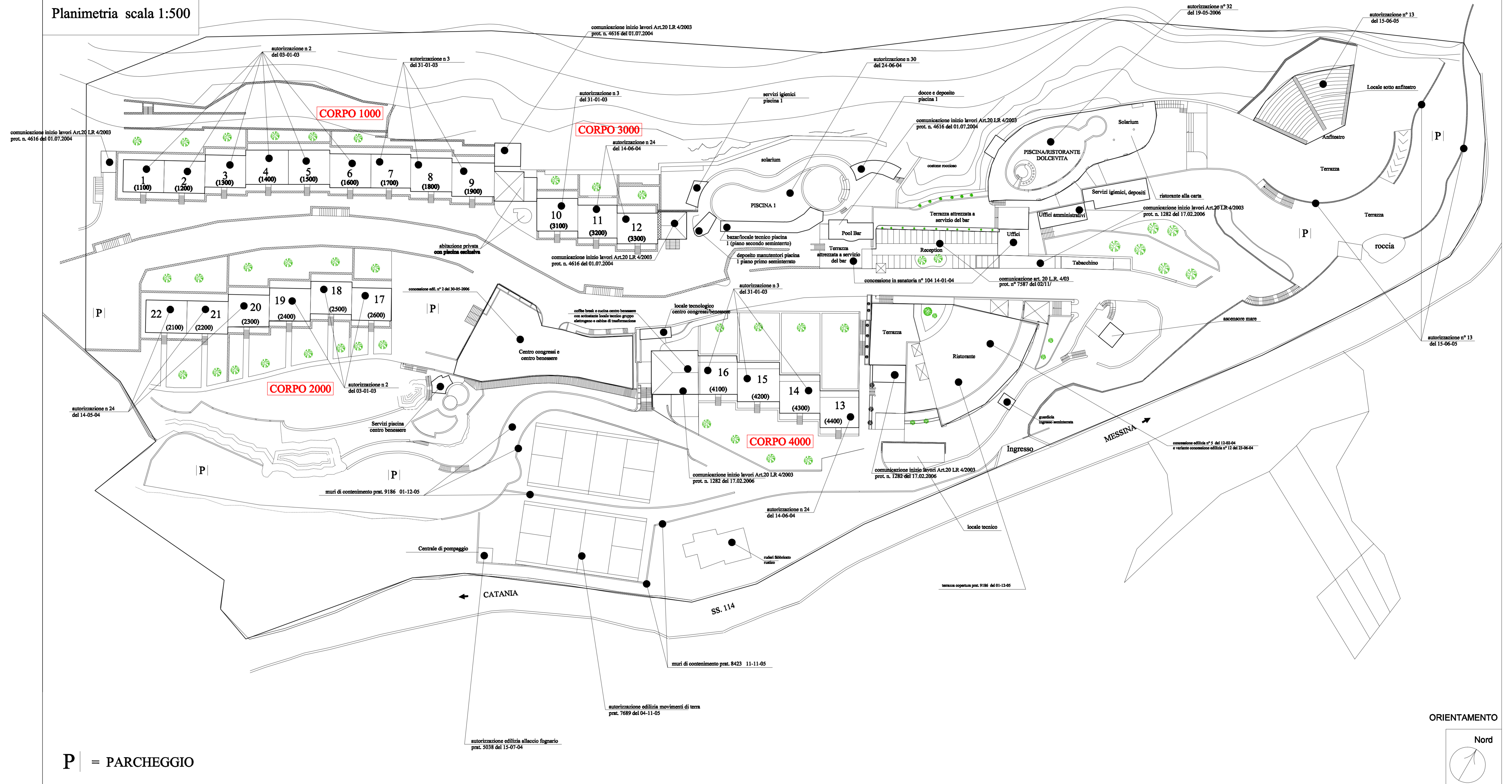
SCALA  
 1:500

PLANIMETRIA GENERALE  
 Con indicazione atti autorizzativi

DATA:

PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO HOTEL "CAPO DEI GRECI HOTEL \*\*\*\*\*" SITO NEL COMUNE S.ALESSIO SICULO.  
 AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI DATE DAL COMUNE E COMUNICAZIONI ART. 20 L.R. 4/03

Planimetria scala 1:500



## REPORT sul PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE

Premessa:

Individuazione Beni da stimare:

**Capo dei Greci**, resort hotel & spa; Sant'Alessio siculo, via Nazionale, 421, 98030 Sant'Alessio Siculo (Me) - **4** stelle

*Estate:* nr. camere: **196** superficie cat.: mq 42700

2 ristoranti: Il Dattero (con sala Bouganvillea) e Rosmarino, 2 bar (Dolce Vita e Piazzetta), Spa con 2 vasche per talassoterapia centro congressi per 550 con reception e coffee break; anfiteatro per 1000 persone, 2 piscine panoramiche, Reception con 3 uffici, piattaforma a mare di 1700 mq con lounge bar, accessibile da monte con tunnel e 2 ascensori, campo da tennis e calcetto, area fitness, spazi di parcheggio

### 1. Valore commerciale **fabbricati ed aree edificate**

Valutazione in base alla commerciabilità (metodo sintetico-comparativo) M.C.A.

La valutazione di stima del bene in esame è stata riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite comparazione tra l'immobile di valore ignoto e beni simili per caratteristiche di prezzo noto.

Gli immobili più simili per segmento di mercato e caratteristiche (comparabili) recentemente oggetti di transazione scelti tra i vari (vedi allegato comparabili) nel contesto di riferimento, sono due:

prezzo (a corpo) vendita immobile di riferimento, al rogito (fonte: Concommercio, Palermo, febbraio 2010)

<u>immobile</u>	<u>località</u>	<u>periodo rogito</u>	<u>prezzo (a corpo)</u>	<u>arrotond.</u>
hotel "Timeo"	Taormina (centro storico)	gennaio 2010:	€ 49 000 000,00	
hotel "S.Andrea"	Taormina (zona mare) Mazzarrù	gennaio 2010:	€ 32 000 000,00	
prezzo medio a camera al momento della vendita, r	71	€ 690 140,85	hotel "Timeo"	
prezzo medio a camera al momento della vendita, r	64	€ 500 000,00	hotel "S.Andrea"	

per raffrontare immobili ricettivi diversi occorre confrontare le tariffe giornaliere minima e massima della camera tipo (la doppia) delle strutture alberghiere di che trattasi del periodo dell'avvenuta compravendita e non quelle attuali:

	hotel "Timeo"	hotel "S.Andrea"
tariffa giornaliera minima media, cespiti comparabili, per camera doppia	€ 280,00	€ 250,00
tariffa giornaliera massima media, cespiti comparabili, per camera doppia:	€ 400,00	€ 475,00
tariffa giornaliera minima media, cespiti da stimare, per camera doppia	€ 110,00	tariffa attuale, in periodo di inizio stagione
tariffa giornaliera massima media, cespiti da stimare, per camera doppia	€ 210,00	
coefficienti di ragguaglio tra tariffe minime e massime dell'immobile in esame rispetto ai due comparabili, rispettivamente:	0,201	0,221
media tra i coefficienti di ragguaglio tra tariffe minime e massime:	0,2225970	
arrotondato a:	0,222	

per la struttura da stimare, hotel CapodeiGreci, nelle condizioni analoghe a quelle dei cespiti comparabili, il prezzo medio a camera ragguagliato è:

€ 132 105,63 valore unitario

Si procede alla definizione del valore unitario teorico, da rapportarsi alle condizioni specifiche del bene in esame, tramite l'introduzione di percentuali correttive:

parametro	peso (parametro ponderale):	<u>hotel</u> "Timeo" %	<u>hotel</u> "S.Andrea" %
coefficiente geografico	20 %	-8 20	-5 % a sfavore dell'oggetto di st
coefficiente storico (di tradizione)	10 %	-8 10	-5 %
coefficiente qualitativo	30 %	-15 30	-10 %
coefficiente dell'offerta di servizi	40 %	35 40	25 % a favore dell'oggetto di stir
che sommano un fattore correttivo complessivo pari al:	100 %	4 %	5 %

il peso di tali coefficienti viene ripartito tramite una media ponderata da fattori di comparabilità in relazione al numero delle stelle ed alla analogia geografica (parametri essenziali di comparabilità)

la formula della media ponderata consente di stabilire il valore medio tra I parametri in cui ciascuno ha una diversa importanza determinata appunto dal loro peso nella media.

$$\text{Media ponderata} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i \cdot P_i}{\sum_{i=1}^n P_i} \quad \left| \quad 21,0 \quad \%\right.$$

risulta, perciò, il valore di mercato del parametro unitario per la struttura alberghiera oggetto di stima riferita al segmento di mercato delle compravendite di comparazione, pari a:

$$\text{€ } 132\,105,63 \times 1,21 = \text{€ } 159\,847,82$$

in relazione alla data delle compravendite di comparazione, occorre **attualizzare** così il valore di mercato per unità alla data odierna con un parametro che tenga conto variazione media annua del fatturato del comparto alberghiero nazionale:

Ci si riferirà all'annuario 2019, riferito ai dati consolidati nell'ultimo quinquennio 2014-2018, sui fatturati per le presenze alberghiere, che evidenzia un trend in crescita. (fonte: Istat-annuario turistico 2019)

N.B.: In ogni valutazione della presente trattazione, si escluderanno considerazioni sull'anno solare corrente, considerando le eccezionali condizioni determinate dalla pandemia di Corona virus attualmente in corso, e che costituiscono una situazione estemporanea.

**Prospetto 19.2** Arrivi, presenze e permanenza media negli esercizi ricettivi  
Anni 2014-2018, valori assoluti in migliaia

ANNI	Arrivi		Presenze		Permanenza media
	Valori assoluti	Variazioni % sull'anno precedente	Valori assoluti	Variazioni % sull'anno precedente	
2014	106.552	2,6	377.771	0,3	3,55
2015	113.392	6,4	392.674	4,0	3,46
2016	116.944	3,2	402.962	2,6	3,45
2017	123.196	5,3	420.629	4,4	3,41
2018	128.101	4,0	428.845	2,0	3,35

Fonte: Istat, Indagine sul movimento dei clienti negli esercizi ricettivi (R)

si riportano così le variazioni negli ultimi 5 anni, rispetto all'anno precedente:

anno solare 2014	anno solare 2015	2016	anno 2017	anno solare 2018
2,6	6,4	3,2	5,3	4

ottenendo così un coefficiente che definisca il trend di presenze recente (crescente), come media degli anni precedenti:

4,30

si ha, pertanto: € 159 847,82 x 1,043 = € **166 721,27** valore unitario attuale camera singola/doppia

Risulta, dunque, il piu' probabile valore di mercato ad oggi per il complesso alberghiero in esame in una operazione di compravendita, come il prodotto del valore di mercato della singola unità (camera doppia con incidenza dei servizi) per il numero delle camere della struttura ricettiva per un coefficiente che tenga conto dell'incidenza delle tipologie di camere (singole, doppie, strutturate in configurazione bungalow superior).

$$\begin{array}{r} \text{€ } 166\,721,27 \quad \times \quad 196 \quad = \quad \text{€ } 32\,677\,369,51 \\ \text{si ha, così il regolare:} \end{array}$$

La cifra sopra determinata è riferita a cespiti nuovi ed in buone condizioni di conservazione e regolari sotto l'aspetto delle autorizzazioni edilizie. Al valore sopra determinato devono, allora, essere sottratti i seguenti importi, per manutenzione edilizie e permessi

Da tale cifra occorre detrarre le spese necessarie, valutate in base alla propria esperienza:

.- per oneri concessori dovuti al Comune di Sant'Alessio siculo	-€ 295 332,10
.- per costi di completamento di due appartamenti non ancora rifiniti:	-€ 25 000,00
.- per eliminare le infiltrazioni d'umidità nelle camere del piano seminterrato (del corp	-€ 400 000,00
.-per oneri al Comune di S. Alessio di regolarizzazione difformità edilizie	-€ 500 000,00
.- per schermatura solare reception-hall (a forfait)	-€ 145 000,00
.-manutenzioni ordinarie (rasature e tinteggiature) edificio Ristorante	-€ 60 000,00
risulta, perciò, il valore di mercato effettivo attuale dell'immobile	<u>€ 31 252 037,41</u>

## 2. Valore venale **Volumetria residua insediabile**

### Volumetria residua edificabile in zona C1a

volumetria insediata:	€ 8 853,12
numero delle stanze (con la relativa aliquota di attrezzature collettive	84
volumetria residua insediabile	€ 3 680,97
numero delle stanze (con la relativa aliquota di attrezzature collettive) ancora ins	34,93
arrotondato a:	35

Si passa così ad introdurre un parametro che esprima il valore di trasformazione, in quanto ancora insediabile una porzione residua di volumetria edilizia, nell'ambito di aree a destinazione come quella in esame, C1a turistico-stagionale, già in gran parte urbanizzate (ed il cui valore intrinseco è già stato valutato in precedenza), intesa come camere d'albergo con la dotazione di attrezzature collettive ed aree comuni annessa, ed esprime il profitto che è possibile ricavare da parte di un investitore nel contesto attuale:

$$\text{€ } 166\,721,27 \times 0,15 \times 35 = \text{€ } 875\,286,68$$

## 3, VALORE COMPLESSIVO COMPLESSO IMMOBILIARE

il piu' probabile valore attuale di mercato stimato per il complesso immobiliare Capo dei Greci, nella sua configurazione attuale, risulta dalla somma del valore di mercato del complesso alberghiero e della volumetria insediabile nel medesimo lotto di sedime.

In definitiva il **piu' probabile valore attuale di mercato**, risulta pari a:

$$\begin{array}{r} \text{€ } 31\,252\,037,41 \quad + \quad \text{€ } 875\,286,68 \quad = \quad \text{€ } 32\,127\,324,10 \\ \text{arrotondato a: } \quad \text{€ } \quad \mathbf{32\,000\,000,00} \end{array}$$



Scelta immobili comparabili, nel segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

hotel	segmento di mercato		compravendita				parametro unitario			scelta comparabili
	località	n° stelle (all'acquistato)	periodo	venditore	acquirente	prezzo	superficie (mq)	nr. camere	prezzo a camera	
San Domenico	Taormina (Me), centro storico	5	febbraio 2016:	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	gruppo "Statuto"	€ 52 500 000,00	16 000	108 €	486 111,11	←
Belmond, hotel Timeo	Taormina (Me), centro storico	5	gennaio 2010:	Framon hotels	Lvmh (Louis Vuitton SE)	€ 49 000 000,00		71 €	690 140,85	
Belmond, villa Sant'Andrea	Taormina (Me), Mazzarò	5	gennaio 2010:	Framon hotels	Lvmh (Louis Vuitton SE)	€ 32 000 000,00		64 €	500 000,00	←
villa Igea	Palermo (Pa), mare	5	2018	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	gruppo "Rocco Forte "	€ 23 200 000,00	19 000	124 €	187 096,77	
hotel delle Palme	Palermo (Pa), centro storico	4	2018	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	fondo "Algebris NPL"	€ 12 240 000,00		178 €	68 764,04	
hotel Excelsior	Palermo (Pa), centro storico	4	2018	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	Luxury private properties (gruppo Giotti)	€ 8 800 000,00	8 500	115 €	76 521,74	
mercure Excelsior	Catania (Ct), centro	4	agosto 2019:	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	Coldwell Banker commercial (advisor)	€ 11 000 000,00		176 €	62 500,00	
hotel des Etrangers	Siracusa (Sr), Ortigia	4	2017	Acqua Marcia turismo, AMT real estate	Luxury private properties (gruppo Giotti)	€ 10 400 000,00	8 000	62 €	167 741,94	

**Capo dei Greci**

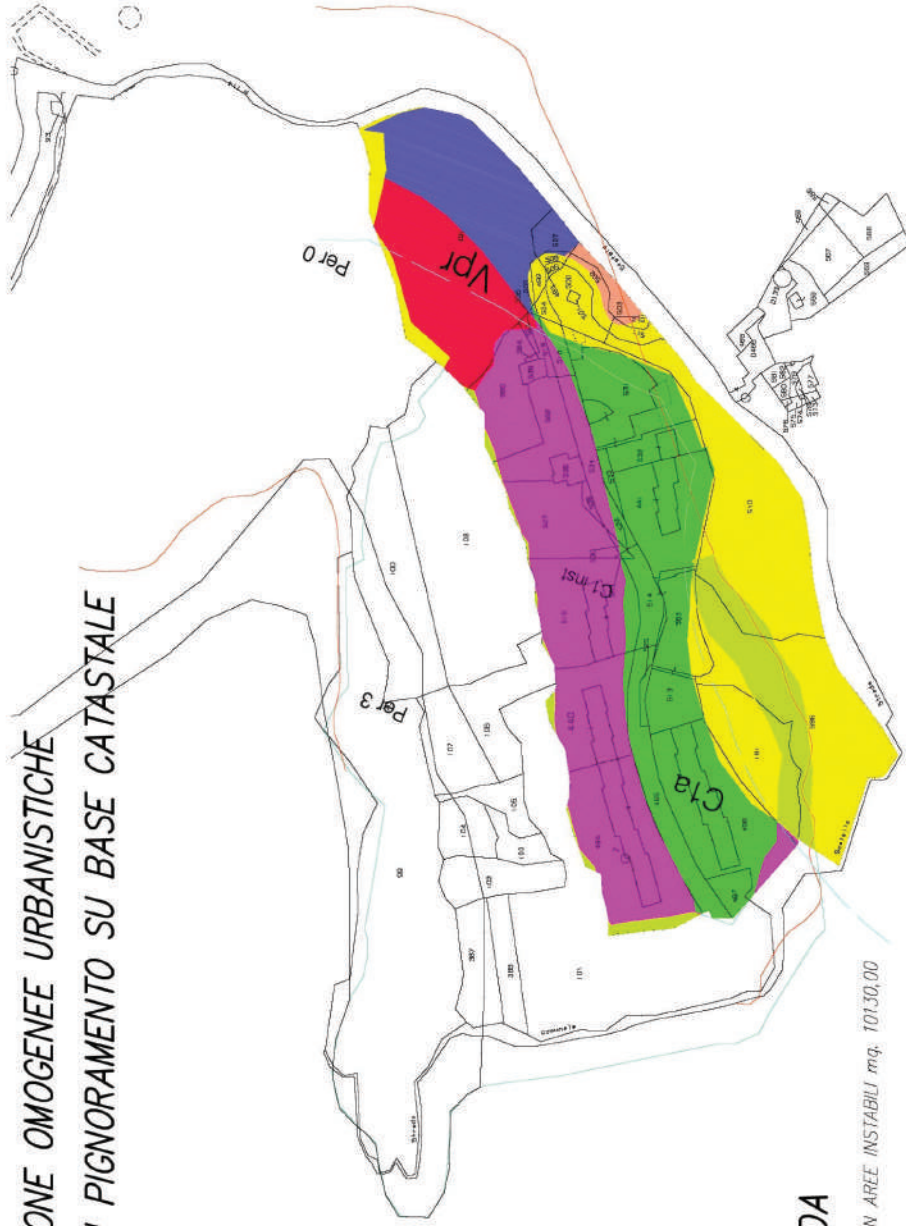
S.Alessio s., mare

4 immobile da valutare

42 700

196 € **166 721,27**

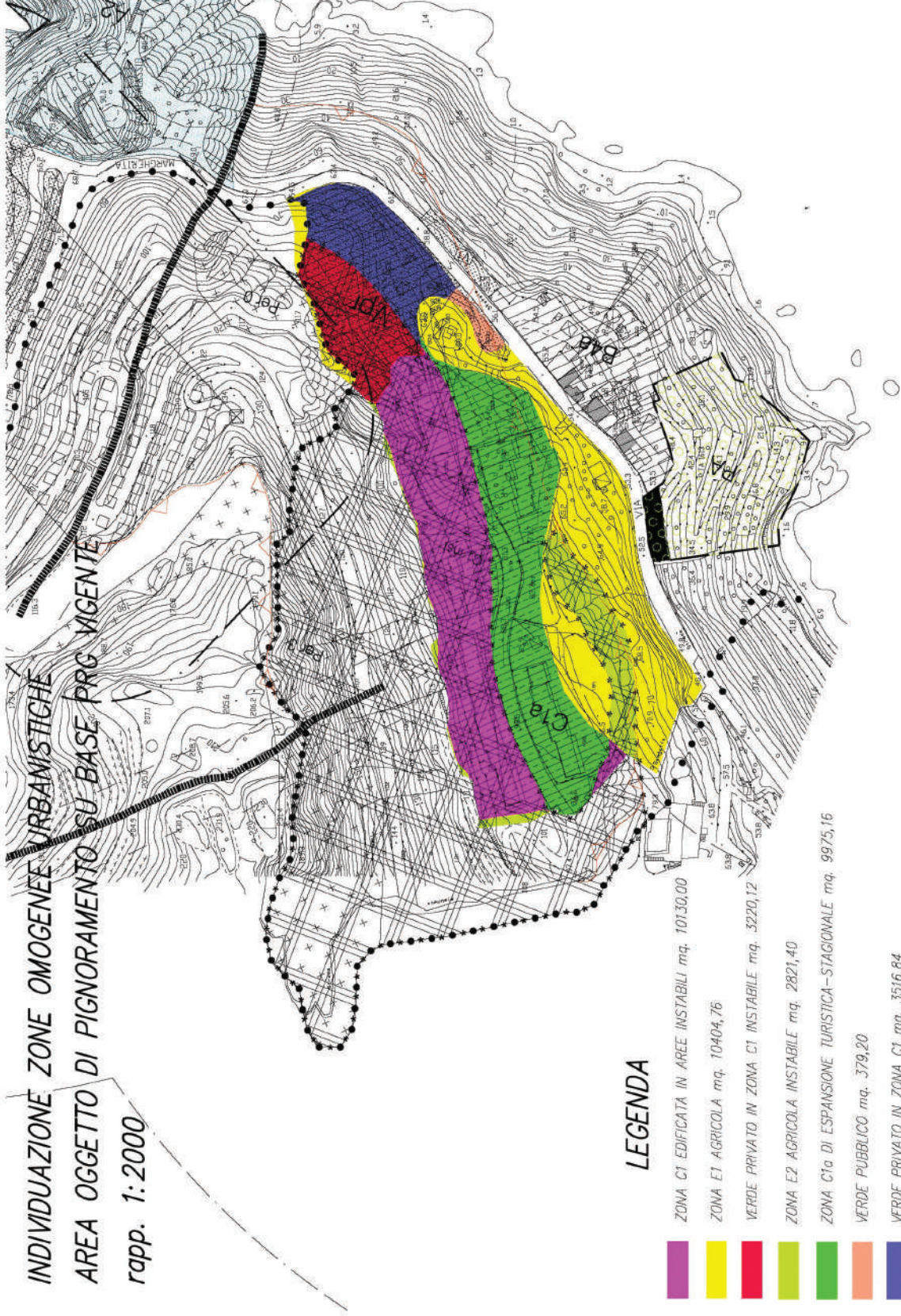
**INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE URBANISTICHE  
 AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SU BASE CATASTALE  
 rapp. 1:2000**



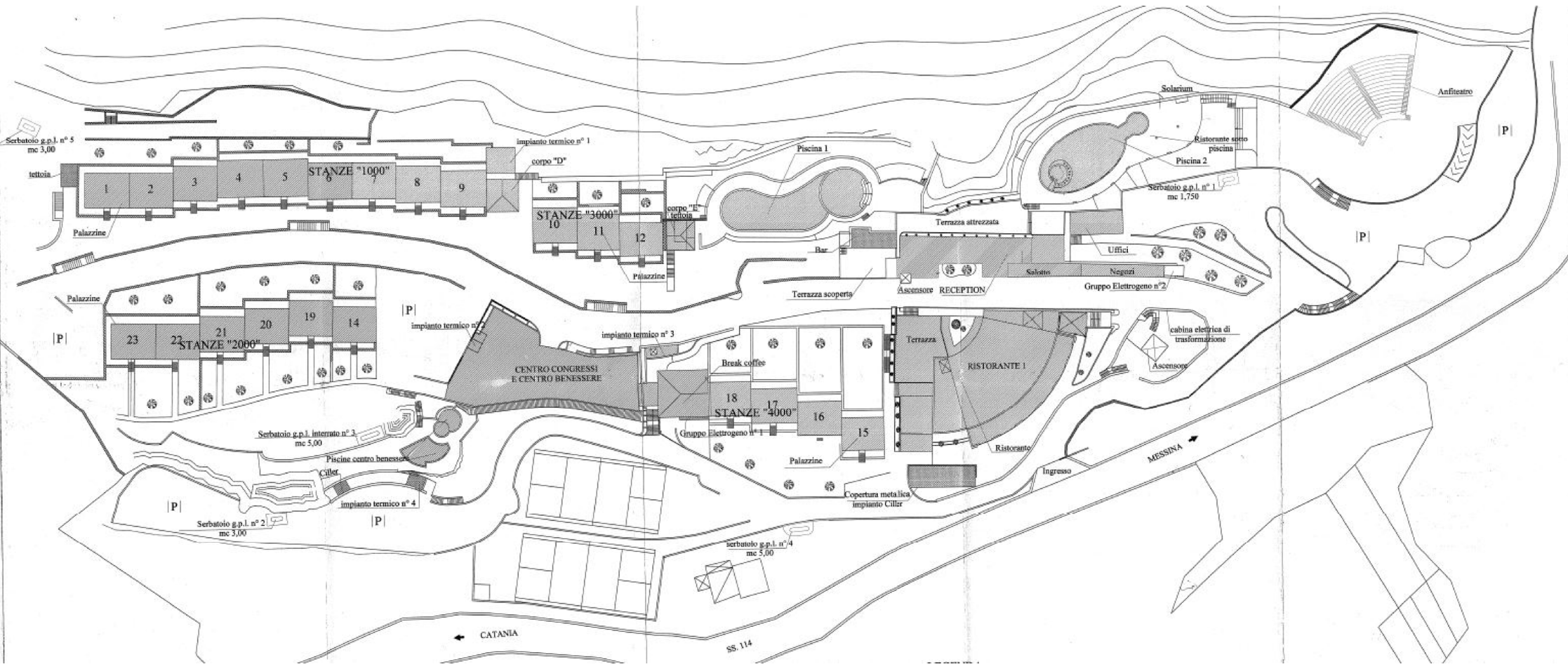
**LEGENDA**

- ZONA C1 EDIFICATA IN AREE INSTABILI mq. 10130,00
- ZONA E1 AGRICOLA mq. 10404,76
- VERDE PRIVATO IN ZONA C1 INSTABILE mq. 3220,12
- ZONA E2 AGRICOLA INSTABILE mq. 2821,40
- ZONA C1a DI ESPANSIONE TURISTICA-STAGIONALE mq. 9975,16
- VERDE PUBBLICO mq. 379,20
- VERDE PRIVATO IN ZONA C1 mq. 3516,84

**INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE URBANISTICHE  
 AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SU BASE PRG VIGENTE  
 rapp. 1:2000**







# Documentazione fotografica

## VISTE AEREE D'INSIEME



Vista satellitare da sud-est



Vista satellitare da sud-ovest

# Documentazione fotografica

## Corpi di fabbrica camere



# Documentazione fotografica

## Tipologia camere



## Spazi interni a giardino



# Documentazione fotografica

## RISTORANTI

### Il Dattero



### Il Dattero-Bouganville



Il Dattero - cucina



Il Dattero - terrazzo

# Documentazione fotografica

## RISTORANTI



Il Rosmarino



## PISCINE



«Dolce Vita» (accanto ristorante Rosmarino)

piscina sopra «Piazzetta»



# Documentazione fotografica

## BAR



«Piazzetta» con annesso terrazzo



Hall, con annessi bar, sala lounge e tre uffici



# Documentazione fotografica

## Campi sportivi



## Campi sportivi ed edificio «Magna Grecia»



## Centro congressi - bar





# Documentazione fotografica

## edificio «Magna Grecia»



Centro congressi



Centro benessere - Spa



Spa - vasche

# Documentazione fotografica

## edificio «Magna Grecia»

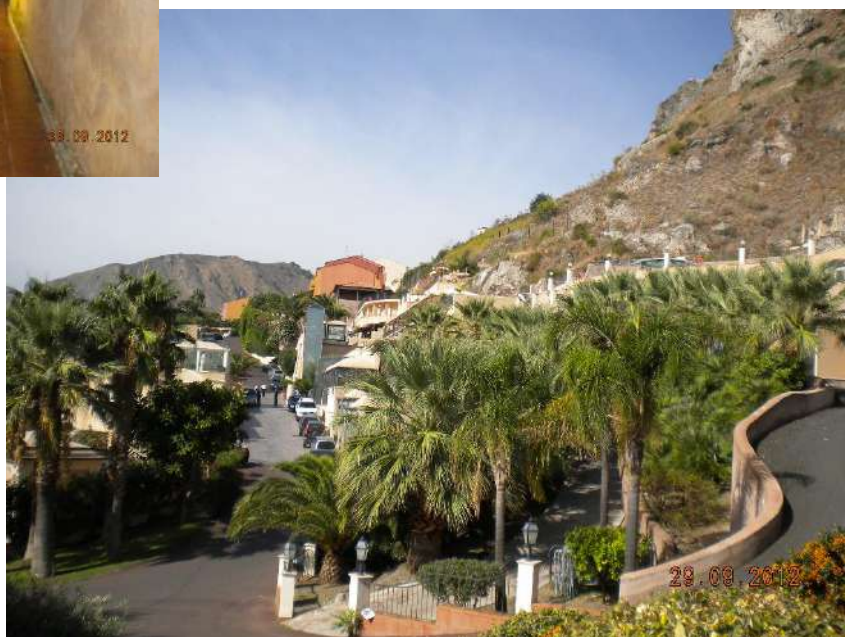


Piattaforma amovibile a mare



Piattaforma a mare  
– tunnel di accesso

Viabilità  
interna



## Descrizione e valutazione ARREDI, COARREDI, ed ATTREZZATURE FISSE

distinte per location

- Sala Reception (Capo dei Greci) con annesso bar, arredata con tutti i comfort, salotti in pelle intrecciata, tavolini in teak, dotata di un pianoforte a coda, due TV LCD;
  - Sale meeting (Capo dei Greci) poste al piano terra e primo piano, arredate con piccoli tavoli tondi e rettangolari, comode poltroncine e divani;
  - Sala lettura (Capo dei Greci - sopra Sala Reception) arredata con divani e poltroncine per godere del pieno relax;
  - Bar denominato "Piazzetta" (Capo dei Greci), con panorama mozzafiato sul golfo di Taormina, arredato con tavoli in pietra lavica smaltata e comode sedie posti alla fresca ombra di gazebo ed ombrelloni a braccio;
  - Sale ristorante (Capo dei Greci) denominate "Il Dattero" e "Bouganvillea", entrambe finemente arredate, sia all'interno che all'esterno, nella seconda vi è anche un pianoforte a mezza coda;
  - I bagni delle sale ristorante e delle parti comuni, sono dotate di specchi con cornice in legno o incassati al muro, dispenser sapone e carta asciugamani;
  - Due piscine ed un solarium a livello del mare (Capo dei Greci), raggiungibile con due ascensori, attrezzati con lettini e tavolini in plastica bianca ed ombrelloni con piedistallo.
  - Centro Congressi con Reception (Magna Grecia) arredato con il massimo comfort, dai videoproiettori agli schermi motorizzati a scomparsa, le lavagne luminose ed a fogli, adiacente vi è una zona restaurant/break arredata con salotti in rattan e tavolini di legno.
  - SPA & Beauty farm (Magna Grecia) dotata di tutti comfort, lettini per massaggi/trattamenti, doccia solare, materassi ad acqua, capsula dimagrante, sala fitness e coiffeur, infine, attraversando la zona break, all'esterno si trova una piscina idromassaggio attrezzata con lettini, tavolini in plastica e poltrone
- 198 camere più quattro di servizio (totale 202), dislocate in quattro corpi di fabbrica, denominati "Villa Oleandro, Villa Begonia, Villa Ibiscus, Villa Lantana", divise in quattro diverse tipologie, tutte dispongono di balcone o patio arredato con tavolino e sedie; I bagni delle camere sono dotati di specchio con cornice luminosa, asciugacapelli a parete, doccia con box o senza, aspiratore ove manca la finestra.

Tutti gli arredi, sia interni che esterni, si presentano in buono stato, considerando la normale usura, perché sottoposti a continue sollecitazioni da parte degli ospiti.

La biancheria delle camere si presenta in ottimo stato. I tendaggi sono di varie fogge e misure.

Gli utensili ed attrezzi in dotazione della cucina, del bar e delle sale ristorante, quali piatti, posate, vassoi, bicchieri sono tenuti in buono stato.

L'illuminazione interna, sala reception, sale ristoranti, sale meeting, zona coffee break, e parti comuni avviene con lampade da terra o da tavolo, con luci a sospensione ed applique a parete.

L'illuminazione esterna avviene con diversi modelli di applique (lanterna o mezza lanterna), lampade da terra ed pali a tre lanterne.

**TIPOLOGIA DELLE CAMERE** in relazione alla superficie e dotazione di arredi

Tipologia 1 e 2 (camera standard con vista monte, camera superior con vista mare e camera servizio):

Camere arredate con letto matrimoniale, comodo e tavolino con due abatjour, scrivania con minibar, TV, sgabello, specchiera, pannello appendiabiti, porta valige, armadio due ante, alle pareti sono appese stampe e serigrafie;

Tipologia 3 (camera Deluxe con soppalco e vista mare):

Camere arredate con letto matrimoniale, comodo e tavolino con due abatjour, panca nel piano superiore, lettino o divano letto, lampada da terra, mobile bar, mobile scarpiera, TV, secretaire con serranda, sgabello, armadio a due ante, pannello appendiabiti, alle pareti sono appese stampe e serigrafie;

Tipologia 4 (camera junior suite con salottino e vista mare):

Camere arredate con letto matrimoniale, comodo e tavolino con due abatjour, specchiera, angolo lettura composto da due poltroncine ed un tavolino tondo, nell'antibagno vi è un armadio a due o tre ante, nel salotto vi sono due divani letto, tavolino a bacheca, mobile bar a due ante, TV, angolo lettura con tavolino tondo e poltroncina, scrivania con sedia, alle pareti sono appese stampe e serigrafie, uno specchio con cornice in legno color oro, l'ambiente viene illuminato da diverse lampade da terra e da tavolo.

#### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI**

Il metodo sintetico-comparativo per l'attività alberghiera, riferito al valore unitario della camera, ha consentito di determinare il valore di un insieme di elementi funzionali immobili e mobili (fabbricato, arredi, coarredi, porzione di attrezzature e servizi collettivi offerti), che per la loro natura intrinseca sono funzionali all'attività precipua.

E' tuttavia utile stilare un inventario dei beni mobili, arredi, coarredi,

attrezzature fisse ed utensili, facenti parte effettiva del compendio immobiliare, essendone funzionali, il cui valore è stato già compreso nella stima ma che può essere necessario evidenziare o estrapolare (vedi allegato 10 alla presente).

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori dei beni inventariati, si sono seguiti i seguenti criteri valutativi

- a) Prezzo di mercato del bene, nuovo, ricavato da listini in relazione all'anno presuntivo d'acquisto;
- b) attualizzazione del costo del bene mobile del bene tramite un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di manutenzione
- c) ammortamento dei beni in quanto strumentali all'attività, tramite opportuni coefficienti, come indicato dal D.M. 31/12/1988 e s.m.i.;

INVENTARIO E STIMA ARREDI (camere e spazi comuni)

PALAZZINE nn.01-06, 14 e 19-23

Arredamenti camere (nr.116 totale)

- n°116 letti matrimoniali composti da testata in legno imbottita, due reti e due materassi singoli; Valore complessivo € 29.000,00
- n°12 letti singoli composti da rete e materasso; Valore complessivo € 960,00
- 48divanilettomatrimoniali,rivestitimtessuto,dimensioni cm1 10x240; Valore complessivo € 14.400,00
- 116 comodini in legno di colore noce scuro, dimensioni cm45x90; Valore complessivo € 8.120,00
- 116 tavolini portalampada in legno di colore noce scuro, diametro cm55; Valore complessivo € 7.540,00
- n°12 panche rivestite in tessuto, con piedi in legno di colore noce scuro, dimensioni cm40x123; Valore complessivo € 720,00
- 292 abatjour in metallo cromato oro e paralume in tessuto; Valore complessivo € 7.300,00
- 60 piantane in metallo cromato oro e paralume in tessuto: Valore complessivo € 3.300,00
- 12 secretaire con serranda inlegno di colore noce scuro, dimensionicm50x77; Valore complessivo € 2.040,00
- n°92 armadi due ante in legno di colore noce scuro, dimensioni cm125x60x220 e cm 90x60x200; Valore complessivo € 27.600,00
- n°24 armadi tre ante m legno di colore noce scuro, dimensioni cm1 50x60x220; Valore complessivo € 9.600,00
- 116 appendi abiti a muro, in legno di colore noce scuro, dimensioni cm53x170; Valore complessivo € 6.380,00
- n°116 specchiere a muro, con cornice in legno di colore noce scuro, dimensioni cm55x180; Valore complessivo € 5.800,00
- n°24 specchiere a muro, con cornice in legno colore oro, .dimensioni cm90x190; Valore complessivo € 960,00
- 196 applique in metaUo cromato oro e paralume in tessuto; Valore complessivo € 3.920,00
- n°24 tritcticotavolini in legno d colore nocescuro, dimensioni cm44x64, cm 44x54 e cm 44x44; Valore complessivo € 2.400,00
- n°24 tavolinibacheca m legno di colore noce scuro, dimensioni cm60x120; Valore

complessivo € 3.120,00

- n°24 tavolini in legno di colore noce scuro, diametro cm70; Valore complessivo € 2.160,00
- 92 sgabelli rivestiti in tessuto, con piedi in legno di colore noce scuro, dimensioni cm48x43; Valore complessivo € 3.220,00
- n104 porta valigie in metallo cromato lucido e tessuto; Valore complessivo € 3.120,00
- n°12 mobili bassi ad un'anta in legno di colore noce scuro, dimensioni cm55x75x80; Valore complessivo € 1.680,00
- °12 mobili porta frigo, con annesso frigo, in legno di colore noce scuro, dimensioni cm75x60x100; Valore complessivo.€ 2.160,00
- n°80 scrittoi porta frigo, con annesso frigo, in legno di colore noce scuro, dimensioni cm50x160; Valore complessivo €19.200,00
- n°24 mobili porta frigo, con annesso frigo, e vano con ripiani, in legno di colore noce scuro cm 58x10; Valore complessivo € 6.240,00
- n°24 consolle mezzaluna, in legno di colore noce scuro, dimensione cm40x90; Valore complessivo € 2.400,00
- n°72 poltroncine con struttura in legno e rivestite in similpelle; Valore complessivo € 5.760,00
- n°116 basi porta TV in legno di colore noce scuro; Valore complessivo € 1.160,00
- n°24 plafoniere a soffitto in metallo cromato oro e vetro satinato; Valore complessivo € 480,00
- n°280 serigrafie autori vari (Azzinari, Galla, etc.), dimensioni e soggetti vari; Valore complessivo € 22.400,00
- n°184 stampe con cornice in radica, dimensioni varie; Valore complessivo € 2.760,00

#### Arredamenti camere /bagni

- 116 phon a parete marca SHAVER, modello YLF; Valore complessivo € 2.320,00
- n°116 specchiere illuminate, con struttura in metallo, marca ARTEMIDE, modello 5000 Valore complessivo € 11.600,00

#### Arredamenti camere / balconi e patii

- n°116 tavoli con struttura in metallo di colore grigio antracite e ripiano in pietra lavica decorata avente spessore cm2, diametro cm70; Valore complessivo € 17.400,00
- n°256 poltrone con struttura in alluminio colorato e rivestite infinto rattan; Valore complessivo € 8.960,00

- n°116 plafoniere a parete, in alluminio di colore nero con vetro sabbiato; Valore complessivo € 1.160,00
- n°24 strutture gazebo in legno, dimensioni cm220x300; Valore complessivo € 2.400,00

Arredamenti camere / scale

- n°72 plafoniere a parete, in alluminio di colore nero con vetro sabbiato; Valore complessivo € 720,00
- n°24 estintori da Kg 6 in polvere ABC; Valore complessivo € 480,00

\*VALORE COMPLESSIVO BENI CAMERE E SERVIZI € 250.940,00



INVENTARIO E STIMA ARREDI (camere e spazi comuni)

PALAZZINE nn.07-12, e 15-18

Arredamenti camere (n°86 totale)

- n°86 letti matrimoniali composti da testata in legno imbottita, due reti e due materassi singoli;valore complessivo € 21.500,00
- n°10 letti singoli composti da rete e materasso; Valore complessivo € 800,00
- n°36divanilettomatrimoniali ,rivestitiintessuto,dimensioni cml 10x.240; Valore complessivo € 10.800,00
- n°86 comodini in legno di colore noce scuro, dimensioni cm45x90; Valore complessivo € 6.020,00
- n°86 tavolini portala mpada in legno di colore noce scuro, diametro cm55; Valore complessivo € 5.590,00
- n°10 panche rivestite in tessuto, con piedi in legno di colore noce scuro, dimensioni cm40x 123; Valore complessivo € 600,00
- n°200 abatjour in metallo cromato oro e paralume in tessuto; Valore complessivo € 5.000,00
- n°46 piantane in metallo cromato oro e paralume in tessuto: Valore complessivo € 2.530,00
- n°10 secretaire con serranda in legno di colore noce scuro, dimensioni cm50x77; Valore complessivo € 1.700,00
- n°68 armadi due ante in legno di colore noce scuro, dimensioni cm90x60x200 ; Valore complessivo € 20.400,00
- n°18 armadi tre ante in legno di colore noce scuro, dimensioni cml 50x60x220; Valore complessivo € 7.200,00
- n°86 appendi abiti a muro, in legno di colore noce scuro, dimensioni cm53x170; Valore complessivo € 4.730,00
- 86 specchiere a muro, con cornice in legno di colore noce scuro; dimensioni cm55x180; Valore complessivo € 4.300,00
- 18 specchiere a muro, con cornice in legno colore oro, dimensioni cm90x190; Valore complessivo € 720,00
- 144 applique in metallo cromato oro e paralume intessuto; Valore complessivo € 2.880,00
- n°18 tritico tavolini in legno di colore noce scuro, dimensioni cm44x64, cm 44x54 e cm 44x44; Valore complessivo € 1.800,00
- n°18 tavolini bancheca in legno di colore noce scuro, dimensioni cm60x120; Valore

complessivo € 2.340,00

n°18 tavolini in legno di colore noce scuro, diametro cm70; Valore complessivo € 1.620,00

- n°68 sgabelli rivestiti in tessuto, con piedi in legno di colore noce scuro, dimensioni cm48x43; Valore complessivo € 2.380,00
- n°68 porta valigie in metallo cromato lucido e tessuto; Valore complessivo € 2.040,00
- n°10 mobili bassi ad un'anta in legno di colore noce scuro, dimensioni cm55x75x80; Valore complessivo € 1.400,00
- n°10 mobili porta frigo, con annesso frigo, in legno di colore noce scuro, dimensioni cm75x60x100; Valore complessivo € 1.800,00
- n°58 scrittoi porta frigo, con annesso frigo, in legno di colore noce scuro, dimensioni cm50x160; Valore complessivo € 13.920,00
- n°18 mobili porta frigo, con annesso frigo, e vano con ripiani, in legno di colore noce scuro cm 58x100; Valore complessivo € 4.680,00
- n°18 consolle mezzaluna in legno di colore noce scuro, dimensione cm40x90; Valore complessivo € 1.800,00
- n°54 poltroncine con struttura in legno e rivestite in similpelle; Valore complessivo € 4.320,00
- n°86 basi porta TV in legno di colore noce scuro; Valore complessivo € 860,00
- n°18 plafoniere a soffitto in metallo cromato oro e vetro satinato; Valore complessivo € 360,00
- n°208 serigrafie autori vari (Azzinari, Galla, etc.), dimensioni e soggetti vari; Valore complessivo € 16.640,00
- n°136 stampe con cornice in radica, dimensioni varie; Valore complessivo € 2.040,00

#### Arredamenti camere /bagni

- 86 phon a parete marca SHAVER, modello YLF; Valore complessivo € 1.720,00
- 86 specchiere illuminate, struttura metallo, marca ARTEMIDE, modello 5000; Valore complessivo € 8.600,00

#### •Arredamenti camere / balconi e patii

- n°86 tavoli con struttura in metallo di colore grigio antracite e ripiano in pietra lavica decorata avente spessore cm2, diametro cm70; Valore complessivo € 12.900,00
- n°184 poltrone con struttura in alluminio colorato e rivestite infinto rattan; Valore complessivo € 6.440,00

•n°86 plafoniere a parete, in alluminio di colore nero con vetro sabbiato; Valore complessivo € 860,00

•n°18 strutture gazebo in legno, dimensioni cm220x300; Valore complessivo € 1.800,00

Arredamenti camere / scale

- n°54 plafoniere a parete, in alluminio di colore nero con vetro sabbiato; Valore complessivo € 540,00

• n°18 estintori da Kg 6 Valore complessivo € 360,00

\*VALORE COMPLESSIVO BENI CAMERE E SERVIZI € 185.990,00

-Arredamenti SPA-Centro Benessere

- n°3 divani in pelle intrecciata, dimensioni cm78x170; Valore complessivo € 1.950,00
- n°6 tavolini bassi in teak, dimensioni cm60x60; Valore complessivo € 480,00
- n°4 poltrone per sala coiffeur r in similpelle color arancio; Valore complessivo € 600,00
- n°2 poltrone lavatesta complete Valore complessivo € 600,00
- n°2 carrelli per sala coiffeur a cinque cassetti di color arancio; Valore complessivo € 40,00
- n°6 sedie in legno color noce scuro, con seduta e spalliera imbottite e rivestite in tessuto; Valore complessivo € 330,00
- n°4 poltrone inmidollino; Valore complessivo € 360,00
- n°3 poltrone relax in legno, con materassino in tessuto color ecru; Valore complessivo € 270,00
- n°2 poltrone in foglia intrecciata; Valore complessivo € 500,00
- °4 scrivanie con cassetto, m legno color noce scuro, dimensioni cm60xl 15; Valore complessivo € 480,00
- n°3 sgabelli con schienale interamente realizzato in jalan intrecciato; Valore complessivo € 180,00
- n°1 b ncone bar con lavello ad un pozzetto e frigo sottobanco a due sportelli, dimensioni massime cm290x 150 Valore € 1.500,00
- 1 sedia carrellata in simi lpelle di colore bianco; Valore € 25,00
- n°10 cassettiere a tre cassetti, carrellate, m MDF rivestito m LP, dimensioni cm45x45; Valore complessivo € 250,00
- n°11 specchi dimensioni cm65x195 Valore complessivo € 440,00
- n°1 sterilizzatore autoclave marca AXVIA, mod. 6.0; Valore € 1.800,00
- n°21 applique di forma quadrata in alluminio; Valore complessivo € 1.050,00
- 15 lampade di emergenza Valore complessivo € 150,00
- 2 lettini con materasso ad acqua. Valore complessivo € 1.500,00
- 10 poltroncine inmidollino Valore complessivo € 950,00
- 3 trittico tavolini in legno color noce scuro, dimensioni cm44x64, cm44x54 e cm44x44 Valore complessivo € 300,00
- 2 lampade con luce calda da tavolo Valore complessivo € 60,00
- 1 vasca idromassaggio con azione combinata di ozonoterapia e cronoterapia, dimensioni cm 105x195, marca INTEGREE ', modello Biowave; Valore € 700,00
- n°11 mobili bassi a due ante scorrevoli, in MDF rivestito in LP, dimensioni cm35x

100; Valore complessivo € 770,00

- n°1 scaffale in truciolato rivestito in LP color faggio, dimensioni cm150x53x200; Valore € 100,00
  - n°6 lettini per massaggi, dimensioni cm60x 185; Valore complessivo € 600,00
  - n°2 scaldacera professionale da 500gr, marca EVOLUTION ; Valore complessivo € 30,00
  - n°1 sterilizzatore al quarzo, marca MUSTER, mod. X-steril; Valore € 15,00
  - n°1 lampada professionale dermatologica con lente, marca SHINING; Valore € 60,00
  - n°2 idromassaggi pianta re elettrici , marca MUSTER, mod. Hydro Relax; Valore complessivo € 30,00
  - n°2 tavolini in legno di color noce scuro, diametro cm70; Valore complessivo € 180,00
  - n°1 consolle in ferro battuto e ripiano in cristallo, dimensioni cm30x105; Valore € 150,00
  - n°3 sgabelli rivestiti in tessuto, con piedi in legno di colore noce scuro, dimensioni cm48x43; Valore complessivo € 105,00
  - n°2 macchine per rimodellamento corporeo, marca INTEGREE, mod. Silhouwell Confort +Fit; Valore complessivo € 15.000,00
  - n°3 armadi a muro in MDF rivestito in LP di colore noce, con quattro ante scorrevoli e nove a battente, dimensioni cm270x60x260; Valore complessivo € 750,00
- n°1 vaporizzatore per il viso, alimentato a corrente, marca MUSTER, mod. Visage Elettronic; Valore € 150,00
- n°1 sedia carrellata in similpelle di colore ecru; Valore € 25,00
- n°1 scaffale a quattro ripiani, in truciolato rivestito in LP color noce, dimensioni cm122x55x24 Valore € 100,00
- n°2 lampadari con pale a tre luci Valore complessivo € 50,00
- n°2 tavolini rivestiti in LP color teak, dimensioni cm72x205 ..Valore complessivo € 320,00
- n°1 armadio a muro in MDF rivestito in LP di colore noce, con due ante scorrevoli in vetro sabbiato, dimensioni cm137x43x260; Valore € 180,00
  - n°5 applique di forma rettangolare in alluminio (illuminazione del corridoio); valore complessivo € 500,00
- 1 lampadario , stilizzato, in metallo a fili flessibili n°1 lampadario , stilizzato, in metallo a fili flessibili
- n°1 mobile reception in legno impellicciato, composto da 1 vano a giorno e due cassetti, dimensioni massime cm133x320; Valore € 1.000,00
- n°1 doccia solare; Valore € 4.000,00
- n°1 specchio dimensioni cm60x90 ; Valore € 20,00

n°2 tapis roulant, marca TECHNOGYM, linea Excite; Valore complessivo € 5.000,00

- n°1 bike, marca TECHNOGYM, linea Excite 500IP; Valore € 800,00

n°1 step, marca TECHNOGYM, linea Excite 5001P; Valore € 1.200,00

- n°1 synchro, marca TECHNOGYM, linea Excite 500IP; Valore € 2.500,00
- n°1 bike recline, marca TECHNOGYM, linea Excite 500IP; Valore € 1.200,00

Arredamenti Centro Benessere / bagni

- n°1 asciugamano elettrico a parete; Valore € 50,00

n°5 cestini getta carta in acciaio; Valore complessivo € 40,00

- n°4 specchi dimensioni cm90x200; Valore complessivo € 160,00

n°4 dispenser sapone a parete; Valore complessivo € 40,00

- n°4 dispenser carta asciugamano a parete; Valore complessivo € 140,00

Arredamento Centro Benessere / Vasche all'aperto

- n°2 poltroncine in midollino; Valore complessivo € 180,00

- n°5 lettini da giardino in polipropilene di colore bianco; Valore complessivo € 75,00

- n°2 tavolini da giardino in polipropilene di colore bianco, dimensioni cm 40x40; Valore complessivo € 3,00

- n°7 ombrelloni da giardino di colore ecru; Valore complessivo € 140,00

- n°1 tavolino basso teak, dimensioni cm60x60; valore € 80,00

\*VALORE COMPLESSIVO BENI SPA/CENTRO BENESSERE € 52.328,00

#### Arredamento BAR "Piazzetta"

- n°35 tavoli con struttura in metallo di colore grigio antracite e ripiano in pietra lavica decorata avente spessore cm3, diametro cm120; Valore complessivo € 14.700,00
- n°110 sedie con struttura in alluminio colorato e rivestite in finto rattan; Valore complessivo € 3.850,00
- n°13 lanterne, sospese, in ceramica di colore blu cobalto; Valore complessivo € 325,00
- n°7 strutture gazebo in legno, due con dimensioni cm220x300 e tre con dimensioni cm570x570; Valore complessivo € 4.200,00
- n°4 ombrelloni, di colore ecru, con struttura di legno, a braccio, Valore complessivo € 400,00
- n°6 sgabelli con schienale interamente realizzato in jala intrecciato; Valore complessivo € 360,00

\*VALORE COMPLESSIVO BENI BAR PIAZZETTA € 23.835,00

-Arredamento PISCINE (2), SOLARIUM (accanto piscina 1), ANFITEATRO E SPAZI COMUNI

- n°280 lettini da giardino in polipropilene di colore bianco; Valore complessivo € 4.200,00
- n°80 ombrelloni da giardino di colore ecru, con piedistallo; Valore complessivo € 1.600,00
- n°70 tavolini da giardino in polipropilene di colore bianco, dimensionicm 40x40; Valore complessivo € 105,00
- n°1carrello in metallo zincato a quattro ripiani; alore€ 40,00
- n°14 tavoli con struttura in metallo di colore grigio antracite e piano in pietra lavica decorata avente spessore cm3, diametro cm120; Valore complessivo € 5.880,00
- n°85 sedie con struttura in alluminio colorato e rivestite in finto rattan; Valore complessivo € 2.975,00
- n°3 ombrelloni, di colore ecru, con struttura in legno, a braccio; Valore complessivo € 300,00
- n°5 sgabelli con schienale interamente realizzato in ja lan intrecciato; Valore complessivo € 300,00
- n°6 lampade da tavolo in acciaio cromato lucido e paralume in tessuto; Valore complessivo € 330,00
- n°1 struttura gazebo in legno, dimensioni cm570x570; Valore € 1.000,00
- n°2 canoe biposto; Valore complessivo € 300,00
- n°1 pattino salvataggio in legno Valore € 500,00
- 2 tavoli da ping pong outdoor Valore complessivo € 300,00
- 1panca allenamento per addominali, marca TECHNOGYM; Valore € 150,00

\*VALORE PISCINE (2), SOLARIUM (accanto piscina 1), ANFITEATRO E SPAZI COMUNI: € 17.980,00



Arredamento edificio RISTORANTI "IL DATTERO" E "BOUEANVILLEA" e annessa terrazze

- 80 tavoli tondi pieghevoli, con struttura in metallo e piano in truciolato rivestito in LP, dimensioni varie (diametro cm 110, cm 140 e cm 160); Valore complessivo € 4.000,00
  - n°390 sedie in legno massello di faggio, color noce scuro, con seduta e spalliera imbottite e rivestite in tessuto color canna da zucchero; Valore complessivo € 21.450,00
  - n°175 sedie in legno massello di faggio, color noce scuro, con seduta e spalliera imbottite e rivestite in tessuto color bordeaux rigato; Valore complessivo € 7.875,00
  - n°135 applique in metallo cromato oro e paralume in tessuto; Valore complessivo € 4.050,00
- n°4 mobili buffet in legno di colore noce scuro, di cui tre a quattro cassetti e quattro ante, dimensioni cm 45x220, ed uno a tre cassetti e tre ante cm 45x170; Valore complessivo € 1.200,00
- n°4 carrelli in legno color noce scuro, dimensioni cm 50x110 e cm 45x70; Valore complessivo € 100,00
  - n°3 seggioloni in legno massello di faggio, color noce scuro, con seduta imbottita e rivestita in similpelle blu; Valore complessivo € 150,00
  - n°2 leggi in ferro battuto color grigio; Valore complessivo € 100,00
  - n°1 scrivania con cassetto, in legno color noce scuro, dimensioni cm 60x115; Valore € 120,00;
  - n°1 tavolino basso in teak, dimensioni cm 60x60; Valore € 80,00
  - n°3 consolle in legno di colore noce scuro, dimensione cm 40x90; Valore complessivo € 300,00
  - n°1 pianoforte a mezza coda; valore € 2.000,00
  - n°2 piantane con base e stelo in acciaio lucido e paralume in tessuto; Valore complessivo € 140,00
  - n°1 schermo proiezione, marca LIGRA, mod. larg 190; Valore € 80,00
  - n°30 tavoli con struttura in metallo di colore grigio antracite e ripiano in pietra lavica decorata avente spessore cm 3, diametro cm 120; Valore complessivo € 12.600,00
  - n°110 sedie con struttura in alluminio colorato e rivestite in finto rattan; Valore complessivo € 3.850,00
  - n°5 ombrelloni, di colore ecru, con struttura in legno, a braccio; Valore complessivo

€ 500,00

~~ufficio~~ RISTORANTI / arredi bagni e vano scala annessi

- n°6 consolle in legno di colore noce scuro, dimensione cm40x90; Valore complessivo € 600,00
- n°4 applique in metallo cromato oro e paralume in tessuto (come salaristorante); complessivo € 120,00 °8 serigrafie autori vari (Azzinari, Galla, etc.), dimensioni e soggetti vari; ,Valore complessivo € 640,00
- n°24 cestini getta carta in acciaio; valoreValore complessivo € 192,00  
n°8 specchicon cornicemlegno, dimensionivarie (cm78x130, cm90x150, cm90x70, ecc); Valore complessivo € 400,00
- n°16 dispenser sapone a parete; valore complessivo € 160,00
- n°8 dispenser carta asciugamano a parete; valore complessivo € 280,00
- n°12 dispenser carta asciuga mano da tavolo; Valore complessivo € 96,00
- n°2 specchiere illuminata, con struttura in metallo, marca ARTEMIDE, modello 5000; Valore complessivo € 200,00

\*VALORE COMPLESSIVO BENI RISTORANTE ED ANNESSE TERRAZZE E SERVIZI  
€ 61.283,00

Arredamento edificio Reception-Hall, sala lounge, sale meeting ed uffici ,

n°1 pianoforte a coda, marca YAMAHA, valore € 3'000,00;

- n°8 divani in pelle intrecciata, dimensioni cm78x170; Valore complessivo € 5.200,00

- n°18 tavolini bassi in teak, dimensioni cm60x60; Valore complessivo € 1.440,00

- n°6 sgabelli con schienale interamente realizzato in jalan intrecciato; Valore complessivo € 360,00

n°7 trittico tavolini in legno color noce scuro, dimensioni cm44x64, cm44x54 e cm44x44  
Valore complessivo € 700,00

- n°4 poltrone in pelle intrecciata; Valore complessivo € 1.400,00

- n°22 scrivanie con cassettino, m legno color noce scuro, dimensioni cm60x115; Valore complessivo € 2.640,00

- n°4 tavoli bassi in teak, dimensioni cm120x120; Valore complessivo € 640,00

- n°4 tavoli bassi in teak, dimensioni cm120x80; Valore complessivo € 560,00

- n°2 panche basse in teak, dimensioni cm170x45; Valore complessivo € 280,00

n°25 poltroncine in midollino; Valore complessivo € 2.375,00

n°6 poltrone in midollino; Valore complessivo € 540,00

n°2 divani due posti in midollino; Valore complessivo € 360,00

- n°2 lavagne a fogli, con struttura in alluminio; Valore complessivo € 50,00

- n°1 mobilebasso a due ante m legno color noce, dimensioni cm55x110; Valore € 180,00

- n°2 TV LCD marca PHILIPS, con casse acustiche laterali; Valore complessivo € 600,00

n°10 sedie da ufficio; Valore complessivo € 100,00

n°10 sedie carrellate da ufficio; Valore complessivo €250,00

n°2 divani tre posti in midollino; Valore complessivo € 500,00

- n°3 consolle in legno di colore noce scuro; Valore complessivo € 300,00

- 15 serigrafie autori vari (Azzinari, Galla, etc.), dimensioni e soggetti vari; Valore complessivo € 1.200,00

- n°12 tavolini in legno di colore noce scuro, diametro cm70; Valore complessivo € 1.080,00

- n°24 poltrone in stile neoclassico, con struttura circolare, aventi seduta imbottita e rivestita in tessuto, ed otto aventi anche lo schienale imbottito e rivestito; Valore

complessivo € 2.400,00

- n°56 sedie in legno massello di faggio, color noce scuro, con seduta e spalliera imbottite e rivestite in tessuto color canna da zucchero; Valore complessivo € 3.080,00
- n°2 divani a foglia intrecciata; valore complessivo € 1.000,00
- n°4 poltrone a foglia intrecciata; Valore complessivo € 1.000,00
- n°1 specchiera a muro con cornice in legno di colore noce scuro; dimensioni cm55x180; Valore € 50,00
- n°2 piantane con base e stelo in acciaio lucido e paralume in tessuto; Valore complessivo € 140,00
- n°5 lampade a sospensione in acciaio lucido e paralume in tessuto; Valore complessivo € 250,00
- n°2 lampadari in acciaio lucido e paralume in tessuto; Valore complessivo € 250,00
- n°1 lampade da tavolo in acciaio cromato lucido e paralume in tessuto; Valore € 55,00
- n°23 applique in acciaio cromato lucido e paralume in tessuto; Valore complessivo € 1.380,00
- n°33 applique in metallo cromato oro e paralume in tessuto; Valore complessivo € 990,00
- n°1 abatjour in metallo cromato oro e paralume in tessuto; Valore € 25,00
- n°2 banconi ( Hall e Bar), con retro banco, in legno impellicciato, dicoloro uno in noce e l'altro in teak scuro, composti da vani a giorno enon; Valore complessivo € 3.000,00

edificio Reception- / bagni annessi Lounge Atrium e Sale

n°6 dispenser sapone a parete; Valore complessivo € 60,00

- n°3 dispenser carta asciugamano a parete; Valore complessivo € 105,00
- n°5 dispenser carta asciugamano da tavolo; valore complessivo € 40,00

\*valore complessivo beni reception-hall e servizi € 37.580,00

BENI E SPAZI COMUNI -

illuminazione estesa

• n°300 circa corpi illuminanti tra\_lampioni a tre luci, lampioni bassi a palla, lampioni bassi, applique, applique a palla, plafoniere a muro e fari; valore complessivo € 30.000,00

-Utensili da cucina, tovagliato da ristorante, coperte, lenzuola e federe, tende (stanze e

altri locali), ecc. •°20.000 circa;

**Stima valore attuale arredi ed attrezzature fisse: Riepilogo**

dotazione	prezzo
ARREDI PALAZZINE (camere e spazi comuni), 01-06, 14 e 19-23	€ 250 940,00
ARREDI PALAZZINE (camere e spazi comuni) 07-12, e 15-18	€ 185 990,00
Arredi SPA/Centro Benessere	€ 52 328,00
bar Piazzetta	€ 23 835,00
piscine (2), solarium (accanto piscina 1), anfiteatro e spazi comuni:	€ 17 980,00
ristoranti " il dattero" e " boueanvillea" con terrazze	€ 61 283,00
edificio Reception-Hall, sala lounge, sale meeting ed uffici	€ 37 580,00
rete di illuminazione esterna	€ 30 000,00
utelsili da cucina, tovagliato, coperte e federe	€ 20 000,00

totale: € 679 936,00

RIEPILOGO VALORE TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE

<b>immobiliare</b> , con impianti e aree esterne attrezzate:	€	30 572 101,41
valore di mercato <b>volumetria residua insediabile</b> :	€	875 286,68
valore di mercato <b>arredi ed attrezzature fisse</b> :	€	679 936,00
		<hr/>
valore complessivo <b>Capo dei Greci</b> , nello stato di fatto attuale:	€	<b>32 127 324,10</b>

Messina (Me), li 20/05/2021

Il Tecnico

Ezio Sacca  
