

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

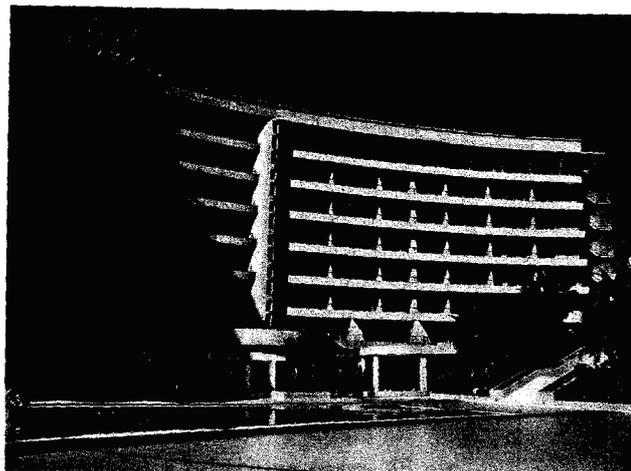
**Esecuzioni immobiliari
G.I. Dott. F. CATANESE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuz. Immob. R.G.E.n° 4 / 0 10

. SPA+6 —



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Disposta nell'udienza del 12/10/2020

Giurata nell'udienza del 29/11/2010

UDIENZA 7/03/2011

Milazzo, li 28/02/2011

IL C.T.U.
Ing. Alberto BONACCORSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BARCELLONA P. G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott. Francesco CATANESE

ESEC. IMMOB. n° 4/2010

n.a. + 6 - [redacted] s.p.a.

1) PREMessa

Con provvedimento del 12/10/2010 il Giudice delle esecuzioni Dott. Francesco Catanese nominava il sottoscritto ing. Alberto Bonaccorsi, con studio in Milazzo Salita S. Francesco, 1, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 1421, C.T.U. nel procedimento in epigrafe. In data 29/11/2010 presso il Tribunale di Barcellona P.G. mi veniva conferito il mandato e mi veniva assegnato il termine di consegna della relazione entro 45 gg. dalla data dell'udienza fissata per il giorno 07/03/2011.

Tenuto conto della complessità e vastità dell'immobile oggetto di stima, in data 10/01/2011 ho fatto richiesta al G. E. di una proroga dei termini per la consegna della relazione di stima. Il G. E. mi concedeva quindi la proroga sino alla data del 01/03/2011.

Essendo oggetto dell'esecuzione un immobile allibrato al catasto urbano, per il quale sussiste ed è in atti la documentazione catastale ed ipotecaria (ex art. 567 cod. proc. civ.) i termini del mandato sono i seguenti:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5) dica dello stato di possesso del bene, con le indicazioni, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti, incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso od i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;

8) riferisca dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) riferisca della verifica e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica ... (omissis);

10) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsino immobiliari, pubblicazioni ... omissis) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico ... (omissis) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani accessori, numero civico, al piano ed al numero di interno);

12) estraiga reperto fotografico anche in formato digitale ... (omissis) dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 29/11/2010 mi recavo presso il Tribunale di Barcellona P.G. per prestare il giuramento ed esaminare fascicolo e documentazione. Il 30/11/2010

estraevo presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente le particelle oggetto di pignoramento. Dalla prima esamina delle visure prendevo atto che delle n° 8 particelle pignorate, tutte del fg. 3 di Furnari, n° 7 erano state soppresse, ed esattamente le pc.: 469, 505, 517, 626, 645, 653, 686. La pc. 636, dell'estensione di mq 12.293, veniva invece trasferita al catasto urbano e su di essa veniva costituito l'immobile oggi allibrato al **fg.3, pc. 636, categ. D/2, rendita € 468.544,00** corrispondente al meglio conosciuto grande albergo (ex Hilton) del complesso di Portorosa.

Convocavo con r.a.r. l'Amm. Unico della società esecutata [redacted] s.p.a. con sede [redacted] ed il giorno 14/12/2010 davvo inizio alle operazioni peritali rivolte alla descrizione e stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione. Mi veniva comunicata con r.a.r. la nomina da parte dell'Amm. Unico della [redacted] di due C.T.P. nelle persone dell'ing. [redacted] e dell'ing. [redacted] Recatomi sul posto, unitamente ai C.T.P. e ad un familiare dell'Amm. Unico della [redacted] riscontravo effettivamente che sulla particella di terreno pignorata è stato edificato l'Albergo in Portorosa di Furnari (ex Hilton). Tale albergo, chiuso nel periodo invernale, è attualmente detenuto in gestione dalla [redacted] s.p.a. con sede in provincia di Brescia, parte estranea alla presente esecuzione immobiliare. Essendo necessario preventivamente avvisare i vertici della E [redacted] per essere autorizzato, ed accompagnato dal personale della società su Portorosa, ad effettuare i sopralluoghi nell'immobile, necessari per gli adempimenti di questa C.T.U., sospendevo le operazioni peritali rinviandole dopo le imminenti festività al successivo 04/01/2011.

Veniva data comunicazione con raccomandata a.r. anticipata via telefax all'Amministratore della E [redacted] ella mia necessità di accedere all'interno dell'immobile in Portorosa. Ricevevo però telefonicamente un generico riscontro circa l'indisponibilità a consentirmi l'accesso all'albergo data la sua chiusura per la stagione invernale. Giorno 04/01/2011 si ritrovavano nel

mio studio tecnico, in Milazzo, il sottoscritto C.T.U. con i consulenti di parte ing.

[redacted] Ribadivo la mia assoluta necessità di accedere in tempi brevi all'interno della struttura al fine di espletare il mandato ricevuto e riformulavo alla [redacted] richiesta in tal senso fissando per il giorno 11/01/2011 la data per il sopralluogo. Provvedevo ad informare il Giudice per le Esecuzioni, Dott. Francesco Catanese, dello stato delle operazioni.

Giorno 11/01/2011 veniva effettuato il primo sopralluogo con l'incontro in Portorosa di Furnari (ME) del sottoscritto C.T.U. e del proprio collaboratore ing. Alessandro Maiorana, con il consulente di parte della [redacted]

[redacted] Era presente il direttore della struttura alberghiera sig. [redacted] che rendeva piena disponibilità per l'accesso all'interno dell'albergo. Munito di cartografia catastale preventivamente acquisita, mi recavo assieme ai consulenti di parte sul terrazzo dell'albergo dove prendevo visione della struttura e di parte dell'impiantistica installata. Scattavo numerose fotografie e prendevo nota di quanto rilevato. Successivamente ci recavamo al piano 7° ove visionavo la Presidential Suite, il ristorante con i retrostanti servizi cucina e al piano 6° ove prendevo visione delle camere 604, 606 e 615. Riscontravo la rispondenza di tutte le misure a campione effettuate ai grafici catastali in mio possesso.

Giorno 18/01/2011 davo corso al secondo sopralluogo. Assistito dal mio collaboratore ing. Alessandro Maiorana ed accompagnato dal [redacted] [redacted], dal C.T.P. [redacted] e dal sig. [redacted] [redacted] incaricato dal direttore dell'albergo, visionavo i piani 5°, 4°, 3°, 2° e 1° ed in particolare le stanze n° 511 e 524, 415 e 430, 325 e 332, 211 e 238, 109 e 120. Scattavo numerose fotografie ed effettuavo misure a campione rilevando la rispondenza con le planimetrie catastali in mio possesso. Successivamente mi recavo al piano terra ed in particolare visionavo la hall, il bar, i due ristoranti, la cucina, le sale riunioni, gli uffici e locali servizi vari. Mi recavo allora nel piano semicantinato ove prendevo visione della sala congressi, del foyer, di sale riunioni, del ristorante, di locali igienici e locali tecnici vari, tra cui gli spazi

sottostanti la piscina. Rilevavo così che il locale denominato nella cartografia in mio possesso come “centro benessere” si trovava ancora allo stato di rustico, mancando intonaci, pavimenti, finiture ed impianti.

Giorno 25/01/2011 davo corso al terzo sopralluogo. Assistito dal mio collaboratore ing. Alessandro Maiorana ed accompagnato dal dipendente della
mi recavo nel piano semicantinato.

Scattavo numerose fotografie, annotavo alcune misure riscontrando la rispondenza con le planimetrie catastali in mio possesso. Visitavo numerosi locali tecnici a servizio dell'albergo tra cui: la sala fitness, le cucine della sala congressi, il locale garage, la lavanderia ed i locali adibiti ad alloggio del personale. L'incontro programmato a verbale per il giorno 1 febbraio veniva da me rinviato per sopraggiunti impegni. Tuttavia, considerata l'esigua disponibilità di tempo residuo e considerato che ritenevo sufficienti gli accessi condotti nella struttura, conducevo infine una serie di indagini conoscitive presso operatori del settore immobiliare ed imprese di costruzioni operanti nel settore edilizio e turistico, contattavo anche colleghi professionisti con esperienza nel settore alberghiero. Ricevevo infine dal Comune di Furnari le documentazioni richieste inerenti l'abitabilità, ed estrapolavo inoltre documentazione attinente l'albergo dall'Agenzia del territorio e dalla Conservatoria del Registro Immobiliare.

3) RISPOSTE AI QUESITI 4-5-6-7-8-9-10 DEL MANDATO

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Riferimenti catastali

(Si premette che le indicazioni che seguono son riassunte nel fascicolo allegati (C) annesso in cui sono riportate visure, estratti, planimetrie)

L'albergo è catastato al Comune di Furnari al **fg. 3, pc. 636** a seguito del tipo mappale n° 170774.2/2006 del 14/11/2006 prot. ME 0170774 con il quale

sono state soppresse dal fg. 3 di Furnari le pc:469, 505, 517, 626, 645, 653, 686. Dette particelle erano pervenute alla [redacted] i. per effetto dell'atto pubblico di acquisto di detto compendio (Notaio Riggio del 18/11/1991 rep. 42130), di cui allego la copia della relativa nota di trascrizione estratta che ho reperito dalla Conservatoria R.I. (allegato di pag. n° 10-fasc. Allegati (D) Varie).

In data 14/11/2006 con tipo mappale n° 170774 veniva allibrata come ente urbano la pc. 636 dell'estensione di mq. 12.293. Successivamente, in data 21/02/2007, giusto il Prot. ME0034172 su di essa veniva costituito l'albergo e pertinenze al fg. 3, pc. 636, categ. D/2, rendita € 573.500,00. Successivamente veniva effettuata una VARIAZIONE per errata dichiarazione in data 15/05/2007 ed infine in data 21/08/2007 veniva effettuata VARIAZIONE nel classamento con prot. ME0268967 con la quale la rendita veniva diminuita ad € 468.544,00 e ad oggi non è ulteriormente variata.

La particella 636 relativa all'albergo ,confina ad est con il canale navigabile, ad ovest per un breve tratto, corrispondente all'ingresso al piazzale antistante, con strada di lottizzazione, a sud ed a est con immobili appartenenti a ditte varie allibrati alle pc. 500 (ente Urbano) su cui sono edificati i fabbricati di ditte diverse riportati alle pc. 692 e pc. 691. Ad ovest e nord l'albergo confina con la pc. 651 ente urbano e fabbricati residenziali a due elevazione f.t. di ditte varie allibrati alle pc. 689 e 690. Da un esame dell'estratto di mappa ho constatato che nel confine sud la pc. 636 (albergo), come individuata nell'estratto di mappa, confina catastalmente con la pc. 629 ancora allibrata al catasto terreni come agrumeto cl. 2, mq. 145, in diti [redacted] istruzioni (visura allegato). Tuttavia detta pc. in realtà coincide con parte della viabilità sud dell'albergo ed è inglobata al catasto urbano nelle planimetrie catastali relative al piano S-1 dell'albergo, come è possibile riscontrare nella relativa planimetria catastale allegata del piano S-1. Pertanto, atteso inoltre che per la società [redacted] i. è stato dichiarato il fallimento, si renderà necessario prima dell'eventuale trasferimento procedere a rettificare la situazione illustrata presso l'Agenzia del Territorio.

Descrizione dell'immobile pignorato

L'albergo sulla pc. 636 è composto da un edificio che disimpegna, oltre al piano semicantinato ed al piano terra, n° 7 piani oltre la copertura a terrazza in cui sono esclusivamente ubicati impianti tecnici. La struttura complessiva in cemento armato dell'edificio è sezionata per motivi strutturali in cinque blocchi verticali a nove impalcati realizzati con un'orditura di travi, pilastri e solette in cemento armato che si sviluppano in continuità seguendo una forma di arco di corona circolare della larghezza di circa ml 17,00 per uno sviluppo di circa ml 106,00 misurata in prossimità del corridoio interno. I blocchi strutturali sono ovviamente separati da idonei giunti tecnici ben rilevabili nei corridoi della struttura ed al piano primo e riscontrabili nelle planimetrie allegate. L'ing. [REDACTED] della [REDACTED] progettista della struttura, ha avuto modo di illustrarmi durante i sopralluoghi alcuni particolari relativi alle lavorazioni ed ai materiali impiegati nella costruzione che attestano un attento impiego di validi accorgimenti tecnico-progettuali adoperati tanto per la progettazione quanto per la realizzazione di questa struttura.

Prima di procedere ad una sommaria descrizione della struttura, occorre far rilevare che l'albergo è inserito nel complesso turistico di Portorosa realizzato da una proprietà in aperta campagna, a partire dalla metà dagli anni 80, con la realizzazione di un bacino artificiale aperto sul Tirreno capace di un'accoglienza di oltre 860 imbarcazioni da diporto. Portorosa è ubicata a circa 10 miglia marine da Capo Milazzo, 12 dall'arcipelago delle Isole Eolie ed è a ridosso della baia dei famosi laghetti di Tindari sotto l'omonimo promontorio e Santuario. All'interno del complesso residenziale di Portorosa sono presenti un centro commerciale, numerosi ristoranti e bar, cantieri navali muniti di bacino attrezzato, servizi marittimi vari e di bunkeraggio, numerose società di servizi e charter marittimo ed un elegante comprensorio di residenze private immerse nel verde, poste intorno al porto canale. Portorosa, facente parte del comune di Furnari, è raggiungibile dalla dorsale Tirrenica SS 113 ME-PA su cui affaccia, o dall'uscita autostradale di

Falcone sull'Autostrada A-20 ME-PA, dista Km 200 da Palermo, circa Km 150 dall'aeroporto di Catania, Km 100 da Taormina, Km 40 da Messina e Km 15 da Milazzo, terminal portuale per le Isole Eolie. La struttura alberghiera in esame è posta a circa ml 100 dalla spiaggia e dispone, al di là della strada di lottizzazione, di concessioni demaniali in cui sono ubicati anche impianti sportivi a servizio degli ospiti ed di alcuni parcheggi per i pullman. Tuttavia tali aree aziendali non ricadono nelle particelle oggetto della presente esecuzione e quindi detta impiantistica non sarà quindi oggetto di questa consulenza.

Nella esposizione che segue si preferisce descrivere l'albergo seguendo l'itinerario già effettuato durante le operazioni di sopralluogo, partendo dall'ultimo piano a scendere.

Copertura - 8° piano. La copertura a terrazzo dell'edificio, il cui accesso avviene dalle scale laterali esterne di servizio, è rivestita con una resina impermeabile disposta su idonea rete in poliestere di supporto a diretto contatto con il materiale di coibentazione dell'impalcato in cemento armato di copertura. Il piano, nonostante la splendida vista sul mare e sul Golfo del Tindari, è precluso ad utilizzo alberghiero di terrazza, ed è agibile solo al personale autorizzato, essendo destinato interamente alla collocazione delle voluminose apparecchiature per il condizionamento ed il trattamento dell'aria dell'albergo, tra cui una centrale termica alimentata a gas metano, con n° 2 caldaie marca ICI della potenzialità di 1.000.000 Kcal/ciascuna, una centrale frigo con n° 4 gruppi frigo della potenzialità di circa 530 KW frigoriferi (marca McQuay) e distribuzioni a collettore con gruppi pompe ad inverter (marca Salmsen). Dette apparecchiature, poste all'esterno e parzialmente coperte da manufatti in lamierato leggero, sono indipendenti dalla struttura, e montate su strutture metalliche in profilo di acciaio zincato, connesse a punti specifici della struttura con interposti idonei isolatori in grado di attutire le vibrazioni e minimizzare effetti sismici di bassa intensità (vedi foto). Le apparecchiature elettromeccaniche, che tuttavia non fanno parte della stima di questa C.T.U., sono disposte in modo da essere poco visibili dall'esterno

ed anche per attutire l'impatto di alcune parte visibili di detti impianti, sono state collocate in prossimità del parapetto alto circa ml 1,10 alcuni vasi e mastelli con piante e palmizi tipo "Phoenix canariensis". Sulla terrazza è disposta inoltre la struttura metallica per sostenere la grande insegna dell'attuale società di gestione "Blu hotels", alta diversi metri, che ha sostituito quella dell'"Hilton" collocata all'epoca dell'apertura dell'albergo avvenuta nella primavera del 2007 e che è ancora visibile su internet in precedente materiale fotografico pubblicitario.

7° Piano Il settimo piano, come i sottostanti, è servito da sette ascensori oleodinamici particolarmente ampi e con ottime finiture alle cabine. Di detti ascensori, tre di servizio sono posti all'esterno in prossimità delle scale esterne di sicurezza a sud (due) ed a nord (uno). Gli altri 4 sono posti, due ciascuno, in prossimità dei blocchi delle due scale di servizio che disimpegnano l'intera struttura destinata alle stanze e bar-ristorante del 7° piano. La superficie lorda di piano ammonta a mq 1.800,00 circa, oltre a mq 400,00 circa di balconi. Si rinvia all'allegato grafico in cui sono riportate in sintesi le superfici dell'albergo.

A seguire si riporta la tabella con l'abaco delle stanze del'intero albergo:

TIPOLOGIA DI CAMERA E SUPERFICI IN MQ

TIPO CAMERA	Numero di camere	Superfici per camera
A	20	30
B	20	33
C	20	32,5
D	8	25
E	146	26
Junior Suite	20	33
Suite 1° piano	10	51
Suite 6° piano	10	56
Royal Suite	1	90
Presidential Suite	1	130
Suite 7° piano	6	52

Si allega inoltre per completezza la tabella con le tipologie per piano:

CONSISTENZA PER TIPOLOGIA DI CAMERA E PIANO

TIPO DI CAMERA / PIANO	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	TOT
tipo A	\	4	4	4	4	4	\	20
tipo B	\	4	4	4	4	4	\	20
tipo C	\	4	4	4	3	4	\	19
Tipo C comunicante con tipo Dh	\	\	\	\	1	\	\	1
tipo D	1	\	\	\	\	1	\	2
tipo Dh	2	1	1	1	1	\	\	6
tipo E	25	25	25	25	8	\	\	108
tipo Eh	2	2	2	2	2	\	\	10
tipo E comunicante con tipo E	\	\	\	\	16	\	\	16
tipo E comunicante con suite	\	\	\	\	\	7	4	11
tipo Junior suite	\	4	4	4	4	4	\	20
tipo suite 1° piano	10	\	\	\	\	\	\	10
Tipo E comunicante con tipo Eh	\	\	\	\	1	\	\	1
tipo suite 6° piano	\	\	\	\	\	10	\	10
tipo Royal suite	\	\	\	\	\	\	1	1
Tipo Presidential suite	\	\	\	\	\	\	1	1
tipo suite 7° piano	\	\	\	\	\	\	6	6
camera servizio Presidential suite	\	\	\	\	\	\	1	1
	40	44	44	44	44	34	13	263

Il piano 7° è sostanzialmente suddiviso in tre zone. Nella parte sud sono posizionate solo le 13 camere di maggior prestigio dell'albergo, le Suite, che, complessivamente, disimpegnano in pianta mq 790,00. Ci sono la "Presidential Suite" che occupa mq 130,00 e dispone di una propria camera di servizio annessa, la "Royal Suite" che occupa mq. 90,00, n° 6 suite di 52,00 mq ciascuna ed infine 4 camere di mq 26,00 comunicanti con le "suite". Nella descrizione che segue, anche in ordine al mandato ricevuto, il sottoscritto si limiterà a dare particolare evidenza alle strutture, ai singoli ambienti, alle finiture edili impiegate, ai paramenti, ai rivestimenti, ai controsoffitti, agli impianti tecnici fissi ed agli elementi edili costituenti l'organismo edile oggetto del pignoramento e per il quale sarà eseguita la stima che segue. Pertanto, sebbene menzionati, non faranno parte della stima, salvo diversa e successiva indicazione, gli arredi, il mobilio, le opere d'arte, i macchinari asportabili delle stanze e delle cucine, gli impianti tecnici dell'albergo e i macchinari annessi.

Ciò detto, si descrivono alcune peculiarità della stanze che si ripeteranno similmente ai vari piani. Lo sbarco dagli accessori avviene in una zona filtro in cui sono collocate a pavimento delle moquette di primissima qualità (ditta produttrice la con disegni personalizzati dall'artista

In detto pianerottolo è ubicato un vano tecnico, adibito ai servizi per le camere, situato prima di una zona filtro munita di porte tagliafuoco che sezionano il corridoio centrale di disimpegno alle camere. Tale corridoio ha una larghezza variabile da ml 1,90 a ml 2,25 ed è finito con la predetta moquette ignifuga a colori variegati. Nelle pareti dei corridoi sono disposte efficaci appliques d'illuminazione, ed una costante e più che dettagliata segnaletica sulle vie di fuga, accessori ed impianti ai fini del rispetto della L. 626 e delle normative prescritte dai VVFF., nonché una completa segnaletica per gli ospiti. In ogni corridoio vi sono dei locali office a servizio degli ospiti con distributori di cubetti di ghiaccio. Il controsoffitto del corridoio è rifinito con pannelli in cartongesso. Nella foto allegata è possibile vedere da un'apertura d'ispezione la disposizione della canale metallica portacavi, nonché della tubazione che alimenta gli sprinkler antincendio posti tanto nei corridoi, quanto nelle singole stanze unitamente ai sensori antifumo.

Le porte delle stanze sono costituite da un portoncino in legno massello di particolare pregio, dello spessore di cm 6,00 e laccato in bianco. Le elettroserrature d'accesso sono gestite da un sistema di card digitali centralizzato. L'accesso ad ogni singola stanza è caratterizzato da un piccolo disimpegno, di dimensioni mediamente ml 2,00 × 2,50, in cui sono disposti gli armadi guardaroba in legno massello chiaro con al loro interno cassettiere, accessori e casseforti. Dal disimpegno avviene l'accesso al bagno della stanza, di dimensioni analoghe al disimpegno, fatto salvo per le suite di questo piano che dispongono di bagni più grandi muniti di particolarità geometriche e dimensionali diverse da quelle delle stanze medie. Si rinvia, per una migliore ed immediata descrizione, agli elaborati fotografici e planimetrici allegati. Il bagno tipo delle camere, come è stato possibile rilevare nei sopralluoghi e come si evince dalle foto allegate, è realizzato con finiture marmoree di notevole pregio e valore. Ho rilevato nell'albergo una varietà numerosa di marmi pregiati, tanto nei pavimenti quanto nei rivestimenti, per i quali è possibile dire che ogni singolo bagno dell'albergo si

differenza per la tipicità di questi materiali che ritengo eccellenti nella qualità e nella lavorazione. Questi alcune delle qualità riscontrate: *Rosa del Portogallo, Palissandro, Nero Portoro, Bianco Carrara, Rosa fiorito, Giallo Siena, Rosso Verona, Verde serpentino* per finire alle pietre più tipicamente siciliane come il *Rosso di San Marco d'Alunzio e il Perlato di Sicilia*. I sanitari, le rubinetterie e gli accessori di cui dispongono le stanze sono di qualità extra lusso, come è ben visibile nelle foto. Ogni bagno è munito oltre che di accessori in linea richiesti per la categoria 5 stelle, anche di impianti tecnici opzionali come fonia ed accessori per chiamate interfacciati con il sistema di elaborazione dati centrale dell'albergo. Le suite dispongono di vasche o doccia con idromassaggio. L'impianto di climatizzazione ed aria primaria, mi è stato riferito, in funzione è particolarmente efficiente e silenzioso. Il soffitto del bagno è delimitato da controsoffitto bordato di adeguata cornice tondeggianti in gesso. Le stanze interne dell'albergo hanno varie dimensioni e per queste si rinvia all'elaborato relativo alle superfici. Ogni stanza dispone di moquette a norma con disegni, colori e sfondi diversi sia da piano a piano che nelle singole stanze. Ho verificato e preso atto durante i sopralluoghi che delle 263 stanze di cui dispone l'albergo, una piccola percentuale (solitamente n° 2-3 per piano) dispone di pavimentazione in parquet al posto della moquette, soprattutto allo scopo di renderle compatibili anche alla presenza di animali di compagnia (cani e gatti) al seguito degli ospiti. Completa ogni stanza dell'albergo una terrazza ampia in larghezza quanto la stanza e profonda mediamente ml 2,00 circa. La terrazza è lastricata con una pavimentazione in marmette chiare di gres ceramico, dispone di una parapetto parte in muratura e parte con una ringhiera e corrimano in acciaio inox tipo AISI 316. Il serramento di accesso alla terrazza è composto da infissi in alluminio anodizzato smaltato di colore chiaro a due ante scorrevoli munito di vetro camera di sicurezza ed imbottito di alluminio della larghezza di cm 2,50×2,50 circa.

Ritornando alla descrizione degli ambienti del 7° piano, il blocco delle suite, composto da 13 stanze, è a diretto contatto (separato da due porte

tagliafuoco) con la parte centrale destinata ad "Hall di piano" che sviluppa una superficie netta di 233,00 mq. Detta Hall, che ingloba il blocco di scale ascensori lato nord, è destinata a Bar panoramico da cui è possibile scorgere dalle ampie vetrate un panorama suggestivo con la Baia di Tindari a Ponente, i rilievi del promontorio di Capo Milazzo ad est e a nord sull'orizzonte del mare la sagoma delle 7 isole Eolie con le più visibili Vulcano, Lipari e Salina. Detto ambiente, arredato con sculture ed opere d'arte di pregio, è idoneo all'allestimento di cocktail e ricevimenti con la sala ristorante e l'annessa cucina che occupano una superficie netta di circa 570,00 mq. Il ristorante, che ha una capienza ideale di 148 posti a sedere, dispone di una cucina con annesso magazzino completamente autonomi funzionalmente dagli altri due gruppi di cucine presenti alla base dell'albergo. La cucina all'atto del sopralluogo, come semplicemente si rileva dalle foto, era munita di apparecchiature industriali nuove in acciaio inox, marca Elettrolux (forni, cucine, bollitori, griglie, cappe, abbattitori, frigoriferi, lavabicchieri, accessori) che vengono qui annotate per dare completezza alla descrizione, ma che non sono parte integrante nella stima dell'immobile. I servizi igienici a servizio del ristorante sono disimpegnati da un corridoio servizi da cui si accede al bagno uomini, composto da tre servizi igienici separati, e al bagno donne, oltre al bagno per disabili. Altri servizi igienici sono a disposizione invece della hall di piano, ovvero del bar panoramico, anche questi composti da 3+3 servizi igienici separati per uomini e per donne.

6° Piano Analogamente al piano 7°, il piano 6° ha una superficie coperta di quasi mq 1800,00, mentre i balconi hanno una superficie di circa mq 400,00. Dalle 13 prestigiose camere del 7° piano si passa a **34 camere**, composte da n° 10 grandi stanze denominate "suite del piano 6°" dell'ampiezza di mq 56,00 e composte, di fatto, dall'accorpamento di due camere attigue a mezzo di porte scorrevoli a scomparsa. Queste camere dispongono di unico ingresso che disimpegna un piccolo bagno munito di due sanitari, un salottino con divani letto e l'adiacente camera letto matrimoniale. Dispongono infine di un ampio

disimpegno destinato al guardaroba ed di un grande bagno con una vasca munita di schermo doccia, oltre ai tre sanitari, il tutto arricchito dai già descritti paramenti e rivestimenti marmorei.

Le altre camere del piano sono, per così dire, tradizionali e hanno una superficie variabile dai 25,00 ai 33,00 mq. Suddivise, secondo l'abaco sopradescritto, in n° 4 del tipo A, n° 4 del tipo B, n° 4 del tipo C, n° 1 del tipo D, n° 7 del tipo E (comunicanti con suite) e n° 4 centrali lato monte denominate minisuite. In tutte queste camere da letto, tanto al 6° come in tutti i piani dell'albergo, va menzionato il particolare pregio estetico del controsoffitto in cartongesso che dispone all'incrocio con le pareti verticali di raccordi (voltine) tondeggianti che rendono l'ambiente particolarmente gradevole. Anche l'impianto di aerazione delle camere, come del resto l'impianto di rilevazione fumi, l'impianto antincendio e l'impianto elettrico, è di fatto nascosto dai controsoffitti ed intercapedini e rimangono alla vista nella stanza e nei locali di servizi solo semplici griglie di aerazione poste sulle pareti.

Al piano 6°, come agli altri piani sino al 1°, particolare evidenza va riferita al rispetto della normativa antincendio con un sistema di 3 porte tagliafuoco REI 90 che sezionano il gruppo scala ed i due rispettivi lati di corridoio (ved grafico). Permangono tutte le peculiarità tecniche relative agli impianti già prima descritte.

5° Piano Il piano 5° ha una superficie lorda di circa mq 1.800,00 e circa mq 400,00 di balconi. Dalle 34 camere del 6° piano si passa alle **44 camere** del 5° piano composte (vedi allegato superfici) da n° 4 del tipo A, n° 4 del tipo B, n° 3 del tipo C, n° 1 del tipo Dh, n° 8 del tipo E, n° 2 del tipo Eh, n° 16 del "tipo E comunicante con tipo E", n° 4 centrali "minisuite", ed una del "tipo E comunicante con tipo Eh".

4°-3°-2° Piano I piani 4°, 3° e 2° dispongono di caratteristiche geometrico-dimensionali identiche. Hanno ciascuno una superficie lorda mq 1.800,00 circa e mq 400,00 di balconi.

Dispongono di **44 le camere** composte (vedi allegato superfici) da n° 4 del tipo A, n° 4 del tipo B, n° 4 del tipo C, n° 1 del tipo Dh, n° 25 del tipo E, n° 2 del tipo Eh, n° 16 del “tipo E comunicante con tipo E”, n° 4 centrali “minisuite”, ed una del “tipo E comunicante con tipo Eh”.

1° Piano Il primo piano ha una superficie lorda di mq 1.800,00 circa e dispone di mq 858,00 di balconi.

I balconi raddoppiano in dimensione rispetto ai piani superiori dando luogo ad un terrazzino profondo ml 4,70 lato mare e circa ml 4,40 lato interno piscina, realizzati strutturalmente con mensole in cemento armato a sbalzo, tirantate.

Dispone di **40 camere** composte (vedi allegato superfici) da n° 1 del tipo D, n° 2 del tipo Dh, n° 25 del tipo E, n° 2 del tipo Eh, n° 16 del “tipo E comunicante con tipo E” e n° 10 “suite 1° piano”.

Nel resto dei piani non vi sono stanze vendibili agli ospiti e quindi, per quanto sinora esposto, le stanze nell'albergo ammontano in tutto, dal 7° al 1° piano al n° 263.

Piano Terreno La superficie del piano terra ammonta a circa mq 2.658,00 ossia a circa mq 858,00 in più della parte in elevazione per effetto delle superfici coperte con gli aggetti alla struttura (terrazze) e dei corpi di fabbrica distaccati (con strutture in c.a separate) posti aderenti la zona sud dell'albergo e destinate a locali cucine, mensa, ristorante fumatori. L'altezza netta del corpo di fabbrica principale è di ml 3,72 (da pavimento a controsoffitto) ed il pavimento del Piano è posto in posizione leggermente rialzata rispetto al piazzale d'ingresso. L'accesso all'albergo, con l'imponente porta a bussola automatica motorizzata in cristallo ed acciaio del diametro di ml 4,00, è preceduta da una grande pensilina con una moltitudine di faretti alogeni. La hall dell'albergo, particolarmente studiata da un punto di vista architettonico, dà subito l'idea dell'importanza ed imponenza della struttura, con lo sfondo sulla vetrata opposta della darsena di Portorosa, che proietta all'interno il riverbero della superficie e degli spazi esterni antistanti la piscina. Le colonne principali dell'albergo, che sono strutturalmente costituite da

una doppia orditura di pilastri separati da giunto, sono inglobati in un'unica colonna larga ml 1,30×1,40 rivestita da pannellatura in gesso e marmo lucido pregiatissimo del tipo "Nero Portoro" posto, sia alla base sia in sommità, con particolari lavorazioni e disegni. In altre parti tali colonne sono rivestite da pannellature in legno noce chiaro (zona bar). Il pavimento della hall, come del resto di tutto il piano, è realizzato con un marmo pregiato color avorio tipo "Perlato di Sicilia" con tonalità e venature simili al "Rosa Fiorito di Trani", disposto in grandi lastre intervallate da tasselli rettangolari di "Nero Portoro". Nel controsoffitto in cartongesso del piano sono ubicati gli impianti di aerazione, illuminazione ed antincendio e nella zona centrale Hall - Bar - Reception sono ubicate delle eleganti strutture di legno chiaro incassate nei controsoffitti che si raccordano con i rivestimenti di pareti verticali e colonne, conferendo un particolare effetto estetico. Si rinvia alle foto allegate che rendono immediato il riscontro dei materiali ben abbinati nei colori e nella forma, nonché gli eleganti rivestimenti utilizzati per le pareti con sfondi, colori e motivi floreali vari. A destra dell'ingresso, la reception dell'albergo dispone di un ampio ufficio retrostante la grande consolle, in cui confluiscono tutti i terminal di controllo e gestione telematica di camere e locali dell'albergo con trasmissione dati e telefonica, videosorveglianza, rivelazione fumi, allarme antincendio, automazione remota, etc. A sinistra è ubicato il ristorante dell'albergo con una capacità di circa 150-200 posti con vista sulla "terrazza piscina" con l'adiacente ampia cucina munita di apparecchiatura elettrica che è a servizio diretto anche del secondo attiguo ristorante destinato a fumatori della capienza di circa 50 posti (mq 95,00) molto luminoso con ampie vetrate sugli spazi esterni. In detto ristorante, particolarmente studiati sono gli accorgimenti imposti dalla rigida normativa antifumo e tra questi si rilevano anche delle griglie di aerazione che si aprono non solo dai soffitti ma anche dal pavimento per l'adduzione dell'aria in ingresso.

A diretto contatto con i locali cucina sono ubicate sull'ala tondeggiante lato sud, la mensa per il personale ed alcuni uffici che affacciano, a parziale modifica

del progetto originario, su di una terrazza coperta. I servizi igienici per gli ospiti sono ubicati di fronte la consolle della reception, suddivisi in uomo, donna e bagno disabili e dispongono di ottimi rivestimenti marmorei ed accessori (vedi fotografie allegate). Nel lato sinistro rispetto alla bussola d'ingresso, vi sono ampie zone adibite a salotti e servite da un bar della Hall e adiacente c'è un salottino fumatori. Il tutto è munito di comodi divani e poltrone in pelle ed una ricca e sfarzosa qualità di arredi e sculture. Sul lato piazzale di arrivo, sono ben visibili le vetrine di alcuni piccoli locali adibiti a negozi, preceduti da un locale inizialmente adibito a deposito bagagli su cui attualmente è collocata una cassa automatica idonea per i servizi self-service Bancomat. I quattro locali adibiti a piccoli negozi (mq circa 29), con doppia vetrina interna ed esterna, dispongono di apertura dal corridoio interno della Hall che in questa zona riserva alcune salette ed ambienti a servizi multifunzione (internet, fax) a favore degli ospiti dell'albergo ma soprattutto in dipendenza di tre salette congressi perfettamente arredate e rifinite per meeting e riunioni denominate "Panarea A", "Panarea B", "Alicudi" e "Stromboli". Infine, a mezzo di alcune porte interdette al pubblico, si accede nei locali ufficio riservati alla direzione e alla gestione dell'albergo, composti da stanze di varia metratura numerate nella planimetria da 1 a 5 ed essendo quest'ultima quella a disposizione del direttore dell'albergo.

Particolare attenzione viene rivolta al sistema antincendio con la presenza di diverse porte tagliafuoco con REI 90 in grado di isolare questa parte dell'albergo anche con la scala d'emergenza lato nord. Si evidenzia che la comunicazione con gli spazi molto estesi del locale sottostante, parzialmente cantinato, avvengono mediante due rampe di scale particolarmente eleganti con lastre di marmo tipo "Fiorito di Trani" dello spessore di cm 5,0, con lavorazione a toro degli scalini, marmo lucido nei laterali e nei pianerottoli e con solidi ed efficienti corrimano realizzati in acciaio Inox AISI 316 L finemente lavorati. La prima scala, a sud rispetto l'ingresso, è della larghezza di ml 3,00 e giunge nella zona sottostante adibita a palestra fitness. La seconda scala, nella zona nord rispetto all'ingresso,

appena sottostante la sala fumatori ed il bar del piano, è della larghezza di ml 4,00 circa, dispone di un pianerottolo molto largo con riquadri rettangolari in marmo pregiato Nero (vedi foto) parapetto in cristallo ed acciaio e giunge sino al foyer antistante la sala congressi sottostante. Unitamente a detta scala vi è anche un ascensore particolarmente capiente in servizio dal piano primo al piano semicantinato.

Riguardo gli ascensori riservati agli ospiti per le camere, n° 4 oltre il predetto, tutti idonei anche per i portatori di handicap, meritano menzione non solo la ricca finitura della cabina, ma anche l'elegante rifascio della porta di accesso con una decorazione di Nero Portoro lucido di primissima qualità.

Nella hall vi sono ampi infissi vetrati con apertura sugli spazi esterni adibiti a terrazza e piscina.

Terrazza – piscina La superficie di questi spazi ammonta a mq 2.564,00+822,00. Essi sono dedicati sia all'utilizzo giornaliero e notturno della zona piscina, sia razionalmente utilizzabili per manifestazioni e banchetti all'aperto. La piscina centrale sviluppa una superficie di mq 400,00 e dispone di una vasca a profondità diverse adatta a bambini e ad adulti. La piscina, che è realizzata con una vasca pensile soprastante una struttura di pilastri ad 1 elevazione fuori terra, non va oltre il ml 1,50 nella zona più profonda, ma risulta particolarmente rifinita negli accessori funzionali e nel decoro delle superfici, come è ben rilevabile nelle foto scattate dalla copertura dell'hotel. Adiacente alla piscina, nel lato sud vi è un cavedio artificiale realizzato riproducendo artificialmente massi e pietre locali, con cascate d'acqua ed ospitano una piantumazione di palmizi, felci e piante varie. Detto cavedio artificiale, che parte dal piano sottostante, consente al contempo di illuminare ed aerare il foyer antistante la sala fitness. Nella parte nord della terrazza, ad una altezza più sollevata di circa ml 3,20 rispetto al piano complanare alla piscina, vi è la copertura della sala congressi. Tale copertura, nonostante la dimensione in larghezza della sala congressi di ml 21,00 circa, è priva di pilastratura intermedia,

è stata realizzata con travature in struttura mista acciaio-cemento armato ed è praticabile per sovraccarichi accidentali di folla compatta. La terrazza di mq 822,00 si raccorda elegantemente alla zona sottostante con una scalinata di circa 20 alzate separate da un ampio ballatoio e delimitate ai lati da una piacevole collocazione di vasche a scaloni sovrapposte, atte a formare un gioco di cascate artificiali d'acqua, ed adiacenti aiuole con inserimento di palmizi tipo "Camelops" e vegetazione mediterranea. Mi è stato illustrato da alcuni dipendenti che l'intera zona della piscina e terrazza è nel periodo estivo molto suggestiva, con una illuminazione diffusa molto ben studiata, impianti acustici (mimetizzati con finti massi) nelle aiuole composte prevalentemente da palmizi adulti in vaso. Sui luoghi vi è un microclima ideale reso dalla posizione ottimale e dalla forma dell'albergo che offre un riparo dai quadranti ventosi di ponente offrendo un confort ottimale per gli ospiti estivi dell'albergo che possono godere di una piacevole vista che si apre sulla darsena interna del porto canale di Portorosa.

PIANO S-1

Si premette che la distribuzione del piano è rispondente a quanto riportato nell'allegato grafico catastale, in quanto la rappresentazione riportata nelle planimetrie grafiche acquisite, contengono alcune modeste diversità relative ad alcuni ambienti, in particolare la zona fitness ed il centro benessere di fatto non realizzato e rimasto allo stato rustico. Tuttavia per completezza di rappresentazione, con le premesse sopradette, viene riportata detta tavola grafica che contiene comunque utili informazioni aggiuntive.

Il piano semicantinato dell'albergo è particolarmente esteso in superficie che ammonta a mq 9.145,00 circa, comprensivi degli spazi sottostanti tanto il piano terreno quanto gli spazi esterni del solarium piscina sopra descritti.

L'accesso dalla scala larga ml 4,00 giunge nel foyer a servizio della grande **sala conferenze** della capienza complessiva sino ad 920 posti. Detta sala, la cui altezza è di ml 5,00 circa, è composta da un ambiente rettangolare con una superficie rivestita da una moquette molto elegante dello sviluppo di ml 40,00

(variabile) × 21,00, privo di pilastratura e suddiviso in tre sale di diversa ampiezza a mezzo di pareti mobili “tipo *Estfeller*”. Le sale dispongono di adiacenti **cabine regia, impianto di traduzione simultanea**, e una **sala riunioni denominata Lipari**. Le sale del centro congressi sono munite di video-proiettori e schermi a scomparsa, impianto audio ed un **foyer** esteso con adiacenti locali guardaroba e servizi igienici per un utilizzo congressuale o per manifestazioni varie che possono simultaneamente aver luogo, indipendentemente in ciascuna sala. La possibilità di rapida evacuazione delle sale è garantita da 13 aperture a doppia anta poste sul perimetro esterno lungo i quattro lati, con razionali percorsi di uscita diversi e contrapposti. Nel **foyer lato nord** del centro congressi il sottoscritto ha rilevato che sussistono anche delle uscite verso spazi privati esterni che tuttavia non rientrano nei limiti della particella pignorata e pertanto verranno omissi dalla descrizione. Adiacente il foyer con le 5 grandi colonne circolari rivestite in legno si aprono tre **sale conferenze denominate Vulcano A, Vulcano B e Tindari** (lato canale) configurabili anch'esse con partizioni interne mobili e che possono essere messe in comunicazione con il **Ristorante denominato Marina** che si affaccia sulla banchina del porto canale. Il ristorante dispone di una **cucina “a vista”** munita di apparecchiature di cotture elettriche ed ha una capienza per **200 persone** ma ha una capacità organizzativa per banchetti sino a 600 ospiti disposti, straordinariamente, nella sala congressi. Le finiture edili sono di tipo tradizionale per tali usi con pavimentazione in gres industriale e normali finiture d'intonaco alle pareti che, nelle parti delle cucine e annessi locali, sono munite di rivestimento alle pareti alto oltre ml 1,60 ed impianti elettrici muniti di quadretti esterni a norma.

Notevole è l'attrezzatura tecnico-logistica della zona retrostante detta cucina nella zona sud del piano, che comprende varie **dispense, depositi e grandi celle frigorifere**, con facile accesso dei materiali e merci essendo peraltro disposta una zona coperta adibita a carico e scarico merci ed una specifica cella frigo per il mantenimento dei rifiuti denominata **cella rifiuti** in cui vengono alloggiati i

cassonetti dei rifiuti (modello stradale) provenienti, anche mediante il grande montacarichi posto in prossimità, dalla cucina del piano terreno superiore.

La parte centrale del semicantinato è occupata dalla zona sottostante la piscina in cui è ubicata la vasca di compenso e le attrezzature per la purificazione e trattamento delle acque della piscina. Detta zona, riservata agli addetti manutentori della piscina, come è visibile dalle foto è allo stato rustico.

Parimenti è rimasta **allo stato rustico** (priva anche degli intonaci) la zona retrostante la piscina adibita secondo le intenzioni progettuali a **centro benessere**.

A sud di tale zona è ubicato il **locale fitness** che dispone di accesso dalla saletta posta in prossimità della scala sud della larghezza di ml.3,00. Il locale dispone di una ricca dotazione di attrezzistica varia, oltre ad apparecchiature per il fitness realizzate dalla primaria ditta italiana . La sala dispone di una pavimentazione in legno, specchi alle pareti e saletta massaggi. Tuttavia nel **foyer esterno** sono visibili diffusi e modesti fenomeni di umidità di risalita che, nonostante il recente completamento della struttura, hanno intaccato parte dei rivestimenti in legno di noce chiaro ed opacizzato anche il bellissimo pavimento in Perlato. Il livello del mare è di poco al di sotto del pavimento, come del resto è stato possibile visionare lungo le travi di fondazione rimaste a rustico nel previsto e non realizzato centro benessere. Pertanto in tale zona centrale dell'albergo, scarsamente areata ed illuminata, chiusa per il lungo periodo della stagione invernali, l'umidità risale con una certa facilità e con progressivi danneggiamenti ai pregiati rivestimenti e finiture come ad esempio una scultura in bronzo disposta su una parete tondeggiante del foyer.

Ad ovest della zona fitness e centro benessere vi sono servizi di retrocasa dell'albergo in cui il livello di finiture è essenziale (pavimento in battuto cementizio ed intonaco alle pareti), ed è dislocato un corridoio di servizio in cui dopo le **celle frigorifere** sono collocati i **locali depositi** di generi alimentari dell'albergo. A seguire, dalla zona filtro posta alle base del blocco scala sud, sono ubicati il locale quadri elettrici, il **deposito informatico ed il CED** (centro

elaborazione dati) con relative attrezzature tra cui la centrale telefonica Alcatel, il sistema di PayTv VDA, il server DELL, etc. A seguire vi sono altri depositi di materiale non combustibile numerati da 1 a 4. Dopo sono dislocati una dispensa ed un locale cucina in cui è ubicata una grande lavatrice industriale per piatti a nastro marca Elettrolux. Particolarmente studiato è il sistema automatico antincendio a HFC 227 compatibile per interventi in zone con carichi e circuiti elettrici. Si giunge così in prossimità della base della scala d'emergenza nord connessa alla viabilità esterna in cui è collocata la cabina elettrica MT/bt con due trasformatori da 1600 KVA (per una fornitura Enel da 2000 KW), il quadro power center di comando generale della struttura (Schneider Elettric - Merlin Gerlin) e i gruppi elettrogeni per l'alimentazione di riserva (marca Ausonia) della potenza di 630 KVA cadauno. A breve distanza è collocata la sottocentrale termo frigorifera per la distribuzione del caldo e del freddo al piano terra ed al piano semicantinato ed i boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria (n° 4 Boiler da lt 5.000) Marca Sile con pompe marca Salmson.

Gli spazi adibiti a parcheggio, durante il sopralluogo erano occupati da materiale d'ingombro dell'albergo. Va riferito che detto parcheggio, capace del parcheggio di circa 20 autoveicoli, di fatto ospita solo pochi autoveicoli avendo appreso che l'utilizzo dichiarato ai fini del certificato prevenzione incendio è quello di parcheggio sino a 9 autoveicoli. Il parcheggio comunque dispone di due varchi indipendenti di entrata ed uscita. Nella zona sud del piano dell'albergo sono ubicati una serie di uffici destinati alla contabilità personale, manutenzione e sicurezza. Adiacente è dislocata la lavanderia dell'albergo con le relative attrezzature e i locali depositi tovagliato e biancheria.

A seguire vi sono i locali adibiti ai servizi per il personale muniti di camerate, docce, servizi igienici ed un grande deposito.

Nella zona sottostante l'ingresso principale ed i negozi sono ubicati un impianto addolcitore delle acque d'adduzione da rete comunale con le vasche in cemento armato per riserve idropotabili, irrigazione ed antincendio (n° 4 × 95

mc, n° 1 × 50 mc). I serbatoi sono muniti di impianti di pressurizzazione idrica (autoclave a 3 pompe con comando ad inverter marca Salmson) e polmone da 1000 lt. L'impianto di pressurizzazione idrica antincendio è a norma UNI 9490 n2, munito di Sprinkler ed idranti, n° 4 centrali di trattamento aria per garantire l'aria primaria del piano seminterrato e del piano primo.

Spazi esterni di manovra, raccordo e vari L'accesso all'albergo avviene dalla strada di lottizzazione che conduce alla zona dell'avamposto e bunkeraggio. Da una diramazione ben segnalata si apre un cancello automatico telegestito, che giunge al piazzale antistante asfaltato in cui sono ubicati gli stalli di sosta per gli autoveicoli. A sinistra vi è la rampa che conduce alla zona garage il cui accesso è prossimo alla zona cabina Enel e gruppi elettrogeni. Sulla parte destra invece vi è il raccordo in uscita dal piano semicantinato e l'ingresso per il personale, i fornitori, i materiali e l'area di carico e scarico merci. La rampa rende possibile l'accesso di mezzi motorizzati e d'assistenza sino agli spazi di banchina sul porto canale da cui è separata da una ringhiera metallica. Detti spazi ricadono parzialmente sulla pc. 629 le cui problematiche sono già esposte nella parte introduttiva.

Nel confine nord vi sono degli spazi, non aperti al pubblico, parzialmente sormontati da una copertura metallica leggera (posta a confine con terreno di pertinenza di un edificio a due elevazioni allo stato incompleto) al termine della quale sono ubicati i gruppi elettrogeni.

5) dica dello stato di possesso del bene, con le indicazioni, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Per l'immobile in oggetto, giusta richiesta fattane ai C.T.P., mi è stata consegnata dagli stessi copia del **Contratto d'affitto del ramo d'azienda stipulato in Riva del Garda** dal Notaio L. M. Dargenio (Rep. n°121379 - n° 24169 Racc.) tra la [redacted]

[redacted] rappresentata dall'Amm. Unico [redacted] in data **24/06/2009** (vedi allegato di pagine 21) e registrato presso Riva del Garda in data 15/07/2000 n° 217 serie 1T.

La durata del contratto è di anni 8 (art. 4) ed ha inizio dal 01/02/2010.

Il corrispettivo dell'affitto è variabile ed è fissato nella misura del **30% del fatturato** riferito all'anno precedente, con un valore minimo stabilito dalle parti di **€ 1.600.000,00 per il 2° anno (2011)** e di **€ 1.800.000,00 a decorrere dal 3° anno (2012)** e successivi. I pagamenti in favore della [redacted] sono previsti con modalità trimestrali ed il conguaglio delle eccedenze, tra il corrispettivo minimo ed il fatturato, avviene in due rate la prima entro il 30/11 e la seconda ad aprile dell'anno successivo. Per una completa descrizione degli accordi si rinvia al contratto allegato.

Relativamente ai sotto elencati punti del mandato:

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato...

7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente...

8) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati...

si ritiene di non dovere relazionare considerata la fattispecie dell'immobile.

9) Riferisca della verifica e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Ero a conoscenza del rilascio e degli estremi del certificato di Agibilità che, previa richiesta, mi è stato trasmesso dall'U.T. del Comune di Furnari in data 24/02/2011 e che allego unitamente alle copie delle due ultime Concessioni Edilizie rilasciate per l'albergo.

Dal certificato di Agibilità si enunciano le principali autorizzazioni ed attestazioni amministrative rilasciate per l'albergo:

Concessione edilizia n°35/86 e successive voltura e proroghe: (n°33 del 15/10/92, n°3 del 23/02/95, n°15 del 7/7/98, n°8 del 16/5/02, n°16 del 30/12/03 e n° 22 del 30/12/05), Concessione edilizia n° 16/2006, Aut. edilizia n° 14/06 inerente la realizzazione della fognatura di collegamento della struttura alberghiera all'impianto di depurazione. Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura del 17/01/07 e reg. al n° 3, Relaz. a struttura ultimata (L.1086/71) del 25/01/2007, Certificato di Collaudo strutture in c.a. del 29/01/07, depositato presso L'Uff. del Genio Civile di Messina, art. 28 L.64/74 UOBC 3 rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 16/02/2007, prot. 2751/4104, Perizia giurata di conformità del 12/03/2007 (Trib.Catania), a seguire 8 dichiarazioni di conformità impianti, dichiaraz. inizio attività Comando Prov. VV.F. di Messina data 14/03/2007, Approvvigionamento e concessione acqua idropotabile presentata in data 19/03/07 prat. 5 EAS, a seguire adempimenti fiscali vari, accertamenti e sopralluoghi, per effetto dei quali in data 22/03/2007 prot. 1922/07 viene rilasciato **Certificato Agibilità per la struttura Alberghiera in Portorosa denominata " [redacted] lella [redacted] composta da: Piano cantinato (tav. 3), Piano terra (tav. 4), Piano 1° (tav. 5), Piano 2° (tav. 5), Piani 3° e 4° (tav. 6), Piano 5° (tav. 7), Piano 6° (tav. 7), Piano 7 (tav. 8).**

10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato.

Il problema della determinazione del valore di questo immobile non è di facile soluzione. Si premette infatti che il mandato era inizialmente conferito a determinare la stima di un insieme di particelle edificabili del complesso turistico di Portorosa, sulle quali si è preso atto nella presente C.T.U. della trasformazione in questo moderno e grande albergo a 5 stelle.

Le valutazioni estimative di strutture alberghiere è molto spesso condotta con metodi basati sul "valore di capitalizzazione" ed altri basati su metodiche simili che prendono come base il fatturato prodotto dall'albergo moltiplicato per

un determinato numero di anni. Per l'albergo in questione, tuttavia, la serie storica dei fatturati da tener in conto è poco indicativa, essendo l'inizio di attività estremamente recente (2007). Il metodo di comparazione, solitamente tra i più validi ed usati, sconta in questa casistica il fatto che non è di facile acquisizione un insieme di dati di compravendita per alberghi omogeneamente comparabili alla tipicità e straordinarietà di quello in stima. Il sottoscritto, dopo avere espletato una ricognizione peritale sull'immobile, esaminato il compendio, la natura del bene, le finiture della struttura che soddisfano i requisiti richiesti per un albergo a 5 stelle e che soddisfano gli elevati standard di finitura e lusso della "iniziale società di gestione dell'albergo, ha ritenuto per la stima di quest'albergo di applicare il criterio del più probabile valore di mercato fondato sulla base dei costi realizzativi dell'opera.

Pertanto, dopo avere consultato operatori del settore immobiliare ed imprese di costruzione che nel Messinese stanno edificando o rinnovando completamente strutture alberghiere, valutate le caratteristiche costruttive tipologiche, formali e materiali dell'albergo di Portorosa, ho determinato dei valori di costo a mq di realizzazione dell'opera, ovvero di riproduzione della stessa, con coefficienti che tengono conto delle peculiarità tecnico-costruttive delle varie superfici dell'albergo.

Sono esclusi da detti valori e dovranno, se ritenuto necessario, essere stimati con specifico mandato, gli arredi ed opere d'arte, le attrezzature per le cucine, posaterie, cristallerie, tovagliati, e gli impianti asportabili della struttura (gruppi elettrogeni, centrali elettriche, termiche a gas e centrali frigo, server, computer, ed accessori annessi), nonché macchinari mobili, apparecchiature robotizzate, attrezzistica, etc.

Si ritiene che il costo di realizzazione della struttura, comprensivo di spese per acquisto terreno, costruzione edile dell'opera, oneri professionali, oneri legge Bucalossi, spese di allaccio, spese tecniche varie, spese generali, imprevisti, utili d'impresa ed oneri fiscali, sia per la predetta struttura stimabile in € 2.700/mq.

Ho condotto delle raffronti a fini di verifica di tale stima riferite a valutazioni di strutture alberghiere nella zona ed altre comparazioni in relazione al valore commisurato al costo a posto letto per strutture a 5 stelle, riscontrando una buona attendibilità dei valori di stima a cui sono pervenuto.

5) CONCLUSIONI

Nel congedarmi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione ed allegati(A-B-C-D) ed espongo in sintesi le mie conclusioni in ordine all'immobile pignorato.

Relativamente alla tipologia del bene (Albergo) si omettono i punti 1-2-3 del mandato.

Mandato p. 4) Identifichi con precisi dati catastali...

Dal fg. 3 del Comune di Furnari, delle n° 8 Particelle allibrate inizialmente al catasto terreni, pignorate nel seguente procedimento, n° 7 e precisamente le pc: 469,505, 517, 626, 645, 653, 686 sono state **soppresse** per dar luogo alla costituzione di unica particella che è oggi allibrata al catasto urbano e che è: **fg. 3, pc. 636, categ. D/2, rendita €468.544,00** e che coincide con il grande albergo a Portorosa di Furnari (ME) ex Hilton.

Mandato p.4) ...sommariamente descriva l'immobile pignorato...

Albergo a 5 Stelle, inizialmente denominato nel Certificato d'agibilità costituito da una grande struttura di circa mc 84.000, composto da un corpo di fabbrica principale con Pt di mq 3.593,00 e sette piani di mq 12.522,00 di superficie oltre al piano S-1, parzialmente cantinato, dello sviluppo di mq 3.593 e superfici esterne pari a mq 2.564,00 di solarium-piscina.

L'albergo al proprio interno ospita n° 263 stanze suddivise in varie tipologie di cui 48 "suite" per un'accoglienza di oltre 600 posti letto. Dispone di n° 4 autonomi ristoranti rispettivamente 1 al 7° piano (150 posti), 2 al p.t. (200 posti e 50 posti per fumatori) ed 1 al piano S-1 (Marina 200 posti), di n° 3 bar (p. 7°, p.t. e p. S-1). Dispone di n° 4 cucine indipendenti munite di efficienti servizi di

logistica e di n° 5 ascensori per gli ospiti e n° 4 ascensori di servizio, un auditorium per circa 800 persone delle dimensioni di ml 21,00 × 40,00 circa (senza colonne all'interno dell'ambiente e impalcato di copertura superiormente praticabile) e suddivisibile in più sale, con cabina regia e sale traduzioni, n° 2 due sale congressi, per circa 120 e 40 persone rispettivamente, n° 4 sale riunioni, da 10 a 20 persone, munite di adiacenti salette servizi, n° 4 negozi commerciali, palestra, depositi, ampio solarium al piano terra con piscina e terrazze, parcheggi interni ed ampia zona parcheggi esterna, vaste zone retrocasa, spogliatoi, uffici, celle frigorifere, locali preparazione cibi, locali tecnici, locali per il personale, sale mensa, uffici direzionali, aree per scarico merci e celle frigorifere, lavanderia, riserve idriche antincendio e riserve idropotabili, irrigazione, antincendio, locali depositi vari, locali tecnici per servizi dell'albergo (antincendio, sottostazioni frigo).

Queste le superfici riassuntive: **zona camere mq. 11.627,00** munite di **mq. 4.110 di balconi**, oltre ristorante **mq 895,00**, bar, hall di piano, cucine e servizi al 7° piano; **piano terra sviluppo superfici mq 3.593,00**, solarium, piscina e copertura congressi mq 3.386,00; piano S-1 area congressuale e ristoranti mq 3.594,00; area garage ed impianti mq 4.386,00; ufficio personale e varie mq 836; area rustica da completare (centro benessere) mq 329,00; spazi manovra e verde mq 5.097; copertura 8° piano adibito a logistica impianti mq 2.284,00.(vd.tab. pag .27)

L'albergo è progettato con criteri e standard richiesti dal protocollo della catena internazionale ed è munito di arredi, attrezzature, opere d'arte, completo di ogni accessorio in linea alle prestazioni richieste per un albergo di lusso a 5 stelle e con soluzione di ottima efficienza logistica per le aree di retrocasa.

Mandato p.5) Dica dello stato di possesso del bene...

L'immobile, dopo l'iniziale gestione da parte della catena è oggi gestito dalla [redacted] giusto Contratto d'affitto del ramo d'azienda

stipulato in data 24/06/2009 (vedi allegato di pagine 21) e registrato presso Riva del Garda in data 15/07/00 n° 217 serie 1T .

La durata del contratto di anni 8 (art. 4) ha inizio dal 01/02/2010.

Il corrispettivo dell'affitto è variabile ed è fissato nella misura del 30% del fatturato riferito all'anno precedente, con un valore minimo stabilito di € 1.600.000,00 per il 2° anno (2011) e di € 1.800.000,00/anno a decorrere dal 3° anno (2012) e successivi da corrispondere trimestralmente in 4 rate, oltre due rate per congruagli fatturato.

Mandato p.9) Riferisca della verifica e della regolarità edilizia ed urbanistica.

Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Furnari in data 22/03/2007 prot. 1922/07 per la struttura alberghiera in Portorosa denominata "-----"

Mandato p.10) Determini il valore...

Per l'immobile, viste le sue peculiarità e la sua recente realizzazione, si è ritenuto di applicare una procedura estimativa basata sul valore stimato a mq di superficie per la realizzazione di una struttura con tali caratteristiche. Per tenere conto della diverse tipologie costruttive, dei materiali e di forma e destinazione ai vari livelli dell'edificio, ho riassunto in tabella dei coefficienti di ragguaglio relativi al costo unitario stimato. Il valore stimato che ne è scaturito per una superficie commerciale di circa mq 26.659,00 è di **€ 70.540.000,00** .

In detto valore non sono inclusi quei beni aziendali quali arredi, opere d'arte, macchinari, attrezzature tecniche ed impiantistiche amovibili.

Mandato p.11) Corredi la relazione di una planimetria...

Si rinvia all'Allegato (B) Planimetrie e superfici composto da n° 10 tavole (scala 1: 400 formato A3) che ho elaborato dalla tav. n° 15 alla tav. n° 23.

Nell'Allegato (C) sono riportate tutte le Visure, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali.

Mandato p. 12) Estragga reperto fotografico...

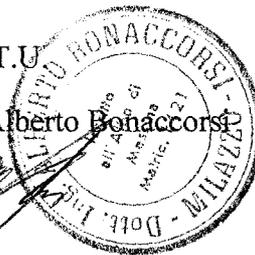
Si rinvia all'Allegato grafico A in cui sono riportate n° 128 foto in 16 tavole (n° 0,00, 1, 2..., 14).

Infine si produce l'allegato (D) Varie (Contratto gestione, agibilità, conc. edilizie, nota trascrizione 1991, verbali, corrispondenza, varie, copie DVD).

Milazzo, 28/02/2011

IL C.T.U.

Ing. Alberto Bonaccorsi



Depositato in Cancelleria

oggi ~~01~~ MAR. 2011

IL CANCELLIERE

Dott.ssa Angelina Perdichizzi



Ing. Alberto Bonaccorsi

Salita San Francesco 1

98057 MILAZZO (ME)

Tel. 090 922 20 89 Cell. 328 417 33 03

E-MAIL: ingbonaccorsi@tiscali.it

Pec: alberto.bonaccorsi@ordineingegnerimessina.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U. Esecuzione Immob. n° 4-2010 presso Trib. di Barcellona P.G.

+ 6 → F

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ELENCO ALLEGATI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATO (A) FOTOGRAFIE

ALLEGATO (B) PLANIMETRIE E SUPERFICI

ALLEGATO (C) VISURE ,ESTRATTI DI MAPPA PLANIMETRIE CASTATLI

ALLEGATO(D) VARIE (Contratto di gestione, Agibilità, Conc. Edilizie, Nota trasc, verbali, corrispondenza, varie ,DVD)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Ing. Alberto Bonaccorsi
Salita San Francesco 1
98057 MILAZZO (ME)
Tel. 090 922 20 89 Cell. 328 417 33 03
E-MAIL: ingbonaccorsi@tiscali.it
Pec: alberto.bonaccorsi@ordineingegnerimessina.it

Spett.le I

via



Preg.ma Avv. Carmela AMATA
Via Campidoglio, angolo via Asmara
98076 S. AGATA DI MILITELLO (ME)



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Alberto BONACCORSI



Ing. Alberto Bonaccorsi

Salita San Francesco 1

98057 MILAZZO (ME)

Tel. 090 922 20 89 Cell. 328 417 33 03

E-MAIL: ingbonaccorsi@tiscali.it

Pec: alberto.bonaccorsi@ordineingegnerimessina.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PER SPESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PER ONOR

Si richiede l'applicazione della tariffa a percentuale applicata come dedotta dall'art. 13 D.M. n° 182 del 30/05/2002 nella misura massima (per valori sino e non oltre € 516.000,00)

Valore stima oltre € 70.000.000,00

Misura max (per valori sino e non oltre € 516.000,00) € 2.271,76

Inoltre in relazione alla complessità dell'incarico svolto

con largo ausilio di collaboratori si richiedono in aggiunta:

COMPETENZE A VACAZIONE PER SOPRALLUOGHI,

ASSISTENZA, STUDIO E REDAZIONE PERIZIA

(onorario aggiornato D. M. Giust. 30/05/2002 n° 182)

Totale giorni assegnati per l'espletto del mandato 90

n° 4 vacanze giornaliere

$90 \times 4 = 360$

compenso aggiuntivo (100%) per perizia di particolare
importanza e complessità art. 5 L.319/80

$360 \times 2 = 720$

$1 \times 14,68 =$

€ 14,68

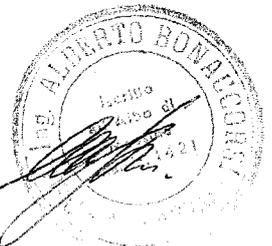
$719 \times 8,15 =$

€ 5.859,85

Sommano ONORARI

€ 8.146,29

Oltre I.V.A. e C.P. nelle misure di Legge.



ASTE
GIUDIZIARIE.it