

CONSULENZA TECNICA

1) Premessa

A seguito dell'incarico di aggiornamento della stima di beni mobili conferito dall'Avv. Paola La Carrubba e dal Dott. Silvestro Baudo, Curatori del Fallimento della società “ **Baia Taormina Costruzioni S.p.A. in liquidazione** ” (n° 189/2021 R. G. Fallimenti), giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Alessandro Laurino, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, nato a Catania l'8 Gennaio 1962, con studio in Catania, Via Landolina 12, telefono 347 7988005, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e inserito al n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli.

2) Stima dei beni mobili contenuti all'interno del corpo di fabbrica “B” del complesso alberghiero

Il 27 maggio 2025 il curatore Dott. Silvestro Baudo ed il sottoscritto si sono recati presso la sede della struttura alberghiera ricadente nel Comune di Forza d'Agrò (ME) ed hanno effettuato l'aggiornamento dell'inventario dei beni mobili contenuti all'interno del corpo di fabbrica “B” complesso alberghiero comprendente 35 camere tipo “Executive”, 25 camere tipo “Junior Suite”, due camere tipo Presidential, la sala congressi e due magazzini. Sono stati catalogati, fotografati e stimati n° 78 pezzi, il cui elenco e la stima dei singoli pezzi è riportato a partire da pagina n° 3 della presente relazione.

L'insieme dei beni inventariati è costituito sostanzialmente da cinque tipologie omogenee di oggetti:

1. Arredi delle 35 camere del tipo “Executive”, elencati, fotografati e

stimati dal n° 1 al n° 17 (vedi tabella n° 1);

Il livello qualitativo degli arredi delle stanze è discreto ma risulta piuttosto obsoleto e non molto in linea con le tendenze attuali di design delle strutture alberghiere di categoria superiore.

Il valore complessivo del primo gruppo di oggetti ammonta ad € 31.900,00.

2. Arredi delle 24 camere del tipo “Junior Suite”, elencati, fotografati e stimati dal n° 18 al n° 35 (vedi tabella n° 2);

Anche per questa tipologia di stanze il livello qualitativo degli arredi è discreto ma risulta non molto in linea con le tendenze attuali di design delle strutture alberghiere di categoria superiore.

Il valore complessivo del secondo gruppo di oggetti ammonta ad € 30.060,00.

3. Arredi delle 2 camere del tipo “Presidential”, elencati, fotografati e stimati dal n° 36 al n° 62 (vedi tabella n° 3).

Per questa tipologia di stanze il livello qualitativo degli arredi è alto e risulta sostanzialmente in linea con le tendenze attuali di design .

Il valore complessivo del terzo gruppo di oggetti ammonta ad € 7.285,00.

4. Arredi della sala congressi, dei corridoi e dei disimpegni dei diversi piani dell'edificio, elencati, fotografati e stimati dal n° 63 al n° 72 (vedi tabella n° 4).

Il valore complessivo del quarto gruppo di oggetti ammonta ad € 9.660,00,00.

5. Materiale in disuso conservato nei magazzini dell'edificio, elencati, fotografati e stimati dal n° 73 al n° 78 (vedi tabella n° 5).

Il valore complessivo del quinto gruppo di oggetti ammonta ad € 2.175,00.

I singoli oggetti sono stati stimati per confronto con analoghi beni venduti in aste giudiziarie o siti di vendite on line, considerando il relativo stato di conservazione, di utilizzo e di vetustà.

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
----	-------------	------------	------	------	--------

TABELLA n° 1 - Arredi delle 35 camere tipo "Executive"

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
1	Testiere letto		35	20,00	700,00 €
2	Basi letto singolo e materassi		140	20,00	2.800,00 €
3	Cuscini		140	10,00	1.400,00 €
4	Comodini		70	20,00	1.400,00 €
5	Abatjour		70	15,00	1.050,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
6	Telefono		35	10,00	350,00 €
7	Mobiletto e frigobar incassato		35	150,00	5.250,00 €
8	Scrivania e sedia		35	150,00	5.250,00 €
9	Lampada da tavolo		35	25,00	875,00 €
10	Cassapanca		35	100,00	3.500,00 €
11	Porta valigie		35	10,00	350,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
12	Armadio incassato con specchio		35	25,00	875,00 €
13	Piantana		10	100,00	1.000,00 €
14	Quadri		50	30,00	1.500,00 €
15	Tavolino per esterno in ceramica o pietra		35	75,00	2.625,00 €
16	Sedia in ferro battuto		70	30,00	2.100,00 €
17	Cassaforte		35	25,00	875,00 €
TOTALE					31.900,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
----	-------------	------------	------	------	--------

TABELLA n° 2 - Arredi delle 24 camere tipo "Junior suite"

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
18	Testiere letto		24	20,00	480,00 €
19	Basi letto singolo e materassi		96	20,00	1.920,00 €
20	Cuscini		96	10,00	960,00 €
21	Comodini		48	40,00	1.920,00 €
22	Abatjour		48	20,00	960,00 €
23	Telefono		24	10,00	240,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
24	Mobiletto e frigobar incassato		24	150,00	3.600,00 €
25	Scrivania e sedia		24	150,00	3.600,00 €
26	Lampada da tavolo		24	25,00	600,00 €
27	Mobiletto porta valigie		24	20,00	480,00 €
28	Armadio incassato con specchio		24	25,00	600,00 €
29	Piantana		24	100,00	2.400,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
30	Tavolino acciaio e vetro		24	40,00	960,00 €
31	Quadri		50	30,00	1.500,00 €
32	Tavolino per esterno in ceramica o pietra		24	75,00	1.800,00 €
33	Sedia in ferro battuto		48	30,00	1.440,00 €
34	Cassaforte		24	25,00	600,00 €
35	Divano letto		24	250,00	6.000,00 €
TOTALE					30.060,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
----	-------------	------------	------	------	--------

TABELLA n° 3 - Arredi delle due camere del tipo "Presidential"

Stanza n° 2901 – Elegant suite

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
36	Letto matrimoniale composto da testata, due basi letto, due materassi, due cuscini lenzuola e coprietto		1	350,00	350,00 €
37	Comodino in acciaio e vetro e lampada in cristallo		2	100,00	200,00 €
38	Telefono		2	10,00	20,00 €
39	Porta valigie		1	10,00	10,00 €
40	Poltroncina alcantara di colore arancione		1	100,00	100,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
41	Quadri		3	30,00	90,00 €
42	Divano letto matrimoniale		1	300,00	300,00 €
43	Comodino con struttura in acciaio e lampada in metallo con paralume		1	50,00	50,00 €
44	Tavolo basso in cristallo		1	100,00	100,00 €
45	Frigobar marca Samsung		1	150,00	150,00 €
46	Bollitore con vassoio		1	15,00	15,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
47	Piantana		1	100,00	100,00 €
48	Chaise longue arancione		1	150,00	150,00 €
49	Statua raffigurante volto di donna		1	100,00	100,00 €
50	Tavolino per esterno in ceramica e due sedie in ferro battuto		1	150,00	150,00 €
51	Cassaforte		1	50,00	50,00 €
		TOTALE			1.935,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
----	-------------	------------	------	------	--------

Stanza n° 2902 – Grand suite

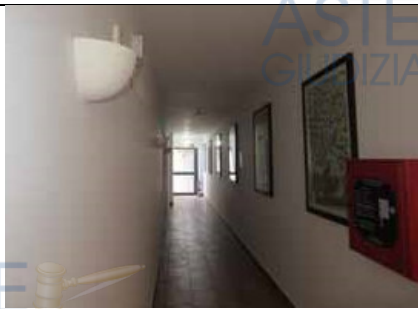



N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
52	Letto matrimoniale composto da testata, due lampade a muro, due basi letto, due materassi, due cuscini, lenzuola e copri-letto		1	500,00	500,00 €
53	Poltroncina alcantara di colore arancione		1	100,00	100,00 €
54	Letto matrimoniale composto da testata, due basi letto, due materassi, due cuscini lenzuola e copriletto		1	350,00	350,00 €
55	Comodino in acciaio e vetro e lampada Fontana arte piccola		2	150,00	300,00 €
56	Frigobar, produttore ghiaccio e bollitore		1	250,00	250,00 €
57	Piantana		1	100,00	100,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
58	Quadri		5	30,00	150,00 €
59	Divano due posti con cuscini, tavolino in vetro, piantana e tappeto		1	800,00	800,00 €
60	Cassaforte		1	50,00	50,00 €
61	Tavolino per esterno in ceramica e quattro sedie in ferro battuto		1	250,00	250,00 €
62	Mini piscina idromassaggio Jacuzzi		1	2.500,00	2.500,00 €
		TOTALE			5.350,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
----	-------------	------------	------	------	--------

TABELLA n° 4 - Arredi della sala congressi, dei corridoi e dei disimpegni dei diversi piani

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
63	Sedie imbottite di colore rosso		280	15,00	4.200,00 €
64	Applique modello Victoria		18	25,00	450,00 €
65	Impianto di amplificazione costituito da amplificatore marca Karma MX4908, 6 casse, mix e microfoni		1	300,00	300,00 €
66	Pulpito in plexiglass con logo dell'albergo		1	100,00	100,00 €
67	Quadri della sala congressi		4	30,00	120,00 €
68	Quadri dei corridoi e dei disimpegni dei diversi piani		73	30,00	2.190,00 €

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
69	Applique dei corridoi e dei disimpegni dei diversi piani		70	25,00	1.750,00 €
70	Divano posizionato nel disimpegno del nono piano		1	150,00	150,00 €
71	Quadri posizionati nel disimpegno del nono piano		2	100,00	200,00 €
72	Applique posizionati nel disimpegno del nono piano		4	50,00	200,00 €
		TOTALE			9.660,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
----	-------------	------------	------	------	--------

TABELLA n° 5 - Materiale in disuso conservato nei magazzini dell'edificio

N°	Descrizione	Fotografia	Q.tà	P.U.	Valore
73	Pattino di salvataggio		1	850,00	850,00 €
74	Ombrelloni con logo albergo		60	5,00	300,00 €
75	Funghi scalda ambiente		3	100,00	300,00 €
76	Televisori per strutture alberghiere non più utilizzati		100	5,00	500,00 €
77	Carrelli per pulizia camere		5	5,00	25,00 €
78	Piantane in disuso		20	10,00	200,00 €
		TOTALE			2.175,00 €

3) Conclusioni

Il valore dei 78 beni mobili stimati ammonta complessivamente a € 81.080,00.

Considerata la richiesta dei Curatori di formare un unico lotto, si è ritenuto di apportare una riduzione del 15 % alla stima dei singoli beni per incentivarne la vendita.

Il valore complessivo dei beni mobili in oggetto viene quindi determinato pari ad € 68.918,00,00 in cifra tonda € 69.000,00 (euro sessantovecemila e centesimi zero)

La valutazione dei beni è stata determinata al netto dell'i.v.a. e non comprende i costi di smontaggio e trasporto dall'attuale allocazione, tutti a carico dell'acquirente.

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 3 giugno 2025

Il Consulente Tecnico

della Curatela

