

CILIBERTI Rossella

INGEGNERE



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



Giudice Delegato

**Ill. ssimo Dott. Alessandro Laurino**



Fallimento "████████████████████"

R.G. Fall. n. 196/2022

**- Perizia di Stima -**





## INDICE

Capitolo 1: Premessa.....	pag. 03
Capitolo 2: Dati generali.....	pag. 04
Capitolo 3: Descrizione dei beni.....	pag. 05
Capitolo 4: Valutazione .....	pag. 19
Capitolo 5: Conclusioni .....	pag. 30



## ALLEGATI

- All. A: Documentazione fotografica
- All. B0: Verbale inventario
- All. B1: Visure e planimetrie catastali
- All. B2: Planimetrie
- All. B3: Titoli edilizi
- All. B4: Titoli di provenienza
- All. B5: Regolamento comunione generale Portorosa ed estratto bilancio preventivo
- All. B6: Comunicazione tentativo vendita deserto
- All. B7: Certificato di destinazione urbanistica terreni



## 1. PREMESSA

### 1.1 Scopo della stima

Con nomina del curatore Avv. Alberto Vella del 08/05/2025, si nominava formalmente stimatore della procedura fallimentare in epigrafe la scrivente dott. Ing. Rossella Ciliberti, con studio in Acì Castello (CT), Via Firenze n.123, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.6076, con il seguente mandato:

*"- immobile uso albergo sito in Furnari (ME), via Prestipaolo n. SN, Piano S1-8 (iscritto al NCEU al foglio 3, particella 636, categoria D/2, rendita € 465.136,00);*

*- agrumeto sito in Fumari (ME) (iscritto al Catasto terreni al foglio 3, particella 714, classe 02, reddito dominicale € 208,65, reddito agrario € 66,90);*

*- agrumeto sito in Fumari (ME) iscritto al Catasto Terreni al foglio 3, particella 912, classe 02, reddito dominicale € 43,50, reddito agrario € 13,95)."*

Si procederà in questa sede alla stima del bene immobile registrato.

### 1.2 Attività svolta

Già in data 07/06/2024 e in data 12/07/2024 mi ero recata con il curatore avv. Alberto Vella e con il funzionario giudiziario dott. [REDACTED] nel Comune di Furnari (ME) in Località Porto Rosa, presso l'immobile oggetto di fallimento identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Messina al foglio n°3, particella n°636, categoria D/2, dove era presente il custode Avv. Santi Ilacqua.

Qui, alla prima data fissata, il giorno 07 del mese di Giugno 2024 alle ore 16:00, veniva fatta una iniziale ispezione dei luoghi e di tutti i locali, sospendendo le operazioni alle ore 19:50 e fissandone la ripresa per il successivo 12/07/2024 alle ore 16:00, sui medesimi luoghi.

Il giorno 12 del mese di Luglio 2024 alle ore 16:00 le operazioni riprendevano, e in quell'occasione venivano ispezionati in maniera più dettagliata i piani dell'immobile destinati alle camere, espendone rilievo metrico e fotografico; alle ore 19:45, le operazioni peritali si concludevano.

Sono stati effettuati i necessari accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni in esame, ma anche la loro consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono state al riguardo svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni immobili in questione.

Nella fattispecie si rappresenta che è stata effettuata una stima di massima con la quale viene espresso un giudizio basato su elementi desunti dalla generale conoscenza dello specifico segmento

immobiliare della zona territoriale e dal locale mercato immobiliare, con riferimento ad una situazione ordinaria.

È del tutto evidente che la presente stima è quindi una valutazione caratterizzata da un'alea che non dovrebbe discostarsi da quella estimale.

### 1.3 Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc), sono stati desunti dalla documentazione fornita e non sono state eseguite verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali. Sono stati eseguiti altresì accertamenti relativi alla regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari stesse, nonché gli opportuni sopralluoghi in loco, rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

### 1.4 Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## 2. DATI GENERALI

### 2.1 Individuazione delle unità immobiliari da stimare

L'unità immobiliare da stimare costituisce una porzione di fabbricato ad uso albergo, con la proporzionale quota di pertinenza dell'area di sedime e corte, come di seguito elencate nella seguente tabella:

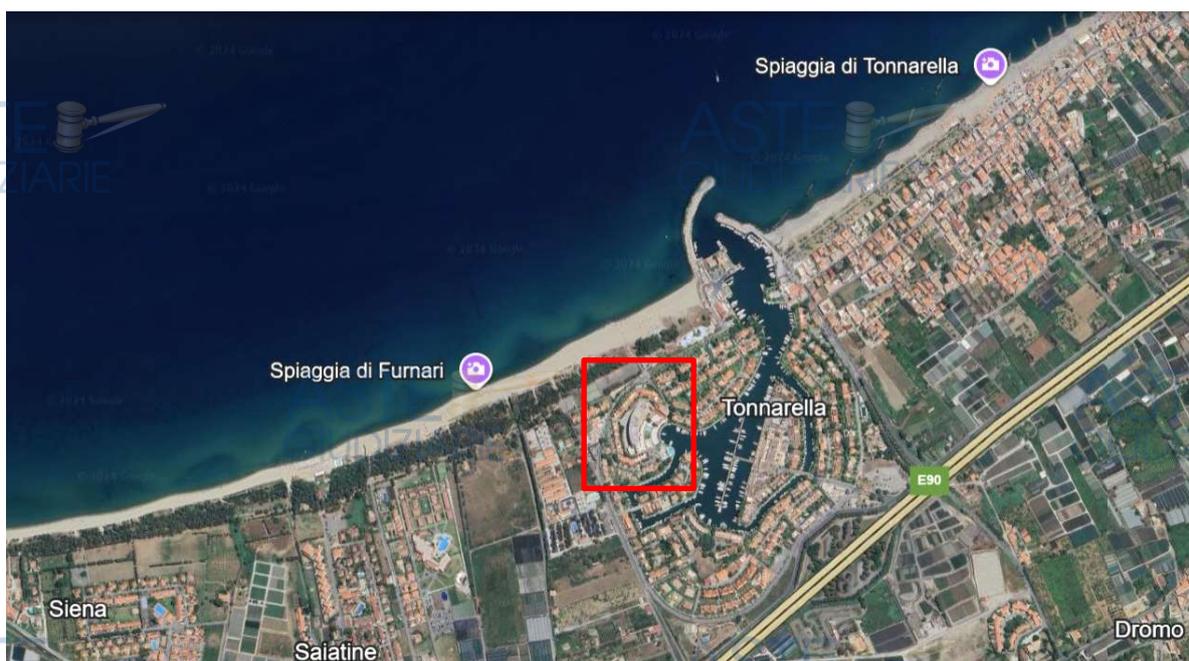
N.	Natura	Denominazione	Categoria	Foglio	Particella	Sub	Consistenza
1	Fabbricato	Località Portorosa SN, Furnari (ME)	D/2	3	636	-	-

Il fabbricato si trova nel comune di Furnari (ME) nella località di Portorosa, un complesso turistico caratterizzato da ville che si affacciano su canali navigabili, lungo i quali, sono dislocati gli ormeggi che costituiscono un porto turistico. È collocato nel punto più rientrante della baia tra il golfo di Milazzo e di Tindari.

Le unità abitative sono suddivise in lotti, accessibili anteriormente da strade interne al complesso, e posteriormente da vicoli pedonali oppure direttamente dai suggestivi canali navigabili.

Il porto artificiale sorge in Contrada Bazia, tra la Contrada Torre Forte e la Contrada Saiatine, del territorio comunale di Furnari. È formato da un avamposto, difeso da un molo di sopraflutto e da uno di sottoflutto, e da alcune darsene interne banchinate ricavate per escavazione.

Nello specifico, la posizione degli immobili è individuata geograficamente nell'intorno del punto di geografiche ED50 38°07'22.48" Latitudine Nord e 15°06'41.17" Longitudine Est e non ha uno sbocco diretto direttamente tramite autostrada, ma può essere raggiunta dal casello autostradale di Falcone sull'autostrada A20, distante circa 3 km.



### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

L'identificazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del comune di Messina è la seguente:

- Albergo sito in Furnari (ME), Località Porto Rosa, piano S1-8, foglio n°3, particella n°636, categoria D/2, rendita € 468.544,00.

L'intestazione dell'immobile risulta la seguente:

- [REDACTED] S.p.A.: Proprietà per 1000/1000.

L'attuale catastazione al Comune di Furnari al foglio 3, particella 636 deriva dal tipo mappale n° 170774.2/2006 del 14/11/2006 prot. ME 0170774, con il quale sono state soppresse dal foglio 3 di Furnari le particelle 469, 505, 517, 626, 645, 653, 686.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Dette particelle erano pervenute alla ██████████ s.p.a. per effetto dell'atto pubblico di acquisto di detto compendio (Notaio Riggio del 18/11/1991 rep. 42130), di cui si allega la copia (allegato B4).

ASTE GIUDIZIARIE®  
In data 14/11/2006, con tipo mappale n° 170774, veniva allibrata come ente urbano la particella 636 dell'estensione di mq 12.293, sulla quale in data 21/02/2007, giusta prot. ME0034172, venivano costituiti l'albergo e le pertinenze al foglio 3, particella 636, cat. D/2, rendita € 573.500,00.

ASTE GIUDIZIARIE®  
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, ad oggi non ulteriormente variata.

ASTE GIUDIZIARIE®  
La particella 636 relativa all'albergo confina ad est con il canale navigabile, ad ovest, per un breve tratto corrispondente all'ingresso del piazzale antistante, con strada di lottizzazione, a sud ed a est con immobili appartenenti ad altre ditte, allibrati alla particella 500 (ente Urbano) sulla quale sono edificati i fabbricati riportati alle particelle 692 e 691. Ad ovest e nord confina con la particella 651 ente urbano e fabbricati residenziali a due elevazioni f.t. di altre ditte, allibrati alle particelle 689 e 690.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Da un esame dell'estratto di mappa si è constatato che nel confine sud la particella 636 (albergo), come individuata nell'estratto di mappa, confina catastalmente con la particella 629 ancora allibrata al catasto terreni come agrumeto cl. 2, mq. 145, in ditta ██████████ (allegato B1).

ASTE GIUDIZIARIE®  
Tuttavia, detta particella 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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Esaminando con attenzione le planimetrie raccolte, si nota che la piccola particella 629 di circa mq 140,00 catastali viene rappresentata nelle mappe del CATASTO TERRENI tangente al contorno della particella 636 che rappresenta l'albergo. Esaminate poi le planimetrie catastali del CATASTO FABBRICATI relative al piano terreno dell'albergo, si evince che lo spazio occupato dalla particella 629 sembra di fatto essere inglobato nella costruzione, come se la particella 629 venisse fusa insieme alle altre particelle per costituire l'unica particella 636 relativa all'albergo.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Inoltre, la particella 629, come rappresentata in mappa, configura una rappresentazione dei luoghi non corretta, atteso che tra il complesso realizzato nel 1986 dalla ██████████ s.r.l., e l'albergo esiste una strada carrabile di circa 5 metri di larghezza che si connette al secondo accesso laterale che si apre sulla rotonda est in prossimità delle banchine del molo.

Esaminati la copia dell'atto di compravendita tra [REDACTED] e la [REDACTED] s.r.l. stipulato presso il Notaio Giuseppe Riggio in Catania il 18/11/1991, rep. 42130, ed esaminato l'allegato tipo mappale è ben evidente che la particella 629 era già esistente e costituita alla data dell'atto e che, come si evidenzia dalla planimetria allegata, detta particella veniva esclusa dal perimetro delle particelle compravendute nell'atto.

Dopo varie ipotesi, da un attento esame delle foto aeree del complesso reperibili su Google, si è verificato sommariamente che la distanza tra i fabbricati al confine sud alla particella 692 (complesso realizzato dalla SA.CAL Costruzioni s.r.l.) ed il muro di delimitazione con lo spazio alberghiero (vedi foto) include l'area della particella 629 e non solo. Si rileva infatti che la dividente lato est dell'ultima unità immobiliare del complesso ultimato nel 1991 della particella 692 non è in aderenza al fabbricato come rappresentato in mappa, bensì include una porzione di terreno della profondità da 4 a 5 metri che, catastalmente è attribuita all'albergo.

Inoltre, il muro con il cancello d'ingresso dell'albergo si discosta dalla rappresentazione catastale e sembrerebbe occupare una porzione di terreno del piazzale di manovra esterno facente parte della viabilità del Piano di Lottizzazione del complesso.

Si può pertanto dedurre che la particella 629 sia sempre stata parte integrante del complesso residenziale, confinante con l'albergo, realizzato e completato nel 1991 dalla [REDACTED]

In sintesi, la particella 629 è di fatto inglobata delle case a schiera realizzate dalla [REDACTED] e non è stata abusivamente occupata dall'albergo.

Resta comunque il fatto che la rappresentazione in mappa dell'albergo a sud, posto in parte in aderenza a detta particella, che ha generato tutte queste problematiche, sia dipesa dal fatto che le particelle trasferite in questo foglio di mappa non rispecchiano la reale situazione dei luoghi.

Inoltre, occorre riferire che al tempo in cui è iniziata la realizzazione del complesso di Portorosa il foglio di mappa non era il n° 3 ma il n° 2, e che, inoltre, i frazionamenti venivano eseguiti con le metodiche non precise utilizzate in passato negli anni '70. Ciò ha prodotto macroscopiche approssimazioni ancora riportate in mappa.

Terminata la realizzazione dell'albergo, la cui ultima concessione edilizia è stata rilasciata nel 2006, quando si è provveduto alla catastazione al catasto urbano del manufatto, sicuramente si è compreso in tutta evidenza che la superficie catastale dell'insieme di particelle che ha costituito la particella 636 (albergo) era leggermente inferiore alla superficie realmente impegnata. Va inoltre osservato che l'area destinata all'albergo era circoscritta e confinata su tutti i lati, fatta eccezione della

parte prospiciente il molo, dal complesso residenziale di villette a schiera realizzato dalla SA.CA.L. Costruzioni s.r.l.

Pertanto, si desume che l'inserimento della sagoma dei contorni reali dell'albergo nella particella 636, non poteva rispettare l'esatta situazione dei luoghi per le ragioni sopraesposte.

Alla luce di quanto sopra, ritenuto che la particella 629 non fa parte dell'area alberghiera, ritengo che l'immobile possa essere messo in vendita nello stato in cui si trova. Occorre evidenziare che la superficie catastale della particella 636 dell'albergo, per le ragioni esposte, non corrisponde con la superficie realmente occupata dell'albergo e l'inserimento in mappa della sagoma dell'albergo risente delle imperfezioni del foglio di mappa del n° 3 nella zona di Portorosa.

### 3.1 Provenienza e regolarità edilizia

#### Provenienza

I beni, posseduti dalla [REDACTED] [REDACTED] pervennero in forza dell'atto di compravendita cessione di contratto rogato dal Notaio Giuseppe Riggio in Catania in data 18/11/1991, rep. n. 42130 racc. n. 5094, registrato a Catania il 04/12/1991 al n. 14092 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina il 21/11/1991 ai numeri 30514/25473.

#### Regolarità edilizia ed oneri condominiali

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 (allegato B3), n°16 del 30/12/03 (allegato B3) e n° 22 del 30/12/05),**
- **Concessione edilizia n° 16/2006 (allegato B3);**
- **Aut. edilizia n° 14/06** inerente alla 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,
- **Relazione 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, dichiarazione 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**

(allegato B3) per la struttura Alberghiera in Portorosa denominata "Hilton Portorosa Sicily" della [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).

Si fa presente, infine, che il bene, fa parte Comunione Generale Portorosa e gli oneri condominiali ordinari nel bilancio preventivo sono pari ad € 92.370,36 per l'anno 2025. Si allega all'uopo relativo estratto dal bilancio preventivo (allegato B5).

### 3.2 Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare 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 separati da idonei giunti tecnici ben rilevabili nei corridoi della struttura ed al piano primo e riscontrabili nelle planimetrie allegate.

Prima di procedere ad una sommaria descrizione della struttura, come già accennato, si fa 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 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 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 di concessioni demaniali in cui sono ubicati anche impianti sportivi e parcheggi.

L'immobile, facendo parte del complesso Portorosa, è soggetto al regolamento generale di comunione e di amministrazione, di cui si allega copia (allegato B5).

Nella esposizione che segue si descriverà l'albergo seguendo l'itinerario che parte 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 è precluso ad utilizzo alberghiero di terrazza ed è agibile solo al personale autorizzato, essendo destinato interamente alla collocazione delle 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 Salmson). 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.

#### 7° Piano

Il settimo piano, come i sottostanti, è servito da sette ascensori, tre dei quali, 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.

A seguire si riporta la tabella con l'abaco delle stanze dell'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	\	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".

Lo sbarco dagli accessori avviene in una zona filtro in cui sono collocate a pavimento delle moquette. 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.

Il controsoffitto del corridoio è rifinito con pannelli in cartongesso e ivi sono alloggiati i canali metallici 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 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 x 2,50, in cui sono disposti gli armadi guardaroba in legno massello chiaro con al loro interno cassetiere, 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. Il bagno tipo delle camere è realizzato con finiture marmoree. Le suite dispongono di vasche o doccia con idromassaggio.

Le stanze interne dell'albergo hanno varie dimensioni e ogni stanza dispone di moquette con disegni, colori e sfondi diversi sia da piano a piano che nelle singole stanze. 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. 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 un 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 2,50x2,50 circa.

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. La Hall, che ingloba il blocco di scale ascensori lato nord, è destinata a Bar da cui è possibile scorgere dalle ampie vetrate con vista panoramica. Detto ambiente è idoneo all'allestimento di 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. 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 camere del 7° piano si passa a 34 camere, composte da n° 10 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 e di un grande bagno con una vasca munita di schermo doccia, oltre ai tre sanitari.

Le altre camere del piano sono hanno una superficie variabile dai 25,00 ai 33,00 mq e sono 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 mini-suite.

In tutte le camere l'impianto di aerazione, quello di rilevazione fumi, l'impianto antincendio e l'impianto elettrico sono nascosti 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°, sono presenti n. 3 porte tagliafuoco REI 90 che sezionano il gruppo scala ed i due rispettivi lati di corridoio. 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 "mini-suite", 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 "mini-suite", 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 Terra

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 una porta a bussola automatica motorizzata in cristallo ed acciaio del diametro di ml 4,00, è preceduta da una pensilina.

Le colonne principali dell'albergo, che sono strutturalmente costituite da una doppia orditura di pilastri separati da giunto, sono inglobate in un'unica colonna larga ml 1,30x1,40 rivestita da pannellatura in gesso e marmo lucido del tipo "Nero Portoro. 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 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 strutture di legno chiaro incassate nei controsoffitti che si raccordano con i rivestimenti di pareti verticali e colonne.

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 cucina munita di apparecchiatura elettrica che è a servizio diretto anche del secondo attiguo ristorante della capienza di circa 50 posti (mq 95,00) con vetrate sugli spazi esterni.

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.

Nel lato sinistro rispetto alla bussola d'ingresso, vi sono ampie zone adibite a salotti e servite da un bar della Hall. 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. 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 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.

Si rileva 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. La comunicazione con gli spazi del locale sottostante, parzialmente cantinato, avvengono mediante due rampe di scale 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 corrimano realizzati in acciaio Inox AISI 316 L. 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 Nero, parapetto in cristallo ed acciaio e giunge sino al foyer antistante la sala congressi sottostante. Unitamente a detta scala vi è anche un ascensore in servizio dal piano primo al piano semicantinato.

Nella hall vi sono infine 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. La piscina centrale sviluppa una superficie di mq 400,00 e dispone di una vasca a profondità diverse. 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. 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, sia priva di pilastriatura intermedia, è stata realizzata con travature in struttura mista acciaio e cemento armato ed è praticabile per sovraccarichi accidentali di folla compatta. La terrazza di mq 822,00 si raccorda alla zona sottostante con una scalinata di circa 20 alzate separate da un ampio ballatoio e delimitate ai lati da vasche a scaloni sovrapposte, atte a formare un gioco di cascate artificiali d'acqua, ed adiacenti aiuole.

#### 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, vengono riportate 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 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 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. 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" che una capienza di 200 persone ed una capacità organizzativa per banchetti sino a 600 ospiti disposti 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 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 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, 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 dotazione di attrezzistica varia, oltre ad apparecchiature per il fitness realizzate dalla primaria ditta italiana Technogym. La sala dispone di una pavimentazione in legno, specchi alle pareti e saletta massaggi. Tuttavia, nel foyer esterno sono visibili diffusi ed evidenti fenomeni di umidità di risalita che hanno completamente danneggiato i rivestimenti in legno di noce chiaro ed il 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 ormai da anni, l'umidità è ormai risalita con una certa facilità e con progressivi danneggiamenti a rivestimenti e finiture.

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). A seguire vi sono altri depositi di materiale non combustibile numerati da 1 a 4. Dopo sono dislocati una dispensa ed un locale cucina.

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, capaci del parcheggio di circa 20 autoveicoli, di fatto ospita solo pochi autoveicoli dal momento 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.

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.

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.

Vale la pena rilevare che in ogni caso gli anni in cui la struttura non è stata operativa, e quindi in stato di abbandono, è stata soggetta ad usura che ha peggiorato lo stato di degrado dell'intera struttura.

### 3.3 Consistenza e calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito una tabella esplicativa della consistenza lorda degli ambienti presentati nel precedente paragrafo.

PIANO	Superficie lorda locali albergo [mq]	Superficie lorda locali di servizio [mq]	Pertinenze coperte [mq]	Pertinenze scoperte [mq]
8° Livello (copertura)	-	-	-	2.284,00
7° Piano	1.585,00	203,00	496,00	-
6° Piano	1.789,00	-	496,00	-
5° Piano	1.789,00	-	496,00	-
4° Piano	1.789,00	-	496,00	-
3° Piano	1.789,00	-	496,00	-
2° Piano	1.789,00	-	496,00	-
1° Piano	1.789,00	-	1.134,00	-
Piano terra	3.593,00	-	3.386,00	5.097,00
Primo piano sottostrada	3.594,00	836,00	4.715	-
<b>TOT.</b>	<b>19.506,00</b>	<b>1.039,00</b>	<b>12.211,00</b>	<b>7.381,00</b>
		<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		<b>40.137,00</b>

La superficie considerata ai fini della stima è stata ragguagliata e determinata computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie ragguagliata è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero, alla superficie dei vani accessori e delle pertinenze computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nello specifico, la superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria è stata computata al 100%; la superficie dei locali di servizio è stata computata al 50%; la superficie delle pertinenze coperte è stata computata nella misura del 25% e la superficie delle aree scoperte come terrazze e pertinenze esclusive nella misura del 10%.

La superficie ragguagliata così computata è riportata nella seguente tabella:

PIANO	Superficie lorda locali albergo [mq]	Superficie lorda locali di servizio [mq]	Pertinenze coperte [mq]	Pertinenze scoperte [mq]
<b>8° Livello (copertura)</b>	-	-	-	228,40
7° Piano	1.585,00	101,50	124,00	-
6° Piano	1.789,00	-	124,00	-
5° Piano	1.789,00	-	124,00	-
4° Piano	1.789,00	-	124,00	-
3° Piano	1.789,00	-	124,00	-
2° Piano	1.789,00	-	124,00	-
1° Piano	1.789,00	-	283,50	-
Piano terra	3.593,00	-	846,50	509,70
Primo piano sottostrada	3.594,00	418,00	1.179,00	-
<b>TOT.</b>	<b>19.506,00</b>	<b>519,50</b>	<b>3.052,75</b>	<b>738,10</b>
		<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		<b>25.816,35</b>

## 4. VALUTAZIONE

### 4.1 Considerazioni di carattere generale

Prima di procedere con la valutazione, è rilevante fare un breve cenno sul concetto di "mercato". Nell'Estimo si intende per "mercato" il luogo economico in cui insiste il bene oggetto della determinazione del più probabile valore di mercato, ed in cui operano, in regime di libera concorrenza, un numero indefinito di venditori ed altrettanto numero indefinito di compratori.

Il mercato è, quindi, l'ambiente che dà vita al giudizio di stima e nella sua migliore interpretazione sta tutta la forza persuasiva di cui deve essere dotato il giudizio stesso. Questa interpretazione non può che dare un carattere di soggettività al giudizio di valutazione, soggettività che lo stesso estimatore assimila sia nella fase di studio del mercato, sia nella fase interpretativa.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull'osservazione di eventi economici verificatisi di recente, relativamente a beni simili per diverse caratteristiche, a quello oggetto della valutazione.

Tali eventi economici si concretizzano nei prezzi pagati in occasione della compravendita dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici, e quindi certi, che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.

Tra gli elementi necessari alla formulazione di un giudizio di valore, la conoscenza dello scopo della stima è determinante. Conoscere lo scopo della stima, per attribuire ad un bene il suo valore più probabile, significa sapere qual è la ragione pratica per la quale la stima stessa viene richiesta, ovvero l'aspetto economico che il bene assume nel momento della valutazione, potendo, detto aspetto economico, cambiare e determinare quindi un nuovo valore.

È noto che un bene può assumere valori diversi in dipendenza di motivazioni pratiche che vengono a delinearli in determinate circostanze. Ciò evidenzia il fatto che, la formulazione di un giudizio di valore, non è mai fine a se stessa ma è funzionale alla considerazione di taluni aspetti che le questioni di carattere pratico possono assumere. Non è difficile immaginare che possano essere le più diverse e che quindi difficile sarebbe considerarle tutte.

La dottrina estimativa riunisce in sei aspetti economici, detti anche criteri di stima, tutte le possibili questioni pratiche che richiedono la quantificazione del valore "più probabile" di un bene.

Questi aspetti sono il valore di mercato, il valore di costo, il valore di capitalizzazione, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare.

Allo scopo di chiarire il significato di ciascuno degli aspetti economici si può brevemente dire che:

- per *valore di mercato* più probabile si intende la stima della somma di denaro che si ritiene sia disponibile a pagare la stragrande maggioranza dei compratori per entrare in possesso di un bene;
- per *valore di costruzione* più probabile deve intendersi quella somma di denaro che la stragrande maggioranza degli operatori economici del settore delle costruzioni spenderebbe per edificare un fabbricato;
- per *valore di capitalizzazione* si intende l'ammontare di quella somma che impiegata ad un determinato saggio di interesse permette di ritrarre la serie di redditi futuri, che si ritiene illimitata, fornita da un bene;
- per *valore di trasformazione* si intende la differenza tra il valore del bene considerato già trasformato e le spese sostenute per la trasformazione medesima;
- per *valore di surrogazione* si intende il valore attribuito ad un bene sulla scorta del valore di un altro bene che, usato in luogo del primo, è in grado di fornire una utilità pressoché identica;

- per *valore complementare* si intende il valore che il bene assume quando viene considerato staccato da un altro bene di maggiore dimensione e del quale fa parte generandosi così in quest'ultimo un deprezzamento più che proporzionale allo scorporo subito.

Alla luce di quanto sopra esposto si è pervenuti ad individuare che la stima della valutazione del bene è indirizzata ad una valutazione economica del bene per fini patrimoniali e, quindi, a stimare un valore congruo ed attendibile per sola conoscenza.

Pertanto, per quanto riferito, sarebbe oltremodo riduttivo non far rilevare che con l'attributo congruo ed attendibile bisogna tenere in considerazione anche quegli aspetti che esulano dal valore intrinseco del bene ma che determinano, spesso in modo discriminante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno.

In tale ottica appare quindi necessario valutare, con attendibile probabilità, una previsione di sviluppo a destinazione alberghiera per l'immobile, in quanto detta previsione è compatibile sia con lo sviluppo socio-urbano dell'intorno che con le reali necessità degli utenti.

#### 4.2 Processo di stima

Per la stima dell'immobile si è ritenuto idoneo eseguire due tipi di valutazione, di seguito esplicitate. Certamente è stata considerata l'appetibilità del bene, si è tenuto conto dei prezzi di mercato praticati nella provincia di Messina, ed in particolare nell'area di interesse, per immobili aventi le caratteristiche simili a quelli descritti, considerando la possibilità di eventuale sua futura fruizione.

In tal senso sono state svolte delle ricerche conoscitive presso tecnici operanti nel settore immobiliare nell'area specifica consultando, nel contempo, precedenti atti di riferimento.

Nell'area di interesse ove è ubicato il bene è netta la prevalenza delle cosiddette presenze turistiche non ufficiali o "non osservate", cioè non registrate nelle statistiche ufficiali perché passano attraverso residenze private, spesso in tutto o in parte "abusive". La presenza del turismo contribuisce a elevare il reddito di un singolo comune, sia complessivo che pro-capite, quando nella destinazione prevale la dimensione alberghiera piuttosto che quella delle case in affitto. Pertanto, l'impatto sul piano dell'occupazione e su quello della crescita delle professionalità legate all'ospitalità è minimo o del tutto assente (nel caso degli affitti). Perciò l'impatto economico, a parità di presenze turistiche, sull'economia dell'ospitalità è molto diverso e di gran lunga inferiore nel caso dell'affitto tout-court di una casa rispetto alla tipica ospitalità alberghiera.

Non di meno, le rilevazioni si riferiscono essenzialmente a bollettini e listini immobiliari specializzati che consentono di dare, per la loro peculiarità, idonee garanzie di attendibilità. Le indagini che nella presente stima verranno citati rappresentano in ogni caso degli elementi utili, ma non condizionanti il giudizio di stima formulato.

Una struttura alberghiera presenta in particolare, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- architettonico
- distributivo
- funzionale
- impiantistico.

Le sopraccennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato.

Gli investimenti alberghieri sono caratterizzati inoltre dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni ove modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione, se previsto; ne consegue che la decisione di dar corso all'investimento deve essere ben ponderata e confortata da uno studio di fattibilità attraverso il quale verificarne i limiti di convenienza.

Circa il posizionamento del prodotto/servizio alberghiero, particolare rilievo assume nell'indagine di mercato la valutazione dei seguenti elementi:

a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base:

- adeguata posizione
- agevole raggiungibilità
- buona visibilità

b) i bacini di utenza (reali e potenziali);

c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro-capite, tasso di disoccupazione);

d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);

e) la capacità di attrazione turistica della località;

f) le caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

#### **4.2.1 Metodo dei Costi o Coast Approach**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stato utilizzato anzitutto il *Metodo dei Costi o Cost Approach*. Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di

ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del *Costo di Ricostruzione Deprezzato* ed è utilizzato nella stima di immobili complessi che hanno un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

#### **La Stima del Terreno Edificato**

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (*Income approach*).

Utilizzando il metodo del confronto il prezzo del terreno edificabile si stima dal prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto.

#### **Il Costo di Ricostruzione**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio. Il costo di ricostruzione può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

## Il Deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

1. *Obsolescenza fisica* (Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento);

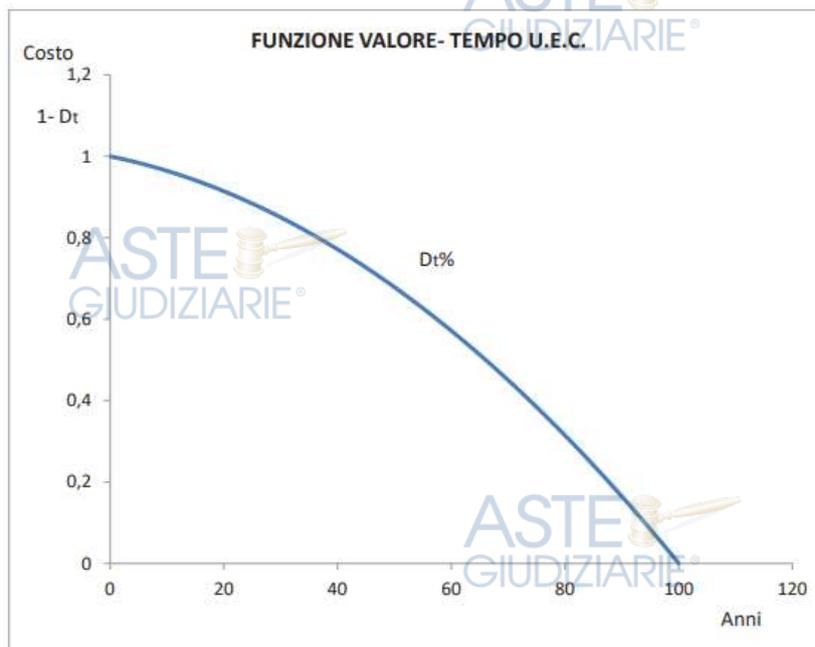
2. *Obsolescenza funzionale* (Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica);

3. *Obsolescenza economica* (L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo). L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; -la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica valore-tempo. Per i fabbricati strumentali, come nel caso in esame, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D\%$  in modo che all'inizio, per  $t=0$ , il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine, per  $t=n$ , il deprezzamento percentuale è al 100%.

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$



	SPESE			
	Struttura	Superficie	Costo Euro/mq	Totale
Costo costruzione	Albergo	23.816,35	700,00 €	16.671.445,00 €
	<b>Totale Cc</b>			<b>16.671.445,00 €</b>
Spese tecniche	<b>Percentuale su Cc</b>	<b>10%</b>		
	progetto	25%	416.786,13 €	
	impianti	15%	250.071,68 €	
	strutture	15%	250.071,68 €	
	sicurezza	7%	116.700,12 €	
	d.l.	32%	533.486,24 €	
	accatastamento	3%	50.014,34 €	
	conformità	3%	50.014,34 €	
	<b>Totale St</b>			<b>1.567.115,83 €</b>
Oneri di urbanizzazione			357.245,25 €	<b>357.245,25 €</b>
Utile promotore	costo costruzione	15%	€ 2.500.716,75	€ 2.500.716,75
	spese tecniche	15%	€ 235.067,37	€ 235.067,37
	oneri concessori	15%	€ 53.586,79	€ 53.586,79
	valore area	15%	€ 2.500.716,75	€ 2.500.716,75
	<b>Totale Up</b>			<b>€ 5.290.087,66</b>
<b>VALORE A NUOVO</b>			<b>23.650.826,37 €</b>	

Definito il costo complessivo al nuovo del bene, si procede alla determinazione del coefficiente di degrado da applicare al costo ricavato. Pertanto, per determinare il coefficiente K si utilizza la seguente formula:

$$K = (1 - D)$$

dove **D** è pari al deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n (vetustà della struttura e superamento tecnico/funzionale), calcolato sulla base della seguente formula, riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

in cui **A** esprime la percentuale tra l'età dello stabile e la sua vita complessiva:

$$A = n/65 \times 100$$

Nel caso specifico, l'età dello stabile è di circa 17 anni, per cui, se "n" sono gli anni di vita:

$$A = 17/65 \times 100 = 26,15$$

Ad oggi, lo stabile sarebbe condizionato all'esecuzione di rilevanti lavori di manutenzione straordinaria. Dovendo comunque, ai fini della stima, formulare un limite temporale al degrado funzionale dello stabile, la consultazione di pubblicazioni specializzate permette di fissare un limite medio di **65 anni** per stabili simili, non avendo applicato alcun metodo di scomposizione. Oltre tale termine si renderebbe indispensabile un intervento di radicale ristrutturazione, non potendo più limitarsi a lavori di manutenzione.

Stante quanto sopra descritto, si può ipotizzare che per lo stabile in questione tale limite massimo sia di altri **48 anni**.

$$D = (26,15 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 12,35$$

Pertanto, il coefficiente di deprezzamento complessivo **K** è pari a:

$$(1 - 0,12) = 0,88$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è:

$$V_1 = \text{Valore a nuovo} \times K = \text{Valore a nuovo} \times 0,88 = € 23.650.826,37 \times 0,88 =$$

$$€ 20.812.727,20 \text{ e in c.t. } € 21.000.000,00$$

#### **4.2.2 Metodo indiretto (analitico per capitalizzazione del reddito)**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato con l'approccio reddituale finanziario fondato sul metodo della capitalizzazione del reddito, occorre scontare all'attualità i probabili redditi che il bene potrà generare per tutta la durata della sua vita utile futura residua.

$$V_2 = R_n / r$$

$V_2$  è il probabile valore di mercato del bene

$R_n$  è il reddito netto del proprietario

r è il saggio di capitalizzazione dei redditi

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P$$

nella quale

$R_L$  è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile

$N_{\text{camere}}$  è il numero di camere disponibili

$CC$  è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili

$N_g$  è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva

$P$  è il prezzo medio applicato a camera.

La percentuale di occupazione delle camere  $CC$  è stata ricavata analizzando i dati relativi ai movimenti turistici nel Comune di Furnari ed è pari al 50%. Dai dati relativi alla movimentazione turistica emerge che i flussi sono più concentrati esclusivamente nei mesi tipicamente estivi. Pertanto, si è ipotizzato un numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva  $N_g$  pari a 125.

Il prezzo medio a camera, ricavato da informazioni prese presso operatori del settore, è pari a € 110,00.

Il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile è pertanto pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P = 263 \times 50,00\% \times 125 \times 110,00 = € 1.808.125,00.$$

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata sono pari al 60% del reddito lordo, dal momento che si deve tenere conto delle spese di manutenzione ordinaria, le spese per assicurazioni e per servizi, le aliquote di ammortamento e per imposte e tasse, Pertanto il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

$$R_n = R_L \times 40\% = € 1.808.125,00 \times 0,4 = € 723.250,00.$$

Il "saggio di capitalizzazione" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa

spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al primo semestre 2024 per il Comune di Furnari, si hanno i seguenti valori minimi riferiti ad immobili a destinazione commerciale:

- Compravendita €/m<sup>2</sup> 1.250,00
- Valori locativi €/m<sup>2</sup> x mese 3,60

Pertanto, il saggio di capitalizzazione è pari a:

$$r = 3,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} / 1.250,00 \text{ €/m}^2 = 3,46\%$$

Il valore di mercato dell'albergo determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:

$$V_2 = \text{€ } 723.250,00 / 0,0346 = \text{€ € } 20.903.179,19 \text{ e in c.t. € } 21.000.000,00.$$

#### 4.3 Determinazione del valore

Prima di trarre le conclusioni relative alla seguente stima, si ritiene necessario approfondire alcuni aspetti peculiari del cespite immobiliare in questione, che possono anch'essi costituire ulteriori fattori di cui occorre tenere conto.

A parere della scrivente, la struttura non ha forza contrattuale in funzione delle condizioni in cui verte. Gli immobili alberghieri sono valutati principalmente in base alla loro capacità di generare reddito attraverso la gestione alberghiera. Tuttavia, questa capacità di generare reddito dipende anche dalla qualità dell'immobile stesso, inclusi i criteri costruttivi e architettonici, nonché la sua conformità agli standard del mercato. Dunque, la valutazione di un immobile alberghiero in disuso o chiuso tiene conto anche del valore al metro quadro, dei costi di adeguamento e della capacità di generare reddito attraverso una gestione ospitata in un immobile adeguato.

Inoltre, il valore della ristrutturazione e dell'adeguamento può influire pesantemente sul valore complessivo dell'immobile, poiché senza tali investimenti potrebbe non avere alcun valore.

I fattori che influenzano il valore degli immobili alberghieri in disuso o chiusi vengono esplicitati di seguito:

Il valore della capacità di generare reddito. La capacità di generare reddito attraverso la gestione alberghiera è uno dei principali fattori che determinano il valore di un immobile alberghiero. Gli investitori valutano l'immobile in base alla sua capacità di attrarre clienti e generare profitti. (o canoni di locazione).

Questa capacità dipende da diversi fattori, tra cui la posizione dell'immobile, la concorrenza nel mercato locale, la qualità dei servizi offerti e la reputazione dell'hotel.

Un immobile alberghiero in disuso o chiuso avrà un valore significativamente inferiore poiché non è in grado di generare reddito in modo continuativo e per essere rimesso in funzione dovrà subire pesanti investimenti strutturali e impiantistici.

*L'importanza della qualità immobiliare.* Oltre alla capacità di generare reddito, la qualità immobiliare è un altro fattore chiave che influisce sul valore di un immobile alberghiero. Gli investitori valutano l'immobile in base al suo criterio costruttivo ed architettonico, nonché alla sua adeguatezza agli standard del mercato, tra cui camere, spazi comuni, altezze etc.

Un immobile alberghiero in disuso o chiuso potrebbe avere una qualità inferiore rispetto agli standard attuali del settore alberghiero, il che potrebbe ridurre ulteriormente il valore.

Il valore degli immobili alberghieri in disuso o chiusi. Gli immobili alberghieri in disuso o chiusi presentano una sfida particolare per gli investitori. Poiché il valore di un immobile alberghiero dipende dalla sua capacità di generare reddito, un immobile inattivo o chiuso avrà un valore significativamente inferiore. Inoltre, come menzionato in precedenza, la qualità immobiliare potrebbe essere inferiore agli standard attuali, il che potrebbe ulteriormente abbassare il valore dell'immobile.

Il valore degli immobili alberghieri in disuso o chiusi resta quindi un dilemma per gli investitori alberghieri. Gli investitori devono valutare attentamente se l'immobile può essere ristrutturato e adeguato agli standard attuali del settore alberghiero, considerando i costi di tale processo e l'effettiva capacità di generare reddito. Senza un adeguamento immobiliare, l'immobile potrebbe non avere alcun valore o potrebbe essere difficile da vendere sul mercato.

Si fa presente in ultima istanza che si dispone del contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalla ██████████ s.r.l. in epoca antecedente al fallimento di cui in oggetto, in cui era stato convenuto un prezzo di vendita pari ad € 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00), nonché della comunicazione inviata in data 24/05/2024 dall'avv. ██████████ (Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare Trib. Barcellona Pozzo di Gotto, n. 4/2010 R.G.E.), il quale ha rappresentato che anche l'ottavo tentativo di vendita all'asta dell'immobile uso albergo è andato deserto al prezzo base di € 15.168.516,00 (Allegato B6).

Pertanto, al fine di adeguare il valore di stima a quello risultante dalle considerazioni pocanzi espresse, si ritiene opportuno indicare come valore di mercato quello di € 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00), pari alla cifra pattuita nel preliminare di compravendita stipulato dalla società prima del fallimento con un investitore interessato.

Tutto ciò premesso, considerando i valori ottenuti dalle analisi e dalle valutazioni svolte si perviene al probabile valore di mercato per il compendio analizzato:

VALORE METODO COAST APPROACH	METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	VALORE MEDIO	VALORE DI MERCATO
$V_1 = € 21.000.000,00$	$V_2 = € 21.000.000,00$	$V_M = € 21.000.000,00$	<b><math>V = € 14.000.000,00</math></b>

I valori sono stati ottenuti preso atto della natura, della consistenza e destinazione del compendio immobiliare, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, considerata la zona urbana ove è situato ed il suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione.

#### 4.4 Modalità di vendita

Si consiglia la modalità di vendita in un lotto unico con i terreni di pertinenza e limitrofi e i mobili, dal momento che si dovrà tenere conto anche della fase di dismissione futura. La vendita congiunta consentirebbe una maggiore appetibilità sia dei terreni sia dei beni mobili, che, se venduti separatamente, potrebbero subire un ulteriore deprezzamento.

La sottoscritta propone, pertanto, la vendita del lotto, così costituito:

LOTTO DI VENDITA	
<i>Descrizione sintetica</i>	Lotto sito in Furnari (ME), Località Portorosa SN costituito da: - Albergo costituito da otto elevazioni, una delle quali sottostrada.
<i>Dati catastali</i>	N.C.E.U. - Albergo sito in Furnari (ME), Località Porto Rosa, piano S1-8, foglio n°3, particella n°636, categoria D/2, rendita € 468.544,00.
<i>Prezzo base</i>	<b>€ 14.000.000,00</b>
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	Proprietà per 1000/1000

#### 5. CONCLUSIONI

Dopo aver preso in esame il compendio immobiliare, il sottoscritto stimatore incaricato a stilare l'elaborato peritale ha proceduto alla sua valutazione e alla sua stima.

In conclusione, la sottoscritta, ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente stima, dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero essere necessari.

Catania, li 16 giugno 2025

Dott. Ing. Rossella Ciliberti