



TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio del Giudice delle Indagini Preliminari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Procedimento n. 3723/2023 R. GIP

G.I.P.

dott.ssa Ida Iura

Il perito

(ing. Luciano Gioscia)

GIOSCIA LUCIANO
2026.01.31 10:28:18

CN=GIOSCIA LUCIANO
C=IT
2.5.4.4=GIOSCIA
2.5.4.42=LUCIANO

Potenza, 30.01.2026

RELAZIONE DI CONSULENZA

INDICE

1. Premesse	pag. 03
2. Operazioni peritali	pag. 03
3. Descrizione degli immobili	pag. 05
4. Descrizione degli impianti tecnologici	pag. 24
5. Stima del compendio immobiliare	pag. 28
6. Conclusioni	pag. 37
Allegati	pag. 38

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. - PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato perito nel procedimento n. 3727/2023 R. GIP con provvedimento del G.I.P. del 13.11.2025.

In data 19.11.2025 è stato redatto il verbale di conferimento dell'incarico al perito con il quale è stato conferito l'incarico di rispondere al quesito di cui all'allegata ordinanza di nomina del 13.11.2025.

Al sottoscritto è stato posto il seguente quesito: *“Elaborare una stima del valore di mercato dell'asset al fine di accertare quale sia l'effettivo attivo patrimoniale della società controllante [REDACTED] sia per la eventuale e futura cessione del bene sia, in modo specifico, per stipulare congruamente la polizza “anti-catastrofale” da sottoscrivere entro la fine del corrente anno.”*

L'incarico è stato esteso anche *“alla individuazione dell'attuale stato manutentivo del bene.”*

Per l'espletamento dell'incarico è stato concesso termine fino al 31.01.2026 per la redazione della relazione di consulenza.

Inoltre, il sottoscritto è stato autorizzato ad avvalersi di collaboratori per l'espletamento dell'incarico.

Nell'allegato 1 sono riportati:

- Provvedimento di nomina del 13.11.2025
- Verbale di conferimento dell'incarico al perito del 19.11.2025.

2. - OPERAZIONI PERITALI.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico, quali visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici, ecc. e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati negli atti acquisiti.

Inoltre, l'Amministratore Giudiziario, dott. Vito Lisi, ha trasmesso la documentazione tecnica in suo possesso e, precisamente, la relazione redatta dalla dott.ssa Marika Longo ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile e la relazione di stima dell'arch. Nicola Gentile con i relativi allegati tecnici.

In data 20.11.2025, presso la Guardia di Finanza – Nucleo di Polizia economico-finanziaria di Potenza, è stata ritirata la seguente documentazione:

1. Documentazione sottoposta a sequestro ex art. 252 c.p.p. in data 01.07.2025;
2. Documentazione digitale relativa ai lavori edili pertinenti il Complesso alberghiero Hotel Resort San Barbato di Lavello acquisita dalla P.G. in data 19.06.2023 presso il Comune di Lavello.

In sede di acquisizione è stato redatto il verbale di consegna e affidamento in giudiziale custodia di documentazione sequestrata e acquisita, che viene riportato nell'allegato 2.

La documentazione indicata al precedente punto 1. è stata riconsegnata in data 22.12.2025 come risulta dal verbale di riconsegna e revoca affidamento in giudiziale custodia di documentazione sequestrata, che è riportato nell'allegato 2.

Dopo aver esaminato la documentazione tecnica acquisita, il sottoscritto, insieme ai propri collaboratori ing. Antonello Imperatrice e geom. Vincenzo Tolve, ha effettuato tre sopralluoghi presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Lavello e denominato "*San Barbato Resort, Spa & Golf*".

In particolare, nel sopralluogo del 19.11.2025 è stata eseguita una ricognizione generale di tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare eseguendo un rilievo fotografico.

In occasione dei sopralluoghi del 10.12.2025 e 16.12.2025, sulla scorta degli elaborati grafici acquisiti, planimetrie catastali e planimetrie di progetto, sono stati visionati, in maniera puntuale, tutti i fabbricati costituenti il compendio immobiliare, eseguendo rilievi metrici a campione per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai grafici acquisiti, ed un accurato rilievo fotografico. In particolare sono stati visionati i seguenti immobili:

- fabbricato denominato "Club House", costituito da un piano interrato e da tre piani fuori terra;
- fabbricato denominato "Pavillon", costituito da un piano interrato e da un piano fuori terra;
- corpo principale del Resort costituito da un piano interrato, un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra;
- area piscina con relativi servizi e locali tecnici;
- area fontana danzante con i relativi locali tecnici;
- aree esterne sistemate a verde e pavimentate;
- impianto fotovoltaico.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia riguarda il complesso turistico ricettivo denominato "San Barbato Resort Spa & Golf" 5 stelle Lusso, ubicato nel Comune di Lavello nella zona P.A.L.S. con accesso dalla Strada Statale n. 93 al Km 56+350.

L'area nella quale sono ubicati gli immobili in esame dista circa 2,0 km dal centro dell'abitato di Lavello ed è posta ad una quota di circa m. 325 slm.

L'area è posizionata fuori dal centro urbano della Città di Lavello, in prossimità dello svincolo della strada a scorrimento veloce SS 655 - Bradanica, con comoda viabilità di accesso.

L'intera area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei servizi essenziali.

Il lotto costituente il compendio immobiliare ha una superficie complessiva di mq 104.372, dei quali mq 36.792 costituiscono la parte edificata e trasformata che ricade nella zona P.A.L.S. (Piano per le attrezzature di livello superiore) e mq 67.580 ricadono prevalentemente in zona agricola.

L'intero lotto, che ha una forma rettangolare, confina a Nord-Ovest con la strada SS n. 93, a Sud-Est con la strada comunale, mentre lungo gli altri due lati confina con lotti privati.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lavello la parte del lotto edificata e trasformata ricade nella zona P.A.L.S. (Piano per le attrezzature di livello superiore), disciplinata dall'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione, e comprende i lotti R3, R4, J1, J2 e I. La rimanente parte del lotto ricade prevalentemente nella zona agricola E, disciplinata dagli art. 48, 50 e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella documentazione fotografica dell'allegato 5, le foto n. 1, 2 e 3 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili in esame, mentre la foto n. 4 mostra la vista aerea dell'area sovrapposta con la mappa catastale.

Nell'allegato 6 sono riportati i seguenti elaborati grafici dello stato dei luoghi.

- Tav. n. 1 – Planimetria catastale su ortofoto – Scala 1:2000
- Tav. n. 2 – Planimetria generale descrittiva – Scala 1:1000
- Tav. n. 3 – Planimetria generale descrittiva – Particolare – Scala 1:1000

Gli elaborati grafici dei vari piani degli edifici facenti parte del compendio immobiliare sono stati rappresentati sulle planimetrie catastali, evidenziando le eventuali differenze rispetto alle stesse riscontrate a seguito dei rilievi eseguiti, e le superfici di ingombro dei piani utilizzate per la stima degli immobili.

Gli immobili in esame sono così individuati nel Catasto Fabbricati:

- Foglio 53 part. 1 sub 4 cat. D/2

- Foglio 53 part. 443-444 sub 1 graffate cat. D/2
- Foglio 53 part. 449 sub 1 cat. D/2
- Foglio 54 part. 881 sub 1 cat. D/1

Invece, nel Catasto Terreni sono così individuati:

- Foglio 53 part. 1 di mq 21.708 Ente Urbano
- Foglio 53 part. 443 di mq 2.058 Ente Urbano
- Foglio 53 part. 444 di mq 1.681 Ente Urbano
- Foglio 53 part. 449 di mq 7.668 Ente Urbano
- Foglio 54 part. 881 di mq 3.677 Ente Urbano
- Foglio 53 part. 2 di mq 9.280 Vigneto
- Foglio 53 part. 180 di mq 11.870 Seminativo
- Foglio 53 part. 185 di mq 5.000 Seminativo
- Foglio 53 part. 186 di mq 5.000 Seminativo
- Foglio 53 part. 318 di mq 4.150 Vigneto
- Foglio 53 part. 319 di mq 250 Vigneto
- Foglio 53 part. 320 di mq 30 Vigneto
- Foglio 53 part. 377 di mq 7.964 Seminativo
- Foglio 53 part. 378 di mq 8.029 Seminativo
- Foglio 53 part. 381 di mq 277 Seminativo
- Foglio 53 part. 383 di mq 1.264 Seminativo
- Foglio 53 part. 385 di mq 1.298 Seminativo/Uliveto
- Foglio 53 part. 387 di mq 1.312 Uliveto
- Foglio 53 part. 389 di mq 3.007 Uliveto
- Foglio 53 part. 433 di mq 3.373 Uliveto
- Foglio 54 part. 765 di mq 2.367 Uliveto
- Foglio 54 part. 767 di mq 786 Seminativo
- Foglio 54 part. 768 di mq 51 Seminativo
- Foglio 54 part. 880 di mq 2.272 Seminativo arb.

Nell'allegato 3 sono riportati gli estratti di mappa e le visure catastali.

Nell'allegato 4 sono riportati gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali.

Il complesso turistico ricettivo è stato realizzato con diversi titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lavello e, di seguito, vengono indicati quelli più significativi.

1 – Permesso di costruire n. 31/2016 del 10.06.2016 relativo ai lavori di manutenzione ed ampliamento del complesso alberghiero posto in zona PALS – Lotti J1, J2 e R4.

2 – Permesso di costruire n. 68/2016 del 28.12.2016 relativo alla variante al PdC n. 31/2016.

3 – Permesso di costruire in sanatoria n. 10/2018 del 21.06.2018 relativo ai lavori di ampliamento del complesso turistico-alberghiero denominato San Barbato, sito in Lavello in zona PALS – Lotti J1, J2, R3 e R4.

4 – Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n. 1944 del 04.12.2018 prot. n. 20031/2018 relativa agli immobili identificati con la part. 1 sub 4.

5 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1976 del 28.12.2018 relativa alla realizzazione di strutture leggere per l'impianto fotovoltaico.

6 – Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n. 2242/2019 relativa alla realizzazione di strutture leggere per l'impianto fotovoltaico.

7 – Permesso di costruire n. 25/2019 del 18.09.2019 relativo alla variante al PdC n. 10/2018 consistente nell'ampliamento del corpo di fabbrica denominato Club House.

8 – Permesso di costruire n. 10/2020 del 14.04.2020 relativo alla variante al PdC n. 25/2019 consistente nella sopraelevazione e diversa distribuzione interna del corpo di fabbrica denominato Club House.

9 – Permesso di costruire n. 33/2020 del 01.10.2020 relativo alla seconda variante al PdC n. 25/2019 consistente nell'ampliamento e nella diversa distribuzione interna del corpo di fabbrica denominato Club House.

10 – Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n. 9328/2021 del 09.06.2021 relativa alla realizzazione del corpo di fabbrica denominato Club House.

11 – Permesso di costruire n. 29/2021 del 04.08.2021 relativo alla realizzazione di una nuova sala eventi nell'ambito del complesso alberghiero ricettivo denominato San Barbato Resort.

12 – Permesso di costruire n. 16/2022 del 09.05.2022 relativo alla variante in corso d'opera al PdC n. 29/2021 consistente nella realizzazione di una passerella pedonale, di una rampa di accesso e di locali tecnici.

13 – Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n. 10039/2022 del 09.09.2022 relativa alla realizzazione della sala eventi, di una passerella pedonale, di una rampa di accesso e di locali tecnici.

Il complesso turistico-ricettivo è costituito da diversi immobili realizzati, nella configurazione attuale, tra il 2016 ed il 2022, e precisamente:

A) Fabbricato principale del Resort

B) Piscina e relativi servizi

C) Fontana danzante e relativi servizi

D) Sistemazioni esterne

E) Sala eventi "Pavillon"

F) Club House

G) Cabina elettrica e Impianto fotovoltaico

H) Terreni agricoli

Di seguito vengono descritti i singoli immobili facenti parte del lotto.

A) FABBRICATO PRINCIPALE DEL RESORT

Il corpo principale del Resort San Barbato rappresenta l'ampliamento e la manutenzione straordinaria dell'originario fabbricato realizzato nella metà degli anni '70 del secolo scorso in seguito alla Licenza Edilizia n. 76 del 10.05.1975 e delle varianti in corso d'opera succedutesi nel tempo.

Con il permesso di costruire n. 31 del 10.06.2016 e con le successive varianti, il fabbricato originario è stato interessato dalla demolizione di alcuni volumi, dal miglioramento strutturale della parte esistente e dall'ampliamento dell'edificio con la realizzazione di nuovi corpi lungo i lati del fabbricato originario e giuntati allo stesso.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri intelaiati tra loro, i solai sono in laterocemento. Alcune coperture sono realizzate in legno lamellare ed al terzo piano la copertura del ristorante è in ETFE (Etilene TetraFluoroEtilene).

Le foto dalla n. 5 alla n. 20 dell'allegato 5 rappresentano la vista delle aree esterne, delle aree di accesso e di ingresso e la vista dei prospetti del fabbricato principale del Resort San Barbato.

Il corpo principale del Resort è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, part. 1 sub 4.

Nella configurazione attuale, il fabbricato è composto da un piano interrato, da un piano seminterrato, dal piano terra e dai piani primo, secondo e terzo.

Il piano secondo sottostrada è completamente interrato ed è posizionato nella parte di valle del fabbricato lungo il prospetto Sud, con accesso dalla scala circolare del piano superiore. Esso è destinato a servizi per il personale e comprende spogliatoi, docce, bagni suddivisi per donne e uomini.

In particolare sono presenti due spogliatoi, sei bagni, otto docce, disimpegno e ripostiglio. Tutti i servizi igienici hanno i rivestimenti sulle pareti e sono dotati di aerazione forzata e ventilazione meccanica controllata.

La superficie lorda del piano interrato è pari a mq 113,00 e l'altezza interna è di m 2,80.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda e, pertanto, la superficie commerciale complessiva del piano interrato è pari a mq 113,00.

Sempre nella zona a valle del fabbricato è posizionato un locale completamente interrato destinato a sala macchine per i condizionatori e con accesso da una scala metallica e coperto da griglie metalliche carrabili. Tale locale ha una superficie lorda di circa mq 48,00.

Le foto dalla n. 21 alla n. 24 rappresentano la vista degli ambienti del piano secondo interrato.

Nella tav. n. 4/a dell'allegato 6 è riportata la pianta del secondo piano interrato.

Il primo piano seminterrato ha accesso dalla viabilità interna del lotto posta a valle del fabbricato. Inoltre ha accesso dalle cinque scale e dai due elevatori ubicati all'interno dell'edificio.

Tale piano è destinato in parte a servizio degli ospiti del Resort ed in parte a locali a servizio delle attività del complesso.

La parte destinata a servizio degli ospiti del Resort comprende:

- sala conferenza pluriuso con servizi annessi costituiti da ingresso, reception, disimpegni, ripostiglio, sala video, bagni e sala internet;
- cantina climatizzata;
- Spa comprendente i seguenti ambienti: ingresso, reception, ripostigli, disimpegni, sauna, bagno turco, piscina con idromassaggio, sale relax tisaneria, stanze esperienziali, sale trattamenti, spogliatoi e bagni;
- palestra completa di attrezzature.

La restante parte del primo piano seminterrato è destinata a servizio delle attività del complesso turistico ricettivo ed è costituita da:

- locali pasticceria e mensa;
- accettazione;
- locali per la preparazione dei cibi in ingresso con relativi depositi;
- magazzini pluriuso, celle frigorifere;
- disimpegni, ripostigli, servizi igienici e locali tecnici per impianti;
- due montacarichi.

Inoltre, in tale zona sono collocati i bagni della sala "Vulture" ubicati al piano superiore a cui si accede da una scala a vista con struttura in acciaio.

Sempre nella parte a valle è ubicato un portico in prossimità dell'area esterna adibito a carico e scarico delle merci.

La superficie lorda della zona destinata a servizio degli ospiti del Resort è di mq 904,00.

La superficie lorda della zona destinata a servizio delle attività del complesso turistico ricettivo è pari a mq 823,00.

La superficie del portico è di mq 43,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde e, pertanto, la superficie commerciale complessiva della zona destinata a servizio degli ospiti del Resort è di mq 904,00, mentre quella della zona destinata a servizio delle attività del complesso turistico ricettivo è pari a mq 823,00.

Le foto dalla n. 25 alla n. 70 rappresentano la vista degli ambienti del piano primo seminterrato.

Nella tav. n. 4/b dell'allegato 6 è riportata la pianta del primo piano seminterrato.

Il piano terra ha accesso dal lato monte del fabbricato. Inoltre è collegato agli altri piani tramite quattro scale interne e quattro elevatori di cui uno panoramico posto nella zona Sud-Est dell'edificio.

L'accesso principale avviene dalla pensilina esterna. Nella zona di ingresso sono distribuiti la reception, la hall, gli uffici amministrativi ed i servizi igienici.

Nella parte Nord del piano terra è ubicata la sala ristorante denominata "Sala Vulture" che ha una superficie utile di circa mq 475,00, mentre nella parte Sud del medesimo piano è posizionata la sala ristorante denominata "Sala Fontana" che ha una superficie utile di circa mq 215,00, con i relativi servizi igienici.

Tra le due sale ristorante è collocata una cucina centrale avente una superficie di circa mq 220 e dotata di due montacarichi per il collegamento con gli altri piani.

La superficie lorda del piano terra è di mq 1.334,00. La superficie della pensilina è di mq 51,00.

Ai fini della stima, per quanto riguarda le superfici commerciali, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale del piano terra è calcolata considerando la somma della superficie lorda del piano e della superficie della pensilina moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda piano terra	mq. 1.334,00
- Superficie pensilina (51,0 x 0,30) in C.T.	<u>mq. 16,00</u>
Superficie commerciale	mq. 1.350,00

Le foto dalla n. 71 alla n. 97 rappresentano la vista degli ambienti del piano terra.

Nella tav. n. 4/c dell'allegato 6 è riportata la pianta del piano terra.

Il primo piano ha accesso dalla scala interna e da due ascensori.

Nella parte centrale sono ubicati un ampio disimpegno ed i servizi igienici.

Nell'ala Sud del piano è ubicato il ristorante "Don Alfonso 1890" composto dalla sala ristorante, dalla cucina con i servizi annessi, dai servizi igienici e disimpigni.

L'accesso al ristorante avviene anche dall'ascensore panoramico.

Nella parte Nord del piano sono ubicate n. 11 camere dell'albergo con i relativi disimpigni ed i locali di servizio.

Al primo piano è presente un'ampia superficie destinata a terrazzo e balconi. In parte del terrazzo sono posizionate le macchine per il trattamento dell'aria.

La superficie lorda del primo piano è di mq 906,00. La superficie dei terrazzi e balconi è di mq 386,00.

Ai fini della stima, per quanto riguarda le superfici commerciali, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale del primo piano è calcolata considerando la somma della superficie lorda del piano e della superficie dei terrazzi e balconi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale del piano primo è pari a:

- Superficie lorda primo piano	mq. 906,00
- Superficie terrazzi (386,00 x 0,30) in C.T.	<u>mq. 116,00</u>
Superficie commerciale	mq. 1.022,00

Le foto dalla n. 98 alla n. 139 rappresentano la vista degli ambienti del primo piano.

Nella tav. n. 4/d dell'allegato 6 è riportata la pianta del primo piano.

Il secondo piano ha accesso dalla scala interna e da due ascensori ed è destinato ad albergo.

Nella parte centrale è ubicato un ampio disimpegno.

Nella parte Sud del piano sono ubicate n. 6 camere dell'albergo con i relativi disimpegni ed i locali di servizio.

Nella parte Nord del piano sono posizionate n. 10 camere dell'albergo con i relativi disimpegni ed i locali di servizio.

Alcune camere sono dotate di balconi e terrazzini

La superficie lorda del secondo piano è di mq 838,00. La superficie dei terrazzi e balconi è di mq 75,00.

Ai fini della stima, per quanto riguarda le superfici commerciali, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale del secondo piano è calcolata considerando la somma della superficie lorda del piano e della superficie dei terrazzi e balconi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda secondo piano	mq. 838,00
- Superficie pensilina (75,00 x 0,30) in C.T.	<u>mq. 32,00</u>
Superficie commerciale	mq. 870,00

Le foto dalla n. 140 alla n. 183 rappresentano la vista degli ambienti del secondo piano.

Nella tav. n. 4/e dell'allegato 6 è riportata la pianta del secondo piano.

Il terzo piano ha accesso dalla scala interna e da due ascensori.

Tale piano è destinato a bar e ristorante giapponese "Sansei" con i relativi servizi igienici e la zona per la preparazione dei cibi.

Inoltre, è presente un ampio terrazzo panoramico.

La superficie lorda del terzo piano è di mq 363,00. La superficie del terrazzo è di mq 273,00.

Ai fini della stima, per quanto riguarda le superfici commerciali, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale del terzo piano è calcolata considerando la somma della superficie lorda del piano e della superficie del terrazzo moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda terzo piano	mq.	363,00
- Superficie pensilina (273,00 x 0,30) in C.T.	mq.	82,00
Superficie commerciale	mq.	445,00

Le foto dalla n. 184 alla n. 203 rappresentano la vista degli ambienti del terzo piano.

Nella tav. n. 4/f dell'allegato 6 è riportata la pianta del terzo piano.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi si è accertato che essi corrispondono con l'attuale stato dei luoghi.

Inoltre, non sono state riscontrate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti. Le uniche difformità si riferiscono ad una lieve differenza rilevata al primo piano seminterrato dove è stato modificato un ambiente deposito con lo spostamento di un tramezzo, ed al terzo piano in quanto la planimetria catastale non riporta la posizione del ristorante giapponese che è ancora indicata come terrazzo.

Per quanto riguarda le opere di finitura del fabbricato, dai sopralluoghi effettuati si è constatato che esse sono di elevato livello qualitativo.

Le tamponature esterne sono coibentate per garantire il necessario isolamento termico; gli infissi delle sale e degli ambienti aventi notevoli superfici sono di grandi dimensione con profili maggiorati in acciaio e presentano vetrate termoisolanti; le pavimentazioni sono in ceramica di grande formato; i sanitari e le rubinetterie sono di elevata qualità.

Le camere dell'albergo, suddivise in singole, doppie, suite jr e suite, sono tutte diverse tra loro e variano da una superficie minima di mq 20,00 fino a mq 74,00 e presentano una zona living con angolo salotto e camera da letto. I bagni sono dotati di vasca idromassaggio e/o doccia con maxi soffione. Tutte le camere hanno arredi e plafonatura da designer.

Le cucine sono dimensionate prevedendo la separazione dei percorsi sporco-pulito e sono dotate di attrezzature di elevato livello.

Le attrezzature della SPA e della palestra sono di livello professionale.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici e, precisamente, impianti idrici e di scarico, impianti elettrici, impianto di riscaldamento e di condizionamento centralizzato, impianto di

controllo della qualità dell'aria, impianti di sicurezza, di videosorveglianza, antincendio e di emergenza.

Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Occorre segnalare che vi sono alcune infiltrazioni d'acqua ad alcuni piani che sono localizzate nelle zone di giunzione dei vari corpi di fabbrica che costituiscono il corpo principale del Resort San Barbato. Infatti sono stati rilevate lievi macchie di umidità al piano interrato, al piano seminterrato, al piano terra ed all'ultimo piano, in corrispondenza dei giunti tecnici presenti tra i corpi di fabbrica.

Pertanto, occorre eseguire interventi per la revisione dei giunti tecnici, o di sostituzione degli stessi, per evitare infiltrazioni.

Per quanto riguarda gli impianti, non si sono riscontrate anomalie degli stessi e sono sotto costante controllo della squadra di manutenzione del complesso alberghiero.

B) PISCINA E RELATIVI SERVIZI.

La piscina ed i relativi servizi sono ubicati nella zona a valle del lotto e nella parte Nord-Est dello stesso.

La piscina ha una superficie di circa mq 800,00 con una profondità massima di m 1,60 e con accesso tramite due scale romane.

La piscina è realizzata con struttura portante in cemento armato costituita da una platea di fondazione e pareti controterra opportunamente impermeabilizzate e rivestita con tasselli di ceramica maiolicata.

I bordi della piscina sono realizzate con canalette perimetrali per garantire il sistema "a sfioro". L'area bordo piscina, di dimensioni consistenti, è in parte pavimentata con lastre di clinker per esterni e delimitata da cordonature in pietra chiara, ed in parte sistemata a verde con siepi ed aiuole ben curate e mantenute.

A bordo piscina è ubicato un pool bar avente struttura in cemento armato.

Nella parte più a Nord dell'area piscina è situato un fabbricato per servizi realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

Tale fabbricato ha una forma ad "L" ed è costituito da un sol piano dove sono presenti quattro bagni, sei spogliatoi e due blocchi doccia.

In adiacenza alla piscina è posizionato un locale completamente interrato realizzato con struttura portante in cemento armato e con accesso tramite una scala metallica. In tale locale sono collocati tutti gli impianti per il funzionamento della piscina con gli impianti di filtraggio, clorazione e locale pompe. Inoltre è presente una vasca per la riserva idrica.

La superficie della piscina è pari a circa mq 800,00, la superficie lorda del pool bar è di mq 50,00, la superficie lorda del locale servizi è pari a mq 120,00, mentre la superficie del locale

impianti è di mq 189,00. Inoltre, la superficie complessiva delle aree pavimentate e delle aree a verde ubicate in corrispondenza della piscina è pari a mq 630,00.

Le foto dalla n. 204 alla n. 220 rappresentano la vista della piscina e dei locali a servizio della stessa.

Nella tav. n. 5 dell'allegato 6 è riportata la pianta della piscina.

Nella tav. n. 5/a dell'allegato 6 sono riportate le piante dei locali a servizio della piscina.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi si è accertato che essi corrispondono con l'attuale stato dei luoghi.

Inoltre, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

C) FONTANA DANZANTE E RELATIVI SERVIZI.

La fontana danzante ed i relativi servizi sono ubicati nella zona a Nord del lotto e poste al medesimo livello del piano terra del corpo principale del Resort San Barbato.

La fontana danzante ha una superficie di circa mq 860,00 con una profondità massima di cm 60. Essa è realizzata con struttura portante in cemento armato ed ha una forma irregolare ed è rivestita con granigliato di vari colori. Inoltre, sono installati gli impianti di pressurizzazione dell'acqua con tubazione ed ugelli per la composizione dei giochi d'acqua coordinati con luci ed audio.

E' presente un'ampia area bordo vasca che è in parte pavimentata con lastre di clinker per esterni ed in parte sistemata a verde con siepi ed aiuole ben curate e mantenute.

In adiacenza alla fontana è posizionato un locale seminterrato realizzato con struttura portante in cemento armato e con accesso tramite una scala laterale. In tale locale sono collocati tutti gli impianti per il funzionamento della fontana comprendenti vasche di accumulo, filtri, pompe e serbatoi.

Infine, nelle vicinanze del locale impianti è ubicato un piccolo locale destinato a cabina di regia dove sono posizionati gli impianti di gestione e di comando delle luci, dell'audio e dell'acqua con software dedicato.

La superficie della piscina è pari a circa mq 860,00, la superficie lorda del locale impianti è di mq 128,00, mentre la superficie del locale cabina di regia è di mq 7,00. Inoltre, la superficie complessiva delle aree pavimentate e delle aree a verde ubicate in corrispondenza della fontana danzante è pari a mq 1.023,00.

Le foto dalla n. 221 alla n. 233 rappresentano la vista della fontana danzante e dei locali a servizio della stessa.

Nella tav. n. 6 dell'allegato 6 è riportata la pianta della fontana danzante.

Nella tav. n. 6/a dell'allegato 6 è riportata la pianta del locale tecnico a servizio della fontana danzante.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi si è accertato che essi corrispondono con l'attuale stato dei luoghi.

Inoltre, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

D) SISTEMAZIONI ESTERNE.

Le sistemazioni esterne descritte nel presente paragrafo si riferiscono a quelle ricadenti nella particella 1 sub 4, escludendo quelle già analizzate in precedenza ed afferenti alla piscina ed alla fontana danzante.

Tra la Strada Statale n. 93 ed il compendio immobiliare vi è un'ampia fascia sistemata a verde con un intervento di naturalizzazione con manto erboso e messa a dimora, in appositi vasi contenitori aventi un'altezza fuori terra di circa cm 50, di essenze arboree denominate "*butia capitata*" (palme).

Nella zona di ingresso sono posizionati un piccolo gabbiotto di guardiania ed un ampio parcheggio pavimentato con pietrisco resinato e realizzato su un idoneo sottofondo di calcestruzzo.

Nella zona compresa tra il corpo principale del Resort, la piscina e la fontana, vi sono diverse aree sistemate a verde con la messa a dimora di numerosi esemplari botanici ed anche di piante esotiche. Tali aree sono dotate di impianti dedicati di irrigazione e di illuminazione.

Tra le aree a verde sono inseriti i percorsi pedonali pavimentati realizzati in parte in clinker spessorato ed in parte con pietra di Apricena.

Tutti i percorsi pedonali sono dotati di impianti di illuminazione con segnapassi, impianto audio ed impianti di illuminazione di emergenza.

Tra il corpo principale del Resort e la sala eventi "Pavillon" ed il fabbricato "Club House" è ubicato un ponte di collegamento pedonale.

La passerella pedonale, concepita per oltrepassare una stradina interna del resort, è costituita da due gradonate in cemento armato che si diramano dalle spallette del ponte, anch'esse in c.a., sulle quali poggiano le travi in legno lamellare. L'assito dell'impalcato è realizzato con strati incrociati di tavolato in legno, sormontato dalla pavimentazione in pietra chiara locale e balaustre in vetro antisfondamento per la protezione dal vuoto.

Tutte le aree sistemate a verde e quelle per percorsi pedonali si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici complessive delle aree a verde è di mq 7.133, mentre quelle delle aree pavimentate è di mq 8.867.

Tali aree sono rappresentate nella tavola n. 2 dell'allegato 6.

Le foto dalla n. 5 alla n. 12 e dalla n. 355 alla n. 369 rappresentano la vista delle aree sistemate a verde e quelle pavimentate.

E) SALA EVENTI “PAVILLON”.

La sala eventi “Pavillon” è posizionata sul lato Sud-Est del lotto ed è stata realizzata con permesso di costruire n. 29/2021 e successiva variante e segnalazione certificata di agibilità del 2022.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato e da un piano terra.

Il piano interrato ha struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri intelaiati; le fondazioni sono realizzate con un graticcio di travi rovesce in cemento armato e la pavimentazione del piano è isolata dalle sottostanti fondazioni attraverso l'esecuzione di un vespaio aerato, costituito da elementi a moduli in pvc rigido, tipo “igloo” e sovrastanti massetti cementizi. Le pareti controterra sono realizzate anch'esse in cemento armato ed opportunamente isolate con guaine e bolletonato in pvc. I solai sono in laterocemento.

La struttura portante della parte del piano terra destinata a sala eventi, che ha una forma eptagonale, è realizzata con travi in legno lamellare che confluiscono in un ampio coronamento centrale costituito da una struttura di acciaio e vetro.

La copertura è isolata tramite l'utilizzo di pannelli in zinco-titanio e lastre di vetro strutturato antiabbagliamento, opportunamente fissate sulle travi di legno.

Le foto dalla n. 234 alla n. 239 dell'allegato 5 rappresentano la vista delle aree esterne e la vista dei prospetti del fabbricato “Pavillon”.

Nella tav. n. 8 dell'allegato 6 è riportata la planimetria generale della sala eventi.

Il fabbricato “Pavillon” è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, part. 449 sub 1.

Il piano terra del fabbricato “Pavillon” è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro.

La sala eventi ospita un grande spazio avente forma eptagonale destinata a sala ricettiva per gli eventi, ricorrenze, convegni e congressi.

La pavimentazione della sala eventi è realizzata con doghe di legno di Rovere con disegni architettonici a pavimento.

Lungo tutto il perimetro sono installati infissi in legno con ampie vetrate termoisolanti. La copertura in legno lamellare a vista raggiunge un'altezza al centro di circa m 9,50.

Adiacente la sala eventi è posizionata la struttura giuntata che ospita gli ambienti destinati a cucina e spazi complementari.

Le partizioni interne, che dividono gli spazi delle cucine, sono realizzate con blocchi in laterizio e pannelli a doppia fodera di cartongesso, rasati con resine epossidiche lavabili.

I pavimenti delle cucine sono in ceramica antimacchia.

La superficie lorda della zona destinata a sala eventi è di mq 806,00, mentre quella destinata a cucina e servizi complementari è pari a mq 380,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde e, pertanto, la superficie commerciale complessiva della zona destinata a sala eventi è di mq 806,00, mentre quella della zona destinata a cucina è pari a mq 380,00.

Le foto dalla n. 240 alla n. 252 rappresentano la vista degli ambienti del piano terra.

Nella tav. n. 8/b dell'allegato 6 è riportata la pianta del primo terra.

Il piano interrato è destinato in parte a servizi igienici della sala eventi del piano superiore ed in parte a depositi e locali di servizio per il personale.

La zona destinata a servizi igienici della sala eventi del piano terra ha accesso da una scala a vista e da un ascensore anch'esso a vista.

Tale area è composta da un ampio ambiente destinato a disimpegno e guardaroba e da due blocchi di servizi igienici per gli ospiti suddivisi per donne ed uomini.

L'accesso alla restante parte del piano avviene da una rampa esterna e dal piano superiore tramite una scala interna ed un ascensore/montacarichi ubicati nell'area della cucina.

Il piano seminterrato, che ha uno sviluppo planimetrico superiore rispetto al piano sovrastante, è composto da locali deposito e magazzino, zona di carico e scarico delle merci, pasticceria con relativi locali di servizio, celle frigorifere per la conservazione di prodotti alimentari, spogliatoi e servizi igienici per il personale addetto all'esercizio, nonché vani tecnici per gli impianti tecnologici.

Le partizioni interne che definiscono e isolano gli ambienti sono realizzati con blocchi di cemento, spessore cm. 20 e blocchi in laterizio, intonacati con malte premiscelate a base di calce e idropitture lavabili del tipo traspirante.

I vani di servizio sono pavimentati con gres e le pareti, così pure gli intradossi dei solai, sono rivestite con smalti lavabili. I servizi igienici sono rivestiti a pavimento con piastrelle di gres antidrucciolo, mentre le pareti sono smaltate con tinteggiatura lavabile a tutta altezza.

Lo spazio destinato a guardaroba riporta la pavimentazione con doghe di Rovere.

La superficie lorda della zona destinata a servizi igienici della sala eventi è di mq 334,00, la superficie lorda della zona destinata a locali tecnici e di supporto è di mq 1.286, mentre quella destinata alla zona di manovra è pari a mq 237,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde e, pertanto, la superficie commerciale complessiva della zona destinata a servizi igienici della sala eventi è di mq 334,00, la superficie lorda della zona destinata a locali tecnici e di supporto è di mq 1.286, mentre quella destinata alla zona di manovra è pari a mq 237,00.

Le foto dalla n. 253 alla n. 280 rappresentano la vista degli ambienti del piano interrato.

Nella tav. n. 8/b dell'allegato 6 è riportata la pianta del piano interrato.

Le aree non interessate dall'edificazione, e ricadenti nella particella 449 sub 1, sono state sistemate in parte a verde ed in parte sono pavimentate.

In particolare, le aree a verde rientranti nella particella in esame, e che hanno una superficie complessiva di mq 4.384, sono state sistemate a verde con impianto erboso e messa a dimore di piante solo nella zona a confine con il fabbricato "Club House" e con l'area del corpo principale del Resort, mentre le rimanenti aree non sono state sistemate.

Le aree pavimentate hanno una superficie complessiva di mq 2.013.

La pavimentazione è stata realizzata con pietra chiara di Apricena. Essa, intorno alla sala eventi, presenta, in corrispondenza dello scolo delle acque della copertura, delle interruzioni che formano piccole vasche circolari riempite con ciottoli e che intercettano le acque bianche in apposita canalizzazione dedicata.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi si è accertato che essi corrispondono con l'attuale stato dei luoghi.

Inoltre, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

Per quanto riguarda le opere di finitura del fabbricato, dai sopralluoghi effettuati si è constatato che esse sono di elevato livello qualitativo e sono state descritte in precedenza.

Le cucine sono dimensionate prevedendo la separazione dei percorsi sporco-pulito e sono dotate di attrezzature di elevato livello.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici e, precisamente, impianti idrici e di scarico, impianti elettrici, impianto di riscaldamento e di condizionamento centralizzato, impianto di controllo della qualità dell'aria, impianti di sicurezza, di videosorveglianza, antincendio e di emergenza.

Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Occorre segnalare che vi sono alcune infiltrazioni d'acqua al piano interrato e che sono localizzate all'esterno della sagoma di ingombro del piano terra, e, quindi, in corrispondenza della rete di smaltimento delle acque bianche. In particolare tali infiltrazioni sono visibili nel locale pasticceria, negli spogliatoi e nei bagni per il personale e nei locali deposito ubicati in prossimità della rampa di accesso al piano interrato.

Pertanto, occorre eseguire interventi per la revisione della rete di acque bianche e/o di sostituzione della stessa per evitare le citate infiltrazioni.

Per quanto riguarda gli impianti, non si sono riscontrate anomalie degli stessi e sono sotto costante controllo della squadra di manutenzione del complesso alberghiero.

F) FABBRICATO "CLUB HOUSE".

Il fabbricato "Club House" è posizionato sul lato Sud-Ovest del lotto ed è stato realizzato con permesso di costruire in sanatoria n. 10/2018 e successive varianti in corso d'opera e segnalazione certificata di agibilità del 2021.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato, da un piano terra, da un primo piano e dal secondo piano.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri intelaiati; le fondazioni sono realizzate con un graticcio di travi rovesce in cemento armato; i solai di interpiano sono in laterocemento.

Inoltre, è presente un involucro edilizio con funzione di frangisole, costituito da una struttura portante leggera costituita da travi e pilastri in acciaio. Su di essa, al livello del calpestio dei piani, sono previsti dei balconcini in acciaio e legno e terrazze all'ultimo livello.

La copertura dell'ultimo piano è costituita da una capriata in acciaio con una sagoma a "guscio" supportata da travi reticolari.

Le foto dalla n. 281 alla n. 286 dell'allegato 5 rappresentano la vista delle aree esterne e la vista dei prospetti del fabbricato "Club House".

Nella tav. n. 9 dell'allegato 6 è riportata la planimetria generale del fabbricato "Club House".

Il fabbricato "Club House" è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 53, part. 443-444 graffate sub 1.

Il piano interrato ha accesso da una rampa esterna che parte dal parcheggio esterno di monte, ed è composto da locali deposito pluriuso e locale impianti. Inoltre, ha accesso dal piano superiore tramite una scala interna, due ascensori ed un montacarichi; in tale zona sono ubicati un locale disimpegno, i servizi igienici e la mensa. Nell'ambiente mensa è presente una scala a chiocciola che conduce al piano superiore.

La pavimentazione dei locali tecnici è in gres, mentre negli altri ambienti è in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nei servizi igienici sono posati i rivestimenti in piastrelle. Sui soffitti è posizionata una controsoffittatura nella quale passano gli impianti tecnologici.

La superficie lorda del piano interrato è di mq 632,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde e, pertanto, la superficie commerciale complessiva del piano interrato è di mq 632,00.

Le foto dalla n. 287 alla n. 301 rappresentano la vista degli ambienti del piano interrato.

Nella tav. n. 9/a dell'allegato 6 è riportata la pianta del primo interrato.

Il piano terra ha accesso dal piazzale di monte ed in esso sono ubicati i servizi necessari al funzionamento del futuro campo da golf.

Il piano terra è costituito dai seguenti ambienti: ingresso con reception, sala hall centrale dove è posizionata una scala in acciaio a vista di forma elicoidale per l'accesso al primo piano, ufficio, sala club house e bar, infermeria, spogliatoi e servizi igienici.

All'esterno è presente un patio delimitato dall'involucro in acciaio; sui profili verticali dell'involucro sono presenti essenze arboree arbustive come si desume dalla documentazione fotografica allegata.

La pavimentazione è in parte in parquet ed in parte in ceramica di medio e grande formato; gli infissi degli ambienti sono di grandi dimensione con profili maggiorati in acciaio e presentano vetrate termoisolanti.

La superficie lorda del piano terra è di mq 434,00, la superficie dell'area esterna del piano terra è pari a mq 578,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde e, pertanto, la superficie commerciale complessiva del terra è di mq 434,00, mentre quella delle aree esterne del piano terra è pari a mq 578,00.

Le foto dalla n. 302 alla n. 318 rappresentano la vista degli ambienti del piano terra.

Nella tav. n. 9/a dell'allegato 6 è riportata la pianta del piano terra.

Il primo piano ha accesso dalla scala centrale elicoidale e da due ascensori. Nella parte centrale è ubicato un ampio disimpegno dove sono posizionate sei camere ed un piccolo ripostiglio.

Le camere, assimilabili a suite, sono tutte diverse tra loro e presentano una zona living con angolo salotto e la camera da letto. I bagni sono dotati di doccia con maxi soffione ed in una camera è presente una piccola sauna. Tutte le camere hanno arredi e plafonatura da designer e sono dotate di un piccolo terrazzino.

L'accesso al piano avviene anche dalla scala laterale che serve tutti i piani. In tale zona è ubicata una sala polifunzionale con un terrazzino.

La pavimentazione dell'intero piano è in parquet.

La superficie lorda del primo piano è di mq 442,00. La superficie dei terrazzini è di mq 46,00.

Ai fini della stima, per quanto riguarda le superfici commerciali, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale del primo piano è calcolata considerando la somma della superficie lorda del piano e della superficie dei terrazzini moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda piano primo	mq.	442,00
- Superficie terrazzini (46,00 x 0,30) in C.T.	mq.	14,00
Superficie commerciale	mq.	456,00

Le foto dalla n. 319 alla n. 336 rappresentano la vista degli ambienti del primo piano.

Nella tav. n. 9/b dell'allegato 6 è riportata la pianta del primo piano.

Il secondo piano ha accesso dalla scala laterale e da due ascensori ed è destinato a ristorante-pizzeria.

Il piano è composto da due sale di degustazione con al centro la cucina comprensiva di zona lavaggio e zona preparazione cibi. Sono, inoltre, ubicati un deposito, un ripostiglio ed i servizi igienici.

All'esterno è posizionato un ampio terrazzo avente il solaio in legno che è utilizzato nei periodi estivi per la somministrazione di cibi e bevande. In una zona laterale del terrazzo è situata una vasca d'acqua prefabbricata avente un'altezza di circa cm 65. La copertura del terrazzo è costituita da un involucro a cuscini in ETFE.

La pavimentazione del secondo piano è per la maggior parte in parquet.

La superficie lorda del secondo piano terra è di mq 422,00. La superficie del terrazzo è di mq 269,00.

Ai fini della stima, per quanto riguarda le superfici commerciali, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale del primo piano è calcolata considerando la somma della superficie lorda del piano e della superficie del terrazzo moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda secondo piano	mq. 422,00
- Superficie terrazzo (269,00 x 0,30) in C.T.	<u>mq. 81,00</u>
Superficie commerciale	mq. 503,00

Le foto dalla n. 337 alla n. 354 rappresentano la vista degli ambienti del secondo piano.

Nella tav. n. 9/b dell'allegato 6 è riportata la pianta del secondo piano.

Le aree non interessate dall'edificazione, e ricadenti nella particella 443-444 sub 1, sono state sistemate in parte a verde ed in parte sono pavimentate.

In particolare, nella particella in esame ricadono:

- l'area sistemata a verde compresa tra la Strada statale n. 93 ed il compendio immobiliare,
- l'area pavimentata che costituisce il piazzale antistante il piano terra destinato a parcheggio
- i percorsi pedonali intorno al fabbricato intervallati da aree a verde.

La superficie complessiva delle aree a verde e di quelle pavimentate è pari a mq 2.628.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi si è accertato che essi corrispondono con l'attuale stato dei luoghi.

Inoltre, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

Per quanto riguarda le opere di finitura del fabbricato, dai sopralluoghi effettuati si è constatato che esse sono di elevato livello qualitativo e sono state descritte in precedenza.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici e, precisamente, impianti idrici e di scarico, impianti elettrici, impianto di riscaldamento e di condizionamento centralizzato, impianto di controllo della qualità dell'aria, impianti di sicurezza, di videosorveglianza, antincendio e di emergenza.

Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Occorre evidenziare che nel corso dei sopralluoghi eseguiti si è riscontrata la presenza di lievi infiltrazioni d'acqua al secondo piano provenienti dalla copertura a guscio. Pertanto, è necessario effettuare degli interventi per la revisione della copertura per eliminare le citate infiltrazioni.

Per quanto riguarda gli impianti, non si sono riscontrate anomalie degli stessi e sono sotto costante controllo della squadra di manutenzione del complesso alberghiero.

G) CABINA ELETTRICA E IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

L'impianto fotovoltaico a servizio del Resort è ubicato sul terreno censito al foglio 54 particella 881.

L'accesso al terreno avviene dalla Strada statale n. 93 ed è protetto da un cancello scorrevole. Tale terreno è posizionato nella parte Nord-Est del compendio immobiliare e confinante con lo stesso nella parte a valle.

L'impianto fotovoltaico ha una potenza di 200 kwp ed è installato su sei pensiline che avranno in futuro anche la funzione di parcheggio per la struttura alberghiera.

Le sei pensiline hanno dimensioni di circa m 30,00 x 5,00 ciascuna e sono costituite da una fondazione in cemento armato, telai in alluminio collegati alla fondazione tramite piastre e correnti in alluminio a sostegno della copertura.

Le strutture dell'impianto fotovoltaico sono state realizzate con SCIA n. 21656 del 28.12.2018 e segnalazione certificata di agibilità del 2019.

In prossimità dell'impianto fotovoltaico è ubicata la cabina di consegna ENEL in media tensione con i locali che ospitano trasformatore da 1.250 KVA e gruppo elettrogeno diesel da 400 KW,

L'impianto fotovoltaico è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 54, part. 881 sub 1.

Le foto dalla n. 370 alla n. 375 dell'allegato 5 rappresentano la vista dell'impianto fotovoltaico, mentre le foto dalla n. 376 alla n. 378 individuano la cabina ENEL ed i locali impianti.

Nella tav. n. 7 dell'allegato 6 è riportata la pianta della cabina ENEL e locali impianti.

H) TERRENI.

I terreni non interessati dalla realizzazione del compendio immobiliare in esame ricadono prevalentemente in zona agricola e sono così individuati nel Catasto Terreni:

- Foglio 53 part. 2 di mq 9.280 Vigneto
- Foglio 53 part. 180 di mq 11.870 Seminativo
- Foglio 53 part. 185 di mq 5.000 Seminativo
- Foglio 53 part. 186 di mq 5.000 Seminativo
- Foglio 53 part. 318 di mq 4.150 Vigneto
- Foglio 53 part. 319 di mq 250 Vigneto
- Foglio 53 part. 320 di mq 30 Vigneto
- Foglio 53 part. 377 di mq 7.964 Seminativo
- Foglio 53 part. 378 di mq 8.029 Seminativo
- Foglio 53 part. 381 di mq 277 Seminativo
- Foglio 53 part. 383 di mq 1.264 Seminativo
- Foglio 53 part. 385 di mq 1.298 Seminativo/Uliveto
- Foglio 53 part. 387 di mq 1.312 Uliveto
- Foglio 53 part. 389 di mq 3.007 Uliveto
- Foglio 53 part. 433 di mq 3.373 Uliveto
- Foglio 54 part. 765 di mq 2.367 Uliveto
- Foglio 54 part. 767 di mq 786 Seminativo
- Foglio 54 part. 768 di mq 51 Seminativo
- Foglio 54 part. 880 di mq 2.272 Seminativo arb.

I fondi in esame sono tutti contigui tra loro e confinano con il Resort San Barbato. Essi si estendono dalla strada statale n. 93 fino alla strada comunale posta a valle.

La superficie complessiva dei terreni è pari a mq 67.580.

Occorre evidenziare che parte dei terreni a confine con la Strada Statale n. 93 sono stati sistemati a verde con un intervento di naturalizzazione con manto erboso e messa a dimora, in appositi vasi contenitori aventi un'altezza fuori terra di circa cm 50, di essenze arboree denominate "butia capitata" (palme). In particolare la parte sistemata a verde si estende per una lunghezza di m 175,00 e per una larghezza di circa m 7,00 e, quindi per una superficie di mq 1.225. Tale parte di terreno sarà valutata nelle opere di sistemazione esterne.

Di conseguenza la superficie di terreno non trasformata è la seguente:

$$\text{mq } (67.580 - 1.225) = \text{mq } 66.355$$

Le foto dalla n. 379 alla n. 382 dell'allegato 5 rappresentano la vista dei terreni.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

Il compendio in oggetto eroga servizi alberghieri, di ristorazione e banchettistica di alta fascia ed anche soluzioni complete per l'organizzazione di eventi di vario tipo, sempre destinati ad una clientela prevalentemente aziendale (convegni, aule di formazione, meeting aziendali promozionali ecc.).

Di conseguenza, così come per le rifiniture e gli arredi, anche la dotazione impiantistica a servizio del compendio è stata progettata e realizzata per assicurare lo svolgimento in pieno comfort anche di più eventi contemporanei, ed anche in presenza di ospiti estranei agli eventi stessi.

Il complesso in oggetto è costituito essenzialmente da tre zone tra loro interconnesse da percorsi pedonali ed in parte carrabili ed aree verdi di notevole pregio:

1) **Resort San Barbato**, che comprende:

- un edificio polifunzionale costituito dalla reception, due sale per eventi e cucina al piano terra; ristorante con cucina e camere per gli ospiti, al piano primo; camere per gli ospiti e suites al secondo piano; bar, ristorante tipo giapponese e terrazzo al piano terzo; centro benessere, sala conferenze, cantina di vini pregiati in una parte del piano seminterrato; pasticceria, lavanderia, depositi, servizi nell'altra parte del primo seminterrato ed al secondo seminterrato;
- Piscina scoperta di circa 800 mq, completa di impianti dedicati, di ampia area bordo-vasca pavimentata e sistemata a verde, di edificio spogliatoi e docce e di un edificio adibito a bar con filodiffusione dedicata;
- Fontana danzante scoperta di circa 860 mq, completa di impianti dedicati, di ampia area bordo-vasca pavimentata e sistemata a verde, di edificio interrato in cui sono allocati gli impianti elettrici e speciali per il funzionamento ed un piccolo locale a piano terra in cui è allocata la regia con le apparecchiature per il funzionamento della fontana a ritmo di musica;

2) **Sala eventi "Pavillon"**, che comprende:

- Al piano terra la sala eventi con struttura in legno lamellare eptagonale e copertura in zinco-titanio, che può essere utilizzata sia per ricevimenti che per eventi aziendali o di formazione e la cucina perfettamente funzionante; area esterna pavimentata o sistemata a verde;
- Al piano seminterrato sono allocati i servizi igienici a servizio della sala eventi, che possono essere raggiunti anche con ascensore dedicato; depositi con celle frigo e zona pasticceria, zona di manovra ancora al rustico per l'accesso delle derrate;

3) **Fabbricato "Club House"**, che comprende:

- Al piano seminterrato una zona destinata a locali tecnici che ospitano gli impianti dell'edificio, una parte destinata alla manovra per carico-scarico, una parte destinata a depositi e servizi per il personale;
- Al piano terra la hall-reception, il bar ed un'ampia zona destinata al personale. E' stata inoltre realizzata un'ampia zona esterna delimitata da pilatri in carpenteria metallica ben rifinita in cui sono allocate essenze arbustive;
- Al piano primo sono allocate le camere per gli ospiti e le suites;
- Al secondo piano è stata realizzata una sala pizzeria, completa di cucina due forni elettrici e laboratorio e terrazzo con piccola piscina.

Naturalmente i tre edifici principali sono tra loro connessi da aree pavimentate ed aree sistemate a verde con essenze rare ed alberature di gran pregio per complessivi mq.16.000 circa.

Come si evince dalla breve descrizione sopra riportata il complesso è molto esteso e molto articolato, sia per la molteplicità di edifici realizzati che per le funzioni che in essi si svolgono. Si consideri che all'interno del complesso sono presenti tre sale che possono ospitare eventi con numerosi partecipanti quali la sala "Vulture" e la sala "Fontana" nel "Resort San Barbato", la sala polifunzionale "Pavillon"; sono presenti, inoltre, la pizzeria nell'edificio "Club House" e il ristorante stellato "Don Alfonso 1890".

Di conseguenza gli impianti tecnologici sono stati progettati e realizzati per soddisfare tali differenti attività, che, tra l'altro, possono svolgersi contemporaneamente. Essi, in linea generale, sono stati concepiti in maniera generalmente separata per edifici, con la sola eccezione dell'impianto elettrico, il quale ha origine nel punto di consegna ENEL e quindi si dipana con cavidotti interrati realizzati perimetralmente al lotto per servire i singoli edifici o attività. Invece gli impianti di condizionamento – riscaldamento sono singoli, nel senso che ogni edificio ha il proprio, il quale è indipendente dagli altri e può funzionare in maniera autonoma.

4a) Impianti elettrici e speciali ed impianti ascensori

Gli impianti elettrici e speciali costituiscono la parte più importante della dotazione impiantistica del compendio in quanto la proprietà ha scelto di utilizzare per tutte le utenze la sola alimentazione elettrica, evitando il gas sia per le cucine che per le centrali termiche di riscaldamento. Nella parte NORD del complesso sono stati ubicati sia la cabina di consegna ENEL in media tensione con i locali che ospitano trasformatore da 1.250 KVA e gruppo elettrogeno diesel da 400 KW, che l'impianto fotovoltaico da 200 KW ad uso esclusivo del compendio, senza scambio sul posto e senza batterie di accumulo.

La distribuzione della potenza elettrica ha origine dal quadro generale posto nel vano tecnico a valle della trasformazione ed alimenta, tramite cavidotti, a 220-380 Volt tutti gli edifici, che sono dotati del proprio quadro elettrico generale di alimentazione, dal quale, poi si dipanano le linee di alimentazione dei sottoquadri (luci, luci di emergenza, illuminazione esterna, F.M. impianti meccanici, allarme incendio, alimentazione rete dati, ecc.). Dai sottoquadri partono poi le linee di alimentazione delle singole utenze. L'impianto fotovoltaico immette in rete l'energia prodotta e non è stato previsto accumulo, in quanto, anche in regime di minimo consumo, la potenza autoprodotta è minore di quella necessaria.

L'edificio "Resort San Barbato" è stato pensato come punto sempre presidiato ed infatti tutti gli impianti possono essere gestiti da remoto direttamente dalla hall del fabbricato. Infatti il gruppo elettrogeno diesel da 400 KW, allocato nei pressi della cabina di consegna ENEL, è collegato alle utenze del Resort San Barbato, che, essendo individuato come punto sempre presidiato, deve avere l'impianto luce, parte della F.M. e le celle frigo sempre alimentate. Inoltre il Gruppo elettrogeno alimenta l'impianto di sollevamento delle pompe della riserva idrica antincendio che alimenta la rete idranti. I fabbricati "Pavillon" e "Club House" non sono collegati al gruppo elettrogeno, ma sono dotati di gruppi di continuità in modo da garantire l'esodo in maniera ordinata e sicura.

Gli impianti elettrici per ogni edificio alimentano non solo i circuiti delle luci interne, esterne e di emergenza e della F.M., ma anche gli impianti speciali con particolare riferimento alla videosorveglianza, all'allarme incendio ed all'audio-diffusione. Inoltre l'impianto elettrico alimenta anche le cucine di sale eventi e ristoranti presenti nel compendio ed anche tutti gli impianti di condizionamento (riscaldamento-raffrescamento).

Si deve inoltre evidenziare che l'impianto di illuminazione con lampade speciali a LED è presente in tutte le aree verdi ed anche nelle aiuole limitrofe alla SS 93. Le palme di alto fusto sono illuminate da lampade alla base 15 Watt e quelle di altezza minore con lampade alla base 7 Watt. Di particolare pregio è l'illuminazione esterna del portico che circonda la "Club House" con lampade a LED alla base delle colonne in carpenteria metallica che lo delimitano.

Gli impianti speciali sono costituiti essenzialmente da:

- Impianto di videosorveglianza;
- Impianto di allarme incendio;
- Impianto di trasmissione dati e TV;
- Impianto di diffusione sonora.

L'impianto di videosorveglianza controlla il parcheggio esterno, al quale si accede liberamente dalla SS 93, il fabbricato Resort "San Barbato" con le relative aree esterne; la sala eventi "Pavillon" con la zona esterna di stretta pertinenza, la cabina MT e l'impianto fotovoltaico. La centrale di controllo dell'impianto è ubicata nel punto presidiato cioè nella

hall del Resort “San Barbato”. L’impianto controlla anche gli accessi all’area di parcheggio del Resort e della “Club House”, accessi che avvengono da cancelli motorizzati comandati dal punto presidiato o anche da cellulari aziendali appositamente predisposti.

L’impianto di allarme incendio è presente nei fabbricati principali ed è costituito dai pulsanti di allarme incendio, dalla rete di rilevatori di fumo di tipo ottico, dall’alimentazione dei magneti a servizio delle porte REI “normalmente aperte” e dall’alimentazione delle serrande tagliafuoco poste sulle canalizzazioni di immissione ed aspirazione degli impianti di condizionamento. I segnali vengono riportati in apposite centraline presenti nel punto presidiato.

L’impianto di trasmissione dati e TV è autonomo per ogni edificio e si dipana dai RAK ubicati nelle zone reception ed alimentano tutte gli ambienti del complesso.

L’impianto di diffusione sonora è presente in tutti gli edifici e può essere programmato direttamente dal punto presidiato con apposito software; esso è presente anche negli spazi esterni, comprese aree verdi, con la sola esclusione delle aiuole a ridosso della SS 93.

Tutti gli impianti sono collegati con appositi software di controllo che consentono di intervenire sui parametri essenziali di funzionamento.

Ogni edificio è dotato di impianti ascensore e da montacarichi ad alimentazione elettrica senza locale macchine in quanto il motore di sollevamento è assicurato alle guide di scorrimento della cabina. Il ristorante stellato “Don Alfonso 1890” è servito da un ascensore panoramico sempre ad alimentazione elettrica senza locale macchine in alto.

4b) Impianti di condizionamento

Gli impianti di condizionamento, costituiti da gruppi a pompa di calore e da macchine termoventilanti sono indipendenti per ogni fabbricato; ed anche all’interno dello stesso fabbricato i progettisti hanno deciso di fare alcuni impianti dedicati. Questa soluzione è stata adottata per la sala “Vulture” nel Resort “San Barbato”; per la cantina e per il centro benessere al piano seminterrato del medesimo Resort. Gli impianti sono tutti del tipo ad aria con diffusori a controsoffitto ed aspirazione a pavimento nelle sale eventi e tramite i servizi nelle camere d’albergo e suites. Le termoventilanti sono dotate di batterie di recupero calore per il miglioramento dell’efficienza termica e per l’ottimizzazione dei costi di esercizio. Le cucine hanno impianti di aspirazione dei fumi dedicati.

Gli impianti di condizionamento possono funzionare tutti indipendentemente l’uno dall’altro e gli impianti a servizio delle zone alberghiere possono essere utilizzati con massima duttilità a seconda delle esigenze.

Anche i parametri degli impianti di condizionamento possono essere variati tramite software dedicato dalla hall del punto presidiato (Resort San Barbato).

4c) Impianti idrici e di scarico

Gli impianti idrici a servizio del compendio in oggetto sono divisi tra idrico-potabile e alimentazione piscina, fontana danzante, rete antincendio ed irrigazione; infatti la rete idrico-potabile è allacciata direttamente alla rete pubblica gestita da [REDACTED] la rete di alimentazione delle altre utenze è alimentata da due pozzi artesiani regolarmente autorizzati.

Ogni fabbricato è dotato di propria riserva idrica collegata ad impianto pompe di idonea potenza in modo da garantire l'utilizzazione dei fabbricati e lo svolgimento degli eventi anche in caso di interruzione della fornitura idrico-potabile da parte dell'Ente Gestore.

La piscina è dotata di proprio impianto di filtrazione e ricircolo dell'acqua; analogamente la fontana danzante è dotata di impianto idrico proprio completo di pompe, riserva idrica e compressori con apposito software di controllo comandato dalla regia per l'esecuzione dei giochi d'acqua a ritmo di musica con illuminazione a LED, sempre controllata dalla regia. L'impianto di irrigazione temporizzato è collegato all'impianto idrico che deriva dai pozzi artesiani e raggiunge tutte le aree verdi che vengono irrigate a seconda del tipo di essenza che esse contengono.

L'impianto idrico antincendio alimenta la rete idranti sia interna che esterna ed è dotato di idonea vasca dotata di gruppo pompe UNI 1090 dotato di due pompe l'una di riserva all'altra che entra in funzione in caso di insufficiente pressione. Esso è collegato al gruppo elettrogeno in quanto il suo funzionamento deve essere assicurato anche in caso di interruzione dell'erogazione di energia elettrica di rete.

Gli impianti di scarico e convogliamento delle acque bianche e di quelle nere sono separati. Le acque di scarico sono convogliate tutte in una vasca di raccolta nella parte più depressa del compendio e poi vengono sollevate verso il collettore principale delle acque nere che corre lungo la SS 93.

Per le acque bianche provenienti dalle coperture e dai piazzali non è stata realizzata una vasca di raccolta delle acque per il riutilizzo; di conseguenza esse vengono smaltite nei fossi e nei collettori pubblici.

5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Come già diffusamente argomentato in precedenza, il compendio in oggetto eroga servizi alberghieri, di ristorazione e banchettistica di alta fascia ed anche soluzioni complete per l'organizzazione di eventi di vario tipo, sempre destinati ad una clientela prevalentemente

aziendale (convegni, aule di formazione, meeting aziendali promozionali ecc.). Anche le rifiniture degli edifici e delle sistemazioni esterne e la dotazione impiantistica è coerente con la sua collocazione tra i complessi alberghieri di lusso. Non si può non evidenziare che la superficie complessiva a disposizione della proprietà è particolarmente estesa, tanto che una parte dei suoli a disposizione, circa 67.000 mq, non è attualmente trasformata.

Il complesso alberghiero gode di una buona collocazione, in quanto è ubicata a distanza modesta dall'area Industriale di San Nicola di Melfi, in cui è insediato lo stabilimento Stellantis con tutti gli opifici che producono componentistica per auto; inoltre la SS. Bradanica, il cui svincolo è posizionato a poche centinaia di metri dal complesso in oggetto, assicura collegamento rapido con Matera, attrattore turistico non solo di massa ma anche di fascia medio-alta. Anche il comprensorio di riferimento, che comprende non solo il Vulture-Melfese, ma anche la vicina Puglia, ha dinamica economica molto vivace e quindi genera utenza anche per un complesso alberghiero di alta fascia, soprattutto per il settore dei ricevimenti.

Si tratta quindi di un compendio molto articolato che fornisce servizi alberghieri di alta fascia, ma che, soprattutto per i ricevimenti, possiede grande varietà di offerta e notevole duttilità di utilizzazione.

Da quanto sopra esposto si comprende che il bene oggetto di stima è un bene singolare, che può essere valutato, dal punto di vista immobiliare, solo nella sua interezza, in quanto non è ipotizzabile supporre un suo frazionamento se non a costo di deprezzarlo enormemente. Non è possibile, pertanto, utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo, che mira a determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima comparandolo con il valore di un sufficiente numero di beni che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, proprio perché non è possibile reperire in un comprensorio anche ampio un altro compendio alberghiero che abbia analoghe caratteristiche. In più si deve tenere conto della circostanza, non trascurabile, che immobili molto articolati sia per numero di fabbricati sia per molteplicità di funzioni possono essere trasformati per allocare eventuali diverse attività con un dispendio di risorse esorbitante e tale da rendere l'intervento economicamente inaccettabile.

Alla luce di quanto sopra argomentato il metodo di stima applicabile in questo caso è sicuramente il metodo del costo (Cost Approach) detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato. Tale metodologia di stima si basa sul principio di sostituzione, il quale sinteticamente afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto, che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto

dall'immobile esistente. Di conseguenza tale metodo è particolarmente indicato per la stima di un immobile come quello in oggetto, in quanto trattasi:

- di un immobile complesso ed articolato;
- di un immobile singolare per il quale di fatto il mercato è molto limitato, anzi praticamente assente proprio perché nel comprensorio anche ampio, regionale o extraregionale, non è possibile trovarne di simili.

Si analizzano di seguito i parametri relativi al metodo del costo e più precisamente:

- Costo di costruzione deprezzato;
- Costo dell'area;
- Costi accessori (oneri di urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari, ecc.).

La stima del **costo di costruzione**, trattandosi di immobili particolarmente rifiniti, non può provenire da prezzi di appalto di strutture alberghiere, né da pubblicazioni in quanto in esse si ritrovano solo prezzi medi che non sono applicabili al caso in oggetto. Si fa riferimento invece a prezzi di mercato secondo dati in possesso del sottoscritto o di imprese che operano nel settore specifico dell'edilizia alberghiera di lusso. I costi di costruzione che saranno considerati, essendo ottimo il livello di manutenzione del compendio, con la sola eccezione di alcune infiltrazioni di acqua meteorica che interessano il piano interrato della sala eventi "Pavillon", il Resort "San Barbato" in corrispondenza dei giunti costruttivi tra fabbricato originario ed ampliamenti laterali e una piccola porzione dell'ultimo piano del fabbricato "Club House", scontano già il deprezzamento per vetustà.

Si riportano di seguito i prezzi al mq relativi ai singoli immobili che costituiscono il compendio, alle aree esterne pavimentate ed a verde ed alle aree non ancora sistemate (definite "terreno agricolo"):

- a) **Fabbricato "San Barbato"** compreso nel Resort "San Barbato" (Fg. 53 part. 1 sub 4) consta di due piani seminterrati destinati a servizi, centro benessere, sala conferenze e cantina di pregio in pianta dal piano terra destinato alla reception ed a due sale ricevimenti; piano primo destinato in parte a camere ed in parte a ristorante stellato; piano secondo destinato a camere e suites e piano terzo destinato a BAR e ristoro giapponese. (cfr allegati grafici):

Il costo di costruzione dei vari piani ed anche di una parte dei piani è strettamente connesso alla destinazione, al grado di rifinitura ed alla dotazione impiantistica; pertanto si possono indicare i valori seguenti:

- Piano secondo interrato, rifinito a civile e destinato a servizi per i dipendenti con impianti usuali: **€/mq. 1.000,00**;
- Piano primo seminterrato, per la parte destinata a deposito, celle frigo, pasticceria comprese attrezzature a corredo, servizi igienici della sala "Vulture", lavanderia, con

impianti elettrici che erogano anche potenza a 380 volt rifinito a civile: €/mq.

1.500,00;

- Piano primo seminterrato, per la parte destinata a sala conferenze per eventi aziendali di tipo formativo centro benessere con palestra, sauna, vasca idromassaggio, cantina di pregio con impianto di condizionamento dedicato per controllo della temperatura e finiture di fascia alta: €/mq. **2.800,00**; calcolato come media pesata tra €/mq. **4.000,00**, relativa a cantina di pregio e centro benessere (40% della superficie) ed €/mq. **2.000,00**, per la sala conferenze la palestra e gli spazi di accesso (60% della superficie);

- Piano primo seminterrato, portico esterno: €/mq. **800,00**;

- Piano terra in cui sono allocati la hall-reception con i relativi uffici di supporto, la sala "Vulture" e la sala "Fontana con i relativi servizi, oltre alla cucina completamente arredata con attrezzature di tipo industriale marca Elettrolux: €/mq. **2.500,00**, considerando un'incidenza di €/mq. 370,00 per la presenza dell'attrezzatura della cucina e delle suppellettili direttamente collegate con la banchettistica. Si deve inoltre tenere conto che la superficie della pensilina di accesso viene ragguagliata alla superficie interna considerando il coefficiente pari al **30%**;

- Piano primo in cui sono disposte le camere per gli ospiti completamente arredate con mobili di falegnameria fatti su misura e su disegno specifico (Falegnamerie "██████████" di Benevento e ██████████ di Roma), finemente rifinite ed in cui è presente il ristorante stellato "Don Alfonso 1890" compresa cucina completamente elettrica marca Elettrolux a vista e con pannelli smaltati per essere coerente con la scelta degli arredi della sala: €/mq. **3.200,00**, comprensivi di €/mq. 370,00 per la presenza dell'attrezzatura della cucina e delle suppellettili direttamente collegate con il ristorante ed €/mq. 500,00 per l'incidenza degli arredi di falegnameria su misura e su disegno specifico;

- Piano secondo in cui sono disposte le camere per gli ospiti completamente arredate con mobili di falegnameria fatti su misura e su disegno specifico (Falegnamerie ██████████ di Benevento e ██████████ di Roma) ed anche due suites: €/mq. **3.200,00**, comprensivi di €/mq. 500,00 per l'incidenza degli arredi di falegnameria su misura e su disegno specifico. Si deve inoltre tenere conto che la superficie dei terrazzi esterni viene ragguagliata alla superficie interna considerando il coefficiente pari al **30%**;

- Piano terzo in cui sono allocati il Bar ed un ristorante giapponese: €/mq. **3.000,00**. Si deve inoltre tenere conto che la superficie dei terrazzi esterni viene ragguagliata alla superficie interna considerando il coefficiente pari al **30%**.

b) **Piscina** compresa nel Resort “San Barbato” (Fg. 53 part. 1 sub 4):

Per la realizzazione della piscina, che misura **mq. 800** in pianta (cfr allegati grafici), comprendente pareti perimetrali, impermeabilizzazione interna delle medesime, tubazioni di collegamento all’impianto idrico e di filtrazione, gli operatori del settore per piscine prefabbricate da assemblare in opera (per es. ██████████) indicano il prezzo medio di **€/mq. 1.250,00**. Per completare il costo di costruzione relativo alla piscina si devono valutare le opere propedeutiche al montaggio della vasca e quelle di rifinitura e più precisamente opere di fondazione compresi scavi e rinterri conferimento a discarica, rifinitura interna con opere “bordo vasca” ed impianto elettrico di alimentazione compreso di quadro e le linee di distribuzione. Tale costo in media può essere attendibilmente stimato in **€ 200,00 per mq. di sviluppo in pianta**.

Si devono ancora aggiungere i costi relativi alle opere edili del fabbricato che ospita gli impianti idrici e di filtrazione. Tale costo in media può essere attendibilmente stimato in **€ 600,00 per mq. di sviluppo in pianta del locale tecnico**. Si deve inoltre considerare il costo relativo alle aree di pertinenza stretta della piscina, sia pavimentate che sistemate a verde compresa la recinzione in acciaio e vetro di gran pregio, illuminazione ed impianto di irrigazione. Tale costo in media può essere attendibilmente stimato in **€ 300,00 per mq.** In ultimo si devono considerare i costi edili ed impiantistici per la realizzazione del fabbricato destinato a spogliatoio – docce e per il manufatto a bordo vasca destinato al servizio BAR a beneficio degli utenti della piscina. Tale costo in media può essere attendibilmente stimato in **€ 1.000,00 per mq.**

Negli allegati grafici sono riportate le superfici dei singoli fabbricati e delle aree scoperte.

c) **Fontana danzante** compresa nel Resort “San Barbato” (Fg. 53 part. 1 sub 4) per **mq. 860** in pianta (cfr allegati grafici):

Per la realizzazione della fontana danzante si possono utilizzare quelli indicati nel paragrafo precedente con l’avvertenza che il prezzo di **€/mq. 1.250,00** in pianta (cfr allegati grafici) deve essere maggiorato del **20%** per tener conto della maggiore spesa necessaria per impianti e software a causa del funzionamento a ritmo di musica sia dei giochi d’acqua sia delle luci della fontana.

Negli allegati grafici sono riportate le superfici dei singoli fabbricati e delle aree scoperte.

d) **Aree Esterne:** Sono tutte le aree esterne pavimentate destinate al traffico pedonale o anche veicolare ed al parcheggio che connettono i principali fabbricati costituenti il complesso alberghiero o sistemate a verde, complete di impianto di irrigazione,

illuminazione e di filodiffusione, oltre che di recinzione di pregio in acciaio e vetro e di essenze esotiche di grande valore. Tali aree possono attendibilmente valutate in €/mq 300,00;

e) **Sala Eventi “Pavillon”** Sala eventi con struttura in fondazione e per la zona cucina in c.a. ed in elevazione in legno lamellare eptagonale, copertura in zinco-titanio e pavimento il legno di pregio (Fg. 53 part. 449 sub 1). Essa consta:

- di un piano interrato destinato a servizi igienici per i clienti della sala multifunzionale ai quali si accede tramite scala o ascensore dedicato; di una zona destinata all'alloggiamento degli impianti tecnologici; di un'altra destinata a pasticceria, depositi derrate, celle frigo e servizi del personale ed alla rampa di accesso derrate;

- del piano terra destinato per la gran parte a sala polifunzionale e per il resto a cucina (cfr allegati grafici):

Il costo di costruzione di ogni singolo piano ed anche alle porzioni di un medesimo piano è strettamente connesso alla destinazione, al grado di rifinitura ed alla dotazione impiantistica; pertanto si possono indicare i valori seguenti:

- Piano interrato, finemente rifinito a civile, destinato a servizi per la sala polifunzionale compresa scala di accesso ed ascensore dedicato: €/mq. 2.000,00;

- Piano interrato, zona destinata a depositi, pasticceria, servizi per i dipendenti, locali per le apparecchiature impiantistiche e celle frigo rifinito a civile: €/mq. 1.500,00;

- Piano interrato, zona di manovra in parte esterna con dotazione impiantistica relativa al solo impianto elettrico: €/mq. 1.000,00;

- Piano terra, Sala polifunzionale compresa delle rifiniture di pregio, della dotazione impiantistica e dell'incidenza della dotazione delle attrezzature della cucina completamente elettrica per €/mq. 370,00: €/mq. 3.000,00;

- Piano terra, Zona cucina compresa delle rifiniture usuali, della dotazione impiantistica e dell'incidenza della dotazione delle attrezzature della cucina completamente elettrica per €/mq. 370,00: €/mq. 2.500,00;

- Area pavimentata esterna: Essa è particolarmente estesa ed è pavimentata con pietra naturale il cui costo in media può essere attendibilmente stimato in € 300,00 per mq;

- Aree a verde: Esse sono complete di impianto di irrigazione e di recinzione in acciaio e vetro di gran pregio ed alberi di alto fusto. Il costo in media, considerando che parte dell'area non è stata sistemata, può essere attendibilmente stimato in € 100,00 per mq;

f) **Fabbricato “Club House”** Fabbricato con area di parcheggio recintata e provvista di cancello con apertura comandata a distanza, censito al Fg. 53 part. 443-444 sub 1, costituito:

- da un piano seminterrato destinato a depositi, servizi per il personale e locali tecnici

per gli impianti rifinito a civile: €/mq. **1.500,00**;

- da un piano terra destinato alla hall-reception degli ospiti, ad un'ampia zona bar, agli spogliatoi per i dipendenti e ad un ampio portico delimitato con struttura in carpenteria metallica, la cui superficie viene raggugliata a quella interna utilizzando il coefficiente pari al **40%**: €/mq. **3.500,00**;

- da un piano primo occupato prevalentemente dalle camere per ospiti e dai relativi terrazzini di modesta estensione la cui superficie viene raggugliata a quella interna utilizzando il coefficiente pari al **30%**: €/mq. **3.500,00**;

- da un piano secondo occupato dalla pizzeria con cucina e doppio forno elettrico e da un ampio la cui superficie viene raggugliata a quella interna utilizzando il coefficiente pari al **30%**: €/mq. **3.500,00**;

- da area pavimentata esterna e sistemata a verde: L'area pedonale e carrabile è particolarmente estesa ed è pavimentata con pietra naturale; invece le aree a verde sono complete di impianto di irrigazione, di illuminazione, di filodiffusione e di recinzione in acciaio e vetro di gran pregio ed alberi di alto fusto. Il costo per entrambe le aree può essere attendibilmente stimato in € **300,00 per mq**;

g) Cabina elettrica e impianto fotovoltaico: La cabina elettrica è costituita da un corpo di fabbrica censito al Fg 53 part. 1 sub 4 ubicato nella zona NORD del compendio, che ospita oltre alla consegna ENEL anche la parte di consegna e trasformazione (trasformatore da 1250 KVA) da MT in bassa tensione ed anche il gruppo elettrogeno da 400 KW con quadri e cavi di connessione. Il costo del manufatto civile può essere attendibilmente stimato in € **400,00 per mq**. Invece la dotazione impiantistica può essere attendibilmente stimata a corpo in € **250.000,00**. Pertanto il costo totale della cabina di consegna, con superficie di mq. 66,50 e completa di apparecchiature elettriche può essere attendibilmente stimata in € **280.000,00**, come scaturisce dal seguente conteggio:

- mq. 66,50 x €/mq. 400,00 =	€ 26.600,00
- Apparecchiature elettriche a corpo:	<u>€ 250.000,00</u>

Totale (Arr.): € **280.000,00**;

- **Impianto Fotovoltaico:** Esso ha una potenza di 200 KW ed è censito al Fg 54 part. 881 sub 1. Il costo di un impianto fotovoltaico completo di pannelli, inverter, sottostruttura di sostegno, cavi, opere elettriche, quadro e montaggio può essere attendibilmente stimato in € **450.000,00 per MW**.

Le opere civili a corredo, sistemazione dell'area, basamenti di appoggio dei pannelli, recinzione stradale di accesso, ecc. possono attendibilmente essere considerate pari a

€ 150.000,00 per MW. Pertanto il costo totale dell'impianto fotovoltaico da 200 KW

è di € 120.000,00:

- Impianto montato: € 450.000,00/5 = € 90.000,00

- Opere civili a corredo: € 120.000,00/5 = € 30.000,00

Totale (Arr.): € 120.000,00.

- h) **Terreno agricolo:** Con tale definizione si identifica il terreno di proprietà del complesso alberghiero, ma non ancora utilizzato per attività. Ad esso si attribuisce il valore di acquisto da parte della società proprietaria pari ad €/mq. 13,00 (rogito del notaio Carretta di Lavello Repertorio 54985 del 24/02/2023 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Potenza al. 4102 di G.G. e 3276 di R.P.);

La stima del **costo dell'area e dei costi accessori** (oneri di urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari, ecc.), trattandosi di compendio particolarmente esteso e rifinito può attendibilmente essere considerate pari al **15% del costo di costruzione**.

Si riporta di seguito il calcolo del costo di costruzione e dei costi accessori e del terreno, secondo l'ordine di indicazione dei prezzi unitari:

- a) **Fabbricato "San Barbato"** (Fg. 53 part. 1 sub 4):

- Servizi sottostrada 2: mq. 113,00 x €/mq. 1.000,00 = € 113.000,00

- Servizi sottostrada 1: mq. 904,00 x €/mq. 1.500,00 = € 1.356.000,00

- SPA, cantina sottostrada 1: mq. 823,00 x €/mq. 2.800,00 = € 2.305.000,00

- Portico: mq. 43,00 x €/mq. 800,00 = € 34.000,00

- Piano Terra: mq. 1.350,00 x €/mq. 2.500,00 = € 3.375.000,00

- Piano I: mq. (906+0,30x386) = 1.022,00 x €/mq. 3.200,00 = € 3.270.000,00

- Piano II: mq. (838+0,30x75) = 870,00 x €/mq. 3.200,00 = € 2.784.000,00

- Piano III: mq. (363+0,30x273) = 445,00 x €/mq. 3.000,00 = € 1.335.000,00

Totale (Arr.): € 14.600.000,00;

- b) **Piscina** compresa nel Resort "San Barbato" (Fg. 53 part. 1 sub 4):

- Piscina: mq. 800,00 x €/mq. 1.250,00 = € 1.000.000,00

- Opere civili a corredo vasca: mq. 800,00 x €/mq. 200,00 = € 160.000,00

- Locale impianti: mq. 189,00 x €/mq. 600,00 = € 113.400,00

- Aree pavimentate e a verde. mq. 630,00 x €/mq. 300,00 = € 189.000,00

- Bar e spogliatoi: (50,00+120,00) x €/mq. 1.000,00 = € 170.000,00

Totale (Arr.): € 1.633.000,00;

- c) **Fontana danzante** compresa nel Resort "San Barbato" (Fg. 53 part. 1 sub 4):

- Fontana: mq. 860,00 x €/mq. 1.250,00 x 1,20 = € 1.290.000,00

- Opere civili a corredo vasca: mq. 860,00 x €/mq. 200,00 = € 172.000,00

- Locale impianti: mq. 128,00 x €/mq. 600,00 = € 76.800,00

- Aree pavimentate e a verde. mq. 1.023,00 x €/mq. 300,00 = € 307.000,00

- Regia: 7 x €/mq. 600,00 = € 4.200,00

Totale (Arr.): € **1.850.000,00;**

d) Aree di connessione:

- Aree a verde: mq. 7.133,00 x €/mq. 300,00 = € 2.140.000,00

- Aree a verde SS 93: mq. 1225,00 x €/mq. 300,00 = € 367.000,00

- Aree pavimentate: mq. 8.867,00 x €/mq. 300,00 = € 2.660.000,00

Totale (Arr.): € **5.167.000,00;**

e) Pavillon (Fg. 53 part. 449 sub 1):

- Servizi sottostrada 1: mq. 334,00 x €/mq. 2.000,00 = € 668.000,00

- Zona al rustico piano -1: mq. 1.286,00 x €/mq. 1.500,00 = € 1.929.000,00

- Sala polifunzionale: mq. 806,00 x €/mq. 3.000,00 = € 2.418.000,00

- Cucina: mq. 380,00 x €/mq. 2.500,00 = € 950.000,00

- Area di manovra: mq. 237,00 x €/mq. 1.000,00 = € 237.000,00

- Area a verde: mq. 4.384 x €/mq. 100 = € 438.400,00

- Area pavimentata esterna: mq. 2.013,00 x €/mq. 300,00 = € 603.900,00

Totale (Arr.): € **7.244.000,00;**

f) Fabbricato "Club House" (Fg. 53 part. 443 sub 1):

- Servizi sottostrada 1: mq. 632,00 x €/mq. 1.500,00 = € 948.000,00

- Piano terra: mq. 434,00 x €/mq. 3.500,00 = € 1.519.000,00

- Area esterna piano T.: mq. 578,00x0,40 x €/mq. 3.500,00 = € 809.000,00

- Piano I: mq. (442+0,30x46) = 456,00 x €/mq. 3.500,00 = € 1.596.000,00

- Piano II: mq. (422+0,30x269) = 503,00 x €/mq. 3.500,00 = € 1.760.000,00

- Aree esterne: mq. 2.628,00 x €/mq. 300,00 = € 788.000,00

Totale (Arr.): € **7.420.000,00;**

g) Cabina elettrica e impianto fotovoltaico:

- Cabina elettrica = € 280.000,00

- Impianto fotovoltaico = € 120.000,00

Totale (Arr.): € **400.000,00;**

h) Terreno agricolo:

- Terreno Agricolo: mq. 66.355,00 x €/mq. 13,00 = € 863.000,00

Totale (Arr.): € **863.000,00.**

Nel seguito viene riportato il riepilogo dei costi di costruzione degli immobili indicati dal punto a) al punto g).

Alla somma dei costi di costruzione degli immobili indicati dal punto a) al punto g) viene applicato l'incremento del 15% per tener conto del costo dell'area e dei costi accessori (oneri di urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari, ecc.).

La loro somma determina il valore degli immobili ai fini della stipula della polizza anti-catastrofale.

Sommando al valore sopra determinato, il valore dei terreni agricoli si ha il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di perizia.

Si riporta di seguito un prospetto di riepilogo di quanto sopra argomentato.

RIEPILOGO

- Fabbricato San Barbato (Fg 53 part. 1 sub 4):	€ 14.600.000,00
- Piscina (Fg 53 part. 1 sub 4):	€ 1.633.000,00
- Fontana Danzante (Fg 53 part. 1 sub 4):	€ 1.850.000,00
- Aree di connessione a verde e pavimentate:	€ 5.167.000,00
- Pavillon (Fg 53 part. 449 sub 1):	€ 7.244.000,00
- Club House (Fg 53 part. 449 sub 1):	€ 7.420.000,00
- Impianto fotovoltaico e cabina =	<u>€ 400.000,00</u>
Totale Parziale:	€ 38.314.000,00
- Costo del terreno ed accessori: 15% di € 38.314.000,00 =	<u>€ 5.747.100,00</u>
Totale (Arrot.):	<u>€ 44.100.000,00.</u>

Pertanto, **il valore degli immobili ai fini della stipula della polizza anti-catastrofale è pari a € 44.100.000,00 (euro quarantaquattromilionicentomila/00)**

Il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di perizia è pari al valore sopra determinato sommato al valore del terreno agricolo, secondo il seguente conteggio:

$$€ 44.100.000,00 + € 863.000,00 = € 44.963.000,00$$

che il sottoscritto arrotonda a € 45.000.000,00 (euro quarantacinquemilioni/00).

6. CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali di nomina e incarico

Allegato 2 – Verbali acquisizione documentazione

Allegato 3 - Documentazione catastale

Allegato 4 – Planimetrie catastali

Allegato 5 - Documentazione fotografica

Allegato 6 - Elaborati grafici stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®