

**TRIBUNALE DI TERAMO
Mobiliare
N. Ruolo G.E. 1786/2013**



Creditore procedente: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX
(Avv. XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX)

Debitore: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX
(Avv. XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX)

Terzo pignorato: EDILIZIA TRIS S.R.L.

Giudice: Dott.ssa BELLOMO FRANCESCA

C.T.U.: Dott. CARTONE MAURIZIO

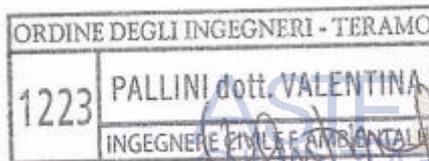
Coadiutore del C.T.U.: Ing. PALLINI VALENTINA

**RELAZIONE DEFINITIVA DI STIMA DEI BENI DI PROPRIETÀ
DELLA SOCIETÀ EDILIZIA TRIS S.R.L.**



Notaresco, li 05.09.2016

Il Tecnico
Ing. Valentina Pallini



Ing. Valentina Pallini

Sede legale: via Cesare Pavese, 1
- Cav. 024 Notaresco (TE)
- Aut. Min. Giustizia PDG 2/107/2009
PAT. 01/07/690678 | valentina.pallini@ingte.it | 339.6327822
valentina.pallini@ingte.it

Indice

PREMESSE 5

CAPITOLO 1 6

A - BENI IMMOBILI 6

1.1. DATI CATASTALI 6

1.2. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI 6

1.3. DESTINAZIONE URBANISTICA 6

1.4. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RICETTIVO..... 6

1.4.1 SPAZI ESTERNI (FOGLIO 21 PARTICELLA 289) 8

1.4.2 BLOCCO A – CENTRO DIREZIONALE 8

1.4.3 BLOCCO B – MONOLOCALI E MAGAZZINO 9

1.4.4 BLOCCO C - BUNGALOW DI TIPO “A” 11

1.4.5 BLOCCO D - BUNGALOW DI TIPO “B” 11

1.4.6 BLOCCO E - VANI TECNICI CON CABINA ELETTRICA 12

1.4.7 BLOCCO F - MAGAZZINO E SERVIZI PISCINA 12

1.4.8 BLOCCO G - MONOLOCALI E CAMERE “GIGLIO” 13

1.4.9 BLOCCO H - BAR MARE 14

1.4.10 BLOCCO J - PISCINE E AREA CIRCOSTANTE 15

1.4.11 BLOCCO L – EDIFICIO IN COSTRUZIONE 16

1.4.12 BLOCCO M - PARCHEGGIO..... 16

1.5 CONSISTENZA DEL COMPLESSO RICETTIVO..... 17

STIMA “A - BENI IMMOBILI” 18

2.1 PROCESSO DI VALUTAZIONE: CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA 18

2.1.1 COSTI DELL’AREA DIRETTI E INDIRETTI..... 18

2.1.2 COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI 19

2.1.3 ONERI FINANZIARI 20

2.1.4 UTILE DEL PROMOTORE 20

2.1.5 DEPREZZAMENTO 20

2.2 VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO 21

CAPITOLO 3 22

B – MOBIL HOME 22

3.1 INDIVIDUAZIONE MOBIL HOME 22

3.2 CARATTERISTICHE MOBILI HOME 22

3.3 STIMA MOBIL HOME 22

CAPITOLO 4 23

C – BENI MOBILI 23

4.1 IDENTIFICAZIONE BENI MOBILI..... 23

4.2 CARATTERISTICHE BENI MOBILI 23

4.3 CARATTERISTICHE BIANCHERIA..... 23

4.4 STIMA BENI MOBILI E BIANCHERIA 23

CAPITOLO 5 25

D – MEZZI TARGATI, NON TARGATI E ATTREZZATURA SPIAGGIA..... 25

5.1 INDIVIDUAZIONE PRESSO IL PRA DEI BENI TARGATI, DESCRIZIONE E LORO STIMA 25

5.1.1 FIAT PANDA VAN..... 25

5.1.2 WOLKSWAGEN MAGGIOLINO 25

5.1.3 FIAT DOBLÒ 26

5.1.4 MERCEDES VITO 26

5.1.5 IVECO DAILY..... 27

5.2 INDIVIDUAZIONE PRESSO MOTORIZZAZIONE CIVILE BENI TARGATI, DESCRIZIONE E LORO STIMA 27

5.2.1 MACCHINA OPERATRICE GOLDONI 27

5.3 DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI NON TARGATI 27

5.3.1 VEICOLI ELETTRICI GOLFCAR 4 POSTI 27

5.3.2 VEICOLI ELETTRICI GOLFCAR 6 POSTI 28

5.3.3 BOBCAT KOMATSU SK714 28

5.3.4 SPAZZATRICE NILFISK RS500..... 28

5.3.5 MACCHINA TAGLIAERBA GREEN TECHNIK..... 28

5.3.6 MACCHINA TAGLIAERBA AGRIDUE 28

5.3.7 MACCHINA PER PULIZIA SPIAGGIA PFG SQUALO	28
5.3.8 MACCHINE PER PULIZIA SPIAGGIA DELFINO	28
5.3.9 CARRELLO CON GANCIO TRAINO	28
5.4 DESCRIZIONE E STIMA ATTREZZATURA SPIAGGIA.....	28
5.4.1 PATTINI DI SALVATAGGIO	28
5.4.2 PEDALÒ.....	28
5.4.3 TORRETTE DI AVVISTAMENTO	29
5.4.4 OMBRELLONI DA SPIAGGIA	29
5.4.5 SDRAIO DA SPIAGGIA	29
5.4.6 LETTINI DA SPIAGGIA.....	29
5.5 VALORE COMMERCIALE MEZZI TARGATI, NON TARGATI E ATTREZZATURA SPIAGGIA.....	29
CAPITOLO 6	30
6.1 CONCLUSIONI	30



Allegati

ALLEGATI GENERALI

- Allegato 1 _ Inquadramento territoriale: vista satellitare
- Allegato 2 _ Individuazione alloggi e monolocali e mobil home di proprietà
- Allegato 3 _ Individuazione beni oggetto di stima
- Allegato 4 _ Documentazione catastale
- Allegato 5 _ Documentazione fotografica beni immobili e mobili
- Allegato 6 _ Documentazione comunale: P.R.G. e N.T.A.
- Allegato 7 _ Documentazione comunale: esproprio
- Allegato 8 _ Delibera 89/2015 Comune di Roseto degli Abruzzi



A – ALLEGATI BENI IMMOBILI

- Allegato A.1 _ Planimetria generale: individuazione blocchi
- Allegato A.2 _ Planimetria generale parcheggio: individuazione blocchi
- Allegato A.3 _ Blocco A – Centro direzionale: stato di fatto Piano Interrato
- Allegato A.4 _ Blocco A – Centro direzionale: stato di fatto Piano Terra
- Allegato A.5 _ Blocco A – Centro direzionale: copertura
- Allegato A.6 _ Blocco B – Magazzini: stato di fatto Piano Interrato
- Allegato A.7 _ Blocco B – Monolocali: stato di fatto Piano Terra
- Allegato A.8 _ Blocco C – Bungalow tipo “A”: stato di fatto blocco tipo Piano Terra
- Allegato A.9 _ Blocco D – Bungalow tipo “B”: stato di fatto blocco tipo Piano Terra
- Allegato A.10 _ Blocco E – Vani tecnici con cabina elettrica: stato di fatto Piano Interrato
- Allegato A.10bis _ Blocco E – Vani tecnici con cabina elettrica: stato di fatto Piano Terra
- Allegato A.10ter _ Blocco E – Vani tecnici con cabina elettrica: stato di fatto tettoia
- Allegato A.11 _ Blocco F – Magazzino e servizi piscina: stato di fatto Piano Terra
- Allegato A.12 _ Blocco F – Magazzino e servizi piscina: stato di fatto copertura
- Allegato A.13 _ Blocco G – Monolocali “Giglio”: stato di fatto Piano Terra
- Allegato A.14 _ Blocco H – Bar mare: stato di fatto Piano Terra
- Allegato A.15 _ Blocco J – Piscine e area circostante: stato di fatto Piano Terra
- Allegato A.16 _ Blocco L – Edificio in costruzione: stato di fatto Piano Interrato
- Allegato A.17 _ Blocco M – Parcheggi: stato di fatto

B – ALLEGATI MOBIL HOME

- Allegato B.1 _ Scheda riepilogativa Mobil home
- Allegato B.2 _ Schede descrittive Mobil home

C – ALLEGATI BENI MOBILI

- Allegato C.1 _ Elenco beni mobili
- Allegato C.2 _ Elenco biancheria

D – ALLEGATI MEZZI TARGATI, NON TARGATI E ATTREZZATURA SPIAGGIA

- Allegato D.0 _ Visura nominativa PRA del 18/02/2016
- Allegato D.1 _ Libretto di circolazione Maggiolino
- Allegato D.2 _ Libretto di circolazione Fiat Panda Van
- Allegato D.3 _ Libretto di circolazione Fiat Doblò
- Allegato D.4 _ Libretto di circolazione Mercedes Vito
- Allegato D.5 _ Libretto di circolazione Iveco Daily
- Allegato D.6 _ Libretto di circolazione Macchina operatrice Goldoni
- Allegato D.7 _ Libretto di circolazione Volvo XC90
- Allegato D.8 _ Documentazione fotografica mezzi targati, non targati e attrezzatura spiaggia



PREMESSE

La presente relazione di stima viene elaborata ad evasione dell'incarico ricevuto dal Consulente Tecnico d'Ufficio, **Dott. Maurizio Cartone**, nominato dal Giudice **Dott.ssa Francesca Bellomo** del Tribunale di Teramo nell'Esecuzione Mobiliare n°1786/2013.

Oggetto di stima sono i beni di proprietà della Società **Edilizia Tris S.r.l.** al fine di determinare il valore della quota in capo al socio **XXXXXX XXXXXX XXXXXX**.

Per adempiere all'incarico ricevuto sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici di rito al fine di rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni ed accertamenti condotti presso i pubblici uffici.

Dall'esame del libro cespiti aggiornato al 31.12.2014 e dai sopralluoghi effettuati, i beni di proprietà della Società **Edilizia Tris S.r.l.** possono essere individuati nelle categorie individuate e trattate di seguito:

- Beni immobili;
- *Mobil home*;
- Beni mobili;
- Mezzi targati, non targati e attrezzatura spiaggia.

I beni immobili e le *mobil home* costituiscono il complesso ricettivo "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" ubicato nel Comune di Roseto degli Abruzzi. Essi sono individuati nell'"**Allegato 2 _ Individuazione alloggi e monolocali e mobil home di proprietà**" e nell'"**Allegato 3 _ Individuazione beni oggetto di stima**".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO 1 A - BENI IMMOBILI

1.1. DATI CATASTALI

I beni immobili di proprietà della società **Edilizia Tris S.r.l.** sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi con i seguenti dati (**Allegato 4**):

Catasto Fabbricati (NCEU)									
dati identificativi			dati di classamento						
foglio	part.	sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
21	585	-	1	D/8	-	-	-	2.238,00 €	T
21	289	1	1	D/8	-	-	-	116.424,00 €	S1-T-1

1.2. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI

I lotti corrispondenti al Foglio 21 Particella 585 e Particella 289 Subalterno 1 sono ubicati nella zona Nord del territorio del Comune di Roseto degli Abruzzi, in Viale Makarska s.n.c. (**Allegato 1 _ Inquadramento territoriale ed Immagine 1**) e costituiscono un'area pianeggiante, della superficie catastale complessiva pari a 40.760mq, che ospita il complesso ricettivo "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" (XXXXXX XXXXXX XXXXXX).

Il "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" è posizionato in prossimità dell'area protetta "Riserva Naturale Regionale del Borsacchio" (Perimetrazione prevista dalla L.R. 26 giugno 2012, n.29). Essa è stata istituita con l'obiettivo di proteggere uno dei rari tratti di costa abruzzese rimasti ancora liberi dall'urbanizzazione ed al fine di tutelare gli aspetti tipici della costa sabbiosa, caratterizzata vegetazione con tratti di macchia mediterranea dove si riproducono e sostano rare specie di uccelli. Tale area rappresenta per la località balneare di Roseto degli Abruzzi, già di per sé tra le più frequentate della costa teramana, una ricchezza per il territorio.

1.3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Roseto degli Abruzzi, la particella 289 del foglio 21 è individuata come zona "E2 – Zona agricola di valore naturale e paesistico", mentre la particella 585 del medesimo foglio ricade in zona "F5 – *campings*". Tali zone sono regolate rispettivamente dagli articoli 25 e 26 delle relative Norme tecniche di attuazione (**Allegato 6 _ Documentazione comunale: P.R.G. e N.T.A.**).

Il Comune di Roseto degli Abruzzi è interessato dal progetto "*Bike to coast – Valorizzazione turistica della pista ciclopedonale litorale abruzzese*". Con Deliberazione n°15 del 11.02.2016, la Giunta Comunale ha approvato il progetto esecutivo; esso prevede l'esproprio di una fascia di terreno facente parte della particella 289 del foglio 21, a ridosso della linea ferroviaria e della superficie complessiva indicativa pari a circa 500 mq, e la determinazione dell'indennità provvisoria, come riportato nell'**Allegato 7 _ Documentazione comunale: esproprio**'.

1.4. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RICETTIVO

Il "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" si estende su una vasta area pianeggiante compresa tra la linea ferroviaria e la spiaggia. Esso rappresenta il più grande complesso del suo genere sito nel territorio di Roseto degli Abruzzi sia come estensione che come qualità dei servizi offerti.

Come visibile nell'Allegato 1 _ Inquadramento territoriale' e nell'Immagine 1, esso è ubicato in una zona isolata e riservata, è accessibile da Via Makarska, è riparato rispetto al traffico carrabile della Strada Statale Adriatica ed ha accesso pedonale diretto al mare.

L'area del complesso ricettivo oggetto della presente stima è individuata con i beni immobili distinti con i dati catastali sopra riportati ed rappresentati nell'Immagine 1.



Immagine 1: Individuazione area oggetto di stima (ultima versione vista satellitare reperibile sul web)

Il tracciato ferroviario taglia il compendio immobiliare oggetto di interesse in due zone collegate mediante un sottopasso carrabile.

L'area ad Ovest, delimitata perimetralmente e con superficie catastale pari a 7.460 mq, è destinata alla sosta delle automobili e dei camper e si estende tra la linea ferroviaria e la S.S.16. L'accesso all'area parcheggi avviene dalla S.S.16 mediante un cancello automatico scorrevole con barre di controllo oppure dalla strada asfaltata interna al Villaggio turistico mediante sottopasso.

L'area ad Est rispetto alla ferrovia, con superficie catastale pari a 33.330 mq, è dedicata ad alloggi e attrezzature, tra cui il parco acquatico.

Con riferimento agli Allegati A.1 e A.2, sull'area oggetto di valutazione, corrispondente alle sopracitate particelle catastali 289 Sub. 1 e 585 del Foglio 21 del Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, insistono le seguenti strutture:

- **Spazi esterni** (infrastrutture, camminamenti, aree verdi, piazze, isola ecologica, porzione parco giochi, pineta, parcheggi);
- **Blocco A** – Centro direzionale (Piano Interrato, Piano Terra, Copertura);
- **Blocco B** – Monolocali (Piano Terra) e magazzino (Piano Interrato);
- **Blocco C** – Bungalow di tipo "A" (Piano Terra);
- **Blocco D** – Bungalow di tipo "B" (Piano Terra);
- **Blocco E** – Vani tecnici con cabina elettrica (Piano Interrato, Piano Terra, Tettoia);
- **Blocco F** – Magazzino e servizi piscina (Piano Terra e Copertura);
- **Blocco G** – Monolocali (Piano Terra) e camere (Piano Primo) "Giglio";
- **Blocco H** – Bar mare;
- **Blocco J** – Piscine e area circostante;
- **Blocco L** – Edificio in costruzione (P.Illa 585; Piano Interrato);
- **Blocco M** – Parcheggio (P.Illa 585).

Si puntualizza che la linea di confine delimitante la Particella 289 sul lato Nord intercetta alcuni dei fabbricati; nel dettaglio:

- **Blocco F** – Magazzino e servizi piscina: si faccia riferimento all'Allegato A.11';
- **Blocco G** – Monolocali e camere "Giglio": si faccia riferimento all'Allegato A.13';
- **Blocco J** – Piscine e area circostante: si faccia riferimento all'Allegato A.15'.

Di tale aspetto si terrà conto in sede di valutazione.

Sono stati effettuati i rilievi metrico e fotografico dei beni. Per quanto non espressamente riportato nelle descrizioni che seguono si faccia riferimento all'Allegato 5 _ Documentazione fotografica beni immobili e mobili'.

1.4.1 SPAZI ESTERNI (FOGLIO 21 PARTICELLA 289)

L'area del villaggio turistico non edificata, visionabile mediante l'Allegato 5 _ Documentazione fotografica beni immobili e mobili', ha superficie pari a 22.761 mq circa al netto degli edifici e delle aree di pertinenza.

Essa comprende percorsi carrabili e pedonali asfaltati e/o pavimentati con masselli autobloccanti in cemento, lungo i quali sono presenti parcheggi, segnaletica stradale ed informativa, lampioni, panchine, fioriere, fontane, giochi per bambini e rastrelliere in ferro per la sosta delle biciclette.

Gli spazi verdi erbosi, delimitati da siepi, con alberi al alto fusto e palme, sono dotati di impianto di irrigazione. Inoltre, sono presenti cassette per idranti da esterno e cassette postali.

Le reti infrastrutturali del villaggio, che forniscono ogni sua parte, possono essere riassunte come segue: rete di illuminazione stradale, rete elettrica, rete idrica, rete telefonica, rete gas e rete antincendio con idranti stradali.

Ciò fa sì che l'intero complesso turistico si configuri come un vero e proprio piccolo villaggio, con una organizzazione sistematica degli spazi.

Nel complesso, l'area del villaggio turistico non edificata versa in ottimo stato di conservazione.

1.4.2 BLOCCO A – CENTRO DIREZIONALE

Il blocco A è rappresentato graficamente nell'Allegato A.3 _ Blocco A – Centro direzionale: stato di fatto Piano Interrato", "Allegato A.4 _ Blocco A – Centro direzionale: stato di fatto Piano Terra" e "Allegato A.5 _ Blocco A – Centro direzionale: Copertura".

Esso si sviluppa sui piani Interrato, Terra, posti in comunicazione mediante due scalinate esterne, coperte e pavimentate, ubicate sui lati Nord-Est e Sud-Ovest, e Primo/Copertura.

Sulla copertura piana sono stati collocati dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di potenza nominale complessiva pari a 118,80 kWp (considerando anche i pannelli posti sulla copertura del blocco "B"). Tale impianto, realizzato mediante Comunicazione Inizio Attività depositata presso il Comune di Roseto degli Abruzzi in data 08.06.2012 e licenziato dall'Ufficio delle Dogane di Pescara in data 06.11.2012, consta di locali tecnici ed apparecchiature facenti parte integrante dell'impianto, posti in prossimità dei blocchi indicati come "B" ed "E".

Al Piano Primo, con accesso mediante due scale interne, dalla reception e dall'area uffici e servizi commerciali, sono stati ricavati locali tecnici e locali adibiti ad abitazione del custode.

L'edificio ha la struttura in cemento armato e tamponature in muratura, esternamente rivestite in parte con vetri specchiati. Sul fronte Nord-Est, sono addossati n°3 gazebo con struttura in ferro e telo di copertura in pvc.

Il Piano Interrato è destinato a sala pluriuso con servizi igienici (altezza utile 2,95 m circa) e vani tecnici delle piscine, tra cui gli impianti necessari per la formazione delle onde artificiali della piscina principale.

La sala pluriuso, accessibile attraverso porte ad anta in alluminio e vetro, è dotata di pavimento in piastrelle di ceramica e controsoffitto fonoassorbente. Una parte della sala è adibita a pista da ballo con *parquet* in legno, delimitata su di un lato mediante pannelli/paraventi specchiati; sono presenti un palco pavimentato con *moquette* color blu, annessa cabina di regia delimitata da pannelli di alluminio e vetro ed un bancone bar con retro bancone

attrezzato. La sala è dotata di impianto audio con casse, impianto d'illuminazione con faretti sulla pista da ballo, plafoniere alle pareti, lampade con tubi neon al soffitto, impianto di riscaldamento e condizionamento con bocchette al soffitto. I servizi igienici sono dotati di pavimento e rivestimento murario fino ad un'altezza di 2,00 m circa in piastrelle di ceramica, sanitari in *vitreous china* e pozzetti in plastica necessari al lavaggio a terra.

I vani tecnici, accessibili mediante una porta in ferro, sono allo stato grezzo, privi di finiture.

Il Piano Terra è costituito da reception, uffici, ristorante con cucina, bar con terrazza e portico, locali commerciali con market e parafarmacia. Inoltre è presente uno sportello bancomat.

La reception, pavimentata con piastrelle di ceramica ed in parte controsoffittata, ha un'altezza massima di 3,20 m circa. Le pareti esterne sono costituite da vetrate fisse che permettono la vista sull'area esterna; a Sud-Ovest ed a Nord-Ovest, due porte scorrevoli automatiche in alluminio e vetro permettono l'accesso. La reception è dotata di un'area bar con bancone, posta in comunicazione con la sala ristorante attraverso vetrate apribili, di un impianto di illuminazione con faretti al soffitto e di un impianto di riscaldamento e condizionamento con bocchette. Una scala pavimentata collega la reception alla copertura dell'edificio, dove sono collocati i pannelli fotovoltaici.

Gli uffici, distribuiti in singole stanze comunicanti, hanno accesso diretto dall'esterno attraverso porte in alluminio e vetro collocate sul fronte Sud-Est dell'edificio; inoltre, sono in collegamento diretto con la reception attraverso due porte in legno di cui una scorrevole. Essi sono dotati di pavimento in piastrelle di ceramica, porte in legno ed impianto di riscaldamento e condizionamento con *fancoils*. Attraverso un corridoio, è possibile accedere ad un locale tecnico ed ad un wc con water e lavabo.

L'ingresso alla sala ristorante avviene dalla reception e/o direttamente dall'esterno attraverso porte in alluminio e vetro. La sala ristorante è pavimentata con piastrelle di ceramica ed è circondata da vetrate che permettono l'accesso ad un portico esterno. Sono presenti l'impianto di illuminazione con faretti al soffitto e l'impianto di riscaldamento e condizionamento con bocchette.

Dalla sala ristorante, attraverso una porta in legno a doppia anta, si accede ad un corridoio, che conduce ai servizi igienici ed al bar; attraverso una porta in legno a ventola doppia si accede, invece, alla stanza ristoro, che conduce alla cucina. Quest'ultima ha altezza utile di 2,90 m circa; è pavimentata con piastrelle antiscivolo dotate di pozzetti a terra per favorirne il lavaggio ed ha pareti rivestite fino a 2,00 m circa con piastrelle di ceramica bianca.

Dalla cucina, attraverso porte in ferro con maniglioni antipánico, si accede ad un locale deposito con annessa cella frigorifera ed ad un disimpegno, che permette l'accesso agli spogliatoi/servizi igienici ed alla scala di collegamento con il Piano Interrato. Su questo disimpegno è presente l'ingresso di servizio per il personale, che si affaccia su un'area pavimentata esterna, coperta da una tettoia con struttura in ferro e pannelli in plastica.

Da quest'area esterna è possibile, inoltre, accedere al market ed alla parafarmacia. Il market è costituito da un locale vendita di forma rettangolare; la parafarmacia è costituita da un locale di forma pressoché quadrata.

Le vetrate del bar, fisse e/o scorrevoli perimetrali, permettono la vista sulla piscina e sulle aree circostanti. Gli accessi avvengono dalla terrazza, dal portico e dal bordo piscina, attraverso porte in alluminio e vetro. La pavimentazione è di piastrelle in ceramica.

Il portico è pavimentato con piastrelle in ceramica, è chiuso verticalmente mediante pannelli in plastica trasparente semirigida ed ha la copertura a falde inclinate. La terrazza, pavimentata con piastrelle in ceramica, è scoperta ed è delimitata da panchine con fioriere in cemento.

Nel complesso, l'immobile versa in un buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.3 BLOCCO B – MONOLOCALI E MAGAZZINO

Il blocco B è rappresentato graficamente nell'"**Allegato A.6 _ Blocco B – Magazzini: stato di fatto Piano Interrato**" e "**Allegato A.7 _ Blocco B – Magazzini: stato di fatto Piano Terra**".

Esso ha forma rettangolare e si sviluppa su due piani, di cui uno interrato.

La copertura è piana ed ospita un impianto fotovoltaico, di potenza nominale complessiva pari a 118,80 Kw (considerando anche i pannelli posti sulla copertura del blocco "A").

L'edificio ha la struttura in cemento armato e tamponature esterne in muratura; i divisori interni al Piano Terra sono realizzati mediante pannelli di cartongesso.

L'ingresso al Piano Interrato, adibito a Magazzino, avviene da un'area esterna pavimentata con masselli autobloccanti in cemento, attraverso una rampa in cemento armato, coperta con una tettoia a due falde inclinate, con struttura in ferro e pannelli sandwich, avente altezza massima di 4,40 m circa ed altezza minima di 3,20 m circa.

Il Piano Interrato ha un superficie netta complessiva di 725,00 mq circa e comprende un locale magazzino e tre locali deposito. Il pavimento è in calcestruzzo; le pareti, i pilastri ed il solaio non sono intonacati; alcune aperture perimetrali permettono l'ingresso di luce ed aria. Sono presenti l'impianto di illuminazione con lampade a tubi neon e l'impianto antincendio tipo *sprinkler*, di cui non si conosce l'effettivo funzionamento.

Il Piano Terra ospita n°20 Monolocali, le cui partizioni interne sono costituite da pannelli di cartongesso.

Gli ingressi ai Monolocali sono indipendenti e si sviluppano sui lati lunghi dell'edificio, a Nord-Ovest e Sud-Est.

Ciascun Monocale, con altezza utile di 2,80 m circa (con parti controsoffittate per il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di riscaldamento e condizionamento), ha una capienza massima di 4 persone.

La dotazione standard di ciascun Monocale è la seguente:

- veranda, pavimentata con piastrelle di ceramica, coperta dal solaio in cemento armato e da un tendone ad azionamento manuale, dotata di tavolo e sedie in plastica e stendino in plastica o a parete;
- porta d'ingresso in alluminio e vetro con persiana ad anta in alluminio colore bianco, porta del bagno in legno;
- pavimento uniforme e battiscopa con piastrelle di ceramica;
- infisso in alluminio e vetro con persiana scorrevole in alluminio colore bianco;
- bagno con aerazione forzata mediante ventola e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica fino a 2,00 m, dotato di lavabo, box doccia, bidet, water, phon a parete e specchio;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con bocchette e regolazione della temperatura con termostato;
- impianto TV;
- impianto telefono;
- spazio soggiorno/cucina, dotato di angolo cottura con lavandino ad una pozza, gas con due o quattro fornelli, piano d'appoggio di 30 cm circa, due pensili, frigorifero 100 lt, tavolo e quattro sedie;
- spazio camera, dotato di letto matrimoniale, letto singolo e poltrona letto ad un posto, due comodini, un armadio a due ante, mobile basso a due moduli;
- optional: cassaforte, televisore LCD o tubo catodico, telefono;
- stoviglie (pentole, piatti, posate, bicchieri, caffettiera, ciotole, tagliere), secchi per raccolta differenziata in plastica;
- n°1 kit biancheria letto matrimoniale (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, n°2 cuscini, n°2 copricuscini, n°2 asciugamani grandi, n°2 asciugamani medi, n°2 asciugamani piccoli, coprimaterasso, coprirete); n°1 kit biancheria letto singolo (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, cuscino, copricuscino, asciugamano grande, asciugamano medio, asciugamano piccolo, coprimaterasso, coprirete).

Al Piano Terra, inoltre, è presente il Deposito biancheria con una superficie netta di 65,00 mq circa ed un'altezza massima di 2,80 m. Gli infissi sono in alluminio e vetro, dotati di persiane in alluminio. Il pavimento è in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate.

Sono state riscontrate delle lesioni all'attacco tra il solaio delle verande ed i tramezzi di divisione tra le verande dei diversi alloggi; tuttavia, **nel complesso, gli immobili versano in un buono stato di conservazione e non necessitano di interventi di manutenzione rilevanti.**

1.4.4 BLOCCO C - BUNGALOW DI TIPO "A"

Il blocco C è rappresentato graficamente nell'"Allegato A.8 _ Blocco C – Bungalow tipo 'A': stato di fatto blocco tipo Piano Terra".

I *Bungalows* tipo "A" sono in totale n°56 e sono distribuiti in quattordici blocchi da quattro *bungalows* ciascuno. Ciascun alloggio, con superficie netta di 34,00 mq circa o 36,00 mq circa, ha un'altezza massima di 2,70 m (con parti controsoffittate per il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di riscaldamento e condizionamento) ed una capienza massima di 6 persone. Le tamponature esterne sono in muratura.

La dotazione standard di ciascun alloggio è la seguente:

- veranda pavimentata con masselli in cemento autobloccante, coperta dal solaio, dotata di tavolo e sedie in plastica e stendino in plastica o a parete;
- giardino con prato all'inglese, albero e siepi di delimitazione;
- porta d'ingresso in alluminio e vetro con persiana scorrevole in alluminio colore bianco, porte interne in alluminio e legno;
- infissi in alluminio/vetro con persiane scorrevoli in alluminio colore bianco;
- pavimento uniforme e battiscopa con piastrelle di ceramica;
- bagno con ventilazione naturale e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica fino a 2,00 m, dotato di lavabo, box doccia, bidet, water, phon a parete e specchio;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con *split* e regolazione della temperatura con termostato;
- impianto TV;
- impianto telefono;
- soggiorno/cucina, dotato di angolo cottura con lavandino ad una pozza, gas con cinque fornelli, piano d'appoggio di 90 cm circa, tre pensili, frigorifero 180 lt, tavolo e quattro sedie;
- n°2 camere, dotate di letto matrimoniale, letto singolo, letto a castello e poltrona letto ad un posto, tre comodini, un armadio a due ante, un armadio ad un'anta, uno specchio;
- optional: cassaforte, televisore LCD o tubo catodico, telefono;
- stoviglie (pentole, piatti, posate, bicchieri, caffettiera, ciotole, tagliere), secchi per raccolta differenziata in plastica, materiale per pulizia (secchio, stracci, bacinella in plastica);
- n°1 kit biancheria letto matrimoniale (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, n°2 cuscini, n°2 copricuscini, n°2 asciugamani grandi, n°2 asciugamani medi, n°2 asciugamani piccoli, coprimaterasso, coprirete); n°3 kit biancheria letto singolo (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, cuscino, copricuscino, asciugamano grande, asciugamano medio, asciugamano piccolo, coprimaterasso, coprirete).

Nel complesso, gli immobili versano in un buono stato di conservazione e non necessitano di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.5 BLOCCO D - BUNGALOW DI TIPO "B"

Il blocco D è rappresentato graficamente nell'"Allegato A.9 _ Blocco D – Bungalow tipo 'B': stato di fatto blocco tipo Piano Terra".

I *Bungalows* tipo "B" sono in totale n°52 e sono distribuiti in tredici blocchi da quattro *bungalows* ciascuno. Ciascun alloggio, con superficie netta di 32,00 mq circa o 37,00 mq circa, ha un'altezza utile di 2,75 m ed una capienza massima di 6 persone. Le tamponature esterne sono in muratura.

La dotazione standard di ciascun alloggio è la seguente:

- veranda pavimentata, coperta dal solaio, dotata di tavolo e sedie in plastica e stendino in plastica o a parete;
- giardino con prato all'inglese, un albero e siepi di delimitazione;
- porta d'ingresso in alluminio e vetro con persiana scorrevole in alluminio colore bianco, porte interne in alluminio e legno;
- pavimento uniforme e battiscopa con piastrelle di ceramica;

- infissi in alluminio e vetro con persiane scorrevoli in alluminio colore bianco;
- bagno con ventilazione naturale e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica fino a 2,00 m, dotato di lavabo, box doccia, bidet, water, phon a parete e specchio;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con *split* e ventilconvettore a soffitto, regolazione della temperatura con termostato;
- impianto TV;
- impianto telefono;
- soggiorno/cucina, dotato di angolo cottura con lavandino ad una pozza, gas con quattro fornelli, piano d'appoggio di 90 cm circa, tre pensili, frigorifero 180 lt, tavolo e quattro sedie;
- n°2 camere, dotate di letto matrimoniale, due letti singoli, poltrona letto a due posti, due comodini e mensola sopra il letto singolo, un armadio a due ante, un armadio ad un'anta, uno specchio;
- optional: cassaforte, televisore LCD o tubo catodico, telefono;
- stoviglie (pentole, piatti, posate, bicchieri, caffettiera, ciotole, tagliere), secchi per raccolta differenziata in plastica, materiale per pulizia (secchio, stracci, bacinella in plastica);
- n°1 kit biancheria letto matrimoniale (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, n°2 cuscini, n°2 copricuscini, n°2 asciugamani grandi, n°2 asciugamani medi, n°2 asciugamani piccoli, coprimerasso, coprirete); n°2 kit biancheria letto singolo (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, cuscino, copricuscino, asciugamano grande, asciugamano medio, asciugamano piccolo, coprimerasso, coprirete).

Nel complesso, gli immobili versano in un buono stato di conservazione e non necessitano di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.6 BLOCCO E - VANI TECNICI CON CABINA ELETTRICA

Il blocco E è rappresentato graficamente in "Allegato A.10 _ Blocco E – Vani tecnici con cabina elettrica: stato di fatto Piano Interrato", "Allegato A.10bis _ Blocco E – Vani tecnici con cabina elettrica: stato di fatto Piano Terra", "Allegato A.10ter _ Blocco E – Vani tecnici con cabina elettrica: stato di fatto tettoia".

Esso è caratterizzato da struttura in cemento armato e tamponature in muratura.

Sulla copertura è presente una tettoia piana con struttura in ferro e pannelli *sandwich*, sulla quale sono stati collocati 24 pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli accessi ai vani tecnici (idrico, termico, contatori, quadri elettrici, cabina ENEL e cabina ENEL bassa tensione) avvengono direttamente dall'esterno, mediante porte in alluminio e vetro disposte sulle pareti perimetrali.

Sull'area esterna, adiacente all'edificio, pavimentata con masselli di cemento, sono presenti n°1 gruppo elettrogeno coperto da una tettoia in ferro, n°2 cisterne di acqua potabile con capienza 10 000 lt, n°1 serbatoio carburante, n°3 serbatoi alta densità in polietilene lineare con capienza 5 000 lt.

Nel complesso, l'immobile versa in un discreto stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.7 BLOCCO F - MAGAZZINO E SERVIZI PISCINA

Il blocco F è rappresentato graficamente nell'"Allegato A.11 _ Blocco F – Magazzino e servizi piscina: stato di fatto Piano Terra" e "Allegato A.12 _ Blocco F – Magazzino e servizi piscina: stato di fatto copertura".

Esso è caratterizzato da una struttura in cemento armato, tamponature in muratura ed infissi in alluminio e vetro.

La linea di confine delimitante la Particella 289 sul lato Nord intercetta il blocco F.

Nella presente relazione di stima non verranno prese in considerazione le superfici delle porzioni dell'edificio che si estendono oltre la citata linea, dunque su proprietà di altra ditta.

Con riferimento all'"Allegato A.11", al Piano Terra non verranno considerate le seguenti superfici: una porzione del magazzino per il deposito del materiale da consumo, il magazzino piscina e n°3 docce con accesso dall'area piscina, vano caldaia e lavanderia a gettoni. Verranno, invece, considerati i beni mobili contenuti in detti spazi

(come ad esempio le n°4 lavatrici di grande capacità). Con riferimento all'Allegato A.12" al Piano Primo/Copertura non verrà considerata una parte della terrazza praticabile.

Tale aspetto non pregiudica la funzionalità delle porzioni di edificio oggetto di stima.

Per quanto sopra specificato, il Piano Terra ricadente entro il limite delle particelle oggetto di stima si compone di:

- magazzino per il deposito del materiale da consumo e delle attrezzature necessari agli alloggi;
- servizi igienici e docce con accesso dall'area piscina.

Una scala pavimentata, interna al magazzino, chiusa in un vano dotato di portoncino blindato d'ingresso, conduce alla copertura terrazzata, pavimentata, con parapetti in cemento ed adibita a palestra all'aperto (con panche, bilancieri, pesi, etc.). La terrazza è coperta mediante una tettoia piana realizzata con struttura in ferro e pannelli sandwich, sulla quale sono stati collocati 44 pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso, l'immobile versa in un buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.8 BLOCCO G - MONOLOCALI E CAMERE "GIGLIO"

Il blocco G è rappresentato graficamente nell'Allegato A.13 _ Blocco G – Monolocali "Giglio": stato di fatto Piano Terra".

Esso ha una forma rettangolare e si sviluppa su due piani, Piano Terra e Piano Primo, posti in collegamento mediante una scala esterna, pavimentata con piastrelle di ceramica e coperta da una tettoia in legno con struttura in ferro. La copertura dell'edificio è in legno, a due falde inclinate.

Il Piano Terra ospita n°5 Monolocali, con gli ingressi indipendenti disposti sul lato lungo a Sud-Est.

La linea di confine delimitante la Particella 289 sul lato Nord intercetta il blocco G.

Nella presente relazione di stima non verranno prese in considerazione le superfici delle porzioni dell'edificio che si estendono oltre la citata linea, dunque su proprietà di altra ditta.

Con riferimento all'Allegato A.13", al Piano Terra non verranno considerati i volumi realizzati al fine di ampliare tre monolocali (tre monolocali sono stati ampliati, rispetto al progetto originario, attraverso l'aggiunta di un volume nella parte Nord-Ovest, mediante l'impiego di pannelli sandwich prefabbricati; in ciascun volume aggiunto sono stati ricavati n°2 camere da letto, n°1 bagno ed un corridoio/disimpegno); **verranno comunque considerati i beni mobili presenti in tali volumi.**

Per quanto sopra specificato, la superficie netta dei monolocali da considerare è pari a 28,00 mq circa cadauno.

La dotazione standard di un Monocale è la seguente:

- veranda di 7,00 mq circa, pavimentata con piastrelle di ceramica, coperta in parte dal solaio in cemento armato, dotata di tavolo e sedie in plastica e stendino in plastica o a parete;
- porta d'ingresso in alluminio e vetro con persiana ad anta in alluminio colore bianco;
- pavimento e battiscopa con piastrelle di ceramica nello spazio soggiorno/cucina e nel bagno;
- infisso in alluminio e vetro con persiana ad anta in alluminio colore bianco nello spazio soggiorno/cucina;
- porte interne in legno;
- n°1 bagno con ventilazione naturale o meccanica, con pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a 2,00 m, dotato di lavabo, box doccia, bidet, water, phon a parete e specchio;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con splits a parete;
- impianto TV;
- impianto telefono;
- spazio soggiorno/cucina, dotato di angolo cottura con lavandino ad una pozza, gas con quattro fornelli, piano d'appoggio di 90 cm. circa, tre pensili, frigorifero 180 lt, tavolo e quattro sedie;

- nel caso in cui l'alloggio è dotato di volume aggiunto: letto matrimoniale, tre letti singoli e due poltrone letto ad un posto, un comodino, quattro armadi, uno specchio; negli alloggi rimanenti: letto matrimoniale, un letto singolo, un comodino, due armadi, uno specchio;
- optional: cassaforte, televisore LCD o tubo catodico, telefono;
- stoviglie (pentole, piatti, posate, bicchieri, caffettiera, ciotole, tagliere), secchi per raccolta differenziata in plastica, materiale per pulizia (secchio, stracci, bacinella in plastica);
- n°1 kit biancheria letto matrimoniale (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, n°2 cuscini, n°2 copricuscini, n°2 asciugamani grandi, n°2 asciugamani medi, n°2 asciugamani piccoli, coprimaterasso, coprirete); n°4 kit biancheria letto singolo in media (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, cuscino, copricuscino, asciugamano grande, asciugamano medio, asciugamano piccolo, coprimaterasso, coprirete).

Il Piano Primo, accessibile da una scala esterna, pavimentata con piastrelle di ceramica e coperta da una tettoia in legno con struttura in ferro, sotto la quale è alloggiato un vano tecnico, ospita n°10 Camere.

L'ingresso al piano avviene attraverso una porta in alluminio e vetro, che si apre su un corridoio pavimentato con *moquette*; dal corridoio, è possibile l'accesso alle singole camere, che hanno capienza massima di 3 persone.

Ciascuna Camera, con una superficie netta di 12,00 mq circa, è dotata di un bagno (superficie netta di 3,70 mq circa) e di un balcone pavimentato, coperto mediante pannelli di plexiglass.

Il solaio è in legno con travi a vista, con un'altezza minima di 2,40 m ed un'altezza massima di 3,10 m nella camera e con un'altezza minima di 1,74 m ed un'altezza massima di 2,30 m nel bagno.

La dotazione standard di una Camera è la seguente:

- porta d'ingresso alla camera e porta del bagno in legno;
- infisso in alluminio e vetro con veneziana in alluminio e tenda in cotone;
- pavimento con piastrelle di ceramica;
- bagno con ventilazione naturale, con pareti rivestite con piastrelle 15x15 cm e mosaico di ceramica fino a 2,00 m, dotato di lavabo, box doccia, bidet, water, phon a parete e specchio;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con *splits* a parete, scaldasalviette in bagno;
- impianto TV;
- impianto telefono;
- impianto luce di emergenza;
- letto matrimoniale, poltrona letto ad un posto, un comodino, un armadio a due ante, uno specchio, una scrivania, un tavolo e due sedie in plastica per esterno;
- optional: frigorifero 50 lt, cassaforte, televisore LCD, telefono;
- n°1 kit biancheria letto matrimoniale (coperta di lana, coperta di cotone, lenzuola, n°2 cuscini, n°2 copricuscini, n°2 asciugamani grandi, n°2 asciugamani medi, n°2 asciugamani piccoli, coprimaterasso, coprirete).

Nel complesso, l'immobile versa in un buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.9 BLOCCO H - BAR MARE

Il blocco H è rappresentato graficamente nell'"**Allegato A.14 _ Blocco H - Bar mare: stato di fatto Piano Terra**".

Il blocco H si sviluppa su un piano e comprende la zona servizi con bagni e docce, il bar con magazzino, cucina, servizio igienico per il personale ed una terrazza con affaccio sulla spiaggia.

L'area esterna, che circonda l'edificio sui lati Sud ed Ovest, è pavimentata con masselli in cemento autobloccanti ed è dotata di rastrelliere per biciclette.

L'edificio è caratterizzato da tamponature in muratura per la zona servizi e da vetrate perimetrali scorrevoli per la zona bar. La copertura è a falde inclinate, realizzata mediante pannelli isolanti metallici tipo *Isopan* sagomati a tegole.

Il bar, pavimentato con piastrelle di ceramica, ha una superficie netta di 68,00 mq circa, compresa la zona del retro bancone, sopraelevata mediante una pedana (altezza 2,50 m) e comunicante, attraverso una porta in legno scorrevole, con il magazzino, l'antibagno ed il bagno con water e lavabo. L'impianto di riscaldamento e condizionamento del bar è dotato di *splits*.

La cucina, accessibile dalla zona del retro bancone, ha una superficie netta di 34,00 mq circa ed un'altezza utile di 2,80 m; è dotata di pavimento e rivestimento delle pareti fino a 2,00 m con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio e vetro scorrevoli. Essa è comunicante con il magazzino e con la terrazza.

La terrazza, pavimentata con piastrelle di ceramica, ha una superficie netta di 91,00 mq circa ed è coperta in parte dal solaio (altezza di 3,83 m), in parte da una copertura spiovente realizzata con pannelli in plastica semirigida e struttura in ferro (altezza massima di 3,83 m, altezza minima 2,58 m). Sul lato Est essa è delimitata da un muretto con altezza di 70 cm circa, rivestito con piastrelle di ceramica, sul quale sono posizionati infissi in alluminio e vetro ad anta apribile e pannelli in plastica semirigida avvolgibili mediante azionamento manuale; sul lato Nord, essa è delimitata da un muretto con altezza di 70 cm circa, infissi in alluminio e vetro scorrevoli e/o fissi ed una porta in alluminio e vetro che permette l'accesso, attraverso tre gradini, ad un'area verde con alberi ad alto fusto. L'impianto di riscaldamento e condizionamento della terrazza è dotato di *splits*.

La zona dei servizi igienici è accessibile dall'esterno, mediante una porta in alluminio posta sul lato Sud. La copertura è inclinata, costituita da pannelli isolanti metallici con struttura in ferro (altezza minima 2,88 m, altezza massima 4,72 m). Due bucaure, sul lato Ovest, sono prive di infissi. Nella zona servizi sono presenti lavapiedi in *vitreous china* con sensori di movimento, un antibagno con lavabo a due pozze e due wc per donne, un antibagno con lavabo a due pozze e due wc per uomini, quattro docce con divisori in pannelli di legno h=2,00 m, un bagno per disabili con wc e lavabo ed una doccia per disabili. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, caratterizzato da pendenze e griglie per il lavaggio; le pareti sono rivestite fino a 2,10 m. con piastrelle di ceramica; le porte sono in alluminio; i sanitari, in *vitreous china*, sono sospesi dal pavimento.

Nel complesso, l'immobile, di recente realizzazione in ogni sua parte, versa in un buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.10 BLOCCO J - PISCINE E AREA CIRCOSTANTE

Il blocco J è rappresentato graficamente nell'"Allegato A.15 _ Blocco J – Piscine e area circostante: stato di fatto Piano Terra".

Il parco acquatico e l'annessa area circostante sono localizzate nella parte Nord-Ovest del Villaggio turistico.

L'accesso avviene attraverso un cancello pedonale, dall'area antistante l'edificio "A - Centro direzionale".

Nell'area, delimitata da reti e siepi, sono presenti:

- una piscina con superficie di 1.200,00 mq circa, larghezza massima di 30,00 m, profondità massima di 1,80 m, dotata di impianto per la formazione delle onde artificiali; inoltre, è presente una rampa di accesso pavimentata con piastrelle di ceramica, adiacente al lato Sud-Est;
- una piscina con superficie di 85,00 mq, caratterizzata da un acquascivolo rettilineo con tratto iniziale a forte pendenza e fondo piatto ed uno scivolo elicoidale con fondo ad U, accessibili mediante una scala in ferro;
- una piscina con superficie di 64,00 mq circa, dimensioni 8x8 m, dotata di fontana a fungo posta al centro, bocchette idromassaggio sui lati e sul fondo e sedili in muratura lungo il perimetro.

Tutte le piscine hanno il fondo ed i bordi rivestiti con piastrelle di ceramica di colore celeste.

L'area circostante le piscine è pavimentata mediante masselli autobloccanti in cemento e presenta, sul lato Nord-Ovest, una fitta vegetazione di pini.

Sull'area si affaccia l'edificio denominato "F - Magazzino e servizi piscina" con:

- spogliatoi/docce chiusi da porte in alluminio, in parte grigliate, con pavimento e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica;
- un antiwc con lavabo e due wc donna, un antiwc con lavabo e due wc uomo, pavimentati con piastrelle di ceramica e dotati di griglie e pozzetti in plastica per la pulizia.

Inoltre, sulla parete Sud-Est dell'edificio denominato "F - Magazzino e servizi piscina" sono presenti n°4 docce da esterno, dotate ciascuna di rubinetto miscelatore e braccio con soffione.

A Sud-Ovest rispetto alle piscine, è presente un'area ricreativa composta da:

- un'area pavimentata con pavimento industriale coperta mediante una tettoia con struttura in acciaio e legno, pilastri in acciaio a doppio T 15x15 cm, telo di copertura in pvc (altezza 3,87 m circa, altezza sotto trave 3,33 m circa), dotata di impianto di illuminazione con fari e lampade a tubi neon;
- un palco accessibile mediante quattro gradini rivestito da pannelli di legno, coperto mediante tettoia con struttura in acciaio e telo di copertura in pvc, delimitato sul lato Sud-Ovest da pannelli *sandwich* di sp. 5 cm;
- una pedana scoperta (solarium), pavimentata con piastrelle di ceramica, sopraelevata su tre gradini pavimentati, dotata di una rampa in legno e di una ringhiera in ferro sul lato addossato alla piscina.

La linea di confine delimitante la Particella 289 sul lato Nord intercetta il blocco J.

Nella presente relazione di stima non verranno prese in considerazione le superfici delle porzioni dell'edificio che si estendono oltre la citata linea, dunque su proprietà di altra ditta.

Nel complesso, gli immobili versano in un buono stato di conservazione e non necessitano di interventi di manutenzione rilevanti.

1.4.11 BLOCCO L – EDIFICIO IN COSTRUZIONE

Il blocco L è rappresentato graficamente nell'"**Allegato A.16 _ Blocco L – Edificio in costruzione: stato di fatto Piano Interrato**".

Esso insiste in prossimità dell'area parcheggio che si estende tra la linea ferroviaria e la S.S.16.

Allo stato attuale, risulta realizzato esclusivamente il Piano Interrato, la cui copertura ha la quota dell'estradosso coincidente con la quota stradale. La struttura è in cemento armato con solaio in cemento armato prefabbricato di spessore 40 cm. L'accesso è possibile mediante una rampa in cemento armato posta sul lato Nord-Ovest.

Il Piano Interrato è allo stato grezzo, senza finiture né impianti (altezza 3,46 m circa).

Lungo il perimetro sono presenti bucatore per l'areazione e l'illuminazione prive di infissi.

Nel complesso, l'immobile, allo stato grezzo, versa in discreto stato di conservazione.

1.4.12 BLOCCO M - PARCHEGGIO

Il blocco M è rappresentato graficamente nell'"**Allegato A.17 _ Blocco M – Parcheggi: stato di fatto**".

Il parcheggio per i clienti del Villaggio turistico, destinato sia alla sosta delle automobili sia alla sosta dei camper, è localizzato su un'area delimitata da reti e siepi che si estende tra la linea ferroviaria e la S.S.16. L'accesso avviene dalla S.S.16 mediante un cancello automatico scorrevole con barre di controllo oppure dalla strada asfaltata interna al Villaggio turistico mediante il sottopasso.

L'area pianeggiante si estende su una superficie catastale di 7.460,00 mq circa; i percorsi sono ricoperti da brecciolino, i parcheggi sono su terra erbosa. Lungo i lati perimetrali dell'area, a Nord-Est e Sud-Ovest, sono dislocati n°61 parcheggi per le automobili (dimensione stallo 2,40x5,00 m); nella parte centrale, è organizzata l'area Camper Service, con tre settori in terra erbosa, ciascuno per la sosta di n°10 camper (dimensione stallo 6,00x10,00 m), dotata di colonnine per carico/scarico acqua, prese per la corrente elettrica, palme per l'ombreggiamento.

Il parcheggio è dotato, inoltre, di impianto di irrigazione, impianto di illuminazione con lampioni e telecamere di videosorveglianza.

Nel complesso, l'area versa in un buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione rilevanti.

1.5 CONSISTENZA DEL COMPLESSO RICETTIVO

Per quanto puntualizzato nel Paragrafo 1.4, per la determinazione della consistenza del complesso ricettivo sono state considerate esclusivamente le porzioni degli edifici ricadenti all'interno delle particelle 289 e 585 del foglio 21 e non oltre il confine catastale.

Presso il Comune di Roseto degli Abruzzi sono state riscontrate numerose concessioni ed autorizzazioni che coprono l'arco temporale dagli anni ottanta all'attualità.

È stata pertanto condotta una consultazione preliminare non esaustiva, ma sufficiente all'attività di valutazione da effettuare.

La consistenza del complesso ricettivo risulta determinata come segue:



A CENTRO DIREZIONALE		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Interrato	sala pluriuso e servizi	785,80
	vani tecnici	270,60
Terra	reception, ristorante, market, parafarmacia, bar	1.180,60
	uffici	193,10
	cucina	343,70
	portici	418,80
	lettoia	26,30
	terrazza bar	359,50
B MAGAZZINI E MONOLOCALI (CAMELIA)		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Interrato	magazzini	793,00
Terra	monolocali (n° 18) e rimessa	771,70
	verande monolocali (n° 18)	171,30
C BOUNGALOW TIPO 'A' (BOUGANVILLE)		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	alloggi (n° 56 alloggi, n° 14 unità da 4 alloggi)	2.263,80
D BOUNGALOW TIPO 'B' (BOUGANVILLE)		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	alloggi (n° 52 alloggi, n° 13 unità da 4 alloggi)	2.150,20
	veranda	286,00
E VANI TECNICI CON CABINA ELETTRICA		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Interrato	serbatoio interrato	107,80
Terra	vani tecnici	122,50
	lettoia gruppo elettrogeno	14,30
Copertura	lettoia	219,00
F MAGAZZINO E SERVIZI PISCINA		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	magazzino	160,10
Copertura	lettoia	144,70
G MONOLOCALI E CAMERE (GIGLIO)		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	monolocali	171,10
H BAR MARE		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	bar, cucina, magazzino	128,50
	zona servizi e docce	54,70
	terrazza bar	96,8
J PISCINE E AREA CIRCOSTANTE		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	piscina con onde	1.200,00
	piscina idromassaggio	64,00
	piscina rettangolare	85,00
	scivoli con scale di accesso	70,00
	solarium (area pavimentata)	249,60
L EDIFICIO IN COSTRUZIONE		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	rimessa	597,70
M PARCHEGGIO		
piano	locali	sup. lorda (mq)
Terra	parcheggio	6.862,30
IMPIANTI		
caratteristiche		kWp
Impianto fotovoltaico (A+B: 118,80 kWp)		118,80
impianto solare termico (E+F)		



CAPITOLO 2

STIMA “A - BENI IMMOBILI”

2.1 PROCESSO DI VALUTAZIONE: CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui esso si trova.

Il complesso ricettivo in esame è costituito da un villaggio turistico. La categoria catastale 'D8', categoria 'speciale' o 'particolare', attesta la 'singolarità' e la scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare nell'ambito della zona censuaria.

Non esistendo dati di mercato di confronto, utili ai fini dell'applicabilità del metodo sintetico – comparativo, in relazione alle caratteristiche del complesso immobiliare si ritiene applicabile il metodo di stima basato sulla determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Tale metodo perviene alla determinazione del costo di ricostruzione di un immobile (valore del compendio *ex novo*), analogo al bene oggetto di stima per consistenza e caratteristiche architettoniche, deprezzato in funzione dello stato in cui esso si trova.

I fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene sono:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

che, formulati in maniera completa, risultano essere:

$$V_M = [C_{AA} + O_{AA}] + [(C_{SC} + C_{SE}) + O_C + (O_P + S_G)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_{PA} + U_{PC}) - \Delta$$

dove:

Valore di mercato	V_M	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C_A Costi dell'area diretti e indiretti	C_{AA}	Costo di acquisto dell'area	
	O_{AA}	Oneri di acquisto dell'area	
C_C Costi di costruzione diretti ed indiretti	C_{TC}	Costo di costruzione delle superfici coperte	
	Costo tecnico di costruzione	C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne
	C_{IC}	O_C	Oneri concessori
	Costi indiretti di costruzione	O_P	Oneri professionali
	S_G	Spese generali	
O_F Oneri finanziari	O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
	O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
U_P Utile del promotore	U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
	U_{PC}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
Deprezzamento	Δ	Deprezzamento per deterioramento fisico	

2.1.1 COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

Il costo di acquisto dell'area viene determinato all'attualità, considerando le sue caratteristiche specifiche come la destinazione urbanistica.

Per la particella 585, secondo il vigente P.R.G. zona “E2 – Zona agricola di valore naturale e paesistico”, si assume il valore pari a 12,00 Euro/mq, determinato mediante indagini ed analisi di mercato.

Per la particella 289 con destinazione urbanistica “F5 – campings” viene presa in esame la Delibera della Giunta del Comune di Roseto n. 89 del 30.07.2015 (“**Allegato 8 _ Delibera 89/2015 Comune di Roseto degli Abruzzi**”) e vengono condotte le opportune valutazioni tecnico – economiche.

La delibera 89/2015 per la microzona “Borsacchio” non fa esplicito riferimento al Foglio 21 ma al Foglio 26 e le due sottozone differenziano per ubicazione (il Foglio 21 è più periferico rispetto al territorio comunale di Roseto degli Abruzzi) e per destinazione d'uso. Inoltre i valori venali in essa riportati fanno riferimento all'indice di edificabilità pari a 0,70/mq o superiore, e la delibera stessa prevede “...che i valori al mq...in presenza di terreni ad edificabilità diretta con indice di edificabilità inferiore a 0,70/mq devono essere ridotti in rapporto all'effettivo indice di edificabilità”.

Considerando ubicazione, destinazione d'uso e indice di utilizzazione fondiaria (pari a 0,25 per la "Sottozona F5 – Campings"), per la Particella 289 il Tecnico assumere il valore pari a 50,00 Euro/mq.

LOTTE				
particella	destinazione e d'uso	sup. catastale	€/mq	€
particella 289	F5 – campings	33.300,00	50,00	1.665.000,00
particella 585	E2 – Zona agricola di valore naturale e paesistico	7.460,00	12,00	89.520,00
CAA (costo di acquisto dell'area)				1.754.520,00

L'operazione di acquisizione dell'area è inoltre gravata dai costi indiretti quali gli oneri notarili e gli oneri per consulenze (urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche) la cui incidenza complessiva può essere stimata attorno al 4% ("Manuale operativo delle stime immobiliari" edito dall'Agenzia del Territorio).

2.1.2 COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

Il costo di costruzione si compone del costo tecnico di costruzione e dei costi indiretti.

I costi di costruzione indiretti, quali oneri concessori (di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione), onorari professionali e spese generali vengono stimati in base alla loro incidenza percentuale.

Il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese da sostenere per costruire gli edifici che costituiscono il compendio immobiliare da stimare.

Alle differenti tipologie edilizie riscontrate ed alle relative consistenze, sono stati applicati i prezzi unitari rilevati dal prezziario "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito DEI, tipografia del Genio Civile, desunti da operazioni immobiliari di costo e caratteristiche note, rapportati al caso specifico.

Analogamente è stato determinato il costo di sistemazione delle superfici esterne.

A CENTRO DIREZIONALE					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Interrato	sala pluriuso e servizi	785,80	costruito	950,00	746.510,00
	vani tecnici	270,60	stato grezzo	350,00	94.710,00
Terra	reception, ristorante, market, parafarmacia, bar	1.180,60	costruito	950,00	1.121.570,00
	uffici	193,10	costruito	950,00	183.445,00
	cucina	343,70	costruito	950,00	326.515,00
	portici	418,80	portici, logge e verande	380,00	159.144,00
	tettoia	26,30	tettoia	60,00	1.578,00
	terrazza bar	359,50	portici, logge e verande	380,00	136.610,00
				A	2.770.082,00
B MAGAZZINI E MONOLOCALI (CAMELIA)					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Interrato	magazzini	793,00	stato grezzo	350,00	277.550,00
Terra	monolocali (n° 18) e rimessa	771,70	costruito base	750,00	578.775,00
	verande monolocali (n° 18)	171,30	portici, logge e verande	380,00	65.094,00
				B	921.419,00
C BOUNGALOW TIPO 'A' (BOUGANVILLE)					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Terra	alloggi (n° 56 alloggi, n° 14 unità da 4 alloggi)	2.263,80	costruito base	750,00	1.697.850,00
				C	1.697.850,00
D BOUNGALOW TIPO 'B' (BOUGANVILLE)					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Terra	alloggi (n° 52 alloggi, n° 13 unità da 4 alloggi)	2.150,20	costruito base	750,00	1.612.650,00
	veranda	286,00	portici, logge e verande	380,00	108.680,00
				D	1.721.330,00
E VANI TECNICI CON CABINA ELETTRICA					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Interrato	serbatoio interrato	107,80	stato grezzo	350,00	37.730,00
Terra	vani tecnici	122,50	stato grezzo	350,00	42.875,00
	tettoia gruppo elettrogeno	14,30	tettoia	60,00	858,00
Copertura	tettoia	219,00	tettoia	60,00	13.140,00
				E	94.603,00
F MAGAZZINO E SERVIZI PISCINA					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Terra	magazzino	160,10	costruito base	750,00	120.075,00
Copertura	tettoia	144,70	tettoia	60,00	8.682,00
				F	128.757,00
G MONOLOCALI E CAMERE (GI GLIO)					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Terra	monolocali	171,10	costruito base	750,00	128.325,00
				G	128.325,00
H BAR MARE					
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€
Terra	bar, cucina, magazzino	128,50	costruito base	750,00	96.375,00
	zona servizi e docce	54,70	costruito base	750,00	41.025,00
	terrazza bar	96,8	portici, logge e verande	380,00	36.784,00
				H	174.184,00

J PISCINE E AREA CIRCOSTANTE						
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€	
Terra	piscina con onde	1.200,00	piscina con onde		800.000,00	
	piscina idromassaggio	64,00	piscina	1.100,00	70.400,00	
	piscina rettangolare	85,00	piscina	1.100,00	93.500,00	
	scivoli con scale di accesso	70,00	scivoli	1.600,00	112.000,00	
	solarium (area pavimentata)	249,60	zona pavimentata scoperta	70,00	17.472,00	
				J	1.093.372,00	
L EDIFICIO IN COSTRUZIONE						
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€	
Terra	rimessa	597,70	slab grezzo	350,00	209.195,00	
				L	209.195,00	
M PARCHEGGIO						
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€	
Terra	parcheggio	6.862,30	area di sosta attrezzata	70,00	480.361,00	
				M	480.361,00	
IMPIANTI						
caratteristiche		kWp	tipologia	€/mq	€	
Impianto fotovoltaico (A+B: 118,80 kWp)		118,80	impianto fotovoltaico	1.500,00	178.200,00	
impianto solare termico (E+F)			impianto solare termico		65.000,00	
				IMPIANTI	243.200,00	
SOTTOPASSO						
piano	locali	sup. lorda (mq)	tipologia	€/mq	€	
	sottopasso		scivoli		260.000,00	
					Csc (costo tecnico di costruzione superfici coperte)	9.922.678,00
AREA ESTERNA						
piano	locali	sup. (mq)	tipologia	€/mq	€	
Terra	area esterna (esclusi ingombri)	22.761,60	sistemazione area esterna	70,00	1.593.312,00	
				AREA ESTERNA	1.593.312,00	

2.1.3 ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari vengono calcolati come di seguito:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento;

qⁿ = coefficiente di attualizzazione con q = (1 + r);

r = tasso di interesse sul debito, dato dal tasso di credito praticato dagli istituti bancari agli imprenditori ordinari e solventi, compatibile con il tasso EurIRS o Euribor maggiorato dello spread di mercato. All'attualità si assume r = 3%;

n = tempo di maturazione dei fattori economici, determinato ipotizzando le seguenti fasi del processo edilizio:

- analisi di fattibilità ed acquisto delle aree: momento iniziale;
- durata del procedimento autorizzativo, amministrativo/urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa costruttrice: n₁ = 6 mesi;
- durata dei lavori fino alla consegna: n₂ = 36 mesi;
- durata totale dell'operazione: n = n₁ + n₂ = 42 mesi.

2.1.4 UTILE DEL PROMOTORE

Considerando la tempistica sopra indicata, l'utile del promotore è stabilito in percentuale ai costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari.

L'operazione immobiliare ha durata prolungata nel tempo e la rischiosità dell'investimento è elevata. Per tali motivi si assume una percentuale del 10%.

2.1.5 DEPREZZAMENTO

Supposto che il complesso ricettivo non ha subito né un'obsolescenza funzionale avendo mantenuto nel tempo la capacità ad assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente grazie alla continua manutenzione né

un'obsolescenza economica in quanto il contesto ha mantenuto inalterate le sue caratteristiche, il deprezzamento è riconducibile al solo deterioramento fisico Δ.

Il deterioramento fisico è dovuto al deperimento dei componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Viene calcolato il deprezzamento complessivo da deterioramento fisico del compendio immobiliare, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria, applicando a ciascuna di esse la formula:

$$\Delta = \sum \{[(A_i + 20)^2/140] - 2,86\} \times y_i \times V_n$$

dove, per ogni categoria ei componenti edilizi è:

$$A_i = t_i/n_i \times 100$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo. Considerando la specificità del compendio immobiliare oggetto di stima, tenendo conto della destinazione d'uso e delle caratteristiche intrinseche, si assumono le tipologia D8 (complesso alberghiero con piscina e parcheggi) e D23 (complesso alberghiero) del prezzario DEI come maggiormente rappresentative.

Nel caso in esame il deprezzamento viene calcolato tenendo conto di un periodo t apparente di 12 anni per le strutture, 6 anni per le finiture e 9 anni per gli impianti considerando il buono stato di manutenzione degli edifici.

2.2 VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Applicando il metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato:

VALORE DI COSTRUZIONE STIMATO CON IL METODO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
Costi diretti e indiretti dell'area			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo	
Costi	Costo di acquisto dell'area	C _{AA}					€ 1.754.520,00	
Oneri	Oneri di acquisto dell'area	O _{AA}	4%			€ 1.754.520,00	€ 70.180,80	
Costi dell'area diretti e indiretti [C _A = C _{AA} + O _{AA}]							€ 1.824.700,80	
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo	
Costi	Costo tecnico di costruzione superfici coperte e parcheggio	C _{SC}					€ 9.922.678,00	
	Costo tecnico di sistemazione superfici esterne	C _{SE}					€ 1.593.312,00	
Oneri	Oneri concessori	O _C = p% x C _{SC}	5%			9.922.678,00	€ 496.133,90	
Oneri	Oneri professionali	O _P = p% x (C _{SC} + C _{SE})	8%			11.515.990,00	€ 921.279,20	
Oneri	Spese generali e amministrazione	S _G = p% x (C _{SC} + C _{SE} + O _C)	2%			12.012.123,90	€ 240.242,48	
Costi di costruzione diretti e indiretti C _C = [(C _{SC} + C _{SE}) + O _C + (O _P + S _G)]							€ 13.173.645,58	
Oneri finanziari			costi euro	tasso r %	n	tempi (anni)	quota debito d%	oneri finanziari
	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area	O _{FA} = d x C _A [(1 + r) ⁿ - 1]	€ 1.824.700,80	3%	n = n ₁ + n ₂ = 42	3,5	50%	€ 99.443,26
	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione	O _{FC} = d x C _C [(1 + r) ⁿ - 1]	€ 13.173.645,58	3%	n = 1/3 x n ₂ = 12	1	50%	€ 197.604,68
Oneri finanziari O _F = (O _{FA} + O _{FC})								€ 297.047,94
Utile del promotore			costi euro	oneri finanziari	costi totali	aliquota p%	utile	
	utile sui costi diretti e indiretti dell'area e su oneri finanziari	U _{PA} = p x (C _A + O _{FA})	€ 1.824.700,80	€ 99.443,26	€ 1.924.144,06	10%	€ 192.414,41	
	utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari	U _{PC} = p x (C _C + O _{FC})	€ 13.173.645,58	€ 197.604,68	€ 13.371.250,26	10%	€ 1.337.125,03	
Utile del promotore U _P = (U _{PA} + U _{PC})								€ 1.529.539,43
Valore di riproduzione a nuovo [V _N = C _A + C _C + O _F + U _P]								€ 16.824.933,75
Deprezzamento			età apparente t (anni)	vita utile n (anni)	A = t/n (%)	incidenza (%)	quota (%)	valori
	quota deprezzamento strutture	δ _S = [(A _S + 20) ² /140 - 2,86] y _S	12	100	12,00	32,0%	1,4254	
	quota deprezzamento finiture	δ _F = [(A _F + 20) ² /140 - 2,86] y _F	6	30	20,00	46,0%	3,9415	
	quota deprezzamento impianti	δ _I = [(A _I + 20) ² /140 - 2,86] y _I	9	20	45,00	22,0%	6,0101	
	quota deprezzamento totale	δ _{TOT} = [(A + 20) ² /140 - 2,86] y _I					11,38	
	costi totali dell'area	V _A = (C _A + O _{FA} + U _{PA})						€ 2.116.558,46
	costi totali di costruzione a nuovo	V _{NC} = (C _C + O _{FC} + U _{PC})						€ 14.708.375,29
	deprezzamento complessivo	Δ = δ _{TOT} x V _{NC}						€ 1.673.371,86
valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato [V _M = V _A + V _{NC} - Δ]								€ 15.151.561,90

Il valore di stima dei beni immobili costituenti il complesso ricettivo "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" risulta essere pari a Euro 15.151.600,00 in c.t.

CAPITOLO 3 B – MOBIL HOME

3.1 INDIVIDUAZIONE MOBIL HOME

Risultano di proprietà della società Edilizia Tris S.r.l. n°94 case mobili (*mobil home*).

Esse sono di tredici differenti tipologie, elencate nella **Tabella 1** ed individuate graficamente nell’**Allegato 2 _ Individuazione alloggi e monocali e mobil home di proprietà** e nell’**Allegato 3 _ Individuazione beni oggetto di stima**”.

Per identificare le *mobil home* in maniera univoca, le espressioni quali ‘nomi’, ‘tipologia’ ed ‘individuazione’ utilizzate sono state riprese da quelle usualmente adoperate dagli operatori del villaggio turistico e riportate nel sito internet (XXXXXX XXXXXX XXXXXX).

Come riscontrabile chiaramente dall’**Allegato 3**, le case mobili ‘Tulipano’ e ‘Girasole’ insistono sul terreno di proprietà della società Edilizia Tris S.r.l., mentre le restanti *mobil home* ricadono oltre tale particella, dunque su proprietà di altra ditta.

n° tot	nome	tipologia	n° per tipologia
6	Girasole	18	6
5	Tulipano	21	5
12	Ciclamino	3	10
		4	2
		1	2
		2	2
		7	22
38	Orchidea	8	7
		10	1
		12	1
		20	3
25	Margherita	5	25
8	Magnolia	6	8

Tabella 1: Mobil home oggetto di stima

3.2 CARATTERISTICHE MOBILI HOME

Le *mobil home* oggetto di stima risultano di diversa tipologia e metratura.

Le tipologie sono raccolte e descritte nell’**Allegato B.1 _ Scheda riepilogativa Mobil home**”; le singole tipologie vengono descritte inoltre nell’**Allegato B.2 _ Schede descrittive Mobil home**”.

Ad ogni modo, esse sono tutte completamente arredate, dotate di veranda, climatizzatore con *climacard* ricaricabile e televisore.

Nel complesso le case mobili in oggetto versano in discreto stato di conservazione sia interno che esterno.

3.3 STIMA MOBIL HOME

La stima delle case mobili solitamente viene eseguita considerando l’età e lo stato di conservazione delle stesse.

Dall’esame del libro cespiti non è stato possibile definire l’anno ed il prezzo di acquisto delle *mobil home*; inoltre da esso non è stato possibile estrapolare il numero delle case mobili a cui in esso si fa riferimento.

Lo stato di conservazione delle case mobili risulta discreto; tuttavia, esse, in quanto soggette a usura, vedono perdere il loro valore col tempo. In considerazione del loro stato e della loro vetustà ed a seguito delle indagini condotte sul mercato delle *mobil home* usate, esse vengono stimate nella

Tabella 2.

tipologia	valore unitario	n° per tipologia	valore complessivo
18	€ 7.700,00	6	€ 46.200,00
21	€ 6.600,00	5	€ 33.000,00
3	€ 6.600,00	10	€ 66.000,00
4	€ 6.600,00	2	€ 13.200,00
1	€ 8.400,00	2	€ 16.800,00
2	€ 6.400,00	2	€ 12.800,00
7	€ 7.400,00	22	€ 162.800,00
8	€ 7.100,00	7	€ 49.700,00
10	€ 7.700,00	1	€ 7.700,00
12	€ 7.700,00	1	€ 7.700,00
20	€ 7.100,00	3	€ 21.300,00
5	€ 9.400,00	25	€ 235.000,00
6	€ 8.100,00	8	€ 64.800,00

Tabella 2: Stima Mobil home

Il valore complessivo delle Mobil home di proprietà della società Edilizia Tris S.r.l. è pari ad **Euro 737.000,00**.

CAPITOLO 4

C – BENI MOBILI

4.1 IDENTIFICAZIONE BENI MOBILI

Dall'esame del libro cespiti è emerso che sostanzialmente i beni mobili di proprietà della Società Edilizia Tris S.r.l. sono quelli in dotazione del "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" e quelli contenuti nel bar "XXXXXX XXXXXX XXXXXX".

Dal contenuto e dall'analisi approfondita del libro cespiti non è stato possibile risalire alle quantità dei singoli beni né individuarli in maniera univoca in quanto spesso esso risulta carente di informazioni quali, ad esempio, descrizione e quantità delle voci che lo compongono. Inoltre, sovente non è stata riscontrata diretta corrispondenza di genere tra le categorie e le voci in esse contenute.

Accertata la carenza di informazioni del libro cespiti, in ogni caso aggiornato al 31.12.2014, si è proceduto ad inventariare i beni mobili rinvenuti presso i luoghi, differenziando la voce 'biancheria' ed intendendo come 'beni mobili' tutti i restanti beni riscontrati.

4.2 CARATTERISTICHE BENI MOBILI

L'inventario è stato elaborato sulla base dei beni contenuti nei singoli blocchi che compongono il villaggio turistico ed il bar XXXXXX XXXXXX XXXXXX. Si faccia riferimento all'"**Allegato C.1 _ Elenco beni mobili e biancheria**".

Mediante i sopralluoghi effettuati, è stata ricostruita la dotazione standard di arredi e suppellettili di ciascuna tipologia di alloggio (vedasi Paragrafo "**1.4 Descrizione e identificazione del complesso**").

Laddove non è stato possibile quantificare i beni (si consideri ad esempio il materiale contenuto all'interno del magazzino costituente il Blocco B o le stoviglie del ristorante), si è proceduto con una valutazione a corpo.

Nel complesso i beni, con particolare riferimento agli arredi, si presentano attuali nelle linee ed in discreto stato di conservazione.

4.3 CARATTERISTICHE BIANCHERIA

Per quanto riguarda la biancheria dei letti, l'inventario è stato elaborato sulla base della capienza massima del "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" pari a 1.200 e sulla base delle dotazioni di scorta, distinguendo il kit per il letto matrimoniale e il kit per il letto singolo (vedasi Paragrafo "**1.4 Descrizione e identificazione del complesso**").

Si faccia riferimento all'"**Allegato C.2 _ Elenco biancheria**".

La restante biancheria (tovagliato, copriesedie...) è stata considerata a corpo.

Effettuando dei controlli a campione, la biancheria è risultata di discreta fattura ed in discreto stato.

4.4 STIMA BENI MOBILI E BIANCHERIA

La valutazione dei beni mobili viene condotta considerando la loro tipologia, il loro stato, meglio descritto nei paragrafi "**3.2 Caratteristiche beni mobili**" e "**3.3 Caratteristiche biancheria**", effettuando un'indagine di mercato, e considerando che i beni in oggetto sono usati, dunque soggetti all'azione del tempo e dell'usura.

Relativamente alle licenze dei software in uso alla società Edilizia Tris S.r.l., nel libro cespiti non si fa riferimento ai programmi specifici acquistati, al relativo numero di licenze o ai successivi aggiornamenti

Considerando che il loro valore al 31.12.2014 era contenuto e che non sono facilmente vendibili a terzi, le stesse non sono state oggetto di valutazione.

A	PS - sala pluriuso		€ 15.400,00	
	PS - vani tecnici		€ -	
	PT - reception		€ 38.665,00	
	PT - uffici		€ 9.600,00	
	PT - ristorante		€ 8.950,00	
	PT - cucina		€ 85.000,00	
	PT - bar		€ 11.750,00	
	PT - portico bar		€ 3.200,00	
	PT - terrazza bar		€ 3.000,00	
	PT - market		€ 6.500,00	
	gazebi con struttura in ferro e telo di copertura in pvc		€ 1.500,00	
	arredi e attrezzature varie blocco A			€ 183.565,00
	B	PS - magazzini		€ 5.000,00
PT - deposito biancheria			€ 2.200,00	
PT - monolocali		18 € 1.835,00	€ 33.030,00	
arredi e attrezzature varie blocco B			€ 40.230,00	
C	PT - bungalow tipo "A"	56 € 2.230,00	€ 124.880,00	
	arredi e attrezzature varie blocco C			€ 124.880,00
D	PT - bungalow tipo "B"	52 € 1.975,00	€ 102.700,00	
	arredi e attrezzature varie blocco D			€ 102.700,00
E	PT - vani tecnici con cabina elettrica		€ 21.400,00	
	materiale vario blocco E			€ 21.400,00
F	PT - magazzino e servizi piscina		€ 9.610,00	
	PT - locale lavanderia		€ 12.100,00	
	P1 - terrazza		€ 1.200,00	
arredi e attrezzature varie blocco F			€ 22.910,00	
G	PT - monolocali "Giglio" (con volume aggiunto)	5 € 2.350,00	€ 11.750,00	
	P1 - camere "Giglio"	10 € 840,00	€ 8.400,00	
	arredi e attrezzature varie blocco G			€ 20.150,00
H	PT - bar mare		€ 7.500,00	
	PT - terrazza		€ 3.000,00	
	PT - cucina e magazzino		€ 19.000,00	
arredi e attrezzature varie blocco H			€ 29.500,00	
J	PT - piscine ed area circostante		€ 4.300,00	
	arredi e attrezzature varie blocco J			€ 4.300,00
arredi ed attrezzature varie Bar Lucciola			€ 19.000,00	
arredi e attrezzature varie Bar			€ 19.000,00	
biancheria letto			€ 137.650,00	
biancheria varia			€ 8.000,00	
biancheria			€ 145.650,00	

Il valore complessivo dei beni mobili e della biancheria in dotazione del "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" e del bar "XXXXXX XXXXXX XXXXXX" è pari ad Euro 714.285,00 in c.t.

CAPITOLO 5

D – MEZZI TARGATI, NON TARGATI E ATTREZZATURA SPIAGGIA

5.1 INDIVIDUAZIONE PRESSO IL PRA DEI BENI TARGATI, DESCRIZIONE E LORO STIMA

Dalla visura nominativa effettuata presso il Pubblico Registro Automobilistico ('Allegato D.0 _ Visura nominativa PRA del 18/02/2016) alla data del 18.02.2016 risultano di proprietà della Società **Edilizia Tris S.r.l.** i seguenti mezzi targati:

n°	Targa	Modello
5.1.1	XXXXXX	Fiat Panda Van
-	XXXXXX	Fiat Camion A 40 - non riscontrato
5.1.2	XXXXXX	Wolkswagen Maggiolino
5.1.3	XXXXXX	Fiat Doblò
5.1.4	XXXXXX	Mercedes Vito
5.1.5	XXXXXX	Iveco Daily

I citati mezzi sono stati tutti riscontrati sul posto ad eccezione del mezzo targato XXXXXX di cui neanche gli operatori del complesso ricettivo hanno riferito.

In ogni caso tale mezzo, camion immatricolato per la prima volta nel 1982, seppure ancora esistente e non rottamato, oggi sul mercato non possederebbe certamente un valore significativo.

In sede di sopralluogo gli operatori hanno riferito del mezzo '**Volvo XC90 Momentum**', Autovettura targata FA 889 JV' (valore stimabile in Euro 58.000,00) fornendo l' '**Allegato D7 _ Ricevuta sostitutiva del documento di circolazione**'; tuttavia al giorno 18.02.2016 il passaggio di proprietà non risulta ancora perfezionato per tanto il valore del mezzo non verrà preso in considerazione.

5.1.1 FIAT PANDA VAN

a. Caratteristiche

- Autocarro targato XXXXXX;
- casa produttrice: Fiat;
- cilindrata: 1108 cm³;
- carburante: benzina;
- data prima immatricolazione: 2002;
- ultima revisione effettuata in data 31.07.2014 con esito regolare;
- chilometri percorsi: 41.247 al 11.02.2016.

Per quanto non espressamente descritto, si faccia riferimento all' '**Allegato D2 _ Libretto di circolazione**'.

b. Stato del bene e valutazione

Il veicolo è ormai fuori produzione; il chilometraggio non risulta particolarmente elevato.

Il mezzo è stato immatricolato nel 2002 e quindi, evidentemente, non aggiornato ai più recenti standard di consumi ed inquinamento.

Per quanto sopra esposto, il mezzo non possiede in generale un valore di mercato significativo.

Il valore commerciale è stimato in Euro 1.300,00.

5.1.2 WOLKSWAGEN MAGGIOLINO

a. Caratteristiche

- Autovettura targata XXXXXX;
- casa produttrice: Volkswagen;
- cilindrata: 1192 cm³;
- carburante: benzina;

- data aggiornamento immatricolazione veicolo: 1995;
- da sottoporre a revisione prima di essere posto in circolazione;
- chilometri attuali segnati dal contachilometri: 13.632 al 11.02.2016.

Per quanto non espressamente descritto, si faccia riferimento all' 'Allegato D1 _ Libretto di circolazione'.

b. Stato del bene e valutazione

Il veicolo è fuori produzione. Il chilometraggio non elevato non corrisponde all'effettivo, in quanto con molta probabilità il conto dei chilometri è ripartito da zero.

Il valore e la commerciabilità del mezzo sono legati al mercato generato dagli amatori di questo tipo di veicolo.

Il valore commerciale è stimato in Euro 5.000,00.

5.1.3 FIAT DOBLÒ

a. Caratteristiche

- Autocarro targato XXXXXX;
- casa produttrice: Fiat;
- cilindrata: 1242 cm³;
- carburante: benzina;
- data prima immatricolazione veicolo: 2002;
- ultima revisione effettuata in data 09.07.2014 con esito regolare;
- chilometri percorsi: 162.000 al 11.02.2016.

Per quanto non espressamente descritto, si faccia riferimento all' 'Allegato D3 _ Libretto di circolazione'.

b. Stato del bene e valutazione

Il veicolo è ancora in produzione; il chilometraggio risulta particolarmente elevato.

Il mezzo è stato immatricolato nel 2002 e quindi, evidentemente, non aggiornato ai più recenti standard di consumi ed inquinamento.

Per quanto sopra esposto, il mezzo non possiede in generale un valore di mercato significativo.

Il valore commerciale è stimato in Euro 2.500,00.

5.1.4 MERCEDES VITO

a. Caratteristiche

- Autovettura targata XXXXXX;
- casa produttrice: Mercedes;
- cilindrata: 2148 cm³;
- carburante: gasolio;
- data prima immatricolazione veicolo: 2005;
- ultima revisione effettuata in data 25.11.2014 con esito regolare;
- chilometri percorsi: 170.000 al 11.02.2016.

Per quanto non espressamente descritto, si faccia riferimento all' 'Allegato D4 _ Libretto di circolazione'.

b. Stato del bene e valutazione

Il veicolo è ancora in produzione; il chilometraggio risulta particolarmente elevato.

L'autoveicolo è stato immatricolato nel 2005 e quindi, evidentemente, non aggiornata ai più recenti standard di consumi ed inquinamento.

Per quanto sopra esposto, il mezzo non possiede in generale un valore di mercato significativo.

Il valore commerciale è stimato in Euro 5.000,00.

5.1.5 IVECO DAILY

a. Caratteristiche

- Autocarro targato XXXXXX;
- casa produttrice: Iveco;
- cilindrata: 2287 cm³;
- carburante: gasolio;
- dotato di cassone ribaltabile trilaterale;
- data prima immatricolazione veicolo: 2006;
- ultima revisione effettuata in data 21.11.2014 con esito regolare;
- chilometri percorsi: 99.100 al 11.02.2016.

Per quanto non espressamente descritto, si faccia riferimento all' 'Allegato D5 _ Libretto di circolazione'.

b. Stato del bene e valutazione

Il veicolo è ancora in produzione; il chilometraggio risulta non particolarmente elevato.

Il mezzo è stato immatricolato nel 2006 e quindi, evidentemente, non aggiornato ai più recenti standard di consumi ed inquinamento.

Per quanto sopra esposto, il mezzo possiede in generale un valore di mercato abbastanza significativo.

Il valore commerciale è stimato in Euro 9.800,00.

5.2 INDIVIDUAZIONE PRESSO MOTORIZZAZIONE CIVILE BENI TARGATI, DESCRIZIONE E LORO STIMA

Dalle ricerche condotte presso gli Uffici della Motorizzazione Civile di Teramo risulta di proprietà della Società Edilizia Tris S.r.l. la seguente macchina operatrice.

5.2.1 MACCHINA OPERATRICE GOLDONI

a. Caratteristiche

- Macchina operatrice semovente targata XXXXXX;
- casa produttrice: Goldoni;
- cilindrata: 2082 cm³;
- dotata di collegamento UE per applicazione pulisci spiaggia modello Squalo;
- data prima immatricolazione veicolo: 2007;
- chilometri percorsi: 2.745,04 al 11.02.2016.

Per quanto non espressamente descritto, si faccia riferimento all' 'Allegato D6 _ Libretto di circolazione'.

b. Stato del bene e valutazione

Il veicolo è ancora in produzione; il chilometraggio non risulta particolarmente elevato.

Il mezzo è stato immatricolato nel 2007.

Per quanto sopra esposto, il mezzo possiede in generale un valore di mercato abbastanza significativo.

Il valore commerciale è stimato in Euro 9.000,00.

5.3 DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI NON TARGATI

I mezzi non targati di proprietà della Società Edilizia Tris S.r.l. riscontrati sul posto e confermati dalla stessa società risultano essere i seguenti.

5.3.1 VEICOLI ELETTRICI GOLFCAR 4 POSTI

N°4 Veicoli elettrici dotati di sedili con imbottitura e tettuccio. Capienza 4 posti. Beni in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 12.000,00.

5.3.2 VEICOLI ELETTRICI GOLFCAR 6 POSTI

N°2 Veicoli elettrici dotati di sedili con imbottitura e tettuccio. Capienza 6 posti. Beni in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 10.000,00.

5.3.3 BOBCAT KOMATSU SK714

N°1 Bobcat dotato di pala meccanica. Bene in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 9.000,00.

5.3.4 SPAZZATRICE NILFISK RS500

N°1 Macchina spazzatrice dotata di cabina a due posti vetrata, quattro ruote sterzanti, due spazzole anteriori e contenitore di raccolta rifiuti posteriore. Bene in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 14.500,00.

5.3.5 MACCHINA TAGLIAERBA GREEN TECHNIK

N°1 Macchina tagliaerba (cippatrice). Bene in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 1.500,00.

5.3.6 MACCHINA TAGLIAERBA AGRIDUE

N°1 Macchina tagliaerba con contenitore di raccolta. Bene in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 1.000,00.

5.3.7 MACCHINA PER PULIZIA SPIAGGIA PFG SQUALO

N°1 Macchina per pulizia spiaggia con funzionamento meccanico dovuto alla presa di forza del trattore a cui è collegato (macchina operatrice Goldoni - trattore). Bene in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 4.000,00.

5.3.8 MACCHINE PER PULIZIA SPIAGGIA DELFINO

N°2 Macchine per pulizia spiaggia semoventi di piccole dimensioni. Bene in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 5.000,00.

5.3.9 CARRELLO CON GANCIO TRAINO

N°1 Carrello con gancio traino, versione cassone apribile. Bene in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 800,00.

5.4 DESCRIZIONE E STIMA ATTREZZATURA SPIAGGIA

L'attrezzatura da spiaggia di proprietà della Società **Edilizia Tris S.r.l.** riscontrata sul posto e confermata dalla stessa società risulta essere la seguente.

5.4.1 PATTINI DI SALVATAGGIO

N°2 Pattini di salvataggio in vetroresina. Beni in discreto stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 1.800,00.

5.4.2 PEDALÒ

N°4 Pedalò in vetroresina. Capienza 2 persone con piano prendisole anteriore. Beni in discreto stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 4.000,00.

5.4.3 TORRETTE DI AVVISTAMENTO

N°2 Torrette di avvistamento per bagnini realizzate con struttura in legno, dotate di pedana rialzata e parapetto in legno, copertura realizzata mediante stuoia, scaletta in ferro. Beni in discreto stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 1.800,00.



5.4.4 OMBRELLONI DA SPIAGGIA

N°310 Ombrelloni da spiaggia dotati di palo in alluminio e telo a righe verde ed arancione, sistema di aggancio a baionetta, colonnina da interrimento e mensola tonda in plastica. Alcuni ombrelloni sono dotati, inoltre, di cassette di sicurezza. Beni in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 15.500,00.

5.4.5 SDRAIO DA SPIAGGIA

N°315 sdraio da spiaggia dotate di telaio in alluminio con schienale reclinabile, telo a righe verde ed arancione, braccioli. Beni in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 9.450,00.

5.4.6 LETTINI DA SPIAGGIA

N°350 lettini da spiaggia dotati di telaio con schienale reclinabile in alluminio, telo a righe verde ed arancione, tettuccio parasole. Beni in buono stato.

Il valore commerciale è stimato in Euro 24.500,00.

5.5 VALORE COMMERCIALE MEZZI TARGATI, NON TARGATI E ATTREZZATURA SPIAGGIA

Risultando il valore commerciale delle tre categorie considerati i seguenti:

mezzi targati	€ 32.600,00
mezzi non targati e attrezzature	€ 57.800,00
attrezzatura spiaggia	€ 57.050,00

Il valore commerciale complessivo dei mezzi targati, non targati e delle attrezzature da spiaggia è pari ad **Euro 147.450,00.**



CAPITOLO 6

6.1 CONCLUSIONI

In definitiva, per quanto esposto nei capitoli precedenti, i beni di proprietà della Società **Edilizia Tris S.r.l.**, divisi per categorie, hanno i seguenti valori:

- Beni immobili: **Euro 15.151.600,00 in c.t.**;
- *Mobil home*: **Euro 737.000,00**;
- Beni mobili: **Euro 714.285,00**;
- Mezzi targati, non targati e attrezzatura spiaggia: **Euro 147.450,00**.



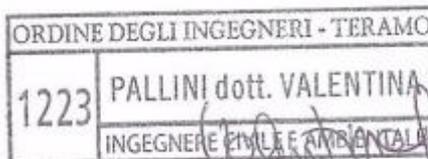
§ § § § § § §

Credendo con tanto di aver assolto all'incarico affidato, il Tecnico resta a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in merito a quanto espresso.



Notaresco, li 05.09.2016

Il Tecnico
Ing. Valentina Pallini



Valentina Pallini



Ing. Valentina Pallini

Sede legale: via Cesare Pavese, 1
Guardia Vomano 64024 Notaresco (TE)
P.A.: 01786090678 | valent.pallini@hotmail.it
Aut. Min. Giustizia PDG 2/10/2009
valentina.pallini@aste.it | 339.632782