
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

Avv. Maurizio Parisi

contro

████████████████████
N. Gen. Rep. 189/16

Giudice Dott. **Antonino Orifici**

ELABORATO PERITALE

Lotto 1

Fabbricato destinato ad Albergo
Via Circuito - Villaggio Torre Faro - Messina



Tecnico incaricato: Arch. Nunziatina Pino
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 265
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1713
C.F. PNINZI57L55F158F

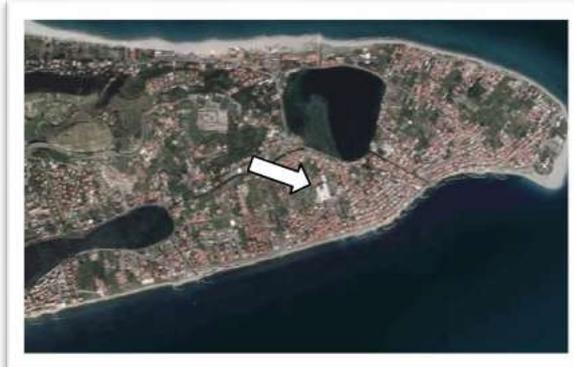
con studio in Messina Via Centonze, 87
telefono: 090670465 fax: 090670465
cellulare: 3396579935 - 3470668727
email: nunziatina.pino@archiworldpec.it npinoarch@yahoo.com



Albergo in Messina, via Circuito villaggio Torre Faro, Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo denominato "Hotel Capo Peloro Resort" sito in Messina, villaggio Torre Faro, via Circuito Torre Faro, c/da Margi.



La freccia indica la localizzazione geografica del lotto (foto Google Earth)

Composto da un fabbricato a tre el. f.t. sul lato sud, sui restanti lati a 4 el. f.t. la cui la prima elevazione è sottostrada e in parte interrata. La costruzione è stata completata nel 2009, adibita a struttura alberghiera con giardino e piscina.

L'albergo è composto da: 98 camere così divise: 28 piccole suite, 5 camere per disabili, due ambienti ristorante, sala conferenze, sala lettura e svago, bar prima colazione e Lounge bar, cinque piccoli locali destinati a negozio, locale parrucchiere, centro benessere, oltre locali specifici a servizio della struttura.

La superficie del lotto, rilevata dalla planimetria catastale (All. A-1-2), risulta di circa 16.000 mq., con le seguenti destinazioni: superficie coperta 3.095,00 mq., aree a verde circa 9.976,00 mq., parcheggio ad uso esclusivo dell'albergo di circa mq 1.226,00, altre piccole particelle limitrofe al parcheggio di circa 1.702,00 mq sono catastate quali terreni e risultano nel certificato di destinazione urbanistica ricadenti in area F1f/P e B4e (All.B-4), alcune di queste particelle sono strada di accesso al parcheggio e ai lotti limitrofi.



Veduta dell'albergo da via Circuito Torre Faro (foto Google Earth)

Il lotto nel complesso confina a:

nord: part. 1472 altra ditta, via Margi, part. 43 altra ditta, part.1018 altra ditta.

est: part. 611 altra ditta, part. 610 altra ditta, part. 609 altra ditta, part. 334 altra ditta, part. 614 altra ditta; 496 altra ditta;

sud: via Circuito Torre Faro

ovest: part. 413 altra ditta, part. 414 altra ditta, part. 1427 altra ditta, part. 841 altra ditta, part. 210 altra ditta, part. 307 altra ditta;

Identificato al catasto del comune di Messina e intestato a [REDACTED] (C. fisc. [REDACTED])

- 1 Catasto fabbricati: al **fg. 46 mappale 1666 sub. 3**, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: 18,00 (locale cabina elettrica) (All. A 9-14). Confina con:

nord: porzione di portico sul parcheggio, est: locale lettura Enel, sud: intercapedine stessa ditta, ovest: locali quadri elettrici.

- 2 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 subalterno 4**, categoria D/2, posto al piano S1 - T-1-2 -3, rendita: 202.726,00 (albergo) (All. A 10-15-16-17-18-19). Confina con:
nord: area di pertinenza stessa ditta, zona piscina,
est: area di pertinenza stessa ditta area parcheggio,
sud: area di pertinenza stessa ditta corte d'ingresso,
ovest: area di pertinenza stessa ditta.
- 3 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 sub. 5**, categoria D/8, classe 2, posto al piano T, - rendita: 2.976,00 (centro benessere) (All. A 10-20-21). Confina con:
nord: spazio libero verso la zona piscina stessa ditta,
est: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 6 - sub 7, stessa ditta,
ovest: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta.
- 4 Catasto fabbricati: **fig. 46 mappale 1666 sub. 6**, categoria D/6, classe 2, posto al piano T, - rendita: 736,00 (palestra) (All.A 10-20-22). Confina con:
nord: part. 1666 sub 5 stessa ditta - centro benessere,
est: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 8 stessa ditta - negozio,
ovest: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta.
- 5 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 sub. 7**, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 32 mq, composto da vani 34 mq, posto al piano T, - rendita: 1.058,84 (parrucchiere estetista) (All.A 10-20-23). Confina con:
nord: part. 1666 sub 5 stessa ditta - centro benessere,
est: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 9 stessa ditta - negozio,
ovest: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta.
- 6 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 sub. 8**, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 51 mq, composto da vani 48 mq, posto al piano T, - rendita: 1.494,83 (negozio) (All.A 10-20-24). Confina con:
nord: part. 1666 sub 6 stessa ditta - palestra,
est: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 10 negozio stessa ditta
ovest: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta.
- 7 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 sub. 9**, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 43 mq, composto da vani 41 mq, posto al piano T 1.276,84 (negozio) (All. A 10-20-25). Confina con:
nord: part. 1666 sub 7 stessa ditta - parrucchiere,
est: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 11 stessa ditta - negozio,
ovest: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta.
- 8 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 sub. 10**, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 59 mq, composto da vani 56 mq, posto al piano T, - rendita: 1.743,97 (negozio) (All. A 10-20-26). Confina con:
nord: part. 1666 sub 8 stessa ditta - negozio,
est: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta,
ovest: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta.
- 9 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 sub. 11**, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 50 mq, composto da vani 47 mq, posto al piano T, - rendita: 1.463,69 (negozio) (All. A 10-20-27). Confina con:
nord: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta,
est: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta
ovest: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta.
- 10 Catasto fabbricati: al **fig. 46 mappale 1666 sub. 12**, categoria C/1, classe 9, superficie catastale 39 mq, composto da vani 36 mq, posto al piano T, - rendita: 1.121,12 (negozio) (All. A 10-20-28). Confina con:
nord: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta,
est: part. 1666 sub. 4 portico aperto stessa ditta,
sud: part. 1666 sub. 4 stessa ditta lounge bar,
ovest: part. 1666 sub. 4 corridoio stessa ditta.



- 11 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1636**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 0,21, reddito dominicale: € 29, agrario: 0,08, dati derivanti da frazionamento del 11/01/2005 prot. ME0005977 (All.A 2-3). Confina con:
nord: part 496 altra ditta,
est: part. 496 altra ditta,
sud: via Circuito Torre Faro,
ovest: part. 1779 stessa ditta.
- 12 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1637**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 127, reddito dominicale: € 1,74, agrario: 0,49, dati derivanti da frazionamento del 11/01/2005 prot. ME0005977 (All.A 2-3). Confina con:
nord: part 1777 stessa ditta,
est: part. 1774 stessa ditta,
sud: part. 496 altra ditta,
ovest: part. 1777 stessa ditta, part. 496 altra ditta
- 13 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1639**, qualità: uliveto, classe: 2, superficie: mq. 130, reddito dominicale: € 0,64, agrario: 0,60, dati derivanti da frazionamento del 11/01/2005 prot. ME0005977 (All.A 2-3). Confina con:
nord: part 1022 altra ditta,
est: part. 611 altra ditta,
sud: part. 1782 stessa ditta,
ovest: part. 1666 stessa ditta.
- 14 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1773**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 44, reddito dominicale: € 0,60, agrario: 0,17, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All.A 2-4). Confina con:
nord: part 1780 stessa ditta,
est: partt. 334 - 614 altre ditte,
sud: part 496 altra ditta,
ovest: partt. 1774 - 1775 - 1776 stessa ditta.
- 15 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1774**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 40, reddito dominicale: € 0,55, agrario: 0,15, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-4). Confina con:
nord: part 1775 stessa ditta,
est: part. 1773 stessa ditta,
sud: part. 496 altra ditta,
ovest: partt. 1637 - 1777 stessa ditta.
- 16 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1775**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 30, reddito dominicale: € 0,41, agrario: 0,12, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-4).
Confina con:
nord: part 1776 stessa ditta,
est: part. 1773 stessa ditta,
sud: part. 1774 stessa ditta,
ovest: part. 1778 stessa ditta.
- 17 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1776**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 25, reddito dominicale: € 0,34, agrario: 0,10, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-4).
Confina con:
nord: part 1781 stessa ditta,
est: part. 1773 stessa ditta,
sud: part. 1775 stessa ditta,
ovest: part. 1790 stessa ditta.
- 18 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1777**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 145, reddito dominicale: € 1,98, agrario: 0,56, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-5).
Confina con:
nord: part 1778 stessa ditta,
est: part. 1774 stessa ditta,
sud: part. 1637 stessa ditta, part.496 altra ditta, part. 1779 stessa ditta
ovest: part. 1778 stessa ditta.



- 19Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1778**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 223, reddito dominicale: € 3,05, agrario: 0,86, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-5). Confina con:
nord: part 1790 stessa ditta,
est: part. 1775 stessa ditta,
sud: part. 1777, part. 1779 stessa ditta,
ovest: part. 1666 stessa ditta.
- 20Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1779**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 229, reddito dominicale: € 3,13, agrario: €0,89, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-5). Confina con:
nord: part. 1778 stessa ditta, part 496 altra ditta,
est: part. 1636 stessa ditta,
sud: via Circuito Torre Faro,
ovest: part. 1666 stessa ditta.
- 21Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1780**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 55, reddito dominicale: € 0,75, agrario: 0,21, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-6). Confina con:
nord: part 1782 stessa ditta,
est: partt. 609 - 334 altre ditte,
sud: part. 1773 stessa ditta,
ovest: part. 1781 stessa ditta.
- 22Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1781**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 87, reddito dominicale: € 1,19, agrario: 0,34, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-6). Confina con:
nord: part 1783 stessa ditta,
est: part. 1780 stessa ditta,
sud: part. 1776 stessa ditta,
ovest: part. 1788 stessa ditta.
- 23Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1782**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 67, reddito dominicale: € 0,92, agrario: 0,26, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All.A 2-6). Confina con:
nord: part 1639 stessa ditta,
est: partt. 610 - 611 - 609 altre ditte,
sud: part. 1780 stessa ditta,
ovest: partt. 1783 - 1792 - 1666 stessa ditta.
- 24Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1783**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 35, reddito dominicale: € 0,48, agrario: 0,14, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All.A 2-6).
Confina con:
nord: part 1792 stessa ditta,
est: part. 1782 stessa ditta,
sud: part. 1781 stessa ditta,
ovest: part. 1785 stessa ditta.
- 25Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1785**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 129, reddito dominicale: € 1,77, agrario: 0,50, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All.A 2-7).
Confina con:
nord: part 1792 stessa ditta,
est: part. 1783 stessa ditta,
sud: part. 1788 stessa ditta,
ovest: partt. 1792 - 1793 stessa ditta.
- 26Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1788**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 285, reddito dominicale: € 3,90, agrario: 1,10, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-8).
Confina con:
nord: part 1785 stessa ditta,
est: part. 1781 stessa ditta,
sud: part. 1790 stessa ditta,
ovest: part. 1793 stessa ditta.



- 27 Catasto terreni: al **fg. 46 mappale 1790**, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: mq. 51, reddito dominicale: € 0,70, agrario: 0,20, dati derivanti da frazionamento del 21/03/2012 prot. ME0073470 (All. A 2-8). Confina con:
nord: part 1788 stessa ditta,
est: part. 1776 stessa ditta,
sud: partt. 1778 - 1666 stessa ditta,
ovest: part. 1793 stessa ditta.

A.1 Parcheggio:

Catasto fabbricati: **fg. 46 mappale 1666 sub. 16**, categoria C/6, classe 1, consistenza superficie 483 mq, catastale 483 mq, posto al piano S1, - rendita: 299,34 (All. A 2-11-29-30-32). Confina con:

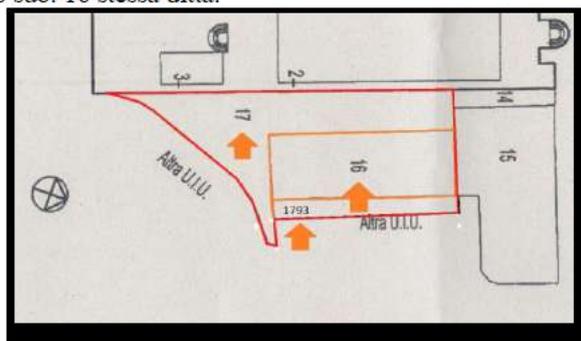
nord: part 1666 sub. 15 stessa ditta,
est: part. 1793 stessa ditta,
sud: part 1666 sub. 17 stessa ditta,
ovest: part 1666 sub. 17 stessa ditta.

Catasto fabbricati: **fg. 46 mappale 1666 sub. 17**, categoria C/6, classe 1, consistenza 649 mq, superficie catastale 649 mq, posto al piano S1, - rendita: 402,22 (All. A 2-11-29-31-32). Confina con:

nord: part 1666 sub. 14 -15 - 16 stessa ditta,
est: part. 1666 sub 16 - part 1778 stessa ditta,
sud: part 1778 stessa ditta,
ovest: part 1666 sub. 4 stessa ditta.

Catasto fabbricati: **fg. 46 mappale 1793**, categoria C/6, classe 1, consistenza 94 mq, superf. catastale 94 mq, posto al piano S1, rendita: 58,26 (All. A2-13-32). Confina con:

nord: part 1792 stessa ditta,
est: partt. 1785 - 1788 - 1790 stessa ditta,
sud: part 1666 sub. 17 stessa ditta,
ovest: part 1666 sub. 16 stessa ditta.



Parcheggio part. 16 - 17 - 1793

- 28 Sulla particella 1666 del foglio 46 sub. 18, (BCNC) bene non censibile (corte, disimpegno) sita a piano terra, risulta l'atto preliminare di servitù trascritto a favore e contro [redacted] sede a [redacted] cod. fisc. [redacted] e [redacted] sede Messina in data 09/01/2017.

Con tale atto per espressa pattuizione tra le parti la porzione di portico oggetto di questo preliminare (fg. 46 part. 1666 sub 18) sarà trasferita libera da ogni e qualsiasi vincolo dovuto alla esistenza, a confine sud del portico medesimo, dell'uscita di sicurezza e le stesse si obbligano a costituire, in sede di stipula di atto definitivo di vendita; servitù perpetua di passaggio anche carrabile, da esercitare con ogni mezzo di trasporto su ruote, in favore della porzione di corte promessa in vendita alla società [redacted] ed a carico della strada di accesso, che si diparte da via Circuito, che resterà di proprietà della [redacted]

Tale atto non ha possibilità di esecuzione in quanto tali locali risultano non vendibili dato che la Concessione Edilizia, concessa a condizione, vincola "a) che le destinazioni dei vari locali (sala mensa, cucina, centro fitness, ecc.) siano pertinenzialmente legate alle attività del motel e considerato che l'intervento è previsto in deroga, ai sensi dell'art. 66 delle N.A. vigenti, vengano mantenute le destinazioni e le attività nel suo complesso".

In planimetria catastale dimostrazione grafica dei subalterni (All. A 20-32) il sub. 18 risulta quale disimpegno e corte al piano terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: Bar (buono), ristoranti (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Stretto di Messina, località balneari, laghi di Ganzirri, Capo Peloro.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:



L'entrata dalla corte di via Circuito

Occupato in forza di un contratto di affitto di ramo di azienda, stipulato in data 24/04/2015 (All. B-12).

La stipula del contratto è stata autorizzata dal G.D. del Tribunale di Messina uff. fallimentare, dott. Ugo Scavuzzo in quanto la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta in liquidazione per fallimento, R.G.F. 14/14. Il contratto è scaduto in data 26 ottobre 2016. Affitto annuo pari a € 230.000,00 oltre IVA.

Altri affitti sono stipulati con ditte che occupano i locali piano terra, precisamente:

- [REDACTED],
- [REDACTED], contratto del 12/11/2012,
- [REDACTED], contratto del 22/3/2012,
- [REDACTED] contratto del 21/9/2012,
- [REDACTED] per attività di bar, contratto del 31/3/2014.

La sottoscritta CTU non è in possesso di tali contratti pur avendoli richiesti ai curatori del fallimento tramite PEC del 17/2/17 non sono stati ancora recapitati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

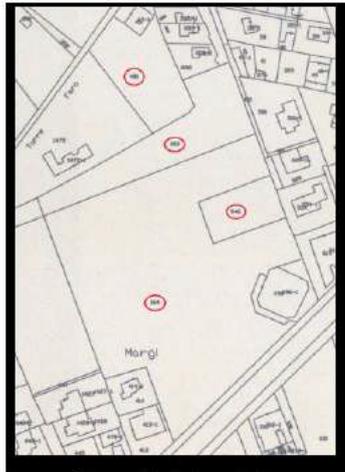
4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo di € 3.500.000,00 durata 17 anni a favore di **MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. SEDE FIRENZE, COD FISC. 00816350482**, contro [REDACTED] sede [REDACTED], a firma del Notaio dott. Silverio Magno in data 25/07/2005 ai nn. rep. n. 22465/5558 iscritto a Messina in data 27/07/2005 ai nn. 28594/9596. Importo ipoteca: € 7.000.000,00.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo di € 1.500.000,00 durata 17 anni a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. SEDE FIRENZE, CO. FISC. 00816350482**, contro [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], a firma del Notaio dott. Silverio Magno in data 12/06/2007 ai nn. 24417/6750 in data 15/06/2007 ai nn. 25567/7632. Importo ipoteca: € 3.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

[REDACTED] proprietario dal 05/03/2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio dott. Silverio Magno in data 05/03/2007 ai nn. 24112/6542 in data 14/03/2007 ai nn. 11367/6886. Immobile censito in Messina fg. 46 part. 1660 (ex 481) da potere di [REDACTED] (All. B-2).
Per l'immobile in catasto f. 46 part 1666 (ex 481).



Le particelle in origine

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio al 03/02/2005 in forza di atto di donazione a firma di notaio dott. Guido Monforte in data 03/02/1982 trascritto in data 27/02/1982 ai nn. 5429/4833, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], morto il [REDACTED].

Per gli immobili in Catasto al f. 46 part. 1630 (ex 164) 1631 (ex 164) 1632 (ex 164) 1633 (ex 164) 1634 (ex 164) 1635 (ex 164) 1636 (ex 164) 1637 (ex 164) 1638 (ex 303) 1639 (ex 303) 1640 (ex 946 ex 164) 1641 (ex 946 ex 164) 1642 (ex 946 ex 164).

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 13/03/2007 in forza di denuncia di successione in data 17/01/1978 ai nn. den. n. 28 vol 1416 Ufficio Registro di Messina trascritto a Messina in data 03/07/1978 ai nn. 11984/11291.

Testamento olografo del 13/10/1974 depositato e pubblicato dal notaio G.B. Macri Pellizzeri, reg.to 9/8/1977 al n. 4694, trascritto il 3/7/1977 al n. 11779. Risulta trascritta in data 6/9/2016 al n. 23010/17848 accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED], da parte dell'erede sig. [REDACTED], nascente da atto Notaio Silverio Magno del 5/3/2007. Per l'immobile censito in Messina fg. 46 part. 1660 (ex 481).

6.3 Altri atti

Contratto preliminare di vendita a firma di notaio dott. Bernardo Maiorana in data 29/11/2012 ai nn. rep. 8350/4778, trascritto in data 12/12/2012 ai nn. 31496/25052, a favore [REDACTED] sede [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e contro [REDACTED] sede [REDACTED], con il quale la società [REDACTED] con ogni garanzia di legge, promette e si obbliga ad acquistare, per se e/o per persona o società da nominare entro il 31/12/2013 - comunque prima della stipula dell'atto definitivo - la proprietà in ragione dell'intero di una porzione dell'immobile sito nel territorio del Comune di Messina, c/da Margi villaggio Torre Faro, facente parte della struttura alberghiera denominata Capo Peloro Resort, in catasto fg. 46 part. 1666 sub 4 - 18.

Nota: tale atto non può avere seguito per le condizioni per cui la concessione edilizia è stata rilasciata.

Atto preliminare di servitù a firma di Notaio Dott. Bernardo Maiorana in data 29/11/2012 ai nn. rep. 8350/4778 trascritto in data 12/12/2012 ai nn. 31497/25053 a favore e contro [REDACTED] sede a Roma cod. fisc. 08590821008 e [REDACTED] sede [REDACTED] in data 09/01/2017.

Con tale atto per espressa pattuizione tra le parti la porzione di portico oggetto di questo preliminare (fg. 46 part. 1666 sub 18) sarà trasferita libera da ogni e qualsiasi vincolo dovuto alla esistenza, a confine sud del portico medesimo, dell'uscita di sicurezza e le stesse si obbligano a costituire, in sede di stipula di atto definitivo di vendita; servitù perpetua di passaggio anche carrabile, da esercitare con ogni mezzo di trasporto su ruote, in favore della porzione di corte promessa in vendita alla società [REDACTED] ed a carico della strada di accesso, che si diparte da via Circuito, che resterà di proprietà della [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia (All. B-5) per lavori di Costruzione di un fabbricato a quattro el. f.t. costituito da cinque corpi di fabbrica, separati da giunto tecnico, con la prima elevazione parzialmente interrata, destinato a Motel, con porzione del piano terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L. intestata a [REDACTED]

Concessione Edilizia rilasciata in data 11/05/2005- n. prot. 73/2005 l'agibilità è stata rilasciata in data 02/08/2010- n. prot. 1/3122 Costruzione di un fabbricato a quattro el. f.t., costituito da cinque corpi di fabbrica ,separati da giunto tecnico, con prima elevazione parzialmente interrata, destinato a Motel con porzione del piano terreno (seminterrato) destinato ad uso commerciale, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L. in Messina c/da Margi, Torre Faro ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "F1f".

La concessione è stata rilasciata a condizione che:

1) che le destinazioni dei vari locali (sala mensa, cucina, centro fitness, ecc.) siano pertinentialmente legate alle attività del motel e considerato che l'intervento è previsto in deroga, ai sensi dell'art. 66 delle N.A. vigenti, vengano mantenute le destinazioni e le attività nel suo complesso All. B-5.

La sottoscritta rileva che la concessione di cui sopra è stata rilasciata per la realizzazione di un Motel, dai successivi atti e dai sopralluoghi e dallo stato di fatto è stato realizzato un Hotel Resort 4 stelle.

Comunicazione di inizio lavori del 12/05/2005.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Atto di Convenzione Edilizia presentata in data 25/02/2005, n. prot. rep. 23308 in Notaio Maria Flora Puglisi trascritto il 23/03/2005 al nn. 10407/5949 a favore del Comune di Messina e contro [REDACTED] e [REDACTED]. Con tale atto la ditta lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria sugli immobili.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

D.I.A. per lavori di modifica dei locali accessori di pertinenza di una struttura alberghiera (cucina, bar, centro fitness,ecc.) realizzati in deroga ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A., e per lavori di sistemazione esterna con spostamento piscina. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 27/04/2009- n. prot. 1/2512 integrata il 17/03/2010, prot. 66357, verificata dall'Ufficio il 23/03/2010

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Autorizzazione paesaggistica, rilasciata a condizione, prot. 9482/cc del 08/11/2004 all. B-6

Comunicazione di fine lavori del 01/07/2008 prot. N. 1/1481.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Fine lavori e collaudo. Dichiarazione di fine lavori e collaudo delle opere del 12/06/2009- n. prot. 1/3461.

Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.



Certificato di rispondenza dell'opera, L. 64 art. 28 rilasciata in data 02/07/2008- n. prot. 23279 con il quale l'Ufficio del Genio Civile di Messina attesta che i lavori relativi alla costruzione di una struttura ricettiva costituita da un villaggio turistico a 4 stelle denominato "Torre Faro Village" e da attrezzatura commerciale, composta da sei corpi di fabbrica, di cui i corpi A,B,C,D, E e tre el. f.t. oltre cantinato e di corpo F ad una el. seminterrata in via Circuito c.da Margi del Vill. Torre Faro, già ultimati, non danno luogo ad osservazioni in ordine alla L. 02/02/1974, n. 64, art. 28. Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Conformità degli impianti per lavori di Dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti presentata in data 12/09/2008- n. prot. 1/3122 Dichiarazione di conformità relativa alle norme di sicurezza degli impianti ex L. 05/03/90 n° 46 art. 7 oggi art 9 D.M. 37/08, integrata in data 13/03/2009 prot. 1/1645.
Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Sezione Tecnica Impianti presentata in data 13/05/2005- n. prot. 03378 rilasciata in data 20/03/2009- n. prot. RUI/051/09/IMP Rapporto della Sezione Tecnica Impianti nel quale si evince che la ditta ha ottemperato a quanto previsto dall' art.9 D.M. 37/08 e succ. modifiche e integr. e dall'art. 28 della L. 10/91.
Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Autocertificazione scarichi presentata in data 05/05/2010 Autocertificazione a firma della ditta titolare dell'attività da cui origina lo scarico, in cui si evince che l'immobile è destinato ad attività i cui scarichi sono assimilabili a quelli domestici, giusta disposizione del Dipartimento 08 - Settore sanità prot. 432/D del 04/05/2004.
Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Allaccio rete fognaria Autorizzazione rilasciata in data 19/06/2008- n. prot. 54/2008.
Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Allaccio rete idrica Attestazione di avvenuto allaccio alla rete idrica comunale rilasciata in data 25/07/2008.
Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie rilasciata in data 29/04/2010- n. prot. 111488 e certificato integrativo del 05/05/2010 prot. 117615 Rilasciato dal Dipartimento Urbanizzazioni primarie e secondarie Indagini Geognostiche e Arredo Urbano.
Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11..

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco DIA presentata in data 01/09/2008- n. prot. 139488. Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Ufficio Tecnico Rapporto dell'Ufficio Tecnico datato 02/08/2010 dal quale si evince che a seguito degli accertamenti effettuati il 27/07/2010, l'immobile è stato eseguito in conformità al progetto.
Come si rileva dal certificato di agibilità acquisito e allegato al n° B-11.

Agibilità presentata in data 12/09/2008 rilasciata in data 02/08/2010- n. prot. 1/3122 - 21287 (All. B-11).

Descrizione dell' **Albergo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo sito in Messina, Villaggio Torre Faro, con accesso da via Circuito Torre Faro, contrada Margi.
Il complesso turistico alberghiero denominato "Hotel Capo Peloro Resort", oggetto della presente perizia di stima, è stato costruito nella parte nord della città di Messina, in una zona residenziale, tra Torre Faro e il villaggio limitrofo di Ganzirri, piccoli agglomerati urbani che distano circa 12 km dal centro città, famosi per le spiagge, la riserva naturale di Capo Peloro, i laghi di Ganzirri e il panorama sullo Stretto di Messina, con un forte incremento demografico nei mesi estivi.



La [redacted] è titolare dell'azienda denominata [redacted] esercente attività turistica-alberghiera, categoria quattro stelle. La società veniva dichiarata fallita nel 2014 ed iscritta nel R.G.F. al n° 14/14 del Tribunale di Messina.



La terrazza antistante l'entrata

Con la società [redacted] con sede in [redacted] sn, amministratore unico e legale rappresentante della società è il sig [redacted] [redacted] è stato stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda, di durata pari a diciotto mesi, presso il Notaio Gaetano Parisi il 24/04/2015, rep. n. 22667/11295 (All.B-12), il contratto, redatto successivamente al fallimento della ditta [redacted] è stato autorizzato dal G.D. in data 20/04/2015. Tale atto è scaduto ad ottobre 2016.

Il contratto di affitto esclude alcune zone dell'immobile e precisamente: la galleria commerciale del piano seminterrato che

comprende parrucchiere, bar, centro benessere, e altri cinque locali a adibire a piccoli negozi; tutti locali posti al piano seminterrato, il supermercato e il deposito.

Risulta un ulteriore contratto di affitto relativo all'uso della cucina del piano terra con la [redacted] [redacted] anche questo contratto non è in possesso della sottoscritta, richiesto ai curatori ma, ad oggi, non ricevuto.

L'albergo usufruisce di una spiaggia concessa con decreto demaniale.



La piscina posta sul retro

LA STRUTTURA ALBERGHIERA

Dalla forma planimetrica ad **H** (foto n. 1 All. A-2), l'edificio consta di tre corpi: due rettangolari posti ad est e ad ovest ed uno di forma ellittica centrale che li unisce, infatti qui si trovano solo passerelle di collegamento dei corridoi dei due corpi in cui insistono le camere.

I lati ovest, nord ed est sono a quattro elevazioni fuori terra, a sud tre elevazioni f. t..

In fase di progettazione è stata sfruttata la pendenza del terreno per creare un piano sottostrada, indicato anche come piano seminterrato, in cui insistono i locali a servizio della struttura ed un locale commerciale di circa 724,00 mq, occupato con regolare contratto di affitto, facente parte del Lotto 2 della presente stima.

Strutturalmente, nello specifico, l'edificio, si compone di cinque corpi di fabbrica separati da giunti tecnici: due per ogni corpo rettangolare e il collegamento centrale ellittico, un altro corpo di fabbrica risulta interrato e posizionato sotto il terrazzamento antistante l'entrata principale da via Circuito.

Così come descritto sul contratto di affitto, come esposto dagli impiegati durante il sopralluogo e dalle planimetrie catastali, l'albergo è composto in totale da 98 camere così divise: 36 doppie, 27 matrimoniali con possibilità di letto aggiunto, 30 piccole suite, 5 camere per disabili, tutte con bagno, fornite di climatizzatore, telefono, asciugacapelli, frigobar, veranda.

Tutta l'area è recintata da un basso muretto nella parte frontale (via Circuito) con due accessi pedonali ed uno per scarico veloce (foto n. 2-4-7), sul retro da una recinzione in rete metallica, un alto muro e un cancello in ferro (uscita via Margi), ad est la zona parcheggio (foto n. 5) è aperta verso la strada d'accesso. Si accede anche da una strada al confine sud ovest per arrivare al piano sottostrada.

Le aree a verde sono piantumate con essenze e seminate a prato, percorsi pedonali segnano i camminamenti. Completa di piscina che arricchisce l'offerta turistica e, poco distante, fruisce di spiaggia demaniale con vista sullo stretto.

La struttura è fornita di ampio parcheggio (foto n. 5) con accesso carrabile da via Circuito, una scala esterna porta alla corte antistante l'entrata (foto n. 6). La sottoscritta visionando l'immobile ha trovato riscontro tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate al progetto e alla documentazione presente negli uffici catastali, tranne che per la parte relativa alla definizione dei locali posti al piano terra, ristorante, indicati in progetto con indicazione "Box a servizio della residenza" All. A 33-34-35.

La concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di un motel.

Le superfici lorde e le volumetrie sono state ricavate da rilievi sul luogo, da relazioni presenti nei fascicoli depositati presso la Cancelleria del Tribunale, dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie progettuali.

Al piano terra è ubicata la hall, l'ufficio reception, un bar, due ristoranti, alcuni piccoli ambienti destinati a locali commerciali, parrucchiere, una palestra, un centro benessere.

Ai piani superiori, primo e secondo, sono ubicate le camere.

Il solaio di copertura è a terrazza praticabile, la copertura della hall con cupola ellittica in policarbonato apribile.

Tutti gli ambienti sono controsoffittati.



La corte d'ingresso a sud tra i corpi rettangolari e la zona parcheggio verso nord

Tutti i piani (seminterrato, terra, primo, secondo, terzo e terrazza di copertura) sono serviti da ascensori per la clientela e di servizio, da quattro vani scala esterni di emergenza posti alle estremità dei corpi rettangolari, un vano scala interno; un'ulteriore scala esterna collega il piano terra con il piano seminterrato conducendo alla sala convegni, al giardino e alla piscina.

Le destinazioni degli ambienti per ogni singolo piano possono essere così più dettagliatamente descritte.

PIANO SOTTOSTRADA O SEMINTERRATO

Con altezza catastale pari a 3,40 ml, superficie lorda coperta pari a circa 4.228,00 mq, avente accessi attraverso il portico che segna quasi tutto il perimetro, precisamente da est dall'area parcheggio, da nord tramite le scale di collegamento verticale ai piani superiori, da ovest dal giardino, a sud la struttura è chiusa dal muro di sostegno del terrapieno (All. A 15).

La parte a sud di questo piano, precisamente il solaio di copertura, corrisponde al terrazzamento del piano terra antistante l'entrata all'albergo.

I locali hanno destinazione:

- corpo ovest: sala lettura, svago, tv; zone destinate al personale; bagni e docce. Locali della società [REDACTED] con cucina e dispensa, celle frigorifere, zona preparazione, lavaggio stoviglie, gelateria; gruppo pompe, scale di servizio.
- corpo ellittico: sala conferenze-convegni, ripostigli, locale idrico, locale quadri elettrici,
- zona sottoterrazza: centrale idrica, pompe idriche, serbatoi, deposito del supermercato, centrale quadri elettrici, ripostiglio, centrale Enel, locale lettura Enel.
- corpo est: Scale di servizio, zona deposito sdraio, ombrelloni e materiale vario per la piscina. Supermercato,



PIANO TERRA

Con altezza catastale pari a circa 3,90 ml, superficie lorda coperta pari a circa 3.095 mq, avente accesso dall'area esterna e dal piano interrato mediante scale interne ed ascensori (All. A 16).

- Il corpo rettangolare posto ad ovest, è destinato ai ristoranti Casa Major (foto n. 31-32-33) e Cariddi (foto n. 36 - 37 - 38 - 39), w.c. ospiti (foto n. 34), sala bar (foto n. 35), locale scaldavivande, cucina, sala lavaggio posizionati tra i due ristoranti.



La hall

I lati lunghi del corpo rettangolare sono porticati.

- Il corpo centrale ha forma ellittica con destinazioni: hall (foto n. 12-18), reception con piccolo ufficio (foto n. 11), ripostiglio e w.c.. Un foro centrale ellittico "buca" i solai dei piani soprastanti e terminando con la copertura che consiste in una cupola trasparente in polycarbonato la cui sommità è apribile (foto n. 12 -13). Ai piani superiori resta un ballatoio che fa da collegamento tra i due corpi rettangolari e permette l'affaccio verso il piano terra (foto n. 15 - 16 - 17 - 18).

Nel corpo rettangolare, posto ad est, sono presenti ambienti quali: centro benessere con bagno turco, (foto n. 60-61-62-64-65 All. A 21), sauna finlandese, sala massaggi, sala trucco, wc e ripostigli (sub. 5), palestra annessa al centro benessere (foto n.63) (All. A 22 sub.6), sala parrucchiere (All. A 23 sub. 7), questi locali, tutti limitrofi, usufruiscono di un wc con anti wc.

Cinque ambienti negozio creano la galleria commerciale (All. A 24 sub. 8; All. A 25 sub. 9; All. A 26 sub. 10; All. A 27 sub. 11; All. A 28 sub. 12) (foto n. 67-68), Lounge bar con possibilità di servizio sulla corte esterna (foto n. 9-57-58-59), locale wc.

Il portico affianca le pareti più lunghe, una scala lo collega, ad est, con il piano sottostante in prossimità del supermercato (foto n. 66).

PIANO PRIMO

Con altezza catastale pari a 2,70 ml e superficie lorda coperta di circa 2.865 mq, si accede dalla scala interna e dagli ascensori, su questo piano, come rilevato dal contratto di affitto e dalle planimetrie catastali allegati, vi sono 64 camere, precisamente: 58 doppie, 3 camere doppie per diversamente abili, 3 triple, tutte dotate di servizi igienici e piccola veranda (All. A 17) (foto n. 19-20-21-22-23-24-28-29-30). Oltre deposito e servizi igienici di servizio.

Dalle misurazioni effettuate nella camera standard con bagno risulta una superficie utile di mq. 20,60, la veranda di forma quadrata ha un'area di mq. 8,30.

Le camere sono tinteggiate con colori chiari o d'azzurro intenso, i pavimenti sono in parquet prefinito o moquette.

Creano un'atmosfera rilassante gli arredi, armadi, le finiture del bagno in tonalità chiara.

PIANO SECONDO

Con altezza catastale pari a 2,70 ml e superficie lorda coperta di circa 2.467 mq, si accede dalla scala interna e dagli ascensori, con destinazione, come rilevato dal contratto di affitto e dalle planimetrie catastali allegati: 28 piccole suite con salottino, bagno e antibagno, di cui 2 camere doppie per disabili (foto n. 25-26-27), e due camere doppie (foto n. 23), per un totale di 30 camere (All. A 18). Tutte sono dotate di servizi igienici e piccola veranda (foto n. 56).

Vi sono, inoltre, un ambiente deposito e servizi igienici di servizio.



La terrazza

PIANO TERZO TERRAZZA

Terrazza di copertura, di superficie lorda coperta di 2.562,30 mq., qui sono situati alcuni locali tecnici, ambienti deposito (All. A 19).

Il piano è servito dalle scale e dagli ascensori.



La copertura ellittica della hall in terrazza

CORTE ESTERNA

La superficie coperta del fabbricato risulta di 3.095,37 mq., la corte esterna, destinata a verde, ha un'estensione di circa 9.236,00 mq.

L'area è recintata sul fronte strada (sud), con un basso muretto, sul retro (nord) con rete metallica e con recinzione alta in prossimità di un lotto edificato.

Confina ad est con strada privata di proprietà d'accesso al posteggio che delimita il confine con altri lotti edificati, a nord con lotti edificati e con la via Margi, ad ovest con lotti liberi e con una strada carrabile di accesso alle particelle confinanti e alla corte dell'albergo; a sud insiste la strada principale: via Circuito (All. A 2-20). Mancano cancelli di ingresso alla proprietà, tranne che nella zona piscina su via Margi, che risulta, allo stato, a libero ingresso.

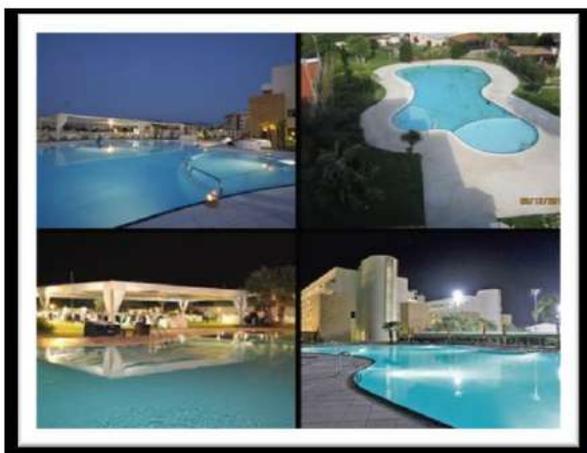
Ha la seguente sistemazione:

- **area parcheggio (est)** a livello sottostrada (piano seminterrato), per ospiti e per le operazioni di carico e scarico delle merci. Ha pavimentazione, a rifinire la massicciata stradale, in conglomerato bituminoso, è collegata con il piano superiore attraverso una scala esterna posizionata a sud, oltre che dagli accessi, scala e ascensori, dal piano seminterrato si accede dalla strada privata che diparte da via Circuito (foto n. 5);
- **area verde (sud)** piantumata a prato sul fronte principale verso la strada via Circuito, con entrate pedonali e carrabili. In prossimità dell'ingresso della hall è in battuto di cemento affiancato da strutture a pergola per zona colazione usate dal bar del piano terra; tutta l'area è dotata di idonea illuminazione mediante pali metallici infissi al suolo. La pavimentazione esterna si alterna tra battuto di cemento rivestito con resine e camminamenti in assi di legno (foto n. 2-4).
- **area verde (ovest)**, destinata a parco giochi, piantumata a prato, ha la possibilità tramite un cancello di accedere ad un lotto limitrofo (non di proprietà) in cui vi sono giochi di intrattenimento per bambini; da questa zona ci son gli affacci del piano seminterrato del corpo rettangolare ovest. Si accede al percorso carrabile che parte da via Circuito sul confine ovest del lotto.



Struttura esterna del lounge bar

- **zona piscina (nord).** La piscina a sfioro, dalla forma irregolare, è rivestita con una guaina plastica saldata alle pareti di colore azzurro, è circondata per tutto il perimetro da una pavimentazione antiscivolo e da prato con zone piantumate di essenze appartenenti alla macchia mediterranea (foto n. 42-69). Un percorso dalla pavimentazione ad opus incertum collega l'albergo con l'area in oggetto e con un piccolo chiosco bar (foto n.42). Affiancata da una struttura in metallo, con possibilità di copertura, permette di ospitare tavoli per banchetti. Fruibile solo in estate, è accessibile dalla hall, scendendo una rampa di scale o dagli ambienti posti al piano seminterrato. Cancelli d'entrata permettono l'accesso carrabile dal parcheggio e da via Margi. L'hotel offre anche la possibilità di usufruire di una spiaggia di sabbia e ciottoli sullo Stretto di Messina, attrezzata con ombrelloni e sdraio ad una distanza di circa 100 mt. ed è raggiungibile mediante una strada privata previo attraversamento stradale.



La piscina (www.capopelorohotel.it)

I PROSPETTI

I prospetti della struttura ricettiva si presentano rifiniti con intonaco di colore chiaro e rivestimento, nella parte inferiore, con paramenti murari in pietra calcarenitica giallastra tipo Modica faccia a vista in condizioni accettabili (foto n. 40-41-42). Rispondono alle condizioni imposte dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali.

Il corpo centrale dalla forma ellittica è caratterizzato dall'ampia vetrata verso sud, che sostituisce i muri, curtain walls (foto n. 8-40), che permette l'illuminazione intensa degli interni, ma anche il fronte opposto è con ampie vetrate (foto n. 42) e con ampie verande per l'affaccio ad ogni piano.

LE FINITURE

Le finiture interne di tutto il complesso sono contraddistinte da pareti e soffitti con tinteggiatura tipo acrilico, gli infissi esterni in alluminio, a taglio termico.

Gli infissi interni sono contraddistinti da battenti in legno, la pavimentazione è di varia tipologia in funzione degli ambienti: in piastrelle di maiolica per cucine e servizi igienici, anche per i rivestimenti, moquette per corridoi di accesso alle camere e i ballatoi centrali.

Sono presenti controsoffitti in cartongesso in quasi tutti i locali. L'intera struttura è dotata di idonei impianti: elettrico, idrico sanitario, antincendio e rilevazione fumi, riscaldamento, ventilazione forzata, condizionamento, telefonico, televisivo.



I negozi con affaccio sul corridoio centrale

AMBIENTI COMMERCIALI A PIANO A PIANO TERRA

La struttura alberghiera comprende alcuni locali situati a piano terra. Consistono in cinque piccoli ambienti destinati a negozi, caratterizzati da una chiusura perimetrale costituita da grandi vetrine in alluminio che sostituiscono, per gran parte, i muri. Solo uno di questi è affittato, gli altri risultano chiusi. Hanno doppio affaccio, sul corridoio interno e sul portico coperto (foto n. 66-67-68). Inoltre vi è un centro benessere, un parrucchiere, un Lounge bar.

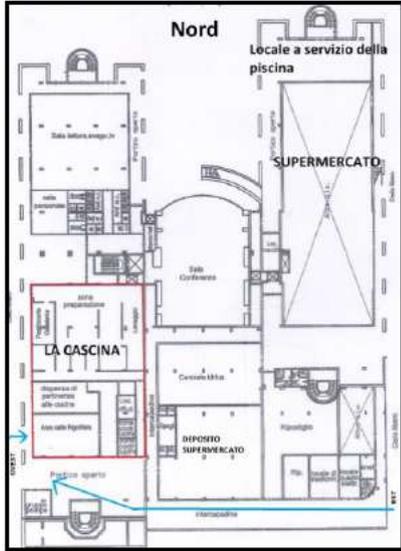
L'offerta commerciale di questi locali è rivolta anche a fruitori esterni, aprendosi al territorio circostante,

AMBIENTI COMMERCIALI DEL PIANO SOTTOSTRADA-SEMINTERRATO

Al piano seminterrato, corrispondente al piano sottostrada, insiste il locale commerciale facente parte e descritto nel Lotto 2 della presente perizia utilizzato quale supermercato e ed un locale affittato alla società [redacted] posizionato sul lato sud. si accede a questi locali dalla strada privata che diparte dalla via Circuito, costeggia lotti privati ed entra nella zona verde a ovest dell'albergo, un'altra entrata è da est provenendo dal parcheggio.

Al sopralluogo i locali apparivano chiusi e non utilizzati. La sottoscritta è riuscita a fare delle fotografie degli interni attraverso i vetri delle porte d'entrata.

Nella sottostante planimetria vengono localizzati in rosso i locali de quo, in azzurro gli accessi da est e da ovest.



Piano sottostrada seminterrato



Vista interna dei locali "La Cascina"



La freccia indica i locali La Cascina Global Service



PROBLEMATICHE RELATIVE AD INFILTRAZIONI



Umido nella zona reception

Nonostante la recente edificazione, dal sopralluogo effettuato, si è potuto constatare che l'immobile ha notevoli problemi di infiltrazione con ampie macchie di umido. In alcune parti proveniente dalla curtain walls, in prossimità dell'area reception (foto n.43), in prossimità dei vani ascensore tanto che uno di essi non è funzionante. In altre parti la provenienza è in prossimità degli infissi sul retro del piano terra e in alcune camere dei piani superiori (foto n. 43-44). Durante il primo sopralluogo mi è stato riferito, dall'amministratore della struttura

alberghiera, che numerose camere erano chiuse, circa una quindicina, perché

inadatte ad ospitare per le pessime condizioni in cui versano per le infiltrazioni di umido, per lo stesso motivo uno degli ascensori non era funzionante.

Il 15/2/2017, data del secondo sopralluogo, si stavano eseguendo lavori di manutenzione esterna con la creazione di griglie di raccolta per la corretta defluizione delle acque piovane in corrispondenza dei tubi verticali di scarico, consistenti in impermeabilizzazione con guaina fluida di porzioni di veranda (foto n 54-55). All'interno delle camere la ditta stava eseguendo lavori di ripristino con pitturazione finale.

L'ampia terrazza di piano terra antistante l'immobile, copertura dei locali sottostanti interrati, presenta ampie fessurazioni (foto n. 51-52-53), probabili zone di infiltrazioni, dato che anche il piano interrato sottostrada mostra parti rovinate e con tracce di intonaco scrostato, come dimostrano le foto sottostanti e quelle allegate (foto n. 49-50).

La sottoscritta allega (All. B 14) una lettera da parte della ditta [redacted] locataria del supermercato [redacted] sito nel piano sottostrada, di comunicazione di gravi infiltrazioni che *"provengono dalla soprastante terrazza, la quale terrazza risulta essere smantellata in più punti e in pessimo stato manutentivo che provoca il ripetuto crollo dei pannelli del controsoffitto del supermercato, perdite di acqua vicino al quadro elettrico e sopra il box informazioni con conseguenze negative per l'attività commerciale e soprattutto sulla sicurezza dei clienti"*.

La situazione riportata nella lettera non corrisponde alla realtà in quanto sopra il supermercato sono ubicati i locali del piano terra dell'hotel, precisamente i negozi, il centro benessere, il parrucchiere; ai lati di questi locali vi sono i portici aperti.

Umido di risalita affiora al piano seminterrato (foto n.47-48), allo stesso piano anche il soffitto ha tracce di forte ammaloramento (foto n.49-50) da umido.



Al piano interrato si rilevano le tracce di umido sulle pareti e il soffitto ammalorato

La copertura dello stabile, a terrazza praticabile, risulta in cattivo stato di manutenzione. Probabilmente per effettuare dei lavori, la pavimentazione, in alcune parti, è divelta e il manto bituminoso non è applicato a regola d'arte.

Ai piani inferiori le fioriere che delimitano i terrazzi delle camere del primo piano non risultano impermeabilizzate, anche qui tracce di umido col muro scrostato (foto n. 45-46-47).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Variante Generale al PRG, approvata con D.D.R. n° 686/2002 l'immobile, part.1666 del fg. 46, ricade in zona F1f/P. Le particelle catastate al catasto terreni hanno le seguenti ricadenze, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato (All.B-4):

- fg. 46 partt. 1777, 1636, 1637, 1774, 1775, per una sup. catastale di **mq. 342,21**, in zona **B4e**,
- fg. 46 partt. 1639, 1776, 1780, 1781, 1782, 1783, 1785, 1788, 1790 per una sup. catastale di **mq. 864,00**, in zona **F1f/P**,
- fg. 46 partt. 1778, 1779, 1773 per una superficie catastale di **mq. 469,00**, in parte in zona **F1f/P** e in parte in zona **B4e**.

Norme di attuazione art. 54 Zone "F1" - Servizi territoriali di progetto, "F1f" attrezzature per trasporti pubblici, centri commerciali, parcheggi multipiano, motels, ecc.

-indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,75.

-La delimitazione delle sottozone può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, sempre nell'ambito delle zone F1.

Sono ammesse deroghe all'indice volumetrico esclusivamente per edifici pubblici o di interesse pubblico.

In tutte le zone F1, ad eccezione delle sottozone F1b, F1e, ed F1f, è ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni di appositi Piani Particolareggiati di iniziativa comunale. In zona F1f, per insediamenti a carattere commerciale, l'intervento è consentito con Piano esecutivo di iniziativa privata, nel rispetto degli indici previsti.

I Piani-quadro di cui al precedente art. 20 possono essere predisposti anche su proposta di privati proprietari di terreni la cui estensione non sia inferiore almeno ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare.

Nell'ambito dei Piani-quadro di cui al precedente comma l'Amministrazione può consentire la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare.

In sede di formazione e attuazione dei Piani Esecutivi dovrà essere preventivamente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76. Gli interventi su complessi sanitari pubblici esistenti sono consentiti direttamente previo rilascio di concessione o autorizzazione edilizia. È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme: Disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla L.R. n° 16 del 06/04/96, come sostituita, modificata e integrata dalla L.R. 13/99 e dalla L.R. 6/2001. (...) L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia.

Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste

Destinazione Sup. Lorda	Valore reale	Coefficiente	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Seminterrato:	mq.		mq.	€	€
Cucina	615,00	1,00	615,00	€ 1.500,00	
Sala lettura, svago, tv, sala personale con servizi wc	437,50	1,00	437,50	€ 1.500,00	
Locali tecnici, gruppo pompe loc. macchine	960,00	0,20	192,00	€ 1.500,00	
Sala conferenze	365,50	1,00	365,50	€ 1.500,00	
Portico, scale, corridoi, ascensori	1.850,00	0,25	462,50	€ 1.500,00	
TOTALE SUPERFICIE SEMINTERRATO	4.228,00		2.072,50		€ 3.108.750,00
Piano terra					
Negoziario 1	50,16	1,00	50,16	€ 1.500,00	
Negoziario 2	42,56	1,00	42,56	€ 1.500,00	
Negoziario 3	58,08	1,00	58,08	€ 1.500,00	

Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino



Negozio 4	49,28	1,00	49,28	€ 1.500,00	
Negozio 5	38,08	1,00	38,08	€ 1.500,00	
Bar e retro bar	290,50	1,00	290,50	€ 1.500,00	
Centro benessere	179,36	1,00	179,36	€ 1.500,00	
Palestra	42,00	1,00	42,00	€ 1.500,00	
Parrucchiere	38,10	1,00	38,10	€ 1.500,00	
Hall	348,30	1,00	348,30	€ 1.500,00	
Ristorante a nord e bar	432,50	1,00	432,50	€ 1.500,00	
Ristorante a sud	550,50	1,00	550,50	€ 1.500,00	
Locali a servizio, wc, locale personale	20,45	0,20	4,09	€ 1.500,00	
Portico, scale, corridoi, ascensori	955,50	0,25	238,88	€ 1.500,00	
TOTALE SUPERFICIE PIANO TERRA	3.095,37		2.362,39		€ 3.543.585,00
Piano primo					
Camere, sup. accessorie	1.800,75	1,00	1.800,75	€ 1.500,00	
Balconi	796,25	0,25	199,62	€ 1.500,00	
disimpegno, corridoi, locali deposito	268,50	0,20	53,70	€ 1.500,00	
TOTALE SUPERFICIE PIANO PRIMO	2.865,50		2.054,07		€ 3.081.105,00
Piano secondo					
Camere, sup. accessorie	1.590,75	1,00	1.590,75	€ 1.500,00	
Balconi	608,38	0,25	152,09	€ 1.500,00	
disimpegno, corridoi, locali deposito	268,50	0,20	53,70	€ 1.500,00	
TOTALE SUPERFICIE PIANO SECONDO	2.467,63		1.796,54		€ 2.694.810,00
Terrazza					
Terrazza praticabile	2.301,80	0,20	460,36	€ 1.500,00	
locali tecnici, vani scala	260,50	0,20	52,10	€ 1.500,00	
TOT. SUPERFICIE PIANO COPERTURA	2.562,30		512,46		€ 768.690,00
Corte esterna					
	9.976,40	0,15	1.496,46	€ 1.500,00	€ 2.244.690,00
Parcheggio scoperto					
	1.226,00	0,10	122,60	€ 1.500,00	€ 183.900,00
Restanti Particelle destinazione F1f e B4e					
	1.702,21	0,05	170,20	€ 1.500,00	€ 127.665,00
TOT SUPERFICI - VALORE IMMOBILE	25.905,80		10.502,13	€ 1.500,00	€ 15.753.195,00
	mq.		mq.	€	€

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta con travetti in c.a. e blocchi in Plastbau Metal poliespanso EPS gettato in opera, condizioni: sufficienti, in alcune parti scarse da ristrutturare

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Note: nella hall la copertura è a cupola in policarbonato con apertura elettrica al centro.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Note: manca la guaina isolante

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente e a scorrimento, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

Infissi delle camere:

porta esterna a battente, legno con apertura a badge, condizioni: ottime.

Manto di copertura:

Porte interne scorrevoli laccate bianche, condizioni: ottime

materiale: mattonelle, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: pessime.



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: in alcuni punti, soprattutto in corrispondenza con le strutture verticali, mostra forti tracce di umido
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: resine epossidiche, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:k</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Nella hall in resina epossidica a varie colorazioni, condizioni scarse in quanto in alcuni punti risulta staccato dal supporto e rigonfiato per presenza di zone umide. Note: la pavimentazione cambia per ogni ambiente, nei corridoi moquette, nelle stanze parquet prefinito, zona bagno ceramica monocottura
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni cancello carrabile:</i>	tipologia: ante scorrevoli e fissi, materiale: ferro, protezione: serrande, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficiente.
Impianti:	
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno, condizioni: buone.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: elettrico.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, condizioni: buone.
<i>Attestazione di Prestazione Energetica</i>	In base al DLgs 192/2005 ad attuazione della direttiva Europea 2002/91/CE, l'attestazione A.P.E. stabilisce la prestazione e la classe energetica dell'immobile, confronta l'EPIlimite di ogni classe, definisce il consumo di energia primaria totale (EPtot) per gestire l'immobile, stabilendo, come l'immobile certificato si collochi, rispetto alla classificazione energetica della propria categoria, nella classe C , dati gli indici relativi ai criteri di costruzione (caratteristiche dell'involucro esterno in termini di spessore dei muri esterni, infissi esterni, materiali utilizzati), risalenti alla data di costruzione dell'immobile, allo stato di vetustà e di manutenzione del manufatto. Nota: dato che l'immobile non ha subito variazioni, la sottoscritta ha ritenuto valido l'attestato A.P.E. allegato al contratto di affitto tra [REDACTED] e la ditta [REDACTED]. E' stato redatto dall'arch. Luigi Spadaro il 18 marzo 2014, con validità dieci anni, per la part. 1666 del foglio 46, sub 4-5-6-7-8-9-10-11-12. Allegato con il contratto al n° B-13.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore dell'albergo viene valutato in considerazione del pregio della zona balneare di Torre Faro, che lo rende appetibile sul mercato immobiliare sommando a tutto ciò l'inesistenza di altre strutture alberghiere di queste dimensioni e potenzialità.

La sottoscritta CTU, per il criterio di stima, ha ritenuto opportuno avvalersi dei dati desunti da appropriati manuali di consulenza immobiliare e proutuari, oltre che dei dati relativi alle quotazioni immobiliari ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Fiaip, da operatori del settore immobiliare ed alberghiero e dalle perizie di stima di recenti vendite all'asta di alberghi situati in Sicilia: Marzamemi, Ortigia, San Giovanni La Punta, Acireale.

Un aspetto essenziale nella determinazione del più probabile valore di mercato di un bene con caratteristiche di spiccata univocità, come quella della stima di un complesso alberghiero, è l'aspetto di redditività del bene.

La letteratura specifica pone opportuno anche l'utilizzo del criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita attraverso il confronto di mercato, determinando il valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi le stesse caratteristiche e che siano oggetto di vendita. Una struttura alberghiera presenta, rispetto ad altre tipologie di immobili, caratteristiche tecniche di unicità sotto i profili architettonico, di gestione, distributivo, funzionale ed impiantistico. Maggiori saranno queste caratteristiche, maggiore sarà il prezzo stimato.



Gli investimenti alberghieri sono caratterizzati da un immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie, da un grado elevato di rigidità in quanto difficilmente adattabile a trasformazioni dato il vincolo di destinazione nel caso in cui abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle. L'ammortamento del costo di costruzione o acquisto, si ipotizza, ha durata pari ad un leasing commerciale minimo 18 anni (<http://www.slideshare.net/>).

I parametri valutativi di tali strutture sono numerosi, molto variabili, a tal punto che pochi e apparentemente piccoli dettagli possono caratterizzare una struttura, renderla unica e fare variare i prezzi di stima, come ad esempio la scelta delle pavimentazioni, la classe di isolamento, la scelta dei particolari dei servizi, gli arredi, dell'offerta.

Giorgio Zavatti, Hotel-LAB.com, commenta: "L'hotel è un insieme di prestazioni dedicate all'ospitalità, all'intrattenimento e al business, ha molti servizi diversi dall'alloggio che sono pensati come ausiliari; ristorazione, bar, connessione internet, sale convegni, palestre, mini spa".

Per potere valutare quanto più obiettivamente possibile l'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione tre diversi criteri: **la stima in base al reddito, la stima in base al valore di mercato, stima al valore di ricavo medio giornaliero**, dato che non tutti i metodi hanno un output identico si cerca sempre di fare una media ponderata tra i modelli valutativi più validi.

Dai valori finali dei tre metodi è stato ricavato il valore medio, sottratto da una percentuale del 7% per lavori da eseguirsi per il risanamento dalle infiltrazioni che non garantiscono salubrità agli ambienti.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO

Alla luce di queste considerazioni è utile procedere con la stima a capitalizzazione del reddito, che si basa sul concetto che un bene vale in funzione di quanto può rendere.

La stima per capitalizzazione del reddito trova applicazione nel caso specifico in quanto è possibile determinare il reddito annuo della struttura desumibile dai contratti di affitto attualmente attivi.

Il valore del bene immobiliare viene ricavato mediante un'operazione matematico finanziaria che consiste nel determinare il rapporto del reddito netto ed il saggio di capitalizzazione.

Ho sommato il reddito annuo dell'affitto del ramo d'azienda pari ad € 230.000,00, con il reddito annuo relativo ai locali commerciali annessi, per questi locali, non avendo potuto appurare il canone di affitto attraverso i contratti, richiesti al curatore tramite PEC il 17/02/17 ma ancora ad oggi non ottenuti, ipotizzo un reddito totale presunto annuo al ribasso di €100.000,00. Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni l'analisi si basa sulla capitalizzazione del reddito annuo, metodo che consente di pervenire al più probabile valore attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che gli stessi beni producono e le spese sostenute per ottenerli. Ne consegue che il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Essendo il bene affittato si può risalire al suo valore.

$$V = Rn/r$$

Per risalire al reddito netto, nella formula Rn , l'ing. Marcello Orefice, professore universitario di Estimo e autore di vari libri sull'argomento, chiarisce che "il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà $Rn = Rl - S$. Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile".

Le seguenti percentuali di spesa incidenti sono riferite a studi dei proff. Forte, Michieli, Realfonzo:

imposte e tasse tra il 7% e il 12,5%

manutenzione (2 - 8 % Rl)

assicurazione (tra lo 0 e il 2% del Rl),

quota ammortamento (0 - 3 % Rl),

amministrazione ed esazione (0 - 4 % Rl).

La sottoscritta ha applicato una percentuale, in totale, pari al 20%.



Per determinare il valore di r per via analitica occorre stabilire un saggio medio di mercato, si ritiene poter dedurre la sua stima dai rendimenti del mercato finanziario, tenendo conto che gli immobili sono considerati investimenti a basso rischio, il saggio di può essere comparato con i saggi di interesse dei titoli di stato a medio e lungo periodo, quindi il valore stimato è nella misura del 4,0% calcolato come media dei rendimenti dei titoli di stato dal 2000 al 2016. A questo valore la sottoscritta ha applicato delle correzioni che influenzano il saggio di capitalizzazione, si ritiene congruo applicare la misura del 2%.

L'ing. M. Orefice propone di classificare gli incrementi e i decrementi al reddito in caratteristiche specifiche legate quali la tipologia, la dimensione, l'ubicazione, la luminosità, il grado di rifiniture, l'anno di costruzione; le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative aumentano r :
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti
Qualificazione dell'ambiente esterno
Presenza di verde
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio
Caratteristiche di panoramicità
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità
Grado di rifinitura interna ed esterna
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ne risulta:

a) Reddito annuo	€330.000,00 -
b) Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria, amministrazione (valutati nel 20% di a)	€ 66.000,00
c) reddito annuo presunto	€264.000,00

al reddito annuo ricavato si applica il saggio annuo di indicizzazione del reddito pari al 2% (0,02), si ottiene il valore di

$$V = R_n/r = €220.000,00/0,02 = \mathbf{€13.200.000,00}$$

In cui V = valore dell'immobile

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il valore ottenuto è riferito a normali condizioni di manutenzione

STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO (procedimento sintetico-comparativo).

Per valore di mercato si intende il giusto prezzo che avrebbero gli immobili in una libera contrattazione di compravendita. questo si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Il criterio di stima è $V_m = f(D,O)$ il valore è funzione della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Per attribuire agli immobili oggetto di stima, è stata necessaria un'accurata indagine della zona esaminando beni simili a quelli da stimare in modo da potere definire una scala prezzi nella quale inserire i beni, poiché i valori a disposizione non sono numerosi, la sottoscritta ha selezionato compravendite relative a beni massimamente simili.

In alcuni casi i dati si riferiscono a prezzi medi applicati a beni residenziali, la fonte è OMI Agenzia delle Entrate, primo semestre 2016, per abitazioni civili tra 1.100 €/mq e 1.650 €/mq.. Borsino immobiliare pone i valori tra 1.105 €/mq e 1.657 €/mq..

Dalla visione di alcune vendite all'asta di alberghi posizionati in Sicilia, tratte dal sito <https://www.astegiudiziarie.it/>, precisamente a San Giovanni la Punta (CT), si evidenzia la vendita a 2.500€/mq. per le superfici interne. Per un albergo ubicato ad Ortigia, Siracusa, 1.700,00€/mq., per un albergo sito in Castelvetro il valore attribuito per mq è di € 1.800,00. Eseguita la media di tutti i valori, considerato lo stato di conservazione, l'ubicazione, i vincoli attivi, la sottoscritta CtU ha ritenuto opportuno applicare al presente immobile il valore di € 1.500,00 a mq..

Nella stima ha inciso anche la posizione e la tipologia edilizia di carattere esclusivo.

Per la valutazione sono stati applicati i criteri di ponderazione tratti dal sito dell'Agenzia delle entrate, da manuali di stima (G. Castello, Stima degli immobili, ed. Flaccovio) e dal sito Borsino immobiliare: balconi 0,25

locali tecnici 0,20

Portico, scale, corridoi del piano interrato 0,25

Terrazza 0,20

Corte esterna 0,15



Parcheggio 0,10

Terreni ricadenti in zona F1f/P e B4 del PRG 0,05, tali terreni formano, nel complesso, la strada di accesso al lotto e ai lotti confinanti determinando servitù di passaggio.

Nella tabella alle pagg. 19 e 20 appaiono i calcoli applicati per il calcolo della superficie, reale ed equivalente e la stima finale pari ad **€ 15.753.195,00**.

STIMA A VALORE DI RICAVO MEDIO GIORNALIERO

Si calcola il valore dell'immobile ricavandolo dal valore medio giornaliero che viene moltiplicato per un fattore pari a mille, tale risultato si moltiplica per il numero di camere che l'immobile presenta.

Il metodo di stima in questione si basa sulla considerazione che il maggior centro di ricavo di un hotel è dato dalla vendita delle camere (tra l'80 e il 90).

Il valore di ricavo di ogni camera è stato ottenuto dalla media dei valori tra il minimo € 65, per la bassa stagione, ed il massimo €135, per l'alta stagione, che risulta pari ad € 100,00, applicando una omogeneità dei prezzi, non differenziando la tariffazione tra camere appartenenti a diverse categorie, diversità di capienza e con l'ipotesi di occupazione delle stanze uniformemente per tutto l'anno solare, non considerando la stagionalità a cui questo tipo di hotel sono subordinati.

Queste tariffe sono state ricavate dallo schema presente online sul sito dell'albergo (<http://www.capolorohotel.it/tariffe.asp>).

PERIODO	Prenota Prima	All Inclusive Tariffa Giornaliera	Riduzioni		
			3° letto 0/11,99 anni	4° letto 0/11,99 anni	3°/4° letto Adulto
A 25/03-22/05	-10%	65	GRATIS	50%	25%
B 22/05-05/06	-10%	75	GRATIS	50%	25%
C 05/06-19/06	-10%	85	GRATIS	50%	25%
D 19/06-03/07	-10%	90	GRATIS	50%	25%
E 03/07-24/07	-10%	95	GRATIS	50%	25%
F 24/07-07/08	-10%	100	GRATIS	50%	25%
G 07/08-14/08	-10%	105	GRATIS*	50%	25%
H 14/08-21/08	-10%	135	GRATIS*	50%	25%
I 21/08-28/08	-10%	115	GRATIS*	50%	25%
G 28/08-04/09	-10%	105	GRATIS	50%	25%
E 04/09-11/09	-10%	95	GRATIS	50%	25%
C 11/09-18/09	-10%	85	GRATIS	50%	25%
B 18/09-09/10	-10%	75	GRATIS	50%	25%

Il valore di ogni camera d'albergo è pari al ricavo medio giornaliero per un fattore pari a mille, moltiplicando tale valore per il numero delle camere, si ottiene quanto segue:

il totale risulta € 100,00 x 1.000 x 98 = **€9.800.000,00**

Questo calcolo non tiene conto del ricavo che si ha dei locali commerciali annessi e non è corretto da alcuna percentuale.

La media aritmetica operata tra i valori ottenuti dall'applicazione dei tre distinti criteri di stima, consente di determinare il più probabile valore dei beni in oggetto pari ad

€12.917.731,66

Nella vendita sono compresi tutti i connessi, diritti, accessori e accessioni, dipendenze e pertinenze, nonché parti comuni così come risulta da legge e dal titolo di provenienza.

8.2. Fonti di informazione

Manuali di estimo, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Borsini immobiliari, siti web di aste giudiziarie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo

- a) Valore stima per capitalizzazione del reddito: **€ 13.200.000,00**
- b) Valore stima di valore di mercato: **€ 15.753.195,00**
- c) Valore stima di ricavo medio giornaliero: **€ 9.800.000,00**
- **Valore complessivo diritto e quota: a+b+c/3** **€ 12.917.731,66**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo con annesso giardino con piscina e parcheggio	25.905,80 mq.	€ 12.917.731,66	€ 12.917.731,66

Giudice: Dr. Antonino Orifici
Perito: Arch. Nunziatina Pino

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamento per lavori di sistemazione compresi imprevidi 7%	904.241,21
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€12.013.490,45**

La cifra si arrotonda per un importo finale di **€12.000.000,00**

In conclusione:

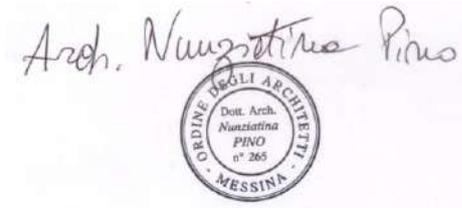
LOTTO 1

Complesso immobiliare costituito da una struttura alberghiera, classificato 4 stelle, a quattro el. f.t. di cui uno seminterrato, dotato di ampi spazi esterni adibiti a parcheggio scoperto, giardino con piscina e piccoli locali a destinazione commerciale, sito in Messina, Villaggio Torre Faro, via Circuito, c/da Margi, censito al catasto al f. 46 part. 1666 sub.3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 16, 17; partt. 1636 - 1637 - 1639 - 1773 - 1774 - 1775 - 1776 - 1777 - 1778 - 1779 - 1780 - 1781 - 1782 - 1783 - 1785 - 1788 - 1790 - 1793.

Prezzo base d'asta €12.000.000,00.

Messina, 27 marzo 2017

il perito
Arch. Nunziatina Pino



Arch. Nunziatina Pino

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
Messina
Dott. Arch.
Nunziatina
PINO
n° 265
MESSINA