

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimenti

Fallimento [REDACTED] S.r.l. N°121/2012 R.F.

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

STIMA ALBERGO

Premessa

Ill.mo Cons. Dott. Antonio Caruso, Giudice Delegato del Tribunale di Catania Sez. Fallimenti,

a seguito della richiesta dell'Avv. Ignazio Lombardo, Curatore del Fallimento "[REDACTED] S.r.l." con sede in [REDACTED] via G. Oberdan n°119, la S.V.I. In data 19/11/2012 ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Gaetano Vinci Consulente Tecnico di Parte del Fallimento per la stima degli immobili all'attivo fallimentare.

Pertanto, sono già stati stimati gli immobili corpi denominati "corpi A e D" del complesso alberghiero compresa la piscina ed il complesso "Onda Azzurra", rispettivamente con relazioni di CTF depositate il 09/04/2013 ed il 21/10/2013.

Nella seconda metà del mese di luglio 2014, a seguito del dissequestro dell'albergo da parte della Procura della Repubblica, il Curatore del Fallimento Avv. Ignazio Lombardo mi ha comunicato la necessità di estendere la stima anche all'albergo sito in Marzamemi. Pertanto, dopo la ricerca della documentazione urbanistica attinente l'immobile da stimare, il giorno 14/10/2014 sono state riprese le operazioni peritali con specifico sopralluogo per prendere visione delle attuali condizioni dell'albergo oggetto di stima.

Dati catastali

- Albergo - Fabbricato in tenere di Pachino c.da "Forte" s.n. piano T-1, foglio n°2, p.lla 232 sub 4, zona cens. 1 cat. D/2, intestata a [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] rendita € 72.302,00.

- **Terreno e piscina - Fabbricato In tenere di Pachino c.da "Forte" s.n. piano T-1, foglio n°2, p.lla 232 sub 5, zona cens. 1, cat. D/2, intestata a [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] rendita € 16.268,00 (già oggetto di stima con i corpi A e D).**

Dati urbanistici

Per il complesso alberghiero oggetto di stima, risultano presso il Comune di Pachino I seguenti atti ed autorizzazioni urbanistiche, posti in ordine cronologico:

- 1) Stralcio PRG di Pachino;
- 2) Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30/07/2003 di approvazione del Piano di lottizzazione per la realizzazione di un Villaggio Vacanze in c/da Forte Spinazza, presentato dalla "[REDACTED] S.r.l.", ricadente in zona "C4" di PRG e schema di convenzione;
- 3) Concessione edilizia N. 184/2004;
- 4) Scheda tecnica Tav. 14 all. C.E. n.184/2004;
- 5) Ordinanza N.155/2004;
- 6) Concessione edilizia N.220/2004;
- 7) Ordinanza N.164/2004;
- 8) Permesso a costruire N.119/2008;

Presso il Tribunale di Siracusa, Sez. distaccata di Avola, Sezione penale, risulta il procedimento penale R.G.N.R. 4230/08 R.G. Trib. 147/10 a carico di [REDACTED] per presunte difformità urbanistiche nella realizzazione del complesso edilizio.

All'udienza del 15/07/2014 il Giudice Dott. G. Tripi del Tribunale di Siracusa, ha ordinato il dissequestro e la restituzione all'avente diritto del fabbricato sito in Marzamemi c.da Spinazza, assolvendo tutti gli imputati.

Titoli di proprietà

L'intero lotto su cui è stata realizzata la struttura alberghiera in perizia, pervenne alla

Dot. Ing. Gaetano Viroli,
Via Marconi n° 37-39 - 98012 Avola (SR)
Via Tevere n° 47 - 98100 Siracusa

e-mail: gaetanoviroli@libero.it
tel. 0931 831762
tel. 0931 318281 fax 0931 404010

PEC: gaetano.viroli@ordinatoregiustizia.it

[REDACTED] s.r.l. in forza di due distinti atti notarili; l'atto di vendita del 01/07/2004, del notaio Dott. Daniela Corsaro di Belpasso, repertorio n° 46925 e rogito n° 11224, registrato a Catania il 16/07/2004 al n° 1898, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] cedevano a [REDACTED] nella sua qualità di amministratore unico della Sirio 2000, un tratto di terreno esteso catastalmente mq. 11355,00 corrispondente alle particelle 14, 68, 160, 168, 3, 18 e 116, del foglio 2 del N.C.T. del Comune di Pachino. Le particelle 3, 18 e 116 non sono inserite nel lotto in cui è stata costruita la struttura alberghiera. Il prezzo pattuito fu di € 248.000,00.

Con l'atto di vendita del 30/07/2004, del notaio Dott. Daniela Corsaro di Belpasso, repertorio n° 47094 e rogito n° 11258, registrato a Catania il 10/08/2004 al n° 100219, il signor [REDACTED] cedette a [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della [REDACTED] un tratto di terreno esteso catastalmente mq. 6950,00, individuato al foglio 2, particella 5 del N.C.T. del Comune di Pachino, al prezzo di € 140.000,00. Si precisa che la particella 5 fu successivamente volturata nella 228 e nella 229.

L'intera struttura è legata alla convenzione stipulata con il Comune di Pachino per il piano di lottizzazione "ad ambito chiuso", all'interno del quale è stato realizzato l'albergo oggetto di stima. Alla suddetta convenzione, stipulata il 06/11/2003 (cfr. allegato) tra la [REDACTED] ed il Comune di Pachino, fanno riferimento le due concessioni rilasciate per la costruzione della struttura, e più precisamente la n°184/2004 del 27/09/2004 e la n°220/2004 del 18/11/2004 che rettificava la precedente per effetto di un errore nella trascrizione dei dati catastali. L'intero lotto ricade in zona C/4 del PRG vigente, e cioè "zona di espansione" con destinazioni d'uso ad alberghi, pensioni, case per ferie, attrezzature complementari turistiche, edifici per il tempo libero.

Per quanto potuto appurare non esistono ulteriori vincoli sul lotto in esame. Per quanto riguarda le strutture è stato ottenuto il nulla osta del Genio Civile di Siracusa

In data 05/11/2004, pratica n° 01610 (cfr. Allegato).

Descrizione dell'albergo:

Albergo con accesso carrabile da via da denominare, nei pressi di Pachino e della spiaggia "Spinazza" della frazione di Marzamemi del Comune di Pachino.

Il complesso oggetto di stima venne progettato come albergo a 4 stelle con 126 camere e 315 posti letto (nel complesso dell'albergo e delle strutture ricettive decentrate già stimate), nonché, negli spazi di pertinenza, un ampio parcheggio, una piscina solarium, tutte le sistemazioni esterne a verde e la viabilità interne.

Le aree di pertinenza risultano parzialmente recintate con un muretto in blocchi calcarenitici, da completare. Manca un cancello d'ingresso alla proprietà, che risulta -allo stato- a libero accesso. La stradella interna è incompleta, risultando costituita da uno strato di misto granulometrico, nonché priva di marciapiedi e aiuole definite.

Il progetto dell'albergo, ha previsto:

- al piano cantinato una discoteca, un centro beauty farm, un parcheggio coperto, depositi, magazzini e locali per il personale (vedi allegato).
- al piano terra: la ricezione, il bar, il soggiorno, la ristorazione, la cucina, la sala polivalente (banchetti, conferenze ecc.), n° 34 camere alberghiere dotate di servizi igienico-sanitari e n° 3 appartamenti (vedi allegato);
- al piano primo, destinato interamente a ricettività, n° 42 camere e n° 3 appartamenti (vedi allegato);

Dopo il completamento -compreso l'arredamento- dell'albergo, tutte le attività vennero bloccate, prima ancora del primo utilizzo, a seguito del procedimento penale precedentemente indicato, con conseguente sequestro dell'immobile. In tale fase sono avvenuti atti di vandalismo con danni che nel seguito verranno descritti.

La struttura portante realizzata è del tipo intelaiato in cemento armato con solai in latero cemento. La fondazione è a platea in C.A.. La sala ristorante è coperta da un

tetto a struttura in legno lamellare. I locali delle costruzioni ricadenti in tutto od in parte al di sotto del piano stradale, ovvero del terreno circostante, risultano distaccati tramite intercapedini ventilate e canalizzazioni per lo smaltimento delle acque di drenaggio. I compagni dell'edificio sono realizzati in laterizio di opportuno spessore. Allo stato attuale le strutture dell'albergo si presentano complessivamente in buone condizioni.

Per quanto riguarda le finiture sono stati utilizzati materiali tradizionali quali: intonaci esterni tipo "La Vigna" nella gamma cromatica delle terre naturali oltre a paramenti murari in pietra calcarenitica giallastra a faccia vista. Intonaci interni a tre strati al civile, in condizioni ancora accettabili a suo tempo completamente tinteggiati.

Pavimentazioni interne ed esterne in gres porcellanato di grandi dimensioni, in discrete condizioni di manutenzione. Le scale sono in marmo; in alcuni tratti, sono state asportate le lastre di pedata ed alzata.

La copertura è a terrazza piana praticabile; risulta anch'essa pavimentata in gres porcellanato; necessita di alcuni ripristini per mancanza dei giunti di dilatazione o per l'asportazione dei chiller del sistema di climatizzazione, ma nel complesso risulta in discrete condizioni di manutenzione.

In generale il complesso, all'epoca del completamento dei lavori, risultava dotato di:

- Impianto elettrico per illuminazione interna ed esterna, di emergenza e di sicurezza;
- Impianto idrico;
- impianto fognario con pretrattamento ;
- impianto di depurazione;
- impianto ascensore;
- impianto di aerazione dei locali bagno non aerati;

Durante il periodo di sequestro, l'edificio è stato oggetto di vandalizzazioni, con asportazione di infissi, impianti, arredi e danneggiamenti vari.

Tutte le stanze risultavano infatti dotate di impianto di climatizzazione a pompe di calore centralizzato ormai completamente vandalizzato, permanendo solo gli impianti di raccolta delle condense e, parzialmente, le canalizzazioni.

Gli impianti elettrico, citofonico, antenna, rilevamento fumo, presentano la pressoché totale asportazione dei cavi, delle placche, dei frutti e del quadro di comando.

Nel bagni di camera e servizi, completamente plastrellati ad altezza d'uomo, risultano quasi completamente asportati i sanitari e le rubinetterie, permanendo però l'impianto idrico, fognario ed antincendio.

Pressoché completamente asportati o danneggiati risultano anche gli infissi interni ed esterni.

Sono presenti vari ascensori per l'accesso ai vari piani, anch'essi vandalizzati.

Nei complesso, risultano quindi totalmente asportati/danneggiati: gli arredi, gli infissi interni ed esterni e gli impianti nelle loro parti asportabili.

Dal punto di vista planivolumetrico, complessivamente risultano le seguenti superfici lorde:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| - Albergo: piano cantinato | mq. 2820 |
| piano terra | mq. 2820 |
| piano primo | mq. 1640 |
| Totale | mq. 7.280,00 |

La superficie coperta dell'albergo è di mq. 2820 circa.

Inoltre si hanno le seguenti superfici:

| | | |
|-------------------------------|----------|------------------------------|
| - Area a parcheggio | mq. 2431 | (1895 esterna e 536 interna) |
| - Area per piscina e solarium | mq. 652 | |
| - Area a verde | mq. 2618 | |
| - Area per viabilità | mq. 1920 | |

Tutto l'albergo oggetto della presente stima, a suo tempo completato ed arredato.

Dot. Ing. Gaetano Virelli
Via Manni n° 37-39 - 08012 Avola (SR)
Via Torone n° 47 - 08100 Siracusa

Primo R. Giordano
Tel. 0931 831762
Tel. 0931 318281 fax 0931 454010

PEC: gaetano.virelli@ardimarketinggeneraliscusa.it

necessità quindi dei seguenti lavori:

Nelle parti comuni:

- ✓ pulizia spazi verdi;
- ✓ finitura strade, marciapiedi, aiuole con relativa irrigazione, recinzione;
- ✓ impianto di illuminazione;
- ✓ rete di fogna bianca per acque piovane;
- ✓ completamento degli impianti di fognatura già esistenti nel complesso, con allaccio alla rete urbana ed autorizzazione allo scarico;
- ✓ Realizzazione di cartellonistica per indicazioni servizi e camere.
- ✓ Spese per pratica di agibilità di tutto il complesso turistico;

Nell'albergo:

- ✓ pulizia dei locali dai danneggiamenti dei vandali;
- ✓ nuova fornitura, degli infissi interni ed esterni;
- ✓ ripristino degli impianti elettrici, citofonico, rilevamento fumi, climatizzazione, del quali risultano disponibili solo le canalizzazioni;
- ✓ nuova fornitura dei corpi illuminanti, dei frusti e delle placche dell'impianto elettrico;
- ✓ nuova fornitura dei sanitari e delle rubinetterie dei bagni;
- ✓ ripristino rivestimenti scale, pavimentazione terrazza e danneggiamenti vari alle pavimentazioni e rivestimenti;
- ✓ riallestimento dei locali uffici, cucine, hall, palestra, beauty farm; nuova fornitura di arredi;

Stima dell'albergo

Il valore dell'albergo viene valutato nella considerazione del pregio della zona balneare di Pachino ed in particolare di Marzamemi, che lo rende molto appetibile sul mercato immobiliare ben oltre quello locale, sommando a tutto ciò l'inesistenza, su una piazza molto apprezzata dai turisti, di altre strutture alberghiere di quel

pregio architettonico e di quelle dimensioni e potenzialità.

Per la stima si ritiene di poter procedere capitalizzando il reddito annuo che la [REDACTED] potrà ottenere da uno specifico contratto di locazione, ad un preciso tasso, detraendo i costi dei ripristini necessari a causa delle vandalizzazioni e per i completamenti di allacci e pratiche burocratiche.

Per una struttura come quella in oggetto, nella fase iniziale di attività il mercato di settore riconosce mediamente un valore netto medio di locazione annua per stanza doppia, variabile tra € 4.500,00 ed € 5.500,00 in relazione all'ubicazione della struttura ed alle sue caratteristiche di servizi disponibili, unitamente al pregio dell'area ed alla presenza di concorrenza sul posto. Nel caso in esame si ritiene di prendere in considerazione, in via cautelativa ma considerando la peculiarità della struttura in perizia, il valore di 5.040,00 €/annuo/camera, corrispondente ad una apertura stagionale estiva di 3 mesi, per 90 gg di utilizzo continuo ad un tasso di occupazione del 80% e ad un costo medio a notte per camera di € 70,00 che, moltiplicato per le 82 stanze (76 camere e 6 appartamenti) della struttura determina un valore di reddito annuo netto pari ad € 5.040,00 x 82 = € 413.280,00 (R).

In relazione alla tipologia della struttura, alla localizzazione, ed ai servizi resi, un tasso di capitalizzazione sicuramente congruo è quello del 5,50% (t), per cui otterremo un valore della struttura di $V = R/t = € 413.280,00 / 5,50\% = € 7.514.181,82,00$.

Detraendo da tale somma il costo dei necessari ripristini ed arredi, considerando anche i costi di pratiche burocratiche per agibilità dei locali ancora da definire, forfettariamente quantificabili nel 33% del valore dell'immobile, quindi nel complesso quantificabili in € 2.479.680,00, risulta un valore commerciale dell'albergo all'attivo fallimentare della [REDACTED] di € 5.034.501,82, in cifra tonda € 5.000.000,00 (€ cinque milioni nelle attuali condizioni).

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento

dell'incarico ricevuto.

Avola (SR), lì

IL C.T.F.

Dott. Ing. Gaetano Vinci

Gaetano Vinci



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- ✓ Vista del complesso da Google Earth;
- ✓ Verbali visite;
- ✓ Quaderno foto;
- ✓ Documentazione catastale, Visure catastali storiche, stralco di mappa catastale;
- ✓ Stralco PRG di Pachino;
- ✓ Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30/07/2003 di approvazione del Piano di lottizzazione per la realizzazione di un Villaggio Vacanze in c/da Forte Spinezza, presentato dalla [REDACTED] S.r.l., ricadente in zona "C4" di PRG e schema di convenzione;
- ✓ Concessione edilizia N. 184/2004;
- ✓ Scheda tecnica Tev. 14 all. C.E. n.184/2004;
- ✓ Ordinanza N.155/2004;
- ✓ Concessione edilizia N.220/2004;
- ✓ Ordinanza N.164/2004;
- ✓ Permesso a costruire N.119/2008;
- ✓ Attestazione deposito calcoli strutturali al Genio Civile art 32 LR 7_2003
- ✓ Tavole di progetto (1-1bis-3-4-5-6-7);
- ✓ Parcella;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Gaetano Vinci,
via Merito n° 37-39 - 96012 Avola (SR)
via Tavara n° 47 - 96100 Siracusa

e-mail: gaetavinci@tin.it
tel. 0931 831762
tel. 0931 316281 fax 0931 484010

PEC: gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it