

TRIBUNALE di MESSINA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Albazzurra hotel & resorts s.r.l.  
iscritto al n°**47/2018** R.G.F:

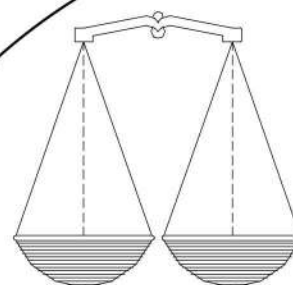
Giudice Delegato: Dott. D.C. Madia  
Curatore fallimentare: Avv. Angelo Vitarelli  
via C. Battisti n. 229 - 98123 Messina (Me)

Determinazione del piu' probabile valore di mercato dei beni aziendali  
della società fallita, costituenti il complesso turistico ricettivo  
**Capo dei Greci**, hotel & Resort s.r.l.



Luogo e data: Messina (Me), li 19/12/2020

Consulente Tecnico D'ufficio : **ing. Ezio SACCA'**  
via Dogali n°1/a – 98122 Messina (Me)  
tel. e fax 090/2922581  
iscritto al numero C.T.U.: 1546/00



TRIBUNALE di MESSINA – Sezione Fallimentare

RELAZIONE ESTIMATIVA

Fallimento Albazzurra hotel & resorts s.r.l.(acronimo Albazzurra s.r.l.), iscritto al n°  
n°47/2018 R.C.P.;

- Giudice fallimentare: Dott. Daniele Carlo Madia

- Curatore fallimentare, Avv. Angelo Vitarelli via C. Battisti n. 229 - 98123 Messina (Me);

oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni aziendali della società Albazzurra hotel & resorts s.r.l.-

1. PREMESSA INTRODUTTIVA

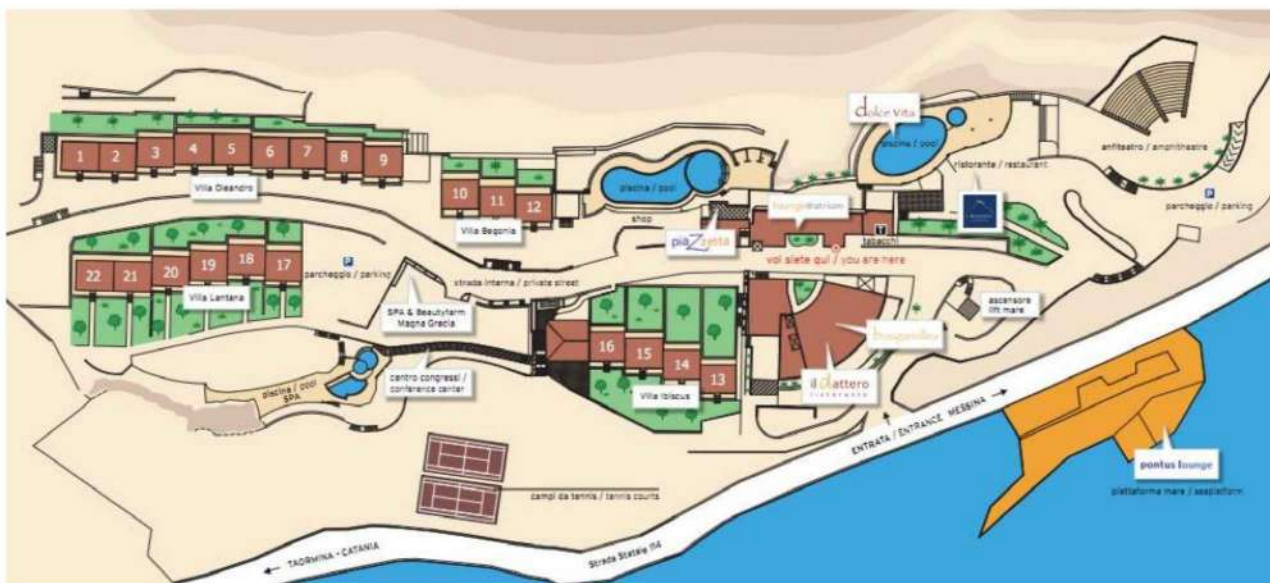
Il sottoscritto Ing. Ezio Saccà, è stato nominato consulente d'Ufficio del Tribunale di Messina nel fallimento indicato in epigrafe, in data 09/07/2020 con provvedimento del G.D. Dott. D.C. Madia, nel quale gli veniva assegnato il compito, di **valutare i beni aziendali immobili e mobili della società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.-**

Il sottoscritto, dopo aver riletto la perizia già redatta in fase di concordato preventivo ed aver aggiornato i propri studi sulle recenti evoluzioni del mercato immobiliare nel segmento di riferimento, eseguiva una nuova serie di visite sui luoghi d'interesse anche alla presenza del curatore fallimentare, avv. A. Vitarelli, nelle date 23/07 e 11/09/2020, scelte proprio per verificare le strutture nel corso di un periodo di importante attività ricettiva.-Scopo delle visite era una conoscenza dei luoghi, via via sempre più approfondita ed il riscontro degli ulteriori elaborati progettuali grafici e certificazioni forniti dall'amministrazione della società fallita con particolare attenzione alla regolarità ed allo stato di conservazione e manutenzione degli impianti. Il Consulente procedeva, pertanto, ad ispezionare i beni aziendali effettuando una minuziosa ricognizione dei cespiti e delle reti impiantistiche, prendendo appunti su separato foglio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e provvedendo pure a produrre alcuni rilievi fotografici e misurazioni.

2.0 - DESCRIZIONE degli IMMOBILI oggetto di stima.-

2.1): individuazione dei beni oggetto di valutazione (caratteristiche generali).I beni aziendali oggetto di valutazione sono i fabbricati con annessi gli arredi, gli impianti ed attrezzature, ed i terreni costituenti ne loro insieme il complesso alberghiero

“Capo dei Greci, hotel & Resort”, un insieme di strutture ricettive classificate di livello qualitativo 4 stelle. All’inizio della propria attività, la fallita società Albazzurra hotel & resorts s.r.l., aveva distinto l’intero complesso in due lotti con relative attività alberghiere distinte, denominate rispettivamente: Capo dei Greci e Magna Grecia per differenziarne il livello qualitativo e dell’offerta turistica. In dettaglio le palazzine delle camere nn. da 1 a 6, 14, da 19 a 23, il centro congressi e benessere, facevano parte del complesso “Magna Grecia”, mentre dettaglio le palazzine delle camere nn. da 07 a 12, da 15 a 18, il corpo ristoranti Dattero-Bouganvillea e le 2 piscine facevano parte del complesso “Capo dei Greci”, l’edificio Reception-hall-lounge era condiviso. Tuttavia ad oggi, tale suddivisione programmata non è in atto, pertanto lo scrivente, nella propria trattazione, si riferirà esclusivamente al complesso alberghiero **Capo dei Greci**.



allegato 01 a – planimetria generale schematica

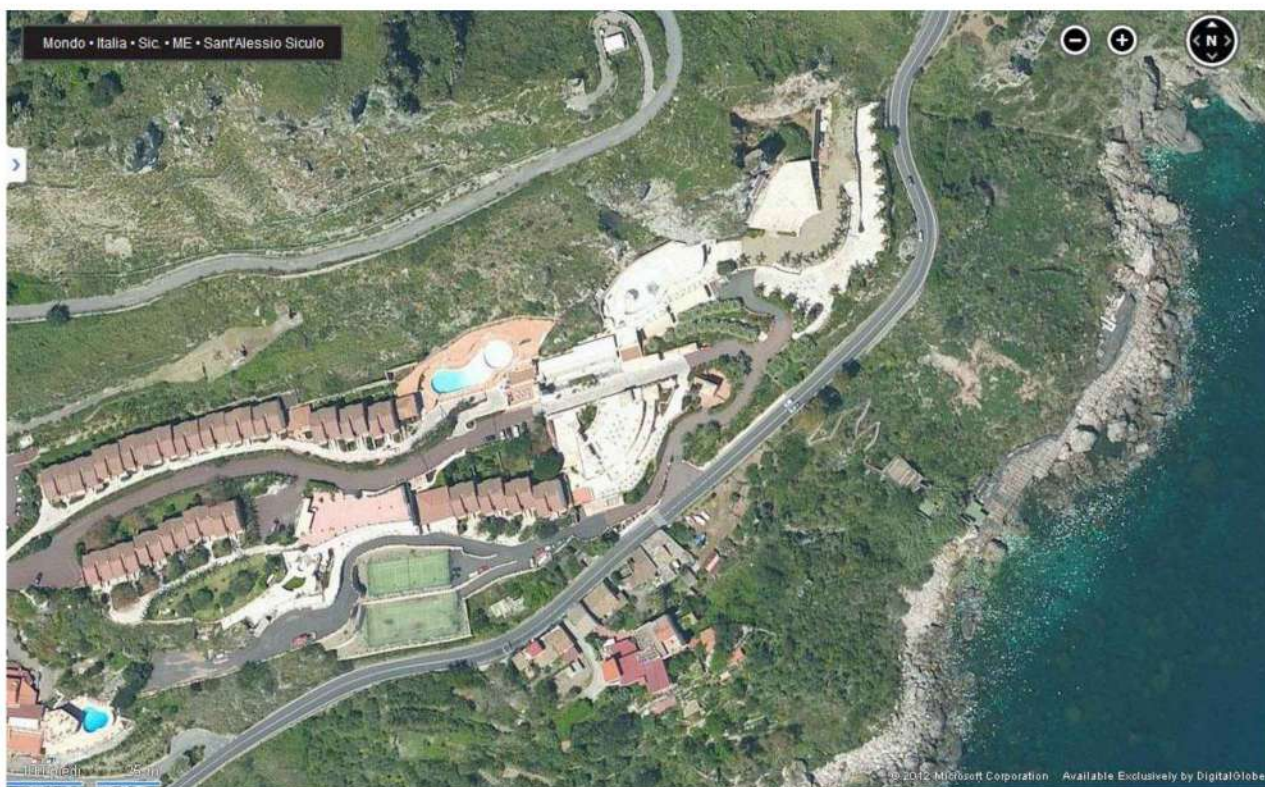
Il complesso si presenta strutturato come un piccolo villaggio turistico. Le camere per gli ospiti (residenze) sono allocate in quattro corpi di fabbrica in gran parte nella zona ovest del complesso ed in minor parte nella zona centrale, ove sono si trovano pure le attrezzature collettive del villaggio fruibili pure ad utenti esterni (centro benessere e centro congressi), hall-reception, i 3 bar (pool bar Piazzetta, coffee break nel centro congressi) ed il ristorante “il Dattero” (ripartito tra la sale al chiuso ed all’aperto in terrazza panoramica, denominata “Bouganville”) il ristorante all’aperto, il Rosmarino, le 2 piscine

scoperte (“Dolce Vita e sopra Piazzetta) oltre alla piccola (a servizio della Spa) reception hall/lounge, tre uffici amministrativi e locali per il personale dotati di servizi igienici; oltre a, cucine, magazzini, locali tecnici degli impianti, infine nella porzione est del lotto si individua l’anfiteatro, e la piattaforma a mare, amovibile ed accessibile tramite un tunnel sotterraneo o a due ascensori, oltre ad ulteriori volumi tecnici (cabina elettrica, vasche coperte per adduzione idrica piscine, pompe di calore, etc.).-

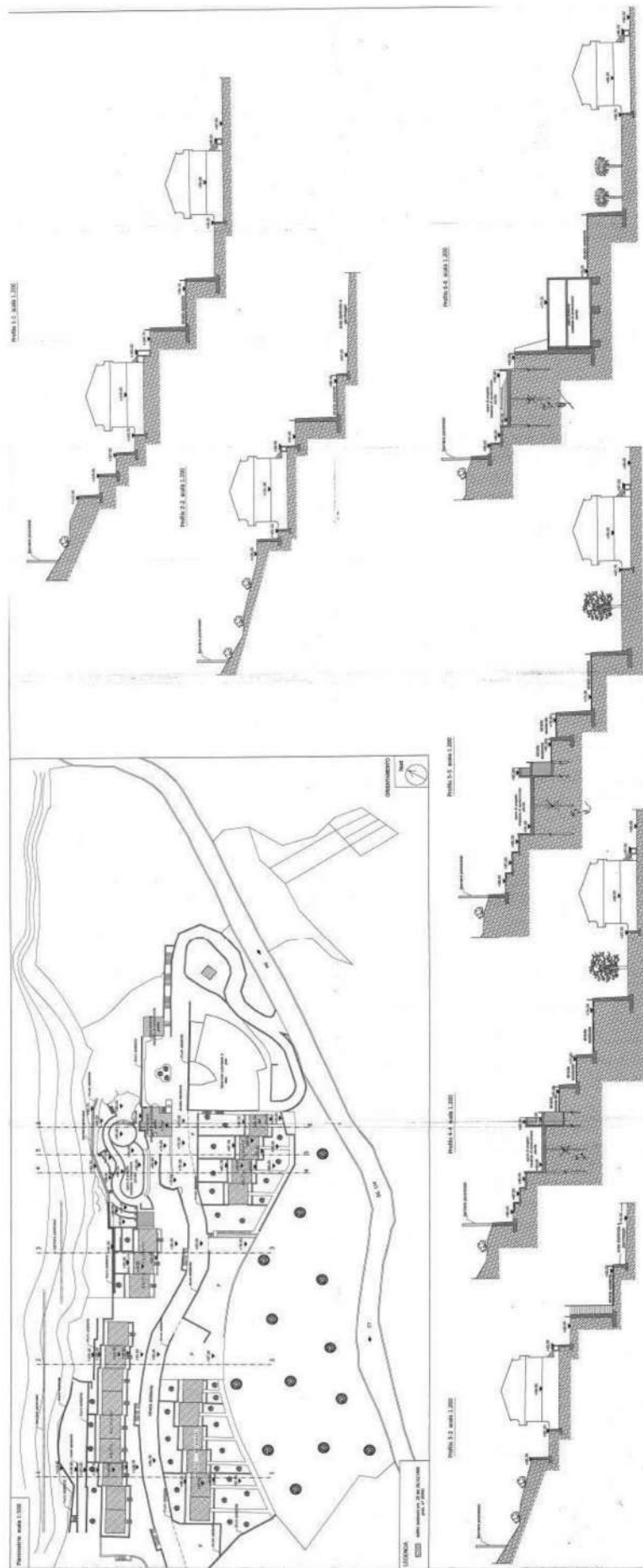
## 2.2) Ubicazione, confini ed accessibilità

- Ubicazione: il complesso alberghiero è sito in S. Alessio siculo, in provincia di Messina , c.da S.Margherita, S.S. 114 km 38 n°421.

Il complesso ricettivo è collocato su un crinale a lieve pendenza che si svolge su piu’ livelli degradanti dalla quota di 90 msl.m. sino alla sottostante scogliera, in posizione panoramica a ridosso del costone roccioso che culmina con il capo su cui sorge il castello Normanno di S. Alessio.-



Vista aerea del complesso (fonte “Bing”)



allegato 01 b – planimetria generale e sezioni del complesso

### Inquadramento territoriale.

L'area di sedime del complesso è sita nella porzione nord-orientale estrema della Sicilia, ricade nella tavoletta in scala 1:25'000 IGM n° 262 zona I sud-est denominata "Taormina", e nella Cartografia Tecnica Regionale (ctr), redatta dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente (ARTA) in scala 1:10'000 nella tavola n° 614050 "S. Teresa di Riva" (vedi allegato 02 – vista aerea complesso).-



Morfologicamente, l'area presenta un andamento topografico decisamente collinare, essendo posta su di un versante che degrada verso il mar Ionio con orientamento in direzione sud-ovest, con altimetria compresa dalla linea della costa sino a circa 90 m s.l.m., presenta moderati dislivelli che localmente si accentuano in relazione alle condizioni litologiche e strutturali (vedi allegato grafico).

Si fa rilevare sin d'ora che per apprestare il centro congressi la società proprietaria ha dovuto effettuare delle opere di sostegno (paratie berlinesi, oggi non visibili dall'esterno) prima dello sbancamento di un volume di terreno e soprattutto è intervenuta con opere geotecniche nella parte a monte dell'area est del lotto con la realizzazione di altre paratie di micropali accostati (berlinesi) per contenere il pendio sovrastante ed impedirne lo scivolamento e ricavare lo spazio da destinarsi alle due piscine scoperte. Sempre nella predetta parte a monte dell'area est del lotto sono stati pure eseguiti interventi di messa in sicurezza del costone roccioso con la posa in opera di chiodature e reti metalliche in aderenza alla parete rocciosa, collocazione di barriere metalliche paramassi per



proteggere le attrezzature sottostanti da eventuali distacchi e crolli di elementi lapidei ed in particolare in corrispondenza dell'anfiteatro, si è realizzata una struttura di sostegno del sovrastante pendio a contrafforti in cls.a.

- Accessi: Al complesso alberghiero d'interesse, si accede tramite la S.S. 114 orientale sicula, percorrendo la breve distanza (7 km) dallo svincolo dell'autostrada A18 "Messina-Catania". Le distanze principali dai centri urbani e dalle infrastrutture di trasporto del versante litoraneo ionico sono le seguenti: Taormina centro 11,30 km, Messina centro 41 km, Catania centro 56 km, Catania aeroporto 71 km. Dunque si può valutare buona l'accessibilità al sito d'interesse, che è ben collegato con le vie di comunicazione regionale in particolare con l'aeroporto di Catania; dato molto rilevante in considerazione del settore di mercato in gran parte straniero delle presenze nella struttura.

- Identificazione dagli estremi catastali:

Dall'analisi delle perizie redatte sin'ora a vario titolo, è emerso che il complesso alberghiero de quo si compone di un insieme di cespiti, tutti catastalmente identificati al foglio di mappa n°8 del Comune di S. Alessio con i seguenti estremi:

- particelle nn. 440, 441, 494, 496, 515 e 532, insieme di edifici (4) costituenti le camere del complesso alberghiero;
- particelle nn. 535 e 536, edifici preesistenti ed ampliati sulle particelle nn. 504, 505, 506, 519, 534 e 562, sino a raggiungere l'odierna configurazione di reception-hall, bar, uffici amministrativi e depositi;
- particella n°491, anfiteatro; - particella n°531, 2 sale ristorante, cucine e magazzini;
- particella nn. 583, 586, centro congressi e benessere con piscine esterne e particella n°441, locale tecnologico servizi elettrici;
- particelle nn. 515, 560 e 562, piscina scoperta 1 con annessi servizi igienici e docce a livello e sottostante locale tecnologico seminterrato e locale seminterrato bazar;
- particella n°510, fabbricato rustico nel fondo incolto sottostante la struttura alberghiera ed adiacente la S.S. 114;

Aggiornamenti delle risultanze catastali:

I dati catastali del compendio immobiliare sono stati aggiornati alcuni anni or sono, a seguito dell'ampliamento di corpi di fabbrica esistenti e l'inserimento di nuovi corpi all'interno della proprietà, contemplando pure l'istituzione di un nuovo punto fiduciale nei pressi della battigia, oltre all'aggiornamento del foglio di mappa catastale previo rilievo celerimetrico con procedura Pregeo ed aggiornamento degli elaborati planimetrici e delle planimetrie catastali con procedura informatizzata Docfa.-

- Confini: Le aree del complesso alberghiero confinano a nord-est con proprietà Cristal sea, a sud-ovest con proprietà Baia Taormina costruzioni ed a sud e sud-est con S.S. 114 (vedi allegato 03, planimetria catastale).-



allegato 03 – planimetria catastale

- stato di possesso dei cespiti

La fallita società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l., avente sede legale in Sant'Alessio Siculo (ME), via Nazionale 421, ed amministrata dall'avv. Giuseppe Biondi ha dichiarato lo stato fallimentare in data 12/12/2018; socio unico della Albazzurra Hotel & Resort S.r.l. è la Giusy S.r.l., avente sede a Catania, Corso Sicilia 10. Alcuni anni or sono la fallita società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l. ha affittato l'azienda all'hotel Capo dei Greci alla società a responsabilità limitata Magna Grecia s.r.l., completamente controllata dalla Albazzurra srl; tale locazione d'azienda è stata rinnovata ma è prossima alla scadenza.-



2.3) - Consistenza del complesso immobiliare (caratteristiche funzionali e distributive) Capo dei Greci Hotel & Resort

Il compendio da stimare occupa una superficie catastale di circa **42'000 mq** (4,2 ettari) e si sviluppa in una parte (piu' ampia) estesa a nord della S.s. 114 ed una parte a valle della stessa, fra loro collegate da un tunnel sotterraneo ed a due ascensori, come verrà meglio descritto appresso (vedi allegato 1 , planimetra schematica) complesso alberghiero).

La consistenza edilizia e fondiaria del complesso è pertanto la seguente nella parte (piu' estesa) a monte della S.S. 114:

- 22 moduli costruttivi, indicati nelle planimetrie di progetto con i numeri da 1 a 22, suddivisi in **quattro corpi edilizi** con tipologia a schiera a due elev.f.t oltre piano seminterrato destinati a camere d'albergo, per complessivi tre piani (seminterrato, terra e primo), denominati villa Oleandro (corpo 1'000), villa Lantana (corpo 2'000), villa Begonia (corpo 3'000) e villa Ibiscus (corpo 4'000), per un totale di n°**196** camere (singole e doppie) corrispondenti ad oggi ad un numero di posti letto pari a 373;

in dettaglio ogni corpo comprende i seguenti edifici:

- corpo "1000", comprendente gli edifici: numeri da 1 a 9;
  - corpo "2000", comprendente gli edifici: numeri da 17 a 12 ;
  - corpo "3000", comprendente gli edifici numeri da 10 a 12;
  - "corpo "4000", comprendenti gli edifici con numeri da 13 a 16.
- corpo di fabbrica adibito a ristorante con due sale ed annesse terrazze panoramiche antistanti:
    - il "Dattero", della superficie intema netta di 600 mq, con con antistante terrazzo e relative cucine, magazzini generi alimentari, servizi igienici e locali spogliatoio per il personale nel piano interrato, della superficie di circa 388 mq;
    - al livello immediatamente superiore terrazza panoramica (in copertura), la sala banchetti open (all'aperto), "Bouganvillea" della superficie intema di 442 mq circa per i

- ricevimenti, con antistante ballatoio, terrazzo ed annessi locale preparazione vivande e servizi igienici, (vedi documentazione fotografica allegata))
- ristorante denominato "**Rosmarino**" a la carte, con vista (per mezzo di oblò) nell'adiacente piscina 2, denominata "Dolce vita" della superficie interne netta di mq 337,65 compreso cucine, servizi e depositi, con terrazza panoramica antistante e soprastante.
  - n°2 **piscine** all'aperto:
    - piscina 1 (adiacente al bar "Piazzetta, vedi prf.succ.) con annessi solarium, servizi igienici e docce a livello e sottostante locale tecnologico seminterrato
    - piscina 2 (chiamata pure "*Dolce Vita*") con annessi solarium, servizi igienici e docce a livello (vedi allegata planimetria del complesso) soprastante il ristorante *Rosmarino* (vedi prf. prec.);
  - **due pool bar**, denominati rispettivamente "Dolce Vita", accanto l'omonima piscina e la "Piazzetta" grill bar (adiacente alla piscina 2 ed all'edificio reception), ques'ultimo con annesse due terrazze all'aperto, di cui una panoramica con vista mare, coperta da tettoia lignea (vedi prf succ.) ed attrezzata appunto con cucina grill;
  - **due ampie tettoie lignee**, di cui una accanto bar "Piazzetta" (terrazza attrezzata, vedi prf. prec.) e l'altra (corpo E), accanto l'edificio camere "3000";
  - un **anfiteatro** con con oltre 600 posti a sedere su gradonate con antistante ampia terrazza panoramica per eventi all'aperto;
  - un edificio, interrato su tre lati, denominato "*Magna Grecia*", destinato a:
    - al livello inferiore, **centro congressi** modulabile in tre sale sino ad una capienza di 500 persone, completa di hall e con in adiacenza il **bar coffee break**,
    - al livello superiore, **centro benessere Spa, con n°2 ampie vasche esterne** per ta-lassoterapia suddiviso in vari ambienti per i trattamenti, locali spogliatoi, servizi igienici, docce e palestra;
  - due corpi di fabbrica adiacenti, a 2 elev. f.t., comprendenti al piano terra: **hall-reception** (a doppia altezza), **bar**, sala **lounge** multiuso al piano terra, ed al piano pri

mo, altra sala multisuso, **tre uffici** amministrativi oltre a pertinenze coperte con strette precarie (tettoie), di collegamento tra la reception e gli uffici stessi;

- **2 ascensori** (v. prf. succ.) per l'accesso alla piattaforma a mare amovibile;
- **3 esercizi commerciali** di bazar e rivendita tabacchi;
- aree esterne scoperte:
  - *aree a verde di giardino* piantumate con essenze arboree ed arbustive di pregio ambientale;
  - **due campi** da giuoco, rispettivamente per tennis e calcetto;
  - **viabilità** interna, aree di **parcheggio a raso** scoperti (a servizio degli ospiti della struttura) ed ampi spazi comuni;
- edificio incompleto, allo stato di rustico;

Nella parte (piu' ridotta) a valle della S.S. 114, raggiungibile dalla parte est della zona di proprietà a monte, tramite i predetti due ascensori ed un tunnel dell'estensione lineare di circa 100 mt, scavati nella roccia, vi è una piattaforma amovibile a mare in concessione demaniale per l'uso estivo di solarium, della superficie di 1700 mq circa, pavimentata con doghe di legno su impalcato in tubi a sezione circolare (tipo "Innocenti") e giunti dotata di lounge bar (vedi allegato grafico n°04, planimetra complesso alberghiero).-

Si riporta nell'allegato estrapolato dalla precedente perizia, la tabella riassuntiva delle superfici delle camere, con l'indicazione dei numeri dei moduli costruttivi e dei numeri di posti letto definiti con riferimento al R.D. n. 1102 del 24/05/1925 (regolamento per le migliorie igieniche negli alberghi.) e s.m.i. (vedi allegato 04 – camere).

| modulo   | piano       | Sup. int. Letto (mq) | n° posti letto | modulo                  | piano       | Sup. int. Letto (mq) | n° posti letto | modulo                  | piano       | Sup. int. Letto (mq) | n° posti letto | modulo                  | piano       | Sup. int. Letto (mq) | n° posti letto | modulo                          | piano       | Sup. int. Letto (mq) | n° posti letto |     |  |
|--|-------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------|----------------------|----------------|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------|-----|--|
| MODULO 1 - CAMERE 1100   | piano sem.  | 15,38                | 2              | MODULO 6 - CAMERE 1000  | piano sem.  | 37,76                | 4              | MODULO 11 - (3200)      | piano sem.  | 36,80                | 4              | MODULO 16 - CAMERE 4100 | piano sem.  | 36,71                | 4              | MODULO 21 - CAMERE 2200         | piano sem.  | 36,93                | 4              |     |  |
|  | piano sem.  | 15,38                | 2              |                         | piano sem.  | 37,76                | 4              |                         | piano sem.  | 36,80                | 4              |                         | piano sem.  | 36,71                | 4              |                                 | piano sem.  | 36,93                | 4              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 | piano terra | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 | piano terra | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 | piano terra | 14,70                | 2              |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 | piano terra | 14,70                | 2              |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 | piano 1°    | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 14,70                | 2              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 | piano 1°    | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | TOTALE      | 132,55               | 17             |                         | piano 1°    | 12,17                | 1              |                                 | piano 1°    | 12,17                | 1              |     |  |
| TOTALE   | 123,00      | 14                   | TOTALE         | 153,06                  | 18          | TOTALE               | 132,55         | 17                      | TOTALE      | 151,86               | 18             | TOTALE                  | 151,86      | 18                   | TOTALE         | 108,26                          | 14          |                      |                |     |  |
| MODULO 2 - CAMERE 1200   | piano sem.  | 15,38                | 2              | MODULO 7 - CAMERE 1700  | piano sem.  | 37,76                | 4              | MODULO 12 - CAMERE 3300 | piano sem.  | 36,80                | 4              | MODULO 17 - CAMERE 2600 | piano sem.  | 36,93                | 4              | MODULO 22 - CAMERE 2100         | piano sem.  | 36,93                | 4              |     |  |
|  | piano sem.  | 15,38                | 2              |                         | piano sem.  | 37,76                | 4              |                         | piano sem.  | 36,80                | 4              |                         | piano sem.  | 36,93                | 4              |                                 | piano sem.  | 36,93                | 4              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 | piano terra | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 | piano terra | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 | piano terra | 14,70                | 2              |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 | piano terra | 14,70                | 2              |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         |             |                      |                |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 | piano 1°    | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         |             |                      |                |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 | piano 1°    | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         |             |                      |                |                         | piano 1°    | 14,70                | 2              |                         | piano 1°    | 14,70                | 2              |                                 | piano 1°    | 14,70                | 2              |     |  |
| TOTALE   | 109,20      | 14                   | TOTALE         | 109,92                  | 14          | TOTALE               | 108,00         | 14                      | TOTALE      | 142,66               | 20             | TOTALE                  | 122,96      | 14                   |                |                                 |             |                      |                |     |  |
| MODULO 3 - CAMERE 1300   | piano sem.  | 37,36                | 4              | MODULO 8 - CAMERE 1800  | piano sem.  | 37,76                | 4              | MODULO 13 - CAMERE 4400 | piano sem.  | 36,71                | 4              | MODULO 18 - CAMERE 3500 | piano sem.  | 36,93                | 4              | MODULO 1 - CAMERE 1100 servizio | piano sem.  | 9,94                 | 1              |     |  |
|  | piano sem.  | 37,36                | 4              |                         | piano sem.  | 37,76                | 4              |                         | piano sem.  | 36,71                | 4              |                         | piano sem.  | 36,93                | 4              |                                 | piano sem.  | 9,94                 | 1              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | TOTALE      | 73,42                | 8              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 | piano terra | 9,85                 | 1              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         |             |                      | piano terra    |                         | 9,85        | 1                    | piano terra    |                                 | 9,85        | 1                    |                |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         |             |                      | piano terra    |                         | 14,70       | 2                    | piano terra    |                                 | 14,70       | 2                    |                |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         |             |                      | piano terra    |                         | 14,70       | 2                    | piano terra    |                                 | 14,70       | 2                    |                |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         |             |                      | piano 1°       |                         | 9,85        | 1                    | piano 1°       |                                 | 9,85        | 1                    |                |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         |             |                      | piano 1°       |                         | 9,85        | 1                    | piano 1°       |                                 | 9,85        | 1                    |                |     |  |
|  | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         |             |                      | piano 1°       |                         | 14,70       | 2                    | piano 1°       |                                 | 14,70       | 2                    |                |     |  |
| TOTALE   | 153,16      | 18                   | TOTALE         | 153,96                  | 18          |                      |                | TOTALE                  | 142,66      | 20                   | TOTALE         | 142,66                  | 20          | TOTALE               | 19,88          | 2                               |             |                      |                |     |  |
| MODULO 4 - CAMERE 1400   | piano sem.  | 36,96                | 4              | MODULO 9 - (1900)       | piano sem.  | 36,96                | 4              | MODULO 14 - CAMERE 4200 | piano sem.  | 36,71                | 4              | MODULO 19 - CAMERE 2400 | piano sem.  | 36,93                | 4              | MODULO 1 - CAMERE 1200 servizio | piano sem.  | 9,94                 | 1              |     |  |
|  | piano sem.  | 36,96                | 4              |                         | piano sem.  | 36,96                | 4              |                         | piano sem.  | 36,71                | 4              |                         | piano sem.  | 36,93                | 4              |                                 | piano sem.  | 9,94                 | 1              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 | TOTALE      | 19,88                | 2              |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | piano 1°    | 14,70                | 2              |                                 |             |                      |                |     |  |
| TOTALE   | 152,36      | 18                   | TOTALE         | 130,34                  | 16          | TOTALE               | 151,86         | 18                      | TOTALE      | 142,66               | 20             |                         |             |                      |                |                                 |             |                      |                |     |  |
| MODULO 5 - CAMERE 1500   | piano sem.  | 36,96                | 4              | MODULO 10 - CAMERE 3100 | piano sem.  | 36,80                | 4              | MODULO 15 - CAMERE 4200 | piano sem.  | 36,71                | 4              | MODULO 20 - CAMERE 2300 | piano sem.  | 36,93                | 4              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano sem.  | 36,96                | 4              |                         | piano sem.  | 36,80                | 4              |                         | piano sem.  | 36,71                | 4              |                         | piano sem.  | 36,93                | 4              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                         | piano terra | 9,85                 | 1              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                         | piano terra | 14,70                | 2              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                         | piano 1°    | 9,85                 | 1              |                                 |             |                      |                |     |  |
|  | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | piano 1°    | 14,70                | 2              |                         | piano 1°    | 12,17                | 1              |                         | piano 1°    | 14,70                | 2              |                                 |             |                      |                |     |  |
| TOTALE   | 152,36      | 18                   | TOTALE         | 142,40                  | 20          | TOTALE               | 151,86         | 18                      | TOTALE      | 142,66               | 20             |                         |             |                      |                |                                 |             |                      |                |     |  |
| <table border="1"> <tr> <td>TOTALE</td> <td>2092,73</td> <td>373</td> </tr> <tr> <td>CAMERE</td> <td>196</td> <td></td> </tr> </table> |             |                      |                |                         |             |                      |                |                         |             |                      |                |                         |             |                      |                | TOTALE                          | 2092,73     | 373                  | CAMERE         | 196 |  |
| TOTALE   | 2092,73     | 373                  |                |                         |             |                      |                |                         |             |                      |                |                         |             |                      |                |                                 |             |                      |                |     |  |
| CAMERE   | 196         |                      |                |                         |             |                      |                |                         |             |                      |                |                         |             |                      |                |                                 |             |                      |                |     |  |

allegato 04 – prospetto camere e posti letto

Occorre specificare che all'interno del perimetro della proprietà Albazzurra S.R.L., ed in dettaglio tra i moduli costruttivi destinati a camere per gli ospiti, sono presenti alcune unità immobiliari di proprietà di terzi, così identificate nel Catasto fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, tutte comprese nel foglio di mappa n°8:

- part. 532 sub. 3 e sub. 4;
- part. 515 sub. 17 e 18;
- part. 440, sub. 15, sub. 16 e sub. 20;
- part. 496, sub. 3, sub. 5, sub. 11 e sub. 12.

le quali corrispondono alle unità immobiliari di seguito identificate catastalmente e distinte per copo edilizio di appartenenza:

corpo 4000: - modulo n. 13, le due unità immobiliari ubicate al piano terra;

corpo 3000: - modulo n. 12, le due unità immobiliari ubicate al 1° piano;

corpo 1000: - modulo n. 7: le due unità immobiliari ubicate al 1° piano (sub. 15 e sub. 16); - modulo n. 9: l'unità immobiliare ubicata al 1° piano lato est (sub. 20);

corpo 2000: - modulo n. 22: l'unità immobiliare ubicata al piano terra lato ovest (sub. 3) e l'unità immobiliare ubicata ai 1° piano lato ovest (sub. 5); - modulo n. 21: le due unità immobiliari ubicate al 1° piano (sub. 11 e sub. 12)

Età del complesso (epoca di costruzione).

Per quanto concerne la vetustà degli immobili, la società Giusy s.r.l. ha acquistato, nell'ambito del Fallimento IM.CO. S.p.A presso il del Tribunale Fallimentare di Catania il terreno ed i fabbricati originali (destiantia residenze, allo stato di rustico) *negli* anni che vanno dal 2001 al 2003.-

Si tratta di strutture completate o realizzate in un arco temporale di circa 4 anni: le membrature portanti degli stabili destinate a camere per gli ospiti (corpi 1000, 2000, 3000 e 4000) sono stati costruite verso ia fine degli anni '80 ma totalmente riconvertiti con lavori negli anni 2004, 2005 e 2006. L'originaria struttura era infatti costituita da uninsieme di corpi di fabbrica che avevano destinazione residenza, le cui strutture al rustico erano state realizzatei appunto nella seconda metà degli anni 80, ed a distanza

di molti anni, a seguito dell'acquisto dal parte della società prima Giusy immobiliare ed ALBAZZURRA s.r.l. dopo, previa autorizzazione edilizia ha avuto al destinazione d'uso cambiata da residenziale all'attuale turistico-alberghiera. , le nuove opere (centro congressi e centro benessere, coffee break, piscine, anfiteatro, ristoranti, campi da gioco) sono stati costruiti ex novo tra gli anni 2005 e 2007.-

#### 2.5) – Stato di conservazione generale

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il complesso immobiliare mostra un buono stato di conservazione e di manutenzione generale in relazione alle rilevanti dimensioni edilizie, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria in taluni fabbricati, in particolare, le camere per gli ospiti site ai piani seminterrati, i ristoranti (Dattero, Baganvillea e Dolce Vita) e nella hall-reception, come verrà meglio espresso di seguito.

#### 2.6) – Caratteristiche Estrinseche fabbricati

Il complesso alberghiero in esame fa parte dell'ampio contesto turistico formato dall'insieme dei territori comunali delle municipalità di Taormina-Castelmola, Giardini Naxos, Letojanni e S. Alessio che, con la sua capacità ricettiva complessiva di circa 8'000 posti letto, costituisce uno dei principali poli attrattivi dell'Italia meridionale, pur in un contesto ovviamente in gran parte stagionale (primavera-estate, aprile-ottobre).

#### 2.7) – Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare (strutture, impianti e finiture edili

##### Camere per gli ospiti

Il complesso turistico-ricettivo ha la caratteristica di avere le camere distribuite in diversi edifici modulari (tipologia preesistente a schiera) in ambiti distinti dai corpi di fabbrica ospitanti le strutture di servizio e intrattenimento destinate agli ospiti , in una configurazione ed. a "villaggio", avente una ricettività pari a circa **373 posti letto** con **196 camere**, ripartite nelle seguenti tipologie:

Junior Suites (piu' ampie, site al piano seminterrato);

Duplex; (con soppalco, site al piano primo)

Standard (vista giardino); Superior (vista mare) entrambe site ai piani terra o primo

Le camere sono distribuite, appunto in 22 in moduli (trattandosi di edilizia un tempo residenziale, poi riconvertita) serviti a coppie da scale costituenti parti comuni assieme ai disimpegni, con un tipologie del tipo apart-hotel (adattabili con pochi interventi anche verso soluzioni d'uso alternative come multiproprietà, condo hotel, etc.).

Nella configurazione attuale, tutti gli ambienti destinati agli ospiti sono caratterizzate da finiture edili di livello adeguato che appare adeguato alla classificazione a 4 stelle della struttura ricettiva, come di seguito specificato.

Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore apparente di circa cm.30, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina. Le tramezzature degli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8. I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e successivamente tinteggiati.-

I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di cotto di buona scelta in tutte le stanze (con esclusione del bagno), di forma con zocchetto in legno.

I servizi igienici, non tutti areati direttamente tramite finestre, sono dotati di apparecchiature sanitarie in porcellana, cabina doccia in plastica, e di rubinetterie in ottone di ottima qualità, hanno i pavimenti e le pareti rivestite con tessere di tipo mosaico di ceramica maiolicata.

I serramenti esterni sono del tipo doppio, costituiti da persiane in legno ed infisso scorrevole in alluminio elettroverniciato e vetro scorrevole, ed attrezzate all'interno con tende in tessuto.

L'impianto idrico, posto in opera presumibilmente con tubi in polipropilene incassati nelle murature (sotto traccia), è in ottimo stato ed è a doppio circuito servito rispettivamente per acqua fredda (potabile) dai serbatoi dell'albergo (a loro volta riforniti sia dall'acquedotto comunale che dalla sorgente che trovasi nella parte inferiore del lotto, nei pressi del tunnel) e calda dall'impianto per la produzione di acqua calda centralizzato; pure in ottimo stato è l'impianto di fognatura posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavi-

mento e collegati prima in una copia di vasche di accumulo e decantazione, e successivamente alla alla rete pubblica.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, completo dell'interruttore magnetotermico differenziale "salvavita" e del conduttore di protezione, dunque appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90).

Ogni ambiente è dotato di climatizzatore autonomo (split).-

Le camere di tipo Junior Suites, site al piano terra, con vista mare (veri e propri appartamenti), sono dotate di veranda di pertinenza con coperture in tettoia in legno e teli ombreggiami, mentre residue sono attrezzate con balconi pavimentati con mattonelle di gres porcellanato e dotati di parapetto in ferro battuto.

Nelle camere lato monte, site al piano seminterrato del corpo di fabbrica 1000, ed oggetto di recente ampliamento, ed in dettaglio nelle pavimentazioni a mosaico dei bagni, sono state riscontrate tracce di umidità per infiltrazioni d'acqua proveniente dal terrapieno retrostante (infiltrazione di acqua di falda, opportunità di eseguire lavori di impermeabilizzazione).

#### Aree esterne a servizio delle camere

I viali di distribuzione interna carrabile sono, nella porzione carrabile, in gran parte asfaltati (con bitume di colore rosso, ai fini di limitarne l'impatto visivo) e per il resto quelli pedonali sono pavimentati con pietra tipo Taormina così come gran parte degli spazi esterni e delle terrazze panoramiche (vedi allegato 09- documentazione fotografica).-

I corpi di fabbrica contenenti le camere sono immersi in rigogliosi giardini ricchi di alberi ed essenze curate ed irrigate con cura (fatto rilevante e non comune nelle attività turistiche dell'isola) regolarmente, tale da rendere la visione d'insieme del complesso estremamente gradevole e ben inserita nel contesto del paesaggio circostante, dato che la l'insieme dei corpi della struttura, seguendo l'orografia del versante collinare, degradano verso il mare ed il vicino castello di S. Alessio .



### Ristoranti - Ristorante Il Dattero-Bouganvillea

Il ristorante principale, denominato “il **Dattero**” è ripartito in due sale. La sala principale (part. 531, al piano terra) del complesso alberghiero, della superficie interna netta di **600 mq**) presenta una terrazza vista mare, cucina attrezzata annessa oltre ad una saletta per preparazione vivande di mq 40,4 circa e relativa terrazza di mq 84 e servizi igienici per gli avventori. L'altra sala ristorante, al piano soprastante, primo, è denominato “la Bouganvillea”, ed è destinato a sala banchetti, principalmente per i matrimoni, (part. 531), della superficie netta di **mq 441,7**, dispone anch'esso di una ampia terrazza a livello di mq 163,0 da cui si gode una suggestiva vista sulla baia di Spisone, ed è attrezzato di saletta grill attigua di mq 40,8, ufficio, terrazza laterale a livello di mq 170,9 e servizi igienici. La terrazza di copertura del corpo ristorante di mq 609,2 è anch'essa adibita a ristorante per eventi serali estivi all'aperto (part. 531, piano secondo). Al piano interrato sono collocati i magazzini, gli spogliatoi ed i servizi igienici per il personale, per una superficie complessiva esterna lorda di **mq 388,60**.

Gli ambienti tuttavia hanno bisogno di alcuni interventi di manutenzioni ordinarie (rasature degli intonaci scorstati in taluni punti delle sale ristorante e di una generale tinteggiatura interna); il costo di tali interventi sarà successivamente valutato a forfait (vedi fascicolo analisi estimative).

I ristorante è stato realizzato in un edificio in c.a. isolato lungo tutto il perimetro, comprendente due elevazioni f.t. e piano seminterrato, la copertura è a terrazzo praticabile. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da travi e pilastri in c.a. formati telai a maglie chiusi in senso orizzontale e verticale; i solai sono in latero cemento spessi cm 30. Le pareti perimetrali sono in muratura di mattoni forata spessa cm 30. I piani sono collegati da un scala di tipo protetto ed un montacarichi.

Il piano seminterrato è destinato a deposito scorte alimentari, di complessiva superficie in pianta pari a mq 429.

Il piano terra comprende la sala ristorante ed il locale cucina, con annessi

locali di pertinenza. Alla sala si accede direttamente dall'esterno ed è dotata di n° 6 uscite munite di maniglioni antipánico. All'interno della sala sono stati installati i rilevatori di fumo, collegati all'impianto generale e n° 2 idranti uni 45 mm. Il locale cucina al piano terra, è separato orizzontalmente (compartimentazione) dal resto del fabbricato con solai in latero cemento spessi cm 25, intonacato con intonaco protettivo antincendio spesso cm 2,5. E verticalmente è separato dalle sale ristorate da pareti in muratura spessa cm 20 e porte di tipo EI 120. Le porte di accesso sono del tipo resistente al fuoco REI 120. Al locale cucina si accede direttamente dall'esterno. I bruciatori della cucina, alimentati dal serbatoio di g.p.l collocato all' esterno, presenta potenzialità complessiva dei bruciatori pari a 140 KW; L'impianto interno di adduzione del gas è costituito da tubazioni di rame interrata della VII specie, con pressione di esercizio non superiore a 0.04 bar.

Il piano primo comprende la sala ristorante ed servizi igienici. Alla sala si accede direttamente dall'esterno e si può defluire anche attraverso l'uscita in terrazza e la scala protetta. All'interno della sala sono installati i rilevatori di fumo, collegati all'impianto generale, e n° 2 idranti UNI 45 mm.

In entrambi i piani in elevazione sono collocati complessivamente n° 7 estintori a polvere da Kg 6 ciascuno del tipo approvato da ministero dell'interno.

#### Ristoranti – il Rosmarino (all'aperto)

Il ristorante denominato "**Rosmarino**" a la carte, si volge all'aperto su una terrazza panoramica, della superficie complessiva netta di mq **337,65** compreso cucine, servizi e depositi, con vista (per mezzo di oblò) nella soprastante ed adiacente piscina 2, (denominata "Dolce vita") ed antistante terrazzino.

#### Altri ambienti di ristorazione (3 bar)

Il complesso è dotato inoltre di un bar denominato "piazzetta", con annessa ampia terrazza panoramica coperta da tettoia lignea, attrezzata con grill, oltre al bar "caffè-break" in adiacenza al centro congressi e del bar sito nel corpo reception, oltre ad ulteriori spazi attrezzabili a ristorante per serate estive, nell'area anti

stante l'anfiteatro e sulla piattaforma a mare .

Edificio MagnaGrecia. centro congressi e benessere (interrato su tre lati)

Il Centro Congressi ha una superficie estema lorda di mq 836,4 ed in base alle necessità è possibile utilizzare gli spazi separandoli in tre sale distinte, con capienza fino a 200 posti circa ciascuna, per una capienza massima complessiva di circa 550 posti. Il Centro Congressi è provvisto di una moderna hall reception, 3 uffici, un bar con cucina e una piccola terrazza con vista sul mare.

Il complesso alberghiero è anche dotato di un moderno Centro Wellness della superficie esterna lorda di mq 836,4 che comprende: un'ampia zona termale con vasche e piscine per idromassaggio, la sauna- bagno turco, zona fitness salette per massaggi, e un'area trattamenti per il viso e il corpo, con couffeur, sale relax e bar. Gli ambienti sono rifiniti con marni e pietra tipo Taormina per le pavimentazioni ed i rivestimenti parietali, finemente arredati e dotati di moderne apparecchiature nel campo del benessere,

Anfiteatro

Nella parte superiore, ad est, del complesso, è presente un ampio anfiteatro con diverse centinaia di posti a sedere con antistante spazio all'aperto ed adiacente terrazzo panoramico che viene utilizzato per spettacoli e discoteca (come già detto in precedenza).

I posti a sedere sono ricavati nei gradoni in c.a. che sono stati realizzati in conformita al titolo IX del D.M. 19/08/1996, e pertanto rispondenti alle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio sugli impianti sportivi, di cui al D.M. 18/03/1996. gradoni complessivamente sono 15, la pedata di ogni singolo gradone elarga m 1,00 e l'alzata mt 0,48. All'inizio ed alla fine dei gradoni sono realizzati dei passaggi paralleli ai gradoni di larghezza pari a mt 1,20 circa. Lo sviluppo dei gradoni consente complessivamente na **612** posti a sedere. Le tre scale di smistamento sono larghe m 1.20, i gradini sono a sezione retta, con alzata non superiore a 25 cm e pedata non inferiore a 23 cm; ogni singola scala serve un numero di posti non superiore a 20 per fila. Gli spettacoli di intrattenimento si

svolgeranno nell'area scoperta adiacente ai gradoni.

#### Edificio Reception-hall ed amministrazione

Si tratta di due corpi di fabbrica adiacenti entrambi a 2 elev. f.t. realizzati con tecnologia costruttiva differente (vedi prf.succ.), comunicanti e comprendenti al piano terra: hall-reception (a doppia altezza), bar, sala multiuso, ed al piano primo, altra sala multiuso, tre uffici amministrativi oltre a pertinenze coperte con strette precarie (tettoie), di collegamento tra la reception e gli uffici stessi.-

Alla reception si accederà al piano terra direttamente dall'esterno mediante due ampi ingressi, al piano soppalco si potrà accedere attraverso la scala aperta indicata nella planimetria ed attraverso la scala in c.a. del fabbricato adiacente. In adiacenza alla reception è stato realizzato un fabbricato a due elevazioni f.t. in c.a. direttamente collegato alla reception stessa mediante le porte di comunicazioni poste nei due piani. La zona del piano terra è destinata a saletta riunioni con capienza inferiore a 50 persone, l'area a quota soppalco è destinata ad area di relax arredata con sedie e salotti. Il piano posto a quota soppalco si potrà raggiungere con la scala interna in c.a., che conduce alla terrazza scoperta, con l'ascensore ed attraverso la scala della reception.

#### Negozi:

In prossimità dell'edificio della hall saranno realizzati tre piccoli negozi per la vendita di oggettistica, giornali e tabacchi. La superficie in pianta di ognuno di essi misura rispettivamente mq 6.75, mq 11,76 e mq 12. I negozi sono posti ad un solo piano con ingresso dall'esterno.

Vi è inoltre un fabbricato ad una elevazione f.t., abitazione privata dell'amministratore della società che gestisce il complesso alberghiero (vedi fabbricato "D", nella planimetria generale) nei pressi del corpo camere "1000".-

#### Piattaforma stagionale (parzialmente amovibile)

Costituisce attrezzatura stagionale, essendo in parte (l'impalcato) smontabile, la piattaforma sul mare alla quale si accede tramite due ascensori realizzati con scavo nella

roccia per un profondità di circa 40 metri e direttamente connessi ad un tunnel orizzontale. La piattaforma, realizzata con tubi in acciaio tipo innocenti imbullonati e calpestio in legno, ha un'estensione di circa 1700 mq ed è montata sulla nella scogliera sottostante il complesso alberghiero (porzione di demanio marittimo soggetto a concessione). Nel periodo estivo la piattaforma viene allestita a solarium con sdraio, lettini, ombrelloni ed un bar con una cucina autonoma in grado di somministrare pasti completi sul posto.

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di progetto, alla planimetria generale d'insieme.

#### 2.7) – Caratteristiche **strutturali** del complesso immobiliare

Corpi di fabbrica adibiti a camere

Strutturalmente, i corpi di fabbrica risultano essere stati realizzati mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di nervature parallele (travetti prefabbricati) in c.a. ed interposte pignatte in laterizio completati in opera con sovrastante caldana in cls armato, la scala interna di servizio ai vari piani è stata realizzata con trave a ginocchio in c.a.-

Corpo di fabbrica adibito a ristorante “il Dattero”

La struttura portante in c.a. è costituita da montanti e traversi disposti a maglie chiuse sia nei piani verticali che in quelli orizzontali. I muri di tamponamento sono realizzati in mattoni forati per un complessivo spessore (muri perimetrali) di 30 cm e tramezzi interni dello spessore di 10 cm circa. I solai ai vari impalcati realizzati con struttura composta da nervature parallele in c.a. in travetti prefabbricati ed interposte caldane di laterizi con sovrastante caldana in cls.a. La scala interna è in c.a. con struttura a trave a ginocchio e gradini a sbalzo.

Piscine 1 e 2 (e ristorante “Rosmarino”)

Per l'esecuzione delgi sbancamenti utili a definire il volume necessario alla collocazione delle piscine, si sono preventivamente eseguite reti e barriere paramassi

poste a monte a difesa degli edifici esistenti, realizzazione di paratie tipo Berlinesi, muri di contenimento del pendio in c.a. per la stabilità dello stesso. Si è poi proceduto alla messa in sicurezza del pendio sovrastante mediante l'esecuzione in parete di interventi di difesa di tipo passivo, consistenti nella posa in opera di reti in aderenza rinforzate con funi metalliche e/o pannelli di rete ad alta resistenza per l'ancoraggio di blocchi di maggiori dimensioni e bBarriere paramassi in grado di arrestare eventuali blocchi che potrebbero distaccarsi dal costone.

#### Bar "Piazzetta"

La piccola struttura, ad una sola elevazione fuori terra, è stata apprestata su esistenti fabbricati in muratura portante e cordolatura in testa, è dotata di annessa tettoia lignea su terrazzo costituito da un orizzontamento consolidato con paratia di pali trivellati in c.a.

#### Centro Congressi e Benessere (Spa)

La struttura interrata da tre lati è a due elevazioni f.t. e destinata a Centro Congressi (primo piano interrato) e Centro Benessere (secondo piano interrato), La struttura struttura è mista (cemento armato e acciaio) e nella zona interrata risulta realizzata lungo il perimetro di interramento una paratia di pali, oltre all'ampia sala bar apprestata con struttura in legno lamellare (vedi documentazione fotografica allegeta).

Lo stabile è posto in adiacenza ad uno spazio per parcheggi a raso, appresatti mediante la collocazione nelle zone in prossimità di muri di contenimento in c.a., di altezza max (in elevazione) pari a 5 m.

#### Reception-hall and lounge

La struttura è in cls.a. ed acciaio intelaiata costituita da montanti e traversi disposti a maglie chiuse sia sul piano orizzontale che verticale con fondazioni in c.a..

Sarebbe assolutamente opportuno migliorare il comfort termico degli ambienti attualmente inadeguato tal che nei mesi primaverili-estivi si raggiungono delle temperature interne assolutamente non confortevoli, malgrado la presenza di un impianto di refrigerazione. Si valuta dunque, come necessario l'apprestamento di un isolamento termi-

co da realizzarsi attraverso la schermatura solare reception-hall completando la facciata in alluminio, ferro e vetro con elementi in curtain wall in maniera tale da apprestare una facciata ventilata o in alternativa collocare elementi di frangivento. Il miglioramento del confort ambientale ed il risparmio energetico per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione, renderà positivo l'impegno economico di un tale apprestamento, successivamente valutato a forfait.

#### Uffici amministrativi

La struttura portante in c.a. è costituita da montanti e traversi disposti a maglie chiuse sia nei piani verticali che in quelli orizzontali. I muri di tamponamento sono realizzati in mattoni forati per un complessivo spessore (muri perimetrali) di 30 cm e tramezzi interni dello spessore di 10 cm circa. I solai ai vari impalcati realizzati con struttura composta da nervature parallele in c.a. in travetti prefabbricati ed interposte caldane di laterizi con sovrastante caldana in cls.a.

La nuova reception (e comune ai due complessi alberghieri originari), è realizzata all'interno di un nuovo edificio a due piani f.t. in corso di completamento, nel quale saranno realizzati, al piano terra la Reception, il bar e gli uffici; a quota soppalco insisterà la zona salotto.

La struttura portante e in acciaio, i montanti e le travi in acciaio, sono state trattate con vernici protettive che conferiscono la resistenza al fuoco REI 60. Il solaio del soppalco sono realizzati in lamiera grecata poggiante sulle suddette travi. L'altezza della sezione della lamiera è pari a cm 7,5 ed è stata ricoperta con calcestruzzo spesso cm 3,5. Lo spessore complessivo è di cm 12. La distanza delle armature dalla superficie esposta è pari a cm 2.

#### Anfiteatro

A tergo delle gradinate è stata apprestata una struttura scatolare in c.a. per il contenimento del costone roccioso con la realizzazione di contrafforti a protezione del piede del costone roccioso a cui è addossata, e nella sistemazione mediante plac-

caggi, reti e chiodature della parte in sommità. Nelle zone circostanti all'opera sono stati realizzati altri muri di sostegno in c.a di altezza max pari a 4 m.

Considerazioni sugli interventi di consolidamento aree instabili.

E' bene sottolineare come le opere di sostegno e di messa in sicurezza del pendio eseguite dalla società proponente il concordato ed eseguite sia in zona C1a instabile che in zona Vpr instabile, sono di notevole entità, con fondi della società AlbaAzzurra (per importi ed entità di opere di solito a carico delle Pubbliche Amministrazioni).

Tali opere di mitigazione del rischio idrogeologico nel territorio, a parere dello scrivente hanno raggiunto lo scopo di porre l'area in condizioni di sicurezza e di far venire meno le motivazioni idrogeologiche e di sicurezza antisismica che hanno determinato la caratterizzazione urbanistica di instabilità, in tal senso è prevedibile nelle more il venir meno di tale classificazione di instabilità in un prossimo aggiornamento dello strumento urbanistico vigente, per'altro relativamente recente, essendo stato approvato e dunque entrato pienamente in vigore con la pubblicazione sulla Gurs del Decreto del 07/09/2007.

La società Albazzurra ha in effetti realizzato nuove costruzioni (piscine, centro congressi-benessere, ristoranti, anfiteatro, piazzali panoramici etc.) oltre a completare ed ampliare i corpi edilizi ospitanti le camere, e l'ascensore-tunnel, eseguendo nel contempo tutta una serie di opere strutturali con funzione di piu' di messa in sicurezza del sito che di sfruttamento degli spazi del lotto: paratie berlinesi, muri di sostegno, contraforti in c.a. per il sostegno del pendio, barriere paramassi per scongiurare eventuali danni per caduta e distacco di elementi lapidei, chiodature e reti di consolidamento corticale. Tali opere di consolidamento del pendio che hanno contribuito alla stabilizzazione geotecnica del versante. Si fa rilevare, che usualmente tali opere per complessità ed onere economico sono attuate dagli Enti Pubblici nel loro ruolo di salvaguardia dell'integrità territoriale e della pubblica e privata incolumità.

La predetta indicazione di zona instabile a rischio di dissesti alto (R4) nella programmazione regionale, sottintende l'auspicio dell'intervento pubblico per la risoluzione



di problemi di assetto terriitoriale urgente; nella fattispecie nella aree in dissetso della propeità della AlbaAzzurra s.r.l., è stato codesto soggetto privato ad intervenire con fondi propri, curando la predisposizione di progetti, autorizzazioni ed esecuzione dei lavori, aspetto di cui si terrà conto nelle valutazioni svolte pagine a seguire.

## 2.8) – Due diligence impiantistica –\_consistenza reti

### 2.8.1 impianti tecnici a rete

n°4 impianti termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, caldaie dalla potenzialita compresa tra 522 e 900 Kw, poste rispettivamente nei pressi gruppo camere “1000”, ai due lati opposti del centro congressi ed a valle delle tre vasche del centro benessere.-

n°2 gruppi di refrigerazione “Ciller” per la produzione di aria refrigerata, rispettivamente nei pressi dell’edificio ristorante e delle tre vasche del centro benessere

n°2 gruppi elettrogeni alimentati a gasolio, rispettivamente nei pressi del corpo camere “4000” e dei negozi, pressi edificio hall-reception;

n° 3 serbatoio di g.p.l., rispettivamente:

di mc 5,00, a monte del gruppo camere “1000”;

da mc 1,75, pressi piscina DolceVita ;

da mc 3,00, interrato nei pressi del centro benessere;

n°3 riserve idriche in serbatoi di acciaio zincato e polietilene rigido, con gruppi autoclave rispettivamente nei pressi di:

corpo camere “1000” ove è l’attacco principale della fornitura idrica comunale piscine 1 e 2, con altrettanti impianti di ricircolo e clorazione;;

edificio ristorante

centro benessere

n°2 impianti elevatore rispettivamente

nell’edificio reception per l’accesso ai livelli superiori (sala lounge e terrazza grill)

nei pressi della cabina di trasformazione elettrica per l’accesso alla piattaforma

a mare

n°1 cabina di trasformazione corrente elettrica per il passaggio da media a bassa tensione, nella porzione est del complesso, con i vari interruttori di sezionamento delle linee.-

#### 2.8.2 impianti tecnici a rete - impianto antincendio;

##### Rete spegnimento incendi

La norma tecnica per le attività turistico-ricettive, il D.M. 09/04/1994 al titolo III non prescrive per il complesso alberghiero d'interesse, la realizzazione dell'impianto antincendio. Tuttavia a vantaggio di sicurezza, è stato installato un impianto fisso antincendio. L'impianto di spegnimento è costituito da una rete di idranti Uni 45 mm del tipo ad umido, con le tubazioni a valle della stazione di pompaggio collegati all'impianto generale permanentemente piene di acqua in pressione.

Gli idranti sono stati installati:

- in prossimità degli ingressi delle palazzine dei complessi (per un totale di n°4 idranti.),
- nel ristorante sono installati n° 7 idranti,
- un altro idrante è collocato in prossimità dell'edificio della reception.

La rete di adduzione idrica per spegnimento è costituita dalla montante in pvc DN 80 mm interrata, e dalle tubazioni derivate a vista in acciaio DN 50 e DN 45mm.

##### Impianto di rilevazione fumi e di allarme

Tutti gli ambienti collettivi degli edifici sono sorvegliati dall'impianto di rilevazione fumi i cui sensori sono del tipo puntiformi convenzionali ottici, conformi alla normativa uni en54, disposti in maniera tale da assicurare un efficace controllo nelle varie aree dei fabbricati

L'impianto è dotato di punti manuali di segnalazione (pulsanti di allarme) di incendio che sono installati in posizione visibile e accessibile ad una altezza dal pavimento pari a circa 1.4mt. I punti manuali di segnalazione di allarme (pulsanti), sono collegati a centraline munite di avvisatori acustici e luminosi di allarme a loro volta collegate all'impianto generale tramite ripartizione in aree settoriali (per cia-

scun piano di uno stabile) in modo da poter localizzare prontamente un eventuale focolaio di incendio, ogni settore comprenderà un piano.

Alle centrali di controllo e segnalazione di ciascun corpo di fabbrica fanno capo sia i rivelatori automatici, sia i punti manuali di segnalazione. Il collegamento elettrico tra la centrale e i vari componenti avviene tramite cavi schermati anti-fiamma di diametro opportuno posati in tubo RK 15 autoestingente fissato alle pareti. La centrale è munita di avvisatori acustici e luminosi di allarme.

L'impianto di rivelazione è dotato di due fonti di alimentazione elettrica, primaria e secondaria. L'alimentazione primaria è costituita dall'energia di una linea della rete riservata esclusivamente a tale scopo, ed è dotata di propri organi di intercettazione, di manovra e di protezione. L'alimentazione secondaria è costituita da accumulatori elettrici e si attiverà automaticamente al mancare dell'energia di rete, tale alimentazione in grado di assicurare il corretto funzionamento dell'intero sistema per almeno 72 ore ed il contemporaneo funzionamento dei segnalatori di allarme per almeno 30 minuti a partire dall'emissione degli allarmi stessi. Il gruppo di ricarica delle batterie è automatico.

### 2.8.3 Impianti di sicurezza antincendio a servizio camere

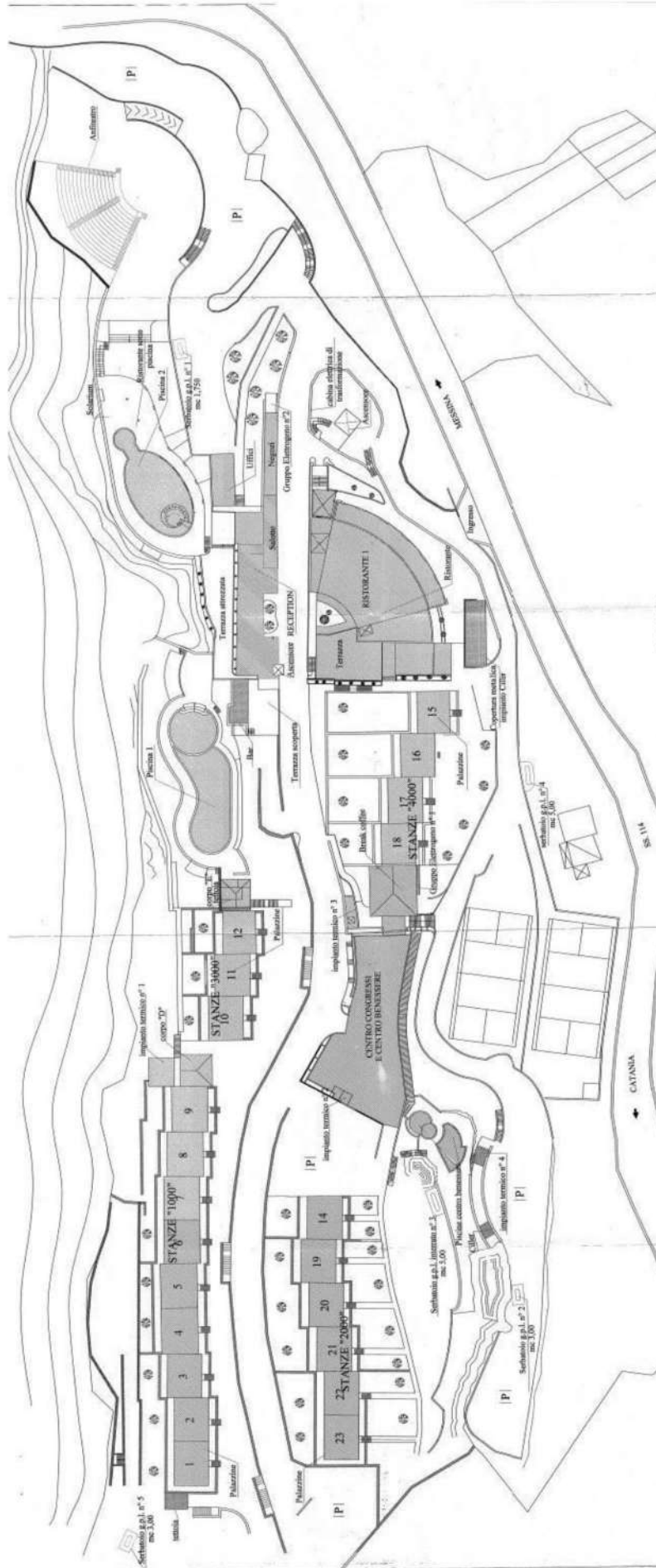
Il regolare esodo per gli occupanti avviene dalla scala interna larga m 1,20; Sono stati collocati per ogni corpo di fabbrica n° 3 estintori a polvere da Kg 6 ciascuno del tipo approvato dal Ministero dell'Interno,

L'impianto di illuminazione di sicurezza è costituito da lampade del tipo autoalimentate (con batteria a tampone) che si accenderanno automaticamente ed istantaneamente al mancare dell'energia di rete, per un tempo di almeno 1 ora.

E' stata installata la segnaletica di sicurezza conforme al D. Lgs. 81/08.

All'ingresso dei fabbricati, in ciascun piano ed in ciascuna camera sono esposte istruzioni relative al comportamento da adottare in caso di pericolo.

Le centrali dei suddetti impianti sono individuati pure nella planimetria di cui alla pagina seguente.



allegato 08a – planimetria generale con indicazione centrali reti impiantistiche

### Destinazione urbanistica aree di sedime beni

Il P.R.G. del Comune di Sant'Alessio siculo è lo strumento urbanistico vigente, di recente approvazione giusto D. Dir. 784/DRU del 07/09/2007 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Nelle perize redatte nella fase di condordato preventivo è stata specificata la destinazione urbanistica di ciascuna delle particelle catastali dei terreni di sedime dei cespiti oggetto di valutazione (vedi allegati 6a e 6b, risoettivamente sovrapposizione aerofotogrammetria e stralcio di foglio di mappa catastale e zonizzazione Prg), riportando la seguente ripartizione delle estensione superficiali omogenee per destinazione urbanistica attuale,

- zona C1 edificata in aree instabili: mq 10'130,00 (posizionata grossomodo al di sopra della viabilità interna al lotto)
- zona C1a di espansione turistica-stagionale: mq 9'975,16;
- Vpr verde privato in zona C1: mq 3'519,84;
- verde privato in zona C1 instabile: mq 3'220,12;
- zona E1 agricola: mq 10'404,76;
- zona E2 agricola instabile: mq 2'821,40;
- verde pubblico: mq 379,20;

### Regolarità edilizia ed urbanistica

Agli atti risulta che la struttura alberghiera "Capo dei Greci Hotel" è dotata di certificazione di agibilità prot. n°4476 del 25/06/2004, nell'ambito della pratica edilizia n.12/2004 rilasciata per i seguenti fabbricati:

- 22 corpi di fabbrica adibiti a camere per ospiti (242 vani e 161 bagni);
- corpo di fabbrica adibito a ristorante, cucina;
- magazzino e servizi annessi;
- corpo di fabbrica adibito a sala congressi,
- corpo di fabbrica adibito a reception, bar, sale multiuso e servizi;
- corpo di fabbrica adibito a uffici e servizi annessi.

Si precisa, poi, che successivamente all'ottenimento della descritta certificazione di agibilità, sono stati autorizzati ed eseguiti ulteriori lavori nel complesso turistico consistenti nella

- modifica interna di alcuni corpi di fabbrica adibiti a camere,
- nella realizzazione del centro congressi e benessere;
- di n. 2 piscine con relativi servizi e locali annessi,
- nella realizzazione di n.l struttura adibita ad anfiteatro;
- nonché la realizzazione di altri manufatti di varia tipologia e dimensione;
- la sistemazione di aree esterne.-

pertanto la predetta agibilità è a rigori da considerarsi parziale per la struttura alberghiera nel suo complesso.-

Si riporta, così di seguito, l'elenco delle autorizzazioni edilizie rilasciate da parte del comune di S. Alessio s., nonché le comunicazioni ai sensi dell'ari. 20 L.R. n. 4/2003 allo stesso, ed i nulla-osta rilasciati dal Genio Civile per le opere strutturali degli edifici e di consolidamento del pendio (nella zona a rischio idrogeologico alto, R4), raggruppate per ciascuna opera edilizia realizzata.

#### Corpi di FABBRICA - MODULI DA 1 A 22 (CAMERE)

- Concessione Edilizia n° 27 del 27-11-1982 in ditta IM.CO. Spa relativa alla realizzazione di un complesso a uso residenziale; Variante approvata dalla C'.E.C. nella seduta del 02-05-1984;
- Certificazione di collaudo da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Messina in ditta IMCO. s.p.a. ai sensi dell'art.28 della Legge 02-02-1974 n,64 e dell'art.8 della L.R. 15-11-1982 con nota n. 20941 del 26-10-1988 per le opere di cui sopra
- autorizzazione di agibilità rilasciata in data 25-06-2004 prot. n. 4476, pratica edilizia n. 12/200;
- Attestazione preventiva di conformità alla vigente normativa antincendiorilasciata dai Dipartimento Vigili del Fuoco in data 25-09-2008 pratica 11719;

CORPI DI FABBRICA - MODULI DA 1 A 22 (cambio destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero)

- Autorizzazione Edilizia n. 2 del 31-01-2003 relativa al cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico alberghiero delle palazzine n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14, 19, 20;
- autorizzazione Edilizia n. 3 del 31-01-2003 relativa ai cambio destinazione d'uso da residenziale a turistico alberghiero della palazzinan. 7, 8, 9, 10, 16, 17 e 18 ;
- Autorizzazione Edilizia n. 24 del 14-06-2004 relativa al cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico alberghiero delle palazzine n.11 (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo lato sud) — 12 (pianoseminterrato e piano rialzato) - 15 (piano seminterrato) - 21 (pianoseminterrato, piano rialzato e piano primo) - 22 (piano seminterrato e pianorialzato) - 23 (piano seminterrato, piano rialzato lato nord e piano primolato nord);

CORPI DI FABBRICA - MODULI DA 1 A 22 (AMPLIAMENTO)

- Denuncia di lavori interni ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 presentata in data 21-11-2005 prot. 8721 inerente le palazzine 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria (art. 13 - L.47/85) n. 28 del 09-05-2006 per l'ampliamento nel piano seminterrato delle palazzine n. 3-6-7(sx)-8(dx)-12-14-15-17-18-19-20-21-22-23;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria (art. 13 - L.47/85) n. 29 del 09-05-2006 per l'ampliamento nel piano seminterrato delle palazzine n. 4-5-7(dx)-8(sx)-9-16;

RISTORANTE

- Concessione Edilizia n. 5 del 12.02.2004 e successiva variante in corso d'opera di cui alla pratica edilizia n. 12/04;
- Autorizzazione Genio Civile (art. 18) del 29-01-2004 prot.32564/04;
- Autorizzazione Genio Civile variante (art. 18) del 08-06-2004 prot,12037/04;
- Attestazione art. 28 L.64/74 del 16-06-2004 prot. 15042/04

#### CENTRO CONGRESSI e BENESSERE

- Concessione Edilizia n.2 del 30-05-2006 (
- Variante in D.I.A. presentata in data 28-02-2007 prot.1451
- Autorizzazione Genio Civile art.18 L. 64/74, del 21-06-2006 prot.9587
- Attestazione art. 28 L.64/74 del 05-10-2007 prot. usc.29522

#### PISCINA E CONTENIMENTO ZONA BENESSERE

- Autorizzazione Edilizia, istanza presentata in data 10-01-2007 prot.210, ma non rilasciata a causa mancato pagamento oneri concessori;
- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 05-07-07 prot. 19970 con deposito (art.4 L. 64/74);

#### Corpi a e b

- Concessione Edilizia in sanatoria n°104 del 14-01-2004 (comprensiva di CIS, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile), relativa alla realizzazione di n.2 corpi di fabbrica;

#### ANFITEATRO + PISCINE 1 e 2

- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 24-06-2004 n. 30 relativo alla realizzazione delle opere di bonifica e sistemazione del costonefeccioso, con la realizzazione della struttura anfiteatro;
- Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile in data 23-06-2004 Prot. 10428 (per il corpo anfiteatro) e il successivo parere tecnico preventivo rilasciato in data 13-09-2004 prot. 19888;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 Legge 02-02-1974 n°64 prot.5111/04 - 9831/04 del 05-05-2004 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina relativa alla realizzazione di una opera di contenimento (piscina 1 ) nell'ambito della sistemazione esterna del complesso turistico
- Autorizzazione Edilizia n. 32 del 19-05-2006 inerente la sistemazione delle aree esterne al complesso edilizio "Capo dei Greci" e realizzazione di piscina, con bonifica e sistemazione del costone roccioso e piscina "Dolcevita";



- Autorizzazione ai sensi dell'art.18 Legge 02-02-1974 n, 64 del 28-06-05 prot-10084/05 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina relativa alla realizzazione di una opera di contenimento (piscina 2) nell'ambito della sistemazione esterna e successiva variante in data 12-11-2007 prot.usc.33910;

- Autorizzazione Edilizia n.13 del 15-06-2005;

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 07-07-2005 prot.8709/05-4115/05

COSTONE ROCCIOSO (SOPRA ANFITEATRO)

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 21-11-2007 prot. usc. 35182;

MURI DELIMITANTI LA ZONA CONGRESSI E TENNIS

- Autorizzazione Edilizia n°43 del 27.12.2006, pratica 8423 del 11-11-2005;

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 22-02-2006 prot.24554/05 - 663/06 -2419/06;

PARATIE delimitanti il CENTRO CONGRESSI

- Autorizzazione Genio Civile (art.18) del 21-02-2006 prot.25443/05 -722/06;

RECEPTION

- Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 7587 02.11.2004 per la realizzazione di una struttura precaria adibita a reception

- Attestazione di avvenuta presentazione rilasciata dall'U.T.C. prot.113587 del 18.05.06.

PIATTAFORMA A MARE

- Autorizzazione edilizia dei 09-06-2004 n. 22 per posa di piattaforma Solarium stagionale prefabbricata, nel Demanio marittimo;

- Autorizzazione della Soprintendenza in data 26-04-2004 prot. 3908;

Varie

- Autorizzazione edilizia prot. n. 5038 del 15,07.2004 per allaccio fognatura.

- comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 1282 del 17.02.2006 per la realizzazione delle seguenti strutture precarie:

a)copertura della zona esterna economato della superficie di mq 64;

b)copertura della zona esterna cucine della superficie di mq 35;

- c) copertura della parte esterna retrostante il corpo ristorante in collegamento al sottopassaggio della superficie di mq 35;
  - d) copertura camminamento della zona esterna retrostante il corpo ristorante in collegamento al sottopassaggio della superficie di mq 35;
  - e) copertura della zona esterna sotto la piscina della superficie di mq 57,50
- comunicazione ai sensi dell'art 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 4616 del 01.07.2004 per la realizzazione di strutture precarie (tettoie).
  - Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 prot. n. 9404 del 09.12.2005 per la realizzazione di una struttura precaria adiacente il centro congressi.

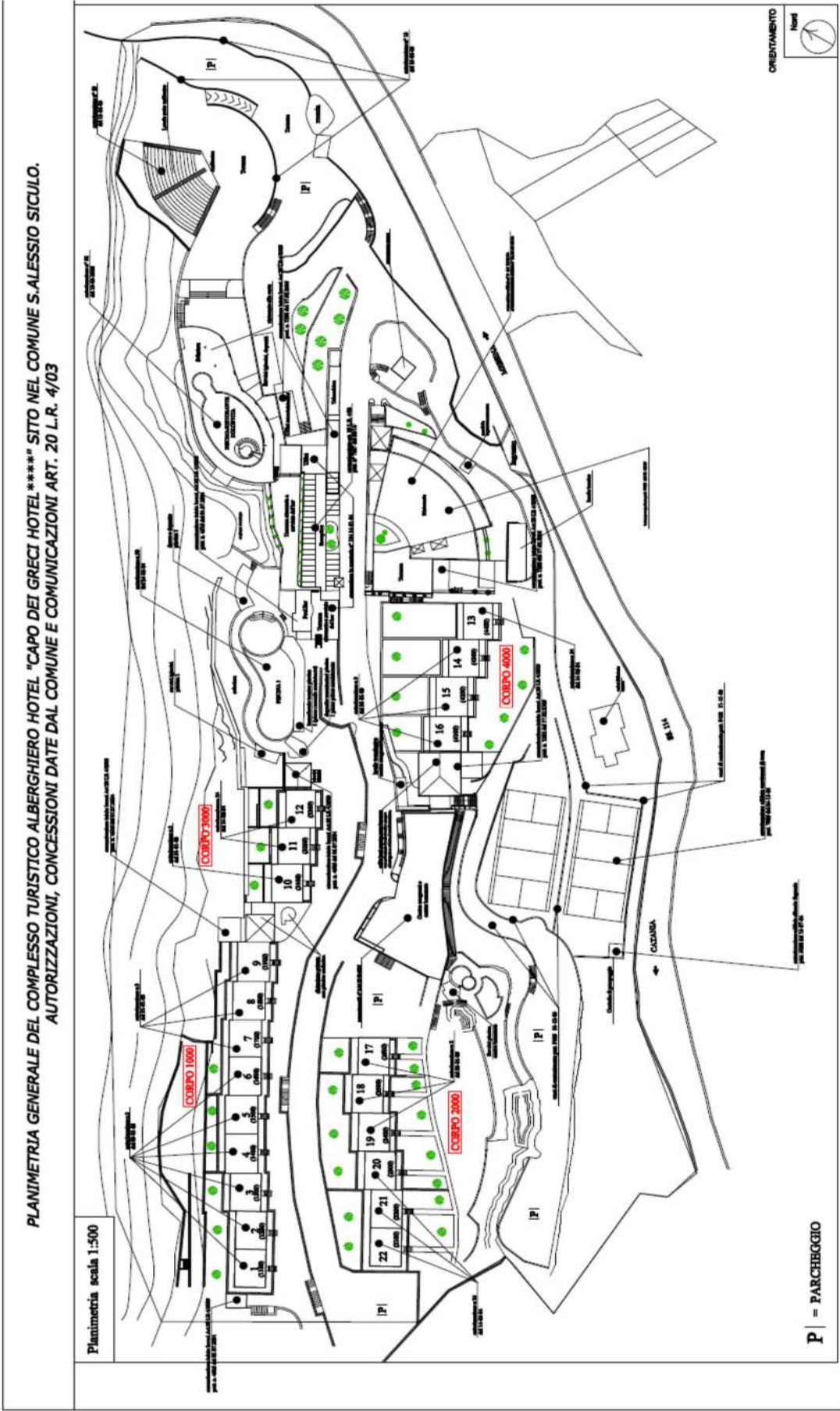
#### 2.9) CONFORMITÀ delle opere alle AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

La struttura alberghiera è stata interessata nel tempo da molteplici interventi che hanno determinato la progressiva trasformazione dalla configurazione originaria a quella odierna.

In particolare, è opportuno evidenziare che la C.E. n. 27 del 27.11.1982 e successiva variante riguardava la realizzazione di un complesso insediativo autonomo ad uso collettivo con destinazione residenziale-commerciale, costituito da 264 vani distribuiti su 2 piani oltre seminterrato e 132 accessori oltre ristorante e servizi.

Successivamente, sono state rilasciate le Autorizzazioni Edilizie n. 2 del 31.01.2003, n. 3 del 31.01.2003 e n. 24 del 14.06.2004 per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-alberghiero con esclusione delle n. 11 unità immobiliari di proprietà di terzi (estranee al concordato) e delle n. 3 unità immobiliari intestate alla Albazzurra & Hotel S.r.l. che sono rimaste con destinazione residenziale.

Infine sono state autorizzati in sanatoria (A.E. n. 28 e 29 del 09.05.2006 ampliamenti nel piano seminterrato nonché lavori interni di distribuzione in quasi tutti i moduli).



allegato 05- prospetto autorizzazioni edilizie fabbricati

Le difformità o gli abusi edilizi riscontrati sono sanabili con le seguenti procedure nei vari casi dei procedimenti di regolarizzazione:

- ex art. 13 L. 47/85 (condono edilizio), nel caso i oper eseguite senza concessione o autorizzazione edilizia ma conformi agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso ed attualmente (come nel caso dell'ampliamento di taluni moduli costruttivi al piano terra o del corpo ristorante);
- oppure ex art 9 L.Rr. n°37/85 (opere interne) come per la risoluzione delle problematiche dei soppalchi in talune camere per gli ospiti (tipologia duplex) o di variazione di distribuzione funzionale interna degli ambienti;
- o tramite comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n, 4/2003 (recupero abitativo) nel caso di tettoie aperte di copertura;

Dunque in gran parte le irregolarità riscontrate sono sanabili procedendo alle domande presso il Comune di S. Alessio S., utilizzando la volumetria residua assentibile (come nel caso degli ampliamento del ristorante) e pagando le relative oblazioni e gli oneri concessori residui, solo in pochi casi la non sanabilità di talune opere (copertura con tettoie in realtà non precarie dell'economato, di alcuni uffici amministrativi, della ex-palestra e di parte dei magazzini e cucina del ristorante principale, ed i servizi accessori alle due piscine, ricavati nell'ambito del loro volume, compreso il ristorante denominato il "Rosmarino") dovrà portare alla loro rimozione, ma ciò non costituirà elemento ostativo alla regolare prosecuzione dell'attività dell'albergo né alla sua alienazione.

In conclusione e sintesi di quanto sopra riportato, le irregolarità urbanistiche e difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie sono in gran parte sanabili tramite procedure di regolarizzazione ai sensi dell'art. 13 L.47/85 ed art. 20 L R. 4/06, e nell'ambito di un procedimento di stima esse sono valutabili come una voce di costo a decremento del valore di mercato complessivo del complesso alberghiero (vedi succ. pr. succ. 3.2).

#### 2.9) – Due diligence impiantistica – stato di validità certificazione reti

Gli impianti tecnici a rete (adduzione idrica, fognatura, ed elettrico) sono stati ese

guiti a regola d'arte come da attestazione di esecuzione a regola d'arte ex L. 46/90, agli atti dell'amministrazione della società.

Le certificazioni delle attività soggette a controllo sono principalmente riferite a quelle rilasciate dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina, per le attività soggette a controllo e dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Messina per la somministrazione di alimenti e bevande.

Le attività presenti nel complesso alberghiero soggette ai controlli di prevenzione incendi, ai sensi del DPR 151/2011, sono dunque le seguenti:

4.3.A: Depositi di di gas infiammabili disciolti o liquefatti (GPL) in serbatoi fissi di capacità geometrica complessiva da 0,3 a 5 mc. (per i serbatoi di gpl)

49.2.B: Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva da 350 a 700 kW (per il gruppo elettrogeno)

65.2.C: Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 200 persone ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq (per l'anfiteatro, sede di serate danzanti all'aperto)

**66.4.C: Alberghi**, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico - alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 100 posti-letto. (per l'attività alberghiera vera e propria)

74.2.B: Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 350 kW (fino a 700 kW)

74.3.C: Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 700 kW per le centrali termiche (caldaie).

La segnalazione certificata di inizio attività (acr. Scia) con asseverazione di rispetto dell'norme di prevenzione degli incendi, è ancora riferita alle attività distinte Capo dei

Greci e Magna Grecia ed appaiono in corso di validità (vedi allegato 08) sino al prossimo 08/08/2023 .-

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande, del tipo "C", è stato oggetto di segnalazione certificata di inizio attività (acr. Scia) sin dal 23/07/2012.

### 3. STIMA DEL VALORE ATTUALE di MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il valore di libero mercato (Open Market Value) è il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, nel corso di libere contrattazioni di vendita, assumendo le seguenti ipotesi:

- che da parte della proprietà ci sia una forte motivazione alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing (International Valuation Standards 1, 3.1)
- che, il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti;
- che, trattandosi di un immobile a destinazione produttiva, in funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame, si ritiene che il più probabile acquirente abbia il profilo dell'Investitore-Gestore ovvero colui che acquista l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, procede a lavori di riqualificazione generale e lo gestisca un tempo minimo di 7/10 anni

#### 3.1 METODO di STIMA

Il valore di mercato di uno o più beni immobili corrisponde alla somma monetaria che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data di valutazione. Per stimare il più probabile valore di mercato attuale del complesso immobiliare in oggetto, dunque, questo perito, può avvalersi dei seguenti metodi:

- il criterio reddituale;

- il metodo del costo di ricostruzione;
- il criterio sintetico –comparativo.-

### 3.1.1 considerazioni sul metodo reddituale.

Trattandosi nel caso in esame della valutazione di un complesso immobiliare avente destinazione d'uso ad albergo, e quindi certamente non residenziale, il metodo che parrebbe piu' appropriato per determinare il valore di mercato del sito alberghiero sarebbe quello finanziario-reddituale, Discounted Cash Flow (DCF), basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione). Il metodo reddituale finanziario è cioè basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione). Al termine del periodo considerato, si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato analogo a quello osservato per investimenti paragonabili. I flussi di cassa così ottenuti sarebbero poi attualizzati alla data di valutazione in base ad un tasso di attualizzazione che rifletta adeguatamente il rischio e il rendimento dell'investimento.

Considerata la natura ed estensione dell'immobile in oggetto, un'attività imprenditoriale di stampo turistico-ricettivo di una certa entità e classificata con livello di offerta di servizi a 4 stelle, il criterio più idoneo per la stima del valore di mercato sarebbe quello reddituale, atteso che le strutture alberghiere, durante i propri esercizi, generano ogni anno un reddito (ricavo al netto delle spese, ammortamenti e tassazioni) tanto per chi le gestisce quanto per chi ne è proprietario.

In particolare si tratta del metodo finanziario per capitalizzazione del reddito mediante analisi del flusso di cassa (cash flow) scontato. Il metodo si basa sulla presunzione della realizzazione di redditi futuri, la cui somma attualizzata determina il valore corrente di mercato del bene.

Il procedimento di stima col metodo finanziario si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. La procedura trova fondamento

sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si possono considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato. Nell'analisi del flusso di cassa le poste attive sono rappresentate dai redditi lordi e le poste passive dai costi d'intervento (costi di acquisto aree e fabbricati e costo di costruzione esteso) e dai costi di esercizio.

Nel caso in esame, il criterio sopra indicato non è applicabile, inoltre il medesimo considera pure l'aspetto che la società Albazzurra hotel & resorts s.r.l. ha ceduto nell'anno 2011 il ramo d'azienda in affitto alla società Magna Grecia s.r.l., dalla medesima totalmente controllata. Non sembra dunque affidabile, per il caso specifico, avvalersi comunque del criterio reddituale,

Inoltre se, con procedura alternativa di ricorrere a dati sui costi e ricavi di strutture paragonabili a quelle in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in quanto, quand'anche si riuscissero ad individuare strutture alberghiere confrontabili (veri e propri piccoli villaggi turistici siti in zona), resterebbero dubbi in merito all'andamento futuro del settore turistico-alberghiero in dipendenza alla grave situazione di crisi ed altalenanza dei mercati internazionali. Infatti, nella configurazione attuale, la struttura alberghiera si rivolge ad un target di clientela medio e medio-alto, proprio quello piu' suscettibile di variazioni altalenanti in periodi di crisi economica, a differenza della clientela che cerca soluzioni di lusso o addirittura extra lusso, settori di mercato che sembrano in ogni tempo non conoscere la crisi.

Si chiarisce comunque che nelle presente relazione di stima non si terrà considerazione dell'attuale pandemia sanitaria in corso per il virus Covid 19, ritenendo questo elemento drammatico eccezionale ed auspicabilmente destinato ad esaurirsi in periodi brevi.

### 3.1.2 Considerazioni sul metodo del valore di costo.

Il metodo di determinazione del valore di costo mira a determinare il valore vena



le di un immobile come la somma del valore di mercato delle seguenti aliquote:

- costo del suolo edificato (terreni e fabbricati eventualmente preesistenti)
- costo di costruzione dell'edificio ed idoneizzazione dell'area (materiali e manufatti, manodopera,);
- spese generali e tecniche (affidamento, parcelle professionali, disbrigo pratiche edili),
- oneri concessori,
- beni strumentali all'attività (impianti di condizionamento, gruppo elettrogeno, cucina, etc.),
- oneri finanziari (prestiti bancari)
- profitto previsto per l'imprenditore.-

Il " valore di costruzione" detto anche "valore di costo" o "di ricostruzione", può definirsi dunque come la somma di tutti gli esborsi monetari che, a qualsiasi titolo, un soggetto investitore, un promotore, dovrebbe sostenere per poter produrre ex novo un determinato bene immobile, rispettivamente in progetto od esistente alla data di valutazione. Ovviamente, se l'immobile è esistente, si dovrà tener conto sia della sua vetustà, applicando un adeguato coefficiente riduttivo operando un deprezzamento valutabile nel caso in essere nella frazione del 5%, sia dello stato di manutenzione, detraendo l'importo dei lavori eventualmente necessari al ripristino delle condizioni di conservazione, fruibilità e decoro dello stesso analoghe al momento della sua entrata in esercizio, stimate in € 400'000,00 all'epoca della perizia redatta in fase di concordato preventivo (2013) e condivisibili pure oggi.

In fase di concordato preventivo si sono riportate le fatture dei costi sostenuti nel tempo da parte della società proprietaria (Giusy s.r.l., prima dell'ALBAZZURRA s.r.l.) per poter realizzare la struttura alberghiera in oggetto (costo di costruzione beni strumentali: arredi ed attrezzature acquistati in leasing), rivalutati in base all'aumento degli indici Istat relativi al costo della vita ed all'inflazione, per tener conto degli aumenti di prezzo nel settore delle costruzioni. Le restanti voci di costo per le quali non è stata prodotta, da parte dell'Albazzurra s.r.l., la relativa documentazio-

ne, sono state desunte sulla base di criteri come quelli che concernono, le leggi sulle tariffe professionali per quanto riguarda le spese tecniche o procedendo per analogia ricavando i relativi dati di riferimento (come nel caso degli oneri finanziari, in cui è stato valutato un tasso d'interesse sul finanziamento bancario pari al 6%) o effettuando delle pur ragionevoli previsioni (come nel caso del profitto richiesto dal costruttore e valutato nell'aliquota del 30-35% dei costi di produzione).

Poiché siamo ormai nell'ambito di un fallimento aziendale, non si ritiene però sufficientemente affidabile riferirsi a delle valutazioni revisionali analoghe al caso in cui un imprenditore libero volesse, da zero, iniziare un'attività imprenditoriale realizzando, implementando, attivando e conducendo ex novo una struttura turistico-ricettiva, facendo precedere il suo investimento da uno studio di fattibilità, un'indagine di mercato ed una relativa analisi costi-benefici.

E' bene precisare che i beni aziendali a destinazione turistico-ricettiva sono costituiti dalla combinazione di due parti in effetti: una componente immobiliare costituita dai fabbricati, terreni, aree annesse, impianti ed attrezzature (cucine, lavanderie, gruppi elettrogeni, serbatoi, impianti di condizionamento ed antincendio) intesi quali beni strumentali e d'altra parte da una attività d'impresa (la gestione)

Il metodo del valore di costruzione, non appare tuttavia adatto allo scrivente perché il mandato conferitogli prevede di determinare il valore dei beni aziendali (mobili ed immobili) oggetto del fallimento de quo alla fine di una loro vendita a terzi. Il metodo del valore di costruzione appare nella fattispecie molto legato all'attività d'impresa posta in essere dalla società Albazzurra s.r.l. a vario titolo e pertanto riferito alla precipua conduzione dell'impresa nelle modalità e con gli obiettivi strategici della stessa. Questo perito, tuttavia, deve operare nell'interesse di terzi o casomai di coloro che vantano un credito nei confronti dell'azienda fallita. Occorre pertanto stimare il valore dei beni aziendali della Albazzurra s.r.l. ai fini di verificare la concreta possibilità di una vendita a soggetti potenzialmente interessati, valutando il valore dei beni aziendali da porsi sul mercato, a prescindere dalle modalità (temporali e finanziarie)

con cui tali beni sono addivenuti nella configurazione attuale. Ciò che è da porsi in vendita, tuttavia non è l'attività d'impresa, piuttosto che il ramo d'azienda, della società AlbaAzzurra, ma il **complesso Capo dei Greci**, inteso come **insieme di beni immobili, mobili, impianti ed attrezzature** nella loro configurazione attuale, da vendersi ad un soggetto terzo interessato ad iniziare un'attività d'impresa diversa, avulsa dalla precedente e che potrebbe avere business plan, obiettivi e modalità diverse dalla conduzione della società – AlbaAzzurra . La valutazione deve perciò, a a parere dello scrivente, essere quanto piu' avulsa dalla contestualizzazione soggettiva dell'imprenditore (attuale o futuribile) e quanto piu' possibile oggettivizzata sulla valutazione in moneta dei beni aziendali nella configurazione attuale a prescindere dal proprietario o gestore e da futuribili sviluppi (o cessioni) di attività d'impresa.-

Il sottoscritto, pertanto, ritiene di escludere di avvalersi sia del criterio reddituale che del valore di costruzione per i summensionati motivi e pertanto si concentrerà su una piu' possibile corretta ed applicazione del criterio di stima sintetico - comparativo ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

### 3.1.3 Scelta del metodo sintetico – comparativo e generalità.

Il metodo sintetico-comparativo, anche detto della comparazione tra i prezzi di vendita, è il procedimento di stima di un immobile, basato sul confronto tra lo stesso ed altri beni simili, per consistenza e caratteristiche, ricadenti nello stesso settore di mercato e contrattati di recente. La determinazione del valore di un immobile avviene, pertanto, con procedimento diretto, paragonandolo ad altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe che siano stati oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato.-

Un giudizio di stima dimostrabile deve essere sviluppato In funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato, per un immobile a destinazione turistico alberghiera, ome ad esempio il caso del complesso Capo dei Greci, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo, come ad esempio nei centri turistici, qual è Taormina, per il quale si possono avere a disposizione di contrattazioni recenti. In queste

circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perchè normalmente scambiati sul mercato in libere contrattazioni di compravendita.

3.2 Immobile da valutare: segmento di mercato e criterio adottato: Stima per comparazione, metodo Market Comparison Approach (mCA)

Questa metodologia di stima consiste nella determinazione del valore ricavato dal confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili venduti recentemente simili per caratteristiche e segmento di mercato, recentemente venduti nella medesima zona dell'immobile da valutare. Questi ultimi immobili vengono definiti comparabili.

Il metodo scelto, quello del "valore di comparazione" è anch'esso adatto alla stima delle strutture alberghiere, dato che nel segmento di mercato della zona geografica d'interesse alla valutazione vi sono adeguate unità di riscontro (immobili comparabili), ed è possibile reperire dati relativi a valori di vendita o di richiesta di acquisto di unità simili a quella oggetto di valutazione, alle seguenti due condizioni:

- i prezzi degli immobili utilizzati per la comparazione devono essere noti;
- - i suddetti prezzi degli immobili analoghi a quelli da stimare devono essere recenti ovvero aggiornati, ovvero adeguati in caso di differenze nella consistenza e qualità;
- - l'immobile da stimare e quelli presi in esame per il confronto debbono essere ubicati nella medesima zona, ovvero in zone aventi omogenee caratteristiche economiche;
- i prezzi degli immobili considerati debbono essere ordinari, cioè formati in normali condizioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni.-

La valutazione verrà effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto. Si assumerà, dunque, come parametro di riferimento, trattandosi di attività turistico-ricettive, il prezzo unitario medio a stanza, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima., ma di epoca di costruzione e contesto turistico paragonabile e regolari sotto il profilo delle norme urbanistiche.

Il valore da definirsi, dunque si configura come un prezzo atteso, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Occorre considerare che ogni cespite è in effetti unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda del bene da stimare, la somma risultante verrà così poi adeguata introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età degli immobili, dallo stato di conservazione, dalla posizione ed esposizione (ubicazione), delle caratteristiche strutturali, dal grado di finitura, ed infine sottraendo le spese necessarie per lavori di manutenzione, ove occorressero. Il prezzo risultante costituirà l'effettivo valore commerciale dell'immobile, cioè quello ricavabile da trattazioni di compravendita.-

Il valore di mercato dei beni aziendali, nel nostro caso, è comunque costituito da due aliquote:

- valore commerciale fabbricati ed aree edificati;
- valore della volumetria residua insediabile (ai sensi delle vigenti previsioni urbanistiche)

### 3.2.1 Valore commerciale fabbricati ed aree edificate

E' bene rammentare che lo struttura alberghiera oggetto di stima, come esposto in precedenza, è ubicata a poca distanza dal centro turistico di Taormina (14 km) ed in particolare ancora piu' vicina alla frazione marina di Spisone-Mazzarò (7 km), ed è inserita nel comprensorio turistico alberghiero di rilievo nazionale ed internazionale formato dalle località di Taormina-Giardini Naxos-Letojianni e S. Alessio siculo

Occorre dunque tener conto che di compravendita di strutture alberghiere paragonabili, avvenuta in epoca recente, di seguito indicate, scegliendo due comparabili tra una serie di recenti compravendite riassunte nella tabella seguente:

Scelta immobili comparabili, nel segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

| hotel               | segmento di mercato           |                            | compravendita  |                                       |   | parametro unitario |                 | scelta comparabili |              |                 |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------|---------------------------------------|---|--------------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------------|
|                     | località                      | n° stelle (all acqua isto) | periodo        | venditore                             | acquirente                                | prezzo             | superficie (mq) |                    | nr. camere   | prezzo a camera |
| San Domenico        | Taormina (Me), centro storico | 5                          | febbraio 2016: | Acqua Marcia turismo, AMT real estate | gruppo "Statuto"                          | € 52 500 000,00    | 16 000          | 108                | € 486 111,11 | ⇩               |
| Timeo               | Taormina (Me), centro storico | 5                          | gennaio 2010:  | gruppo Belmond                        | Lvmh                                      | € 49 000 000,00    |                 | 71                 | € 690 140,85 | ⇩               |
| villa Sant'Andrea   | Taormina (Me), Mazzarò        | 5                          | gennaio 2010:  | gruppo Belmond                        | Lvmh                                      | € 32 000 000,00    |                 | 64                 | € 500 000,00 |                 |
| villa Igea          | Palermo (Pa), mare            | 5                          | 2018           | Acqua Marcia turismo, AMT real estate | gruppo "Rocco Forte"                      | € 23 200 000,00    | 19 000          | 124                | € 187 096,77 |                 |
| hotel delle Palme   | Palermo (Pa), centro storico  | 4                          | 2018           | Acqua Marcia turismo, AMT real estate | ondo "Algebris NFL"                       | € 12 240 000,00    |                 | 178                | € 68 764,04  |                 |
| hotel Excelsior     | Palermo (Pa), centro storico  | 4                          | 2018           | Acqua Marcia turismo, AMT real estate | Luxury private properties (gruppo Giotti) | € 8 800 000,00     | 8 500           | 115                | € 76 521,74  |                 |
| mercure Excelsior   | Catania (Ct), centro          | 4                          | agosto 2019:   | Acqua Marcia turismo, AMT real estate | Coldwell Banker commercial (advisor)      | € 11 000 000,00    |                 | 176                | € 62 500,00  |                 |
| hotel des Etrangers | Siracusa (Sr), Ortigia        | 4                          | 2017           | Acqua Marcia turismo, AMT real estate | Luxury private properties (gruppo Giotti) | € 10 400 000,00    | 8 000           | 62                 | € 167 741,94 |                 |

Capo dei Greci S.Alessio s., mare 4 immobile da valutare

42 700 196 € 129 190,06

La scelta dei comparabili compresi nel medesimo segmento di mercato, considerati più affini per le caratteristiche del contesto ove si trova il complesso immobiliare e le caratteristiche dell'offerta turistica, è caduta sui due alberghi quella dei Grand Hotel Timeo e del Villa Sant'Andrea di Taormina, recentemente venduti dal gruppo Framon hotels alla società internazionale Luis Vitton VE (Lmvh), per un importo complessivo di 81 milioni di euro, (fonte agenzia giornalistica ANSA e sito HotelNews Sicilia) pur in considerazione dell'importo ulteriore di circa 11 milioni di euro stimati per la necessaria ristrutturazione delle strutture nel loro complesso. La compravendita risale al gennaio del 2010,

I dati di compravendita di detti comparabili andranno aggiornati oltre che al contesto dell'immobile ed alla sua consistenza, pure all'epoca attuale.

Ricordando che il parametro di riferimento nei casi analoghi al nostro è il prezzo unitario medio per camera, in considerazione del fatto che il Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea dispongono rispettivamente di 71 e 64 camere, per un totale di 135, il prezzo medio a camera formatosi in quella data al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita, gennaio 2010, ammontava ad  $\text{€ } 81'000'000 / 135 = \text{€ } 600'000$  prezzo medio per camera (nel gennaio 2010), da aggiornare.

Il paragone tra la struttura del Capo dei Greci e tra quella dei Grand Hotel Timeo ed il villa Sant'Andrea, sconta tuttavia alcune differenze fondamentali di cui occorrerà tener conto di seguito inserendo gli opportuni fattori correttivi:

- la diversa collocazione geografica (Taormina centro, litorale di Mazzarò-Isolabella e S. Alessio s.) ed in particolare la stretto legame bivalente con la fruizione del centro storico di Taormina per il Grand Hotel Timeo ed il litorale di Mazarò-Isolabella per il Villa Sant'Andrea. Bisogna rilevare che, nell'ambito della valutazione, il "peso" del grand hotel Timeo è minore di quello del villa S. Andrea quest'ultimo, infatti, non è collocato a Taormina (località turistica che funge da polo attrattore), ma sul lungomare, con valenza maggiormente caratterizzata in senso stagionale, per la fruizione estiva del mare. L'offerta turistica del villa S. Andrea invero è di livello qualitativo inferiore, seppur

di poco oggettivamente, di quello del grand hotel Timeo, il primo relativamente penalizzato dall'orografia dei luoghi, sviluppandosi questo lungo una stretta porzione di riviera (pur di notevole pregio panoramico, in posizione antistante l'arenile dell'Isolabella) alla base di un costone roccioso subverticale a rischio di distacco massi ed oggetto negli ultimi anni di interventi di consolidamento corticale, tra l'altro, noti professionalmente proprio a questo perito, e che ancora oggi non hanno consentito di porre definitivamente in sicurezza le aree sottostanti i versanti.

L'offerta turistica del villa S. Andrea è invero piu' simile all'offerta ricettiva presentata dalla struttura di villaggio turistico per il Capo dei Greci, pur nella peculiarità che gli ospiti possono anche scegliere una tipologia di soggiorno in modalità avulsa dal contesto turistico circostante (senza uscire dall'albergo) ma come soluzione in "village", con relazione non biunivoca con il contesto climatico, paesaggistico e storico-culturale.

- la diversa tradizione dell'offerta turistica, la reputazione il prestigio e la conoscenza e consuetudine (know-how) di attività alberghiere con una "storia" aziendale alberghiera di svarianti decenni per Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea e di pochi anni per il Capo dei Greci;
- il diverso livello qualitativo dell'offerta di servizi alberghieri: 5 stelle per Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea con target di clientela alto e molto alto: 4 stelle per Capo dei Greci con un con target di clientela medio-alto;
- una serie di servizi (centro benessere, verde di giardino, solarium ed accesso al mare in scogliera) offerti dal Capo dei Greci sia ai clienti dell'albergo che a clienti esterni (sala ricevimenti per banchetti, ristoranti, centro congressi) che rendono l'offerta di servizi di accoglienza ed intrattenimento particolarmente estesa e variegata;
- la peculiare dotazione delle camere nel complesso alberghiero in esame, ed in dettaglio in relazione a :
  - incidenza del numero delle camere singole 99, praticamente pari al 50% del totale delle camere, pur se occorre far notar che la visita sui luoghi ha indicato che ad



esclusione delle camere duplex site al piano primo (stimate dallo scrivente pari a n°32, cioè al 16% circa del totale) , tutte le residue camere come singole ai piani seminterrati, potrebbero in effetti ospitare pure due posti letto;

- il numero delle camere doppie 97, praticamente pari al 50%, considerando tali anche le 40 camere al piano seminterrato piu' ampie ed attrezzabili sino a 4 posti letto (vedi allegato 04, tipologia camere ospiti distinte per corpo, nelle pagine precedenti);

Tale differenza tra le superfici delle camere singole e delle doppie è in buona parte compensata dalla maggiore estensione della tipologia di camera junior suite sita al piano seminterrato, dell'ampiezza di un piccolo appartamento ed in grado di ospitare fino a 4 persone (apart hotel).-

Per raffrontare strutture alberghiere pertanto di livello diverso (rispettivamente 5 stelle per Grand Hotel Timeo ed il Villa Sant'Andrea e 4 stelle Capo dei Greci eppoi consistenza (numero camere) e quantità e tipologia dei servizi, differenti (hotel di lusso / villaggio turistico, hotel congressi), oltrechè contesti ambientali (Taormina-Mazarò/S. Alessio s.) occorre utilizzare dei fattori di raffronto ed è l'indicazione proveniente dal mercato alberghiero: il prezzo medio per camera a notte.

Tenuto conto del fatto che l'operazione di compravendita del Timeo e villa Sant'Andrea risale al gennaio del 2010, per poter effettuare un confronto con il valore corrispettivo del Capo dei Greci (relativo al medesimo periodo e pertanto, da aggiornare) occorre paragonare le tariffe giornaliere (esprimenti il livello qualitativo dell'offerta turistica per come è recepito sul mercato) minima e massima della camera tipo (singola e doppia) delle strutture alberghiere di che trattasi di quel periodo e non quelle attuali (sarà infatti il prezzo della struttura alberghiera oggetto di stima., formato per analogia, ad essere in seguito aggiornato).

Dalla lettura dei dati dell'Azienda Soggiorno e Turismo di Taormina per l'anno 2009 (all'epoca della vendita), e dalle notizie dai siti delle stesse strutture ricettive, si sono estrapolate le tariffe, giornaliere per camera doppia, minima e massima degli alberghi di Taormina presi a riferimento, rispettivamente quantificabili oggi come segue,

pur molto variabili in relazione alla tipologia di allestimento, escludendo l'offerta top di camere superior e suite, non rapportabile al cespite da valutare (v. prf. succ.):

- Grand Hotel Timeo: tariffa giornaliera min/max c.dopp. € 280 / € 400

- Villa Sant'Andrea: tariffe giornaliera min/max c.dopp. € 250 / € 475

Ai fini della determinazione di una sola coppia di tariffe minima e massima in luogo della coppia sopra riportate (operazione necessaria per poter effettuare il confronto con l'analoga tariffa giornaliera media di camera doppia dell'hotel Capo dei Greci), in considerazione del fatto che gli alberghi Timeo e villa Sant'Andrea dispongono di un diverso numero di camere (rispettivamente 71 e 64), con diverso livello qualitativo dell'offerta ricettiva (allestimenti basic, standard, premium, escludendo il superior), si prosegue dunque per via analitica ad una media ponderata sia dei prezzi minimi che dei prezzi massimi in relazione all'allestimento di camera, ottenendo, per l'insieme dei due alberghi Grand Hotel Timeo e villa Sant'Andrea (vedi allegato 06, valutazione immobiliare) dei valori mediati.-

In riferimento al complesso immobiliare da stimare, il Capo dei Greci, si evincono i prezzi minimo e massimo (a seconda della tipologia) al giorno per camera doppia nel medesimo periodo storico della vendita dei comparabili (si procederà successivamente all'attualizzazione dei valori): € 110 / € 210, in relazione a soggiorni comunque di almeno 5 giorni.-

La comparazione tra le tariffe minime e massime fra l'insieme dell'hotel Timeo e del villa Sant'Andrea da un lato e la struttura alberghiera in esame, il Capo dei Greci dall'altro, esprime na proporzione aritmetica, quantificabile con un coefficiente di ragguaglio, appeso sintetizzato (vedi allegato 07, valutazione immobiliare):

-  $c_{min}$ : coefficiente di ragguaglio per prezzi minimi = 0,201

-  $c_{max}$  coefficiente di ragguaglio per prezzi massimi = 0,222

media tra i coefficienti di ragguaglio =  $(c_{max} + c_{min})/2 = 0,22$  ( $c_m$ )

Pertanto, per poter utilizzare il prezzo medio a camera (doppia) corrisposto nel gennaio del 2010 per le strutture alberghiere Grand Hotel Timeo e Villa Sant'Andrea

(già calcolato nelle pagine precedenti in media pari € 600'000 circa), ai fini del caso in esame, hotel Capo dei Greci, occorrere ridurre tale prezzo con il coefficiente di ragguglio sopra stimato. Si avrebbe così per la struttura da stimare,

il prezzo medio a camera raggugliato è pari, dunque, al prezzo medio a camera x coefficiente di ragguglio =

$$\text{€ } ((690'140,85 + 500'0000,00) / 2 \times 0,222 = \text{€ } 132'105,63$$

[valore teorico unitario (per camera) dell'immobile in oggetto a gennaio 2010 in relazione ai due comparabili Timeo e SAndrea]

Tale valore unitario è solo teorico, in quanto riferito all'insieme dei due hotel Grand Hotel Timeo e villa Sant'Andrea e va rapportato alle condizioni specifiche del Capo dei Greci, tramite l'introduzione di parametri correttivi:

- coefficiente geografico: per tenere conto del fatto che la struttura da stimare ricade nel territorio del Comune di Sant'Alessio siculo e non nel centro di Taormina o nella frazione marina di Mazzeo, fattore essa stessa di richiamo turistico, a prescindere dal livello dell'offerta ricettiva;
- coefficiente storico (di tradizione): per tenere conto del prestigio e della reputazione storica (diversi decenni d'attività) degli alberghi Timeo e del Sant'Andrea.
- coefficiente qualitativo: % gli alberghi Timeo e del Sant'Andrea offrono un livello qualitativo classificato all'epoca della compravendita (e pure oggi) entrambi a 5 stelle, contro il 4 stelle del Capo dei greci;
- coefficiente dell'offerta di servizi: il Capo dei greci offre ai clienti tutta un'offerta di servizi, analoghi a quella di un piccolo vero e proprio villaggio turistico: centro benessere con sauna e piscina, centro congressi con salette polifunzionali, due ristoranti con altrettante verande attrezzate e due bar con terrazzi, anfiterato e spazio all'aperto che rendono la struttura appetibile ad un pubblico vasto, pur se di livello alto e medio alto, ma proprio per l'estensività dell'offerta non destinabile ad una clientela alla ricerca di soluzioni esclusive (target alti),

Si giunge così ad un valore di mercato unitario per la struttura alberghiera oggetto di stima, riferito al gennaio 2010 (alla data del rogito di comparazione), corretto per tener conto delle ultime considerazioni, tramite un coefficiente correttivo globale del 22 %, e pertanto pari a:

$$V_{\text{merU01-2010}} = 132'105,63 \text{ €} \times 1,22 = 159'847,42 \text{ €}$$

Ai fini dell'attualizzazione del valore unitario trovato, occorre considerare, da ultimo, l'andamento del mercato locale degli immobili a destinazione alberghiera nell'ultimo quinquennio. Ci si riferirà all'annuario 2019, riferito ai dati consolidati nell'ultimo quinquennio 2014-2018, sui fatturati per le presenze alberghiere, che evidenzia un trend in crescita. (fonte: Istat-annuario turistico 2019)

$$V_{\text{merU12-2012}} = V_{\text{merU01-2010}} \times 159'847,42 \text{ €} \times 1,043 = \mathbf{166'721,27 \text{ €}}$$

[valore commerciale unitario attuale camera nuova e regolare]

Quello appena ottenuto rappresenta, il parametro unitario per un approccio quantitativo e qualitativo idoneo per la natura produttiva del bene in esame.

Risulta, dunque, il più probabile valore di mercato ad oggi per il complesso alberghiero Capo dei Greci, nella configurazione attuale, in una operazione di compravendita, come il prodotto del valore di mercato della singola unità (camera doppia "mediata", con incidenza dei servizi) per il numero delle camere della struttura ricettiva, pari attualmente a 196 (indistinte tra singole e doppie e quadruple).

Si ha così il valore di mercato attuale nell'ipotesi di immobile nuovo e regolare:

$$V_{\text{mer12-2020}} = n^{\circ} \text{ camere} \times \text{valore merc.unitario} = 196 \times 166'721,27 \text{ €} = 32'677'369,51 \text{ €}$$

La cifra sopra determinata è riferita a cespiti nuovi ed in buone condizioni di conservazione e regolari sotto l'aspetto delle autorizzazioni edilizie.

Al valore sopra determinato devono, allora, essere sottratti i seguenti importi, per manutenzione edilizie da eseguirsi e permessi da conseguire:

- € 295'332,10 per oneri concessori dovuti da parte della società costruttrice

- (prima Giusy srl e poi AlbaAzzurra srl) al Comune di Sant'Alessio siculo, (v.lettera del Comune di Sant'Alessio Siculo prot. n. 1924 del 05/04.2012 allegata alla ctu dell'ing. Cardia);
- € 25'000,00 per costi di completamento di due appartamenti non ancora rifiniti, come illustrato nella perizia dell'ing. Cardia;
  - € 400'000,00 per eliminare le infiltrazioni d'umidità provenienti dal retrostante terrapieno nelle camere del piano seminterrato dei corpi di fabbrica oggetto di ampliamento (impermeabilizzare le pareti controterra e procedere a parziali ristrutturazioni di intonaci e pavimentazioni a mosaico nei bagni), essenzialmente nel corpo 1'000);
  - € 500'000,00 per oneri da versare al Comune di S. Alessio per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, per le sanzioni amministrative, per gli onorari professionali dei tecnici progettisti, nonché per la demolizione delle opere non sanabili (seppur di ridotta entità);
  - € 145'000,00 per schermatura solare reception-hall (a forfait);
  - € 60'000,00 per schermatura solare reception-hall (a forfait).-

Si giunge dunque al valore commerciale complessivo netto alla data attuale e nelle condizioni d'uso, e di conservazione in cui si trova, di € **31'252'037,41.-**

### 3.2.1bis Descrizione e valutazione ARREDI, COARREDI, ed ATTREZZATURE FISSE

Il metodo sintetico-comparativo per l'attività alberghiera, riferito al valore unitario della camera, ha consentito di determinare il valore di un insieme di elementi funzionali immobili e mobili (fabbricato, arredi, coarredi, porzione di attrezzature e servizi collettivi offerti), che per la loro natura intrinseca sono funzionali all'attività precipua.

E' tuttavia utile stilare un inventario dei beni mobili, arredi, coarredi, attrezzature fisse ed utensili, facenti parte effettiva del compendio immobiliare,

essendone funzionali, oltre che compresi nel compendio dei beni aziendali, il cui valore è stato già compreso nella stima ma che può essere necessario evidenziare o estrapolare (vedi allegato 10 alla presente).

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori dei beni inventariati, si sono seguiti i seguenti criteri valutativi

- a) Prezzo di mercato del bene, nuovo, ricavato da listini in relazione all'anno presuntivo d'acquisto;
- b) attualizzazione del costo del bene mobile del bene tramite un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di manutenzione
- c) ammortamento dei beni in quanto strumentali all'attività, tramite opportuni coefficienti, come indicato dal D.M. 31/12/1988 e s.m.i.;

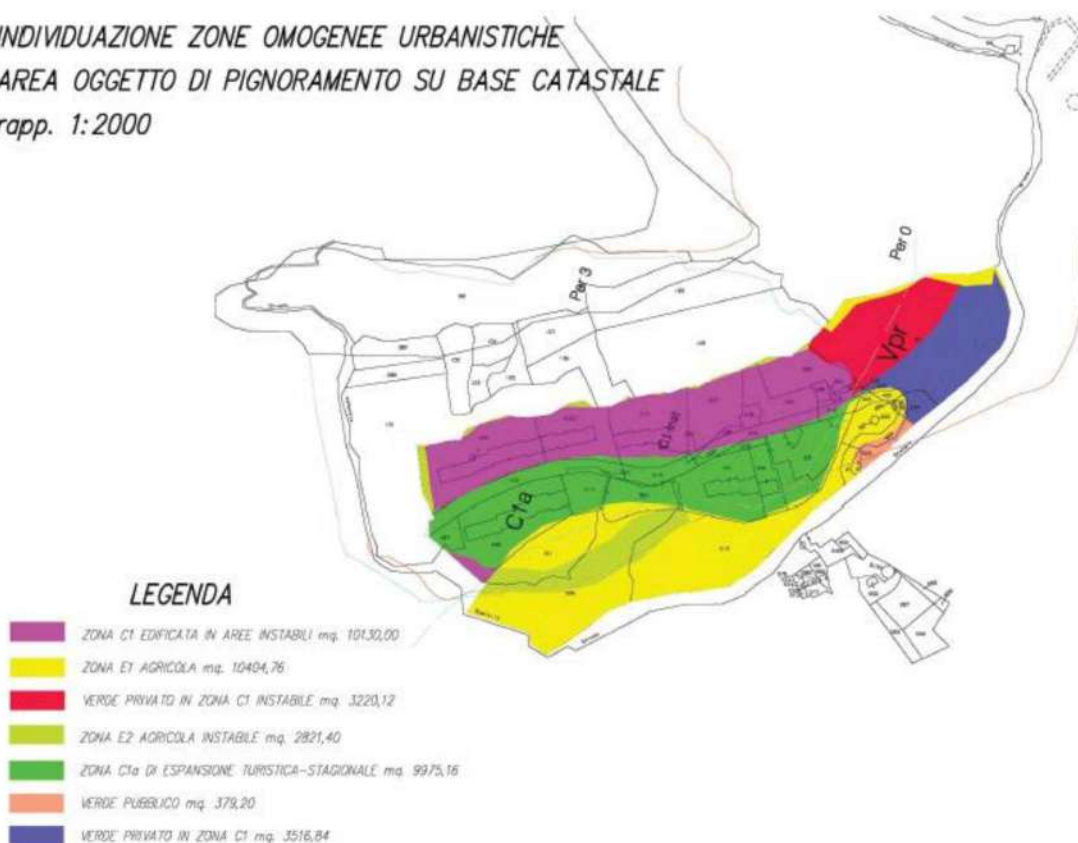
3.2.2 Valore commerciale della volumetria residua insediabile.

3.2.2.1 Volumetria complessiva insediabile

Per quanto concerne la stima del valore dell'eventuale volume residuo edificabile, si è potuto accertare che i terreni liberi del complesso alberghiero Capo dei Greci presentano le superfici ricadenti nelle zone del P.R.G. del Comune di S. Alessio siculo, la cui estensione è stata dedotta, nell'ambito della precedente perizia, nella fase di concordato preventivo, con misurazioni grafiche mediante software di disegno assistito e di seguito riassunti

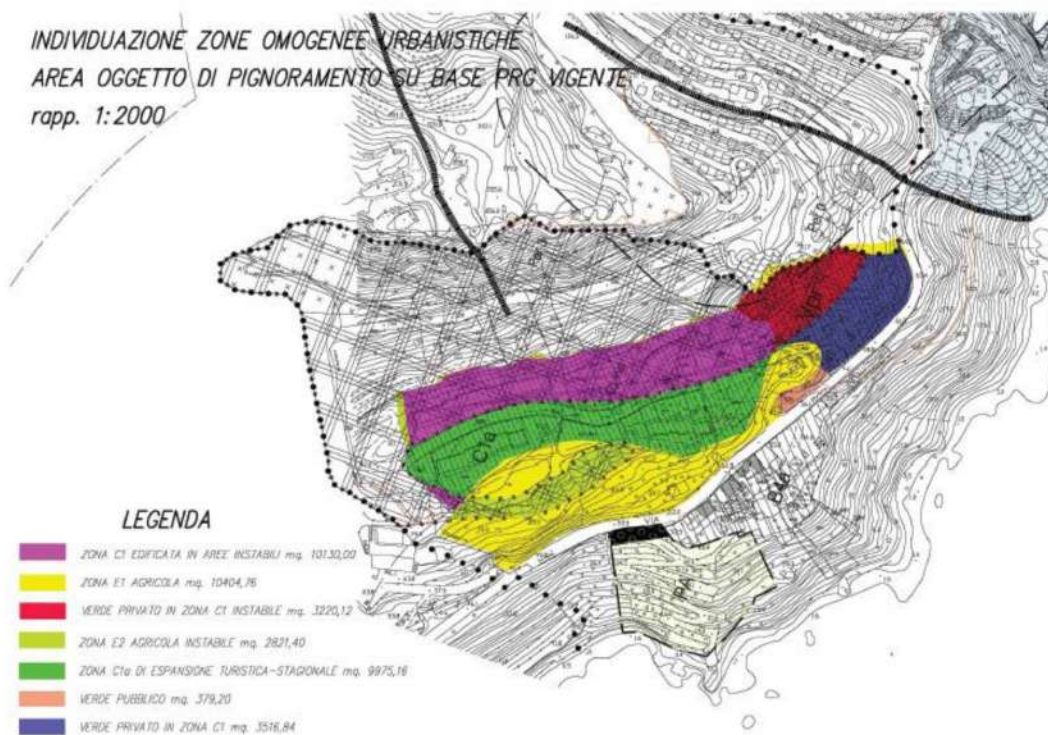
(vedi allegato 07a, planimetria catastale aggiornata ed allegato 07b, e pure la seguente aerofotogrammetria del lotto in oggetto con evidenziate, mediante diversi colori, con evidenziate le ricadenze nelle diverse zone omogenee del P.R.G. vigente).

**INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE URBANISTICHE  
AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SU BASE CATASTALE**  
rapp. 1:2000



allegato 07a, planimetria catastale

**INDIVIDUAZIONE ZONE OMOGENEE URBANISTICHE  
AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO SU BASE PRG VIGENTE**  
rapp. 1:2000



vedi allegato 07b, aerofotogrammetria

Si rileva la superficie edificabile facente parte del lotto d'interesse (così distinta nell'allegato individuazione zone omogenee dello strumento urbanistico vigente su stralcio di foglio di mappa catastale), senza tenere in considerazione la zona C1a in aree instabili, in cui nelle condizioni urbanistiche attuali, non può prevedersi nuova edificazione:

- zona C1a di espansione turistico stagionale: mq 9.975,16;
- zona a Verde privato: mq 3'516,84;
- zona a Verde privato in area instabile: mq 3'220,12.-

per un totale di mq 16'712,12 avente un indice di edificabilità territoriale massima (I.E.T. per le zone CI e Vp) di 0,75 mc/mq, e quindi con una volumetria complessiva insediabile di (mc 16.712,12 x 0,75 mc/mq) = mc 12'534,09.

#### 3.2.2.2 Volumetria già realizzata

La volumetria già insediata nell'area ricadente in zona C1a risulta costituita, come da progetti approvati, da n. 10 moduli costruttivi, numerati da 13 a 22, corrispondenti ai corpi denominati 2'000 e 4'000, destinati a camere per gli ospiti, e dal corpo ristorante; mentre il centro congressi ed il centro benessere risultano essere stati assentiti a volumetria zero in quanto ritenuti interrati da tre lati (come illustrato nel progetto di costruzione del ristorante, approvato con C.E. n. 5/2004 e successiva variante,) risulta dai seguenti conteggi approvati::

- volumetria per ciascun modulo costruttivo: mc 661,27
- moduli costruttivi da 13 a 22: mc 661,27 x 10 = mc 6612,70
- volume ristorante: mc 1'221,68

si ha: mc (6'612,70 + 1'221,68) = mc 7'834,38.

#### 3.2.2.3 Volumetria da utilizzarsi per le regolarizzazioni

Alla suddetta volumetria bisogna aggiungere:

- regolarizzazione dell'ampliamento del piano primo del ristorante: mc 465,66
- regolarizzazione del coffe-break: mc 470,19;
- regolarizzazione servizi igienici nelle piscine del Centro Benessere mc 53,89
- regolarizzazione della guardiola all'ingresso: mc 29,00;



per un totale di mc 8'853,12.

#### 3.2.2.4 Valore venale Volumetria residua insediabile

Risulterebbe quindi insediabile, esclusivamente nel lotto ricadente in zona C1a (pur con in contributo calcolato delle aree Vpr), l'ulteriore volumetria di:

(volumetria complessivamente insediabile – volumetria realizzata )= mc (12'534,09 - 8'853,12) = mc 3'680,97.

Nel corso della fase di concordato preventivo, si è verificato il rispetto per le costruzioni già esistenti nella zona Cla (edifici per la camere corpo 2000e 4000, centro benessere/wellness, il coffee-break ed il corpo adibito a ristoranti e cucine), del rapporto di copertura. Dato che non si sono rilevati cambiamenti nella consistenza edilizia del complesso, si conferma che la superficie coperta ricadente nella zona Cla risulta essere di mq 3'104,60 (vedi planimetria sovrapposizione zonizzazione Prg a catastale).

Dato che la superficie complessiva ricadente in zona Cla e Verde Privato e verde privato instabile, come esposto in precedenza, ascende a mq 16'712,12; ne consegue che il rapporto di copertura è di: (mc 3'104.60/mc 16'712,12) = 0,18 m Re < 0,40

Viene dunque rispettato il parametro urbanistico fissato dall'art. 2 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico, per l'area di intervento.

#### 3.2.3. Valore del volume edilizio insediabile nell'area edificabile (C1a) – stima col metodo del *valore di trasformazione*

La porzione del complesso turistico-ricettivo Capo dei Greci sita in zona C1a e Vpr, e grossomodo identificabile con la porzione urbanizzata sottostante la strada interna (e comprendente la stessa) come da conteggi effettuati in sede di perizia del procedimento immobiliare mostra una superficie pari a mq (9'975,16 + 3'516,84) = mq 13'492,00

Dato che il parametro unitario per la stima immobiliare, non è il mq bensì è la camera, occorre quantificare l'incidenza del numero delle stanze per gli ospiti sulla consistenza della volumetria edificata. I 10 moduli costituenti i corpi 2000 e 4000, rispettivamente 52 e 32 camere, per un totale di 84 camere sulle complessive 196

dell'albergo (corrispondenti alla percentuale del 42,86 %). Pertanto, in una superficie di mq 13'492,00 si insediano circa 84 camere, con le annesse attrezzature collettive, cioè gli edifici per le camere stesse, gli ambienti comuni e le relative quote di attrezzature turistiche, viabilità e verde di giardino con una volumetria insediata di mc 8'853,12.-

Ragionando in proporzione, per una volumetria residua insediabile di mc 3'680,97 mc, si ricava il numero delle stanze (con la relativa aliquota di attrezzature collettive) ancora insediabili.

$$\text{mc } 8'853,12 : 84 = \text{mc } 3'680,97 : x$$

$$x = 84 \times \text{mc } 3'680,97 / \text{mc } 8'853,12 = 34,90 \sim 35 \text{ camere}$$

Si deve adesso introdurre il concetto di valore di trasformazione.

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi (costo economico tecnico) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione. La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando.

Và fatta avvertenza che nella considerazione dei costi deve essere sempre tenuta presente la configurazione economico tecnica dei costi stessi ossia devono considerarsi sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia anche il profitto imprenditoriale che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione. Infatti la trasformazione altro non è che una intrapresa di tipo imprenditoriale-commerciale per la quale va riconosciuto un equo profitto al promotore edilizio.

Il procedimento si presta ad ulteriori affinamenti nel caso che si applichi alla valutazione delle aree edificatorie.

Và precisato che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato. Solo in tal caso e

solo in tale epoca l'area può essere considerata edificatoria, altrimenti non si può correttamente parlare di area edificatoria, bensì di area potenzialmente edificabile.

Qualora la concreta edificabilità del cespite sia spostata nel tempo o per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione (si pensi per esempio alla necessità di redazione di piani di lottizzazione di convenzione urbanistiche, di cessioni, ecc., ma non è il caso in esame), allora il valore emergente dal procedimento di stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale

Lo scrivente ritiene di inserire a questo punto, un coefficiente che permetta di definire quello che è un vero e proprio valore di trasformazione, cioè il valore netto di un bene nella sua configurazione trasformata (edificazione aggiuntiva) al netto delle spese di costruzione, tecniche e generali e degli indebitamenti per le anticipazioni finanziarie ed i prestiti, la parziale saturazione di zona e le preesistenze da considerarsi (non dimentichiamo che, potenzialmente, si interverrebbe su un sito già ampiamente edificato) appare corretto per zone turistiche ed alberghiere utilizzare la percentuale del 15%. Tale coefficiente esprime il valore di trasformazione delle volumetrie edilizia sfruttabile in aree a destinazione come quella in esame, C1a turistico-stagionale, (ed il cui valore intrinseco è già stato valutato in precedenza) già in gran parte urbanizzata, in quanto ancora insediabile una porzione residua di volumetrie edilizia insediabile, ed esprime il profitto che è possibile ricavare da parte di un investitore nel contesto attuale, cioè di edificabilità attuale e non spostata nel tempo (senza necessità di aggiunta di un tasso d'interesse sulle anticipazioni finanziari). La determinazione di tale coefficiente, il cui valore scelto è diffuso e condiviso nella letteratura di settore, che interpreta la redditività derivante da tale volumetrie insediabile, è ampiamente prudente, lo scrivente ha così voluto tener conto dell'attuale difficile congiuntura economica internazionale, che nella realtà del contesto dell'Italia meridionale è aggravata

da deficit infrastrutturali, basso livello di competitività delle aziende ed alto costo del denaro già accennati nei paragrafi precedenti, pur .

Pertanto si ha, a parere dello scrivente, il valore del volume edilizio insediabile inteso come numero di camere ed annesse attrezzature alberghiere, nell'area Cla pari a: numero camere insediabili x coeff. incid. trasformazione x valore unitario camere

$$35 \times 0.15 \times 166'721,27 \text{ € (vedi pag. preced.)} = \mathbf{875'286,68 \text{ €}}$$

#### 3.4 VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE

Alla luce delle superiori considerazioni, pertanto, il piu' probabile valore attuale di mercato stimato per il complesso immobiliare Capo dei Greci nella sua configurazione attuale risulta dalla somma del valore di mercato del complesso alberghiero e della volumetria insediabile nel medesimo lotto di sedime. In conclusione, il **valore complessivo** degli immobili costituenti il complesso alberghiero **Capo dei Greci** ascende a:  $(31'252'037,41 + 875'286,68) \text{ €} = 32'127'324,10 \text{ €}$

Tali risultanze, data la consuetudine ad effettuare la formulazione del prezzo a corpo nelle operazioni di compravendita come quelle di che trattasi, possono essere arrotondati per difetto ad **€ 32'000'000,00 (TrentaDue Milioni /00 euro)**.

Al fine di facilitare la lettura della presente relazione di consulenza tecnica, le analisi estimative puntuali dei cespiti sono state raccolte in un fascicolo, facente parte della presente relazione (allegato 10), di cui si sono riportati i passaggi sintetizzati nelle pagine precedenti.

Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, si rassegna la presente relazione, in forma sintetica, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.-

Messina (Me), lì 08/01/2021

il perito



**Tribunale di Messina  
Sezione Fallimentare**

**Fallimento Albazzurra Hotel & Resorts s.r.l.  
iscritto al n. 47/2018 R.G.F.**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA**

**"Capo dei Greci Resort"**



**di proprietà della società**

**ALBAZZURRA HOTEL & RESORTS S.R.L.**

**in fallimento**

*Dott. Luigi Giovanni Barba*

---

## Sommario

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Oggetto dell'incarico.....   | 3  |
| 2     | Cenni storici sulla società, motivazione e natura dell'incarico.....             | 3  |
| 3     | Il perimetro del complesso aziendale .....                                       | 4  |
| 4     | Documentazione esaminata .....   | 4  |
| 5     | La valutazione dell'azienda: le metodologie generalmente accettate.....          | 4  |
| 5.1   | Metodo patrimoniale.....   | 5  |
| 5.2   | Metodo basato sui flussi prospettici.....  | 5  |
| 5.3   | Metodo misto patrimoniale-reddituale.....  | 6  |
| 5.4   | Metodo dei moltiplicatori .....  | 6  |
| 5.5   | Precisazioni.....  | 7  |
| 6     | La valutazione dell'azienda.....   | 7  |
| 6.1   | La scelta del metodo.....  | 7  |
| 6.2   | L'applicazione del metodo misto patrimoniale-reddituale .....                    | 8  |
| 6.2.1 | Il patrimonio aziendale.....   | 9  |
| 6.2.2 | Il reddito medio potenzialmente conseguibile .....                               | 11 |
| 6.2.3 | Il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato ..... | 18 |
| 6.2.4 | Il tasso di attualizzazione del sovrareddito .....                               | 18 |
| 6.2.5 | Il numero di anni di attualizzazione del sovrareddito .....                      | 21 |
| 6.2.6 | Il valore del complesso aziendale.....   | 21 |
| 7     | Conclusioni.....   | 21 |
| 8     | Allegati (elenco in ordine di citazione) .....                                   | 23 |

## 1 OGGETTO DELL'INCARICO

---

Con istanza depositata in data 15.01.2021, l'Avv. Angelo Vitarelli, curatore del Fallimento Albazzurra Hotel & Resorts s.r.l. (di seguito anche "Società" o "Albazzurra"), dichiarato con sentenza del Tribunale di Messina n. 48/2018, depositata in data 11.12.2018, ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla nomina del sottoscritto Dott. Luigi Giovanni Barba, iscritto all'ODCEC di Messina al n. A/738, quale perito estimatore dell'azienda di proprietà della Fallita denominata "Albazzurra Hotel & Resorts s.r.l." che esercita attività alberghiera in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, Via Nazionale n. 421<sup>1</sup>.

## 2 CENNI STORICI SULA SOCIETÀ, MOTIVAZIONE E NATURA DELL'INCARICO

---

La Società costituita in data 17.12.2007, iscritta al Registro Imprese di Messina al n. 05962070966, ha per oggetto "la costruzione, la realizzazione e la gestione di alberghi e complessi alberghieri; la realizzazione e la gestione di bar, ristoranti e di tutti i servizi ...". La compagine sociale più recente è la seguente: Socio Unico Giusy s.r.l. (valore nominale quota € 9.000.000)<sup>2</sup>.

La Società è proprietaria del complesso alberghiero "Capo dei Greci, hotel 85 Resort", un insieme di strutture ricettive classificate di livello qualitativo 4 stelle.

Così come riportato nella perizia dell'Ing. Saccà<sup>3</sup> "... All'inizio della propria attività, la fallita società Albazzurra hotel 85 resorts s.r.l., aveva distinto l'intero complesso in due lotti con relative attività alberghiere distinte, denominate rispettivamente: Capo dei Greci e Magna Grecia per differenziarne il livello qualitativo e dell'offerta turistica. ... Tuttavia ad oggi, tale suddivisione programmata non è in atto ...".

La proprietà, nel 2012, allo scopo di preservare il valore commerciale dell'azienda, ha deliberato di concederla in locazione alla società Magna Grecia Hotel s.r.l.u. iscritta al Registro delle Imprese di Messina al n. 03201980830. Il contratto di affitto d'azienda, registrato a Catania il 28.05.2012, prevedeva una durata di anni 8 con scadenza al 2020 con un canone annuo complessivo di euro 250.000<sup>4</sup>.

La Albazzurra, a seguito del manifesto inadempimento della proposta concordataria, è stata dichiarata fallita in data 11 dicembre 2018.

---

<sup>1</sup> cfr. Incarico - Allegato 01.

<sup>2</sup> cfr. Visura storica società Albazzurra Hotel & Resorts s.r.l. - Allegato 02.

<sup>3</sup> cfr. Relazione Estimativa Ing. Ezio Saccà del 08.01.2021, pag. 2 - Allegato 03.

<sup>4</sup> cfr. Contratto di affitto d'azienda del 10.05.2012 - Allegato 05

Nella prospettiva di una cessione del complesso aziendale, il sottoscritto è stato incaricato di determinarne il valore economico, anche alla luce delle risultanze delle perizie sui beni immobili e mobili redatte da altro professionista nominato dal Tribunale di Messina.

### **3 IL PERIMETRO DEL COMPLESSO AZIENDALE**

---

Come indicato dal Curatore, sulla base delle scritture contabili e dalle indagini effettuate, il complesso aziendale oggetto di stima è costituito dai seguenti assets: (a) complesso immobiliare, il cui valore è stimato dall'Ing. Saccà, e (b) beni mobili il cui valore è stimato dall'Ing. Saccà, a cui si aggiunge (c) l'avviamento, il cui valore è stimato dal sottoscritto nella presente relazione.

### **4 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

---

Nella predisposizione della presente relazione sono stati analizzati, tra gli altri, i seguenti documenti:

1. la relazione del curatore ex art. 172 L.F.;
2. i bilanci di Albazzurra relativi agli anni 2011-2017;
3. i bilanci di Magna Grecia Hotel s.r.l.u. relativi agli anni 2012-2018;
4. Contratto di affitto di azienda tra Albazzurra e Magna Grecia Hotel s.r.l.u.;
5. Situazione contabile di Albazzurra alla data del fallimento;
6. Relazione di stima del compendio immobiliare a firma dell'Ing. Ezio Saccà;
7. Verbale di inventario fallimentare dei beni mobili;
8. Autorizzazioni, licenze e altra documentazione (non necessariamente esaustive);
9. Ulteriore documentazione acquisita da banche dati e da altre fonti, dettagliata nel corso della relazione ed elencata in calce.

L'analisi è stata condotta, senza che siano stati in alcun modo eseguiti dallo scrivente processi di revisione o verifica sulla documentazione acquisita esulando tale attività dall'incarico conferito.

### **5 LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA: LE METODOLOGIE GENERALMENTE ACCETTATE**

---

La dottrina aziendalistica riconosce l'esistenza di vari criteri atti a determinare il valore del capitale economico. In particolare, si individuano le seguenti principali metodologie:

1. metodi basati sull'analisi delle grandezze stock (metodo patrimoniale);
2. metodi basati sull'analisi delle grandezze di flusso prospettive (metodo reddituale e metodo finanziario);



3. metodi misti basati su grandezze stock e flusso (metodo patrimoniale-reddituale);
4. metodi basati sull'impiego di moltiplicatori.

## 5.1 METODO PATRIMONIALE

Il metodo patrimoniale permette di determinare il valore economico del capitale ( $W$ ) rettificando i valori contabili in valori correnti e integrando il valore degli assets intangibili eventualmente non rappresentati in bilancio:

$$W = K' + I$$

dove:

$K'$ : è il patrimonio netto rettificato;

$I$ : è il valore degli assets intangibili.

Si parla di "rettifiche o integrazioni attive" quando l'effetto è incrementale del capitale netto e di "rettifiche o integrazioni passive" nel caso opposto.

## 5.2 METODO BASATO SUI FLUSSI PROSPETTICI

Il metodo basato sui flussi prospettici interpreta il valore di un'azienda in funzione dei risultati attesi che essa è in grado di generare nel futuro.

Il valore economico è calcolato attraverso la sommatoria dei flussi futuri attualizzati e di un *Terminal Value* (o valore finale), che rappresenta una misura sintetica dei risultati che si possono generare dopo l'ultimo flusso determinato. Quest'ultima grandezza termine nasce dalla considerazione che un'azienda è un soggetto destinato a perdurare nel tempo e, pertanto, anche oltre l'orizzonte dei flussi puntualmente definiti. La formula è la seguente:

$$W = \sum \frac{\text{Flussi}}{(1+i)^n} + TV$$

dove:

$W$ : è il valore economico del capitale

**Flussi**: sono i flussi attesi;

$i$ : è il tasso di attualizzazione;

**TV**: è il Terminal Value o valore finale.

Il flusso può avere diversa natura, a seconda della dimensione chiamata ad indagare le dinamiche gestionali. Qualora si privilegi l'ottica economica, è assunta quale grandezza di riferimento il reddito (metodo reddituale); se invece la scelta ricade sulla prospettiva finanziaria occorre fare riferimento al flusso di cassa (metodo finanziario o Discounted Cash Flow - DCF).

### 5.3 METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE

Il metodo misto nasce dal confronto tra la dimensione patrimoniale e quella reddituale:

$$W = K' + (R - i'K')a_n \gamma_i$$

dove:

W: è il valore economico del capitale;

K': è il patrimonio netto rettificato;

R: è il reddito medio atteso per il futuro;

i': è il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato;

n: è il numero di anni;

i: è tasso di attualizzazione del profitto o sovrareddito;

Il metodo misto patrimoniale-reddituale è considerato un tipico prodotto della cultura mitteleuropea e costituisce una soluzione soddisfacente nella ricerca dell'equilibrio tra le esigenze di obiettività e verificabilità (proprie della componente patrimoniale) e quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento delle attese di flussi futuri e dei relativi rischi.

### 5.4 METODO DEI MOLTIPLICATORI

Si fonda sul confronto con i prezzi applicati ad un congruo ed omogeneo campione di aziende comparabili, è utilizzato come metodo di controllo, al fine di verificare il valore del complesso aziendale attraverso il prezzo medio delle camere. Si tratta di un criterio empirico, frequentemente utilizzato nelle transazioni di complessi alberghieri.

Ciò premesso, ad avviso dello scrivente e stante le caratteristiche della Società, come in seguito si dirà, il metodo misto patrimoniale-reddituale è da ritenersi astrattamente il più idoneo, in quanto permette di cogliere il valore delle componenti immobiliare e mobiliare, che costituiscono gli assets della società, oltre al potenziale valore di avviamento.

## 5.5 PRECISAZIONI

Prima di entrare nel merito del criterio di stima adottato e dei risultati cui si perverrà, è opportuno precisare che:

1. gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente opinion sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione;
2. i bilanci, i documenti e i dati forniti nell'ambito del presente incarico, sono stati acquisiti senza alcuna verifica, partendo dal presupposto che essi riflettano compiutamente le condizioni operative dell'impresa e i risultati della gestione. Lo scrivente non ha verificato o riscontrato le informazioni finanziarie e non finanziarie fornite e, di conseguenza, non esprime alcun giudizio professionale, ne rilascia alcuna garanzia sulla veridicità e sulla consistenza delle medesime;
3. il sottoscritto non ha verificato né l'effettiva esistenza, né lo stato di manutenzione degli asset fisici (beni immobili e mobili) che compongono il perimetro aziendale. In particolare, per quanto concerne il complesso immobiliare e le sue pertinenze, lo scrivente ha fatto esclusivo riferimento alla perizia di stima dei beni mobili ed immobili sottoscritta dall'Ing. Saccà, senza entrare nel merito delle consistenze, del procedimento di stima, della conformità a leggi e regolamenti urbanistici e del valore indicato, il quale è recepito sic et simpliciter ai fini della presente stima;
4. analogamente il sottoscritto non ha riscontrato fisicamente i beni descritti nell'inventario fallimentare e la congruità dei relativi valori, che sono stati recepiti senza alcuna verifica delle stime operate dall'Ing. Saccà;
5. non è stato effettuato alcun riscontro circa lo stato, la validità e l'eshaustività delle licenze e autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività che, salva diversa evidenza, si reputano conformi alle disposizioni di legge. Dalla lettura del contratto di affitto d'azienda non emergono oneri di alcun tipo a carico della fallita in dipendenza della cessazione del medesimo il quale prevede, fra l'altro, il trasferimento senza oneri della licenza all'atto della cessazione.

## 6 LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

---

### 6.1 LA SCELTA DEL METODO

La scelta del metodo, in generale, è legata alle caratteristiche della società, alla documentazione disponibile e alla finalità della stima.

Nel caso in esame, si è in presenza di una società assoggettata a fallimento a seguito di una protratta crisi economico-finanziaria e proprietaria di un patrimonio immobiliare adibito a struttura turistico-ricettiva che, dalla fine del 2012, non ha più gestito in proprio il proprio

patrimonio, ma attraverso una conduttrice, ancorché detenuta al 100% dalla fallita medesima.

Alla luce di tali circostanze si osserva quanto segue:

1. la società presenta una connotazione "*investment intensive*", dal momento che necessita di investimenti rilevanti in infrastrutture per poter svolgere la propria attività. Conseguentemente un approfondimento della dimensione patrimoniale costituisce un atto dovuto da cui non è possibile prescindere;
2. tali investimenti, dal momento che sono stati finalizzati per anni allo svolgimento di un'attività turistico ricettiva di alto livello, sia in proprio che attraverso un conduttore, incorporano anche un valore potenziale di avviamento, ancorché parzialmente depotenziato a causa delle vicende societarie. Conseguentemente il metodo patrimoniale dovrà essere integrato con una stima autonoma dell'avviamento, al fine di cogliere la capacità del complesso immobiliare, nell'ipotesi di una futura continuazione dell'attività alberghiera, di beneficiare degli investimenti pregressi e della riconoscibilità presso gli operatori di settore e la clientela;
3. stante la procedura fallimentare e la rilevante distanza temporale con la procedura di concordato preventivo non sono presenti piani industriali aggiornati per avvalersi dei metodi basati sui flussi attesi;
4. le informazioni settoriali e statistiche sono state acquisite da fonti ritenute attendibili. Tuttavia, lo scrivente non garantisce circa l'accuratezza e completezza di tali informazioni, poiché non ha effettuato alcun riscontro per corroborarle;
5. non è fornita alcuna garanzia circa l'adeguatezza e la realizzabilità dei risultati prospettici della società, perché basati su valori medi conseguiti da un campione di pari (hotel 4 stelle operanti nella Regione Sicilia) e su dati statistici riferiti ad anni precedenti (Report bilanci tratto dalla banca dati AIDA™ di Bureau Van Djik); potrebbero dunque sussistere differenze tra i risultati effettivi e quelli attesi, il cui raggiungimento è correlato alle azioni strategiche e alle scelte gestionali che saranno effettivamente intraprese;
6. la presente relazione è redatta unicamente ai fini esclusivi in precedenza descritti. Sarebbe pertanto improprio utilizzarla per scopi e obiettivi diversi da quelli espressi. Le conclusioni ivi manifestate sono infatti basate sul complesso delle indicazioni e riflessioni in esso contenute. Pertanto, nessuna parte della medesima potrà essere considerata, o comunque utilizzata, disgiuntamente dal documento nella sua interezza.

## 6.2 L'APPLICAZIONE DEL METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE

Come detto, il metodo misto nasce dal confronto tra la dimensione patrimoniale e quella reddituale attraverso la seguente formula:

$$W = K' + (R - i'K')a_n \gamma_i$$

Gli elementi da quantificare, per poter addivenire alla stima del valore del complesso aziendale, ivi incluso il valore di avviamento, sono dunque i seguenti:

1. il patrimonio aziendale;
2. il reddito medio potenzialmente conseguibile;
3. il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato;
4. il tasso di attualizzazione del sovrareddito;
5. il numero di anni di attualizzazione del sovrareddito;

### 6.2.1 Il patrimonio aziendale

Il perimetro aziendale, come confermato dal curatore (cfr. il precedente § 3), è composto: dal complesso immobiliare e dai beni mobili indicati nell'inventario fallimentare.

#### *Il complesso immobiliare - mobiliare*

Come detto, il complesso immobiliare, comprensivo sia di arredi sia di impianti che attrezzature, è stato oggetto di perizia di stima sottoscritta in data 08.01.2021 dall'Ing. Saccà, nominato dal Tribunale di Messina.

La proprietà è composta da più edifici, prevalentemente adibiti a resort, oltre a circa 42.000 mq (4,2 ettari) e si sviluppa in una parte (più ampia) estesa a nord della s.s. 114 ed una parte a valle della stessa, fra loro collegate da un tunnel sotterraneo ed a due ascensori. Il complesso consta di<sup>5</sup>:

- 22 moduli costruttivi suddivisi in quattro corpi edilizi con tipologia a schiera a due elev.f.t oltre piano seminterrato destinati a camere d'albergo, per complessivi tre piani (seminterrato, terra e primo), denominati villa Oleandro, villa Lantana, villa Begonia e villa Ibi-scus, per un totale di 196 camere (singole e doppie) corrispondenti ad oggi ad un numero di posti letto pari a 373.
- Corpo di fabbrica adibito a ristorante denominato il "Dattero", della superficie interna netta di 600 mq, con due sale ed annesse terrazze panoramiche antistanti:
- Terrazza panoramica (in copertura), la sala banchetti open (all'aperto), "Bouganvillea" della superficie interna di 442 mq circa per i ricevimenti, con antistante ballatoio, terrazzo ed annessi locale preparazione vivande e servizi igienici;
- Ristorante denominato "Rosmarino" a la carte, con vista (per mezzo di oblò) nell'adiacente piscina 2, denominata "Dolce vita" della superficie interna netta di mq 337,65 compreso cucine, servizi e depositi, con terrazza panoramica antistante e soprastante.

---

<sup>5</sup> cfr. Relazione Estimativa pagg. 8 e succ.

- n°2 piscine all'aperto: piscina 1 (adiacente al bar "Piazzetta) con annessi solarium, servizi igienici e docce a livello e sottostante locale tecnologico seminterrato; piscina 2 (chiamata pure "Dolce Vita") con annessi solarium, servizi igienici e docce a livello soprastante il ristorante Rosmarino;
- due pool bar, denominati rispettivamente "Dolce Vita", accanto l'omonima piscina e la "Piazzetta" grill bar (adiacente alla piscina 2 ed all'edificio reception), quest'ultimo con annesse due terrazze all'aperto, di cui una panoramica con vista mare, coperta da tettoia lignea ed attrezzata con cucina grill;
- due ampie tettoie lignee;
- un anfiteatro con oltre 600 posti a sedere su gradonate con antistante ampia terrazza panoramica per eventi all'aperto;
- un edificio, interrato su tre lati, denominato "Magna Grecia", destinato a: (livello inferiore) centro congressi modulabile in tre sale sino ad una capienza di 500 persone, completa di hall e con in adiacenza il bar coffee break. (livello superiore), centro benessere Spa, con n°2 ampie vasche esterne per talassoterapia suddiviso in vari ambienti per i trattamenti, locali spogliatoi, servizi igienici, docce e palestra;
- due corpi di fabbrica adiacenti, a 2 elev. f.t., comprendenti al piano terra: hall-reception (a doppia altezza), bar, sala lounge multiuso al piano terra, ed al piano primo, altra sala multiuso, tre uffici amministrativi oltre a pertinenze coperte con strette precarie (tettoie), di collegamento tra la reception e gli uffici stessi;
- 2 ascensori per l'accesso alla piattaforma a mare amovibile;
- 3 esercizi commerciali di bazar e rivendita tabacchi;
- aree esterne scoperte: aree a verde di giardino piantumate con essenze arboree e arbustive di pregio ambientale; due campi da giuoco, rispettivamente per tennis e calcetto;
- viabilità interna, aree di parcheggio a raso scoperti (a servizio degli ospiti della struttura) ed ampi spazi comuni;
- edificio incompleto, allo stato di rustico.

Il Professionista, dopo averne ripercorso la storia, puntualizza che:

- *Si tratta di strutture completate o realizzate in un arco temporale di circa 4 anni: le membrature portanti degli stabili destinate a camere per gli ospiti sono state costruite verso la fine degli anni '80 ma totalmente riconvertiti con lavori negli anni 2004, 2005 e 2006;*
- *Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il complesso immobiliare mostra un buono stato di conservazione e di manutenzione generale in relazione alle rilevanti dimensioni edilizie, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria in taluni fabbricati*
- *Nella configurazione attuale, tutti gli ambienti destinati agli ospiti sono caratterizzate da finiture edili di livello adeguato che appare adeguato alla classificazione a 4 stelle della struttura ricettiva*

- *Agli atti risulta che la struttura alberghiera "Capo dei Greci Hotel" è dotata di certificazione di agibilità prot. n°4476 del 25/06/2004, nell'ambito della pratica edilizia n.12/2004 ... pertanto la predetta agibilità è a rigori da considerarsi parziale per la struttura alberghiera nel suo complesso ... Dunque in gran parte le irregolarità riscontrate sono sanabili procedendo alle domande presso il Comune di S. Alessio S., utilizzando la volumetria residua assentibile ... solo in pochi casi la non sanabilità ... dovrà portare alla loro rimozione, ma ciò non costituirà elemento ostativo alla regolare prosecuzione dell'attività dell'albergo né alla sua alienazione.<sup>6</sup>*

Il compendio è gravato da: ipoteca volontaria di Euro 48.048.000, di cui euro 28.600.000 per capitale, euro 13.728.000 per un triennio di interessi, ed euro 5.720.000 per spese e accessori, iscritta il 29.01.2009 al registro generale al n. 3402 derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Banca Nazionale del Lavoro, in proprio e quale capogruppo del pool costituito anche da Fino 1 Securitisation s.r.l. (cessionaria di Unicredit S.p.A.), Intesa Sanpaolo S.p.A., Nostos SPV s.r.l. quale cessionaria di Banco BPM S.p.A., di Siena NPL 2018 S.r.l., cessionaria di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e di Elrond NPL S.r.l., cessionaria di Credito Siciliano S.p.A.

Sulla base delle metodologie applicate, per un maggior dettaglio delle quali si rimanda integralmente alla relazione dell'Ing. Saccà, il valore del patrimonio aziendale ammonta a euro 32.000.000<sup>7</sup>.

\* \* \*

Alla luce delle stime effettuate dal perito, il valore complessivo del patrimonio aziendale, in assenza di debiti, equivalente al patrimonio netto della società, è pari a 32.000.000 euro.

### **6.2.2 Il reddito medio potenzialmente conseguibile**

Secondo la versione classica della formula, tale grandezza è rappresentata da reddito medio che il complesso aziendale è astrattamente in grado di realizzare sulla base delle risultanze storiche o di circostanze prospettiche realisticamente verificabili.

Nel caso in specie, occorre contestualizzare le prospettive reddituali tenendo conto che la società ha sofferto per numerosi anni di una crisi di liquidità, che ha limitato le potenzialità della struttura.

---

<sup>6</sup> cfr. Relazione Estimativa pagg. 12 e succ.

<sup>7</sup> cfr. Relazione Estimativa pag. 59.

Nella tabella seguente sono riportati i principali valori economici riferiti al periodo 2011-2018:

|                      | 2011   | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |
|----------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Fatturato            | 786    | 2.161 | 3.135 | 2.757 | 1.748 | 2.696 | 3.006 | 3.017 |
| Reddito Operativo    | -1.960 | 93    | 9     | 98    | 16    | 66    | 74    | 48    |
| Reddito Netto        | -4.770 | 3     | 0,5   | 0,2   | 2     | -4    | -2    | 0,4   |
| Fatturato per camera | 4      | 11    | 16    | 14    | 9     | 14    | 15    | 15    |
| Ricavo giornaliero   | 19     | 53    | 76    | 67    | 42    | 65    | 73    | 73    |

Tabella 1 - Andamento Ricavi e Reddito

I dati della superiore tabella devono così essere interpretati:

- I ricavi, il reddito operativo, il reddito netto e il ricavo per camera sono espressi in migliaia di euro.
- Il ricavo giornaliero è espresso in valore assoluto.
- I dati dell'anno 2011 sono quelli espressi dal bilancio depositato della società Albazzurra mentre quelli dal 2012 al 2018 (ultimo anno disponibile) sono tratti dai bilanci della Magna Grecia Hotel s.r.l.u. (società che conduce in locazione il complesso alberghiero) (Allegato 07).
- Il reddito operativo, in assenza di significative informazioni in nota integrativa e, tenuto conto della quasi totale irrilevanza delle voci Altri Ricavi ed Oneri diversi di gestione, è stato assunto pari alla "Differenza fra Valore e Costo della Produzione" così come indicato nei bilanci delle società.
- Il ricavo giornaliero è stato determinato sulla scorta del periodo di tempo di apertura così come comunicato nei prospetti presenza della clientela forniti dalla società Magna Grecia Hotel s.r.l.u. (periodo di apertura da Aprile a Ottobre: giorni medi 210)

Da quanto sopra emerge:

1. fatta eccezione per l'anno 2011, nel quale si è registrato un reddito operativo negativo (gestione Albazzurra), negli anni successivi la redditività operativa (intesa come differenza tra il Valore e i Costi della Produzione, aggregato A-B del Conto economico) è sempre stata positiva;
2. I ricavi sono contenuti rispetto a quelli che potenzialmente una struttura di queste dimensioni, corredata dei servizi di cui è titolare e capacità d'accoglienza potrebbe realizzare. Ciò può essere verificato dividendo i ricavi per il numero di camere presenti nella struttura (196); emerge infatti un fatturato medio per camera di circa 13.000 euro in tutto il periodo considerato (2012-2018).
3. Su base stagionale poi, si registrano ricavi giornalieri per camera pari a 66 euro al giorno.



Ai fini della valutazione dell'avviamento, l'utilizzo del reddito medio prospettico, basato sui risultati storicamente conseguiti dalla gestione, porterebbe a un valore non significativo, atteso che la media dei risultati operativi del periodo 2012-2018 è pari a 58.000 euro e la media dei redditi netti è praticamente pari a zero.

È tuttavia innegabile che il complesso alberghiero è presente sul mercato da tempo e gode, vedi infra, di una notevole riconoscibilità. Pertanto, un'acquirente del complesso aziendale, oggetto della presente stima, non si troverebbe ad operare in una condizione di start-up, ma potrebbe, realisticamente, beneficiare di un avviamento legato ad una visibilità acquisita nel corso degli anni e a una buona percezione presso la clientela di riferimento.

Ciò è empiricamente confermato dai punteggi riportati sulle principali piattaforme di booking on line e dal giudizio espresso sulla base di questi ultimi (Allegato 08):

| <b>Piattaforma</b> | <b>N. Commenti</b> | <b>Punteggio</b> | <b>Giudizio</b> |
|--------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| <b>Tripadvisor</b> | 1.299              | 3,5/5            | Molto Buono     |
| <b>Trivago</b>     | 1.782              | 7,8/10           | Buono           |
| <b>Expedia</b>     | 116                | 3,6/5            | Buono           |
| <b>Hotels.com</b>  | 63                 | 7,4/10           | Buono           |
| <b>Booking.com</b> | 596                | 7/10             | Buono           |

*Tabella 2 - Giudizi Società di Booking*

Il giudizio espresso dagli ospiti è mediamente positivo collocando la struttura fra quelle selezionabili dalla clientela selfmade. Da tutto ciò si deduce che il complesso aziendale goda di un avviamento implicito che i risultati conseguiti nel passato non permettono di valorizzare in modo adeguato.

Conseguentemente lo scrivente ritiene opportuno determinare quale dovrebbe/potrebbe essere la redditività del complesso alberghiero sulla base di un idoneo benchmark di mercato. A tal fine il sottoscritto ha provveduto a:

- Individuare, attraverso il noto portale di comparazione prezzi TRIVAGO™, gli hotel della Sicilia Orientale con caratteristiche di resort e quindi simili, per tipologia di offerta, a quelle di Albazzurra (Allegato 09).
- Individuare il prezzo della camera "base" per la settimana dal 31 luglio 2021 al 07 Agosto 2021. La scelta della data è stata dettata dalla volontà di verificare un prezzo medio in un periodo di alta stagione, sufficientemente lontano dalla data di stesura della presente relazione, al fine di assicurare una maggiore disponibilità di camere

La prima selezione grezza ha portato a individuare i seguenti hotel (ordine decrescente in funzione al numero delle camere):

| Struttura                           | Lug-Ago | N. Camere | min | max   | Media |
|-------------------------------------|---------|-----------|-----|-------|-------|
| 1. VOI Arenella Resort              | 227     | 430       | 96  | 268   | 182   |
| 2. IGV Club Baia Samuele            | 520     | 330       | 274 | 540   | 407   |
| 3. Hotel Fontane Bianche Beach Club | 228     | 230       | 74  | 233   | 154   |
| 4. Sikania Resort & SPA             | 337     | 218       | 106 | 320   | 213   |
| 5. Villaggio Baia Calava            |         | 160       | 64  | 131   | 98    |
| 6. VOI Marsa Siclà Resort           | 272     | 150       | 127 | 325   | 226   |
| 7. Grand Hotel Baia Verde           | 126     | 147       | 80  | 162   | 121   |
| 8. Hotel Ariston                    | 132     | 146       | 72  | 198   | 135   |
| 9. Modica Beach Resort              | 1.146   | 111       | 94  | 1.272 | 683   |
| 10. Eurostars Monte Tauro           | 203     | 100       | 92  | 331   | 212   |
| 11. Lido Mediterranee Hotel         | 157     | 72        | 106 | 402   | 254   |
| 12. Algila Ortigia Charme Hotel     | 221     | 54        | 177 | 377   | 277   |
| 13. Arathena Rocks Hotel            | 127     | 49        | 69  | 155   | 112   |
| 14. Plaza Hotel                     | 111     | 48        | 67  | 113   | 90    |
| 15. Kallikoros Hotel Spa Resort     | 111     | 44        | 54  | 138   | 96    |
| 16. Nettuno Resort                  | 132     | 39        | 45  | 124   | 85    |
| 17. Antica Perla Residence Hotel    | 133     | 36        | 46  | 130   | 88    |
| 18. Hotel Garden                    | 176     | 36        | 63  | 190   | 127   |
| 19. Hotel Residence Capo Campolato  | 166     | 30        | 90  | 143   | 117   |
| 20. Hotel Villa Carlotta            | 353     | 28        | 153 | 468   | 311   |
| 21. Le Calette Garden & Bay         | 519     | 24        | 158 | 600   | 379   |
| 22. I Mulini Resort                 | 164     | 24        | 96  | 197   | 147   |
| 23. Hotel Casale Milocca            |         | 21        | 83  | 173   | 128   |
| 24. I Pretti Resort                 | 314     | 16        | 109 | 275   | 192   |
| 25. White Bay Resort                | 291     | 15        | 110 | 255   | 183   |
| 26. Baglio Donna Franca             | 145     | 15        | 65  | 130   | 98    |
| 27. Shalai Resort                   | 146     | 13        | 100 | 190   | 145   |
| 28. Zubebi Resort                   | 314     | 8         | 155 | 303   | 229   |
| 29. Calapetra Resort                | 237     | 5         | 100 | 300   | 200   |
| 30. Capo dei Greci                  | 127     | 196       | 86  | 157   | 122   |

Tabella 3 - Gruppo Hotel Resort esaminato

Dal gruppo, ai fini della determinazione del prezzo medio per camera, sono state selezionate solo le strutture numerate dal n. 3 al n. 10 (ad eccezione della n. 9 [prezzo medio decisamente distante dal campione di riferimento]) perché più simili per dimensioni e tipologie di offerta con la struttura in esame (riportata alla fine dell'elenco ed evidenziata in giallo).

Dai dati così raccolti si rileva che il prezzo medio per camera, per alberghi simili al Capo dei Greci, è pari ad € 165 contro i 120 praticati in media dalla struttura con uno scostamento nella misura dell'36%.

Il riscontro testé effettuato, permette di concludere che, pur con le approssimazioni del caso, la camera di hotel, simili per offerta e caratteristiche strutturali con l'Hotel Capo dei Greci, in Sicilia può essere messa in vendita ad un importo di 89 euro (fascia minima) o € 372 (fascia alta), e, pertanto una camera, mediamente, può essere venduta ad € 230 (media prezzi alta e bassa stagione). Tale importo non considera evidentemente il timing del booking, le politiche di yield management e di profilatura dei clienti, le promozioni, etc.

| Struttura                               | Lug-Ago | N. Camere | min       | max        | Media      |
|---|---------|-----------|-----------|------------|------------|
| <b>Hotel Fontane Bianche Beach Club</b> | 228     | 230       | 74        | 233        | 154        |
| <b>Sikania Resort &amp; SPA</b>         | 337     | 218       | 106       | 320        | 213        |
| <b>Villaggio Baia Calava</b>            |         | 160       | 64        | 131        | 98         |
| <b>VOI Marsa Siclù Resort</b>           | 272     | 150       | 127       | 325        | 226        |
| <b>Grand Hotel Baia Verde</b>           | 126     | 147       | 80        | 162        | 121        |
| <b>Hotel Ariston</b>                    | 132     | 146       | 72        | 198        | 135        |
| <b>Eurostars Monte Tauro</b>            | 203     | 100       | 92        | 331        | 212        |
| <b>Medie</b>                            |         |           | <b>88</b> | <b>243</b> | <b>165</b> |

Tabella 4 - Medie su strutture pari caratteristiche

Al fine poi di verificare i risultati economici espressi dalla struttura nel corso dell'ultimo triennio in relazione a quelli espressi dal mercato di riferimento lo scrivente ha provveduto ad estrarre dalla Banca Dati AIDA™ di Bureau Van Dijk (che raccoglie le informazioni desunte dai bilanci depositati presso le Camere di Commercio) i dati di tutte le società di capitali operanti nel settore dell'accoglienza alberghiera identificate con codice ATECO 55.1 (allegato 10)

Complessivamente l'universo delle aziende presenti nella banca dati sono 750. Ai fini dell'analisi, finalizzata ad ottenere significativi dati di settore, è stata effettuata l'estrazione dei dati di bilancio delle società che presentano le seguenti caratteristiche:

1. Numero di dipendenti superiore a 40;
2. Ultimo bilancio depositato (almeno il 2018);
3. Fatturato superiore ad € 1.000.000;
4. Società non soggette a procedure concorsuali.

L'analisi condotta dallo scrivente sui dati così estratti (**il campione**) evidenzia quanto segue:

1. La società Magna Grecia Hotel s.r.l. risulta la **3° per numero di lavoratori occupati** (93) ma **ultima per Ricavi procapite** (€ 32.000 contro i 69.000 della media del campione analizzato);

2. La redditività delle vendite media (ROS) del campione analizzato, nell'ultimo triennio è pari al **6,44%**. La Magna Grecia Hotel s.r.l. registra un valore medio, nel medesimo periodo, del **2,17%**.

Le analisi sin qui condotte, con tutte le cautele dovute a processi di analisi basati su dati aggregati costituisce, comunque, a parere dello scrivente, una buona base concettuale per sostenere che il patrimonio della Albazzurra ha ampi margini di miglioramento sotto il profilo reddituale. Infatti, ipotizzando per semplicità che tutti i ricavi della struttura in esame derivino dalla vendita di camere (circostanza non realistica, in quanto parte di essi derivano anche dalla ristorazione, dal bar, dall'erogazione di servizi, etc.), possiamo individuare in **2.646.000 euro i ricavi medi riferibili al periodo 2012-2018** (v. Tabella 1).

Poiché i ricavi (R) sono pari al prodotto del prezzo (p) per il numero di camere vendute (q), se ne ricava, a *contraries*, che il numero delle camere vendute (q) è pari al rapporto tra ricavi (R) e il prezzo (p).

Assumendo quale prezzo medio quello testé individuato in Tabella 4, (165 euro), si ottiene:

$$\text{Numero di camere mediamente vendute} = 2.646.000 \div 165 = 16.000 \text{ camere}$$

Sapendo che la struttura dispone di 196 camere, si ricava il numero di giorni medio di occupazione:

$$\text{Numero giorni medio di occupazione} = 11.504 \div 196 = 82 \text{ giorni}$$

In pratica, stanti i prezzi medi per gli hotel simili, ogni camera è stata "venduta" mediamente per 82 giorni nel corso dell'anno, con un tasso di occupazione su base annuale di poco più del 22% (82 giorni ÷ 365 giorni) contro il 39,6% registrato in Sicilia per l'anno 2018<sup>8</sup>.

Il sottoscritto, pur consapevole della semplificazione dovuta al fatto di ipotizzare che la totalità dei ricavi derivi dall'attività ricettiva in senso stretto e di assumere un prezzo "flat", ritiene che il vantaggio di tale analisi sia quello di evidenziare come strutture simili, rivolte allo stesso target di clientela, con un numero di dipendenti mediamente più contenuto sia in grado di realizzare una redditività delle vendite circa 3 volte superiore a quella della Magna Grecia Hotel s.r.l.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> (cfr. Annuario Dati Ambientali 2020 pubblicato dall'ISPRA – Vol. 5 Turismo pag. 19 - Tabella 5.7: Indice di utilizzazione netta degli esercizi alberghieri per regione e provincia autonoma)

<sup>9</sup> Media (ROS) nell'ultimo triennio del campione analizzato: 6,44%. ROS Magna Grecia Hotel s.r.l., nel medesimo periodo, 2,17%.

Tutto ciò porta a concludere che il complesso aziendale potrebbe portare risultati superiori a quelli finora conseguiti.

Al fine di individuare un valore di avviamento potenziale, stimato in una prospettiva stand alone e ipotizzando una gestione più efficiente, lo scrivente ritiene opportuno assumere un livello standard di ricavi astrattamente conseguibile dal complesso aziendale oggetto di stima, su cui calcolare la redditività operativa potenziale.

Al fine di determinare un livello di ricavi standard, il sottoscritto ritiene opportuno moltiplicare il prezzo medio di una camera, precedentemente individuato in **165 euro**, per il numero di camere di cui è dotata la struttura (196) e per un tasso di occupazione pari a quello medio registrato in Sicilia nell'anno 2018 (39,6%):

$$\text{Ricavo potenziale standard} = 165 \text{ euro} \times 196 \times (365 \text{ giorni} \times 39,6\%) = 4.674.424 \text{ euro}$$

Al fine di determinare la redditività operativa, occorre sottrarre dal fatturato i relativi costi operativi. Premesso che i costi operativi di Albazzurra riferiti agli esercizi antecedenti al fallimento non sono significativi a causa dello stato di crisi in cui versava la società così come quelli della Magna Grecia Hotel s.r.l., lo scrivente ritiene utile fare riferimento a un Return on Sales (ROS) desunto dal campione estratto dalla banca dati AIDA.

Il ROS, come noto, è pari al rapporto tra reddito operativo e ricavi:

$$\text{ROS} = \text{Reddito operativo} \div \text{Ricavi}$$

Individuando un ROS medio e facendo riferimento al ricavo potenziale standard appena stimato, è possibile determinare il reddito operativo medio potenziale:

$$\text{Reddito operativo potenziale} = \text{Ricavi} \times \text{ROS}$$

Il ROS, si ricorda, esprime la redditività delle vendite, vale a dire quanta parte dei ricavi è assorbita dalla gestione operativa. Esso è diretta conseguenza della capacità delle condizioni di efficienza interna e delle situazioni esterne di mercato. Le prime incidono sulla capacità di operare efficientemente, di mantenere un equilibrio economico e di realizzare determinati volumi produttivi; le seconde influiscono invece sulle dinamiche dei prezzi di vendita, sui costi di acquisto (di materie, beni e servizi) e sulle variabili commerciali.

Al fine di individuare il **ROS medio di riferimento**, lo scrivente ha calcolato la media dei ROS espressi dalle aziende del campione sull'intervallo degli ultimi tre anni<sup>10</sup> che ha dato un risultato pari al **6,44%**. Applicando la formula precedentemente indicata, si ha:

$$\text{Reddito operativo potenziale} = 4.674.424 \text{ euro} \times 6,44\% = 301.033 \text{ euro}$$

Il reddito medio annuo, potenzialmente conseguibile dal complesso aziendale, tenuto anche conto del fatto che opera sul mercato da circa 20 anni e che ha ottenuto punteggi elevati sulle principali piattaforme di booking da parte dei clienti, è pertanto pari a **301.033** euro.

### 6.2.3 Il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato

Il tasso di interesse normale, rispetto al tipo di investimento considerato, rappresenta il tasso di remunerazione del capitale. A tal fine, in considerazione che l'asset va valorizzato in assenza di debiti e quindi tutto l'investimento esprime "teoricamente" un reddito netto in assenza di oneri finanziari è preferibile l'utilizzo del ROA che misura il rendimento di tutto il capitale investito attraverso il rapporto con il Risultato di gestione ante oneri finanziari

La media del **ROA** espressa nell'ultimo triennio, sul campione di aziende esaminato, è pari allo **0,39%** e rappresenta, con un buon grado di approssimazione, il tasso d'interesse normale rispetto all'investimento considerato espresso, in media, dalle aziende operanti nel settore di riferimento.

### 6.2.4 Il tasso di attualizzazione del sovrareddito

Il tasso di attualizzazione svolge due distinte funzioni:

- esprime la misura del valore finanziario nel tempo, secondo quanto richiesto dalla logica dell'attualizzazione;
- esprime la misura della rettifica da apportare ai flussi attesi in funzione del profilo di rischio dell'iniziativa.

Esso, secondo un'impostazione condivisa a livello internazionale, può essere determinato attraverso il costo medio ponderato o WACC (Weighted Average Cost of Capital):

$$\text{WACC} = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d(1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

dove:

---

<sup>10</sup> La scelta di utilizzare la media degli ultimi tre anni è funzionale a contenere i valori "outlier" (valore anomali e aberranti, ossia valori chiaramente distanti dalle altre osservazioni disponibili) – cfr. Allegato 10, pag. 28.

$K_e$  = tasso che esprime il costo del capitale di proprietà (Equity)

$K_d$  = tasso che esprime il costo del capitale di terzi (Debts)

$t$  = aliquota delle imposte sul reddito (tax)

$D$  = debiti finanziari (valutati a valore di mercato)

$E$  = Equity (capitale proprio valutato a valore di mercato).

In particolare, il CAPM (Capital Asset Price Model), consente, ai fini dell'individuazione del costo medio del capitale, di porre in relazione all'interno della stessa formula il rischio di settore e il rischio specifico dell'impresa.

Dal momento che il complesso aziendale non prevede una componente di debito, la formula del WACC equivale al tasso calcolato attraverso la sola componente del costo opportunità del capitale proprio, rappresentato dal  $K_e$ . Esso è pari a:

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

dove:

$R_f$  = tasso di rendimento delle attività prive di rischio (Risk Free)

$\beta$  = coefficiente di **rischiosità sistemica** dell'impresa che misura il rischio specifico della stessa in termini di variabilità del suo rendimento rispetto a quello generale del mercato

$R_m$  = tasso di rendimento medio del mercato.

Nel prosieguo verranno determinati i singoli componenti la formula.

### 1. Il tasso di rendimento delle attività prive di rischio ( $R_f$ )

La prima componente della formula è rappresentata dal **tasso di rendimento delle attività prive di rischio**. Benché concettualmente si faccia riferimento a un tasso privo di rischio, è noto che nella realtà non esistono investimenti sicuri. Non vi sono, in altre parole, soluzioni che consentano di remunerare il capitale in presenza di rischi pari a zero. Occorre pertanto chiarire il significato, specificando che esistono forme di investimento la cui componente di rischio è ridotto, come accade, ad esempio, per la maggior parte dei titoli di Stato.

Sulla base di queste premesse è individuato un tasso del **0,97%**, pari al rendimento lordo teorico dei BTP decennali scadenti nel Dicembre 2030 e cedola lorda al 1,65%, codice Isin IT0005413171 (Allegato 11). È stato assunto un titolo a scadenza decennale, in linea con l'orizzonte di attualizzazione del sovrareddito.

### 2. Il coefficiente di rischio specifico ( $\beta$ )

Il **coefficiente di rischio specifico**, definito anche coefficiente beta ( $\beta$ ), misura il rischio della specifica azienda, espresso dalla volatilità del suo rendimento rispetto a quella dell'intero mercato. Esso descrive, in sostanza, la rischiosità legata all'investimento in una realtà imprenditoriale.

Valori di beta maggiori di 1 corrispondono ad alti rischi, nel senso che essi eccedono il rischio medio di mercato. Valori di beta inferiori ad 1 hanno invece significato opposto. Valori di beta uguali a 1 indicano invece un rischio neutro rispetto al mercato. La determinazione del beta è legata ad alcune variabili di non sempre agevole quantificazione. Fra esse si ricordano la dimensione dell'impresa, la ciclicità del settore, le prospettive di crescita, il grado di leva operativa e di leva finanziaria.

Per l'identificazione di tale grandezza occorre individuare un beta medio di settore. A tal fine, è stato estratto dal dataset del Prof. Damodaran (New York University)<sup>11</sup> il coefficiente relativo alle imprese che operano a livello europeo nel comparto "Gaming/Hotel" pari a **0,69** (rischio contenuto) (Allegato 12).

In via prudenziale, stante l'attuale procedura fallimentare e la necessità di impostare un percorso di turnaround, lo scrivente ritiene opportuno incrementare il valore del coefficiente di rischio del complesso aziendale, ponendolo pari a **0,9** (rischio neutro, in luogo di rischio contenuto).

### 3. Il premio per il rischio

Viene definito **premio per il rischio** la differenza fra rendimenti medi delle azioni e rendimenti medi dei titoli privi di rischio. Secondo il data set del Prof. Damodaran (New York University), considerando il rating del debito sovrano individuato per l'Italia, il premio per il rischio ( $R_m - R_f$ ) è stimabile pari al **2,17%** (Allegato 13).

#### La determinazione del CAPM

Applicando i valori individuati precedentemente, il risultato è il seguente:

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) =$$

$$0,97\% + (0,9 \times 2,17\%) = 1,89\%$$

Il costo/opportunità del capitale proprio, misurato dal CAPM, è dunque pari a **1,89%**.

---

<sup>11</sup> [http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New\\_Home\\_Page/dataarchived.html#discrete](http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/dataarchived.html#discrete)



### 6.2.5 Il numero di anni di attualizzazione del sovrareddito

Il numero di **anni** richiesto per **attualizzare** il **sovrareddito** è legato alle prospettive del complesso aziendale. Tenuto conto che un investimento nel business alberghiero può essere apprezzato solo in una prospettiva di medio-lungo periodo, e che i fattori di avviamento produrranno i loro effetti in un periodo non indefinito, ma limitato, lo scrivente ritiene congruo assumere un numero di anni pari a **6**.

### 6.2.6 Il valore del complesso aziendale

Come detto, il metodo misto nasce dal confronto tra la dimensione patrimoniale e quella reddituale attraverso la seguente formula:

$$W = K' + (R - i'K')a_n \gamma_i$$

Applicando tale formula ai dati individuati nel corso dell'analisi, il valore del capitale economico è così determinato:

$$W = 32.000.000 + [301.033 - (32.000.000 \times 0,39\%)] 6 \text{ anni } \gamma_{1,89\%} = 32.990.832 \text{ Euro}$$

Il valore economico del capitale del complesso aziendale attraverso l'impiego del metodo misto patrimoniale-reddituale è dunque pari a **32.990.832** euro (arrotondato ad € 33.000.000), di cui 32.000.000 euro riferibili a beni immobili e mobili e € 1.000.000 euro ad avviamento.

## 7 CONCLUSIONI

---

Lo scrivente ha provveduto a predisporre la presente relazione al fine di fornire elementi di riferimento, orientamento e supporto agli organi della procedura, al fine di individuare il valore economico del complesso aziendale riferibile alla società Albazzurra Hotel & Resorts s.r.l., composto da beni immobili, mobili e avviamento nella prospettiva di una possibile cessione. Si ricorda che tale relazione è redatta unicamente ai fini esclusivi sopra descritti. Alla luce di ciò, sarebbe pertanto improprio utilizzarla per scopi e obiettivi diversi da quelli testé espressi.

In definitiva, sulla base delle considerazioni in precedenza svolte e dei limiti indicati, il **valore dell'azienda** risulta essere pari a **33.000.000** euro, di cui **32.000.000** euro riferibili a **beni immobili e mobili** ed euro **1.000.000** ad **avviamento**, sulla base del metodo misto patrimoniale-reddituale.

Nel rassegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento e approfondimento.

Messina, 26.04.2021

**LUIGI GIOVANNI BARBA**  
*Dottore Commercialista*  
C.F. BBR L GV 74521 B865W  
P. IVA 01022610830  
N. Iscr. 87358/A  
E-mail: [barba@lucagabelli.com](mailto:barba@lucagabelli.com)



## 8 ALLEGATI (ELENCO IN ORDINE DI CITAZIONE)

---

1. Incarico;
2. Visura storica società Albazzurra Hotel & Resorts s.r.l.;
3. Relazione Estimativa Ing. Ezio Saccà del 08.01.2021;
4. Sentenza dichiarativa di Fallimento del 11.12.2018;
5. Contratto di affitto d'azienda del 10.05.2012;
6. Albazzurra Hotel & Resorts s.r.l. bilancio chiuso il 31.12.2011 completo di relazione del Collegio Sindacale;
7. Bilanci società Magna Grecia anni 2012-2018;
8. Giudizi società di Booking;
9. Elenco Strutture da portale Trivago;
10. Dati dai bilanci società codice ATECO 55.1 Sicilia;
11. Rendimento lordo teorico dei BTP decennali scadenti nel Dicembre 2030;
12. Beta medio di settore;
13. Premio per il Rischio.

## PERIZIA

Il sottoscritto Dott. Ing. Sebastiano Tosto iscritto all'albo degli ingegneri di Lecco dal 15/06/2015 al n° 1261, precedentemente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° A4734, con studio tecnico sito in via Alcide De Gasperi n°24/B del Comune di Merate (LC) ad espletamento dell'incarico affidatomi dal Dott. Avv. Angelo Vitarelli, nella Sua qualità di Curatore del fallimento Albazzurra Hotel & Resort s.r.l., di *aggiornare la perizia redatta nell'anno 2012*, ed in particolare:

1. *riferendo delle procedure di sanatoria completate o avviate nel corso prima del fallimento,*
2. *degli itinera da completare,*
3. *di tutti gli abusi da regolarizzare o della loro eventuale non sanabilità,*

di seguito riassume la situazione urbanistica del complesso alberghiero.

Preliminarmente si precisa che, successivamente alla perizia redatta dal sottoscritto, dove in premessa descrivevo che erano in corso le attività per l'agibilità del complesso, sono state presentate dal Dott. Ing. Francesco Triolo due pratiche di agibilità riguardanti i complessi alberghieri denominati rispettivamente "Capo dei Greci Hotel" e "Magna Grecia". In queste due pratiche di agibilità venivano descritti tutti i corpi di fabbrica attualmente presenti nel complesso ad eccezione dei locali sottoanfiteatro, i locali sotto solarium, i wc ed i locali spogliatoi (questi ultimi realizzati in anni successivi a quello di rilascio delle agibilità). Per questi corpi di fabbrica è stata presentata una pratica edilizia avente per oggetto "*Richiesta di Concessione Edilizia per l'esecuzioni di lavori su corpi di fabbrica esistenti e Autorizzazione Edilizia riguardante il Cambio di Destinazione*

*d'Uso di altri immobili, ai sensi dell'art. 36 L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche, per gli immobili siti all'interno del complesso T. A. denominato "Capo dei Greci", via Nazionale n° 421 S. Alessio Siculo (ME)."*

In merito al punto 1) quindi si assevera/dichiara che precedentemente al fallimento le procedure avviate sono state:

- Agibilità dei complessi Turistico Alberghieri denominati rispettivamente "Capo dei Greci Hotel" e "Magna Grecia";
- Richiesta di Concessione Edilizia e Autorizzazione Edilizia per i locali sottoanfiteatro, i locali sotto il solarium e i locali (adibiti a wc e spogliatoi) posti nella parte a valle dell'anfiteatro e del solarium.

In merito al punto 2) si assevera/dichiara che gli itinerari da completare riguardano i corpi di fabbrica di cui alla suddetta richiesta di concessione/autorizzazione ed, eventualmente presentare una variante per estendere la richiesta di concessione anche al locale posto a Nord delle palazzine corpo 1000 (quest'ultimo non specificatamente riscontrato nell'agibilità relativa al complesso "Capo Dei Greci").

N.b. occorre ribadire che la legittimità di detta concessione/autorizzazione edilizia è basata sul fatto che la proprietà ha a disposizione 5.400 mc di cubatura urbanistica residua proveniente dal lotto di terreno ricadente in zona Vpr (perizia redatta dal sottoscritto in data 14/11/2011). Ciò significa che, la predetta cubatura verrà sfruttata in parte per sanare i volumi urbanistici oggetto di Richiesta di Concessione Edilizia (circa 824 mc) in parte (circa 1914 mq) ma potenzialmente, rinunciando all'autorizzazione relativa i locali sottoanfiteatro sarebbero circa 4590 mc con possibilità di realizzare dei corpi di fabbrica in sopraelevazione della zona destinata a

parcheggio del Centro Congressi e Benessere (le strutture sono attualmente visibili dal parcheggio e inoltre i calcoli strutturali eseguiti nell'anno 2006 prevedevano la possibilità di sopraelevare il Centro Congressi e benessere di altri tre piani fuori terra). In ogni caso, qualunque sia la scelta su come sfruttare/utilizzare detta cubatura, il tutto risulterà conforme a quanto previsto dall'art 25 delle NTA *“eventuali volumi esistenti (interrati o fuori terra) possono essere destinati ad attività pertinenti (sale conferenze, palestra, wellness, per il tempo libero, depositi, ecc)”*.

Infine, in merito al punto 3), si assevera/dichiara che gli abusi da regolarizzare sono quelli della predetta concessione e che ad oggi non esistono volumi non sanabili.

N.b. occorre infine ribadire la presenza del rustico sito a valle dei campi da tennis (a monte della via Nazionale) che è già urbanizzato (essendo realizzato in data ante '42) e con una pratica CILA o SCIA si può ristrutturare o, nella peggiore delle ipotesi, demolire e ricostruire. Questo bene aggiungerebbe altra superficie commerciale per circa 180 mq e non influirebbe sulla predetta cubatura residua in quanto, come accennato, è già urbanizzato.

Merate li 26 luglio 2021

Il Tecnico  
Ing. Sebastiano Tosto