

<b>1</b>	<b>PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE.....</b>	<b>4</b>
2.1	GENERALITÀ.....	4
2.2	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO TURISTICO - SPORTIVO - ALBERGHIERO GOLF RESORT [REDACTED] E DELL'AZIENDA AGRICOLA SITA IN CONTRADA IVUONI.....	6
2.2.1	CAMPO DA GOLF .....	6
2.2.2	CLUB HOUSE .....	9
2.2.3	CAMPI DA TENNIS.....	16
2.2.4	DÉPENDANCE .....	16
2.2.5	ALBERGO .....	17
2.2.6	CORPO CENTRALE DELL'ALBERGO .....	17
2.2.7	AGGREGAZIONI .....	20
2.2.8	VILLETTE .....	23
2.2.9	AZIENDA AGRICOLA IN CONTRADA IVUONI.....	23
<b>3</b>	<b>NOTE SUL VALORE COMPLEMENTARE DEI BENI.....</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI.....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>SCHEDA RIASSUNTIVA.....</b>	<b>29</b>



**TRIBUNALE DI PALERMO – SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEI BENI IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI), APPARTENENTI  
AL COMPENDIO FALLIMENTARE DELLA SOCIETÀ [REDACTED]  
[REDACTED] NONCHÉ STIMA ED INVENTARIO DEI BENI MOBILI  
STRETTAMENTE FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AZIENDALE DEL  
GOLF RESORT [REDACTED] ACQUISITO ALL'ATTIVO DEL  
FALLIMENTO (FALL. N.81/2012).**

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli;

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Descrizione del compendio aziendale;
3. Note sul valore complementare dei beni;
4. Iter delle operazioni peritali;
5. Valore di mercato dei beni mobili e immobili;
6. Scheda riassuntiva.

**1 PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.**

Con istanza, datata 10.09.2012 (v. **alligato 1**), il Curatore del Fallimento in epigrafe, Avv. Massimo Pensabene, chiedeva l'autorizzazione a nominare il sottoscritto, Ing. Mario D'Amore, consulente tecnico per stimare il valore locativo dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento della società [REDACTED] (Fall. 81/2012).

Nella citata istanza si legge quanto di seguito riportato:

*"Io sottoscritto Curatore espongo e chiedo quanto segue.*

*La società fallita ha realizzato in territorio di Collesano e Campofelice di*



Roccella (PA) un complesso denominato [REDACTED] "Golf Club Resort" ed un'azienda agricola.

Il Resort sorge in contrada Bartuccelli, è esteso 614.007 m<sup>2</sup> circa, ove insistono tra l'altro, un albergo con novanta stanze doppie e varie suite, un centro congressi con teatro, un centro benessere, una piscina semi-olimpionica; vari campi da tennis; un eliporto; trentatre ville ed un frantoio.

Il fondo in contrada Ivoni è invece destinato interamente ad azienda agricola per la produzione "in biologico" di prodotti tipici del territorio, quali vino, frutta e olio (che veniva prodotto nel frantoio allocato nel "resort").

In esso sono stati impiantati tremilaseicento alberi di ulivo, quattro "quote" di vigneto con uve "Nero d'Avola" (in preminenza) e "Cabernet Sauvignon", e in piccola parte piante producesti uva da tavola.

Un'altra zona è stata destinata alla coltivazione di alberi da frutta varia con l'impianto di circa trecento nuove piante.

Nel fondo sono presenti due fabbricati rurali ancora da restaurare ed è stato realizzato, in prossimità dell'ingresso all'area, un capannone di circa 280 m<sup>2</sup> per il deposito delle derrate, degli attrezzi e dei mezzi da lavoro.

Ho notizia che vi sarebbero altri beni di minore consistenza nelle vicinanze.

Occorre ora procedere alla stima del compendio aziendale, che allo stato propongo di far valutare nella sua unitarietà.

Tanto premesso

### **CHIEDO**

L'autorizzazione a nominare un commercialista ed un ingegnere che, ognuno per le proprie competenze, provvedano a stimare l'azienda della



società fallita, e che provvedano anche alla determinazione del valore locativo dell'azienda stessa.

Salvo diverso intendimento della S.V., proporrei di conferire l'incarico al Dott. Paolo Filippone ed all'Ing. Mario D'Amore, già nominati per altre incombenze in questa procedura.”.

Con successivo provvedimento del 25.09.2012, 27.09.2012 Il Giudice Delegato del Tribunale di Palermo – Sezione Fallimentare, Dott.ssa Gabriella Giammona, autorizzava la suddetta nomina (v.alligato 1).

Copia della suddetta istanza autorizzata dal S.G.D. veniva trasmessa allo scrivente in data 28.09.2012.

## **2 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE**

### **2.1 Generalità**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collesano si evince che il complesso [REDACTED] Golf Resort fa parte di un progetto turistico alberghiero denominato “Borgo delle Vacanze e del Tempo Libero” che comprende sia il resort turistico alberghiero che un'azienda agricola.

Il resort e l'azienda agricola insistono in territorio di Collesano (PA) in contrada “Bartuccelli” e in contrada “Vuoni” (o Ivuoni).

Le suddette contrade sono vicine ma non contigue.

L'area in contrada Bartuccelli, ove sorge il resort, si estende per una superficie pari ad 61 ha 40 are e 07 ca (pari a 614.007 mq); mentre il terreno in contrada Vuoni, coltivato ad uliveto, vigneto ed alberi da frutta, si estende per una superficie pari a 24 ha 67 are e 87 ca (pari a mq 246.787).

Lo scrivente consulente tecnico in data 09/07/2013 ha redatto la consulenza



tecnica d'ufficio riguardante le stima del valore di mercato e del valore locativo del Golf Resort ██████████ acquisito all'attivo del fallimento della società ██████████, pervenendo per il compendio dei beni stimati ai valori di mercato di seguito riportati:

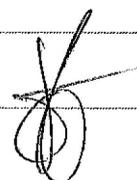
a. Campo da golf	€	12.870.000,00;
b. Club house	€	5.082.539,00 ;
c. Oleificio	€	320.412,30 ;
d. Deposito attr. e macch.	€	153.455,00 ;
e. Campi da tennis e tribuna	€	83.267,20 ;
f. Dépendance	€	109.133,75 ;
g. Albergo	€	32.997.056,00;
h. Villette	€	8.639.731,60 ;
i. Villa sulla S.S. 113	€	127.600,00 ;
j. Azienda agricola (Vuoni)	€	1.575.707,50 .

Il valore totale di mercato dei beni risulta pertanto pari a € 61.958.902,35 (Euro Sessantunmilioninovecentocinquantomilanoventodue/35).

Così come determinato da conti effettuati in fogli separati, il suddetto valore è stato decurtato di un importo pari a € 10.000,00 da imputare alle spese tecniche per la definizione delle quattro pratiche di riordino urbanistico e sanatoria e agli eventuali oneri di riaccatastamento.

Sono stati detratti inoltre € 30.000,00 per i costi da sostenere per un'eventuale demolizione dell'eliporto e per il ripristino dei luoghi, così come determinato in computo metrico redatto in fogli separati.

Pertanto il valore a base d'asta dei beni è pari a € **61.918.902,35** (Euro Sessantunmilioninovecentodiciottomilanoventodue/35).).



Nei valori testé riportati, si è tenuto conto del valore dei beni mobili (arredi, corredi, attrezzature, macchinari) presenti all'interno dei fabbricati.

Nell'ottica di una cessione aziendale obiettivo della presente relazione è identificare il valore di mercato strettamente connesso alla stima distinta dei beni immobili e mobili, nonché la redazione di un inventario dei beni mobili strettamente funzionali all'attività aziendale.

## **2.2 Descrizione del complesso turistico - sportivo - alberghiero golf**

**resort [REDAZIONE] e dell'azienda agricola sita in Contrada Ivuoni.**

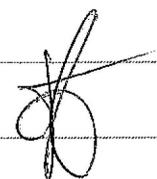
Il complesso turistico – sportivo – alberghiero Golf Resort [REDAZIONE] è sito nel territorio comunale di Collesano, grazioso centro montano alle porte del Parco delle Madonie, a circa 60 Km da Palermo.

Ricadente in prossimità del Comune di Campofelice di Roccella, ridente e rinomata località balneare, affacciata sul golfo di Cefalù ed immerso nel verde di un rigoglioso parco di piante mediterranee, in una cornice paesaggistica di rara suggestione e bellezza, il resort si sviluppa su un vasto appezzamento di terreno, sito in contrada Bertuccelli, su una superficie pari a circa 61 ha 40 are e 07 ca (pari a 614.007 mq).

Vicina ma non contigua sorge l'azienda agricola, sita in contrada Ivuoni, in un vasto appezzamento di terreno coltivato ad uliveto, vigneto ed alberi da frutta, che si estende per una superficie pari a 24 ha 67 are e 87 ca (pari a mq 246.787).

### **2.2.1 Campo da golf**

Il campo da golf sorge in contrada Bartuccelli nel Comune di Collesano in una zona di notevole sviluppo turistico, di forte attrattiva per le peculiarità naturalistiche, climatiche ed archeologiche. Impegna una superficie di circa



quarantacinque ettari di cui sedici ettari a prato rasato (fairway), diciotto ettari a prato rustico (rough) e circa due ettari tra piazzole di partenza (tee) e di arrivo (green).

Il campo viene ritenuto tra i top ten corse in Italia, ha ospitato nel 2006 il PGA Alps Tour, il Primo Campionato per Professionisti Uomini che ci sia mai stato in Sicilia.

Secondo i rigidi parametri del Golf Digest applicati dalla nota rivista specializzata "il Mondo del Golf" ha conseguito i seguenti riconoscimenti:

- Miglior Nuovo Campo nel 2004
- 2° Più bel campo Italiano per i canoni estetici e scenici nel 2007

In base allo standard internazionale il campo di 18 buche di gioco ha un "par" 72 e si sviluppa con un percorso di gioco di 6085 metri.

Per par si intende il numero pre-determinato di colpi che un giocatore dovrebbe impiegare per:

completare una buca (par della buca);

completare un giro di 18 buche (par del campo);

completare un torneo (la somma dei par di ogni giro).

La lunghezza della buca determina generalmente il par, che è quasi sempre compreso tra 3 e 5. In linea di massima i "par 3" hanno una lunghezza compresa tra 90m e 230m, i "par 4" tra 230m e 410m, i "par 5" tra 410m e 550m, anche se nei campionati si possono trovare buche più lunghe. Normalmente, per i tornei professionistici, i par 5 più corti (fino a 460m)

vengono temporaneamente convertiti in par 4. In alcuni campi sono presenti buche "par 6", anche se sono rare. Altri fattori rilevanti che intervengono nella determinazione del par di una buca sono la presenza di ostacoli come bunker,

ostacoli d'acqua, dune o alberi.

Il par tipico di un percorso da campionato è 72.

Per meglio caratterizzare ogni singola buca del campo si riporta di seguito per ognuna di essa il par attribuito e la lunghezza del percorso di gioco (v. all. n.6):

buca 1: par 4, percorso di gioco 290 m;

buca 2: par 3, percorso di gioco 170 m;

buca 3: par 5, percorso di gioco 480 m;

buca 4: par 3, percorso di gioco 190 m;

buca 5: par 5, percorso di gioco 460 m;

buca 6: par 5, percorso di gioco 500 m;

buca 7: par 3, percorso di gioco 110 m;

buca 8: par 4, percorso di gioco 330 m;

buca 9: par 4, percorso di gioco 400 m;

buca 10: par 4, percorso di gioco 330 m;

buca 11: par 4, percorso di gioco 375 m;

buca 12: par 4, percorso di gioco 390 m;

buca 13: par 3, percorso di gioco 210 m;

buca 14: par 5, percorso di gioco 470 m;

buca 15: par 3, percorso di gioco 165 m;

buca 16: par 5, percorso di gioco 490 m;

buca 17: par 3, percorso di gioco 175 m;

buca 18: par 5, percorso di gioco 550 m.

Il campo è dotato di ampi spazi a verde con circa 3000 alberi di ulivo, più di 2000 alberi di agrumi ed i caratteristici alberi di carrubo. La maggior parte

delle buche guarda il Golfo di Cefalù . Inoltre sono presenti 5 invasi artificiali e diversi bunker di sabbia, appositamente realizzati per il gioco del golf.

Parte integrante del campo da golf è il campo pratica (practice range) composto da:

un pitching green: campo pratica per i tiri di avvicinamento al putting green;

un putting green: campo pratica per il tiro in buca;

il driving range, campo pratica esteso circa tre ettari composto da diverse postazioni di tiro lungo, previste per poter facilitare la pratica a seconda delle diverse condizioni meteorologiche. Delle postazioni alcune sono scoperte mentre altre sono coperte da una tettoia identificata con i seguenti dati catastali:

- Foglio 7, Particella 1276 sub 1.

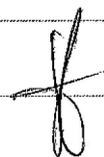
- Foglio 7, Particella 1277 sub 4.

La categoria catastale è D/2 ed in legenda è contraddistinta dal numero 8.

Alla luce di quanto precedentemente rappresentato, può ritenersi che il citato insediamento sportivo sia di grande richiamo per i cultori del gioco, sia per le caratteristiche intrinseche che per la rinomanza, assunta a livello nazionale.

### **2.2.2 Club house**

La Club House è un complesso, strutturato in più edifici a servizio del campo da golf. Gli edifici, che compongono la Club House, sono per la maggior parte a supporto dell'attività sportiva, fornendo ai giocatori tutti i servizi necessari a rendere confortevole il riposo ed a creare momenti di svago e fruizione culturale. Gli edifici che compongono la Club House sono siti in



Contrada Bertuccelli nel Comune di Collesano ed identificati al Catasto dei

fabbricati dai seguenti dati catastali:

- Foglio 7, Particella 1276, sub 1

- Foglio 7, Particella 1277 sub 4.

La categoria catastale è D/2.

I suddetti edifici vengono di seguito elencati e contraddistinti dall'identificativo riportato nelle planimetrie catastali:

- Edificio uffici Club house e pro-shop (1);

- Spogliatoi (2);

- Bar (2);

- Sala Soci (3);

- Ristorante (4);

- Deposito sacche (5);

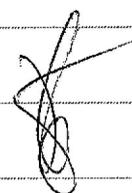
- Tettoia impianti tecnologici (6);

- Alloggio quadri elettrici (7);

- Casa del custode (11a);

#### **2.2.2.1 Edificio Uffici Club House e pro-shop**

L'edificio uffici Club house e pro-shop è articolato su tre elevazioni: un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano. Il piano seminterrato è composto da un vano, all'interno del quale vi è una vasca di accumulo idrico, un ripostiglio ed un bagno. Il piano terra è composto da tre vani (sala dirigenziale, sala consiglio e pro shop), due bagni, un disimpegno ed un vano scala. Il primo piano è suddiviso in tre alloggi indipendenti. Due dei tre sono composti da una camera da letto ed un bagno. Il terzo alloggio è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno.



La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato con copertura a quattro falde. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano perfettamente funzionanti. Gli infissi sono in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti degli ambienti sono realizzati con piastrelle di monocottura. Gli ambienti risultano interamente arredati con mobili in legno artigianale e con elementi di arredo per uffici tipo industriale. Complessivamente lo stato di manutenzione dell'edificio è ottimo, necessitando esclusivamente di piccole manutenzioni ordinarie.

Si riportano di seguito le consistenze per piano:

- piano seminterrato      173    mq
- piano terra                174    mq
- piano primo                168    mq

#### **2.2.2.2 Spogliatoi**

Il fabbricato spogliatoi è suddiviso in un piano seminterrato ed un piano terra sopraelevato. Il piano seminterrato è composto da spogliatoio uomini, ripostiglio, deposito, corridoio, antibagno, locale docce, bagni e vano scala.

Il primo piano è composto da spogliatoio donne, ripostiglio, deposito, corridoio, antibagno, locale docce, bagni e vano scala. La tipologia strutturale costruttiva è intelaiata in cemento armato. La copertura è a doppia falda.

L'impianto elettrico risulta funzionante. Gli infissi sono in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti degli ambienti sono realizzati con piastrelle di ceramica. I bagni, tutti con doccia, sono rivestiti da marmi di pregio. Gli spogliatoi sono arredati con armadietti e panche in legno di manifattura artigianale. Complessivamente lo stato di manutenzione dell'edificio è ottimo, necessitando esclusivamente di piccole manutenzioni



ordinarie.

La consistenza per piano risulta essere la seguente:

- piano seminterrato 243 mq
- piano terra sopraelevato 250 mq

### **2.2.2.3 Bar**

Il fabbricato, adibito a bar, è composto da sala bar, retro bar con wc per dipendenti, uno spogliatoio, antibagno e bagni. La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato. La copertura è a doppia falda. L'impianto elettrico da un esame a campione risulta funzionante. Complessivamente lo stato di manutenzione dell'edificio è buono. Gli infissi sono in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti degli ambienti sono realizzati con piastrelle di monocottura. I bagni, sono rivestiti da marmi di pregio. La sala bar è arredata con tavolini, sedie e divani. Il bancone del bar è realizzato in legno.

La consistenza risulta essere pari a 208 mq.

### **2.2.2.4 Ristorante**

Il ristorante si articola in parte su due elevazioni ed in parte su una sola elevazione fuori terra.

Il piano terra è suddiviso in un vano di ingresso, una sala ristorante, un disimpegno, una cucina, un ambiente adibito al lavaggio, una dispensa e cinque wc con antibagno.

Al primo piano vi è una sala ristorante ed un terrazzo.

La tipologia strutturale costruttiva è intelaiata in cemento armato con copertura a doppia falda limitatamente alla seconda elevazione e copertura piana adibita a terrazzo limitatamente alla parte di edificio ad una sola



camera da letto, una cucina ed un bagno. La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato, la copertura è a doppia falda. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano funzionanti. Complessivamente lo stato di manutenzione dell'edificio è buono. Gli infissi sono in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti degli ambienti sono realizzati con piastrelle in monocottura. Il bagno è rivestito in marmo. L'angolo cottura è realizzato in muratura, rivestito da piastrelle di ceramica. L'abitazione è interamente arredata con mobili per lo più di manifattura industriale.

La consistenza è di 45 mq.

#### **2.2.2.7 Locale quadro elettrico**

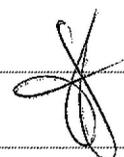
All'interno della club house vi è un fabbricato composto da un unico vano, all'interno del quale sono alloggiati i quadri elettrici.

La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato, la copertura è a doppia falda. Complessivamente lo stato di manutenzione del fabbricato è buono. Gli infissi sono in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti degli ambienti sono realizzati con piastrelle in monocottura.

La consistenza è di 23 mq.

#### **2.2.2.8 Sala soci**

La sala soci è caratterizzata da un unico ambiente a servizio dei soci del golf club, utilizzato per le riunioni dei soci e gli eventi culturali. La tipologia strutturale costruttiva è intelaiata in cemento armato con rivestimento esterno in pietra. La copertura è a doppia falda. L'impianto elettrico risulta funzionante. Complessivamente lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.



La superficie commerciale è di 156 mq.

#### **2.2.2.9 Oleificio**

In prossimità dei campi da tennis sorge un capannone, adibito ad oleificio.

La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato con copertura a doppia falda, realizzata con capriate metalliche, rese solidale da arcarecci, anch'essi metallici, sui quali sono fissati pannelli di copertura coibentati. Il capannone è costituito dalla sala macchine, da tre ambienti, adibiti a magazzino, da due ambienti adibiti a deposito e da due spogliatoi, ognuno dei quali fornito di wc.

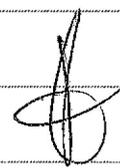
Gli impianti elettrico ed idraulico risultano funzionanti. Complessivamente lo stato di manutenzione del capannone è buono. L'illuminazione naturale degli ambienti è garantita da finestre a nastro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

All'interno della sala macchine è allocato il frantoio, provvisto di defogliatore, denocciolatore, lavatrice continua delle olive e separatore centrifugo. Sono presenti altresì i silos di raccolta e l'impianto di imbottigliamento.

La consistenza è di 383 mq.

#### **2.2.2.10 Deposito macchinari e attrezzature**

Il deposito dei macchinari e delle attrezzature avviene in un capannone, sito in prossimità della club house. La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato con copertura a doppia falda, realizzata con capriate metalliche, rese solidale da arcarecci, anch'essi metallici, sui quali sono fissati pannelli di copertura coibentati. Il capannone è costituito dalla sala manutenzione mezzi agricoli, da quattro ambienti, adibiti a deposito da due ambienti adibiti a spogliatoi, ognuno dei quali fornito di servizi igienici. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano funzionanti. Complessivamente lo stato di manutenzione del capannone è buono. L'illuminazione naturale degli ambienti è garantita da



finestre a nastro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. All'interno del capannone hanno ricovero le attrezzature ed i macchinari necessari per la manutenzione del campo da golf e per la manutenzione e coltivazione dei terreni, facenti parte dell'azienda agricola, sita in contrada Ivuoni.

La consistenza è di 380 mq.

### **2.2.3 Campi da tennis**

In Contrada Bartuccelli, in prossimità dell'oleificio, sorgono due campi da tennis affiancati, realizzati con manto in erba sintetica colorata. Adiacente ai campi è stata realizzata una tribuna con struttura in cemento amato. Al di sotto della gradinata della tribuna sono stati realizzati i servizi igienici e gli spogliatoi.

### **2.2.4 Dèpendance**

In prossimità della club house, in contrada Bartuccelli, sorge una villetta, la quale, pur trovandosi all'interno del complesso golf resort ██████████ è dotata di ingresso indipendente. L'immobile è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto ed un wc. La tipologia strutturale è intelaiata in cemento armato. la copertura è a doppia falda. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano funzionanti. Complessivamente lo stato di manutenzione dell'edificio è buono. Gli infissi sono in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti degli ambienti sono realizzati con piastrelle in monocottura. Il bagno è rivestito in marmo. L'angolo cottura è realizzato in muratura, rivestito da piastrelle di ceramica. L'abitazione è interamente arredata con mobili per lo più di manifattura industriale.

La consistenza è di 55 mq.



### **2.2.5 Albergo**

L'albergo, sito in contrada Bartuccelli e realizzato a ridosso di una collina, è composto da un corpo centrale con elevazione a tre piani, che ospita 28 camere e tutti i servizi, e quattordici corpi separati ad una elevazione, denominati "aggregazioni", suddivisi in 62 camere. L'ingresso, separato dal campo da golf, avviene attraverso un cancello che dà accesso ad un viale carrabile, pavimentato in pietra.

Tutte le camere sono pavimentate con parquet. Gli infissi sono realizzati con persiane in legno. I bagni sono rivestiti e pavimentati in marmo. Le camere sono inoltre dotate di impianto di climatizzazione, impianto telefonico, tv satellitare, frigo bar e cassaforte. Risultano inoltre parzialmente arredate con mobili di fattura per lo più artigianale.

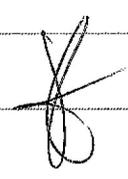
Al fianco del corpo centrale sorge la piscina con annessi spogliatoi e la beauty farm in corso di costruzione. I piazzali che circondano l'albergo sono realizzati in cotto. L'albergo è dotato di una cabina elettrica di media tensione e tre cabine secondarie di media e bassa tensione. Inoltre l'albergo è alimentato da un impianto di cogenerazione, che garantisce alta efficienza energetica con particolare attenzione alle emissioni atmosferiche.

In prossimità dell'albergo vi è inoltre un eliporto, del quale tuttavia non è stata rinvenuta alcuna concessione edilizia.

### **2.2.6 Corpo centrale dell'albergo**

Il corpo centrale dell'albergo è un edificio articolato su tre elevazioni, la cui struttura asseconda l'orografia originaria del terreno, avente andamento collinare. Per tale motivo l'accesso avviene dal piano più alto.

Livello alto



Tale elevazione è realizzata con copertura in legno lamellare, pavimenti in marmo e finiture altamente pregevoli. Gli arredamenti sono per lo più di manifattura artigianale. L'accesso all'albergo avviene nella hall, tramite porta girevole, ove è presente il bancone reception e informazioni, gli ascensori per i clienti. L'ambiente è arredato con divani e mobili di antiquariato.

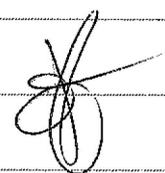
Alle spalle della reception vi è un vano, adibito ad ufficio, un archivio, la direzione ed il deposito bagagli. Dalla hall si può accedere a due grandi saloni: il ristorante "Althea" ed il bar "Dhalia". Attraversando il ristorante si raggiunge la sala privé "Iris", arredata con mobili di modernariato. Sulla stessa elevazione vi è il guardaroba, i servizi igienici per la clientela ed il personale, il deposito bar, l'office, la cucina per la preparazione delle colazioni, due ambienti, adibiti rispettivamente al lavaggio delle stoviglie e al lavaggio dei bicchieri, un ascensore di servizio ed il montacarichi per le vivande.

Nell'area esterna antistante alla sala ristorante "Althea" vi è una piscina rettangolare (avente dimensioni in pianta pari a 26,30 x 18,30 m e profondità variabile da 0,60 m a 3,60 m), il solarium, il bar della piscina con annesso deposito bar, servizi igienici, docce e infermeria ed un corpo di fabbrica, denominato "Agave", ospitante sette camere doppie, due delle quali (camere nr. 301 e nr. 307) sono composte da ingresso, camera da letto e servizio igienico, mentre le restanti cinque (camere da nr. 302 a 306) risultano suddivise in camera da letto e servizio igienico.

La consistenza di tale livello è pari a **1.782 m<sup>2</sup>**.

#### Livello intermedio

In tale livello sono state realizzate una suite, composta da camera da letto, salone e doppio bagno (camera nr. 401) e 15 camere doppie (camere da nr.



402 a nr. 405, da nr. 411 a 416 e da nr. 418 a nr. 423). Le camere doppie sono tutte suddivise in camera da letto e servizio igienico, ad eccezione della camera nr. 423, nella quale è presente anche un wc per portatori di handicap.

Sullo stesso livello sono state inoltre costruite quattro sale conferenze (*dianthus, anthurium, agapanthus e genziana*) di supporto al centro congresso multimediale, sito al livello sottostante, una boutique (*rosa*), gli spogliatoi per il personale e gli spogliatoi a servizio della piscina entrambi, dotati di servizi igienici.

Un'area del livello è inoltre suddivisa in diversi vani, adibiti a magazzino (deposito detersivi, deposito attrezzature, deposito stampati e carte alimentari, cantine etc.). Sono inoltre presenti la lavanderia, la stireria, due mense, una sala banchetti e degli uffici per il personale (ufficio governante e ufficio capo del personale).

Nel medesimo livello, adiacente al corpo centrale, vi è un corpo, destinato a beauty farm, attualmente allo stato grezzo, non essendo stata realizzate le finiture e l'impiantistica.

La consistenza di tale livello è pari a **3.591 m<sup>2</sup>**.

#### Livello basso

Nel livello più basso del corpo centrale sono state realizzate cinque stanze "doppie" (camere da nr. 406 a nr. 410) con esposizione sul campo da golf, tutte suddivise in camera da letto e wc ad eccezione della camera nr. 406, dotata anche di servizio igienico per portatori di handicap.

Su tale livello si sviluppano le cucine, interamente attrezzate, che riforniscono tramite montacarichi il ristorante posto al livello più alto.

Le cucine sono suddivise in più comparti in relazione alle specifiche

attività: sala cottura (attrezzata con cuoci pasta, forni, friggitrici e fornelli), pasticceria, gelateria, preparazione verdure, preparazione carne, preparazione pesce, preparazione piatti freddi, lavaggio del pentolame.

Allo stesso piano vi sono i servizi igienici del personale, un locale per lo stoccaggio dei rifiuti ed il deposito dei detergenti; sono presenti inoltre due depositi per le derrate alimentari, uno dei quali dotato di celle frigorifere per le scorte alimentari deperibili.

Al livello basso dell'albergo è realizzato anche il centro congressi "Artemisia", che, pur avendo un accesso interno diretto con l'albergo, ha ingresso principale esterno alla struttura alberghiera. Il centro congressi, che ospita 252 posti a sedere oltre i posti presenti sul palco dei conferenzieri, pavimentato in parquet, è dotato di cabina di regia e di quattro sale di traduzione simultanea, poste al livello immediatamente superiore. Il pavimento della sala del centro, rivestito da marmo antiscivolamento, è inclinato per una migliore visione del palco da parte dei congressisti. L'atrio del centro è dotato di guardaroba e lateralmente alla sala vi è il foyer del centro, che tramite una scala è collegato al salone principale dell'albergo.

La consistenza di tale livello è pari a **1.331 m<sup>2</sup>**.

### **2.2.7 Aggregazioni**

Le aggregazioni sono quattordici corpi di fabbrica distaccati dal corpo centrale, edificati lungo il fianco della collina adiacente all'albergo. I suddetti fabbricati contengono 46 stanze doppie, 14 junior suite e 2 suite presidenziali; tutte le stanze sono dotate di terrazzino con vista sul campo da golf. Ogni aggregazione è servita da un ambiente riservato al personale.

La struttura delle aggregazioni è in cemento armato con copertura a doppia

falda. I pavimenti sono in parquet e gli infissi sono realizzati con persiane in legno. I wc sono rivestiti in marmo, così come i corridoi di accesso alle camere.

Le aggregazioni risultano essere parzialmente arredate con mobili in legno per lo più di manifattura artigianale.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione di ciascuna aggregazione e la relativa consistenza di ogni fabbricato:

- L'aggregazione 1, denominata "Jacaranda", è costituita da 7 camere doppie con wc (da nr. 338 a nr. 344) e da un office per il personale.

La consistenza del corpo è pari a **350 m<sup>2</sup>**.

- L'aggregazione 2, denominata "Opuntia", è costituita da 5 camere doppie con wc (da nr. 362 a nr. 366) e da un office per il personale.

La consistenza del corpo è pari a **254 m<sup>2</sup>**.

- L'aggregazione 3, denominata "Quercus", è costituita da 2 junior suite con wc (nr. 370 e. 371) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **153 m<sup>2</sup>**.

- L'aggregazione 4 sx, denominata "Crataegus", è costituita da 2 junior suite con wc (nr. 311 e. 312). La consistenza del corpo è pari a **157 m<sup>2</sup>**.

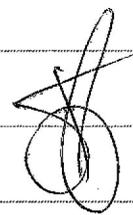
- L'aggregazione 4 dx, denominata "Erika", è costituita da 2 junior suite con wc (nr. 316 e. 318) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **141 m<sup>2</sup>**.

- L'aggregazione 5, denominata "Hedera", è costituita da 7 camere doppie con wc (da nr. 331 a nr. 337) e da un office per il personale.

La consistenza del corpo è pari a **350 m<sup>2</sup>**.



- L'aggregazione 6, denominata "Nerium Oleander", è costituita da 7 camere doppie con wc (da nr. 355 a nr. 361) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **350 m<sup>2</sup>**.
- L'aggregazione 7, denominata "Phoenix", è costituita da 3 junior suite con wc (da nr. 367 a nr. 369) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **206 m<sup>2</sup>**.
- L'aggregazione 8 sx, denominata "Bougainvillea", è costituita da 3 junior suite con wc (da nr. 308 a nr. 310). La consistenza del corpo è pari a **189 m<sup>2</sup>**.
- L'aggregazione 8 dx, denominata "Dracaena", è costituita da 2 junior suite con wc (nr. 314 e nr. 315) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **157 m<sup>2</sup>**.
- L'aggregazione 9, denominata "Genista", è costituita da 7 camere doppie con wc (da nr. 324 a nr. 330) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **350 m<sup>2</sup>**.
- L'aggregazione 10, denominata "Myrtus", è costituita da 8 camere doppie con wc (da nr. 347 a nr. 354) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **396 m<sup>2</sup>**.
- L'aggregazione 11, denominata "Fagus", è costituita da 5 camere doppie con wc (da nr. 319 a nr. 323) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **280 m<sup>2</sup>**.
- L'aggregazione 12, denominata "Laurus Nobilis", è costituita da 2 suite presidenziali con wc (nr. 345 e nr. 346) e da un office per il personale. La consistenza del corpo è pari a **280 m<sup>2</sup>**.



### **2.2.8 Villette**

A monte del campo da golf sorgono 31 villette contrassegnate da classificazione R.T.A. (residenza turistica alberghiera) a quattro stelle. Le villette sono realizzate con struttura intelaiata in cemento armato e la copertura è a doppia falda. Tutti i prospetti di ognuna delle unità residenziali sono intonacati e tinteggiati ad eccezione della parete sul lato dell'ingresso che è rivestita in pietra. Sui terrazzi principali delle ville è realizzata una struttura in legno lamellare. Ogni villa è dotata di cucina in muratura, corredata di elettrodomestici ed elementi di arredamento. La pavimentazione è realizzata in cotto. Gli infissi sono realizzati con persiane in legno. I bagni sono rivestiti in marmo. Tutte le ville sono elegantemente arredate e dotate di tv satellitare.

Le ville sono realizzate secondo tre tipologie diverse di seguito descritte:

- 29 ville unifamiliari, composte da un salone, una cucina, un disimpegno, una camera da letto e un servizio igienico. La consistenza di ogni singola unità abitativa è pari a **91 m<sup>2</sup>**;
- 1 villa unifamiliare, composta da un salone, una cucina, tre camere da letto e due servizi igienici. La consistenza dell'unità abitativa è pari a **127 m<sup>2</sup>**;
- 1 villa bifamiliare, composta da due saloni, due cucine, due disimpegni, due camere da letto e due servizi igienici. La consistenza dell'unità abitativa è pari a **120 m<sup>2</sup>**.

### **2.2.9 Azienda agricola in Contrada Ivuoni**

In Contrada Ivuoni su un'area di 24 ha, 67 are e 87 ca sorge l'azienda agricola, destinata alla coltivazione in biologico (certificata dall'ente certificatore IMC) di uliveti, vitigni e alberi da frutto, nonché alla realizzazione



di prodotti tipici del territorio.

All'interno del fondo ricadono un fabbricato rurale, un rudere diruto ed un capannone con riserva idrica.

Sul fondo sono stati impiantati 3.600 alberi d'ulivo e 300 alberi da frutto inoltre sono presenti dei querceti e degli alberi da sughero.

L'azienda agricola inoltre vanta una superficie vitata autorizzata di 25.100 m<sup>2</sup>. Della suddetta superficie in 14.500 m<sup>2</sup> sono stati impiantati vigneti con uva nero d'Avola, Cabernet (entrambe impiegate per la produzione del vino "Gianisa") e uva da tavola.

#### **2.2.9.1 Capannone**

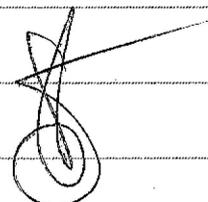
In prossimità dell'ingresso del fondo è edificato un capannone, utilizzato come deposito di attrezzature e mezzi da lavoro. La struttura è in acciaio con copertura a doppia falda. Al di sotto del fabbricato a livello seminterrato è realizzata una vasca di accumulo delle acque, da utilizzare per uso irriguo, avente una capacità di 500 m<sup>3</sup>. La consistenza del capannone è di **280 m<sup>2</sup>**.

#### **2.2.9.2 Fabbricato rurale**

In prossimità dell'ingresso del fondo è edificato un capannone, utilizzato come deposito di attrezzature e mezzi da lavoro. La struttura, realizzata in muratura, si articola su due elevazioni. Lo stato di manutenzione è pessimo e gli impianti presenti sono fatiscenti e non a norma.

Al piano terra vi sono quattro vani, uno dei quali adibito a soggiorno con angolo cottura ed un magazzino per le attrezzature e le derrate alimentari. Un ulteriore vano è ubicato al primo piano dell'immobile.

La consistenza dell'immobile è pari a **242 m<sup>2</sup>**.



### **2.2.9.3 Rudere**

Sul fondo insiste un rudere diruto, che si articola su due elevazioni. La struttura è realizzata in muratura e a causa dello stato pericolante non è stato possibile effettuare il rilievo planimetrico al fine di verificare la consistenza dell'immobile.

### **3 NOTE SUL VALORE COMPLEMENTARE DEI BENI.**

Il valore complementare viene definito quale "valore attribuibile ad un bene, riguardato come parte di un insieme di beni economicamente sinergici" (Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, La nuova Italia scientifica, Roma, 1994). Tale valore è quindi quello che assume la porzione di un bene nei confronti del bene originario nella sua unità economica e/o produttiva. Tale valore pertanto è funzione del valore venale del singolo bene, se considerato avulso dagli altri complementari, e dalla svalutazione che i restanti beni e il bene stesso avrebbero, se estrapolati dal contesto in cui si trovano.

Poiché, in relazione alla tipologia di attività aziendale (ricettività turistico - alberghiera e sportiva), sussiste una stretta complementarità non solo tra tutti i beni immobili, ricadenti in C/da Bertuccelli, ma anche tra i beni mobili, strettamente funzionali all'attività aziendale, e i summenzionati beni immobili, nella consulenza tecnica d'ufficio redatta dallo scrivente in data 09/07/2013, nel determinare il valore dei beni immobili facenti parte del complesso Golf Resort "Le Madonie", si è tenuto conto del valore dei complementi di arredo e corredo nonché delle attrezzature e macchinari ricoverati nei vari fabbricati.

### **4 ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente al fine di determinare il valore di mercato dei beni mobili e

immobili, facenti parte del compendio fallimentare, ha effettuato diversi sopralluoghi in Collesano in C.da Bertuccelli e C.da Ivuoni, al fine di prendere visione degli immobili e redigere l'inventario dei beni mobili strettamente funzionali all'attività aziendale, rinvenuti in loco.

Durante i sopralluoghi lo scrivente ha effettuato un rilievo fotografico dei beni (v. alligato 2) e preso appunti su fogli separati relativamente allo stato di obsolescenza dei beni.

Le informazioni acquisite durante le attività inventariali sono state elaborate mediante l'ausilio di fogli elettronici (v. alligato 3) e sono state riportate su elaborati grafici planimetrici esplicativi (v. alligato 4).

## **5 Valore di mercato dei beni immobili e mobili**

Si riportano di seguito i distinti valori dei beni immobili facenti parte del compendio aziendale e dei beni mobili strettamente funzionali:

**a) Campo da golf (Valore totale € 12.870.000,00)**

Valore immobile (100%) € 12.870.000,00

Valore beni mobili (0%) -

**b) Club House (Valore totale € 5.082.539,00)**

- *Edificio uffici club house e pro-shop (v. foto da n. 1 a n. 44 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. da n. 1 a n. 3 in all. 4) - (Valore totale € 1.080.731,00)*

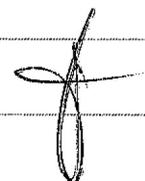
Valore immobile (97%) € 1.048.309,07

Valore beni mobili (3%) € 32.421,93

- *Spogliatoi (v. foto da n. 45 a n. 66 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. da n. 4 a n. 5 in all. 4) - (Valore totale € 1.109.968,00)*

Valore immobile (88%) € 976.771,84

Valore beni mobili (12%) € 133.196,16



- Bar (v. foto da n. 67 a n. 75 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. n. 6 in all. 4) -

(Valore totale € 539.760,00)

Valore immobile (90%) € 485.784,00

Valore beni mobili (10%) € 53.976,00

- Ristorante (v. foto da n. 76 a n. 98 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. da n. 7 a n. 8

in all. 4) (Valore totale € 872.439,00)

Valore immobile (85%) € 741.573,15

Valore beni mobili (15%) € 130.865,85

- Locale sacche (v. foto da n. 99 a n. 103 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. n. 9 in

all. 4) - (Valore totale € 828.324,00)

Valore immobile (90%) € 745.491,60

Valore beni mobili (10%) € 82.832,40

- Alloggio del custode (v. foto da n. 104 a n. 110 in all. 2, v. all. 3, v. Tav.

n. 10 in all. 4) - (Valore totale € 85.635,00)

Valore immobile (92%) € 78.784,20

Valore beni mobili (8%) € 6.850,80

- Locale quadro elettrico (Valore totale € 23.874,00)

Valore immobile (100%) € 23.874,00

Valore beni mobili (0%) -

- Sala soci (Valore totale € 431.808,00) (v. foto da n. 111 a n. 115 in all. 2,

v. all. 3, v. Tav. n. 11 in all. 4) - (Valore totale € 85.635,00)

Valore immobile (97%) € 418.853,76

Valore beni mobili (3%) € 12.954,24

Sommando il valore dei singoli immobili, costituenti la club house e  
aggiungendo il valore dell'area di sedime sulla quale questi sorgono (pari a €

110.000,00) si ottiene:

Valore immobili Club house € 4.629.441,62

Sommando tutti gli importi relativi al valore dei beni mobili contenuti nei singoli fabbricati si ottiene

Valore beni mobili Club house € 453.097,38

c) Oleificio (v. foto da n. 116 a n. 122 in all. 2, v. Tav. n. 12 in all. 4 ) -

**(Valore totale € 320.412,30)**

Valore immobile (50%) € 160.206,15

Valore beni mobili (50%) € 160.206,15

d) Deposito attrezza. e macch. (v. foto da n. 123 a n. 124 in all. 2, v. all. 3,

v. Tav. n. 13 in all. 4 ) (Valore totale € 153.455,00)

Valore immobile (80%) € 122.764,00

Valore beni mobili (20%) € 30.691,00

e) Campi da tennis e tribuna (Valore totale € 83.267,20)

Valore immobile (100%) € 83.267,20

Valore beni mobili (0%) -

f) Dépendance (v. foto da n. 125 a n. 132 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. n. 14 in

all. 4 ) (Valore totale € 109.133,75)

Valore immobile (90%) € 98.220,38

Valore beni mobili (10%) € 10.913,38

g) Albergo (v. foto da n. 133 a n. 330 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. n. 15 in all.

4 ) (Valore totale € 32.997.056,00)

Valore fabbricati (85%) € 27.766.997,60 +

Valore area sedime € 330.000,00

Valore immobile € 28.096.997,60

Valore beni mobili (15%) € 4.900.058,40

**h) Villette (v. foto da n. 330 a n. 348 in all. 2, v. all. 3, v. Tav. da n. 16 a n. 17 in all. 4 ) (Valore totale € 8.639.731,60)**

Valore immobile (90%) € 7.775.758,44

Valore beni mobili (10%) € 863.973,16

**i) Villa sulla S.S. 113 (Valore totale € 127.600,00)**

Valore immobile (100%) € 127.600,00

Valore beni mobili (0%) -

**j) Azienda agricola (Vuoni) (Valore totale € 1.575.707,50)**

Valore immobile (100%) € 1.575.707,50

Valore beni mobili (0%) -

Sulla scorta dei valori summenzionati si riportano di seguito i distinti valori complessivi rispettivamente dei beni immobiliari e mobiliari, facenti parte del compendio fallimentare. Si precisa che al valore dei beni immobili è stato detratto l'importo di € 10.000,00 da imputare alle spese tecniche per la definizione delle quattro pratiche di riordino urbanistico e sanatoria e agli eventuali oneri di riaccatastamento.

È stato inoltre detratto l'importo pari a € 30.000,00 per i costi da sostenere per un'eventuale demolizione dell'eliporto e per il ripristino dei luoghi, così come determinato nella precedente consulenza tecnica, redatta dallo scrivente.

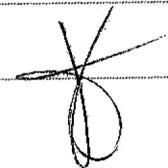
**Valore totale dei beni immobili € 55.499.962,89**

**Valore totale dei beni mobili € 6.418.939,47**

**Valore complessivo dei beni € 61.918.902,36**

**6 SCHEDA RIASSUNTIVA**

Lo scrivente sulla scorta dell'inventario dei beni mobili strettamente



funzionali all'attività aziendale, effettuato dal sottoscritto durante le visite di sopralluogo in Collesano e in relazione a quanto già esposto nella consulenza tecnica riguardante la stima del valore di mercato e del valore locativo del golf resort ██████████ - acquisito all'attivo del fallimento della società ██████████ (fall. n.81/2012) -, redatta dal sottoscritto in data 09/07/2013

Ha determinato i seguenti valori di mercato dei beni immobili e mobili facenti parte del compendio fallimentare:

**k) Campo da golf (Valore totale € 12.870.000,00)**

Valore immobile (100%) € 12.870.000,00

Valore beni mobili (0%) -

**l) Club House (Valore totale € 5.082.539,00)**

- Edificio uffici club house e pro-shop (Valore totale € 1.080.731,00)

Valore immobile (97%) € 1.048.309,07

Valore beni mobili (3%) € 32.421,93

- Spogliatoi (Valore totale € 1.109.968,00)

Valore immobile (88%) € 976.771,84

Valore beni mobili (12%) € 133.196,16

- Bar (Valore totale € 539.760,00)

Valore immobile (90%) € 485.784,00

Valore beni mobili (10%) € 53.976,00

- Ristorante (Valore totale € 872.439,00)

Valore immobile (85%) € 741.573,15

Valore beni mobili (15%) € 130.865,85

- Locale sacche (Valore totale € 828.324,00)

Valore immobile (90%) € 745.491,60

Valore beni mobili (10%) € 82.832,40

- Alloggio del custode (Valore totale € 85.635,00)

Valore immobile (92%) € 78.784,20

Valore beni mobili (8%) € 6.850,80

- Locale quadro elettrico (Valore totale € 23.874,00)

Valore immobile (100%) € 23.874,00

Valore beni mobili (0%) -

- Sala soci (Valore totale € 431.808,00)

Valore immobile (97%) € 418.853,76

Valore beni mobili (3%) € 12.954,24

Sommando il valore dei singoli immobili, costituenti la club house e aggiungendo il valore dell'area di sedime sulla quale questi sorgono (pari a € 110.000,00) si ottiene:

Valore immobili Club house € 4.629.441,62

Sommando tutti gli importi relativi al valore dei beni mobili contenuti nei singoli fabbricati si ottiene

Valore beni mobili Club house € 453.097,38

**m) Oleificio (Valore totale € 320.412,30)**

Valore immobile (50%) € 160.206,15

Valore beni mobili (50%) € 160.206,15

**n) Deposito attrezza. e macch. (Valore totale € 153.455,00)**

Valore immobile (80%) € 122.764,00

Valore beni mobili (20%) € 30.691,00

**o) Campi da tennis e tribuna (Valore totale € 83.267,20)**

Valore immobile (100%) € 83.267,20

Valore beni mobili	(0%)	-
--------------------	------	---

**p) Dépendance (Valore totale € 109.133,75)**

Valore immobile	(90%)	€ 98.220,38
-----------------	-------	-------------

Valore beni mobili	(10%)	€ 10.913,38
--------------------	-------	-------------

**q) Albergo (Valore totale € 32.997.056,00)**

<i>Valore fabbricati</i>	(85%)	€ 27.766.997,60 +
--------------------------	-------	-------------------

<i>Valore area sedime</i>		€ 330.000,00
---------------------------	--	--------------

Valore immobile		€ 28.096.997,60
-----------------	--	-----------------

Valore beni mobili	(15%)	€ 4.900.058,40
--------------------	-------	----------------

**r) Villette (Valore totale € 8.639.731,60)**

Valore immobile	(90%)	€ 7.775.758,44
-----------------	-------	----------------

Valore beni mobili	(10%)	€ 863.973,16
--------------------	-------	--------------

**s) Villa sulla S.S: 113 (Valore totale € 127.600,00)**

Valore immobile	(100%)	€ 127.600,00
-----------------	--------	--------------

Valore beni mobili	(0%)	-
--------------------	------	---

**t) Azienda agricola (Vuoni) (Valore totale € 1.575.707,50)**

Valore immobile	(100%)	€ 1.575.707,50
-----------------	--------	----------------

Valore beni mobili	(0%)	-
--------------------	------	---

Sulla scorta dei valori summenzionati si riportano di seguito i distinti valori complessivi rispettivamente dei beni immobiliari e mobiliari, facenti parte del compendio fallimentare. Si precisa che al valore dei beni immobili è stato detratto l'importo di € 10.000,00 da imputare alle spese tecniche per la definizione delle quattro pratiche di riordino urbanistico e sanatoria e agli eventuali oneri di riaccatastamento.

È stato inoltre detratto l'importo pari a € 30.000,00 per i costi da sostenere

per un'eventuale demolizione dell'eliporto e per il ripristino dei luoghi, così come determinato nella precedente consulenza tecnica, redatta dallo scrivente.

**Valore totale dei beni immobili** € 55.499.962,89

**Valore totale dei beni mobili** € 6.418.939,47

**Valore complessivo dei beni** € 61.918.902,36

Palermo li 12/12/2013

Il C.T. della Curatela

Ing. Mario D'Amore

Elenco alligati:

1. Istanza di nomina del 10.09.12 del Curatore fallimentare, autorizzata dal Giudice Delegato del Tribunale di Palermo – Sezione Fallimentare, Dott.ssa Gabriella Giammona con provvedimento del 25/09/2012;
2. Documentazione fotografica;
3. Inventario;
4. Planimetrie esplicative;

Il giorno                      davanti al S.G.D., al fallimento n. 81/2012 della Ecotecna s.r.l. è comparso l'ing. Mario D'Amore il quale ha dichiarato di volere asseverare con giuramento la presente relazione.

“Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.” Letto, confermato e sottoscritto

Ing. Mario D'Amore

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato