[redacted]

TRIBUNALE DI TRAPANI

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Indice

Premessa 3
1. Informazioni generali sulla [redacted] 4
2. Oggetto dell'incarico e metodologia applicata 5
3. I principali metodi per la determinazione del valore del capitale economico di una società 5
3.1. Il metodo patrimoniale 6
3.2. Il metodo reddituale 8
3.3. Il metodo "misto" patrimoniale - reddituale 10
3.4. Metodo empirico 11
4. Individuazione della metodologia più idonea per la valutazione in oggetto 11
4.1. Applicazione del "metodo misto reddituale-patrimoniale" per la valutazione del capitale economico del ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale della [redacted] 16
4.2. Determinazione del canone di affitto del ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale della [redacted]. in liquidazione 23
Conclusioni 26

Premessa

In data 1.9.2025 l[redacted] ha conferito incarico al sottoscritto [redacted] con studio in [redacted] e [redacted] al fine di procedere ***alla stima del ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale della*** [redacted] ***costituito dall'attività turistico-alberghiera svolta presso la struttura ricettiva denominata "Luna del raccolto", sita in Valderice nella via Simone Catalano 132/168, composta da 17 stanze e da diverse zone comuni quali hall/reception, sala lettura, sala da thè, open space costituito da una cucina a giorno e una sala ristorante, zona destinata a centro benessere ed ampio giardino esterno.***

La presente relazione si fonda esclusivamente sulla documentazione della società di seguito elencata:

1. Bilancio 2021
2. Bilancio 2022
3. Progetto di bilancio 2023 non depositato
4. Situazione contabile al 4.11.2024;
5. Situazione contabile al 22.1.2025;
6. Perizia di stima dei beni della società redatta dall'Arch. Caterina Foderà del 18.7.2025;
7. Documentazione contabile della società
8. Contratto di locazione del 1.10.2018;
9. Scritture private del 1.7.2021 e del 26.10.2022 per la modifica del contratto di locazione e del 21.11.2024 per la sospensione del contratto;
10. Fasciolo camerale storico;

Pertanto, la presente Relazione deve essere analizzata e considerata alla luce delle seguenti limitazioni:

1. tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo sono tratte dalla documentazione sopra elencata;
2. lo scrivente non ha effettuato alcuna forma di revisione relativamente alla documentazione di natura contabile ed extracontabile, lo stesso non si assume alcuna responsabilità in ordine agli effetti che potrebbero prodursi

sulla stima a causa di eventuali errori od omissioni nei documenti contabili (bilanci depositati al registro delle imprese) e negli altri documenti ed informazioni ricevute;

3. allo scrivente non sono state comunicate violazioni di regolamenti o di norme di alcun genere i cui effetti avrebbero dovuto essere presi in considerazione ai fini della stima del valore della Società;
4. l'analisi dello scrivente non ha riguardato l'individuazione o la quantificazione di eventuali passività potenziali;
5. le stime effettuate sono state formulate alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili alla luce della documentazione disponibile e, pertanto, non tengono conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e/o non prevedibili;
6. le conclusioni esposte nella Relazione sono basate sul complesso delle valutazioni in essa contenute; da ciò discende che nessuna parte della relazione potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

1. Informazioni generali sulla [redacted]

Sulla base del fascicolo camerale storico della [redacted], la società è stata costituita con atto del 26.6.2017 del Notaio [redacted]

La società, con partita IVA e codice fiscale [redacted], è stata iscritta al Registro delle [redacted] fino al 18.1.2024 e, successivamente, è al [redacted]. La sede sociale è stata spostata da [redacted]e [redacted] a [redacted]i dove aveva sede la struttura alberghiera condotta sotto l'insegna [redacted].

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale, intervenuta con sentenza del Tribunale di [redacted] la società esercitava l'attività con codice [redacted] servizi di alloggio di alberghi e simili e nello specifico [redacted]telle lusso dal 12.8.2021.

L'ultimo bilancio della società approvato e depositato presso il Registro delle Imprese è quello relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2022 dal quale emerge una perdita d'esercizio di € (302.028) e un patrimonio netto negativo di € (368.987).

All’esito di tale bilancio la società, nell’impossibilità dei soci di ricostituire il capitale sociale, è stata posta in liquidazione con atto del 1.12.2023, iscritto al registro delle imprese in data 18.1.2024.

2. Oggetto dell’incarico e metodologia applicata

Oggetto del presente incarico è, pertanto, *la valutazione del capitale economico del ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura della liquidazione giudiziale della* [redacted]*. in liquidazione costituito dall’attività turistico-alberghiera svolta presso la struttura ricettiva denominata “Luna del raccolto”, sita in Valderice nella via Simone Catalano 162/168, composta da 17 stanze e da diverse zone comuni quali hall/reception, sala lettura, sala da thè, open space costituito da una cucina a giorno e una sala ristorante, zona destinata a centro benessere ed ampio giardino esterno*. È stato anche richiesto allo scrivente professionista di *procedere al contempo anche alla valutazione del canone di affitto annuale d'azienda al fine di meglio valutare le manifestazioni di interesse in tal senso pervenute alla curatela*.

Come si vedrà nei successivi paragrafi diversi sono i metodi di valutazione del capitale economico delle società utilizzati nella prassi professionale; lo scrivente professionista, dopo aver delineato le caratteristiche di ciascuno di tali metodi, indicherà quale, a suo avviso, meglio si presta alla valutazione nel caso in esame tenendo conto sia del settore specifico nel quale la società operava e anche della procedura di liquidazione giudiziale a cui la stessa è sottoposta.

Tale circostanza richiederà, come sarà spiegato in dettaglio, un adattamento del metodo di valutazione prescelto prendendo in esame le variabili del settore turistico del territorio dove l’azienda è ubicata.

3. I principali metodi per la determinazione del valore del capitale economico di una società

Dopo aver delineato l’ambito operativo dal quale trova origine la presente valutazione, è necessario individuare la più idonea metodologia di valutazione del capitale economico del ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura della liquidazione giudiziale della società [redacted]n liquidazione.

Per quanto attiene al valore del patrimonio netto di un'azienda, questo assume valutazioni differenti secondo le ipotesi formulate circa gli svolgimenti della gestione futura.
Se si ipotizza la cessazione dell'attività e la liquidazione del patrimonio, si determina il capitale di liquidazione inteso come mero aggregato di beni stimati singolarmente a valori di realizzo.
Ipotizzando, invece, la continuità aziendale il valore complessivo dell'azienda coincide con il c.d. capitale economico e cioè con il valore del capitale di impresa inteso come investimento unitario atto a produrre reddito/ricchezza nel futuro.
In generale, e tale richiamo sarà utile nel prosieguo dell'analisi, per la valutazione del capitale economico di una società, dottrina e pratica professionale hanno individuato numerosi metodi di determinazione del valore[1].
Tali metodi possono, però, essere ricondotti a tre gruppi fondamentali, ognuno dei quali presenta ovviamente molteplici varianti:

- Il metodo patrimoniale;
- Il metodo reddituale;
- Il metodo misto patrimoniale – reddituale.

Un metodo frequentemente utilizzato in alternativa è il metodo empirico, non consigliato dalla dottrina per la scarsa razionalità metodologica, ma spesso utilizzato soprattutto quando si hanno a disposizione informazioni su operazioni di cessione di asset similari da utilizzare in ottica di benchmark.

3.1. Il metodo patrimoniale

Il *metodo patrimoniale* utilizza quali dati fondamentali quelli contenuti nell'Attivo e nel Passivo dello Stato Patrimoniale dell'impresa soggetta a valutazione, le varie poste di bilancio sono, con questa metodologia, attentamente esaminate ed eventualmente rivalutate determinando il valore del patrimonio della società.
Il *metodo patrimoniale*, a seconda dell'approccio valutativo, e quindi delle finalità conoscitive, può essere *semplice* o *complesso*. Il *metodo patrimoniale*

[1] In merito alla valutazione della azienda si vedano, tra gli altri, [redacted] *Finanza d'impresa Logiche e strumenti di gestione finanziaria per creare valore* Etas 2001

semplice consiste nella riespressione a valori correnti degli elementi attivi e passivi del patrimonio, portando alla determinazione del cosiddetto patrimonio netto rettificato.

Il *metodo patrimoniale complesso* è una evoluzione del metodo semplice, nel senso che tiene in considerazione altri elementi patrimoniali intangibili e non rilevati contabilmente, ma che sono sicuramente suscettibili di valutazione economica, come le licenze, l'insegna, il marchio, il know how e tutti quei beni immateriali con il requisito di funzionalità strumentale per il raggiungimento di condizioni economiche di redditività, che siano oggetto di costo e pertanto trasferibili.

In particolare, il *metodo patrimoniale complesso* parte dal presupposto che il valore di una società sia pari alla somma del "patrimonio netto rettificato" e del valore di eventuali beni intangibili specifici non contabilizzati.

Seguendo il metodo in questione, il valore deriva:

- dalla analisi correttiva ed estimativa delle attività e delle passività inserite nello stato patrimoniale della Impresa oggetto della valutazione, al fine di individuare il valore del "patrimonio netto rettificato" (*K*), definito dalla somma algebrica del "patrimonio netto contabile" (*Pn*), delle plusvalenze (*P*) e delle minusvalenze (*M*) accertate[2]: $K = Pn + (P_1+P_2+...) - (M_1+M_2+...)$.

  Tale analisi viene normalmente suddivisa nelle seguenti fasi[3]:

  1. la stima a valori correnti delle attività materiali. In larga parte questa materia riguarda categorie di attività patrimoniali (immobilizzazioni tecniche, immobili civili, ecc.) che esigono il concorso di professionalità specifiche;
  2. la stima dei titoli a reddito fisso e delle partecipazioni;
  3. la stima dei crediti (con l'eventuale attualizzazione e/o svalutazione per taluni di essi);
  4. l'eventuale attualizzazione dei debiti finanziari (nel caso di debiti a medio – lungo termine "non in linea" coi mercati);
- dalla stima di eventuali beni intangibili specifici – quali ad esempio l'insegna, il marchio, l'autorizzazione allo svolgimento di una specifica

[2] [redacted]

attività – che, pur non essendo iscritti in bilancio, potrebbero avere un loro specifico valore a condizione che:

1. siano all'origine di costi ad utilità differita nel tempo;
2. siano cedibili a terzi;
3. sia misurabile il loro valore[4].

Concludendo, il valore dell'impresa (*W*) in base al "metodo patrimoniale complesso" è così determinato:

$$W = K + I$$

dove:

K = patrimonio netto rettificato

I = valore dei beni intangibili specifici non contabilizzati

3.2. Il metodo reddituale

Il *metodo reddituale* pone alla base della valutazione la capacità della società di produrre risultati economici espressi in termini di reddito d'esercizio.

Seguendo il metodo in questione il valore del patrimonio deriva da un processo di attualizzazione dei redditi futuri attesi, secondo una funzione generica del tipo: $W_r = f(R)$.

Per dare corpo alla funzione prima individuata è, quindi, necessario:

- Definire la natura e l'entità dei redditi da attualizzare "*R"*;
- Definire la legge di attualizzazione "*f"*;
- Determinare il tasso di attualizzazione "*i"*.

Per quanto concerne la definizione della natura dei redditi da attualizzare, l'alternativa proposta dalla dottrina è quella fra la determinazione di una serie di redditi puntuali per "n" anni futuri, ovvero l'utilizzo del reddito "medio normale", stimato in base ai dati degli ultimi bilanci disponibili.

La determinazione della legge di attualizzazione comporta, sostanzialmente, la costruzione della formula matematica che permetta di calcolare, al tasso "*i"* prescelto, il valore attuale dei redditi o, come nel caso in specie, del reddito medio normale che l'impresa oggetto della valutazione genererà negli esercizi futuri.

Le alternative proposte dalla dottrina sono rappresentate:

[4] [redacted]

- dal calcolo del valore attuale di **una rendita di "n" anni**, con rata uguale al reddito medio normale, ad un determinato tasso "*i"*:

$$W_r = \frac{R}{1+i} + \frac{R}{(1+i)^2} + \cdots + \frac{R}{(1+i)^n} = R\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

- dal calcolo del valore attuale di una **rendita perpetua**, con rata sempre uguale al reddito medio normale, al tasso "*i"*:

$$W_r = \frac{R}{i}$$

Nel modello reddituale, il tasso di attualizzazione è rappresentato dal "costo-opportunità" de mezzi propri investiti nell'impresa. In altri termini i flussi reddituali che la società è in grado di generare, andranno attualizzati ad un tasso pari al rendimento di investimenti similari rispetto a quello oggetto di valutazione, investimenti ai quali di fatto si rinuncia immobilizzando il capitale nella azienda oggetto della valutazione[5].

Esistono, nella pratica, diversi modelli di stima del costo-opportunità, nel caso in specie, lo scrivente ritiene di utilizzare il Capital Asset Pricing Model (CAPM)[6],che è il modello di riferimento in assoluto più utilizzato.

Il CAPM è un modello che fa discendere il costo-opportunità del capitale dalla seguente formula:

$$i = r + (r_m - r) \times \beta$$

dove "*i"* è il costo-opportunità dei mezzi propri, che è uguale al tasso di rendimento degli investimenti senza rischio "*r"*, più il prodotto tra la maggiorazione per il c.d. "rischio azionario" *(r_m – r)* – data dalla differenza tra il rendimento generale medio del mercato azionario "r_m" e il rendimento degli investimenti senza rischio "r" – e il coefficiente "β", che misura il rischio della specifica azienda espresso dalla volatilità del suo rendimento rispetto a quello dell'intero mercato.

Elemento di particolare importanza del modello è quindi costituito dal coefficiente "β", che moltiplicato, come già detto, per la maggiorazione relativa al "rischio azionario", permette di "correggere" nell'entità tale maggiorazione per tener conto delle specifiche condizioni della singola società o del singolo settore.

[redacted]

Valori di "β" > 1 corrispondono ad alti rischi per l'impresa, nel senso che questa eccede il rischio medio di mercato; valori di "β"< 1 hanno ovviamente il significato opposto.
Il coefficiente "β" è determinato in funzione di un numero limitato di variabili, fra le quali[7]:

- la dimensione dell'impresa (–)
- la ciclicità del settore (+)
- le prospettive di crescita (–)
- il peso dei costi fissi sui costi totali (+)
- il grado di internazionalizzazione (+)
- il grado di diversificazione (–)
- il livello di indebitamento (+)

I valori "β" sono oggetto di continui calcoli e di pubblicazione da parte di Merchant Banks e di altri operatori specializzati, con riferimento a numerose aziende quotate ed a settori di attività. In tal modo, anche se l'azienda oggetto di stima non è quotata (come nel caso in specie), è possibile il riferimento a "β" di aziende similari, o al "β" del settore di appartenenza.

3.3. Il metodo "misto" patrimoniale - reddituale

Il *metodo "misto" patrimoniale – reddituale*, infine, determina il valore dell'impresa oggetto di valutazione come somma del "patrimonio netto rettificato" e dell' "avviamento".
Per quanto attiene alla determinazione del "patrimonio netto rettificato" si richiama a quanto già indicato nel paragrafo 2.1. in merito al metodo patrimoniale.
Per quanto concerne l' "avviamento", questo si determina attualizzando per (n) anni, al tasso (*i*'), il "reddito differenziale medio" (o sovra reddito medio), dato dalla differenza: tra il "reddito in esercizio medio normale" (*R*) e il valore ottenuto moltiplicando il "costo opportunità del capitale" (*i*) per il valore del "capitale proprio investito nella società" (*C*). In questo modo si determina il valore dell' "avviamento".

[7] i segni + e – indicano la variabile aumenta o diminuisce il " β ".

Concludendo, il valore dell'impresa (W) in base al "metodo misto patrimoniale – reddituale" è così determinato[8]:

$$W = K + \frac{R - iC}{1 + i'} + \frac{R - iC}{(1 + i')^2} + \ldots + \frac{R - iC}{(1 + i')^n} = K + (R - iC)\frac{(1 + i')^n - 1}{i'(1 + i')^n}$$

dove:

K = patrimonio netto rettificato

R = reddito in esercizio medio normale

C = capitale proprio investito nella società

n = numero di anni presi in considerazione per la rendita[9]

i' = tasso di attualizzazione del reddito differenziale[10]

i = costo opportunità del capitale[11].

3.4. Metodo empirico

I metodi empirici non si basano su formule valutative razionalmente costruite e deducono il valore direttamente da osservazioni di mercato basandosi anche su transazioni note. Utilizzano tecniche più o meno elaborate per definire "prezzi probabili" negoziabili per una data azienda, con riferimento a situazioni simili. Tali metodi, sebbene criticati dalla dottrina per la scarsa razionalità metodologica, hanno un ruolo di primaria importanza nella prassi valutativa aziendale.

4. Individuazione della metodologia più idonea per la valutazione in oggetto.

Descritte le diverse metodologie di calcolo del valore di una azienda, è necessario individuare quella più idonea a rappresentare la situazione di ogni singola realtà societaria.

---

[8] [redacted] *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende* Università Bocconi Editore 2005, pag. 603.

[9] il valore del parametro "*n*" è normalmente compreso tra 5 e 10 anni in relazione al livello di affermazione che l'azienda gode sul mercato e alla dinamica economica che caratterizza il mercato in cui essa opera. (cfr. [redacted] *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende* Università Bocconi Editore 2005, pag. 604).

[10] Il tasso di attualizzazione del reddito differenziale (*i'*) va inteso come il puro compenso finanziario per il trascorrere del tempo. E' dunque un mezzo per trasferire i valori nel tempo e come tale è indipendente da problemi di rischio specifico dell'impresa e si collega a parametri finanziari "senza rischio", come, ad esempio, il rendimento dei titoli di Stato (cfr. [redacted] *Trattato sulla valutazione delle aziende* EGEA 1998, pag. 287).

[11] Il costo opportunità del capitale (*i*) è un tasso pari al rendimento di investimenti similari rispetto a quello oggetto di valutazione, investimenti ai quali di fatto si rinuncia immobilizzando il capitale nella azienda oggetto della valutazione. Esistono, nella pratica, diversi modelli di stima del costo-opportunità; il più utilizzato è il già citato Capital Asset Pricing Model (CAPM) per la cui descrizione si rimanda al paragrafo 2.2. della presente relazione.

Prima, però, è necessario esaminare i bilanci della società in modo da verificare quale metodologia di calcolo del valore del capitale economico sia effettivamente più aderente alla realtà aziendale.

L'analisi condotta è stata limitata agli anni 2021 e 2022, in quanto nell'esercizio 2020, le attività turistiche sono state tra le più colpite dalla diffusione della pandemia da Covid 19, e nel 2023 di fatto l'attività è sostanzialmente cessata rendendo non significativo il bilancio d'esercizio che oltretutto non è stato depositato.

Nella tabella seguente è riportato lo stato patrimoniale riclassificato della società per gli anni 2021 e 2022:

Anni	**2021**		**2022**	
	€	%	€	%
Immobilizzi materiali netti	694.311	*19,4%*	694.896	*19,7%*
Immobilizzi immateriali netti	2.615.380	*73,1%*	2.674.781	*75,7%*
Altre attività a lungo termine	10.405	*0,3%*	10.405	*0,3%*
TOTALE ATTIVO A LUNGO	**3.320.096**	***92,8%***	**3.380.082**	***95,6%***
Crediti commerciali a breve	6.739	*0,2%*	8.889	*0,3%*
Altri crediti a breve	239.237	*6,7%*	144.999	*4,1%*
Crediti tributari entro 12 mesi	83.889	*2,3%*	63.450	*1,8%*
Crediti per imposte anticipate	58.549	*1,6%*	0	*0,0%*
Crediti verso altri entro 12 mesi	96.799	*2,7%*	81.549	*2,3%*
Ratei e risconti	9.547	*0,3%*	261	*0,0%*
Liquidità differite	**255.523**	***7,1%***	**154.149**	***4,4%***
Cassa, Banche e c/c postali	4.099	*0,1%*	84	*0,0%*
Liquidità immediate	**4.099**	***0,1%***	**84**	***0,0%***
TOTALE ATTIVO A BREVE	**259.622**	***7,3%***	**154.233**	***4,4%***
TOTALE ATTIVO	**3.579.718**	***100,0%***	**3.534.315**	***100,0%***
Patrimonio Netto	(66.957)	*-1,9%*	(368.987)	*-10,4%*
Fondi per rischi e oneri	4.523	*0,1%*	4.523	*0,1%*
Trattamento di fine rapporto	7.386	*0,2%*	0	*0,0%*
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	1.816.000	*50,7%*	1.895.175	*53,6%*
TOTALE DEBITI A LUNGO	**1.827.909**	***51,1%***	**1.899.698**	***53,8%***
TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	**1.760.952**	***49,2%***	**1.530.711**	***43,3%***
Debiti verso banche entro i 12 mesi	68.625	*1,9%*	0	*0,0%*
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	0	*0,0%*	77.368	0
Debiti commerciali a breve termine	749.106	*20,9%*	*84295000,0%*	*23,9%*
Altri debiti a breve termine	1.001.035	*28,0%*	1.083.286	*30,7%*
Debiti tributari entro 12 mesi	1.835	*0,1%*	15.010	*0,4%*
Debiti previdenziali entro 12 mesi	3.659	*0,1%*	29.227	*0,8%*
Altri debiti entro 12 mesi	151.791	*4,2%*	195.299	*5,5%*

Ratei e risconti passivi	843.750	*23,6%*	843.750	*23,9%*
TOTALE DEBITI A BREVE	**1.818.766**	***50,8%***	**2.003.604**	***56,7%***
TOTALE PASSIVO	**3.579.718**	***100,0%***	**3.534.315**	***100,0%***

Come si evince dalla precedente tabella già nel 2021 il capitale sociale si era ridotto al di sotto del limite legale previsto per le società a responsabilità limitata. La società in forza della disciplina prevista dal comma 4 dell'art. 6 del D.L. 23/2020, ha disapplicato gli articoli 2482-bis e 2482-ter del Codice civile, che prevedono lo scioglimento della società per riduzione del capitale sociale di oltre un terzo, ma entro il limite legale, oppure di oltre un terzo ed oltre il minimo legale, consentendo infine alla società di coprire le suddette perdite entro il rispettivo quinto anno.

Nella seguente tabella è riportato il conto economico della società per gli anni 2021 e 2022:

Anni	**2021**		**2022**	
	€	% ricavi	€	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	133.111	*100,0%*	181.633	*100,0%*
(+) Incrementi di imm.ni per lav. interni	82.519	*62,0%*	0	*0,0%*
(+) Altri ricavi	30	*0,0%*	0	*0,0%*
Valore della produzione operativa	**215.660**	***162,0%***	**181.633**	***100,0%***
(-) Acquisti di merci	(23.524)	*-17,7%*	(24.706)	*-13,6%*
(-) Acquisti di servizi	(93.200)	*-70,0%*	(121.314)	*-66,8%*
(-) Godimento beni di terzi	(27.462)	*-20,6%*	(14.098)	*-7,8%*
(-) Oneri diversi di gestione	(6.672)	*-5,0%*	(19.663)	*-10,8%*
Costi della produzione	**(150.858)**	***-113,3%***	**(179.781)**	***-99,0%***
Valore Aggiunto	**64.802**	***48,7%***	**1.852**	***1,0%***
(-) Costi del personale	(165.146)	*-124,1%*	(195.812)	*-107,8%*
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	**(100.344)**	***-75,4%***	**(193.960)**	***-106,8%***
(-) Ammortamenti	0	*0,0%*	0	*0,0%*
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**(100.344)**	***-75,4%***	**(193.960)**	***-106,8%***
(-) Oneri finanziari	(61.397)	*-46,1%*	(61.950)	*-34,1%*
(+) Proventi finanziari	0	*0,0%*	1.228	*0,7%*
Saldo gestione finanziaria	**(61.397)**	***-46,1%***	**(60.722)**	***-33,4%***
RISULTATO CORRENTE	**(161.741)**	***-121,5%***	**(254.682)**	***-140,2%***
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	6.160	*4,6%*	11.203	*6,2%*
Saldo altri ricavi e costi non operativi	**6.160**	***4,6%***	**11.203**	***6,2%***
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	**(155.581)**	***-116,9%***	**(243.479)**	***-134,1%***
(-) Imposte sul reddito	24.106	*18,1%*	(58.549)	*-32,2%*
RISULTATO NETTO	**(131.475)**	***-98,8%***	**(302.028)**	***-166,3%***

L’esame del conto economico della società nel biennio 2021/2022 conduce ad alcune riflessioni.

Innanzitutto, le perdite registrate nei due anni sono state limitate dalla possibilità, offerta dal Ddl di conversione del Decreto Sostegni ter (DL 4/2022), di sospendere gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali per il biennio in oggetto, altrimenti avrebbero avuto importo maggiore.

In secondo luogo, il peso complessivo di alcune voci di costo appare assolutamente sproporzionato rispetto al valore della produzione. In particolare, ci si riferisce ai costi per servizi e ai costi del personale.

Nella prassi alberghiera tali categorie di costi assumono un peso variabile sul fatturato che può oscillare dal 35% al 45% per i costi del personale e dal 16% al 25% per i costi per servizi in relazione alla tipologia di struttura alberghiera e alla localizzazione.

Oltretutto nel settore turistico, caratterizzato per sua natura da un andamento stagionale delle vendite, la normativa giuslavoristica prevede, e permette, una certa flessibilità nella gestione della forza lavoro, per adeguarla alle esigenze aziendali legate proprio alla stagionalità. Negli anni 2021 e 2022 il costo del personale ha un peso sul fatturato che varia dal 124,1% del 2021 al 107,8% del 2022. Allo stesso modo i costi per servizi incidono per il 70% nel 2021 e per il 66,8% nel 2022.

Tali evidenze, unitamente alla condizione propria della società assoggetta alla procedura di liquidazione giudiziale, rendono a parere dello scrivente non rappresentativi i dati aziendali.

Sebbene la regola di base sia che la valutazione di un’azienda o ramo d’azienda debba fondarsi sui dati consuntivi della gestione storica, al più normalizzati (cioè ripuliti da componenti straordinarie e non ricorrenti), in quanto i bilanci e le scritture contabili sono i documenti ufficiali che testimoniano la capacità reddituale reale, e il principio OIC 24 e i Principi Italiani di Valutazione (PIV) richiamano il concetto di “reddito medio normalizzato” proprio a partire dai dati aziendali storici, in alcuni casi è possibile derogare a tale regola utilizzando il concetto di **reddito medio prospettico** con il quale si intende **il flusso di reddito atteso che un’azienda (o ramo) può generare in condizioni di gestione normale ed efficiente, su un orizzonte temporale futuro**.

Esso è diverso dal **Reddito storico consuntivo** che rappresenta ciò che l'azienda ha prodotto in passato e anche dal **Reddito medio normalizzato** che è il reddito storico depurato da elementi straordinari o anomali (sopravvenienze attive o passive, particolari politiche legate agli ammortamenti, ecc.).
Nella prassi professionale è, infatti, diffuso l'utilizzo di "fonti" alternative per reperire i dati e le informazioni per procedere ad una valutazione di un'azienda o di un suo ramo come, per esempio, ricerche di mercato, banche dati pubbliche, osservatori permanenti, ecc.
Le situazione nella quali può essere utilizzato il reddito medio prospettico sono tutte quelle nelle quali si riscontra:

1. **Assenza o inattendibilità della contabilità**
    - Aziende in liquidazione o con contabilità irregolare/non depositata.
    - Mancanza di bilanci recenti.
    - Bilanci redatti in modo da minimizzare l'utile (es. pratiche elusive).
2. **Gestione anomala o transitoria**
    - Attività rimasta inattiva per un periodo significativo.
    - Crisi aziendale grave con ricavi eccezionalmente bassi.
    - Eventi straordinari (es. pandemia Covid, calamità, chiusura forzata).
3. **Cambio di modello di business**
    - Se il ramo è stato sottoutilizzato o gestito in modo difforme dal potenziale.
    - Se il ramo verrà rilanciato con parametri tipici del settore.
4. **Finalità della stima**
    - In sede **fallimentare/liquidatoria**, se serve stimare un canone di affitto o un prezzo di cessione che consenta la continuità, si usa spesso il reddito medio di settore per evitare che l'anomalia della gestione precedente (es. [redacted]) falsi il valore.
    - Nei conferimenti o passaggi generazionali, quando si vuole un valore equo rispetto a quello che "mediamente" produce un'impresa del settore.

Nel caso in esame è possibile riscontrare numerose ipotesi ricomprese nel precedente elenco: mancanza di bilanci approvati, crisi aziendale grave con ricavi eccezionalmente bassi, società in liquidazione giudiziale, per citarne alcune.

Rappresentata l'impossibilità di utilizzare i dati contabili per la valutazione del ramo d'azienda in oggetto, è necessario individuare le modalità con le quali determinare il reddito medio prospettico.
Il punto di partenza è rappresentato dalla tipologia di azienda che è oggetto della valutazione, in modo da inquadrare il settore di riferimento dal quale trarre le informazioni necessarie per la stima dei ricavi e dei costi della produzione.
Utile può essere avere a disposizione informazioni su aziende similari operanti nello stesso settore , o nella medesima zona, in modo da effettuare un attività di benchmark per avere un riscontro immediato. Infine, può essere opportuno fornire uno scenario più prudente e uno più ottimistico, in modo da mediare i risultati ottenuti che, si ricorda, saranno, comunque, frutto di una stima. Più solida sarà la base informativa più accurata sarà la stima.
Nel caso in esame, dopo aver determinato il reddito medio prospettico secondo il procedimento appena descritto, al fine di determinare il valore del *ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale della* [redacted] e il successivo *valore di un canone di affitto annuale d'azienda* sarà utilizzato il **metodo misto reddituale-patrimoniale**.

4.1. Applicazione del "metodo misto reddituale-patrimoniale" per la valutazione del capitale economico del ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale della [redacted].

Il ramo d'azienda oggetto di cessione è costituito dall'attività turistico-alberghiera svolta presso la struttura ricettiva denominata "Luna del raccolto", sita in Valderice nella via Simone Catalano 132/168, composta da 17 stanze e da diverse zone comuni quali hall/reception, sala lettura, sala da thè, open space costituito da una cucina a giorno e una sala ristorante, zona destinata a centro benessere ed ampio giardino esterno. Come esposto nei paragrafi precedenti dalla visura camerale esaminata la struttura era classificata come **struttura turistico alberghiera 5 stelle lusso**.
Tra la documentazione rinvenuta in atti, è stata riscontrata la perizia di stima dell'Arch. [redacted], iscritta all'Ordine [redacted] che, nell'ambito della presente procedura di liquidazione giudiziale, è stata nominata stimatore ex

art. 195 II co. CCI per l'elevazione a valore dei beni mobili e strumentali acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale della "[redacted]

L'attività di stima condotta dall'[redacted] che ha riguardato gli arredi, le attrezzature e gli impianti in dotazione della struttura alberghiera e della annessa SPA, ha condotto ad una valutazione di tali immobilizzazioni pari a **€ 386.135,00.**

Acquisito il valore dell'attivo patrimoniale del ramo d'azienda è necessario procedere alla determinazione del reddito prospettico.

Il punto di partenza dell'analisi per la determinazione del reddito medio prospettico è la capacità produttiva teorica del ramo d'azienda, data dal prodotto tra il numero di camere della struttura (17) e i giorni di apertura della stessa (365). La capacità produttiva teorica è pertanto pari a 6.205 camere (17 x 365).

A questo punto è necessario stimare il tasso di occupazione medio che può essere raggiunto nell'anno a regime.

I flussi turistici degli ultimi anni in Sicilia sono in costante aumento, consolidando la piena ripresa post-pandemica e confermando la centralità della regione tra le principali mete italiane ed europee. I dati del 2024, rilasciati dall'Osservatorio Turistico della Regione Siciliana, parlano di circa 7 milioni di arrivi e oltre 22 milioni di presenze, confermando la tenuta della domanda turistica internazionale e il rafforzamento del segmento alberghiero di medio–alto livello, che in Sicilia ha beneficiato del consolidamento della destagionalizzazione dei flussi. Le province di Palermo e Catania concentrano oltre il 40 % delle presenze totali, mentre Trapani e Siracusa restano i poli di maggiore attrattività per il turismo balneare e naturalistico.

Il Trapanese, in particolare, mostra un ritmo di crescita superiore alla media regionale (+5,1 %), grazie alla ripresa di Marsala, San Vito Lo Capo, Erice e Valderice, dove si registra un marcato ritorno di clientela straniera e l'aumento della permanenza media (3,9 notti nel 2024 contro 3,5 nel 2023).

Nel 2024 la componente internazionale ha rappresentato circa il 46% delle presenze complessive contro il 42 % nel 2023. La componente tedesca rimane la prima per volume, ma i tassi di crescita più elevati si registrano per il mercato nordamericano e dell'Est Europa, trainati dal potenziamento dei voli diretti e dal ritorno dei tour operator internazionali.

Questo trend in continuo aumento si è confermato anche nel 2025, nel quale si è registrata una crescita turistica del 2,4% di arrivi esteri.
Anche l'offerta turistica è di conseguenza aumentata[12]: dal 2022 al 2023, infatti la Sicilia ha visto un aumento della capacità ricettiva totale, con un incremento del numero di strutture e dei posti letto, seppur con variazioni tra settore alberghiero ed extralberghiero.
Nel settore alberghiero il numero di esercizi è aumentato dell'1,4%, passando da 1.333 a 1.352 unità, mentre i posti letto hanno registrato un leggero incremento dello 0,7%, arrivando a 124.542. In particolare:

- Gli hotel a 5 stelle e 5 stelle lusso hanno avuto una crescita del 7,1% nel numero di esercizi (+3 strutture) e del 5,9% nei posti letto.
- Le strutture a 4 stelle hanno registrato una crescita minore, con un aumento del 2,4% nelle strutture e dello 0,6% nei posti letto.

Dall'analisi condotta è stato possibile rilevare un tasso di occupazione medio prudenziale nella categoria hotel 4 stelle di circa il 50%, considerando la completa saturazione della capacità produttiva nei mesi estivi in quanto, sebbene la destagionalizzazione sia ormai un fenomeno consolidato, oltre il 60% delle presenze si concentra ancora in 5 mesi estivi.
Tale valutazione comporta una capacità produttiva reale di 3.102 notti.
Al fine di determinare il fatturato prospettico è necessario, infine, stabilire il prezzo medio. Dall'analisi condotta su strutture similari presenti nell'isola è stato possibile determinare una forbice di prezzo medio tra € 110,00 a € 150,00 con le punte più elevate nei mesi estivi.
A questo punto è possibile determinare il reddito medio prospettico considerando le seguenti voci di costo:

- Acquisto materie prime: il costo delle materie prime è stato stimato in una percentuale del 5% sul fatturato prospettico
- Acquisto di servizi: costo dei servizi è stato stimato in una percentuale del 23% sul fatturato prospettico
- Spese per godimento beni di terzi: il costo della locazione è stato determinato in base al contratto di locazione stipulato in data 1.10.2018 che prevedeva dal 1.10.2023 al 30.9.2027 un canone di € 36.000,00.

[12] Edizione 2023 del rapporto dal titolo "Il turismo in Sicilia" prosegue l'attività di divulgazione dell'Osservatorio Turistico e dello Sport del Dipartimento regionale del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo.

Sebbene tale contratto sia stato oggetto di successivi accordi tra le parti fino alla sospensione del canone, si è ritenuto di considerare il canone liberamente stabilito dalle parti proprio per non considerare gli effetti della crisi. Si rappresenta che l'art. 8 del contratto di locazione prevede che siano a carico della società l'IMU o qualsiasi tassa/tributo sugli immobili dovuto dalla proprietà. Trattandosi di una previsione contrattuale anomala non è stata considerata nella costruzione del conto economico prospettico rimandando eventuali considerazioni in merito a tali previsioni al momento dell'eventuale stipula di un contratto di affitto del ramo d'azienda;

- Costo del personale: il costo del personale può essere determinato come funzione di una percentuale sul fatturato o in modo analitico determinando il fabbisogno reale di dipendenti per condurre la struttura alberghiera. In questo caso si è operata una stima analitica di tale fabbisogno che ha condotto ad un costo di **151.596** come indicato nella seguente tabella:

Mansione	N. ULA	CCNL Turismo Anpit	Costo annuo lordo (€)
Responsabile/gestore	1	A2	28.928
Reception/front office	2,5	B1	66.175
Addetti housekeeping	2,5	D2	41.548
Manutenzione/tecnico	0,3	D2	4.986
Back office/amministrazione (minimo)	0,5	C2	9.960
Totale	**6-7 ULA equivalenti**		**151.596**

- Ammortamenti: per la stima degli ammortamenti, si ritenuto di poter basare l'analisi sulla valutazione effettuata dall'Arch Foderà dei beni aziendali che sono stati valutati € 386.134,57, così suddivisi:

Descrizione	Importo
Impianti	108.380,00
Attrezzature	34.442,00
Arredi	243.312,57
Totale	**386.134,57**

Applicando le aliquote di ammortamento previste dalla tabella dei coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali per l'esercizio dell'impresa, di cui all'art. 67 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 91 gli ammortamenti sono stati così determinati:

Descrizione	Importo	Aliquota Ammortamento	Importo Ammortamento
Impianti	108.380,00	10%	10.838,00
Attrezzature	34.442,00	25%	8.610,50
Arredi	243.312,57	10%	24.331,26
Totale	**386.134,57**		**43.779,76**

– Oneri diversi di gestione: gli oneri diversi di gestione sono stati stimati in una percentuale del 4% sul fatturato prospettico.

Alla luce delle precedenti considerazioni il conto economico di un esercizio prospettico è indicato nella seguente tabella:

Reddito medio prospettico

	€	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	403.325	*100,0%*
(+/-) Var. rimanenze prodotti e lavori in corso	0	*0,0%*
(+) Incrementi di imm.ni per lav. interni	0	*0,0%*
(+) Altri ricavi	0	*0,0%*
Valore della produzione operativa	**403.325**	***100,0%***
(-) Acquisti di merci	(20.166)	*-5,0%*
(-) Acquisti di servizi	(92.765)	*-23,0%*
(-) Godimento beni di terzi	(36.000)	*-8,9%*
(-) Oneri diversi di gestione	(16.133)	*-4,0%*
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	*0,0%*
Costi della produzione	**(165.064)**	***-40,9%***
Valore Aggiunto	**238.261**	***59,1%***
(-) Costi del personale	(151.596)	*-37,6%*
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	**86.665**	***21,5%***
(-) Ammortamenti	(43.780)	*-10,9%*
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	*0,0%*
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**42.885**	***10,6%***
(-) Oneri finanziari	0	*0,0%*
(+) Proventi finanziari	0	*0,0%*
Saldo gestione finanziaria	**0**	***0,0%***
RISULTATO CORRENTE	**42.885**	***10,6%***
(-) Altri costi non operativi	0	*0,0%*
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	*0,0%*

Saldo altri ricavi e costi non operativi	**0**	***0,0%***
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	**42.885**	***10,6%***
(-) Imposte sul reddito		*18,1%*
RISULTATO NETTO	**42.885**	***10,6%***

Il conto economico prospettico indicato nella precedente tabella è stato realizzato secondo la configurazione del valore aggiunto in modo da evidenziare la ricchezza prodotta internamente dall'azienda e come questa viene distribuita tra i vari stakeholders.

Nel caso in esame, dovendo procedere alla valutazione di un ramo d'azienda e della sua capacità di produrre reddito indipendentemente dal soggetto finanziatore, e non una società nel suo complesso, si è ritenuto di riferire l'analisi al reddito operativo o EBIT che rappresenta utile del ramo d'azienda prima della gestione finanziaria e fiscale.

I vantaggi di tale analisi risiedono, appunto, nella neutralità finanziaria e fiscale della valutazione includendo al contempo l'usura del capitale fisso (gli ammortamenti).

Come anticipato al paragrafo precedente il metodo più adatto per la valutazione del ramo d'azienda è quello misto reddituale patrimoniale, che determina il valore dell'impresa oggetto di valutazione come somma del "patrimonio netto rettificato" e dell' "avviamento".

Per quanto attiene alla determinazione del "patrimonio netto rettificato" è stato rappresentato che il valore patrimoniale del ramo d'azienda è pari a **€ 386.134,57** come indicato nella perizia redatta dall'[redacted]

Per quanto concerne l'"avviamento", questo si determina attualizzando per (n) anni, al tasso (*i*'), il "reddito differenziale medio" (o sovra reddito medio), dato dalla differenza: tra il "reddito in esercizio medio normale" (*R*) e il valore ottenuto moltiplicando il "costo opportunità del capitale" (*i*) per il valore del "capitale proprio investito nella società" (*C*). In questo modo si determina il valore dell' "avviamento".

Concludendo, il valore dell'impresa o del suo ramo (*W*) in base al "metodo misto patrimoniale – reddituale" è così determinato:

$$W = K + \frac{R - iC}{1 + i'} + \frac{R - iC}{(1 + i')^2} + \ldots + \frac{R - iC}{(1 + i')^n} = K + (R - iC)\frac{(1 + i')^n - 1}{i'(1 + i')^n}$$

dove:

K = patrimonio netto rettificato
R = reddito in esercizio medio normale
C = capitale proprio investito nella società
n = numero di anni presi in considerazione per la rendita
i' = tasso di attualizzazione del reddito differenziale
i = costo opportunità del capitale

Il costo opportunità del capitale può essere determinato con il Capital Asset Pricing Model è un modello che fa discendere il costo-opportunità del capitale dalla seguente formula:

$$i = r + (r_m - r) \times \beta$$

Nel nostro caso si avrà:

$$i = 2{,}70\% + 7{,}6\% * 1{,}02 = 10{,}10\%$$

dove

- *r* = tasso risk free che esprime il tasso di rendimento di un titolo privo di rischio che per il mercato italiano può essere rappresentato dal BTP 5 anni;
- (*rm* – *r*) = rendimento addizionale richiesto dagli investitori per investire nel mercato azionario piuttosto che in un titolo primo di rischio e può essere assunto pari alla differenza tra il rendimento medio ottenuto nel mercato azionario e quello offerto dai titoli primi di rischio;
- *B* = misura la variazione attesa del rendimento del titolo dell'impresa per ogni variazione di un punto percentuale del rendimento di mercato esprimendo il grado di rischiosità dell'azienda rispetto al rischio medio di mercato.

La formula per la determinazione del valore del ramo d'azienda può essere così rappresentata:

$$\mathbf{W} = K + (R - iC)\frac{(1+i')^n - 1}{i'(1+i')^n}$$

$$\boldsymbol{W} = € 386.135 + (€ 42.885 - 10{,}10\% * € 386.135) * \frac{(1+10{,}10\%)^5 - 1}{10{,}10\%(1+10{,}10\%)^5} = € \mathbf{400.900}$$

Nell'analisi condotta ci si è riferiti ad un orizzonte temporale di 5 anni che rappresenta equilibrio ottimale tra certezza e rappresentatività del ciclo aziendale. Un orizzonte temporale più lungo conduce ad una valutazione più elevata fino all'estremo dell'applicazione del metodo della rendita perpetua secondo il quale il valore del ramo d'azienda in oggetto sarebbe pari a **€ 424.811**, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{W} = \frac{\mathrm{R}}{\mathrm{i}} = \frac{€ 42.885}{10{,}10\%} = € \mathbf{424.811}$$

******

4.2. Determinazione del canone di affitto del ramo d'azienda acquisito all'attivo della procedura di liquidazione giudiziale della [redacted]

L'incarico conferito allo scrivente professionista da parte del Curatore della società [redacted] e aveva riguardo, anche, alla determinazione del canone di affitto del ramo d'azienda oggetto della valutazione.

Nella pratica professionale sono prevalentemente utilizzate due metodologie per la determinazione del canone di affitto di un'azienda:

1. **Metodo reddituale;**
2. **Metodo comparativo (di riscontro).**

La prima metodologia può essere, a sua volta, declinata in diverse modalità in relazione ai fattori tenuti in considerazione.

Nello specifico è possibile considerare il canone di affitto del ramo d'azienda come:

- il prodotto tra il fatturato del ramo d'azienda e una percentuale variabile, che nella prassi oscilla tra il 16% e il 20%;
- è possibile considerare, invece, come grandezza economica il MOL e moltiplicarlo per una percentuale variabile, che nella prassi oscilla tra il 25% e il 40%;

- infine, è possibile considerare quale grandezza economica il valore del capitale economico e moltiplicarlo per un overall risk rate, ovvero un tasso di rischio complessivo che rappresenta la remunerazione del capitale cd. di rischio e viene calcolato come somma tra un taso free risk (p.e. BTP a 5 anni) e un premium risk rate che rappresenta, come detto, il rendimento percentuale (aggiuntivo) che si può, ragionevolmente, attendere da un investimento da considerarsi "ad alto rischio" alla stregua di tutti gli investimenti il cui rendimento è commisurato alle variazioni del patrimonio conseguenti al risultato di gestione.

Il metodo comparativo o c.d. di riscontro confronta risultati di operazioni similari rinvenute nel mercato e attribuisce un valore medio a ciascuna camera della struttura.

Lo scrivente professionista ritiene che tra le possibilità offerte dal metodo reddituale, quelle che meglio si prestano a determinare il canone di affitto del ramo d'azienda siano quelle legate al MOL e al valore del capitale economico. Il metodo che utilizza come base il fatturato non tiene conto dei costi o della marginalità effettiva dell'azienda o di un suo ramo e può essere utilizzato quale metodologia residuale nel momento in cui mancano dati attendibili sui costi o EBITDA.

1. Metodo reddituale puro

Come rappresentato nei paragrafi precedenti lo scrivente professionista ha ritenuto di non poter utilizzare i dati scaturenti dalla contabilità per le ragioni già esposte. Per tale motivo è stato costruito un conto economico prospettico basandosi sui dati di settore adattati alla realtà in oggetto.

A seguito di tale analisi sono stati determinati, secondo l'analisi richiamata, il MOL prospettico e, in relazione ai costi della produzione, alcuni determinati in maniera puntuale (personale, ammortamenti) e altri in percentuale del valore della produzione, un reddito (operativo) con il quale determinare il valore del capitale economico del ramo d'azienda.

Pertanto, è possibile determinare il valore congruo del canone di affitto del ramo d'azienda con i metodi illustrati come indicato nella seguente tabella:

Metodo	Indicatore di riferimento	Valore dell'indicatore	Moltiplicatore	Moltiplicatore	Importo Canone
Reddituale	MOL	86.664,80 €	aliquota percentuale	32,50%	**28.166,06 €**
Reddituale	Valore capitale economico	400.900,00 €	overall risk rate	10,08%	**40.410,72 €**

Per quanto riguarda il metodo del MOL è stata utilizzata la media tra le percentuali proposte del 25% e del 40%.
Per quanto riguarda l'overall risk rate, ovvero un tasso di rischio complessivo che rappresenta la remunerazione del capitale cd. di rischio sono stati sommati i seguenti elementi:

- free risk rate rendimento BTP a 5 pari al 2,70%;
- premium risk rate il valore di 7,26% considerato nel calcolo del CAPM.

Considerando l'importo del canone di locazione dell'immobile indicato nel conto economico previsionale, il canone di affitto complessivo di un soggetto terzo che voglia condurre l'attività turistico-alberghiera svolta presso la struttura ricettiva denominata "Luna del raccolto", sita in Valderice nella via Simone Catalano 132/168, varia da un minimo di **€ 64.166,06** ad un massimo **€ 76.410,72.**
Al fine di effettuare un confronto con le informazioni rinvenute sul mercato è possibile adottare il metodo compartivo secondo il quale il valore del canone di affitto del ramo d'azienda può essere calcolato offrendo canoni di locazione che vanno da € 2.000 a € 7.500. per camera all'anno[13].
In considerazione della posizione dove si trova la struttura alberghiera lo scrivente professionista, mantenendo il grado di prudenza che ha caratterizzato l'intera analisi, ritiene di utilizzare l'estremo inferiore della forbice proposta.
In questo cosa moltiplicando € 2.000 per il numero delle camere si ottiene l'importo di € 34.000 a cui sommando il valore del canone dell'immobile si ottiene l'importo di € 70.000 che rappresenta di fatto la media tra i due valori precedentemente ottenuti.

[13] [redacted]

Conclusioni.

Alla luce dell'analisi svolta nella presente relazione basata sulla documentazione resa disponibile dal Curatore della società, tenendo conto della impossibilità di utilizzare i dati contabili a consuntivo della società, è possibile affermare che:

- **il valore economico del capitale del ramo d'azienda della [redacted] in liquidazione è pari a € 400.900,00 €;**
- **il valore di un canone di locazione del suddetto ramo azienda è compreso tra €.64.166,06 ed €.76.410,72, al lordo del canone di locazione dell'immobile.**

Salemi-Trapani , 8 ottobre 2025

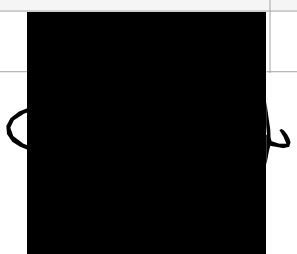
[redacted]

1. ZONA HALL / RECEPTION			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Poltrone artigianali con struttura in legno rivestite di cotone beige	2	600,00	1200,00
Sedie artigianali con struttura in legno rivestite di velluto verde	2	350,00	700,00
Sedie artigianali con struttura in legno rivestite di velluto verde, fantasia foglie	1	350,00	350,00
Sedie con struttura in metallo rivestite di cotone rosa	2	350,00	700,00
Vasi di ceramica artigianale con diverse decorazioni e di vari colori	4	260,00	1040,00
Lume di ceramica artigianale con decorazioni di colore bianco	1	300,00	300,00
Tavolo a “L” in vetro 240 x 80 x 80 h con mobile basso, con due ante scorrevoli	1	2500,00	2500,00
Libreria a giorno in laminato Cleaf colore rovere pembroke con anta, quattro vani al giorno e ripiani	1	1000,00	1000,00
Lampadari di design da soffitto sospesi in vetro a sfera “Artemide”	5	600,00	3000,00
Faretti da soffitto color tortora	6	80,00	480,00
Ripetitore wireless per connessione internet	1	30,00	30,00
Pareti decorative con attacco a soffitto e pavimento con doghe laminato Cleaf colore rovere pembroke	2	800,00	1600,00
Idrante a scomparsa	1	900,00	900,00
Fregio simbolo “[redacted]n ceramica artigianale bianca decorata	1	190,00	190,00
Telefono /Centralino marca Panasonic K X-HD V4 430 Bianco	1	300,00	300,00
Lettore / pagobancomat MOD in genico IWL220-POS	1	30,00	30,00
Lettore / pagobancomat BCC PAX Mod A910-POS	1	30,00	30,00
Registratore di cassa con tastiera marca RCH - Serie 9011080559865	1	500,00	500,00
Cestini in metallo diversi colori	3	25,00	75,00
Monitor con tastiera Logitech	1	750,00	750,00
Unità centrale “RCF Ambiente” - MS520	1	400,00	400,00
Stampante Brother Mod MCF - L 2710DW	1	180,00	180,00
		[redacted]	**55,00**

[redacted]

2. STANZA LETTURA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Mobile a parete in laminato Cleaf e metallo, con doghe di colore rovere pembroke, composto di ante cassetti	1	800,00	800,00
Divano artigianale in velluto verde con in punture di 2,5 m circa	1	2400,00	2400,00
Poltrona artigianale in struttura di legno rivestita di cotone marrone	1	650,00	650,00
Tavolo/ pouf artigianale rotondo in struttura di legno, rivestito di stoffa e ripiano con specchio	1	450,00	450,00
Casse impianto filodiffusione, marca RCF	2	300,00	600,00
Faretti da soffitto, color tortora	3	80,00	240,00
Lampadario sospensione (luce) rosa e oro	1	850,00	850,00
Televisore con telecomando “LG 32” pollici circa	1	300,00	300,00
			6290,00

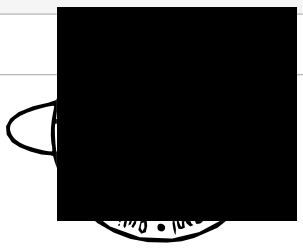
3. STANZA THÉ			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Poltrone artigianali in struttura di legno rivestite di cotone beige	2	650,00	1300,00
Sgabelli in metallo rivestiti di velluto azzurro	2	80,00	160,00
Mobile a parete in laminato Cleaf e metallo, con doghe di colore rovere pembroke, composto di ante e cassetti	1	1800,00	1800,00
Frigoriferi Electrolux bassi incassati	2	450,00	900,00
Mobile basso da ufficio in truciolato con due ante colore beige	1	300,00	300,00
Cestino metallo	1	40,00	40,00
Bollitore elettrico bianco marca LACOR	1	40,00	40,00
Macchina da caffè espresso marca MORETTINO	1	70,00	70,00
Faretti da soffitto color tortora	9	80,00	720,00
Portatovaglioli in bamboo	1	9,00	9,00
Piccoli porta cucchiaini in legno	3	4,00	12,00
Tazze da thè verdi con piattino	4	6,00	24,00
Tazze tisane	2	8,00	16,00



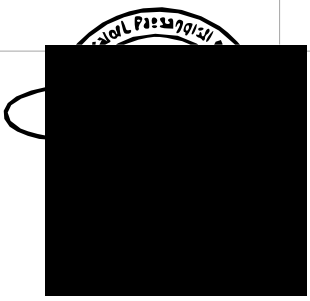
Calici vino	4	1,55	6,20
Bicchieri	11	2,00	22,00
			5419,20

4. ANTI CAMERA ZONA SPA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Armadio di servizio in laminato Cleaf con scomparti vari e vano porta scope	1	800,00	800,00
Faretti da soffitto color tortora	5	80,00	400,00
Ascensore portavivande portata 100 kg, marca Microlift	1	6000,00	6000,00
			7200,00

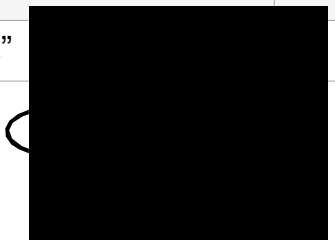
5. RISTORANTE			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Panche in struttura di metallo e laminato (2,5 mt circa) con cuscini in velluto verde e schienale in velluto fantasia	2	180,00	360,00
Tavolini con struttura di metallo e laminato Cleaf colore beige	8	120,00	960,00
Lampadari design “Lucilla”marca Karman	8	400,00	3200,00
Sedie in plastica riciclata “Lady B” Scab Design	23	80,00	1840,00
Mobile a parete porta bicchieri e bottiglie in struttura di metallo e laminato Cleaf, con cassetti e ante	1	1500,00	1500,00
Credenza in struttura di metallo e laminato Cleaf, con 2 cassetti e 4 ante	1	1200,00	1200,00
Calici di vino	24	1,55	37,20
Piatto torte con campana di vetro grandi	5	30,00	150,00
Piatto torte con campana di vetro piccole	2	20,00	40,00
Barattolo porta biscotti in vetro	3	8,00	24,00
Cestini di legno vari formati	6	12,00	72,00
Bicchieri di vetro varie forme e modelli (acqua, vino, spumante, aperitivi, ecc)	160	2,00	320,00
Tazze in porcellana verdi varie forme e modelli	33	6,00	198,00
Posate:			0,00
Cucchiaini piccoli, colore bronzo	33	7,00	231,00



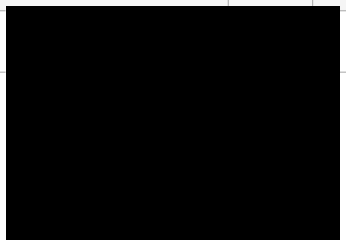
Cucchiai medi, colore bronzo	30	7,00	210,00
Cucchiai grandi, colore bronzo	40	7,00	280,00
Forchette, colore bronzo	35	7,00	245,00
Coltelli da frutta, colore bronzo	32	9,00	288,00
Pinze	5	2,00	10,00
Coltelli, colore bronzo	45	9,00	405,00
Forchette grandi da portata, colore bronzo	3	7,00	21,00
Cucchiai grandi da portata, colore bronzo	3	5,00	15,00
Palette grandi per torte, colore bronzo	2	16,00	32,00
Forchette, colore bronzo	37	7,00	259,00
Cucchiaio, colore bronzo	39	5,00	195,00
			12092,20



6. CUCINA Electrolux - Zanussi Professional			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Porta piatti con piano da lavoro in acciaio, marca Electrolux, con 2 ante scorrevoli, 2 × 1 m circa MOD 23/ 2021 -PCN 0000132773 - serie 0012320217	1	570,60	570,60
Tavolo refrigerato in acciaio, marca Zanussi con tre scomparti e piano da lavoro, MOD ZJ3H3AAA - SERIE 12120002	1	1788,26	1788,26
Pensili porta vivande in acciaio marca Electrolux (1600 MM) con ante scorrevoli MOD 19/ 21-PCN 132833 - SERIE 11920293	1	523,80	523,80
Pensili porta vivande in acciaio marca Electrolux (1200 MM) con ante scorrevoli MOD 21/ 2021 - PCN 132831 - SERIE 12120257	1	427,50	427,50
Lavello in acciaio con 2 pozzetti marca Electrolux con ripiano basso porta pentole	1	625,50	625,50
Carrello porta teglie in acciaio con ruote, con 7 teglie	1		0,00
Forno in acciaio, marca Zanussi Mod. BCF7A Matr. n. 9VTX11083604, serie n. 12420007	1	3624,30	3624,30
Abbattitore in acciaio marca Zanussi Mod. ZCD061WL - serie 1192002.	1	1890,00	1890,00
Frigorifero in acciaio marca Zanussi, 2 m H, mod. ZRX71FRH, PCN 11037702, serie 12420009.	1	1518,80	1518,80
Tavolo in acciaio con ripiano basso e cassetto porta attrezzi, marca Electrolux	1	269,01	269,01
Frigorifero sottotavolo in acciaio con due sportelli e piano da lavoro, marca Electrolux Professional, mod. ZJ2H3AA - serie 11920001 - PCN 9VTX11116203	1	765,00	765,00
Cucina in acciaio Zanussi, MOD. Z7FRED1BF0. - PCN 9PD X37207715 - Serie 12420001 composta da 4 pezzi: - cuocipasta a gas, una vasca		1431,00	1431,00
- Cucina top gas 4 fuochi 800 mm		1005,30	1005,30
- Friggitrice elettrica 7 lt 400 mm		1291,50	1291,50
- Fry top el. Piastra liscia 400 mm		1014,30	1014,30
Cappa cubica acciaio inox puntata, 1300x2400 mm	1	1080,00	1080,00
Cappa a parete cubica inox puntata, 700x1000 mm	1	585,00	585,00
Aspiratore Casson. Trasm. Cinghia 380	1	1035,00	1035,00
Inverter trifase serie easy IP20 completo di comando remoto per controllo	1	765,00	765,00
Canalizzazione in lamiera zincata ml 28 circa composta da vari pezzi, curve e riduzioni		2250,00	2250,00
Planetaria (robot da cucina) “ Profi Cook”		243,00	243,00



Affettatrice “Beckers”	1	360,00	360,00
Forno microonde “Korel”	1	103,50	103,50
Bilancia dig kg 30	1	81,00	81,00
Macchina per sottovuoto deluxe	1	130,50	130,50
Frullatore con boccale “Ariete”	1	130,50	130,50
Essiccatore Atacama pro 220/50	1	126,00	126,00
Pentole acciaio, varie dimensioni e forme	4	180,00	180,00
Padella acciaio, varie dimensioni	6	90,00	6,00
Casseruola	2	31,50	63,00
Asse di legno per lavorazione pasta a mano	1	40,00	40,00
Tagliere in legno per pane	1	20,00	20,00
Porta tovaglioli bamboo	1	8,00	8,00
Porta rotoloni di carta a parete	2	45,00	90,00
Cloche semi sferica acciaio	4	18,00	72,00
Porta uova ceramica	4	9,00	36,00
Salsiera ceramica	3	20,00	60,00
Piatti in porcellana “Chrchill” varie forme e dimensioni, colore bianco	172	4,00	688,00
Porta mestoli in ceramica	2	15,00	30,00
Utensili vari da cucina, diverse forme dimensioni: tra cui mestoli, fruste, colini in acciaio, spargi cacao e/o zucchero	40	369,00	369,00
Insalatiere, scolapasta, bacinelle in polipropilene, coperchi in polipropilene, bacinelle inox, cerchio inox vari diametri, formine e stampi per dolci, ecc.	180	630,00	630,00
Coltelli da cucina e affila coltelli	14	135,00	135,00
Set barman 4 pz rame	2	72,00	72,00
Tovaglie grandi	18	30,00	540,00
Tovaglie piccole	18	20,00	360,00
Tovaglioli	50	2,50	125,00
Faretti soffitto color tortora	13	80,00	1040,00
Cassa filodiffusione RCF	1	90,00	90,00
Ripetitore Wi-Fi (wireless)	1	40,00	40,00
Telefono Panasonic multifunzione VOIPE	1	120,00	120,00
			28448,37



7. CUCINA PICCOLA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Frigorifero in acciaio marca Zanussi, Mod. Z4FSFA, serie 12420002.	1	1521,00	1521,00
Pensile c/ripiano scolapiatti in acciaio	1	571,50	571,50
Pensile in acciaio con due ante scorrevoli Electrolux Mod. 46/2020 - PCN 133211 - N. 4620245	1	427,50	427,50
Piano da lavoro in acciaio con ripiano basso	1	360,00	360,00
Lavello in acciaio con due pozzetti e con ripiano basso Electrolux	1	720,00	720,00
Lavastoviglie in acciaio, marca Zanussi	1	1440,00	1440,00
Carrello in acciaio	1	270,00	270,00
Macchina da caffè espresso “ Morettino” due postazioni	1	90,00	90,00
Tazzine di porcellana verdi “Churchill” con piattini	28	6,00	168,00
Tazze di porcellana verde “Churchill” varie forme e dimensioni	26	8,00	208,00
Spremiagrumi	1	70,00	70,00
Bollitore elettrico	1	30,00	30,00
Thermos	2	20,00	40,00
Cestello per ghiaccio in metallo	1	18,00	18,00
Cestello per ghiaccio in plastica	2	15,00	30,00
Lattiera in metallo	2	15,00	30,00
			5994,00

8. STANZA RIPOSTIGLIO			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Scaffalatura in metallo e plastica, tre sezioni di 1 m circa, con quattro ripiani	3	60,00	180,00
Ciotole in acciaio per lavorazione alimenti	5	8,00	40,00
Lava verdura in plastica	1	20,00	20,00
Barattoli porta biscotti in vetro	2	12,00	24,00
Grattugia in metallo per verdure e formaggi	2	30,00	60,00
Teglie per torte	5	8,00	40,00

Scolapasta in plastica	3	4,00	12,00
Fruste elettriche “Ariete”	1	20,00	20,00
Macchina per Pasta “Emy Style”	1	25,00	25,00
Contenitore in plastica, porta alimenti rettangolari, grandi	5	12,00	60,00
Ascensore porta vivande, portata 100 kg, marca MICROLIFT	1	5511,60	5511,60
			5992,60

[redacted]

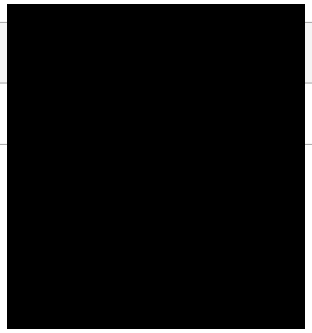
9. GIARDINO D’INVERNO (Esterno)			
Articolo		Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Frigorifero basso in acciaio, marca Zanussi con 2 ante, MOD ZJ2H3AAA - PCN 9VTX11116203 - SERIE 11520004	1	1341,00	**1341,00**

10. SGABUZZINO ANTISTANTE IL RISTORANTE			
Articolo	N.	Valore di stima	Valore di stima totale lotto
Bicchieri di vetro per acqua	10	2,13	21,30
Contenitore di vetro per biscotti	1	16,00	16,00
Porta rotolo di carta da muro	1	45,00	45,00
Scala in alluminio con tre gradini	1	40,00	40,00
Piatti ceramica bianca	6	8,00	48,00
Scatole con n. 6 calici da vino (n. 3)	18	1,55	27,90
Scatole con n. 12 tazze ceramica per cappuccino verdi.(n.2)	24	6,00	144,00
Scatole con n. 12 piattini ceramica verdi.	12	4,00	48,00
Scatole con n. 12 ciotole ceramica verdi. (n.2)	24	6,00	144,00
			534,20

STANZE PRIMO PIANO INTERNE:			
11. STANZA UVA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, materasso	2	380,00	760,00
Lumi in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica verde decorato con uva	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato con uva	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC 40T - COD F43012V - serie HC40T2006325	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf (L 85 × 48)	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Divano letto rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	1400,00	1400,00
Cuscini, varie, dimensioni e colori	3	35,00	105,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Ripetitore Wi-Fi	1	30,00	30,00
Luci, sospensioni, colore tortora	3	80,00	240,00
Cestino alluminio	1	40,00	40,00
Piumone	1	120,00	120,00
Lampada da parete Nh - Artemide	1	320,00	320,00



Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			9704,00



12. STANZA ARANCIA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone color beige, materasso	1	380,00	380,00
Lumi in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	2	260,00	520,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile a specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem porta TV con cornice in metallo, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T1927091	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Cuscini, varie, dimensioni e colori	5	35,00	175,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Luci, sospensioni, colore tortora	2	80,00	160,00
Cestino alluminio	1	40,00	40,00
Bagno stanza			

[redacted]

Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			8084,00



13. STANZA MANDARINO			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone color beige, materasso	2	380,00	760,00
Lumi in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	2	260,00	520,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile a specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006094	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Cuscini, varie, dimensioni e colori	3	35,00	105,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Ripetitore Wi-Fi	1	30,00	30,00
Luci, sospensioni, colore tortora	1	80,00	80,00
Luce a muro, forma archetto bianco	1	220,00	220,00
Piumone	1	120,00	120,00
Teli doccia	1	40,00	40,00

[redacted]

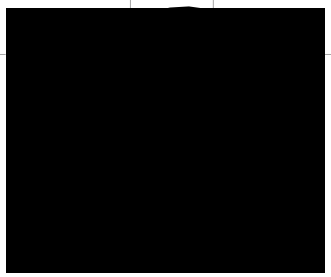
Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			8684,00



14. STANZA FICO			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Lume in ceramica bianca decorata	1	300,00	300,00
Vaso ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006457	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Pouf rivestito di velluto fantasia	1	130,00	130,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Ripetitore Wi-Fi	1	30,00	30,00
Luci sospensioni, colore tortora	2	80,00	160,00
Lampada da parete Nh - Artemide	1	320,00	320,00
Piumone	1	120,00	120,00
Teli doccia	2	40,00	80,00

[redacted]

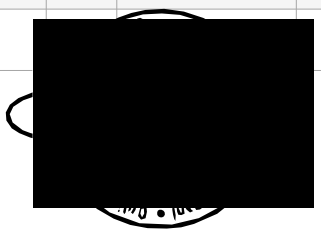
Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			7839,00



15. STANZA LIMONE			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Lume in ceramica bianca decorata	1	300,00	300,00
Vaso ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV marca LG, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006228	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Pouf rivestito di velluto fantasia	1	130,00	130,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Comodino in nobilitato	1	140,00	140,00
Cuscini	2	35,00	70,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Ripetitore Wi-Fi	1	30,00	30,00
Luci sospensioni, colore tortora	2	80,00	160,00
Cestino in alluminio	1	40,00	40,00
Piumone	1	120,00	120,00



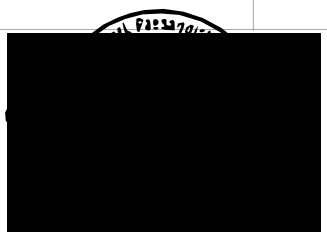
Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			7839,00



16. STANZA OLIVE			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	2	260,00	520,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006057	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Pouf rivestito di velluto fantasia	1	130,00	130,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Ripetitore Wi-Fi	1	30,00	30,00
Faretto soffitto, colore tortora	2	80,00	160,00
Cestino in alluminio	1	40,00	40,00
Cuscini prendisole varie dimensioni	4	360,00	360,00
Vasca idromassaggio marca Jacuzzi con cuscini di copertura - S[redacted] AG024376 Mod. J spa20/1 bianco	1	8000,00	8000,00

[redacted]

Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			15432,00



CORRIDOIO COMUNE STANZE I PIANO INTERNE			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Luci da muro ad archetto bianco	1	220,00	**220,00**

17. STANZA POMELIA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Lume in ceramica bianca decorata	3	300,00	900,00
Vaso ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006228	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	2	150,00	300,00
Pouf rivestito di velluto fantasia	1	130,00	130,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Faretti soffitto colore tortora	2	80,00	160,00
Luce a muro a forma di archetto bianco	1	220,00	220,00
		[redacted]	

Bagno stanza			0,00
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			8409,00



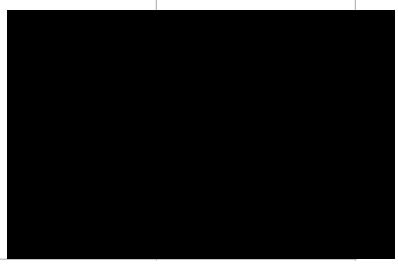
18. STANZA MANDORLA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006368	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Faretti tetto colore tortora	2	80,00	160,00
Cestino alluminio	1	40,00	40,00
Luce a muro a forma di archetto bianco	1	220,00	220,00

[redacted]

Bagno stanza			0,00
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			489,00

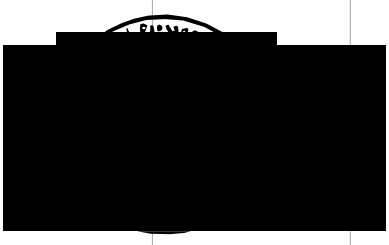


19. STANZA FICO D'INDIA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte "SAFE"	1	120,00	120,00
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "VIfrigo" Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006186	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Faretti soffitto colore tortora	2	80,00	160,00
Cestino alluminio	1	40,00	40,00



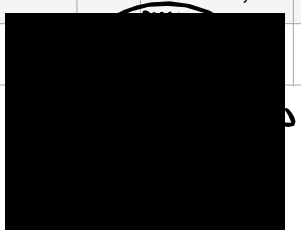
Bagno stanza			0,00
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
		[redacted]	**7649,00**

20. STANZA LOTO			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006209	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Pouf rivestito di velluto fantasia	1	130,00	130,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Cestino in alluminio	1	40,00	40,00
Sedie da esterno (terrazzino)	2	80,00	160,00

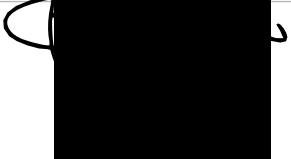


Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
		[redacted]	**7779,00**

PIANO PRIMO			
21. STANZA ROSA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	260,00	260,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006153	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Pouf rivestito di velluto fantasia	1	130,00	130,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Luci sospensione colore tortora	2	80,00	160,00
Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio,luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
			7439,00



22. STANZA MELAGRANA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano porta TV, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006002	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Luce sospensione colore tortora	2	80,00	160,00
Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC		[redacted]0	12,00
			7609,00

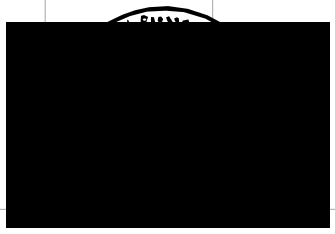


23. STANZA PESCA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Lume in ceramica bianca decorata	1	300,00	300,00
Vaso ceramica decorato	2	260,00	520,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con vano incasso, specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
TV marca LG 40 pollici circa	1	300,00	300,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006055	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Luce sospensione colore tortora	2	80,00	160,00
Cestino alluminio	1	40,00	40,00
Luce a muro forma di archetto bianco	1	220,00	220,00
Vasca idromassaggio marca “Jacuzzi” con ciscini di copertura - serie AG024375 Mod. Jspa 20/1 Bianco IC 6064	1	8000,00	8000,00
Lettino con struttura in alluminio e texlene tortora	2	190,00	380,00
Tavolino da esterni	1	150,00	150,00

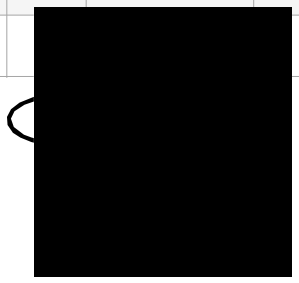
[redacted]

Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
		[redacted]	**16359,00**

24. STANZA NESPOLA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vaso ceramica decorato	2	260,00	520,00
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1	600,00	600,00
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1	450,00	450,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006055	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Panca piccola	1	200,00	200,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Luce sospensione colore tortora	2	80,00	160,00
Cestino alluminio	1	40,00	40,00
Luce a muro forma di archetto bianco	1	220,00	220,00



Bagno stanza			
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Box doccia in vetro	1	400,00	400,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Portasapone in plexiglas	2	40,00	80,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
		[redacted]	**7649,00**

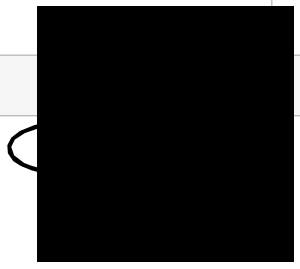


STANZE ESTERNE LATO GIARDINO			
25. STANZA GIARDINO			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	600,00	600,00
TV marca LG 32 pollici circa	1	300,00	300,00
Specchio	1	200,00	200,00
Scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Lume in ceramica bianca decorata	1	300,00	300,00
Plotter HP serie CN87EGM070	1	2300,00	2300,00
Monitor computer marca “BENQ”	3	600,00	1800,00
Monitor Computer marca “DELL” All in One 24”	3	500,00	1500,00
Monitor Computer marca “ADJ”	1	100,00	100,00
Unità centrale computer marca “DELL”	3	500,00	1500,00
Tastiera computer	4	30,00	120,00
Amplificatore GBC	1	200,00	200,00
Stampante multifunzione KYOCERA mod. Tascalfa 255CI	1	600,00	600,00
Condizionatore grande HAIER mod. AU06IFP	1	900,00	900,00
Estintori con supporti	4	80,00	320,00
Faretti tortora	3	80,00	240,00
Ricevitore wi fi	1	30,00	30,00
Sospensione tortora	1	80,00	80,00
Cartelloni pubblicitari [redacted] avvolgiili in metallo	4	25,00	100,00
Lenovo Intertek ERC GS	1	400,00	400,00
Piano Primo (Soppalco)			0,00
Testata letto in nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone color beige, senza materasso	2	380,00	760,00
Piumone	1	120,00	120,00
Lumi in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Fregi piccoli in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	4	120,00	480,00

[redacted]

Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T2006206	1	300,00	300,00
Tenda cotone bianca	2	220,00	440,00
Tenda oscurante tortora	2	340,00	680,00
Luce sospensione colore tortora	1	80,00	80,00
Cestino alluminio	1	40,00	40,00
Bagno stanza			0,00
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1	600,00	600,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
Cestino in metallo	1	50,00	50,00
Scopino WC	1	12,00	12,00
		[redacted]	**17529,00**

26. STANZA GELSI			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Testata letto in nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Comodini a ponte in nobilitato	2	200,00	400,00
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Lume in ceramica bianca decorata	2	300,00	600,00
Vasi ceramica decorato	2	260,00	520,00
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1	300,00	300,00
Divano letto con due lettini singoli	1	1200,00	1200,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Totem TV con cornice in metallo, con incasso TV marca LG (40 pollici circa)	1	450,00	450,00
Televisore curvo marca HISENSE LED (60 pollici circa) mod. H55M6600	1	500,00	500,00
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca “VIfrigo” Mod. HC40T - COD F43012V - serie HC40T200 e scrittoio	1	300,00	300,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	450,00	450,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Sgabelli con cuscino	2	130,00	260,00
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1	140,00	140,00
Lampada da parete Nh - Artemide	1	320,00	320,00
Lettino piscina in struttura in alluminio e texlene tortora	12	190,00	2280,00
Tavolini da esterno quadrati	8	150,00	1200,00
Sedie da esterni Scab Design	19	80,00	1520,00
Macchinetta da caffè “ Morettino”	1	90,00	90,00
Tazzina	1	6,00	6,00
Fotocopiatrice Kyocera mod. Ecosys M5526CDN	1	600,00	600,00
Monitor LG bianchi	2	130,00	260,00
Monitor PHILIPS Led 27” Cod. art. 8712581742	1	200,00	200,00
Monitor ADJ	1	180,00	180,00



Cuscini di velluto vari colori	5	45,00	225,00
Bagno stanza			0,00
Specchio reclinabile	1	70,00	70,00
Fono da parete marca “Tenco”	1	17,00	17,00
	[redacted]		**13638,00**

27. STANZA PERA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone color beige, senza materasso	1	380,00	380,00
Lume in ceramica bianca decorata	1	300,00	300,00
Vasi ceramica decorato	1	260,00	260,00
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1	300,00	300,00
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/ contenitore, vano cassaforte	1	300,00	300,00
Cassaforte “SAFE”	1	120,00	120,00
Totem TV con cornice in metallo, con incasso TV marca LG 40”	1	450,00	450,00
Minifrigo marca “Vitifrigo” Mod.HC40T-COD F43012V-S-HC40T200628	1	280,00	280,00
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilitato Cleaf	1	600,00	600,00
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1	150,00	150,00
Comodino in nobilitato	1	200,00	200,00
Mobili bassi per ufficio in truciolato	2	80,00	160,00
Condizionatori da ufficio	4	240,00	960,00
Sedie da ufficio	8	55,00	440,00
Mensole e ante da ufficio smontate	26	40,00	1040,00
Piedi per tavoli da ufficio smontati	13	60,00	780,00
Telaio per tavoli da ufficio	2	120,00	240,00
Tenda cotone bianca	1	220,00	220,00
Tenda oscurante tortora	1	340,00	340,00
Telefono multifunzione VOIPE	1	140,00	140,00
Cestino alluminio	1	50,00	50,00
Lampada da parete Nh - Artemide	1	320,00	320,00
Luce archetto, bianco	1	220,00	220,00
Faretti soffitto, colore tortora	2	80,00	160,00
Gruppo di continuità Trimod Legrand a colonna UPS nero	1	5000,00	5000,00
Struttura armadio rack Intellinet nero techly professional	1	600,00	600,00
Bagno stanza			0,00
Specchio reclinabile	1	160,00	160,00
			14170,00

[redacted]

28. ZONA SPA			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Ingresso			
Luce archetto, bianco	6	220,00	1320,00
Tavole da esterno, quadrati, struttura e metallo e laminato cleaf tortora	1	150,00	150,00
Sedie da esterni Scab design tortora	3	80,00	240,00
Cestino di metallo	1	50,00	50,00
Scrivania piccola bianca con cassetto	1	180,00	180,00
Personal computer portatile Lenovo con mouse	1	600,00	600,00
Specchio lungo con cornice in laminato, color tortora	1	300,00	300,00
Stanza a sinistra			0,00
Sedie Ufficio blu	8	80,00	640,00
Specchio	1	200,00	200,00
Box doccia	1	400,00	400,00
Armadi per ufficio senza ante	4	160,00	640,00
Ante per armadio smontate in metallo nero e vetro	3	60,00	180,00
Armadio per ufficio a colonna senza anta	1	160,00	160,00
Pedane di legno, diverse forme e misure, rivestite di tessuto verde	15	120,00	1800,00
Piano tavolo rotondo per Ufficio (senza piedi)	1	150,00	150,00
Parete mobile ufficio smontata	1	400,00	400,00
Bagno Spa			
Specchio	1	200,00	200,00
Cestino metallo	1	50,00	50,00
Stanza a destra			
Box doccia	1	400,00	400,00
Cestini di plastica	2	15,00	30,00
Scatolo di cartone con circa n. 200 rasoi monouso	1	100,00	100,00
Cuscini rettangolari rivestiti di tessuto di colore beige	6	55,00	330,00
Scatolo di cartone con materiale elettrico vario	1	100,00	100,00
Lettino da campeggio marca “Chicco” con accessori		0	70,00
			8690,00

[redacted]

Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Sgabuzzino ingresso spa			
Aspirapolvere marca Rowenta	1	120,00	120,00
Cartello avviso pericolo in plastica giallo	1	20,00	20,00
Scaffalatura in metallo rosso con 4 ripiani, di m. 1 circa	1	80,00	80,00
Piumoni letto bianchi	7	120,00	840,00
Accappatoio doccia	2	40,00	80,00
Lenzuoli con federe varie forme (singolo e matrimoniale)	50	30,00	1500,00
Tovaglie per il viso in cotone bianco	30	15,00	450,00
Tovagleitte da bidet in spugna bianca	9	8,00	72,00
Fono per capelli marca “Trevi”	5	17,00	85,00
Scatolo con circa n. 250 pezzi set Vanity (Cotton fioc, lima unghie, spugna viso)	1	375,00	375,00
Scatolo con circa n. 100 pezzi set Vanity (Cotton fioc, lima unghie, spugna viso)	1	150,00	150,00
Scatolo con circa n. 60 pezzi detergente intimo	1	150,00	150,00
Scatolo con circa n. 80 pezzi balsamo capelli	1	160,00	160,00
Scatolo con circa n. 60 pezzi crema corpo	1	120,00	120,00
Scatolo con circa n. 250 pezzi cuffiette per capelli doccia	1	125,00	125,00
Scatolo con circa n. 80 pezzi detergente intimo	1	200,00	200,00
Scatolo con circa n. 80 pezzi balsamo capelli	2	320,00	640,00
Scatolo con circa n. 60 pezzi crema corpo	2	240,00	480,00
Scatolo con circa n. 30 pezzi bagnoschiuma e shampoo	1	90,00	90,00
Scatolo con circa n. 80 pezzi kit denti (spazzolino e dentifricio)	1	240,00	240,00
			14667,00



29. IMPIANTI INTERNI			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Impianto di videosorveglianza, composto da alimentatore, videoregistratore e n. 6 telecamere	1	600,00	600,00
Sistema Wi Fi, composto da quadro elettrico, centralina RAC e ripetitori (quest'ultimi già indicati nelle varie zone inventariate)	1	500,00	500,00
Sistema diffusione sonora, composto da centralina e casse (le casse sono state già indicate nelle varie zone inventariate)	1	400,00	400,00
			1500,00
30. IMPIANTI ESTERNI			
Articolo	N.	Valore di stima cad.	Valore di stima totale lotto
Impianto fotovoltaico, composto da n. 41 pannelli posizionati sul tetto e n. 2 inverter Fronius serie nn. 31461235 e 31461236	1	31200,00	31200,00
Solare termico composto da n. 12 collettori solari posizionati sul tetto e una caldaia, con relative attrezzature e macchinari.	1	11600,00	11600,00
Gruppo elettrogeno Visa (giallo) Mod. BD80GX - Anno 2020, serie 35297	1	16000,00	16000,00
Impianto aerazione AERMEC, composto da pompa di calore centrale mod. NRL035-H-E-J-P2 - serie n. 2007006930420001 (anno 2020), 3 UTA a servizio dei diversi corpi di fabbrica e unità interne.	1	24000,00	24000,00
Vasca idromassaggio Jacuzzi con cuscini di copertura Matr. AG24364 Mod. J-spa 20/1 bianco ICI 6064	1	8000,00	8000,00
Vasca idromassaggio Jacuzzi con cuscini di copertura Matr. AG24366 Mod. J-spa 20/1 bianco ICI 6064	1	8000,00	8000,00
Antico lavatoio in pietra (pila)	1	600,00	600,00
Sistema di rubinetteria in rame in dotazione al lavatoio di pietra	1	1200,00	1200,00
Ombrellone grande color panna con base in pietra e 4 mattoni	1	600,00	600,00
ZONA ESTERNA - GIARDINO D'INVERNO			
Divano a due posti in tessuto beige	1	1000,00	1000,00
Luce sospensione	2	220,00	440,00
Cassa impianto filodiffusione marca RCF	1	80,00	80,00
Tavolini da esterno con struttura di metallo e laminato colore beige, marca Scab	6	150,00	900,00
Panca 2 m circa con struttura di metallo e cuscino di cotone bianco	1	180,00	180,00
n. 3 luci sospensione a tetto e n. 3 luci a parete	6	220,00	1320,00
Luce sospensione orizzontale di 1 m circa	1	600,00	600,00
Corpi illuminanti a parete (applique)	2	220,00	440,00
Paletti luce	8	90,00	720,00
			106880,00

CATERINA FODERÀ

Architetto

[redacted]

TRIBUNALE DI TRAPANI - SEZIONE CIVILE

Consulenza Tecnica di Ufficio

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI E STRUMENTALI
Perizia di stima dei valori di mercato dei beni acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale della " [redacted]

[redacted]

CATERINA FODERÀ

Architetto

[redacted]

1. INCARICO

La sottoscritta, Caterina Foderà, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della [redacted], è stata nominata dal Curatore, [redacted], stimatore ex art. 195 II co. CCI per l'elevazione a valore dei beni mobili e strumentali acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale della [redacted] nella via Simone Catalano 162/168, impresa esercente l'attività turistico-alberghiera.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l' incarico conferitogli in data 20/02/2025, la scrivente ricevuti i verbali di sopralluogo effettuati presso l'attività turistico-alberghiera, sita in Valderice (TP) nella via Simone Catalano 162/168, con l'elenco dei beni mobili strumentali, delle attrezzature e dell'arredamento, la documentazione fotografica - qui allegata per una migliore descrizione dei beni - e le fatture di acquisto di tali beni, ha redatto la seguente relazione di stima.

3. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI E STRUMENTALI

Si è assunto come metodo di stima per la valutazione dei beni mobili e strumentali in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato, per beni con caratteristiche simili e sul costo necessario per sostituire il bene con uno di pari requisiti e utilità di quello considerato.

In quest'ultimo caso, il valore tiene in considerazione i seguenti parametri:

- le condizioni strutturali e lo stato di conservazione e deperimento dei vari lotti;
- la presenza o mancanza di certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori di prodotto richiesto (ad esempio marcatura CE);
- il valore o attuale di beni ipotizzati nuovi con le stesse caratteristiche e prerogative di quelli esistenti;

[redacted]

- il valore commerciale di mercato degli oggetti usati tenuto conto del loro stato d'uso e di eventuale degrado;
- l'anno di costruzione del bene;
- il rispetto della vigente normativa tecnica-infortunistica;
- l'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul libero mercato;
- eventuale obsolescenza dei materiali tecnologicamente superati.

La diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche del compendio mobiliare.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione.

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediante praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi.

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche dalla situazione del mercato in generale, per beni simili.

Mediante il principio di sostituzione, si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tenere conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

Per la stima dei beni strumentali in oggetto devono essere prese in considerazione le seguenti note: la valutazione dei beni appartenenti alle seguenti categorie: ATTREZZATURE DA RISTORAZIONE, ATTREZZATURE ESTERNE e MOBILI DA ARREDO, è stata stilata controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni

funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica (attrezzature da ristorazione).
Per detti beni la stima è stata effettuata mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene, tenendo in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

4. RIEPILOGO DI STIMA ed ELENCO ALLEGATI

In riferimento all'incarico ricevuto, relativo alla stima dei beni oggetto del presente elaborato peritale, acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale della [redacted] , vengono di seguito riepilogati i valori di stima indicati nel verbale di inventario.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI E STRUMENTALI		
1	ZONA HALL / RECEPTION	16255,00 €
2	STANZA LETTURA	6290,00 €
3	STANZA THÉ	5419,20 €
4	ANTI CAMERA ZONA SPA	7200,00 €
5	RISTORANTE	12092,20 €
6	ATTREZZATURE CUCINA ELECTROLUX-ZANUSSI Professional e accessori da cucina vari	28448,37 €
7	ATTREZZATURE CUCINA PICCOLA	5994,00 €
8	STANZA RIPOSTIGLIO	5992,60 €
9	GIARDINO D'INVERNO (Esterno)	1341,00 €
10	SGABUZZINO ANTISTANTE IL RISTORANTE	534,20 €
11	STANZA UVA	9704,00 €
12	STANZA ARANCIA	8084,00 €
13	STANZA MANDARINO	8684,00 €

[redacted]

CATERINA FODERÀ

Architetto

[redacted]

14	STANZA FICO	7839,00 €
15	STANZA LIMONE	7839,00 €
16	STANZA OLIVE	15432,00 €
	CORRIDOIO COMUNE STANZE I PIANO INTERNE	220,00 €
17	STANZA POMELIE	8409,00 €
18	STANZA MANDORLA	7489,00 €
19	STANZA FICO D'INDIA	7649,00 €
20	STANZA LOTO	7779,00 €
21	STANZA ROSA	7439,00 €
22	STANZA MELAGRANA	7609,00 €
23	STANZA PESCA	16359,00 €
24	STANZA NESPOLA	7649,00 €
25	STANZA GIARDINO	17529,00 €
26	STANZA GELSI	13638,00 €
27	STANZA PERA	14170,00 €
28	ZONA SPA	14667,00 €
29	IMPIANTI INTERNI	1500,00 €
30	IMPIANTI ESTERNI	106880,00 €
	Sommano	**386134,57 €**

[redacted]

[redacted]

CATERINA FODERÀ

Architetto

[redacted]

5. NOTA PER IL CURATORE

Dalla disanima delle fatture dei beni materiali strumentali ho notato e porto alla sua attenzione:

1) la *Fattura n. 574 del 06/10/2020 della* [redacted] *acconto per la fornitura della* [redacted] in quanto nel verbale di inventario non viene menzionata alcuna sauna
2) la *Fattura n. 50018218 del 31/07/2020 della* [redacted] *di €. 16868,15* per la fornitura e trasporto di una caldaia "Immergas caldaia Victrix maior 35TT plus, n. 26 Ventilconvettore inverter e pari termostati e quant'altro necessario per il montaggio.
3) La *Fattura n. INV131549 DEL 11/03/2019* della [redacted] per l'acquisto di alcuni software, tra i quali alcuni potrebbero essere inseriti nel verbale, in quanto trattasi di Licenze permanenti, per un importo pari a *€. 6887,50*

[redacted]

6. CONCLUSIONI

Dovendosi procedere alla vendita di tutti i beni aziendali rinvenuti in Valderice in Via Simone Catalano n° 162/168, il loro valore complessivo ammonta ad **€. 386.134,57** (euro TRECENTOTTANTASEIMILACENTOTRENTAQUATTRO/57)

La scrivente, fa presente che poiché non è stato possibile verificare sia il funzionamento che reperire le certificazioni di conformità delle attrezzature da ristorazione, oggetto di stima, sarà cura dell'aggiudicatario dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli stessi e farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'articolo 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

La seguente relazione consta di n. 5 pagine e di n. 10 allegati più un reportage fotografico a scopo esemplificativo, ma non esaustivo.

Avendo espletato il mandato affidatomi, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore ulteriore chiarimento.

Marsala, lì 18/07/2025

IL C.T.U.

Arch. Caterina Foderà

[redacted]

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI T[redacted]

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale della[redacted]

Comitato dei Creditori non ancora costituito

****

VERBALE INVENTARIO EX ART. 195 E SS. CCII

L'anno 2025 il giorno 03 del mese di Febbraio, alle ore 10:30 circa, il sottoscritto [redacted] curatore della [redacted] impresa esercente l'attività turistica alberghiera, dichiarata in Liquidazione Giudiziale dal Tribunale di Trapani – Sez. Procedure Concorsuali, giusta sentenza resa in data 15.01.2025, pubblicata il 22.01.2025 (RGL 04/2025), si è recato in Valderice (TP) nella Via Simone Catalano 162/168, presso la sede legale della società, al fine di procedere alla redazione dell'inventario dei beni mobili ivi ubicati.

Giunti in loco si dà atto della mancata presenza d[redacted] già legale rappresentante e liquidatore della società, la quale, previamente avvisata via pec dell'inizio delle operazioni di inventario (**cfr. all. n. 1**), ha informalmente rappresentato la propria impossibilità a presenziare all'odierno incontro per improrogabili impegni di lavoro, comunicando al contempo la propria disponibilità per l'eventuale proseguo dell'inventario.

Il curatore, constatata l'integrità dei sigilli precedentemente apposti, procede alla loro rimozione ed alla apertura dei locali dove si rinvengono i beni mobili di proprietà della società in liquidazione.

Si dà atto che alle operazioni di inventario è presente anche [redacted] (**cfr. all. n. 2**), collaboratrice di studio del curatore [redacted]

Considerato che la struttura alberghiera si compone di diversi ambienti e più precisamente di una hall-ricevimento, di n. 17 stanze, di una cucina/zona ristorante, di aree comuni (sala lettura, sala the, area benessere, ecc), di aree esterne, tutte

[redacted]

arredate con mobili, suppellettili, macchinari, e attrezzature varie, si procede ad inventariare per singole aree/zone i beni di proprietà della "[redacted] come da elenco che segue.

1. ZONA HALL / RECEPTION	
	Quantità
Poltrone artigianali con struttura in legno rivestite di cotone beige	2
Sedie artigianali con struttura in legno rivestite di velluto verde	2
Sedia artigianale con struttura in legno rivestita di velluto verde, fantasia foglie	1
Sedie con struttura in metallo rivestite di cotone rosa	2
Vasi di ceramica artigianale con diverse decorazioni e di vari colori	4
Lume di ceramica artigianale con decorazioni di colore bianco	1
Tavolo a "L" in vetro 240 cm x 80 x 80h con mobile basso, con 2 ante scorrevoli	1
Libreria a giorno in laminato Cleaf colore rovere pembroke con anta, 4 vani a giorno e ripiani	1
Lampadari di design da soffitto sospesi in vetro a sfera "Artemide"	5
Faretti da soffitto color tortora	6
Ripetitore wireless per connessione internet	1
Pareti decorative con attacco a soffitto e pavimento, con doghe in laminato Cleaf colore rovere pembroke	2
Idrante a scomparsa	1
Fregio simbolo[redacted]in ceramica artigianale bianca decorata	1
Telefono / Centralino marca Panasonic KX-HDV 430 BIANCO	1
Lettore / pagobancomat Mod Ingenico IWL220 - POS	1
Lettore / pagobancomat BCC PAX Mod A910 - POS	1
Registratore di cassa con tastiera marca RICH – Serie 9011080559865	1
Cestini in metallo diversi colori	3
Monitor con tastiera Logitech	1
UNITA' CENTRALE "RCF Ambiente" - MS520	1
Stampante Brother Mod MCF – L 2710DW	1
2. STANZA LETTURA	
Mobile a parete in laminato Cleaf e metallo, con doghe colore rovere pembroke, composto di ante e cassetti	1
Divano artigianale in velluto verde con impunture di 2.5 mt circa	1
Poltrona artigianale in struttura di legno rivestita di cotone marrone	1
Tavolo/pouf artigianale rotondo in struttura di legno rivestito di stoffa e ripiano con specchio	1
Casse impianto filodiffusione marca RCF	2

[redacted]

Faretti da soffitto color tortora	3
Lampadario Sospensione (luce) rosa e oro	1
Televisore con telecomando "LG" 32 pollici circa	1
3. STANZA THE'	
Poltrone artigianali in struttura di legno rivestite di cotone beige	2
Sgabelli in metallo rivestiti di velluto azzurro	2
Mobile a parete in laminato Cleaf e metallo, con doghe di colore rovere pembroke, composto di ante e cassetti	1
Frigoriferi Electrolux bassi incassati	2
Mobile basso da ufficio in truciolato con due ante colore beige	1
Cestino metallo	1
Bollitore elettrico bianco marca LACOR	1
Macchina da caffè espresso marca MORETTINO	1
Faretti da soffitto color tortora	9
Portatovaglioli in legno	1
Piccoli porta cucchiaini in legno	3
Tazze da thè verdi con piattino	4
Tazze tisane	2
Calici vino	4
Bicchieri	11
4. ANTI CAMERA ZONA SPA	
Armadio di servizio in laminato Cleaf con scomparti vari e vano porta scope	1
Faretti da soffitto color tortora	5
ASCENSORE PORTAVIVANDE PORTATA 100 KG, MARCA MICROLIFT	1

A questo punto, stante l'ora tarda, le operazioni di inventario vengono sospese e rinviate a data da destinarsi.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 14,30.

Il Curatore

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

[redacted]

****

VERBALE INVENTARIO EX ART. 195 E SS. CCII

L'anno 2025 il giorno 04 del mese di Febbraio alle ore 10:00 circa, il sottoscritto curatore [redacted] procede alla riapertura del verbale ed alla ripresa delle operazioni di inventario dei beni mobili presso la struttura alberghiera della [redacted]

Giunti in loco si dà atto della presenza dell'[redacted] previamente avvisata, ex legale rappresentante della società, già identificata a mezzo valido documento di riconoscimento nel corso del verbale di apposizione sigilli.

E' altresì presente la collaboratrice di studio del curatore [redacted]

Si procede quindi all'accesso nei locali della struttura alberghiera e all'inventariazione dei seguenti beni ivi rinvenuti:

5. RISTORANTE	
Panche in struttura di metallo e laminato (2,5 mt circa) con cuscini in velluto verde e schienale in velluto fantasia	2
Tavolini con struttura di metallo e laminato Cleaf colore beige	8
Lampadari design "Lucilla" marca Karman	8
Sedie in plastica riciclata "Lady B" Scab Design	23
Mobile a parete porta bicchieri e bottiglie in struttura di metallo e laminato Cleaf, con cassetti ed ante	1
Credenza in struttura di metallo e laminato Cleaf, con 2 cassetti e 4 ante	1
Calici di vino	24
Piatto torte con campana di vetro grandi	5
Piatto torte con campana di vetro piccole	2
Barattolo porta biscotti in vetro	3
Cestini di legno vari formati	6
Bicchieri di vetro varie forme e modelli (acqua, vino, spumante, aperitivi, ecc)	160
Tazze in porcellana verdi varie forme e modelli	33

M [redacted]

Posate:	
Cucchiaini piccoli colore bronzo	33
Cucchiai medi colore bronzo	30
Cucchiai grandi colore bronzo	40
Forchette colore bronzo	35
Coltelli da frutta colore bronzo	32
Pinze	5
Coltelli colore bronzo	45
Forchette grandi da portata colore bronzo	3
Cucchiai grandi da portata colore bronzo	3
Palette grandi per torte colore bronzo	2
Forchette colore bronzo	37
Cucchiai colore bronzo	39
6. CUCINA	
Porta piatti con piano da lavoro in acciaio marca "Electrolux", con due ante scorrevoli, 2 mt x 1 mt. circa, MOD 23/2021 - PCN 0000132773 – serie 0012320217	1
Frigorifero basso in acciaio marca "Zanussi" con tre scomparti e piano da lavoro, MOD. ZJ3H3AAA – SERIE 12120002	1
Pensili portavivande in acciaio marca "Electrolux" (1600 MM), con ante scorrevoli, mod. 19/21 – PCN 132833 – SERIE 11920293	1
Pensili portavivande in acciaio marca "Electrolux" (1200 MM), con ante scorrevoli MOD 21/2021 – PCN 132831 – SERIE 12120257	1
Lavello in acciaio con due pozzetti marca "Electrolux" con ripiano basso porta pentole	1
Carrello porta teglie in acciaio con ruote, completo di 7 teglie	1
Forno in acciaio marca "Zanussi" Mod. BCF7A, Matr. N. 9VTX11083604, serie n. 12420007	1
Abbattitore in acciaio marca "Zanussi" MOD. ZCD061WL – SERIE 1192002	1
Frigorifero grande in acciaio marca "Zanussi", 2 mt h, Mod. ZRX71FRH, PCN 11037702, serie 12420009	1
Piano da lavoro in acciaio con ripiano basso e cassetto porta attrezzi marca Electrolux	1
Frigorifero basso in acciaio con due sportelli e piano da lavoro marca Electrolux professional, MOD. ZJ2H3AA - SERIE 11920001 - PCN 9VTX11116203	1
Cucina in acciaio "Zanussi" composta da 4 pezzi: pozzetto acqua per pasta, n. 4 fuochi, friggitrice, piastra. MOD. Z7FRED1BF0 – PCN 9PDX37207715 – SERIE 12420001	1
Cappa aspirazione fumi in acciaio grande, 3 mt x 1,5, con annessa piccola cappa di 1 mt x 0,5, con impianto/condotta di aspirazione "AIR BUILDERS"	2
Planetaria (Robot da cucina) "Profi Cook"	1
Affettatrice "Beckers"	1

[redacted]

Forno microonde "Korel"	1
Bilancia	1
Macchina per sottovuoto	1
Frullatore con boccale "Ariete"	1
Pentole acciaio varie dimensioni e forme	4
Padelle acciaio varie dimensioni	6
Tegamini	2
Asse di legno per lavorazione pasta a mano	1
Tagliere in legno per pane	1
Porta tovaglioli legno	1
Porta rotoloni di carta a parete	2
Cloche in acciaio	2
Porta uova ceramica	4
Salsiera ceramica	3
Piatti in porcellana "Chrchill" varie forme e dimensioni, colore bianco	172
Porta mestoli in ceramica	2
Utensili vari da cucina, diverse forme e dimensioni: tra cui mestoli, fruste, colini, in acciaio, set coltelli da cucina.	40
Faretti soffitto color tortora	13
Cassa filodiffusione RCF	1
Ripetitore Wi.Fi (wireless)	1
Telefono Panasonic multifunzione VOIPE	1
Tovaglie piccole	18
Tovaglie grandi	18
Tovaglioli	50
Cestino alluminio	1
7. CUCINA PICCOLA (Plonge)	
Frigorifero in acciaio grande marca "Zanussi" Mod. Z4FSF4 – Serie 12420002	1
Pensile scolapiatti in acciaio	1
Pensile in acciaio con due ante scorrevoli Electrolux Mod. 46/2020 - PCN 133211 - N. 4620245	1
Piano da lavoro in acciaio con ripiano basso	1
Lavello in acciaio con due pozzetti e con ripiano basso Electrolux	1
Lavastoviglie in acciaio marca Zanussi	1
Carrello in acciaio	1
Macchina da caffè espresso "Morettino" due postazioni	1
Tazzine di porcellana verdi "Churchill" con piattini	28
Tazze di porcellana verdi "Churchill" varie forme e dimensioni	26
Spremiagrumi	1
Bollitore elettrico	1
Thermos	2

[redacted]

Cestello per ghiaccio in metallo	1
Cestello per ghiaccio in plastica	2
Lattiere in metallo	2
8. STANZA RIPOSTIGLIO	
Scaffalatura in metallo e plastica 3 sezioni, di 1 mt. circa, con 4 ripiani	3
Ciotole in acciaio per lavorazione alimenti	5
Lava verdure in plastica	1
Barattoli Porta biscotti in vetro	2
Grattugie in metallo per verdure e formaggi	2
Teglie per torte	5
Scola-pasta in plastica	3
Fruste elettriche "Ariete"	1
Macchina per pasta "Emy Style"	1
Contenitori in plastica porta alimenti rettangolari grandi	5
ASCENSORE PORTAVIVANDE PORTATA 100 KG, MARCA MICROLIFT	1
9. GIARDINO D'INVERNO (ESTERNO)	
Frigorifero in acciaio marca "Zanussi" basso con due ante MOD ZJ2H3AA – PCN 9VTX11116203 – SERIE 11520004	1

A questo punto, stante l'ora tarda, le operazioni di inventario vengono sospese e rinviate a data da destinarsi.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13,30.

LCS

[redacted]

Il Curatore

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

[redacted]

****

VERBALE INVENTARIO EX ART. 195 E SS. CCII

L'anno 2025 il giorno 08 del mese di Febbraio alle ore 10:00 circa, il sottoscritto curator[redacted]procede alla riapertura del verbale ed alla ripresa delle operazioni di inventario dei beni mobili presso la struttura alberghiera della [redacted]

Alle operazioni è presente la collaboratrice di studio del curatore, [redacted]

Si procede quindi all'accesso nei locali della struttura alberghiera e all'inventariazione dei seguenti beni ivi rinvenuti:

10. SGABUZZINO ANTISTANTE IL RISTORANTE	
Bicchieri di vetro per acqua	10
Contenitore di vetro per biscotti	1
Porta rotolo di carta da muro	1
Scala in alluminio con tre gradini	1
Piatti ceramica bianca	6
Scatole con n. 6 calici da vino	3
Scatole con n. 12 tazze ceramica per cappuccino verdi	2
Scatola con n. 12 piattini ceramica verdi	1
Scatole con n. 12 ciotole ceramica verdi	2
STANZE PRIMO PIANO INTERNE:	
11. STANZA UVA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto singolo rivestio di cotone colore beige, senza materasso	2
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vaso ceramica verde decorato con uva	1
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato con uva	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito,	1

[redacted]

cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006325	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf (l 85x 48)	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Divano letto rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Cuscini varie dimensioni e colori	3
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Ripetitore wi.fi.	1
Luci sospensioni colore tortora	3
Cestino alluminio	1
Piumone	1
Luce a muro di forma sferica	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
12. STANZA ARANCIA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vasi ceramica decorati	2
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile a specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa),	1



specchio, ripiano e foro passacavi	
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T1927091	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Cuscini varie dimensioni e colori	5
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Luci sospensioni colore tortora	2
Cestino alluminio	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
13. STANZA MANDARINO	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vasi ceramica decorati	2
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile a specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006094	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1

[redacted]

Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
ripetitore wi.fi.	1
Luci sospensioni colore tortora	1
Luce a muro forma archetto bianco	1
Piumone	1
Teli doccia	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
14. STANZA FICO	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Lume in ceramica bianca decorata	1
Vaso ceramica decorato	1
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006457	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	2
Pouf rivestito di velluto fantasia	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Ripetitore wi.fi.	1
Luci sospensioni colore tortora	2
Piumone	1
Teli doccia	2

[redacted]

Luce a muro di forma sferica	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
15. STANZA LIMONE	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Lume in ceramica bianca decorata	1
Vaso ceramica decorato	1
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile a specchio con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006228	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Pouf rivestito in velluto fantasia	1
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Comodino	1
Cuscini	2
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Ripetitore wi.fi.	1
Luci sospensioni colore tortora	2
Cestino alluminio	1
Piumone	2
Bagno stanza	

M [redacted]

Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
16. STANZA OLIVE	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vasi in ceramica decorati	2
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (32 pollici circa), ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006057	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Pouf rivestito di velluto fantasia	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Ripetitore wi.fi.	1
Faretto soffitto colore tortora	1
Cestino alluminio	1
Cuscini prendisole varie dimensioni	4
Vasca idromassaggio marca "Jacuzzi" con cuscini di copertura – Serie AG 024376 Mod. J spa20/1 bianco	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1

[redacted]

Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
CORRIDOIO COMUNE STANZE PRIMO PIANO INTERNE	
Luci da muro ad archetto bianco	6

A questo punto, stante l'ora tarda, le operazioni di inventario vengono sospese e rinviate a data da destinarsi.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 14,30.

Il Curatore

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

[redacted]

****

VERBALE INVENTARIO EX ART. 195 E SS. CCII

L'anno 2025 il giorno 12 del mese di Febbraio alle ore 10:00 circa, il sottoscritto curatore [redacted] rocede alla riapertura del verbale ed alla ripresa delle operazioni di inventario dei beni mobili presso la struttura alberghiera della [redacted]

Alle operazioni è presente la collaboratrice di studio del curatore, A[redacted]

Si procede quindi all'accesso nei locali della struttura alberghiera e all'inventariazione dei seguenti beni ivi rinvenuti:

STANZE ESTERNE PIANO TERRA	
17. STANZA POMELIA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Lumi in ceramica bianca decorata	3
Vaso ceramica decorato	1
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006148	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	2
Pouf rivestito di velluto fantasia	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1

M [redacted]

Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Faretti soffitto colore tortora	2
Luce a muro a forma di archetto bianco	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
18. STANZA MANDORLA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto rivestiti di cotone colore beige, senza materasso	1
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vaso ceramica decorato	1
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006368	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Faretti tetto colore tortora	2
Cestino alluminio	1
Luce a muro forma archetto bianco	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1

[redacted]

Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
19. STANZA FICO D'INDIA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vaso ceramica decorato	1
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006186	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Faretti soffitto colore tortora	2
Cestino alluminio	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
20. STANZA LOTO	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Lumi in ceramica bianca decorata	2

M [redacted]

Vaso ceramica decorato	1
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006209	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Pouf rivestito velluto fantasia	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Cestino alluminio	1
Sedie da esterno (terrazzino)	2
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
PIANO PRIMO	
21. STANZA ROSA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006153	1

[redacted]

[redacted]

Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Pouf rivestito di velluto fantasia	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Luci sospensioni colore tortora	2
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
22. STANZA MELAGRANA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vasi ceramica decorati	2
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006002	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Luci sospensioni colore tortora	2
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1

Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1
23. STANZA PESCA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Lume in ceramica bianca decorata	1
Vasi ceramica decorata	2
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006174	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Luci sospensioni colore tortora	2
Cestino alluminio	1
Luce a muro forma di archetto bianco	1
Vasca idromassaggio marca "Jacuzzi" con cuscini di copertura – Serie AG024375 Mod. Jspa 20/1 Bianco IC 6064	1
Sdraio prendisole	2
Tavolino da esterni	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1

[redacted]

24. STANZA NESPOLA	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vasi ceramica decorate	2
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, cestone/contenitore, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile con ganci appendiabiti con anta per ispezione quadro elettrico	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa), specchio, ripiano e foro passacavi	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006055	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Panca piccola	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Luci sospensioni colore tortora	2
Cestino alluminio	1
Luce a muro a forma di archetto piccolo bianco	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Box doccia in vetro	1
Cestino in metallo	1
Portasaponi in plexiglass	2
Scopino wc	1

A questo punto, stante l'ora tarda, le operazioni di inventario vengono sospese e rinviate a data da destinarsi.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 14,30.

Il Curatore

[redacted]

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

[redacted]

****

VERBALE INVENTARIO EX ART. 195 E SS. CCII

L'anno 2025 il giorno 15 del mese di Febbraio alle ore 09:30 circa, il sottoscritto curatore Avv. Gianvito Bellafiore, procede alla riapertura del verbale ed alla ripresa delle operazioni di inventario dei beni mobili presso la struttura alberghiera della [redacted]

Alle operazioni è presente la collaboratrice di studio del curatore, [redacted]

Si procede quindi all'accesso nei locali della struttura alberghiera e all'inventariazione dei seguenti beni ivi rinvenuti:

STANZE ESTERNE LATO GIARDINO	
25. STANZA GIARDINO	
Piano terra	
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
TV marca LG 32 pollici circa	1
Specchio	1
Scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Lume in ceramica bianca decorata	1
Plotter HP serie CN87EGM070	1
Monitor computer marca "BENQ"	3
Monitor computer marca "DELL"	3
Monitor computer marca "ADJ"	1
Unità centrale computer marca "DELL"	3
Tastiere computer	4
Amplificatore GBC	1
Stampante multifunzione KYOCERA mod. Tascalfa 2552CI	1
Condizionatore grande HAIER mod. AU06IFP	1

[redacted]

Estintori con supporti	4
Faretti tortora	3
Ricevitore wi.fi.	1
Sospensione tortora	1
Cartelloni pubblicitari REVIVE avvolgibili in metallo	4
Lenovo Intertek ERC GS	1
Piano primo	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Base sommiere letto singolo rivestito di cotone colore beige, senza materasso	2
Piumone	1
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Fregi piccoli in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	4
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito e vano cassaforte	1
Cassaforte "SAFE"	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T2006206	1
Tenda cotone bianca	2
Tenda oscurante tortora	2
Sospensione tortora	1
Cestino metallo	1
Bagno stanza	
Mobile bagno in struttura di metallo e laminato, con lavandino in ceramica incassato (60 cm), rubinetto, specchio, luce e ripiano inferiore	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
Cestino in metallo	1
Scopino wc	1
26. STANZA GELSI	
Testata letto in nobilato Cleaf	1
Comodini a ponte in nobilato	2
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Lumi in ceramica bianca decorata	2
Vasi ceramica decorato	2
Fregio in ceramica bianca artigianale decorato (maioliche)	1
Divano letto con due lettini singoli	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con specchio, asta appendiabito, vano cassaforte	1
Cassaforte "SAFE"	1

[redacted]

Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa)	1
Televisore curvo marca HISENSE LED (60 pollici circa) mod. H55M6600	1
Mobile frigo in struttura di metallo e laminato con incassato mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – COD F43012V – SERIE HC40T200 e scrittoio	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Sgabelli con cuscino	2
Telefono Panasonic KXNT551 VOIPE	1
Luce a sfera	1
Sdraio piscina in struttura di metallo e tela	12
Tavolini da esterno quadrati	8
Sedie da esterni Scab Design	19
Macchinetta da caffè "Morettino"	1
Tazzina	1
Fotocopiatrice Kyocera mod. Ecosys M5526CDN	1
Monitor LG bianchi	2
Monitor PHILIPS	1
Monitor ADJ	1
Cuscini di velluto vari colori	5
Bagno stanza	
Specchio reclinabile	1
Fono da parete marca "Tecno"	1
27. STANZA PERA	
Base sommiere letto matrimoniale rivestito di cotone colore beige, senza materasso	1
Lumi in ceramica bianca decorata	1
Vaso ceramica decorato	1
Fregio in ceramica bianca artigianale (maioliche) decorato	1
Armadio a giorno in struttura di metallo e laminato con asta appendiabito, specchio, vano cassaforte e vano porta oggetti	1
Cassaforte "SAFE"	1
Totem TV con cornice in metallo, con incassato TV marca LG (40 pollici circa)	1
Mini frigo marca "Vitifrigo" Mod. HC40T – Cod F43012V – Serie HC40T2006289	1
Mobile scrittoio con struttura in metallo e nobilato Cleaf	1
Seduta in struttura di metallo con cuscino	1
Comodino	1
Mobili bassi per ufficio in truciolato	2
Condizionatori da ufficio	4
Sedie da ufficio	8
Mensole e ante da ufficio smontate	26

[redacted]

Piedi per tavoli da ufficio smontati	13
Telaio per tavoli da ufficio	2
Tenda cotone bianca	1
Tenda oscurante tortora	1
Telefono multifunzione VOIPE	1
Cestino alluminio	1
Luce sfera da muro	1
Luce archetto bianco	1
Faretti soffitto colore tortora	2
Gruppo di continuità Trimod Legrand a colonna UPS nero	1
Struttura armadio rack Intellinet nero techly professional	1
Bagno stanza	
Specchio reclinabile	1

A questo punto, stante l'ora tarda, le operazioni di inventario vengono sospese e rinviate a data da destinarsi.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12,00.

Il Curatore

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

[redacted]

****

VERBALE INVENTARIO EX ART. 195 E SS. CCII

L'anno 2025 il giorno 22 del mese di Febbraio, alle ore 10:00 circa, il sottoscritto curatore [redacted] procede alla riapertura del verbale ed alla ripresa delle operazioni di inventario dei beni mobili presso la struttura alberghiera della [redacted]

Alle operazioni è presente la collaboratrice di studio del curatore, [redacted]

Si procede quindi all'accesso nei locali della struttura alberghiera e all'inventariazione dei seguenti beni ivi rinvenuti:

28. ZONA SPA	
Ingresso	
Luci archetto bianco	6
Tavolini da esterno quadrati con struttura in metallo e laminato cleaf tortora	1
Sedie da esterni Scab Design tortora	3
Cestino di metallo	1
Scrivania piccola bianca con cassetto	1
Personal computer portatile Lenovo con mouse	1
Specchio lungo con cornice in laminato colore tortora	1
Stanza a sinistra	
Sedie ufficio blu	8
Specchio	1
Box doccia	1
Armadi per ufficio senza ante	4
Ante per armadio smontate in metallo nero e vetro	3
Armadio per ufficio a colonna senza anta	1
Pedane di legno, diverse forme e misure, rivestite di tessuto verde	15
Piano tavolo rotondo per ufficio (senza piedi)	1
Parete mobile ufficio smontata	1

[redacted]

Bagno spa	
Specchio	1
Cestino metallo	1
Stanza a destra	
Box doccia	1
Cestini di plastica	2
Scatolo di cartone con circa n. 200 rasoi monouso	1
Cuscini rettangolari rivestiti di tessuto di colore beige	6
Scatolo di cartone con materiale elettrico vario	1
Lettino da campeggio marca "Chicco" con accessori	1
Sgabuzzino ingresso spa	
Aspirapolvere marca Rowenta	1
Cartello avviso pericolo in plastica giallo	1
Scaffalatura in metallo rosso con 4 ripiani, di 1 metro circa	1
Piumoni letto bianchi	7
Accappatoi doccia	2
Lenzuoli con federe varie forme (singolo e matrimoniale)	50
Tovaglie per il viso in cotone bianco	30
Tovagliette da bidet in spugna bianca	9
Fono per capelli marca "Trevi"	5
Scatolo con circa n. 250 pezzi set vanity (cotton fioc, lima unghie, spugna viso)	1
Scatolo con circa n. 100 pezzi set vanity (cotton fioc, lima unghie, spugna viso)	1
Scatolo con circa n. 60 pezzi detergente intimo	1
Scatolo con circa n. 80 pezzi balsamo capelli	1
Scatolo con circa n. 60 pezzi crema corpo	1
Scatolo con circa n. 250 cuffiette per capelli da doccia	1
Scatolo con circa n. 80 pezzi detergente intimo	1
Scatolo con circa n. 80 pezzi balsamo capelli	2
Scatolo con circa n. 80 pezzi crema corpo	2
Scatolo con circa n. 30 pezzi bagnoschiuma e shampoo	1
Scatolo con circa n. 80 kit denti (spazzolino e dentifricio)	1

A questo punto, stante l'ora tarda, le operazioni di inventario vengono sospese e rinviate a data da destinarsi.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 14,30.

Il Curatore

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

[redacted]

****

VERBALE INVENTARIO EX ART. 195 E SS. CCII

L'anno 2025 il giorno 08 del mese di Marzo, alle ore 13:00 circa, il sottoscritto curatore [redacted] procede alla riapertura del verbale ed alla ripresa delle operazioni di inventario dei beni mobili presso la struttura alberghiera della [redacted]

Alle operazioni è present[redacted]

ex [redacted]

Si procede quindi all'accesso nei locali della struttura alberghiera e all'inventariazione dei seguenti beni ivi rinvenuti:

29. IMPIANTI INTERNI	
Impianto di videosorveglianza, composto da alimentatore, videoregistratore e n. 6 telecamere	1
Sistema WI.FI., composto da quadro elettrico, centralina RAC e ripetitori (quest'ultimi già indicati nelle varie zone inventariate)	1
Sistema diffusione sonora, composto da centralina e casse (quest'ultime già indicate nelle varie zone inventariate)	1
30. IMPIANTI ESTERNI	
Impianto fotovoltaico, composto da n. 41 pannelli posizionati sul tetto ed n. 2 inverter Fronius serie nn. 31461235 e 31461236	1
Solare termico composto da n. 12 collettori solari posizionati sul tetto e una caldaia, con relative attrezzature e macchinari.	1
Gruppo elettrogeno Visa (giallo) Mod. BD80GX - Anno 2020, serie 35297	1
Impianto aereazione AERMEC, composto da pompa di calore centrale mod. NRL035-H-E-J-P2 - Serie n. 2007006930420001 (anno 2020), 3 UTA (unità trattamento aria) a servizio dei diversi corpi di fabbrica e unità interne	1
Vasca idromassaggio Jacuzzi con cuscini di copertura Matr. AG024364 Mod. J-spa 20/1 Bianco ICI 6064	1
Vasca idromassaggio Jacuzzi con cuscini di copertura Matr. AG024366 Mod. J-spa 20/1 Bianco ICI 6064	1

[redacted]

Antico lavatoio in pietra (pila)	1
Sistema di rubinetteria in rame in dotazione del lavatoio in pietra	1
Ombrellone grande color panna con base in pietra quattro mattoni	1
ZONA ESTERNA - GIARDINO D'INVERNO	
Divano a due posti in tessuto colore beige	1
Luce sospensione	2
Cassa impianto filodiffusione marca RCF	1
Tavolini da esterno con struttura di metallo e laminato colore beige, marca Scab	6
Panca 2 mt circa con struttura di metallo e cuscino di cotone bianco	1
3 Luci sospensione a tetto e 3 luci a parete	6
Luce sospensione orizzontale di 1 mt circa	1
Corpi illuminanti a parete (applique)	2
Paletti luce	8

A questo punto, avendo terminato la ricognizione dei beni da apprendere alla procedura concorsuale, il Curatore chiede all'ex legale rappresentante [redacted] se ha notizie dell'esistenza di ulteriori beni e/o attività da ricomprendere nell'inventario, avvertendola delle conseguenze penali previste dall'art. 327 CCI nel caso di omesse e/o false dichiarazioni.

In merito la stessa dichiara quanto segue: *"Non ci sono altri beni e/o attività della società da inventariare, neanche in altri luoghi"*.

Viene nominato custode di tutti i beni inventariati, incluso quelli di oggi, il Curatore, il quale pertanto ne assume la custodia.

Di tutti i beni viene fatta riproduzione fotografica che si allega al presente verbale in ossequio all'art. 195 I° comma CCI.

[redacted]

504

Non essendoci altro da aggiungere, il presente verbale viene chiuso alle ore 15:00.

[redacted]

Il Curatore

[redacted]