

C.T.U. : Arch. Adriana Privitera

Omissis

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI (cespiti n° 12-**

### **3 facenti capo al compendio immobiliare di via Lantieri)**

il cespite n° 1 **unità immobiliare sita in Modica, via Lantieri 45**

**Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 1, zc 1, cat. D/2 piani: S2-T 1-2-3**

**Rendita € 11.278,00;**

**Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 2, zc 1, cat. In corso di costr.  
piani: S4-S3-S2-T;**

**Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 3, zc 1, cat. In corso di costr. piani:  
S2-T ;**

- il cespite n° 2 **unità immobiliare sita in Modica, via Lantieri 43**

**Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 4, zc 1, cat. In corso di costr. piani:  
S2-S1- T;**

- il cespite n° 3 **unità immobiliare sita in Modica, via Lantieri 41**

**Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 5, zc 1, cat. In corso di costr. piani:  
T-1-3.**

I tre cespiti sopraccitati fanno parte nell'insieme di un compendio immobiliare costituente un antico palazzo a Modica, che da dimora privata è stato trasformato, grazie ai lavori di ristrutturazione eseguiti tra il 2007 e il 2013, in esclusivo e raffinato albergo a cinque stelle.

Il complesso edilizio ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (D:A: del 04-07-1990 Centro Urbano n° 1489) .

L'edificio è ubicato all'interno del centro storico di Modica, in uno dei più affascinanti prosceni del Barocco Siciliano, in particolare nella zona adiacente la chiesa di S. Giorgio, caratterizzata da un'urbanistica di alto valore estetico nel suo svilupparsi a ridosso di una vallata, attraverso un reticolo di viottoli e case che assecondano l'orografia del sito. L'edificio si affaccia sulla parte alta dell'ampia scalinata della chiesa di S. Giorgio e gode del fascino del particolare contesto grazie alle numerose terrazze e vedute che lo caratterizzano, attraverso le quali è possibile apprezzare uno spettacolo panoramico unico: dal lato sinistro il prospetto principale della chiesa, di fronte e a destra sia la scalinata, che si estende esattamente sotto un lato dell'edificio, sia i costoni della valle all'interno della quale si sviluppa il centro storico di Modica. E' visibile altresì uno scorcio del castello dei conti, e altri luoghi di interesse architettonico, paesaggistico, culturale.

L'edificio si sviluppa su cinque elevazioni, ed il suo particolare inserimento nel tessuto urbano permette l'accesso diretto ai primi tre livelli della struttura in modo autonomo, infatti è cinto da un lato dalla via Garibaldi e dall'altro dalla via Lantieri, vie che pur presentando un forte salto di quota vengono raccordate dalla scalinata della Chiesa di S. Giorgio su cui prospetta il terzo fronte libero della costruzione.

L'organismo architettonico presenta una volumetria varia e caratterizzante della sua stessa evoluzione attraverso le varie fasi di rimodulazione stilistica del centro storico della città di Modica, infatti rimaneggiamenti consecutivi hanno portato nell'800, ad una stabilizzazione da un punto di vista accrescitivo, consegnando un edificio architettonicamente eclettico, che pur nella sua semplicità stilistico - decorativa ci permette di leggere in modo univoco il "modus costruendi" caratteristico della sua radice mediterranea. E' di particolare interesse, innestata nella corrispondente facciata prospiciente la scalinata di S. Giorgio, una parte della cinta muraria appartenente alle fortificazioni del Castello dei conti di Modica.

### **Le strutture portanti**

L'edificio nella sua struttura è per la quasi totalità in muratura portante, fatta eccezione per alcuni interventi eseguiti dopo gli anni Venti che presentano un largo uso del C.A., al primo e al secondo livello per ciò che concerne gli orizzontamenti sono presenti volte a botte, mentre per gli altri livelli i solai sono costituiti per la maggior parte da putrelle e voltine innestate nella muratura portante, per il resto si tratta di convenzionali solai in latero-cemento di spessore variabile secondo luce e tipologia. Gli interventi di natura strutturale realizzati per la messa in sicurezza del complesso edilizio propedeutici alla realizzazione dell'hotel hanno riguardato: ricostruzione dei solai a rischio, consolidamento dei solai con travi rompitratta e rete elettrosaldata, rafforzamento dei muri portanti con l'adattamento di cordoli in cemento armato, ispessimento dei setti portanti o loro sostituzione con pareti in Poroton serie 800, iniezioni strutturali su murature portanti, rincocciatura e placcaggio strutturale, messa in opera di idonea tirantatura per contrastare l'eventuale ribaltamento dei maschi murari in caso di sisma.

### **Piano di copertura isolamento ed impermeabilizzazione**

La copertura è a tetto o a doppia falda finita con coppi alla siciliana. Le strutture di copertura sono di due tipologie, o piana formata da solai in latero-cemento con in estradosso, coibenti ed impermeabilizzazioni, finite da massetto delle pendenze e pavimentazione, in intradosso da coibentazioni ad alto potere fonoassorbente e controsoffitti REI 60 con intercapedine non inferiore a cm. 20, mentre la tipologia a falde, tetti ventilati con un pacchetto formato da doppio tavolato incrociato, coibenti termici, barriera antivapore, intercapedine con listelli da 10 cm., altro tavolato, ondulina sottocoppo e tegole alla siciliana.

### **Murature perimetrali, tramezzi e controsoffitti**

Le murature perimetrali dell'edificio composte da doppio fronte di pietrame squadrato con sacco variabile, sono complete esternamente con finitura monolitica pozzolanica (intonaco+tonachina) e calci idrate miste a terre colorate e polvere di laterizio, realizzata a tre strati di finitura.

Tutti i registri lapidei sono stati opportunamente restaurati.



All'interno troviamo intanaci sempre a base pozzolanica finiti con grassello di calce, per i tramezzi sono presenti paramenti in cartongesso doppio strato con camera 100 e lana di roccia, il tutto formante un pannello REI 120 con un minimo di 52 DB di abbattimento. Oltre alla stanza n. 15 con soffitto in Barrisol, i controsoffitti della struttura ove presenti sono REI 60 con intercapedine di almeno cm. 20 ed ospitano le linee degli impianti principali e la coibentazione ad alto potere fonoassorbente. Le finiture delle pareti e dei controsoffitti, sono personalizzate per ogni singola stanza, e vanno dalle resine alle carte da parati, fino alle pitture addite con fibre naturali. Le parti dell'edificio con la pietra facciavista, sono trattate con idonea miscela protettiva antipolvere.

### **Serramenti**

I serramenti esterni progettati appositamente per la struttura hanno profili maggiorati da 90 in legno laccato di colore bianco, prodotti da DIBETTA, anche le porte interne delle camere del tipo REI 60 sono in legno prodotte da DIBETTA.

### **Pavimenti**

Le zone comuni ed il ristorante sono finite con gres porcellanato ad alto spessore, la galleria e il bar presentano resina su massetti elastometrici, per le camere si va dal parquet, alla resina, alla moquette fino alla stanza n. 15 finita con sughero e la stanza n. 18 finita con pelle. Le pavimentazioni esterne sono in pietra microspessorata. I servizi diversi per ogni stanza sono finiti con gres o polimeri innestati da mosaici o piastrelle con decori in nichel-titanio, per i servizi comini presente del gres porcellanato innestato da losanghe in vetro e specchi, i servizi del personale e i locali cucina sono finiti sempre con gres porcellanato di varia pezzatura.

### **Impianto idrico**

I servizi igienici presenti nell'edificio sono dotati per lo più di aerazione naturale, dove non possibile, di aerazione forzata automatica. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete comunale

esistente, a sostegno della riserva idrica stimata in circa L. 20.000 vi sono altre n. due cisterne naturali con capacità pari a circa L. 60.000.

L'impianto fognante è collegato alla rete comunale.

### **Le ringhiere**

La tipologia delle ringhiere è in ferro battuto di colore scuro, con geometria simile a quella originaria, mentre per i volumi in cui le geometrie costitutive hanno un carattere modernista, sono realizzate in vetro.

### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico a norma è stato realizzato ex novo in funzione della distribuzione funzionale dell'hotel (camere e servizi) e riguarda illuminazione interna ed esterna, di sicurezza, impianti speciali, quali antenna TV, telefonia-dati, allarme anti-intrusione, video-sorveglianza, diffusione sonora per l'emergenza, rilevazione incendi, automazione camere e zone comuni (domotica) etc.

### **L'hotel e i servizi**

La struttura nel suo complesso si estende per una superficie di circa mq. 2770,00 + mq. 310,00 di pertinenze (terrazze e balconi).

L'albergo ha 20 stanze (14 stanze direttamente connesse all'attività alberghiera già collaudata, altre 6 stanze a supporto della stessa ma appartenenti ad attività extralberghiera e dotate di ulteriore ingresso indipendente, sono complete ma non inserite nel collaudo). Ulteriori 10 stanze per una ricettività vicina ai 30 posti letto sono state aggiunte ma non completati i lavori, non sono stati completati i lavori relativi alla beauty farm.

Il complesso polifunzionale facente parte di un intero isolato di proprietà esclusiva, si compone di:

- - Il Ristorante
- - L'albergo
- - La galleria d'arte



- - La caffetteria
- - La beauty farm

Il complesso polifunzionale confina:

- Nord Scalinata Chiesa di S. Giorgio;
- Sud C.so S. Giorgio;

Proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]; • Est

C.so Garibaldi;

- Ovest Via Lantieri.

La struttura coniuga l'antico e il moderno sia dal punto di vista architettonico sia da quello dei servizi offerti armonizzando un'accoglienza classica alle più innovative tecnologie domotiche. Le stanze del Resort sono dedicate a registi famosi e sono dotate di computer con internet e migliaia di film e brani musicali. Il cinema diventa l'ispirazione per la realizzazione di ogni singola stanza. L'atmosfera e l'essenza di alcuni classici della storia del cinema può essere rivissuta sia attraverso l'arredamento di ogni stanza, sia per la possibilità di accedere ad un ricco archivio di film e musica. Niente all'interno della struttura è standardizzato, ogni luogo ha una sua peculiarità arricchita dalla particolare connotazione di ogni spazio che lascia intravedere nella varietà della sua articolazione planimetrica e altimetrica la ricchezza delle stratificazioni, una struttura unica nel suo genere .

### QUADRO SINOTTICO SUPERFICI

**(cespiti n° 1-2-3 facenti capo al compendio immobiliare**

**di via Lantieri)**

**1) CESPITE N° 1 UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MODICA, VIA**

**LANTIERI 45**

- Fabbricato f 229, part.lla 1690, **sub 1**, zc 1, cat. D/2 piani: S2-T 1-2-3

Rendita € 11.278,00; (ALBERGO)

- Fabbricato f 229, part.lla 1690, **sub 2**, zc 1, cat. In corso di costr. piani:

S4-S3-S2-T; (BAR + GALLERIA)

- Fabbricato f 229, part.lla 1690, **sub 3**, zc 1, cat. In corso di costr. piani:

S2-T ; (CAMERE DA ANNETTERE ALL'ALBERGO)

f 229, part.lla 1690, **SUB 1 SUPERFICI (albergo)**

- SUB 1 P.T. MQ 321,63 (ALBERGO)

- SUB 1 P.I° MQ 445,93 (ALBERGO) + MQ 5,40 (BALCONE)+ MQ  
4,35 (BALCONE) + MQ 31,47 (BALCONE)

- SUB 1 P.II° MQ 382,81 (ALBERGO) + (80,52 TERRAZZA

RISTORANTE)

- SUB 1 P.III° MQ 101,36 (ALBERGO) + (33,50 TERRAZZA

RISTORANTE) + MQ 10,27 (TERRAZZA CAMERA)

- SUB 1 P.II° SOTTOSTRADA MQ 176,54 (ALBERGO)

**TOTALE SUPERFICI SUB 1= MQ 1428,27**

**TOTALE PERTINENZE SUB 1= MQ 165,51**

f 229, part.IIa 1690, **SUB 2 SUPERFICI (bar+galleria)**

- SUB 2 P.T. MQ 81,04 (GALLERIA)
- SUB 2 IV° SOTTOSTRADA MQ 199,30 (BAR) +MQ 55,23  
(PERTINENZA)
- SUB 2 III° SOTTOSTRADA MQ 69,21 (SOPPALCO)
- SUB 2 II° SOTTOSTRADA MQ 72,92 (GALLERIA)

**TOTALE SUPERFICI SUB 2= MQ 422,47**

**TOTALE PERTINENZE SUB 2= MQ 55,23**

f 229, part.IIa 1690, **SUB 3 SUPERFICI (camere da anettere  
all'albergo)**

- SUB 3 P.T. MQ 63,28 (SOPPALCHI)
- SUB 3 II° SOTT. MQ 116,36 (CAMERE )+ MQ 44,87 (BALCONE)

**TOTALE SUPERFICI SUB 3= MQ 179,64**

**TOTALE PERTINENZE SUB 3= MQ 44,87**

**2) CESPITE N° 2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MODICA,  
VIA**

**LANTIERI 43 (Beauty farm)**

Fabbricato f 229, part.IIa 1690, **sub 4**, zc 1, cat. In corso di costr. piani:

S2-S1- T;

f 229, part.lla 1690, **SUB 4 SUPERFICI (beauty farm)**

- SUB 4 P.T. MQ 97,58
- SUB 4 I° SOTTOSTRADA MQ 233,76
- SUB 4 II° SOTTOSTRADA MQ 26,67 +MQ 10,24( PERTINENZE)

**TOTALE SUPERFICI SUB 4= MQ 358,01**

**TOTALE PERTINENZE SUB 4= MQ 10,24**

**3) CESPITE N° 3 UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MODICA, VIA  
LANTIERI 41 (Affittacamere)**

Fabbricato f 229, part.lla 1690, **sub 5**, zc 1, cat. In corso di costr. piani:  
T-1-3.

f 229, part.lla 1690, **SUB 5 SUPERFICI (affittacamere)**

- SUB 5 P.T. MQ 19,23 (SCALA)
- SUB 5 P.I° MQ 113,41 (CAMERE)
- SUB 5 P.III° MQ 249,72 (CAMERE) + MQ  
4,15  
(TERRAZZONO)+MQ 31,87 (TERRAZZA)

**TOTALE SUPERFICI SUB 5= MQ 382,36**

**TOTALE PERTINENZE SUB 5= MQ 36,02**

**Esposizione:** ottima l'esposizione dell'intero compendio

**Manutenzione:** ottimo lo stato di manutenzione dell'hotel

Buono lo stato di manutenzione degli altri corpi

In considerazione delle dimensioni considerevoli del compendio, delle caratteristiche tipologiche e distributive delle varie parti di cui si compone (albergo + gruppo di 6 camere a servizio dell'albergo, bar e galleria, beauty farm, affittacamere ) , del pregio particolare dell'edificio e della zona in cui ricade

sottoposta a vincolo paesaggistico (D:A: del 04-07-1990 Centro Urbano n° 1489) , del considerevole conseguente valore di mercato dell'opera in oggetto, si ritiene opportuno, al fine di agevolare le operazioni di vendita ,suddividere il bene in lotti omogenei per tipologia e grado di finitura, poiché sarebbe più semplice trovare diversi acquirenti in quanto la somma che ciascuno dovrebbe sborsare sarebbe inferiore alla somma che dovrebbe sborsare un compratore unico.

Pertanto sussistendo le condizioni materiali per la suddivisione, ovvero la possibilità di rendere le strutture e gli impianti indipendenti con operazioni di modesta entità rispetto al valore di ogni singolo lotto, essendo le particelle costituenti i lotti già definite catastalmente, si può procedere all'individuazione di n° 4 lotti come appresso specificati :

**LOTTO 1 : albergo + n° 6 stanze a servizio (SUB 1+SUB 3) completo in ogni finitura**

**LOTTO 2: bar+galleria (SUB 2) già ristrutturato, necessita di piccole operazioni di completamento**

**LOTTO 3: beauty farm (SUB 4) da ristrutturare**

**LOTTO 4: affittacamere (SUB 5) da ristrutturare**

**K) STIMA DEL VALORE (cespiti n° 1-2-3 facenti capo**

**al compendio immobiliare di via Lantieri)**

Per la stima dell'immobile si fa riferimento al mercato ordinario per questa tipologia di immobili e anche a quello relativo a edifici con caratteristiche posizionali, strutturali, di finitura e pregio affini, anche se con diversa vocazione, per i quali si riscontra una più ampia panoramica di confronto. In considerazione dei valori riscontrati sul mercato, si ritiene congruo applicare:

- Per la struttura relativa all'hotel e alle 6 camere (sub 1 hotel+ sub 3 camere annesse) **LOTTO 1** un valore medio pari a € 2.200,00/MQ;
- Per il bar e la galleria che necessitano di opere di completamento (sub2) **LOTTO 2** un valore medio pari a € 1.500,00/MQ ;

- Per la beauty farm da ristrutturare (sub 4) **LOTTO 3** un valore medio pari a € 1.000,00/MQ;
- Per le 10 camere da anettere a servizio dell'hotel, da ristrutturare (sub 5) **LOTTO 5** un valore medio pari a € 1.000,00/MQ.

In considerazione delle superfici afferenti a ciascun lotto, come sopra analiticamente calcolate, si ha:

**LOTTO 1= SUB 1+SUB 3 (albergo + n° 6 stanze a servizio)**

TOTALE SUPERFICI SUB 1= MQ 1428,27

TOTALE PERTINENZE SUB 1= MQ 165,51

TOTALE SUPERFICI SUB 3= MQ 179,64

TOTALE PERTINENZE SUB 3= MQ 44,87

**TOTALE SUPERFICI LOTTO 1 = MQ 1607,91**

**TOTALE PERTINENZE LOTTO 1 = MQ 210,38**

MQ 1607,91 X € 2.200,00/MQ= € 3.537.402,00

MQ 210,38 X (€ 2.200,00)/3= € 154.278,66

**TOTALE VM LOTTO 1 € 3.691.680,60 e in cifra tonda**

**VM LOTTO 1 € 3.692.000,00**

**LOTTO 2 = SUB 2 (bar +galleria)**

TOTALE SUPERFICI SUB 2= MQ 422,47

TOTALE PERTINENZE SUB 2= MQ 55,23

MQ 422,47 X € 1.500,00/MQ= € 633.705,00

MQ 55,23 X (€ 1500/MQ)/3= € 27.615,00

**TOTALE VM LOTTO 2 € 661.320,00 e in cifra tonda**

**TOTALE VM LOTTO 2 € 661.000,00**

**LOTTO 3 = SUB 4 (beauty farm)**

**TOTALE SUPERFICI SUB 4= MQ 358,01**

**TOTALE PERTINENZE SUB 4= MQ 10,24 MQ**

$358,01 \times € 1.000,00/MQ = € 358.010,00$

$MQ 10,24 \times (€ 1.000,00/MQ)/3 = € 3.413,33$

**TOTALE VM LOTTO 3 € 361.423,33 e in cifra tonda**

**TOTALE VM LOTTO 3 € 361.000,00**

**LOTTO 4 = SUB 5 (affittacamere)**

**TOTALE SUPERFICI SUB 5= MQ 382,36**

**TOTALE PERTINENZE SUB 5= MQ 36,02 MQ**

$382,36 \times € 1.000,00/MQ = € 382.360,00$

$MQ 36,02 \times (€ 1.000,00/MQ)/3 = € 12.006,66$

**TOTALE VM LOTTO 4 € 394.366,66 e in cifra tonda**

**TOTALE VM LOTTO 4 € 394.000,00**

**TOTALE VM INTERO COMPENDIO**

**LOTTO 1+LOTTO 2+LOTTO 3+LOTTO 4= € 5.108.000,00**