

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCO PUGLIESE CURATORE FALLIMENTARE AVV. STEFANIA CERVELLI

FALLIMENTO N. 117/2019

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

RELAZIONE DI STIMA - FALLIMENTO N. 117/2019 - TRIBUNALE DI NAPOLI - SETTIMA SEZIONE  
FALLIMENTARE - G.D. DOTT. MARCO PUGLIESE

#### 1. PREMESSA.

Il dott. Marco Pugliese, del Tribunale di Napoli, Settima Sezione Fallimentare, Giudice Delegato al fallimento, recante n. R.G. 117/2019, della società

su istanza del curatore fallimentare, avv. Stefania Cervelli, autorizzava il curatore alla nomina del sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970 dal 19/10/2005, quale esperto stimatore dei beni in capo alla società fallita, siti in Castel Volturno alla località Mezzagni.

Si riporta nell'Allegato n. 1 visura Camerale della

Si precisa che tale incarico deriva dalla valutazione di opportunità di individuare il medesimo consulente, già nominato esperto stimatore ex art. 569 c.p.c. per i beni ricadenti nelle procedure esecutive riunite n. 230/12, n. 17/2015 e n. 120/2015 R.G.E., Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Elmelinda Mercurio. Con riferimento alle sopra citate procedure esecutive immobiliari, in data 01/03/2017, lo scrivente esperto stimatore depositava relazione di stima, che integrava e sostituiva quella già depositata in data 15/06/2015 e che faceva riferimento ai beni immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare nell'ambito delle procedure esecutive

Al riguardo si evidenzia che le operazioni peritali, esperite dallo stimatore in adempimento dell'incarico ricevuto nell'ambito di dette procedure, si sono cristallizzate alla data del deposito della seconda perizia di stima, ovvero alla data del 01/03/2017.

Dunque, gli accertamenti attinenti ad aspetti quali – a titolo di esempio – la provenienza, le formalità pregiudizievoli, la verifica della conformità urbanistica e catastale, restavano cristallizzate alla data del 01/03/2017.

Successivamente a tale data, lo scrivente ha ricevuto mandato dal G.E. di effettuare ulteriori approfondimenti e integrazioni, concernenti singoli aspetti.

Con il presente elaborato – al fine di corrispondere alle attese e alle richieste del curatore fallimentare e all'Illustrissimo Giudice Delegato – lo scrivente provvederà a individuare i beni immobili in capo alla società fallita, siti in Castel Volturno, descrivere in maniera compiuta i manufatti e riferire quanto alla conformità urbanistica e catastale, alla provenienza dei cespiti, allegare rilievi metrici e fotografici sulla base delle operazioni peritali esperite dallo scrivente sino alla data del 01/03/2017.

michele broccoletti architetto - via Tribunale, 8 - 81031 Aversa (CE) tel./fax 081.18757560 -  
info@michelebroccoletti.it

Resta inteso che il lavoro di redazione del presente elaborato ha comportato una rielaborazione complessiva di tutta la documentazione già acquisita, nell'ottica del fallimento della società quali aggiornamento e rielaborazione del materiale fotografico già acquisito e degli elaborati grafici già redatti, nuova stima immobiliare, aggiornamento della situazione urbanistica (nei limiti di quanto possibile, in ragione del grave stato di disagio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno, per carenza di personale), aggiornamento della verifica delle formalità pregiudizievoli in capo alla detta società, sui beni immobili oggetto della presente relazione.

Alla luce di quanto sopra riferito, in data 15/03/2020 l'esperto stimatore inviava al curatore fallimentare copia della stima dei beni in capo alla società fallita.

Dopo tale data, vi sono state due circostanze che si ritiene opportuno evidenziare.

In primo luogo, sempre nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari riunite, l'esperto stimatore, già in data 23/12/2019 aveva ricevuto dal G.E. autorizzazione e mandato ad eseguire – con l'ausilio di tecnici specializzati – un rilievo aerofotogrammetrico e fotografico di dettaglio con l'ausilio di droni, in quanto si evidenziavano degli sconfinamenti, in ragione dei quali si era palesata la necessità di eseguire ulteriori e più approfonditi accertamenti prima di porre in vendita il compendio pignorato.

Tale attività di rilievo ha evidenziato due sconfinamenti. Uno riguardante un manufatto della società fallita su terreno di proprietà di terzi ed uno di alcuni edifici non di proprietà della società fallita, ma di altri soggetti (beni comunque ricompresi nelle procedure esecutive immobiliari riunite) anch'essi su beni di proprietà di terzi. Preso atto di tale circostanza, il G.E. – in data 19/06/2020 – disponeva la rettifica catastale che evidenziasse i predetti sconfinamenti, con conseguente aggiornamento della descrizione dei lotti di vendita.

Si riporta nell'Allegato n. 2 estratto degli elaborati grafici relativi al rilievo topografico e aerofotogrammetrico.

Tuttavia, atteso che in data 02/07/2020 subentrava provvedimento di estinzione parziale della procedura esecutiva immobiliare n. 230/12 RGE, pendente presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, per l'intervenuto provvedimento di autorizzazione alla vendita dei beni della società fallita nell'ambito della procedura fallimentare da parte del Giudice Delegato del Tribunale di Napoli, dott. Marco Pugliese, tale autorizzazione alla variazione catastale poteva ritenersi ancora valida esclusivamente con riguardo ai beni immobili già colpiti dalle procedure esecutive immobiliari riunite, ma non intestati alla società fallita.

Pertanto, in data 29/07/2020 l'esperto stimatore chiedeva di essere autorizzato ad effettuare le variazioni catastali attinenti alla p.lla 5250 del foglio 42 e in data 03/09/2020 il G.D. autorizzava l'esperto ad eseguire variazioni catastali attinenti i manufatti ricadenti sulla particella 5250 del foglio 42 del Comune di Castel Volturno, attraverso la presentazione di pratica PREGEO (per inserimento in mappa della sagoma del fabbricato, per la porzione di esso che ricade sul terreno di proprietà della società fallita), nonché attraverso presentazione di pratica DOCCA per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati della planimetria catastale che rappresentasse la sola porzione ricadente sulla particella di terreno di nostro interesse.

All'esito di tali aggiornamenti catastali, l'esperto stimatore deposita la presente relazione, la quale riporta dati catastali, descrizione degli immobili e stima aggiornati in ragione delle più recenti variazioni di cui si è detto.

Pertanto, il presente elaborato peritale integra e sostituisce quello precedentemente trasmesso.

## 2. BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA

Catasto Fabbricati:

Foglio 41, p.lla 598, cat. C/2, classe 2, mq 35, R.C. € 90,38.

Foglio 41, p.lla 599, cat. C/2, classe 2, mq 26, R.C. € 67,14.

Foglio 42, p.lla 604, sub 1, cat. C/2, classe 2, mq 512, R.C. € 1.322,13.\*

Foglio 42, p.lla 604, sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 12,5, R.C. € 645,57.\*

Foglio 42, p.lla 605, cat. A/2, classe 1, vani 3, R.C. € 133,25.\*

Foglio 42, p.lla 606, cat. C/2, classe 1, mq 15, R.C. € 33,31.\*

Foglio 42, p.lla 607, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 5.788,00.

Foglio 42, p.lla 608, cat. A/2, classe 2, vani 6, R.C. € 309,87.\*

Foglio 42, p.lla 609, cat. C/2, classe 2, mq 1.656, R.C. € 4.276,26.

Foglio 42, p.lla 5207, cat. D/8, R.C. € 23.930,00.

Foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 3.726,18 (immobile variato dallo scrivente). Foglio 43, p.lla 193, cat. A/4, classe 4, vani 3, R.C. € 119,30.\*

Foglio 43, p.lla 5050, cat. D/8, R.C. € 13.450,00.

Foglio 43, p.lla 5052, sub. 2, cat. D/2, R.C. € 25.800,00.

Catasto Terreni:

- Foglio 42, p.lla 277, seminativo, classe 3, ha 1,94,11, R.D. € 200,50 R.A. € 100,25.

- Foglio 42, p.lla 295, seminativo, classe 3, are 58,83, R.D. € 60,77 R.A. € 30,38.

- Foglio 43, p.lla 58, prato, are 61,93, R.D. € 15,99 R.A. € 8,00.

- Foglio 43, p.lla 102, seminativo, are 93,85, R.D. € 96,94 R.A. € 48,47.

- Foglio 43, p.lla 170, incolto prod., are 79,63, R.D. € 16,45 R.A. € 0,82.

- Foglio 43, p.lla 171, incolto prod., ha 1,92,74, R.D. € 39,82 R.A. € 1,99.

- Foglio 43, p.lla 172, incolto prod., are 63,98, R.D. € 13,22 R.A. € 0,66.

- Foglio 43, p.lla 173, incolto prod., are 46,35, R.D. € 9,58 R.A. € 0,48.

- Foglio 43, p.lla 175, incolto prod., ha 1,79,57, R.D. € 37,10 R.A. € 1,85.

- Foglio 43, p.lla 176, incolto prod., ha 1,79,58, R.D. € 37,10 R.A. € 1,85.

- Foglio 43, p.lla 177, incolto prod., ha 1,10,60, R.D. € 22,85 R.A. € 1,14.

- Foglio 43, p.lla 181, incolto prod., are 22,28, R.D. € 4,60 R.A. € 0,23.

- Foglio 43, p.lla 5045, incolto, are 21,00, R.D. € 4,34 R.A. € 0,22.

Si precisa, altresì, che sono ricompresi nel compendio immobiliare facente capo alla . i seguenti appezzamenti di terreno, i quali risultano inseriti al Catasto Terreni come ente urbano e, pertanto, non

possono essere intestati alla . Essi, infatti, sono i lotti di terreno sui quali insistono i fabbricati, che sono invece intestati alla suddetta ditta di nostro interesse, come sopra riferito.

- Foglio 42, p.lla 5207 (già p.lla 282), ente urbano, ha 1,78,53 (lotto di pertinenza del manufatto censito al Catasto Fabbricati al foglio 42 p.lla 5207, villa per eventi e accessori).
- Foglio 42, p.lla 5216, ente urbano, ha 2,69,88 (lotto di pertinenza dei manufatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 41 p.lle 598 e 599, nonché foglio 42 p.lla 607 sub. 1 e p.lla 609, centro benessere, piscine, palestra e accessori).
- Foglio 42, p.lla 5250 (già p.lla 284), ente urbano, ha 29,34 (lotto di pertinenza dei manufatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 42 p.lla 5250 sub. 1, ovvero porzione di edificio adibito a ristorante e porzione di edificio adibito a uffici/reception).
- Foglio 43, p.lla 5050, (già p.lla 5047, già p.lla 174), ente urbano, ha 54,85 (lotto di pertinenza del fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 5050, edificio polifunzionale).
- Foglio 43, p.lla 5052 (già p.lla 179), ente urbano, ha 1,37,99 (lotto di pertinenza dei manufatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 5052 sub. 2, porzione di albergo e accessori).

Nell' Allegato n. 3 è riportata visura per soggetto della società fallita.

Dai numerosi sopralluoghi effettuati nello svolgimento dell'incarico come esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, lo scrivente ha accertato che, per alcuni degli immobili sopra riportati (contrassegnati da asterisco), vi sono particolari situazioni di fatto che non collimano con le risultanze catastali. Pertanto, in data 29/03/2015, nell'ambito della suddetta procedura, lo scrivente ha depositato delle note al fine di sottoporre all'attenzione del G.E. tali circostanze.

In particolare è stato riscontrato quanto segue.

A) Gli immobili riportati in Catasto Fabbricati al foglio 42 particelle 605 e 606, nonché particella 604 subalterni 1 e 2, risultano essere gli originari identificativi catastali del fabbricato e delle relative pertinenze, oggetto di sostanziali interventi edilizi di ampliamento, cui ha fatto seguito il riaccatastamento del cespite con un nuovo identificativo catastale, ossia foglio 42 p.lla 5207, anch'esso intestato alla stessa

Pertanto, può concludersi che gli originari identificativi catastali fanno riferimento ad immobili non più esistenti e, pertanto, qualora il G.D. riterrà condivisibili le conclusioni del sottoscritto, essi saranno stralciati dalla presente relazione di stima, così come avvenuto nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare.

B) L'immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 42 p.lla 608 non è stato rinvenuto in sede di sopralluogo e, per giunta, il sig. in occasione dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, ha dichiarato che questo fabbricato non è stato rinvenuto sin dalla data di acquisto di cui al decreto trasferimento immobili del 2003. Infatti, tale fabbricato all'origine insisteva sulla particella di terreno 53 del foglio 42, poi inglobata nella p.lla 5216, ed oggi quasi completamente coperta da uno dei laghi che fanno parte del complesso turistico oggetto della presente relazione di stima. Tale circostanza risulta anche confermata dal decreto di improcedibilità emesso dal G.E., dott. Felice Angelo Pizzi del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'ambito della procedura n. 105/10 RGE, scaturita dal pignoramento del fabbricato, appunto, al foglio 42 p.lla 608, trascritto in data 08/06/2010 ai nn. 22666/15300. Nel verbale di udienza del 02/02/2012 si legge: "Il G.E., rilevato che il bene pignorato consiste in uno specchio d'acqua, dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione e per l'effetto dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare effettuata in data 8/6/2010 ai numeri 22666/15300 in danno di

Pertanto, può concludersi che il cespite sopra riportato consiste in un fabbricato non più esistente e, pertanto, qualora il G.D. riterrà condivisibili le conclusioni del sottoscritto, essi saranno stralciati dalla presente relazione di stima, così come avvenuto nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare.

C) Ugualmente, il fabbricato al foglio 43 p.lla 193, non risulta rinvenuto anche in ragione del fatto che – come si legge nel decreto trasferimento immobili – esso insisteva sulla particella 172 dello stesso foglio 43, la quale è oggi interamente coperta dall'acqua. Pertanto, anche in riferimento a detto immobile, può concludersi che esso consiste in un fabbricato non più esistente e verrà stralciato dalla presente relazione di stima.

Oltre a quanto sopra riferito, si evidenziano ulteriori criticità.

D) Ancora, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare – con la relazione di stima del 01/03/2017, con note integrative del 21/04/2017 e con istanza del 19/11/2018 – l'esperto stimatore sottolineava lo sconfinamento di parte dell'albergo su terreno di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento, e

il successivo avvenuto accatastamento da parte del titolare del fondo confinante di tale porzione immobiliare ricadente al di fuori del compendio pignorato. A seguito di tale istanza, il G.E. disponeva che lo scrivente provvedesse alla presentazione di Pregeo (per corretto inserimento nella mappa catastale della porzione di albergo ricadente all'interno del compendio pignorato) e di Docfa (per la corretta rappresentazione della porzione di albergo oggetto di pignoramento, con esclusione della porzione posta oltre il confine). Tale attività di aggiornamento catastale è giunta a compimento e, pertanto, in questa sede si evidenzia che la porzione di albergo che risulta attualmente in capo alla società fallita è oggi funzionalmente connessa ad una porzione che risulta intestata a terzi.

E) Inoltre, si sottolinea che è stato emesso dall'Agenzia del Demanio un parere circa la natura demaniale delle aree – oggi in capo alla coperte dalle acque di alcuni piccoli laghi. Tale parere consiste nel riferire che dovrebbero considerarsi demaniali per legge tutte le acque e, pertanto, anche quelle dei laghi che rientrano all'interno del compendio immobiliare intestato alla società fallita. In conseguenza della riscontrata demanialità delle aree coperte dalle acque e dalla fascia di dieci metri di terra emersa che corre lungo il perimetro dei laghi, il G.E. – nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare – ha disposto di escludere dette aree dal compendio pignorato, con la conseguenza che le particelle interamente coperte dalle acque (foglio 43 p.lle 172, 173, 175, 176 e 58) sono escluse dai beni oggetto di trasferimento, mentre quelle parzialmente coperte dalle acque verranno comprese tra quelle oggetto di trasferimento, ma di esse sarà esclusa la porzione coperta dalle acque dei laghi e dalla fascia di dieci metri di terra emersa che corre intorno ad essi.

In sostanza, le aree coperte dai laghi verrebbero ad essere demaniali per loro stessa natura, ma in concreto sarebbero suscettibili di subire un processo di demanializzazione, destinato a formalizzare tale caratteristica, previa regolarizzazione, che è di esclusiva competenza della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio, che dovrebbe provvedere alla esatta individuazione, anche catastale, di tali aree.

Tale formale demanializzazione e tale esatta individuazione, anche catastale, come è noto, non è ancora avvenuta (infatti, le aree di cui si parla risultano ancora catastalmente qualificate come aree private). Inevitabilmente, ne consegue che lo scrivente può determinare esclusivamente in via approssimativa l'estensione delle aree lacuali, come risultanti dalle aerofotogrammetrie disponibili per la zona in oggetto. Pertanto, di queste aree menzionate verrà fornita una indicazione dimensionale di massima per consentire ad un eventuale aggiudicatario di comprendere – con un discreto livello di approssimazione – quali aree debbano considerarsi escluse dalla vendita. Inoltre, la normativa vigente in materia di tutela ambientale e di tutela del demanio idrico stabilisce una fascia di rispetto di dieci metri di terra emersa intorno al corpo idrico, da farsi rientrare nell'area demaniale e che verrà, dunque, contemplata nella porzione di superficie da escludere dal lotto di vendita.

Quanto sopra determinerà, dunque, anche la esclusione di tutti i bungalows e dei manufatti che dalla terraferma si estendono sull'acqua.

Qualora il G.D. – nell'ambito della procedura fallimentare che ci occupa – riterrà di decidere in tal senso, lo scrivente procederà alla esclusione delle aree coperte dalle acque dei laghi e della fascia di dieci metri di terra emersa intorno ad essi, oltre ad escludere tutti i manufatti (o parti di essi) che insistono su tali aree demaniali, come di seguito riepilogato.

Quanto sopra riferito circa la demanialità delle aree e circa la procedura di demanializzazione è riassunto nel parere espresso dall'Agenzia del Demanio, che si allega unitamente ai quesiti posti dallo scrivente in relazione alle problematiche emerse circa la presunta demanialità di tali aree (Allegato n. 4).

F) Infine, come è noto e come è stato già precisato in premessa, risulta aggiornato l'identificativo catastale del bene già precedentemente riportato al foglio 42, p.lla 5250, e oggi censito al foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 3.726,18. Tale modifica dell'identificativo catastale è stata determinata dalla variazione operata dallo scrivente – previa autorizzazione del G.D. – in conseguenza dell'accertato sconfinamento del fabbricato sopra identificato su altra particella di terreno, non intestata alla società debitrice (foglio 42 p.lla 5283, già p.lla 5279, già p.lla 279). Più precisamente, con Tipo Mappale n. 2020/74236 del 09/10/2020 l'esperto stimatore aggiornava la sagoma della sola porzione dei fabbricati ricadente sulla particella 5250 del foglio 42, secondo le risultanze dei rilievi aerofotogrammetrici e topografici eseguiti da tecnici specializzati con l'ausilio di droni. Successivamente, con denuncia di variazione prot. n. CE0079789 del 02/11/2020, veniva riportata la planimetria catastale aggiornata in ragione del predetto sconfinamento.

In conclusione, alla luce di quanto sin qui riportato, l'elenco definitivo dei beni oggetto di vendita giudiziarla nell'ambito della presente procedura fallimentare verrebbero ad essere, all'esito degli stralci che il G.D. vorrà disporre, quelli di seguito riportati.

Catasto Terreni:

- Immobile n. 1. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 277, seminativo, classe 3, ettari 1,94,11, R.D. € 200,50 R.A. € 100,25, confinante con p.lle 5216 e 5207 a nord-est, con p.lla 281 a sud-est, con via dei Diavoli a sud-ovest, con p.lla 5239 a nord-ovest.

Detta particella di terreno è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago, perimetralmente al quale corre una strada di collegamento con il lotti confinanti.

- Immobile n. 2. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 295, seminativo, classe 3, are 58,83, R.D. € 60,77 R.A. € 30,38, confinante con p.lle 181 e 173 del foglio 43 a nord-est, con p.lle 5280 e 5283 del foglio 42 a sud-est, con p.lla 278 del foglio 42 a sud-ovest e a nord-ovest.

Detta particella di terreno è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago. Su di essa insistono n. 3 fabbricati in legno ad uso bungalows.

- Immobile n. 3. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 102, seminativo, classe 3, are 93,85, R.D. € 96,94 R.A. € 48,47, confinante con p.lle 132 e 30 a nord-est, con p.lla 5134 a sud-est, con p.lle 58 e 170 a sud-ovest, con strada vicinale San Benedetto a nord-ovest.

Detta particella di terreno è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago. Su di essa insistono n. 6 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.

- Immobile n. 4. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 170, incolto prod., are 79,63, R.D. € 16,45 R.A. € 0,82, confinante con strada vicinale San Benedetto e con p.lla 102 a nord-est, con p.lla 58 a sud-est, con p.lle 175, 172 e 5052 a sud-ovest, con p.lla 171 a nord-ovest.

Detta particella di terreno è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago. Su di essa insistono n. 4 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.

- Immobile n. 5. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 171, incolto prod., ettari 1,92,74, R.D. € 39,82 R.A. € 1,99, confinante con strada vicinale San Benedetto a nord-est, con p.lle 170 e 5052 a sud-est, con p.lle 5052 e 5132 a sud-ovest, con p.lla 101 a nord-ovest.

Detta particella di terreno è quasi interamente occupata dalla superficie di due diversi laghi, tra i quali corrono una strada perimetrale ed un muro, che divide in due il lotto.

- Immobile n. 6. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 177, incolto prod., ettari 1,10,60, R.D. € 22,85 R.A. € 1,14, confinante con p.lle 5134 e 5123 a nord-est, con p.lle 5123 e 5050 a sud-est, con p.lla 5283 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 176 del foglio 43 a nord-ovest.

Detta particella di terreno è parzialmente occupata dalla superficie di un lago. Su di essa insistono un piccolo fabbricato in legno ad uso bungalow ed un piccolo edificio prefabbricato in legno ad uso servizi/depositi, non censiti in Catasto, oltre ad un ampio pontile/pedana in legno per attività all'aria aperta.

- Immobile n. 7. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 181, incolto prod., are 22,28, R.D. € 4,60 R.A. € 0,23, confinante con p.lla 180 a nord-est, con p.lla 173 a sud-est, con part 295 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 5052 del foglio 43 a nord-ovest.

Detta particella di terreno è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago.

- Immobile n. 8. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 5045 (già p.lla 5044, già p.lla 573, già p.lla 80/f), incolto prod., are 21,00, R.D. € 4,34 R.A. € 0,22, confinante con p.lla 5123 a nord-est, con p.lle 77 e 5118 a sud-est, con p.lla 178 a sud-ovest, con p.lla 5050 a nord-ovest.

Catasto Fabbricati:

Immobile n. 9. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.lla 598, cat. C/2, classe 2, mq 35, R.C. € 90,38, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

Immobile n. 10. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.lla 599, cat. C/2, classe 2, mq 26, R.C. € 67,14, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

Immobile n. 11. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 607, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 5.788,00, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

Immobile n. 12. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 609, cat. C/2, classe 2, mq 1.656, R.C. € 4.276,26, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

Immobile n. 13. Piena ed intera proprietà di fabbricato ed accessori riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5207, cat. D/8, R.C. € 23.930,00, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5207 (già p.lla 282), ente urbano.

Immobile n. 14. Piena ed intera proprietà di porzione di due fabbricati, uno ad uso uffici/reception e uno ad uso ristorante, riportati al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 3.726,18, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5250 (già p.lla 284), ente urbano.

Immobile n. 15. Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso edificio polifunzionale, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5050, cat. D/8, R.C. € 13.450,00, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5050 (già p.lla 5047, già p.lla 174), ente urbano.

Immobile n. 16. Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato e accessori censito al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5052, sub. 2, cat. D/2, R.C. € 25.800,00, ricadente su p.lla al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5052 (già p.lla 179), ente urbano.

Si allegano planimetria generale con evidenziazione dei beni in capo alla , nonché planimetria generale aggiornata dei cespiti suscettibili di trasferimento, al netto dei beni (o porzioni di essi) esclusi per le ragioni sopra descritte ( Allegato n. 5).

In questa seconda planimetria generale – oltre a essere rappresentati i cespiti oggetto di trasferimento, al netto dei beni (o porzioni di essi) esclusi – sono anche rappresentati gli sconfinamenti e le occupazioni esercitate o subite dagli immobili di proprietà della società fallita e delle adiacenze di cui si dirà nel seguito.

Infatti, lo scrivente, alla luce di tutti i riscontri eseguiti, ritiene opportuno precisare lo stato complessivo degli immobili e dei terreni confinanti, nonché le anomalie riscontrate nel corso delle operazioni peritali. In particolare si rappresenta quanto segue.

La particella 180 del foglio 43, non ricompresa tra i cespiti in capo alla società fallita e costituita per intero da area lacuale, è un fondo intercluso, poiché circondata su tutti i lati da beni di proprietà della e risulta intestata in Catasto a

In realtà, a parere dello scrivente, tale particella (insieme con tutta una serie di terreni e fabbricati, poi divenuti della) è stata oggetto di atto di compravendita a rogito del notaio Alessandra Del Balzo del 26/02/1987, in virtù del quale hanno venduto tutti i cespiti di loro proprietà, siti in località Mezzagni in Castel Volturno, alla . Giacché l'immobile era trasferito semplicemente come "terreno della superficie di circa 8.229 mq, facente parte della maggiore superficie della particella 80 del foglio 43", e lo scrivente ha potuto accertare, dallo studio della ulteriore provenienza e dai registri cartacei del Catasto in Caserta, che si trattava di un terreno costituito dalle particelle 80/c e 100/b, poi divenute rispettivamente 172 e 180, è ragionevole pensare che la particella 180 sia semplicemente stata 'tralasciata' nelle operazioni di voltura e, dunque, mai intestata in Catasto alla e, pertanto, non ricompresa neanche nel Decreto Trasferimento Immobili del 2003, con il quale la ha acquistato la titolarità dei beni.

L'originaria strada comunale Fiumitello II, che peraltro divide il foglio catastale 42 dal foglio catastale 43, è oggi – per gran parte della sua lunghezza – sommersa da uno dei laghi facenti parte del compendio immobiliare di nostro interesse. È ragionevole pensare, dunque, che nel corso degli anni la striscia di terreno al foglio 42 p.lla 278, di cui si dirà al punto successivo, sia stata utilizzata in sostituzione dell'ormai sommersa via Fiumitello II, sino al punto di venire sostituita ad essa nella memoria collettiva. Si faccia riferimento, ad esempio, ai confini riportati nella descrizione degli immobili oggetto del citato Decreto di Trasferimento.

La signora , soggetto terzo, estraneo sia alla procedura esecutiva immobiliare che a quella fallimentare, è divenuta recentemente proprietaria dei terreni riportati al foglio 42 particelle 278 e 279 (quest'ultima oggi distinta con numeri di particella 5280 e 5283). Tali particelle risultavano già impropriamente nel possesso e nella gestione della benché intestate in Catasto al Comune di Castel

Volturno, in qualità di concedente, a

, in qualità di livellari, e a in qualità di usufruttuario generale di livello. Si precisa che la particella 278, funge da via di collegamento tra i vari lotti di terreno di proprietà della società (come ad esempio la particella 5207, dove sorge la villa per eventi, la particella 5216, dove sorgono la palestra e il centro benessere, la particella 5052, dove sorge la struttura alberghiera). La ex particella 279, invece, è divenuta parte integrante del complesso turistico- ricettivo, se si considera che su di esso (nella parte oggi distinta come p.lla 5280) risultano realizzati n. 3 bungalows dei 6 che sorgono sulla sponda sud-ovest del lago grande. Inoltre, secondo il più recente aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente, relativamente ai fabbricati adibiti ad uffici-reception e a ristorante, ricadenti sulla particella 5250 (già 284) del foglio 42, parte di tali manufatti ricade sulla p.lla 5283 (già particella 279).

Risulta, inoltre, nella titolarità della signora la porzione di terreno al foglio 43 particelle 5134 e 5135 (già p.lle 59 e 32). Anche il possesso di tali particelle risultava detenuto indebitamente dalla società. Prima di essere intestate alla signora esse risultavano intestate al Catasto Terreni al Comune di Castel Volturno, in qualità di concedente, e a in qualità di livellari, rispettivamente per le quote di 1/16, di 7/16 e di 8/16. Tale precisazione risulta doverosa, poiché su tali particelle passa la strada di collegamento tra la p.lla 177 e la p.lla 102, entrambe in capo alla ed inoltre poiché sulla p.lla 5134 insistono quattro bungalows.

Le particelle 285 del foglio 42 e 178 del foglio 43, che risultano intestate alla sono i due terreni posti all'ingresso del complesso immobiliare e costituiscono – in gran parte ed insieme alle adiacenti particelle – area di ingresso e di parcheggio, a servizio del parco turistico-ricettivo. Da tale circostanza consegue che l'eventuale aggiudicatario del lotto di vendita dovrà 'ridisegnare' l'area di ingresso e l'area di parcheggio, al fine di renderla nuovamente funzionale anche in ragione della dimensione generale del complesso.

È altresì da rilevare che una porzione, di circa 1.300 mq, della particella di terreno precedentemente riportata al Catasto al foglio 41 p.lla 271, oggi parte della particella 5216 del foglio 42, risulta posta al di fuori del muro di confine che divide la proprietà della dalla proprietà dell'azienda. Circa questa porzione di terreno, dunque, è da sottolineare che – per quanto concerne lo stato di occupazione dell'immobile – essa è attualmente nella disponibilità della suddetta azienda bufalina ed è utilizzata dalla stessa per attività aziendali.

### 3. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno, anche sulla scorta delle indicazioni provenienti dal curatore fallimentare e dal confronto che ne è seguito, individuare un unico lotto di vendita, il quale comprende tutti i beni immobili intestati alla, ad esclusione di quelli stralciati per le ragioni precisate nel pragrafo precedente.

Si allega planimetria con evidenziazione del lotto unico di vendita (Allegato n. 6), che è riportato – per una più rapida consultazione – anche nelle pagine del presente elaborato. È opportuno sottolineare che le superfici riportate all'interno della descrizione del lotto di vendita, con riferimento alle porzioni di terreni oggetto di vendita in quanto non demaniali, sono puramente indicative, poiché il rilievo topografico e il conseguente frazionamento delle porzioni demaniali e di quelle private potrà essere eseguito soltanto da parte degli uffici del Genio Civile territorialmente competente e solo su mandato dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania.

Le superfici indicate, infatti, sono state calcolate per differenza tra la superficie catastale totale di ogni singolo terreno e la superficie delle acque (e della fascia di dieci metri) che risultava ricadere in ogni particella di terreno, sulla base della sovrapposizione tra mappa catastale e aerofotogrammetria del Comune di Castel Volturno. È evidente che un rilievo topografico aggiornato del perimetro degli specchi d'acqua, adeguato a quelle che sono le risultanze catastali già in atti, determinerà inevitabilmente delle

superfici catastali delle porzioni non demaniali non eccessivamente diverse, ma certamente neanche identiche a quelle indicate nella presente relazione.

Per tale ragione esse devono essere considerate puramente indicative, stante l'assunto di fondo della natura demaniale di tutti gli specchi d'acqua e della fascia di terreno della profondità di dieci metri che li circonda.

Per quanto concerne, invece, l'aspetto che attiene ai sottoservizi (linea principale di adduzione acqua, linea principale di fornitura dell'energia elettrica, fognature, etc.) che servono i vari fabbricati che compogono l'intero compendio ricadente nell'area di riferimento e oggi denominato "", è opportuno sottolineare che essi devono – a parere dello scrivente – essere considerati consortili e, dunque, la titolarità degli stessi deve intendersi comune a tutti i fabbricati in misura proporzionale al numero e alla dimensione dei singoli manufatti. Ciò comporta che a nessuno dei manufatti (siano essi compresi nel lotto di vendita, oppure da esso esclusi) potrà essere assegnata la titolarità esclusiva di alcuno dei sottoservizi che oggi servono l'intero complesso immobiliare e, di conseguenza, sempre secondo la modesta opinione dello scrivente, nessun eventuale assegnatario potrà vantare – per intero o in parte – diritti esclusivi su di essi. Ciò nonostante, si ritiene salvo il diritto di un eventuale aggiudicatario, previo rilascio degli opportuni permessi e autorizzazioni da parte degli enti preposti, di dotarsi di autonomi sottoservizi, purché le opere connesse non rechino danno e pregiudizio al corretto funzionamento dei sottoservizi già esistenti.

Il Lotto unico, di cui segue la descrizione, è stato diviso in gruppi di fabbricati, in base alla tipologia e alla funzione, al fine di agevolare la comprensione di quanto relazionato. Al riguardo si precisa che nell'Allegato n. 6 è riportata anche la planimetria generale con evidenziazione dei singoli gruppi di fabbricati in cui è stato suddiviso il lotto di vendita.

#### LOTTO UNICO

Gruppo A (porzione di struttura alberghiera e accessori), costituito dagli immobili:

- Immobile n. 2. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 295, seminativo, classe 3, are 58,83, R.D. € 60,77 R.A. € 30,38, confinante con p.lle 181 e 173 del foglio 43 a nord-est, con p.lle 5280 e 5283 del foglio 42 a sud-est, con p.lla 278 del foglio 42 a sud-ovest e a nord-ovest, della estensione di circa 243 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Su tale porzione demaniale insistono n. 3 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.
- Immobile n. 3. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 102, seminativo, are 93,85, R.D. € 96,94 R.A. € 48,47, confinante con p.lle 132 e 30 a nord-est, con p.lla 5134 a sud-est, con p.lla 58 a sud-ovest, con strada vicinale San Benedetto a nord-ovest, della estensione di circa 4.090 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Su tale porzione demaniale insistono n. 6 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.
- Immobile n. 4. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 170, incolto prod., are 79,63, R.D. € 16,45 R.A. € 0,82, confinante con strada vicinale San Benedetto e con p.lla 102 a nord-est, con p.lla 58 a sud-est, con p.lle 175, 172 e 5052 a sud-ovest, con p.lla 171 a nord-ovest, della estensione di circa 1.670 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Su tale porzione demaniale insistono n. 4 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.
- Immobile n. 5. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 171, incolto prod., ettari 1,92,74, R.D. € 39,82 R.A. € 1,99, confinante con strada vicinale San Benedetto a nord-est, con p.lle 170 e 5052 a sud-est, con p.lle 5052 e 5132 a sud-ovest, con p.lla 101 a

nord-ovest, della estensione di circa 3.197 mq, al netto della superficie di due laghi , tra i quali corrono una strada perimetrale ed un muro che divide in due il lotto.

- Immobile n. 7. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 181, incolto prod., are 22,28, R.D. € 4,60 R.A. € 0,23, confinante con p.lla 180 a nord-est, con p.lla 173 a sud-est, con part 295 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 5052 a nord-ovest, della estensione di circa 41 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso.

Immobile n. 16. Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5052, sub. 2 (già p.lla 192 e p.lla 5052), cat. D/2, R.C. € 25.800,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5052 (già p.lla 179), ente urbano, are 1,37,99. Di tale particella di terreno, risultano demaniali (poiché coperti dalla superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso) circa 5.652 mq, e – dunque – fa parte del lotto di vendita la residua porzione di circa 8.147 mq.

Con riferimento agli immobili facenti parte del Gruppo A (albergo e accessori) e come si dirà più compiutamente in prosieguo, sul terreno al foglio 43 p.lla 181, vi è 1 locale tecnico/deposito non censito in Catasto. Tuttavia, il locale tecnico/deposito che insiste sulla particella 181, ricade sulla porzione demaniale. Inoltre, sulla p.lla 5052 insistono alcuni piccoli fabbricati in legno, non censiti in Catasto e la bio-piscina con solarium (con annessi locali di servizio e deposito). Quest'ultima, peraltro, sconfina parzialmente su porzione del lotto di terreno demaniale, in quanto coperta dalle acque del lago e dalla fascia di dieci metri intorno ad esso.

I costi stimati per l'inserimento in Catasto dei fabbricati anzidetti, per gli aggiornamenti e le variazioni catastali sono pari, complessivamente, ad Euro 2.250,00 circa, comprensive di IVA e cassa. Si precisa al riguardo che sono esclusi i costi relativi all'inserimento in Catasto di fabbricati ricadenti sulla porzione demaniale.

Gruppo B (villa per eventi e accessori), costituito dagli immobili:

- Immobile n. 1. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 277, seminativo, classe 3, ettari 1,94,11 R.D. € 200,50 R.A. € 100,25, confinante con p.lle 5216 e 5207 a nord-est, con p.lla 281 a sud-est, con via dei Diavoli a sud-ovest, con p.lla 5239 a nord-ovest, della estensione di circa 2.520 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Perimetralmente al lago – e, dunque, all'interno della fascia di dieci metri – corre una strada di collegamento con i lotti confinanti.

Immobile n. 13. Piena ed intera proprietà di fabbricato ed accessori riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5207, cat. D/8, R.C. € 23.930,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5207 (già p.lla 282), ente urbano, are 1,78,53. Di tale particella di terreno, risultano demaniali (poiché coperti dalla superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso) circa 3.142 mq, e – dunque – fa parte del lotto di vendita la residua porzione di circa 14.711 mq.

Con riferimento agli immobili facenti parte del Gruppo B (villa per eventi e accessori), e come si dirà più compiutamente nel prosieguo, gli edifici riportati al foglio 42 p.lla 5207, presentano difformità planimetriche. I costi stimati per gli aggiornamenti e le variazioni catastali sono pari, complessivamente, ad Euro 750,00 circa, comprensive di IVA e cassa previdenziale.

Gruppo C (edificio polifunzionale, porzione di ristorante e porzione di fabbricato adibito a uffici/reception), costituito dagli immobili:

- Immobile n. 6. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 177, incolto prod., ettari 1,10,60, R.D. € 22,85 R.A. € 1,14, confinante con p.lle 5134 e 5123 a nord-est, con p.lle 5123 e 5050 a sud-est, con p.lla 5283 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 176 del foglio 43 a nord-

ovest, dell'estensione di circa 3.483 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Sulla particella 177 insistono un piccolo fabbricato in legno ad uso bungalow ed un piccolo edificio prefabbricato in legno ad uso servizi/depositi, non censiti in Catasto, oltre ad un ampio pontile/pedana in legno per attività all'aria aperta. Tutte queste strutture, tuttavia, ricadono all'interno della fascia demaniale di dieci metri che cinge il lago. Un'ulteriore precisazione è dovuta circa la rappresentazione grafica della particella 177. Quest'ultima, successivamente agli elaborati peritali che precedono il presente, risultava nella mappa catastale di dimensioni inferiori, a vantaggio della adiacente particella 5123 e secondo quanto fisicamente riscontrabile in sito, laddove il muro di confine divide le due particelle. Tuttavia, si evidenzia che un recente aggiornamento della mappa catastale ha modificato il confine catastale, il quale attualmente non corrisponde al confine fisico e questo determina che una porzione di circa 2.500 mq della p.lla 277 è in realtà nella disponibilità del titolare delle adiacenti particelle 5046, 5048 e 5123. Tale indicazione della mappa catastale, in realtà, ripristina la originaria condizione, così come rappresentata anche nelle mappe catastali estratte dallo scrivente in data 24/01/2013, all'inizio dello svolgimento dell'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare.

- Immobile n. 8. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 5045 (già p.lla 5044, già p.lla 573, già p.lla 80/f), incolto prod., are 21,00, R.D. € 4,34 R.A. € 0,22, confinante con p.lla 5123 a nord-est, con p.lle 77 e 5118 sud-est, con p.lla 178 a sud-ovest, con p.lla 5050 a nord-ovest.

Immobile n. 14. Piena ed intera proprietà di porzione di due fabbricati, uno ad uso uffici/reception e uno ad uso ristorante, riportati al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 3.726,18, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5250 (già p.lla 284), ente urbano.

Come già anticipato in precedenza, i due manufatti che insistono sulla particella di terreno 5250 del foglio 42 non ricadono per intero su di essa, ma sconfinano parzialmente su una particella di terreno di proprietà di terzi.

Immobile n. 15. Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso edificio polifunzionale, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5050, cat. D/8, R.C. € 13.450,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5050 (già p.lla 5047, già p.lla 174), ente urbano.

Con riferimento agli immobili facenti parte del Gruppo C, come già anticipato e come si dirà più compiutamente nel seguito, sul terreno al foglio 43 p.lla 177 insistono, oltre a alcune strutture leggere e un pontile, un fabbricato in legno ad uso bungalow ed un altro fabbricato in legno ad uso servizi e depositi, non censiti in Catasto. Tuttavia è opportuno precisare che queste strutture leggere in legno ricadono nella fascia demaniale – che non è oggetto di trasferimento – e, pertanto, i relativi costi di inserimento in Catasto di tali manufatti non saranno considerati. Invece, l'edificio riportato al foglio 43 p.lla 5050, presenta difformità di distribuzione planimetrica interna. I costi stimati per la variazione planimetrica sono pari ad Euro 750,00 circa, comprensive di IVA e cassa.

Gruppo D (centro benessere, piscine, palestra e accessori):

Immobile n. 9. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.lla 598, cat. C/2, classe 2, mq 35, R.C. € 90,38, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

Immobile n. 10. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.lla 599, cat. C/2, classe 2, mq 26, R.C. € 67,14, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

Immobile n. 11. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 607, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 5.788,00, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

Immobile n. 12. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 609, cat. C/2, classe 2, mq 1.656, R.C. € 4.276,26, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5216 (derivante dall'unione della p.lla 5215, già p.lla 271 del foglio 41, con la p.lla 53 del foglio 42), ente urbano.

I quattro fabbricati sopra menzionati ricadono tutti sulla particella al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 5216, ente urbano, ha 2,69,88, confinante con p.lla 278 (oggi impropriamente detta via Fiumitello II) a nord-est, con p.lle 5207 e 277 a sud-est, con p.lle 277, 5239, 5238 e 52 a sud-ovest, con p.lla 48 del foglio 41 a nord-ovest, della estensione di circa 6.528 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Detta particella deriva dalla fusione del terreno al foglio 42 p.lla 5215 (già foglio 41 p.lla 271) con il terreno al foglio 42 p.lla 53. Lungo il perimetro del lago corre una strada di collegamento con i lotti confinanti.

Con riferimento agli immobili facenti parte del Gruppo D (centro benessere, piscine, palestra e accessori) e come si dirà più compiutamente nel prosieguo, gli edifici riportati al foglio 41 particelle 598 e 599, presentano difformità di categoria catastale e variazioni planimetriche. Inoltre, il fabbricato al foglio 42 p.lla 607 sub. 1, presenta difformità di distribuzione planimetrica interna. Infine, il fabbricato al foglio 42 p.lla 609 presenta difformità di categoria catastale, di consistenza, planimetriche e di sagoma. I costi stimati per gli aggiornamenti e le variazioni catastali è pari, complessivamente, ad Euro 6.250,00 comprensive di IVA e cassa previdenziale.

4. DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI CHE FORMANO IL LOTTO DI VENDITA. Gli immobili componenti il lotto unico posto in vendita, ricadono tutti nel Comune di Castel Volturno alla località Mezzagni, in un'area compresa tra le p.lle 48 e 456 del foglio 41 e p.lle 5132, 5133 e 101 del foglio 43 a nord-ovest, via dei Diavoli a sud-ovest, strada vicinale San Benedetto a nord-est e p.lle 281, 283, 285 del foglio 42 e p.lle 178, 5118, 77, 5048, 5134, 5135 del foglio 43 a sud-est. L'area in oggetto è interessata dalla presenza di diversi specchi d'acqua, sorti nel corso degli anni a seguito dell'attività di prelievo di materiale sabbioso dal suolo, con conseguente emersione della falda acquifera.

Il complesso edilizio di proprietà della società fallita, realizzato negli anni tra il 2003 e il 2010, è il risultato di un progetto di ampio respiro, che prevedeva la riconversione di edifici preesistenti e facenti parte di un'azienda ittica, oltre alla realizzazione di nuove strutture, tutte aventi destinazioni d'uso connesse ad attività turistico-ricettive e per il tempo libero, andando a costituire un parco tematico basato su principi di sostenibilità ambientale.

Il parco, che è stato concepito per attrarre un bacino di utenza piuttosto vasto, è facilmente raggiungibile dalle strade a scorrimento veloce che, in circa 30 minuti di percorrenza, consentono di raggiungere Castel Volturno dalle città di Napoli e di Caserta. Esso sorge a circa 1 km dalla via Domiziana – dalla quale si imbecca la via Mezzagni – a circa 2 km dalla linea di costa, a circa 3 km dall'uscita della Strada Statale 7bis e a circa 6 km dal centro di Castel Volturno.

Punti di accesso al compendio immobiliare oggetto di vendita forzata sono:

a sud-est via Fiumitello II (in prossimità del parcheggio, del centro polifunzionale, etc.); a sud-ovest da via dei Diavoli (in prossimità della villa per eventi);

a nord-ovest dalla via Fiumitello II tratto, a sua volta proveniente da via Guardascione, ingresso attualmente utilizzato unicamente come accesso di servizio;

a nord-est da strada vicinale San Benedetto (con la quale confinano le particelle 102, 170 e 171, ma da cui attualmente non si riscontrano ingressi).

Si tenga presente che – per come era stato concepito il complesso immobiliare in esame – l'area di parcheggio posta all'ingresso del parco avrebbe dovuto accogliere buona parte delle autovetture della

clientela, con la sola esclusione – ragionevolmente – degli ospiti della villa per eventi, peraltro dotata di un proprio autonomo parcheggio. Per quanto concerne le altre strutture, esse avrebbero dovuto essere raggiungibili, preferibilmente, dal parcheggio posto all'ingresso del complesso, a piedi o con mezzi di mobilità sostenibile (ad esempio biciclette o piccole vetture elettriche), eventualmente messi a disposizione dalle gestioni stesse delle varie strutture ricettive. Al riguardo si rammenta quanto già riferito circa il fatto che l'intero complesso turistico-ricettivo comprende anche beni immobili (sia terreni che fabbricati) non di proprietà della società fallita, con la conseguenza che l'attuale parcheggio all'ingresso (per la porzione ricadente sulle particelle 285 del foglio 42 e 178 del foglio 43) è parzialmente escluso dal lotto di vendita, come pure resta escluso (integralmente) il parcheggio posto in prossimità dell'albergo e il complesso sportivo con bungalow, ubicato a nord-ovest del detto parcheggio.

Circa la strada di accesso al complesso, occorre precisare che l'originaria via Fiumitello II consiste in una strada comunale, che – come già anticipato – percorreva i terreni oggetto della presente relazione di stima e, sotto il profilo catastale, funge da linea di divisione tra il foglio 42 ed il foglio 43 della mappa catastale del Comune di Castel Volturno. Come si può evincere dalla sovrapposizione effettuata tra le mappe catastali, l'aerofotogrammetria e la foto satellitare, l'originaria via Fiumitello II è oggi in gran parte coperta dalla superficie di uno dei laghi ricompresi nel complesso turistico. Tuttavia, probabilmente, nel corso degli anni e comunque già prima che la società fallita divenisse proprietaria delle aree in oggetto, fu generata la p.lla 53/c del foglio 42 alla partita 124 (oggi particella 278 alla partita 3235) di are 34,15, derivante dal frazionamento della originaria particella 53 di ha 13,86,32, partita 64, precedentemente intestata in Catasto al Comune di Castel Volturno, ente concedente. Lo scrivente ha riscontrato che detta particella – di proprietà di terzi ed esclusa dal lotto di vendita – oggi funge da strada di collegamento e di connessione tra le varie zone di terreno interessate dalla presente procedura fallimentare e, dunque, tra i vari fabbricati. Gli originari intestatari, o – per meglio dire – i loro eredi, non detenevano di fatto la proprietà della particella 278, la quale è divenuta sostanzialmente il tracciato alternativo della preesistente via Fiumitello II, peraltro utilizzata in via esclusiva dai fruitori e dagli operatori delle strutture turistico-ricettive, atteso che la ha provveduto a inserire una barriera automatica per limitarne l'accesso. Tuttavia, è anche da considerare che in tempi recenti un atto di compravendita ha trasferito la proprietà di tale particella ad un soggetto terzo. Dunque, attualmente diventa ancor più determinante – a parere dello scrivente – la circostanza che la titolarità di tale percorso alternativo sia in capo ad un soggetto terzo e il terreno in esame non rientri tra i beni oggetto di vendita forzata.

Inoltre, l'aspetto della demanialità di tutte le aree interessate dalle acque (e una ulteriore fascia di dieci metri intorno ad esse), che è venuta a evidenziarsi in tempi recenti, ha imposto un ridisegno delle aree effettivamente suscettibili di trasferimento, con la conseguenza di verificare nuovamente gli accessi e i percorsi interni.

Pertanto, atteso che la demanialità delle acque da un lato e la titolarità in capo a terzi di

porzioni di terreno (attualmente 'annesse' al parco sine titolo) dall'altro lato interrompono la

continuità della viabilità interna del parco turistico-ricettivo, risulta necessario analizzare i punti di accesso dalla pubblica via in maniera più dettagliata.

Innanzitutto, vi è un punto di accesso a nord-ovest da via Guardascione, attualmente utilizzato come accesso/uscita di servizio. Esso consente in realtà di accedere (attraverso un cancello) alla via Fiumitello II tratto – la quale è anch'essa una strada pubblica – provenendo da nord-ovest. Benché questo accesso non sia attualmente utilizzato come ingresso principale a disposizione degli utenti, è comunque utilizzabile per consentire accesso diretto dalla pubblica via all'albergo, che fa parte del Gruppo A. Dall'area facente parte del Gruppo A è oggi possibile accedere anche all'area del centro benessere, palestra e piscine (Gruppo D) e, attraverso quest'ultima, all'area della villa per eventi (Gruppo B). Tuttavia, i percorsi di collegamento dal Gruppo A al Gruppo D e dal Gruppo D al Gruppo B rientrano in gran parte nella fascia di dieci metri che

cinge il lago che ricade sulle particelle 277, 5207 e 5216 del foglio 42. Ciò significa che – allorquando l’Agenzia del Demanio emetterà il provvedimento cosiddetto di demanializzazione – gli unici percorsi di collegamento interni al complesso turistico potranno avvenire non su aree di proprietà privata, ma su aree demaniali. Si precisa, tuttavia, che – ferma restando tale circostanza – anche la p.lla 277 confina a sud-ovest con la pubblica via (via dei Diavoli), ove è ubicato un altro punto di accesso dalla pubblica via.

Altra situazione da analizzare – sempre in tema di collegamenti interni al lotto di vendita – è quella relativa all’area nord-est di tale lotto (fascia nord-est delle particelle 102, 170 e 171 del foglio 43). Questa zona, sempre successivamente al provvedimento di demanializzazione, verrà ad essere ‘isolata’ dal resto del lotto. Questa fascia, infatti, potrà essere raggiungibile unicamente dalla strada vicinale San Benedetto, benché da essa attualmente non si riscontrano varchi di accesso.

Infine, per quanto attiene al Gruppo C, anch’esso verrebbe ad essere ‘staccato’ dal resto del complesso turistico-ricettivo, pur essendo direttamente accessibile dalla via Fiumitello Il tratto, a sua volta proveniente da via Mezzagni, dalla zona che corrisponde all’attuale ingresso al parco. Unica nota sfavorevole rispetto a questo punto di accesso, è che tale area di ingresso e di parcheggio ricade parzialmente su terreni (particelle 285 del foglio 42 e 178 del foglio 43) di proprietà di terzi, sebbene tale circostanza non precluda l’accesso diretto dalla pubblica via.

In ultimo, si vuole sottolineare ancora una volta che il cancello posto a nord-ovest su via Guardascione (per accedere a via Fiumitello Il tratto) e la barriera attualmente posta a cavallo delle particelle 285 del foglio 42 e 178 del foglio 43 sono – secondo la opinione dello scrivente – entrambe collocate in maniera non legittima su strada pubblica e non su area privata.

Tanto premesso, si procede di seguito alla descrizione del lotto posto in vendita, diviso per gruppi di fabbricati.

#### LOTTO UNICO.

##### Gruppo A.

Area della superficie catastale complessiva di circa 16.762 mq (di cui circa 8.615 mq relativi ai terreni e circa 8.147 mq relativi all’area di sedime e lotto di pertinenza dei fabbricati), al netto della superficie demaniale, corrispondente alla superficie coperta dalle acque dei laghetti e alla fascia di terreno di dieci metri, misurati dal perimetro dello specchio d’acqua, costituita dagli immobili di seguito riportati.

- Immobile n. 2. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 295, seminativo, are 58,83, R.D. € 60,77 R.A. € 30,38, confinante con p.lle 181 e 173 del foglio 43 a nord-est, con p.lle 5280 e 5283 del foglio 42 a sud-est, con p.lla 278 del foglio 42 a sud-ovest e a nord-ovest, della estensione di circa 243 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Su tale porzione demaniale insistono n. 3 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.

Immobile n. 3. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 102, seminativo, are 93,85, R.D. € 96,94 R.A. € 48,47, confinante con p.lle 132 e 30 a nord-est, con p.lla 5134 a sud-est, con p.lla 58 a sud-ovest, con strada vicinale San Benedetto a nord-ovest, della estensione di circa 4.090 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Su tale porzione demaniale insistono n. 6 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.

Immobile n. 4. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 170, incolto prod., are 79,63, R.D. € 16,45 R.A. € 0,82, confinante con strada vicinale San Benedetto e con p.lla 102 a nord-est, con p.lla 58 a sud-est, con p.lle 175, 172 e 5052 a sud-ovest, con p.lla 171 a nord-ovest,

della estensione di circa 1.670 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Su tale porzione demaniale insistono n. 4 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto.

- Immobile n. 5. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 171, incolto prod., ettari 1,92,74, R.D. € 39,82 R.A. € 1,99, confinante con strada vicinale San Benedetto a nord-est, con p.lle 170 e 5052 a sud- est, con p.lle 5052 e 5132 a sud-ovest, con p.lla 101 a nord-ovest, della estensione di circa 3.197 mq, al netto della superficie di due laghi , tra i quali corrono una strada perimetrale ed un muro che divide in due il lotto.

- Immobile n. 7. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 181, incolto prod., are 22,28, R.D. € 4,60 R.A. € 0,23, confinante con p.lla 180 a nord-est, con p.lla 173 a sud-est, con p.lla 295 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 5052 a nord-ovest, della estensione di circa 41 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso.

È, inoltre, compreso nel Lotto Unico - Gruppo A la porzione di fabbricato di seguito riportata.

Immobile n. 16. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5052, sub. 2 (già p.lla 192 e p.lla 5052), cat. D/2, R.C. € 25.800,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5052 (già p.lla 179), ente urbano, are 1,37,99. Di tale particella di terreno, risultano demaniali (poiché coperti dalla superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso) circa 5.652 mq, e – dunque – fa parte del lotto di vendita la residua porzione di circa 8.147 mq. Su tale particella di terreno, oltre ai manufatti di cui sopra, insistono una struttura in legno, consistente in un chiosco/bar, una ulteriore piscina scoperta, con area pavimentata in legno ad uso solarium. Quest'ultima, peraltro, ricade parzialmente nella fascia demaniale.

Il fabbricato adibito a spogliatoi e servizi igienici (precedentemente riportato in Catasto al foglio 43 p.lla 192) è stato edificato probabilmente all'inizio degli anni '80 e ha subito interventi di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso in epoca recente. Esso è realizzato con struttura in muratura portante in pietra di tufo e solaio piano di copertura di tipo latero-cementizio. Esso è ubicato al piano terra ed è articolato in un ingresso/disimpegno, due camere con bagno interno e due ampi locali, adibiti a spogliatoi e servizi igienici, divisi per genere, ciascuno dei quali presenta un locale WC, tre docce e tre lavabi. Un'altra porzione del fabbricato, con accesso diretto dall'esterno, è adibita a servizi igienici con bagno per disabili.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in gres porcellanato monocottura di piccolo formato. Gli spogliatoi/servizi presentano un rivestimento dello stesso tipo. Le pareti delle due camere sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc, come anche le porte interne. Vi è impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico.

La stato di manutenzione del fabbricato è da considerarsi complessivamente sufficiente. La superficie utile è complessivamente pari a circa 118 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 3,20 m.

Il fabbricato principale, ovvero una porzione di tale fabbricato, destinato ad albergo (precedentemente riportato in Catasto al foglio 43 p.lla 5052) è di recente edificazione. Esso è realizzato con struttura mista in conglomerato cementizio armato e acciaio. La copertura è piana.

L'edificio si compone di due corpi di fabbrica principali e di un corridoio di passaggio che collega tali manufatti. Si tratta di un corpo di fabbrica antistante a 'C' (albergo orizzontale a corte aperta) e di un corpo di fabbrica retrostante in linea (dependance). Come già riferito, il corpo di fabbrica retrostante, ricade interamente su terreno attualmente inserito al Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 5133. Pertanto esso sarà escluso dalla descrizione dei beni oggetto di vendita. Il corpo di fabbrica antistante, invece, come emerso dal rilievo topografico e dal conseguente tipo mappale predisposto dallo scrivente e presentato in

adempimento delle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, ricade quasi interamente all'interno della particella di terreno 5052 del foglio 43, sconfinando solo per una piccola parte sul già citato terreno di proprietà di terzi, identificato con la particella 5133. Per tale ragione, esso verrà descritto con la precisazione di quali locali ricadono al di fuori del compendio di proprietà della e con la descrizione sommaria delle opere occorrenti per separare la parte di proprietà della società fallita da quella non facente capo alla medesima società. ■ Il corpo di fabbrica antistante a 'C', che definiremo albergo orizzontale a corte aperta, si compone di:

- due ali, disposte su un unico livello a piano terra, ciascuna di dodici camere, per un totale di n. 24 camere doppie indipendenti – con servizio igienico in camera e log- gia sul retro – aventi accesso direttamente dalla corte esterna, servite da un porti- cato su pilotis, che consente di raggiungere la hall attraverso un corridoio coperto;
- un nucleo centrale disposto su due livelli, piano terra e piano primo, ove sono ubicati al piano terra la hall/reception, il bar, i servizi igienici, un ufficio, un locale tecnico, un deposito, un deposito bagagli, due scale che conducono al primo piano, dove vi sono la sala colazione, servizi igienici, la sala ristorante per circa 70 coperti, la cucina ed i locali di servizio alla cucina, un balcone. Nella parte più a nord-ovest di tale nucleo centrale, ricadono sulla particella 5133, al piano terra il deposito bagagli, il wc disabili, il deposito e il locale tecnico, al piano primo la zona lavaggio della cucina, parte della sala colazione e parte della sala ristorante.

La hall e gli spazi comuni, come pure l'ufficio e i depositi, presentano pavimentazioni in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffittature in cartongesso, porte in legno tamburato, infissi in alluminio. La cucina presenta pavimento e rivestimento lavabile in gres porcellanato e controsoffitto in fibra minerale. Vi sono impianto elettrico, telefonico, citofonico (per la hall) collegato con la barriera all'ingresso del complesso turistico, idrico-sanitario, gas, condizionamento centralizzato, illuminazione d'emergenza. Le camere hanno pavimentazione in legno, e rivestimento – sino all'altezza di circa 1,20 m – in gres porcellanato. Il resto delle pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni presentano, invece, pavimento e rivestimento in gres porcellanato. Essi sono dotati di vasca/doccia, lavabo, bidet e vaso a sedere. Gli infissi sono in legno e le porte in legno tamburato. Le camere sono dotate di impianto elettrico, telefonico, TV e impianto di condizionamento autonomo.

La stato di manutenzione del fabbricato è da considerarsi complessivamente buono. La superficie utile delle camere è complessivamente pari a circa 626 mq, con una superficie media per camera di circa 25 mq. Le 24 camere dell'albergo orizzontale a corte presentano logge per complessivi 147 mq (circa 6 mq ognuna). La hall, l'area reception e l'area bar occupano circa 194 mq; i servizi igienici 14 mq; l'ufficio 12 mq; il locale tecnico e i depositi posti in prossimità della hall hanno una superficie complessiva di circa 42 mq. La parte del piano terra che sconfina nella p.lla 5133 risulta avere una superficie utile di circa 42 mq. Al primo piano, la superficie destinata alla sala colazione è pari a circa 79 mq, mentre quella della sala ristorante è circa 112 mq. La cucina è circa 51 mq. I servizi igienici 9 mq. Il terrazzo circa 17 mq. Anche del piano primo, vi è una porzione di circa 15 mq che è posta oltre il confine del lotto di terreno di proprietà della società fallita e, pertanto, non è parte del lotto di vendita. La parte del piano primo che sconfina nella p.lla 5133 risulta avere una superficie utile di circa 42 mq.

Al piano terra la hall e le camere presentano un'altezza utile interna di 2,70 m; i disimpegni come il corridoio hanno un'altezza di 2,40 m. Al primo piano la sala ristorante e la sala colazione hanno un'altezza di 2,70 m, mentre la cucina di 2,40 m.

La porzione di albergo retrostante, denominata 'Dependance', ricade su una particella di terreno di proprietà di terzi, censita al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43 particella 5133 (già p.lla 79).

Inoltre, il G.E. (nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare) ha disposto che l'esperto stimatore provvedesse al rilievo topografico dell'area in esame per individuare il confine che divide la p.lla 5052 dalla p.lla 5133.

A seguito del rilievo topografico, lo scrivente ha determinato la linea di confine che divide la particella 5052 dalla particella 5133, come sopra riportata. Da qui si è determinato il costo delle opere edili necessarie a separare la porzione di proprietà della da quella di proprietà di terzi.

I costi per opere di realizzazione di tompagnature di divisione, rifinitura interna ed esterna ad intonaco, ripristino delle pavimentazioni e dei rivestimenti, ove occorrenti, e quelli necessari a rendere funzionalmente indipendenti gli impianti (elettrico, idraulico, etc.) delle due parti dell'albergo sono stimati forfettariamente in Euro 150.000,00, comprensivi di IVA.

Il lotto di pertinenza dell'albergo, come già accennato, ha un'estensione catastale di 13.799 mq. Tuttavia, di tale superficie circa 5.652 mq sono da considerarsi demaniali e, pertanto, la superficie netta della particella suscettibile di trasferimento è pari a circa 8.147 mq.

Su di essa, oltre all'albergo, sorgono:

- una piscina scoperta a servizio dell'albergo, con area circostante pavimentata in gres porcellanato, con piccolo bar, il tutto inserito in Catasto, a seguito dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente;
- una struttura in legno, consistente in un chiosco/bar;
- una ulteriore piscina scoperta posta su una pedana in legno a ridosso del lago, la quale, però, ricade parzialmente nella fascia demaniale.

Infine, vi sono n. 10 bungalows, non censiti in Catasto – 6 dei quali insistono sulla particella di terreno al foglio 43 p.lla 102 e 4 dei quali insistono, invece, sulla particella di terreno al foglio 43 p.lla 170, i quali, tuttavia, sorgono tutti lungo le sponde del lago e, dunque, ricadono nella fascia demaniale e non possono essere considerati parte del compendio oggetto di vendita forzata.

Si allegano elaborati grafici dello stato di fatto e rilievo fotografico degli immobili componenti il Gruppo A del lotto unico di vendita (Allegati n. 7 e 8). Si precisa che il rilievo fotografico e metrico degli immobili è da riferirsi alle attività peritali eseguite antecedentemente al 01/03/2017.

Gruppo B.

Area della superficie catastale complessiva di 17.231 mq (di cui 2.520 mq relativi al terreno di seguito descritto e 14.711 mq relativi all'area di sedime e lotto di pertinenza del fabbricato adibito a villa per eventi ed accessori), al netto della superficie demaniale, corrispondente alla superficie coperta dalle acque dei laghetti e alla fascia di dieci metri, misurati dal perimetro dello specchio d'acqua, costituita dagli immobili di cui appresso. • Immobile n. 1. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto

Terreni al foglio 42, p.lla 277, seminativo, classe 3, ettari 1,94,11 R.D. € 200,50 R.A. € 100,25, confinante con p.lle 5216 e 5207 a nord-est, con p.lla 281 a sud-est, con via dei Diavoli a sud-ovest, con p.lla 5239 a nord-ovest, della estensione di circa 2.520 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Perimetralmente al lago – e, dunque, all'interno della fascia di dieci metri – corre una strada di collegamento con i lotti confinanti.

Fabbricato adibito a villa per eventi ed accessori, quali uffici e deposito, il tutto costituito dall'immobile di seguito riportato.

Immobile n. 13. Piena ed intera proprietà di fabbricato ed accessori riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5207, cat. D/8, R.C. € 23.930,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5207 (già p.lla 282), ente urbano, are 1,78,53. Di tale particella di terreno, risultano demaniali (poiché coperti dalla superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso) circa 3.142 mq, e – dunque – fa parte del lotto di vendita la residua porzione di circa 14.711 mq.

Il fabbricato principale, è adibito a villa per eventi , quali feste o cerimonie nuziali, attrezzata per servizi di banqueting e catering. Esso è il risultato di un importante intervento di ristrutturazione ed ampliamento, avvenuto in epoca recente.

L'edificio è articolato su tre livelli fuori terra ed uno interrato. Esso è realizzato in struttura mista, in muratura portante in pietra di tufo (una porzione dei piani terra e interrato) per una parte e in conglomerato cementizio armato per la restante parte. I solai sono di tipo latero-cementizio, la copertura è in parte piana, adibita a terrazzo praticabile, e in parte a falde inclinate, con manto di tegole in laterizio su struttura lignea. Al piano terra vi è un piccolo ingresso/reception, dal quale si può accedere ad una prima sala con camino, con ampie porte vetrate, che la collegano direttamente al terrazzo antistante. Questo, a sua volta, è collegato – con un sistema di scale – all'area esterna pavimentata, che si sviluppa intorno ad una piscina di forma semicircolare. Questa prima sala è collegata – attraverso un disimpegno – alla cucina, ove vi sono spazi per la conservazione e la preparazione dei cibi e per il lavaggio delle stoviglie. Sia dall'esterno, con un accesso indipendente, sia dalla reception di cui sopra, si può raggiungere un ampio salone-discoteca, dotato di una prima saletta di ingresso con guardaroba, un ufficio ed un piccolo deposito, servizi per il pubblico, oltre ad un'area adibita a bancone per la somministrazione di bevande. La discoteca, che si articola su piani sfalsati, collegati da piccole scalinate, ha una piacevole vista sul lago posto alle spalle del fabbricato, con un'area esterna pavimentata. Anch'essa è raggiungibile – attraverso un ulteriore disimpegno (con scale), dalla cucina, senza dover attraversare la prima sala.

Al piano interrato si può accedere, sia attraverso accessi secondari, posti sui lati del fabbricato, sia percorrendo la scala interna all'edificio, cui si giunge attraverso la prima sala posta al piano terra, sia – infine – direttamente dalla vasca della piscina, essendo il piano interrato dotato di un porticato aperto, che consente alla piscina di 'entrare' all'interno di esso. Il porticato, sorretto da pilastri circolari, è collegato a locali tecnici, depositi e servizi igienici, divisi per genere. Un'altra porzione del fabbricato al piano interrato, invece, è raggiungibile unicamente da un ingresso laterale dall'esterno. Qui vi si trovano servizi e spogliatoi per il personale, oltre a ulteriori locali a servizio della cucina – quali locali per lo stoccaggio delle stoviglie e per la conservazione delle vivande – cui sono collegati attraverso una scala a chiocciola in ferro, oltre ad un vano per portavivande, attualmente non in uso.

Il piano primo si raggiunge attraverso il vano scala con ingresso indipendente dall'esterno. Qui vi sono un disimpegno, una grande sala con camino, dotata di vetrate poste a nord-ovest e a sud-est, che consentono di accedere all'ampio terrazzo che la circonda, servizi igienici divisi per genere ed un locale – connesso alla cucina, posta al piano terra, tramite un vano portavivande – che funge da locale per la gestione delle attività a servizio della sala. All'esterno, all'angolo ovest del terrazzo, vi è una scala antincendio in acciaio zincato.

Infine, il piano sottotetto, non censito in Catasto, è raggiungibile dal vano scala con accesso dall'esterno, che serve anche la sala al primo piano. Dal pianerottolo della scala, infatti, si giunge ad un piccolo disimpegno, da cui a sua volta si accede ad un locale deposito, ed a un corridoio. Da quest'ultimo si raggiunge un secondo locale con bagno. Sia dal primo locale deposito che dal corridoio, si può accedere a due distinte porzioni di sottotetto, non abitabili e non rifinite. La restante parte del piano è costituita esclusivamente da sottotetto di copertura non accessibile.

Per quanto concerne le finiture, al piano interrato l'atrio coperto presenta pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato, ad esclusione dei pilastri di forma circolare, che sono rivestiti in mosaico in tessere di gres porcellanato. I locali distinti in pianta come WC 1, WC 2 e WC 3 presentano pavimentazione in gres e rivestimento in mosaico. Gli altri servizi igienici presentano pavimentazione e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. Le restanti pareti ed i soffitti, come pure i locali di deposito, sono intonacati e tinteggiati. I locali a servizio della cucina con accesso dall'esterno presentano tutti pavimentazione in gres, mentre il rivestimento in gres alle pareti è presente in tutti i locali, ad esclusione del disimpegno e del deposito n. 6, le cui pareti sono, invece, intonacate e tinteggiate. Le porte sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in alluminio.

Al piano terra i locali presentano tutti pavimentazione in gres porcellanato, ad esclusione di alcune aree del salone/discoteca prospiciente il lago, che presentano invece pavimentazione in parquet o in laminato. I servizi igienici e la cucina presentano pavimento e rivestimento in gres porcellanato. Tutti gli altri ambienti hanno pareti intonacate e tinteggiate. Gli ambienti principali hanno tutti controsoffittature in lastre di cartongesso, mentre in cucina vi è controsoffittatura in pannelli di fibra minerale. Le porte sono in legno tamburato o in alluminio e vetro, con l'eccezione delle porte tagliafuoco, con maniglioni antipánico, che dividono gli ambienti principali. Gli infissi sono in alluminio.

Al piano primo la scala presenta gradini rivestiti in pietra, il disimpegno ha una pavimentazione in gres, mentre nella sala principale troviamo un parquet in rovere naturale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni e il locale di servizio hanno pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato. La sala principale ha una controsoffittatura in lastre di cartongesso, mentre il locale di servizio presenta un controsoffitto in lastre di fibra minerale. Le porte sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in alluminio.

Al piano sottotetto la pavimentazione dei locali è in gres e il bagno presenta pavimento e rivestimento in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte sono in legno tamburato. Le porzioni di sottotetto accessibili presentano a terra un massetto non rifinito. Il tetto è in tegole di laterizio a vista con struttura in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, con centralina al piano terra e quadri di piano per sezionare l'impianto. Esso è dotato, inoltre, di impianto idrico-sanitario e gas, impianto di condizionamento, impianto di allarme antincendio, di filodiffusione nelle sale principali, di illuminazione d'emergenza.

Lo stato di manutenzione al piano interrato è da considerarsi mediocre per quanto concerne i locali di deposito e i servizi igienici posti a lato del fabbricato – come pure per alcuni locali di servizio alla cucina – discreto, invece, per i restanti servizi igienici divisi per genere e per l'atrio porticato, come pure per l'area esterna pavimentata. Al piano terra lo stato di manutenzione è da considerarsi buono per la sala prospiciente la piscina esterna e sufficiente per la porzione prospiciente il lago. Il primo piano, compresa la scala di accesso, versa in uno stato di manutenzione buono; mediocre quello del piano sottotetto. Si può concludere che, complessivamente, il fabbricato versa in uno stato di manutenzione discreto.

Al piano terra, l'ingresso e il disimpegno hanno una superficie di circa 21 mq, mentre la superficie utile della sala n. 1 è pari a circa 149 mq. La cucina ha una superficie di circa 74 mq. La sala n. 2 (discoteca) ha una superficie utile complessiva di circa 323 mq, l'ingresso/guardaroba di circa 31 mq; ufficio e deposito di circa 33 mq; i servizi igienici di circa 16 mq. La scala che conduce al piano interrato, con il disimpegno, occupa una superficie di circa 14 mq. Il terrazzo prospiciente la piscina ha una superficie di circa 152 mq. La sala 1 presenta altezze di 3,00 m e 3,30 m. La sala 2 presenta altezze di 3,45 m, 3,66 m e 4,30 m. La cucina ha altezza utile di 2,70 m.

Al piano interrato i locali di servizio alla cucina, i depositi e i servizi igienici hanno una superficie utile complessiva di circa 67 mq. Dalla scala interna, il corridoio/disimpegno occupa circa 28 mq di superficie

utile, i tre depositi circa 27 mq, i servizi igienici circa 40 mq, l'atrio coperto circa 95 mq, i servizi igienici per il personale (retrostanti) e il relativo corridoio circa 19 mq, i locali di deposito circa 33 mq. Il piano interrato ha un'altezza utile interna di 2,40 m.

Al piano primo, il vano scala con accesso dall'esterno e l'atrio hanno una superficie utile di circa 29 mq, la sala di circa 187 mq, il locale di servizio alla cucina di circa 29 mq, i servizi igienici di circa 29 mq complessivi, il terrazzo di circa 552 mq. L'altezza utile è pari a 2,70 m (controsoffittatura).

Al piano sottotetto, disimpegno e corridoio occupano una superficie utile di circa 11 mq, i due locali depositi di circa 19 mq, il WC di circa 7 mq. Non si tiene in considerazione alcuna ulteriore superficie utile per le porzioni di sottotetto, in quanto esse – per quanto accessibili – sono costituite da locali di sgombero di altezza media pari a circa 1,20 m. Gli altri locali sopra citati, invece, hanno un'altezza media di circa 1,80 m, e, dunque, anche essi non hanno i requisiti di abitabilità/fruibilità.

Oltre al fabbricato principale, vi sono altri due piccoli edifici, facenti parte anch'essi della particella 5207. Entrambi sono di modeste dimensioni, sono posti al piano terra e si sviluppano su di un solo livello.

Il primo si compone di cinque piccoli box/deposito con accesso diretto dall'esterno, realizzati con sottili pareti di mattoni forati e copertura costituita a pannello 'sandwich' in lamiera grecata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le porte sono in alluminio. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

La superficie utile complessiva dei locali deposito è pari a circa 84 mq.

Il secondo edificio è adibito ad uffici ed accessori, oltre che ad alloggio per il custode. Esso si articola in un primo ufficio, composto da un unico vano, posto sul lato destro del fabbricato con ingresso dall'esterno; un secondo ufficio, composto da due vani oltre al WC, con ingresso sul lato sinistro del fabbricato; l'alloggio custode, composto da un vano con WC, con ingresso frontale rispetto al fabbricato. L'edificio presenta una struttura in muratura di blocchi di tufo e solaio di copertura piano, di tipo latero- cementizio. Le pareti sia esterne che interne sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, come pure il rivestimento del bagno. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi sono in alluminio. Vi è impianto elettrico, telefonico ed idrico-sanitario. Non vi è impianto di riscaldamento, ma è attualmente installato un condizionatore nell'ufficio principale. Lo stato di manutenzione è sufficiente, anche se vi sono talune tracce di umidità da risalita lungo le pareti.

La superficie utile dell'ufficio 1 è pari a 11 mq, quella dell'ufficio 2 è pari a 33 mq, quella dell'alloggio custode è pari a circa 27 mq. Il fabbricato presenta altezze utili interne pari a 3,05 m nella parte antistante e 3,50 m nella parte retrostante.

Si ribadisce che – oltre alle strutture sopra descritte – sul lotto di pertinenza del fabbricato (Catasto Terreni foglio 42 p.lla 5207, ente urbano, estensione 17.853 mq) insiste una piscina scoperta a sfioro, con circostante area pavimentata in gres. A servizio della piscina vi sono un piccolo locale tecnico ed una vasca di espansione, funzionale al sistema di smaltimento delle acque. Inoltre di fianco alla struttura principale vi è un forno realizzato in mattoni. Infine, un'area adibita a parcheggio è destinata ad accogliere le autovetture dei clienti della tenuta. Infine, nella parte più estrema del lotto, vi è una cabina elettrica.

Si allegano elaborati grafici dello stato di fatto e rilievo fotografico degli immobili componenti il Gruppo B del lotto unico di vendita (Allegati n. 9 e 10). Si precisa che il rilievo fotografico e metrico degli immobili è da riferirsi alle attività peritali svolte antecedentemente al 01/03/2017.

Gruppo C.

Area della superficie catastale complessiva di 14.002 mq (di cui 5.583 mq, relativi ai terreni di seguito descritti, e 8.419 mq, relativi all'area di sedime e lotto di pertinenza dei fabbricati adibiti a edificio polivalente, porzione di ristorante e a porzione di edificio destinato a uffici/reception), al netto della

superficie demaniale, corrispondente alla superficie coperta dalle acque dei laghetti e di una fascia di terreno di dieci metri, misurati dal perimetro dello specchio d'acqua, costituita dagli immobili di seguito riportati.

- Immobile n. 6. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 177, incolto prod., ettari 1,10,60, R.D. € 22,85 R.A. € 1,14, confinante con p.lle 5134 e 5123 a nord-est, con p.lle 5123 e 5050 a sud-est, con p.lla 5283 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 176 a nord-ovest, della estensione di circa 3.483 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Sulla particella 177 insistono, un piccolo fabbricato in legno ad uso bungalow ed un piccolo edificio prefabbricato in legno ad uso servizi/depositi, non censiti in Catasto, oltre ad un ampio pontile/pedana in legno per attività all'aria aperta. È opportuno sottolineare che tutte le strutture leggere in legno, sopra citate e non censite in Catasto, ricadono all'interno della fascia demaniale di dieci metri che corre lungo il perimetro del lago e, dunque, non possono essere considerate parte del compendio oggetto di vendita forzata.

- Immobile n. 8. Piena ed intera proprietà di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 5045 (già p.lla 5044, già p.lla 573, già p.lla 80/f), incolto prod., are 21,00, R.D. € 4,34 R.A. € 0,22, confinante con p.lla 5123 a nord-est, con p.lle 77 e 5118 sud-est, con p.lla 178 a sud-ovest, con p.lla 5050 a nord-ovest.

Immobile n. 14. Piena ed intera proprietà di porzione di due fabbricati, uno ad uso uffici/reception e uno ad uso ristorante, riportati al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 3.726,18, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5250 (già p.lla 284), ente urbano, della estensione catastale di 2.934 mq.

Come già anticipato in precedenza, i due manufatti che insistono sulla particella di terreno 5250 del foglio 42 non ricadono per intero su di essa, ma sconfinano parzialmente su una particella di terreno di proprietà di terzi.

Immobile n. 15. Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso edificio polifunzionale, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5050, cat. D/8, R.C. € 13.450,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5050 (già p.lla 5047, già p.lla 174), ente urbano, della estensione di 5.485 mq.

L'edificio polifunzionale, atto ad accogliere congressi, meeting aziendali, conferenze ed esposizioni, consiste in un fabbricato monoblocco a base quadrata, che si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo. Esso è di recente edificazione e presenta una struttura in conglomerato cementizio armato. La parte centrale si sviluppa su di una doppia altezza, mentre intorno al perimetro il solaio intermedio è di tipo latero- cementizio. La copertura piana è realizzata con una struttura di travi in legno lamellare. Il fabbricato all'esterno è circondato da una fascia pavimentata in pietra ed è raggiungibile dall'area esterna (in gran parte adibita a parcheggio) da tre scalinate ed una rampa, ognuna delle quali è posta su un lato del fabbricato.

Al piano terra vi sono quattro ingressi, posti anch'essi centralmente sui quattro prospetti dell'edificio. In corrispondenza dell'ingresso principale, vi sono gli spazi da adibire all'occorrenza ad area reception e guardaroba, oltre ai servizi per il personale. Sul lato opposto del fabbricato vi sono locali deposito e di servizio e due blocchi di servizi igienici per il pubblico. Quattro scale (non vi è ascensore) conducono al primo piano, che si sviluppa intorno al vuoto centrale ed è a pianta libera, senza partizioni interne. Le pavimentazioni dell'ampio spazio centrale e del primo piano sono in parquet. I depositi e i locali di servizio hanno pavimentazione in gres. I servizi igienici hanno anch'essi pavimento e rivestimento in gres. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. I soffitti del piano terra sono in buona parte rifiniti con controsoffittatura in lastre di cartongesso. La copertura è rifinita anche internamente in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico. Quest'ultimo è dimensionato secondo le necessità di fruizione della struttura stessa. Attualmente è installato un impianto di diffusione del suono. Inoltre vi sono impianto di condizionamento canalizzato, di illuminazione di emergenza e di allarme antincendio. Lo stato di manutenzione può considerarsi nel complesso appena sufficiente, se si considera che al piano terra sono visibili fenomeni di umidità da risalita e la tinteggiatura esterna mostra segni di obsolescenza e in taluni punti si intravedono fenomeni di infiltrazioni meteoriche dalla copertura.

La superficie utile del piano terra è così articolata: n. 4 atri di ingresso circa 100 mq; aree reception e guardaroba circa 76 mq; locali di deposito e servizi per il personale circa 24 mq; area centrale a doppia altezza circa 305 mq; servizi igienici per il pubblico circa 52 mq; n. 4 scale circa 50 mq. La superficie utile del piano primo è pari a circa 324 mq. Le altezze utili al piano terra sono 2,70 m e 3,00 m nei disimpegni e negli atri di ingresso, mentre lo spazio centrale ha un'altezza massima di circa 6,95 m. L'altezza utile massima del piano primo è 3,47 m.

Per quanto concerne l'area esterna adibita a parcheggio, si precisa che essa, nell'insieme, insiste sulle già citate particelle censite al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5250 (già p.lla 284, in parte), foglio 43 p.lla 5050 (ente urbano e area di sedime del fabbricato avente il medesimo identificativo catastale, in parte), foglio 43 p.lla 5045, foglio 42 p.lla 285 e foglio 43 p.lla 178 (queste ultime due intestate alla Brick s.r.l. e, dunque, non facenti parte del compendio oggetto di vendita).

In particolare, su tale terreno insistono due porzioni di fabbricati, separate da un'area esterna pavimentata, che si configura come il vero e proprio ingresso pedonale dell'intero complesso turistico-ricettivo.

Il primo edificio, presenta una struttura mista, parte in muratura e parte in pilastri e travi di ferro. Con i suoi uffici, l'edificio costituisce il punto di accoglienza per i visitatori che giungono a piedi dal parcheggio e intendono raggiungere le varie strutture del complesso. Esso si articola in un ingresso/reception, due uffici, servizi igienici distinti per genere e bagno per disabili, oltre a un ripostiglio e tre locali tecnici con accesso dall'esterno.

Esso è dotato di impianto elettrico, telefonico, citofonico e igienico-sanitario.

La superficie utile dell'ingresso/reception è pari a circa 35 mq; quella dei servizi igienici è pari a circa 23 mq; quella degli uffici è pari a circa 19 mq; quella del corridoio è pari a circa 7 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,80 m.

Il livello di manutenzione del fabbricato è quasi sufficiente, in quanto vi sono fenomeni di umidità da risalita che richiedono taluni interventi di manutenzione ordinaria. Tuttavia, è opportuno precisare che, di tutta la consistenza immobiliare sopra descritta, una porzione di circa 34 mq di superficie utile dell'edificio uffici/reception, risulta ricadere al di fuori dei terreni di proprietà.

Essa, infatti, sconfina sulla particella 5283 del foglio 42, di proprietà di terzi. La porzione al di fuori della proprietà comprende i locali tecnici (già precedentemente non ricompresi nella superficie utile) e i due uffici, con il relativo corridoio di accesso. Per una più chiara comprensione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati.

Infatti, a seguito del rilievo topografico e aerofotogrammetrico eseguito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, è stata determinata la linea di confine che divide la particella 5250 dalla particella 5283 (già p.lla 279). Da qui si è determinato il costo delle opere edili necessarie a separare la porzione di proprietà della da quella di proprietà di terzi.

I costi per opere di realizzazione di compaignature di divisione, rifinitura interna ed esterna ad intonaco, ripristino delle pavimentazioni e dei rivestimenti, ove occorrenti, e quelli necessari a rendere

funzionalmente indipendenti gli impianti (elettrico, idraulico, etc.) delle due parti dell'edificio uffici/reception sono stimati forfettariamente in Euro 20.000,00, comprensivi di IVA.

Il secondo fabbricato è adibito a ristorante. Esso è ad un solo livello, ha una struttura mista, con pilastri in acciaio che sorreggono una copertura realizzata in legno lamellare. Parte delle compagnature sono in muratura di tufo e parte in laterizio.

L'ampia sala ristorante affaccia sia sul vialetto proveniente dall'edificio polifunzionale e dal parcheggio, che sull'area pavimentata esterna, posta a ridosso del lago antistante. Quest'ultima area presenta una copertura con travi curvilinee in legno lamellare sorrette da pilastri di acciaio, rifinita superiormente con pannelli in policarbonato. Per questa copertura esterna, come si dirà nel seguito della presente relazione, è prevista – dagli atti concessori già rilasciati – la demolizione.

Sul prospetto laterale del fabbricato si apre l'atrio di ingresso, posto di fronte all'edificio per uffici e reception, con area guardaroba.

In un angolo della sala è posizionato un bancone rivestito in legno, con piccolo locale di servizio. Sul lato opposto vi sono altri locali di servizio alla sala e il blocco dei servizi igienici per il pubblico. Diametralmente opposta all'ingresso, vi è la cucina, con i vari spazi di servizio (area lavaggio stoviglie, conservazione degli alimenti, etc.) oltre ai servizi per il personale. Quest'ultima porzione del fabbricato è dotata di un ingresso secondario direttamente dal parcheggio.

La pavimentazione ed i rivestimenti dei servizi per il pubblico sono in gres porcellanato. La cucina e i locali di servizio per gli addetti sono anch'esse in piastrelle di gres. L'ingresso è controsoffittato con pannelli in fibra di legno. Nei locali di servizio vi è controsoffittatura in cartongesso, mentre la sala presenta la struttura di copertura in legno a vista. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico appaiono rispondenti alle normative vigenti.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è da considerarsi discreto.

La superficie utile dell'ingresso/guardaroba è pari a circa 49 mq; quella della sala è pari a circa 396 mq; quella dei servizi igienici è pari a circa 23 mq; quella dei servizi per il personale e depositi è pari a circa 19 mq; quella della cucina e servizi annessi è pari a circa 90 mq. L'altezza utile interna massima è pari a 3,84 m (sala).

Anche in questo caso, è opportuno precisare che, di tutta la consistenza immobiliare sopra descritta, una porzione di circa di 190 mq (tettoia esclusa) di superficie utile del ristorante risulta ricadere al di fuori dei terreni di proprietà della

Essa, infatti, sconfina sulla particella 5283 del foglio 42, di proprietà di terzi. La porzione al di fuori della proprietà comprende i servizi igienici per la clientela del ristorante, parte dei servizi per gli addetti e parte della sala.

Per una più chiara comprensione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati.

I costi per opere di realizzazione di compagnature di divisione, rifinitura interna ed esterna ad intonaco, ripristino delle pavimentazioni e dei rivestimenti, ove occorrenti, e quelli necessari a rendere funzionalmente indipendenti gli impianti (elettrico, idraulico, etc.) delle due parti del ristorante sono stimati forfettariamente in Euro 60.000,00, comprensivi di IVA.

Inoltre, per quanto attiene gli ulteriori beni immobili, si precisa che i manufatti leggeri già precedentemente menzionati, che ricadono sulla particella 177, ovvero un piccolo fabbricato in legno ad uso bungalow ed un piccolo edificio prefabbricato in legno ad uso servizi/depositi, oltre ad un ampio pontile/pedana in legno

per attività all'aria aperta, non censiti in Catasto, ricadono tutti nella fascia di dieci metri intorno al lago e, dunque, nella porzione di terreno demaniale e non oggetto di vendita forzata.

Si allegano elaborati grafici dello stato di fatto e rilievo fotografico degli immobili componenti il Gruppo C del lotto unico di vendita (Allegati n. 11 e 12). Si precisa, altresì, che il rilievo fotografico e metrico degli immobili è da riferirsi alle attività peritali svolte in data antecedente al 01/03/2017.

Gruppo D.

Area della superficie catastale complessiva di circa 6.528 mq, relativi all'area di sedime e lotto di pertinenza dei fabbricati, al netto della superficie demaniale, corrispondente alla superficie coperta dalle acque dei laghetti e alla fascia di terreno di dieci metri, misurati dal perimetro dello specchio d'acqua, costituita dagli immobili di seguito riportati.

Immobile n. 9. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.la 598, cat. C/2, classe 2, mq 35, R.C. € 90,38, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.la 5216, ente urbano.

Immobile n. 10. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.la 599, cat. C/2, classe 2, mq 26, R.C. € 67,14, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.la 5216, ente urbano.

Immobile n. 11. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.la 607, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 5.788,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.la 5216, ente urbano.

Immobile n. 12. Piena ed intera proprietà di fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.la 609, cat. C/2, classe 2, mq 1.656, R.C. € 4.276,26, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.la 5216, ente urbano.

Immobile n. 1. Piena ed intera proprietà di porzione di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.la 5216, ente urbano, ha 2,69,88, confinante con p.la 278 (oggi impropriamente detta via Fiumitello II) a nord-est, con p.lle 5207 e 277 a sud-est, con p.lle 277, 5239, 5238 e 52 a sud-ovest, della estensione di circa 6.528 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Lungo il perimetro del lago corre una strada di collegamento con i lotti confinanti. La particella 5216 deriva dalla fusione del terreno al foglio 42 p.la 5215 (già foglio 41 p.la 271) con il terreno al foglio 42 p.la 53.

I quattro fabbricati sopra menzionati ricadono tutti sulla particella al Catasto Terreni al foglio 42, p.la 5216, ente urbano, ha 2,69,88, confinante con p.la 278 (oggi impropriamente detta via Fiumitello II) a nord-est, con p.lle 5207 e 277 a sud-est, con p.lle 277, 5239, 5238 e 52 a sud-ovest, con p.la 48 del foglio 41 a nord-ovest, della estensione di circa 6.528 mq, al netto della superficie di un lago e della fascia di dieci metri intorno ad esso. Detta particella deriva dalla fusione del terreno al foglio 42 p.la 5215 (già foglio 41 p.la 271) con il terreno al foglio 42 p.la 53. Lungo il perimetro del lago corre una strada di collegamento con i lotti confinanti.

Il manufatto censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 p.la 598, consiste in un piccolo fabbricato autonomo adibito a lavanderia e locali tecnici, la cui edificazione è risalente probabilmente ai primi anni '80. Esso è realizzato con muratura portante in pietra di tufo e solaio di copertura in conglomerato cementizio armato.

Precedentemente adibito a deposito e locali tecnici, a seguito della ristrutturazione di cui è stato oggetto in epoca recente, esso si articola in tre locali, tutti con accesso diretto dall'esterno: un locale lavanderia, un locale tecnico e una cabina elettrica.

Il deposito presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno, ad esclusione di una porzione di facciata, che presenta blocchi di calcestruzzo non rifiniti con intonaco. Gli altri due locali presentano facciate in muratura di tufo a vista. Le porte di accesso dei due vani tecnici sono in ferro, mentre il deposito presenta all'ingresso una inferriata a due ante. L'impianto elettrico appare obsoleto. La superficie complessiva è pari a 39 mq. L'altezza utile del deposito è pari a 4,00 m. Lo stato di manutenzione è scarso, soprattutto per quanto concerne il locale lavanderia, dove sono visibili le consistenti infiltrazioni di acque meteoriche nel solaio di copertura. Il manufatto censito al Catasto Fabbricati al foglio 41 p.lla 599, consiste in un piccolo fabbricato autonomo adibito a shop (funzionale alle attività sportive previste nell'area), la cui edificazione è risalente probabilmente ai primi anni '80. Esso è realizzato con muratura portante in pietra di tufo e solaio di copertura di tipo latero-cementizio. Esso, secondo quanto previsto nel progetto di ristrutturazione, si articola in un vano principale da adibire a shop, con accesso diretto dall'esterno, un disimpegno ed un bagno.

Il fabbricato presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno, la pavimentazione è in gres porcellanato, come anche il rivestimento del bagno. Porta esterna e finestre sono in alluminio e vetri. Questi ultimi sono in parte danneggiati. La porta del bagno è in alluminio. Il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico, il quale appare obsoleto.

La superficie complessiva è pari a 28 mq. L'altezza utile del deposito è pari a 2,42 m. Lo stato di manutenzione è scarso, anche in considerazione delle consistenti infiltrazioni di acque meteoriche nel solaio di copertura.

L'edificio censito al Catasto Fabbricati al foglio 42 p.lla 607 sub. 1, consiste in un fabbricato autonomo adibito a centro benessere, la cui edificazione è risalente probabilmente ai primi anni '80, ma che è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso da deposito a centro benessere, in epoca recente. Esso è realizzato con muratura portante in pietra di tufo e solaio di copertura in conglomerato cementizio armato, con lucernari che portano illuminazione naturale diretta negli spazi di disimpegno centrali. Esso si articola in un vano a cielo aperto con accesso dall'esterno, una reception, due vani, uno per il deposito delle scarpe ed uno per il lavaggio dei piedi, un ampio spazio di attesa, servizi igienici e spogliatoi distinti per genere, oltre ad ulteriori due bagni, uno dei quali per disabili, un ambulatorio con wc, un locale tecnico, un ampio locale per massaggi, quattro distinti locali per i trattamenti benessere (tutti con predisposizioni per l'installazione di lavamani), tre dei quali con doccia, un lungo corridoio, uno spogliatoio per il personale con bagno, due locali di deposito.

Il fabbricato presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno, la pavimentazione è in parquet laminato negli spazi comuni e nei disimpegni, in gres porcellanato negli altri ambienti. I servizi igienici e gli spogliatoi presentano pavimentazione e rivestimento in mosaico in tessere di gres porcellanato. I gradini che compensano i salti di quota tra i vari locali sono rivestiti in pietra. I soffitti degli ambienti sono quasi tutti rifiniti con controsoffittature in lastre di cartongesso. Le porte esterne e le finestre sono in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno tamburato. Il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di condizionamento. L'impianto idrico-sanitario appare non completo in ogni sua parte, mentre l'impianto elettrico versa in cattive condizioni. Dunque, certamente entrambi necessitano di interventi per l'ultimazione ed il collaudo.

La superficie utile del vano a cielo aperto è pari a circa 12 mq, quella della reception è pari a circa 20 mq; il disimpegno, il deposito scarpe e il locale per il lavaggio dei piedi occupano circa 14 mq; l'area per l'attesa e il corridoio hanno una superficie utile di circa 26 mq, servizi e spogliatoi circa 42 mq, l'ambulatorio circa 17 mq, il locale tecnico 4 mq, le sale massaggi e trattamenti circa 97 mq, i locali di servizio e deposito circa 17 mq. L'altezza utile è variabile a seconda degli ambienti e dei salti di quota, ma è approssimativamente pari a circa 2,70 m.

Lo stato di manutenzione è mediocre, se si considerano le infiltrazioni di acque meteoriche, che si manifestano in prossimità dei lucernari, e l'obsolescenza o – più correttamente – la non piena efficienza degli impianti. Il livello delle finiture può considerarsi nel complesso discreto.

Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 42 p.lla 609, consiste in un primo capannone di notevoli dimensioni, un secondo capannone di dimensioni più ridotte e posto perpendicolarmente al primo e un piccolo corpo di fabbrica adibito a deposito. Nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, il primo capannone, risalente probabilmente ai primi anni '80, non è stato rinvenuto, in quanto demolito, e l'area di sedime del preesistente capannone è stata sostituita in gran parte da un'area pavimentata, rialzata rispetto alla quota di calpestio dei viali di accesso. In questo spazio vi sono: n. 1 piscina semi-olimpionica (lunghezza = 25 m) a 5 corsie, lateralmente alla quale è posta una piccola gradinata, n. 4 piscine di piccole dimensioni di diverso uso – con scale, percorsi per l'immersione in acqua calda e/o fredda, per idromassaggio con sedute e fontane – n. 2 docce in muratura a forma di spirale e n. 1 vano aperto per la sauna, oltre a locali tecnici a servizio della piscina. La restante parte dell'area di sedime del capannone grande è invece occupata da un edificio di recente costruzione, che si articola su due livelli fuori terra. Tale fabbricato è destinato a palestra e presenta una struttura con pilastri in conglomerato cementizio armato e solai di tipo latero-cementizio.

Esso è collegato al secondo capannone, anch'esso risalente probabilmente ai primi anni '80, ed è – in parte – occupato da un ampio locale, destinato ad attività sportive a corpo libero. Presenta, in parte, una copertura a doppia falda inclinata, costituita appunto dall'originario capannone, avente struttura con pilastri di acciaio e travi reticolari anch'esse in acciaio. Infine, l'altro piccolo fabbricato preesistente presenta, invece, muratura portante in blocchi di tufo e copertura piana.

La palestra si articola al piano terra in ingresso, con area reception ed area bar, servizi igienici e spogliatoi per i dipendenti, un'ampia sala per le attività ginniche a corpo libero dotata di un piccolo deposito, un ampio disimpegno, ove sono ubicati la scala di accesso al secondo piano, servizi igienici per il pubblico, corridoio di accesso all'area esterna con le piscine, un ripostiglio ed un deposito, un WC per disabili, un corridoio di accesso agli ampi spogliatoi e servizi per gli utenti della palestra, divisi per genere. Da entrambi gli spogliatoi è possibile accedere ad ulteriori servizi – questi ultimi per l'utilizzo promiscuo uomini e donne – con deposito e docce, da cui a sua volta si può accedere all'area esterna delle piscine.

Al primo piano si apre un unico ampio locale, adibito a sala attrezzi.

Il fabbricato presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno, la pavimentazione è in parquet laminato all'ingresso e nella palestra al piano terra. I corridoi e gli spazi di disimpegno, gli spogliatoi e i depositi presentano tutti una pavimentazione in gres porcellanato. I servizi igienici presentano superfici lavabili (con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato). La scala presenta un rivestimento in pietra. I soffitti degli ambienti sono quasi tutti rifiniti con controsoffittature in lastre di cartongesso. Gli spogliatoi presentano invece controsoffittature in pannelli di fibra minerale. Le porte esterne e le finestre sono in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno tamburato. Il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di condizionamento canalizzato. L'impianto elettrico sembra necessitare di un intervento di verifica in conseguenza dello stato di abbandono in cui versa attualmente il fabbricato. Infatti, benché il livello delle finiture sia da considerarsi nel complesso discreto, lo stato di manutenzione è decisamente scarso. Al piano terra, in taluni punti, fenomeni di umidità da risalita si manifestano sulle pareti perimetrali. La pavimentazione in parquet laminato sembra soffrire della notevole umidità degli ambienti. Alcune controsoffittature necessitano di puntuali interventi di ripristino. Gli impianti, come già accennato, necessitano di interventi di messa in ripristino. Fenomeno maggiormente evidente è rappresentato dalle copiose infiltrazioni di acque meteoriche sul solaio di copertura della sala attrezzi al primo piano, che con ogni probabilità ne hanno compromesso in maniera irreversibile la piena efficienza strutturale.

Al piano terra la superficie utile è pari a circa 62 mq nella zona di ingresso, comprensiva di reception, bar e direzione; gli spogliatoi ed i servizi per il personale hanno una superficie utile di circa 43 mq; la sala per le attività ginniche a corpo libero, comprensiva del piccolo deposito, ha una superficie utile di circa 139 mq; il disimpegno/corridoio, la scala ed i servizi per il pubblico hanno una superficie di circa 64 mq, la restante porzione di corridoio, i servizi per disabili e i depositi circa 29 mq, gli spogliatoi ed i servizi per gli atleti e fruitori della struttura circa 109 mq. Al piano primo la sala attrezzi ha una superficie utile di circa 227 mq.

Al piano terra l'altezza utile è pari a 2,70 m nei disimpegni e nei servizi e spogliatoi ed è pari a 4,50 m sotto trave nella sala. Al primo piano l'altezza utile è pari a circa 3,75 m. Si precisa che parte del fabbricato adibito a lavanderia/locali tecnici (foglio 41 p.la 598), parte del fabbricato adibito a centro benessere (foglio 42 p.la 607 sub. 1) e parte del fabbricato adibito a palestra (foglio 42 p.la 609) ricadono nell'area demaniale, ovvero nella fascia di terreno di dieci metri che corre lungo il perimetro del lago e, pertanto, tali porzioni sono escluse dal lotto di vendita.

Si allegano elaborati grafici dello stato di fatto e rilievo fotografico degli immobili componenti il Gruppo D del lotto unico di vendita (Allegati n. 13 e 14). Si precisa, altresì, che il rilievo fotografico e metrico degli immobili è da riferirsi alle operazioni peritali svolte antecedentemente al 01/03/2017.

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, tutti ricadenti nel Comune di Castel Volturno, risultano intestati in Catasto a:

per la piena proprietà.

Catasto Terreni:

- Immobile n. 1. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.la 277, seminativo, classe 3, ha 1,94,11, R.D. € 200,50 R.A. € 100,25.
- Immobile n. 2. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 42, p.la 295, seminativo, classe 3, are 58,83, R.D. € 60,77 R.A. € 30,38. Su di esso insistono n. 3 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto. Tuttavia, tali fabbricati ricadono sulla porzione della particella che è considerata demaniale.
- Immobile n. 3. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.la 102, seminativo, classe 3, are 93,85, R.D. € 96,94 R.A. € 48,47. Su di esso insistono n. 6 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto. Tuttavia, tali fabbricati ricadono sulla porzione della particella che è considerata demaniale.
- Immobile n. 4. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.la 170, incolto prod., classe U, are 79,63, R.D. € 16,45 R.A. € 0,82. Su di esso insistono n. 4 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto. Tuttavia, tali fabbricati ricadono sulla porzione della particella che è considerata demaniale.
- Immobile n. 5. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.la 171, incolto prod., classe U, ha 1,92,74, R.D. € 39,82 R.A. € 1,99.
- Immobile n. 6. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.la 177, incolto prod., classe U, ha 1,10,60, R.D. € 22,85 R.A. € 1,14. Su di esso insistono un piccolo fabbricato in legno ad uso bungalow ed un piccolo edificio prefabbricato in legno ad uso servizi/depositi, non censiti in Catasto, oltre ad un ampio pontile/pedana in legno per attività all'aria aperta. Tuttavia, tali fabbricati ricadono sulla porzione della particella che è considerata demaniale.
- ° Immobile n. 7. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.la 181, incolto prod., classe U, are 22,28, R.D. € 4,60 R.A. € 0,23. Su di esso insiste un piccolo fabbricato ad uso deposito/locale tecnico, non censito in Catasto. Tuttavia tale fabbricato ricade sulla porzione della particella che è considerata demaniale.

- Immobile n. 8. Terreno riportato al Catasto Terreni al foglio 43, p.lla 5045, incolto prod., classe U, are 21,00, R.D. € 4,34 R.A. € 0,22.

Catasto Fabbricati:

Immobile n. 9. Fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.lla 598, cat. C/2, classe 2, mq 35, R.C. € 90,38, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5216, ente urbano. La categoria catastale risulta non aggiornata alla destinazione d'uso prevista dal titolo abilitativo edilizio per interventi di ristrutturazione.

La planimetria catastale risulta difforme, seppur in minima parte, allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo in termini di sagoma in pianta. Il costo stimato per la rettifica e l'aggiornamento catastali è pari ad Euro 750,00 comprensive di IVA e cassa.

Immobile n. 10. Fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 41, p.lla 599, cat. C/2, classe 2, mq 26, R.C. € 67,14, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5216, ente urbano. La categoria catastale risulta non aggiornata alla destinazione d'uso prevista dal titolo abilitativo edilizio per interventi di ristrutturazione. La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo in termini di sagoma, ma non in termini di distribuzione planimetrica interna.

Il costo stimato per la rettifica e l'aggiornamento catastali è pari ad Euro 750,00 comprensive di IVA e cassa.

Immobile n. 11. Fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 607, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 5.788,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5216, ente urbano. La categoria catastale risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo in termini di sagoma, ma presenta lievi difformità in termini di distribuzione planimetrica interna. Il costo stimato per la rettifica e l'aggiornamento catastali è pari ad Euro 750,00 comprensive di IVA e cassa.

Immobile n. 12. Fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 609, cat. C/2, classe 2, mq 1.656, R.C. € 4.276,26, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5216, ente urbano. La categoria catastale risulta non aggiornata alla destinazione d'uso prevista dal titolo abilitativo edilizio per interventi di ristrutturazione. L'immobile sopra riportato, essendo stato oggetto di importanti interventi edilizi, ha una conformazione, una sagoma ed una consistenza del tutto diverse da quelle riportate in Catasto e da quanto rappresentato nella planimetria catastale. Infatti, si rappresenta che l'area indicata nella planimetria catastale come capannone di maggiori dimensioni è oggi occupata in parte da una zona pavimentata scoperta, rialzata rispetto alla quota di calpestio, con piscine di diverse dimensioni e servizi annessi, e in parte da un fabbricato su due livelli adibito a palestra. Il secondo capannone, più piccolo e disposto trasversalmente al primo, ed il locale deposito riportati in planimetria catastale sono, invece, ancora esistenti, sebbene la planimetria risulti difforme per sagoma, consistenza e distribuzione planimetrica interna, essendo realizzate al di sotto del capannone una sala per attività ginniche ed essendo variata anche la distribuzione planimetrica del deposito preesistente. Il costo stimato per la rettifica e l'aggiornamento catastali è pari ad Euro 4.000,00 comprensive di IVA e cassa.

Immobile n. 13. Fabbricato ed accessori riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5207, cat. D/8, R.C. € 23.930,00, ricadente su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5207, ente urbano, ha 1,78, 53. La categoria catastale risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ma in esse manca del tutto la rappresentazione del piano sottotetto, la cui porzione avente altezza media superiore a 1,50 m dovrebbe essere comunque riportata in Catasto. Il costo stimato per la rettifica e l'aggiornamento catastali è pari ad Euro 750,00 comprensive di IVA e cassa.

Immobile n. 14. Porzione di due fabbricati, uno ad uso uffici/reception e uno ad uso ristorante, riportati al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 3.726,18. Tali fabbricati ricadono su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5250 (già p.lla 284), ente urbano, are 29,34.

Con riferimento a tali porzioni di fabbricati, lo scrivente esperto stimatore ha effettuato in data 09/10/2020 il deposito del tipo mappale 2020/74236. Con tale tipo mappale si poneva rimedio ad una errata rappresentazione della sagoma dei fabbricati adibiti a ristorante e uffici/reception, in quanto essi risultavano ricadere interamente sulla particella 5250 del foglio 42, circostanza poi smentita dagli accertamenti eseguiti tramite rilievo aerofotogrammetrico e topografico.

In data 02/11/2020, invece, l'esperto stimatore ha effettuato il deposito di una pratica DOCFA, recante numero di protocollo CE0079789, per esatta rappresentazione grafica delle due porzioni dei fabbricati effettivamente ricadenti su terreno di proprietà della ditta fallita, in conseguenza del quale veniva attribuito ai due manufatti l'identificativo aggiornato foglio 42 p.lla 5250 sub. 1.

Tali fabbricati ricadono su particella al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5250 (già p.lla 284), ente urbano, are 29,34.

Immobile n. 15. Fabbricato ad uso edificio polifunzionale, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5050, cat. D/8, R.C. € 13.450,00, ricadente su particella al Catasto Terreni a foglio 43 p.lla 5050, ente urbano. La categoria catastale risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo in termini di sagoma, ma non in termini di distribuzione planimetrica interna, in quanto al primo piano non sono presenti i servizi, che vengono invece riportati nella planimetria catastale.

Quest'ultima, peraltro, non risultava disponibile in Catasto, benché lo scrivente – per ben due volte avesse segnalato ufficialmente la circostanza agli uffici del Catasto in Caserta, con fogli di osservazione protocolli n. CE0089531/2013 del 07/05/2013 e n. CE0062732/2015 del 24/03/2015. La planimetria catastale sulla base della quale lo scrivente ha potuto accertare le difformità sopra riportate, è stata fornita dalla società fallita, unitamente al protocollo di accatastamento n. CE0297522 del 07/11/2006. Dunque, solo a seguito di un ulteriore deposito prot. n. CE0103606/2015 del 21/05/2015 del foglio di osservazione per digitalizzazione della planimetria catastale fornita dalla società, la stessa è stata correttamente reinserita in Catasto.

Il costo stimato per la rettifica e l'aggiornamento catastali è pari ad Euro 750,00 comprensive di IVA e cassa.25.800,00

Immobile n. 16. Fabbricato ad uso albergo, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 5052, sub. 2, cat. D/2, R.C. € 25.800,00. Esso deriva dalla fusione dei due fabbricati – oggi soppressi – riportati in Catasto al foglio 43 p.lla 192 (adibito a servizi e spogliatoi) e foglio 43 p.lla 5052 (adibito ad albergo).

Con riferimento a tali fabbricati, lo scrivente esperto stimatore ha effettuato in data 29/07/2019 il deposito del tipo mappale 2019/88818. Con tale tipo mappale si poneva rimedio – oltre ad altre correzioni relative all'inserimento in mappa di fabbricati accessori – ad una errata rappresentazione della sagoma del fabbricato adibito ad albergo, in quanto esso risultava ricadere interamente sulla particella 5052 del foglio 43, circostanza poi smentita dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente. Al riguardo, si rappresenta, altresì, che l'attuale intestatario delle particelle 5132 e 5133 (già p.lla 79), ha anch'esso depositato tipo mappale per inserimento in mappa e DOCFA per accatastamento della porzione di albergo ricadente sulla predetta particella 5133. Tornando agli aggiornamenti eseguiti dallo scrivente, l'esperto stimatore il 28/08/2019 ha effettuato il deposito di due pratiche DOCFA:

la prima, recante numero di protocollo CE0096301, per cambio di destinazione d'uso del fabbricato adibito a spogliatoio e censito come particella 192 dalla categoria A/2 alla categoria D/2, attribuendo l'identificativo foglio 43 p.lla 5052 sub. 1;

la seconda, recante numero di protocollo CE0096302, per fusione della p.lla 5052 (albergo) e p.lla 5052 sub. 1 (servizi e spogliatoi) e ampliamento (locale tecnico), con attribuzione dell'identificativo catastale foglio 43 p.lla 5052 sub. 2, cat. D/2.

Si precisa, altresì, che la particella che identificava il fabbricato adibito ad albergo prima della sopra citata variazione catastale (foglio 43 p.lla 5052) risultava erroneamente intestata a

, come avveniva correttamente per tutti gli altri beni della società fallita. Tale circostanza creava un conflitto tra i due fabbricati (p.lla 5052 e p.lla 192), impedendone la fusione. Per tale ragione lo scrivente ha provveduto a rettificare l'errore materiale, prima di poter procedere alle variazioni catastali di cui si è detto.

Attualmente, dunque, anche il fabbricato riportato al foglio 43, p.lla 5052, sub. 2 risulta correttamente intestato in Catasto a:

Tale fabbricato ricade sulla particella riportata al Catasto Terreni a foglio 42 p.lla 5052 (già p.lla 179), ente urbano.

Su tale particella insistono, oltre agli immobili già censiti, anche altri piccoli fabbricati, non riportati in Catasto, ovvero un chiosco/bar in legno, una ulteriore piscina scoperta, con area pavimentata in legno ad uso solarium. Quest'ultima, peraltro, ricade in parte nella fascia demaniale. Il costo per l'inserimento in Catasto dei manufatti ancora non censiti è stimato forfettariamente in Euro 2.000,00 comprensive di IVA e cassa.

Si allegano visure catastali storiche e planimetrie catastali degli immobili divise per gruppi di fabbricati (Allegati n. 15, n. 16, n. 17 e n. 18).

#### 6. TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà per gli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Sono pervenuti alla

in virtù di Decreto Trasferimento Immobili del 08/03/2003 a rogito del notaio Mario Iazzetti, trascritto in data 14/04/2003 ai nn. 10817/8253, e successivamente oggetto di rettifica, trascritta in data 13/09/2003 ai nn. 30150/23709, i seguenti immobili:

1. Terreno al Foglio 41 p.lla 271;
2. Terreno al Foglio 42 p.lla 295;
3. Terreno al Foglio 42 p.lla 284;
4. Terreno al Foglio 42 p.lla 53;
5. Terreno al Foglio 42 p.lla 277;
6. Terreno al Foglio 42 p.lla 282;
7. Terreno al Foglio 43 p.lla 170;
8. Terreno al Foglio 43 p.lla 175;
9. Terreno al Foglio 43 p.lla 176;
10. Terreno al Foglio 43 p.lla 177;
11. Terreno al Foglio 43 p.lla 179;

12. Terreno al Foglio 43 p.lla 181;

13. Terreno al Foglio 43 p.lla 171;

14. Terreno al Foglio 43 p.lla 58;

15. Terreno al Foglio 43 p.lla 102;

16. Terreno al Foglio 43 p.lla 172;

17. Terreno al Foglio 43 p.lla 173;

18. Terreno al Foglio 43 p.lla 174;

19. Terreno al Foglio 43 p.lla 80/f;

20. Fabbricato al Foglio 41 p.lla 599;

21. Fabbricato al Foglio 41 p.lla 598;

22. Fabbricato al Foglio 42 p.lla 609;

23. Fabbricato al Foglio 42 p.lla 608;

24. Fabbricato al Foglio 42 p.lla 607;

25. Fabbricato al Foglio 42 p.lla 606;

26. Fabbricato al Foglio 42 p.lla 605;

27. Fabbricato al Foglio 43 p.lla 604 sub. 1 e p.lla 604 sub. 2;

28. Fabbricato al Foglio 43 p.lla 192;

29. Fabbricato al Foglio 43 p.lla 193.

Successivamente a tale atto, il terreno censito in Catasto al foglio 41 p.lla 271 ha assunto l'identificativo di foglio 42 p.lla 5216 e il terreno censito in Catasto al foglio 42 p.lla 53 ha assunto l'identificativo di foglio 42 p.lla 5215. Ancora dopo, i due terreni sono stati uniti in un unico terreno al foglio 42 p.lla 5216.

Il terreno al foglio 42 p.lla 282 ha successivamente assunto il nuovo identificativo di cui al foglio 42 p.lla 5207. Su di esso insistevano i fabbricati riportati al foglio 42 p.lla 605, p.lla 606, p.lla 604 sub. 1 e sub. 2, questi ultimi due – peraltro – erroneamente indicati nel Decreto Trasferimento Immobili al foglio 43 anziché al foglio 42. Tali edifici sono stati oggetto di importanti interventi edilizi, che hanno portato ad un fabbricato avente una nuova conformazione ed un nuovo identificativo di cui al foglio 42 p.lla 5207 e, pertanto, gli originari edifici, distinti dai precedenti identificativi, sono da ritenersi non più esistenti.

Il terreno al foglio 42 p.lla 284 ha successivamente assunto il nuovo identificativo di cui al foglio 42 p.lla 5250. Su di esso sono stati realizzati due nuovi fabbricati, già censiti in Catasto al foglio 42 p.lla 5250, successivamente variati (poiché una parte di essi sconfina su terreno di proprietà di terzi), ed oggi censiti al Catasto Fabbricati al foglio 42 p.lla 5250 sub. 1.

Il terreno al foglio 43 p.lla 179 ha successivamente assunto il nuovo identificativo di cui al foglio 43 p.lla 5052. Su di esso è stato realizzato un nuovo fabbricato, già censito in Catasto al foglio 43 p.lla 5052, successivamente fuso con il fabbricato (foglio 43 p.lla 192) già ricadente sulla medesima particella, ed oggi censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 5052 sub. 2.

Il terreno al foglio 43 p.lla 174 viene citato nel Decreto di Trasferimento come terreno avente una estensione di are 54,85, benché in realtà la originaria particella 174 (già p.lla 80/e) avesse una estensione di are 74,71. Infatti la particella 174, in data 27/02/2006 è stata frazionata nelle particelle 5047 e 5048. In particolare, la particella 5047 aveva una estensione di are 54,85. Essa, peraltro, in ragione del tipo mappale n. 283255.1 del 24/10/2006 assume il numero di particella 5050. Su tale terreno, in epoca recente, risulta edificato un fabbricato censito in Catasto al foglio 43 p.lla 5050.

Il terreno al foglio 43 p.lla 80/f viene citato nel Decreto di Trasferimento come terreno avente una estensione di are 21,00, benché in realtà la originaria particella 80/f (poi divenuta p.lla 573, poi ancora p.lla 5044) avesse una estensione di are 49,96. Infatti la particella 5044, in data 27/02/2006 viene frazionata nelle particelle 5045 e 5046. In particolare, il terreno al foglio 43 p.lla 5045 aveva una estensione di are 21,00.

Per quanto concerne i fabbricati censiti rispettivamente al foglio 42 p.lla 608 e al foglio 43 p.lla 193, essi non sono stati rinvenuti successivamente all'acquisto e ciò in ragione del fatto che essi insistevano il primo sulla originaria particella 53 del foglio 42, oggi in gran parte occupata dalla superficie di un lago, il secondo sulla particella 172 del foglio 43, interamente occupata dalla superficie di un lago.

Circa la ulteriore provenienza del compendio sopra descritto, si precisa che esso è pervenuto alla I in virtù di due distinti atti di compravendita.

I terreni censiti in Catasto al Foglio 42 particella 284 e Foglio 43 particelle 80/f e 174, sono pervenuti alla in virtù dell'atto di compravendita del 25/07/1986 a rogito del notaio Corrado Gelardi, trascritto presso gli uffici della ex-Conservatoria dei RR.II. in Santa Maria Capua Vetere in data 06/08/1986 ai nn. 15025/12712.

Terreno riportato al foglio 42 p.lla 284, di are 29,34, seminativo, classe 3;

Terreno riportato al foglio 43 p.lla 80/e (poi divenuta p.lla 174), di are 74,71, incolto sterile (acqua);

Terreno riportato al foglio 43 p.lla 80/f, di are 49,96, incolto produttivo, classe U.

Tutti gli altri immobili oggetto del Decreto di Trasferimento del 2003 sono pervenuti alla in virtù dell'atto di compravendita del 26/02/1987, a rogito del notaio Alessandra Del Balzo, trascritto presso gli uffici della ex-Conservatoria dei RR.II. in Santa Maria Capua Vetere in data 24/03/1987 ai nn. 6274/5282.

Terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43 p.lla 80/b, are 1,92,74, incolto. Alla particella 80/b oggi corrisponde la p.lla 171 del foglio 43, della stessa estensione.

Terreno foglio 43 p.lla 100/a, are 1,37,99, incolto. Alla particella 100/a oggi corrisponde la p.lla di terreno 5052 (già p.lla 179) del foglio 43, della stessa estensione, su cui insiste il fabbricato, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 5052 sub. 2.

Terreno foglio 43 p.lla 100/c, are 22,28, incolto. Alla particella 100/c oggi corrisponde la p.lla 181 del foglio 43, della stessa estensione.

Terreno foglio 43 p.lla 80/h, are 1,79,58, incolto. Alla particella 80/h oggi corrisponde la p.lla 176 del foglio 43, della stessa estensione.

Terreno foglio 43 p.lla 80/g, are 1,79,57, incolto. Alla particella 80/g oggi corrisponde la p.lla 175 del foglio 43, della stessa estensione.

Terreno foglio 43 p.lla 102, are 93,85, seminativo.

Terreno foglio 43 p.lla 58, are 61,93, seminativo.

Terreno foglio 43 dell'estensione di circa 8000 mq.

Terreno al foglio 43 avente una superficie di circa 8229 mq, risultante – dalla ricostruzione effettuata dallo scrivente – dalla somma della superficie della particella di terreno 80/c, poi divenuta p.lla 172, e della particella di terreno 100/b, successivamente divenuta p.lla 180, e – ancor prima – non rientrante nel Decreto Trasferimento Immobili.

Terreno foglio 42 p.lla 53, are 1,79,54, seminativo, poi divenuta parte della particella 5216.

Terreno foglio 42 p.lla 282, are 1,79,53, seminativo. Alla particella 282 oggi corrisponde la p.lla 5207 del foglio 42, della stessa estensione, su cui insiste l'edificio riportato al Catasto Fabbricati al foglio 42 p.lla 5207.

Terreno foglio 42 p.lla 277 are 1,94,11, seminativo.

Terreno foglio 41 p.lla 271 are 91,34, seminativo, poi divenuta parte della particella 5216.

Terreno foglio 43 p.lla 80/a, are 79,63, incolto. Alla particella 80/a oggi corrisponde la p.lla 170 del foglio 43, della stessa estensione.

Terreno foglio 43 p.lla 80/i, are 1,10,60, incolto. Alla particella 80/i oggi corrisponde la p.lla 177 del foglio 43, della stessa estensione.

Oltre ai terreni vengono acquistati dalla anche gli immobili riportati al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Immobile foglio 43, p.lla 192, cat. A/2;

Immobile foglio 43, p.lla 193, cat. A/4;

Immobile foglio 42, p.lla 604, sub 1, cat. C/2;

Immobile foglio 42, p.lla 604, sub 2, cat. A/2;

Immobile foglio 42, p.lla 605, cat. A/2;

Immobile foglio 42, p.lla 606, cat. C/2;

Immobile foglio 42, p.lla 607, cat. C/2;

Immobile foglio 42, p.lla 608, cat. A/2;

Immobile foglio 42, p.lla 609, cat. C/2;

Immobile foglio 41, p.lla 599, cat. C/2; Immobile foglio 41, p.lla 598, cat. C/2.

Con riferimento ai fabbricati innanzi citati, si ritiene opportuno precisare che gli stessi sono stati realizzati dal sig. come egli stesso dichiara nell'atto di compravendita del 1987 a rogito del notaio Del Balzo – tra il 1980 ed il 1982 in virtù della Concessione Edilizia n. 122/80, rilasciata dal Comune di Castel Volturno il 07/08/1980 per la realizzazione.

Si allegano copia del Decreto di Trasferimento Immobili del 08/03/2003 e successiva nota di trascrizione in rettifica, copia dell'atto di compravendita del 25/07/1986 e copia dell'atto di compravendita del 26/02/1987, con relative planimetrie generali, redatte dal sottoscritto, con l'evidenziazione dei terreni oggetto di ciascun atto di trasferimento ( Allegato n. 19).

7. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI. Come già anticipato nel corpo della relazione, tutti i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare pervenuto alla con Decreto di Trasferimento Immobili del 08/03/2003, sono stati edificati – tra il 1980 ed il 1982 – in virtù della Concessione Edilizia n. 122/80.

Si allega copia della Concessione Edilizia n. 122/80, precisando che i relativi elaborati grafici risultano non reperibili nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno ( Allegato n. 20).

Per quanto concerne i successivi titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Castel Volturno, relativamente alle opere edilizie di ristrutturazione e nuova edificazione, che hanno portato alla attuale conformazione dei fabbricati, si ritiene opportuno procedere ad una descrizione dei titoli abilitativi distinta per gruppi di fabbricati, così come determinati in precedenza, per una più rapida comprensione, attesa l'eterogeneità del complesso turistico-ricettivo. Lotto Unico - Gruppo A.

L'edificio, adibito a spogliatoio e servizi, già precedentemente riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 192 e ricadente su suolo riportato al Catasto Terreni al foglio 43 p.lla 5052 (già p.lla 179), risulta edificato in virtù della già richiamata Concessione Edilizia n. 122/80 come civile abitazione. Per quanto concerne le modifiche apportate in termini di cambio della destinazione d'uso e di distribuzione planimetrica interna, esse sono state oggetto di richiesta di ulteriori permessi di costruire, che comprendevano anche la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, quali la porzione retrostante dell'albergo, definita "dependance" ed i bungalows.

Vi sono, inoltre, ulteriori corpi di fabbrica adiacenti a quello sopra richiamato e non censiti in Catasto, edificati in assenza di titolo abilitativo.

Il fabbricato adibito ad albergo si compone di due parti. Una parte antistante a forma di "C", definita "albergo orizzontale a corte", edificata ex-novo sulla p.lla 5052 (già p.lla 179) del Catasto Terreni e una parte retrostante in linea, definita "dependance", edificata – come successivamente accertato dallo scrivente – su terreno attualmente riportato sulla p.lla 5133 (già p.lla 79) del Catasto Terreni. Oltre a essi sono stati realizzati ex-novo anche i bungalows, ricadenti su diverse particelle, non ricompresi nel compendio oggetto di vendita, in quanto ricadenti nella porzione demaniale. L'intero complesso alberghiero è stato realizzato in virtù dei titoli edilizi di seguito riportati.

Realizzazione ex-novo della "dependance" e dei bungalows e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del preesistente fabbricato precedentemente riportato in Catasto al foglio 43 p.lla 192.

Permesso di Costruire n. 229/03 del 06/11/2003 per la realizzazione di "complesso turistico di tipo resort con aree sportive e villaggio vacanze per bambini", rilasciato alla sig.ra

Quest'ultima ha richiesto l'autorizzazione ed ha realizzato i fabbricati di nostro interesse in qualità di locataria dei terreni censiti in Catasto al foglio 43 particelle 58, 171, 172, 173, 175, 176, 179 e 181, e dei fabbricati preesistenti su di essi ricadenti, oltre che dei terreni al foglio 41 particelle 456, 457, 458, 459. Al riguardo si rammenta che i terreni citati e riportati al foglio 41 non fanno parte dei beni della società fallita e, pertanto, non saranno oggetto di vendita forzata.

Le opere previste in tale permesso di costruire prevedevano:

recupero e cambio di destinazione d'uso dell'unico edificio preesistente, da adibire a uffici e spogliatoi;

realizzazione di un albergo;

realizzazione di n. 4 corpi di fabbrica denominati dependance;

realizzazione di n. 5 corpi di fabbrica denominati residence;

realizzazione di un ostello per bambini;

realizzazione di un miniresidence costituito da 23 unità;

realizzazione di n. 21 bungalows;

realizzazione di una club house;

realizzazione di campi sportivi per tennis, volley, basket, pattinaggio, squash e bocce.

Con riferimento a tutte le opere comprese in tale Permesso di Costruire e relative a tutti i terreni del Foglio 41 e al terreno al foglio 43 p.lla 171, ha trasmesso al Comune di Castel Volturno comunicazione con espressa rinunzia, restando in essere solo la realizzazione della porzione retrostante dell'albergo e quella dei bungalows, oltre alla ristrutturazione e cambio di destinazione del fabbricato preesistente.

Si precisa, inoltre, che risulta rilasciato anche un Permesso di Costruire n. 213/04, che – sebbene sia stato indicato come variante al precedente Permesso di Costruire – risulta richiesto dalla per le opere ricadenti su particelle di terreno al foglio 41, afferenti ad una striscia di terra, posta più a nord e intestata a terzi (dunque, non facente parte del lotto di vendita), e per opere ricadenti sulla particella di terreno 171 del foglio 43, mai realizzate.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 136/08 del 03/07/2008 per opere realizzate in difformità dal Permesso di Costruire n. 229/03 ed avente ad oggetto – in conseguenza delle minori volumetrie realizzate e degli atti di rinunzia già citati – i seguenti interventi:

realizzazione di un corpo di fabbrica denominato “dependance”, che lo scrivente ha accertato ricadere sulla particella 5133 e non sulla particella 5052 del foglio 43;

il recupero con cambio di destinazione d'uso di un manufatto esistente adibito a spogliatoi e camerate bambini;

la realizzazione di una bio-piscina fuori terra con annessi locali tecnici;

la realizzazione di n. 23 bungalows prefabbricati in legno.

Risulta rilasciato Certificato di Agibilità prot. n. 2409 del 20/01/2009 alla relativa ai seguenti fabbricati:

fabbricato principale denominato “Dependance” composto di n. 20 camere doppie (parte retrostante dell'albergo, ricadente sulla particella 5133, di proprietà di terzi); n. 23 bungalows (non censiti in Catasto, dei quali in realtà ne risultano realizzati 21 e dei quali risultano ricadere su terreni di proprietà della società fallita soltanto 11, dei quali 6 ricadenti sulla particella 102, 4 ricadenti sulla particella 170 e 1 ricadente sulla particella 177, ma tutti ricadenti nella fascia demaniale esclusa dal lotto di vendita;

fabbricato destinato a spogliatoi e camerate per i bambini con servizi igienici, divisi per sesso, e servizi per disabili (censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 192, ma la cui planimetria catastale non risulta aggiornata, come anche la categoria catastale);

bio-piscina prefabbricata con solarium perimetrale in legno, con annessi locali di servizio e deposito attrezzi.

Si precisa che, successivamente, veniva emesso dal Comune di Castel Volturno provvedimento di revoca dell'agibilità del 11/11/2009 prot. n. 54585.

Infine, il Comune di Castel Volturno emetteva revoca del 05/09/2013 prot. n. 13085 del precedente provvedimento di revoca, restituendo efficacia parziale all'originario certificato di agibilità del 20/01/2009, limitatamente ai seguenti fabbricati:

fabbricato principale denominato “Dependance” composto di n. 20 camere doppie (parte retrostante dell'albergo, ricadente sulla particella 5133, di proprietà di terzi); n. 21 bungalows (non censiti in Catasto, dei quali risultano oggetto di stima – in quanto ricadenti su terreni di proprietà della società fallita – soltanto 11, dei quali 6 ricadenti sulla particella 102, 4 ricadenti sulla particella 170 e 1 ricadente sulla particella 177, ma tutti ricadenti nella fascia demaniale esclusa dal lotto di vendita.

Restano, pertanto, esclusi dal certificato di agibilità il fabbricato adibito a spogliatoi e servizi e la piscina prefabbricata con annessi locali di servizio e solarium.

Realizzazione ex-novo della porzione di albergo antistante, ovverosia quella caratterizzata dall'ingresso principale al fabbricato.

Permesso di Costruire n. 319/06 del 08/11/2006 per la realizzazione di "un albergo orizzontale a corte", rilasciato al sig. quale titolare della

Quest'ultima ha richiesto l'autorizzazione ed ha realizzato la porzione di fabbricato, denominata "albergo orizzontale a corte", antistante la porzione denominata, invece, "dependance" e oggetto dei titoli abilitativi già citati, in qualità di locataria dei terreni censiti in Catasto al foglio 43 particelle 172, 173, 179 e 181.

Si precisa, in particolare, che tale porzione dell'albergo, risultava da edificarsi sulla stessa particella di terreno 179 del foglio 43, con conseguente asservimento dei terreni riportati in Catasto al foglio 43 p.lle 172, 173 e 181.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 21/09 del 18/02/2009 per opere realizzate in difformità dal Permesso di Costruire n. 319/06 e avente ad oggetto il corpo di fabbrica denominato "albergo orizzontale a corte", collegato con il corpo denominato, invece, "Dependance" e realizzato dalla

Più precisamente tale permesso di costruire ha come oggetto la riduzione del numero di camere da 26 a 24, dislocate in un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, servito da un porticato aperto, la diversa distribuzione planimetrica del corpo centrale a due piani fuori terra, ove sono ubicati i servizi comuni, la esclusione dalle opere della realizzazione della piscina all'interno della corte del fabbricato, che viene indicata come oggetto di istanza per il rilascio di un altro permesso di costruire.

Risulta rilasciato Certificato di Agibilità prot. n. 24485 del 20/05/2009 alla Paride scarl relativa al fabbricato destinato ad "albergo orizzontale a corte", riportato in Catasto al Foglio 43 p.la 5052, e costituito da:

- un solo piano fuori terra destinato a camere (24);
- un corpo centrale bipiano destinato a servizi comuni.

Si precisa che, successivamente, veniva emesso dal Comune di Castel Volturno provvedimento di revoca dell'agibilità del 11/11/2009 prot. n. 54597.

Infine, il Comune di Castel Volturno emetteva revoca del 02/07/2013 prot. n. 33003 del precedente provvedimento di revoca, restituendo efficacia all'originario certificato di agibilità del 20/05/2009, relativa al fabbricato adibito ad "albergo orizzontale a corte", composto di n. 24 camere doppie, disposte in un corpo di fabbrica ad un solo piano e in un corpo a due piani centrale, destinato a servizi comuni, il tutto censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.la 5052 (congiuntamente alla porzione di fabbricato denominata "dependance" e realizzato dalla Wellness Resort scarl), successivamente fuso dallo scrivente con il fabbricato già censito al foglio 43 p.la 192, talché detti fabbricati recano oggi l'identificativo foglio 43 p.la 5052 sub. 2.

Opere complementari e accessorie relative al Lotto Unico - Gruppo A.

Oltre ai titoli edilizi sopra richiamati, in data 03/08/2006 veniva presentata richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 30372, poi variata – con comunicazione prot. n. 16332 del 24/03/2011 – in istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria parziale ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per l'esecuzione di opere che riguardavano gli interventi edilizi quali la realizzazione della piscina antistante l'albergo ed altri.

Tale circostanza veniva sottolineata dallo scrivente all'interno della relazione di stima depositata – nell'ambito della nota procedura esecutiva immobiliare – il 15/06/2015, con la precisazione che l'istanza e

la relativa documentazione non risultavano disponibili presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno e il relativo titolo non risultava rilasciato.

Orbene, a seguito di ulteriore istanza, ripresentata dallo scrivente successivamente all'estensione dell'incarico, è stato possibile recuperare la pratica edilizia completa degli elaborati grafici. Inoltre, è emersa la circostanza che – a seguito delle ulteriori integrazioni presentate dai richiedenti – il dirigente dell'ufficio tecnico ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria con opere n. 77/2016 del 17/03/2016, per l'esecuzione – in difformità dai titoli già rilasciati – della piscina interrata antistante l'albergo, gazebo ottagonale in legno, locale tecnico per impianti, ampliamento locale spogliatoio e per la realizzazione di ulteriori due piscine laterali, che – allo stato – non risultano realizzate.

Difformità urbanistico-edilizie riscontrate per il Lotto Unico - Gruppo A.

Risultano conformi gli interventi eseguiti sul fabbricato destinato a spogliatoi e camerate, la bio-piscina, il solarium e i locali di servizio alla bio-piscina, sebbene per questi non risulti rilasciata l'agibilità.

Si precisa che risultano esservi lievi difformità per quanto concerne la porzione di albergo denominata "dependance", relative alla presenza di due box/deposito sul prospetto retrostante l'albergo, ed un'area esterna verandata sul prospetto laterale posto a nord-est, realizzata, in realtà, con struttura rimovibile. Per tali piccole porzioni non conformi, nella precedente relazione lo scrivente prevedeva la rimozione di questi piccoli manufatti, per un costo a corpo di Euro 5.000,00 comprensivi di IVA. Tuttavia, atteso che tali porzioni ricadono all'interno della particella 5133, esclusa dalla vendita in quanto di proprietà di terzi, anche i relativi costi non saranno sottratti al valore di stima dei beni.

Risultano esservi difformità relative al piano primo del corpo centrale dell'albergo, destinato a servizi comuni, in quanto tale porzione centrale al primo piano – che nei citati titoli edilizi era adibita a terrazzo – risulta in gran parte chiusa con una copertura in acciaio e vetro e infissi sui due fronti e destinata a sala ristorante. Tale volume realizzato abusivamente, pari a circa 230 mc, è – a parere dello scrivente – non sanabile. I costi per la rimozione della porzione abusiva, del ripristino dello stato dei luoghi conforme ai titoli abilitativi rilasciati, ivi comprese le opere di sistemazione dello strato di impermeabilizzazione eventualmente danneggiato dalla rimozione di cui sopra, sono stimati a corpo in Euro 15.000,00 circa, comprensivi di IVA.

Inoltre, per quanto concerne tutti i manufatti assentiti con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 77/16, si precisa che non risulta rilasciato certificato di agibilità, né l'Autorizzazione Sismica in Sanatoria per gli interventi strutturali quali – in particolare – la piscina interrata. Il costo per la presentazione della relativa pratica è stimata in complessivi Euro 12.500,00 circa, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti, spese accessorie, compensi tecnici comprensivi di IVA e cassa previdenziale.

Lotto Unico - Gruppo B.

Per quanto concerne i fabbricati che costituiscono il Gruppo B, essi consistono in diversi edifici preesistenti, originariamente facenti parte dell'azienda acquisita dalla e riportati al Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 604, subb. 1 e 2, e particelle 605 e 606, tutti ricadenti nel lotto riportato al Catasto Terreni al foglio 42 particella 282, oggi particella 5207. Tali fabbricati preesistenti, risultano edificati in virtù della già citata Concessione Edilizia n. 122/80.

Circa gli ulteriori interventi eseguiti sugli immobili preesistenti, si precisa che essi sono stati oggetto di opere di ristrutturazione e ampliamento in virtù dei titoli abilitativi di seguito citati.

Permesso di Costruire n. 48/03 del 12/02/2003 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso da azienda ittica a centro turistico-ricreativo degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di strutture in ampliamento. In particolare erano previsti interventi sugli edifici esistenti,

consistenti nella realizzazione di ristorante, cucina, sala da ballo, sala polivalente e servizi annessi, per quanto concerne l'edificio preesistente su tre piani fuori terra ed uno interrato, con parziali ampliamenti; in opere interne e cambio di destinazione d'uso dell'edificio preesistente destinato ad alloggio custode e da adibire in parte ad alloggio custode ed in parte ad uffici; nella trasformazione di una tettoia metallica in locali deposito; nella realizzazione di strutture in ampliamento, costituite da tre piccoli manufatti in muratura, un terrazzo ed una piscina, oltre a un gazebo in c.a. e travi in legno lamellare e n. 4 gazebo prefabbricati smontabili.

Tale permesso di costruire veniva rilasciato alla sig.ra Quest'ultima ha richiesto l'autorizzazione all'esecuzione delle opere sopra descritte in qualità di locataria del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 42 particella 282, oggi particella 5207, e degli edifici censiti al Catasto Fabbricati al foglio 42, particelle 604, subalterni 1 e 2, 605 e 606, tutti oggi riuniti in un unico immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 5207.

D.I.A. in Sanatoria prot. n. 21007 del 28/05/2007, presentata dalla sig.ra per opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire n. 48/03, quali due locali tecnici per alloggio macchinari a servizio della piscina, la variazione nella distribuzione planimetrica interna, lo spostamento o la eliminazione di finestre, il diverso posizionamento della vasca di raccolta dei liquami, la realizzazione di una scala di emergenza, per il fabbricato disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato, la modifica dello sviluppo delle scale esterne. Con tale D.I.A. veniva inoltre comunicata la rinuncia alla realizzazione di alcuni manufatti già assentiti con il precedente permesso di costruire.

Risulta rilasciato Certificato di Agibilità prot. n. 24485 del 20/05/2009 al sig. relativa al fabbricato a n. 2 piani fuori terra oltre il seminterrato, adibito a ristorante e night, riportato in Catasto al Foglio 42 p.la 5207.

Difformità urbanistico-edilizie riscontrate per il Lotto Unico - Gruppo B.

Con riferimento ai citati titoli edilizi, il fabbricato adibito a villa per eventi risulta urbanisticamente conforme, per quanto concerne i tre piani, uno interrato e due fuori terra, come riportati nei suddetti titoli. Risultano esservi difformità relative al locale tecnico (cabina elettrica), posto all'esterno del fabbricato, sul fronte nord-ovest, in quanto esso non è riportato nei grafici allegati.

Lo stesso dicasi per il piano sottotetto della villa. Quest'ultimo è graficamente riportato nei prospetti e nelle sezioni allegate al Permesso di Costruire e alla successiva D.I.A. in sanatoria, ma non ne viene riportata la pianta aggiornata, benché in sede di sopralluogo lo scrivente abbia riscontrato che esso – pur essendo certamente preesistente ai recenti interventi edilizi e, dunque, non realizzato abusivamente e pur non avendo altezza media utile ai fini dell'agibilità – è stato oggetto di interventi di realizzazione di tramezzature interne ed impianti.

Atteso che il certificato di agibilità non fa riferimento al piano sottotetto, a parere dello scrivente, risulta sanabile la realizzazione del volume tecnico adibito a cabina elettrica, ma non le opere interne relative al sottotetto, per le quali, pertanto, si prevede la rimozione, restando conforme la sola copertura e il relativo e sottostante piano sottotetto, in quanto preesistenti. Le opere difformi, ritenute sanabili, potranno essere oggetto di istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. I costi per la presentazione di istanza di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sono stimati

in via approssimativa in Euro 7.500,00, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, compensi tecnici comprensivi di IVA e cassa previdenziale. Invece, le spese relative alla rimozione delle opere interne del piano sottotetto sono stimabili in circa Euro 7.500,00, comprensive di IVA.

Lotto Unico - Gruppo C.

Per quanto concerne i fabbricati che costituiscono il Gruppo C, essi consistono in

diversi edifici, oggetto di interventi edilizi eseguiti in virtù dei titoli di seguito riportati.

Permesso di Costruire n. 55/03 del 04/03/2003, avente sia la valenza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per l'avvenuta realizzazione di edifici in assenza di titolo – in particolare di un fabbricato destinato a sala di intrattenimento, con cucina e bar, da destinarsi a reception, sala riunioni, piccolo ristorante con cucina e bar; di un fabbricato destinato a bar; di un fabbricato destinato a scuderia, da demolire; di un deposito da demolire – sia la valenza di Permesso di Costruire per la realizzazione ex-novo di un edificio da adibire a hall polivalente per congressi e manifestazioni. Il permesso di costruire è stato rilasciato alla sig.ra Quest'ultima ha presentato la relativa istanza quale locataria del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 43 particella 177.

Permesso di Costruire n. 17/04 del 22/01/2004, in variante al Permesso di Costruire n. 55/03, consistente nella riduzione della superficie complessiva coperta, la definizione del nuovo corpo di fabbrica da adibire ad hall polivalente in una sagoma in pianta costituita da un quadrato di 25 m di lato ed un'altezza complessiva di 7 m per i due livelli fuori terra, una riconfigurazione delle partizioni interne dell'edificio esistente, oltre alla definizione delle sistemazioni esterne.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 226/06 del 26/07/2006, per l'avvenuta realizzazione di "una sala ristorante polivalente" mediante realizzazione di una copertura in ferro e legno laddove era precedentemente prevista un'area pavimentata aperta, in difformità dalle opere già oggetto dei Permessi di Costruire n. 55/03 e n. 17/04, rilasciato alla sig.ra Locataria dei terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 284 e foglio 43 p.lle 177, 5045 (ex 80/f) e 5047 (ex 174).

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 88/09 del 08/05/2009, per variazioni eseguite in difformità dai precedenti titoli edilizi – Permessi di Costruire n. 55/03 e n. 17/04 –

rilasciato al sig. relativi alla struttura adibita ad "edificio polifunzionale destinato a centro congressi", insistente su area identificata al Catasto Terreni al foglio 43 p.lle 174 e 177, e censita al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 5050. Tale permesso di costruire in sanatoria è relativo alla modifiche delle finestrature esterne e delle partizioni interne, oltre che alla eliminazione – in ossequio alle disposizioni dei VV.FF. – del lucernario previsto in copertura, per quanto concerne l'edificio polivalente, e alla redistribuzione ed organizzazione dei parcheggi esterni, oltre alla realizzazione di un locale tecnico per l'alloggiamento dell'impianto di condizionamento.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/15 del 13/02/2015, per l'avvenuta realizzazione – relativamente alla struttura ricettiva con funzione di sala ristorante polivalente – in difformità dalle opere già oggetto dei Permessi di Costruire n. 55/03, n. 17/04 e n. 226/06, rilasciati alla locataria del suolo su cui detto fabbricato ricade, censito al Catasto Terreni al foglio 42 p.lla 5250 (già p.lla 284). Invero, come precisato nei paragrafi precedenti, i fabbricati in parola venivano sì edificati sulla particella di terreno sopra citata, ma sconfinavano parzialmente su terreno di proprietà di terzi e identificato al foglio 42 p.lla 5283.

Tornando, invece, all'oggetto del titolo in sanatoria, esso si riferisce alla realizzazione di un manufatto addossato al fabbricato principale consistente in ingresso, guardaroba e piccolo patio, la variazione della zona destinata precedentemente a deposito in n. 2 servizi igienici per il personale con demolizione del bar precedentemente previsto, la demolizione della struttura con montanti in ferro e travi in legno già realizzata per ombreggiare l'area destinata alla ristorazione all'aperto, la realizzazione di un corpo prefabbricato in legno, destinato a servizi e locali deposito per le attrezzature sportive per lo sci nautico, la realizzazione ex-novo – in luogo della zona barbecue posta in aderenza con i locali tecnici già assentiti – di un manufatto adibito a reception con patio, tre servizi igienici e due uffici. Si rileva che nella relazione allegata a tale permesso di costruire in sanatoria viene specificato quanto già accennato dallo scrivente nel

corpo della presente relazione, ovverosia che detto ultimo fabbricato "è stato realizzato in aderenza al muro di confine con terreno di proprietà privata (p.la n. 278, foglio 42), e che la strada denominata Fiumitello, come evidenziato nella planimetria catastale (vedi Tav. 01), attualmente è in gran parte sommersa dall'acqua, in quanto ricadente all'interno del lago Grande". Infine, all'interno di detta pratica si segnala, relativamente alle sistemazioni esterne, un piccolo ampliamento del pontile in legno già realizzato e già assentito.

Risulta rilasciato Certificato di Agibilità prot. n. 72773 del 23/12/2010 alla relativo all'edificio polifunzionale destinato a centro congressi.

Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità relativamente agli altri edifici facenti parte del Gruppo C per quella che è attualmente la loro configurazione e consistenza.

Diffomità urbanistico-edilizie riscontrate per il Lotto Unico - Gruppo C.

Per quanto concerne i titoli abilitativi relativi all'edificio polivalente adibito a centro congressi lo scrivente ritiene che il fabbricato – sotto il profilo urbanistico ed edilizio – sia conforme alla normativa vigente ed ai Permessi di Costruire rilasciati, come peraltro confermato dal certificato di agibilità.

Per quanto concerne, invece, le altre strutture quali edificio reception-uffici, locali tecnici, edificio adibito a ristorante, pontile in legno con annessi locali di servizio e di deposito, lo scrivente ritiene che – sotto il profilo urbanistico ed edilizio – il tutto sia rispondente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/15 rilasciato in data 13/02/2015, che sana le strutture attualmente esistenti in termini di volumetrie realizzate, benché talune partizioni interne del ristorante risultino differenti da quelle riportate nei grafici allegati come assentite dai Permessi di Costruire n. 55/03 e n. 17/04, e dunque non oggetto dell'ultimo permesso di costruire rilasciato in data 13/02/2015. Per tali opere interne difformi dai titoli abilitativi richiamati, lo scrivente ritiene che esse siano sanabili attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001. I costi per la presentazione della C.I.L.A. sono stimati in via approssimativa in Euro 7.500,00, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, compensi tecnici comprensivi di IVA e cassa previdenziale. Per quanto concerne le opere di demolizione della copertura esterna, previste nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/15 del 13/02/2015, il costo stimato dallo scrivente è pari a circa Euro 10.000,00, comprensivi di IVA.

Ulteriore precisazione va fatta con riferimento ai locali tecnici e ai due locali ad uso ufficio da un lato e ad una porzione del ristorante dall'altro lato, rilevati in sito ed oggetto dei citati titoli edilizi, in quanto essi, sebbene conformi, ricadono su suolo riportato al Catasto Terreni al foglio 42 p.la 5283, che non risulta essere di proprietà della società fallita e, dunque, non è parte del compendio oggetto di vendita.

Lotto Unico - Gruppo D.

Per quanto concerne i fabbricati che costituiscono il Gruppo D, essi consistono in diversi edifici preesistenti, originariamente facenti parte dell'azienda ittica, acquisita dalla società fallita, e riportati al Catasto Fabbricati al foglio 41, particelle 598 e 599, e foglio 42, particelle 607 e 609, ricadenti, rispettivamente, i primi sul lotto riportato al Catasto Terreni al foglio 41 p.la 271 e i secondi sul lotto riportato al Catasto Terreni al foglio 42 p.la 53. Le due particelle di terreno risultano oggi riunite in un unico appezzamento di terreno, riportato al Catasto Terreni al foglio 42 p.la 5216.

Anche tali fabbricati preesistenti risultano edificati in virtù della già citata Concessione Edilizia n. 122/80.

Per quanto concerne le variazioni urbanistico-edilizie, è stata accertata l'esistenza dei seguenti titoli abilitativi.

Permesso di Costruire n. 120/02 del 10/09/2002 per l'esecuzione di "lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione da azienda ittica a centro turistico ricreativo e sportivo" degli edifici preesistenti, censiti al

Catasto Fabbricati al foglio 41 p.lle 598 e 599 e al foglio 42 p.lle 607 e 609, rilasciato alla sig., locataria degli immobili che, all'epoca, risultavano di proprietà di, successivamente, sono divenuti di proprietà della D.I.A. in Sanatoria prot. n. 19726 del 18/05/2007, presentata dalla sig.ra Tale D.I.A. in sanatoria aveva ad oggetto opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire n. 120/02. In particolare si denunciava la traslazione, a parità di volumetria assentita, del fabbricato adibito a palestra, spogliatoi e servizi, oltre alla realizzazione di un ulteriore piano per il fabbricato adibito a palestra, diversa organizzazione dell'area delle piscine, con redistribuzione delle vasche, la realizzazione di una gradinata in corrispondenza della piscina grande e la realizzazione di servizi e docce. Per quanto concerne il fabbricato preesistente del centro benessere, si denunciava una diversa distribuzione degli spazi interni. Per quanto concerne la grossa copertura preesistente, di cui nel permesso di costruire si prevedeva la conservazione, con parziale sostituzione di elementi strutturali, la D.I.A. prevedeva il totale smantellamento e rifacimento. Su quest'ultimo punto, è necessario precisare che, una volta demolita la copertura, essa non è stata sostituita con una nuova struttura di copertura compagnata.

Atteso che, come si dirà in seguito, risultano riscontrate talune difformità rispetto alla D.I.A. in sanatoria già presentata, risulta agli atti una istanza per il rilascio dell'agibilità delle strutture, presentata in data 26/10/2007 con n. prot. 46175, ma tale attestazione di agibilità non risulta rilasciata.

Difformità urbanistico-edilizie riscontrate per il Lotto Unico - Gruppo D.

Per quanto concerne i titoli abilitativi sopra richiamati, si precisa che, relativamente ai fabbricati preesistenti, riportati in Catasto al foglio 41 p.lle 598 e 599, essi presentano lievi difformità di sagoma. Per quanto concerne il fabbricato attualmente censito in Catasto al foglio 42 p.la 607 sub. 1, vi sono lievissime variazioni di distribuzione planimetrica interna solo in pochi ambienti, restando conforme ai titoli abilitativi la sagoma del fabbricato. Per quanto concerne il fabbricato censito in Catasto al foglio 42 p.la 609, vi è, come nel caso precedente, una sostanziale conformità urbanistica del fabbricato adibito a palestra su due livelli e dell'area delle piscine, ad esclusione della sagoma delle docce esterne e della mancata realizzazione della sauna e della tisaneria. Alla luce delle difformità sopra descritte, lo scrivente ritiene che tutto quanto realizzato in difformità possa essere fatto oggetto di una istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Si precisa, altresì, che le condizioni d'uso in cui versano i fabbricati allo stato attuale, a causa del sostanziale abbandono di cui sono stati oggetto negli ultimi anni, comporta senza dubbio la necessità di interventi edilizi piuttosto consistenti, che necessitano in ogni caso della presentazione di una pratica urbanistica per opere di manutenzione straordinaria. Solo al termine dell'accertamento delle parziali difformità riscontrate e delle opere di ripristino da realizzarsi sui suddetti fabbricati, essi potranno, a parere dello scrivente, ricevere adeguata attestazione di agibilità, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per quanto concerne le difformità riscontrate, come già anticipato, l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tale pratica urbanistica, inoltre potrebbe ricomprendere, ai sensi dell'art. 22 comma 7 del citato D.P.R., anche le opere di manutenzione straordinaria necessarie al ripristino della piena funzionalità delle strutture esistenti.

Il costo complessivamente stimato per la presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, comprendente la sanzione pecuniaria, i diritti di segreteria, le marche da bollo e le spese tecniche per la predisposizione della pratica con i relativi allegati, comprensive dell'IVA e della cassa previdenziale, è stimato in Euro 15.000,00.

Il costo stimato per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria sui fabbricati esistenti per il ripristino delle condizioni di agibilità degli stessi, è stimato complessivamente in Euro 340.000,00 circa, comprensivi di IVA, suddivisi secondo i capitoli di spesa di seguito riportati.

Lavanderia e locali tecnici.

Opere di manutenzione, comprendenti ripristino dell'impianto elettrico, della impermeabilizzazione, intonaci, pitturazioni interne ed esterne, a corpo:

Euro 30.000,00.

Shop.

Opere di manutenzione, comprendenti ripristino degli impianti idrico-sanitario ed elettrico, della impermeabilizzazione, intonaci, pitturazioni interne ed esterne,

sostituzione vetri infissi danneggiati, a corpo:

Euro 25.000,00.

Centro benessere.

Opere di manutenzione, comprendenti sostituzione pavimentazione in laminato, ripristino e completamento dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario, ripristino della impermeabilizzazione, degli intonaci ammalorati e delle controsoffittature in cartongesso, pitturazioni interne ed esterne, a corpo:

Euro 65.000,00.

Piscine e opere di sistemazione esterna.

Opere di manutenzione, comprendenti parziale ripristino dell'area pavimentata, ripristino locali impianti piscine, pulizia delle piscine e rimessa in esercizio degli impianti delle piscine comprensiva di collaudo, intonaci esterni e pitturazione, ripristino dell'impianto elettrico e dell'illuminazione esterna, a corpo:

Euro 100.000,00.

Palestra.

Opere di manutenzione, comprendenti il rifacimento del solaio di copertura della sala attrezzi, opere di impermeabilizzazione, ripristino della pavimentazione in laminato, ripristino degli impianti idrico-sanitario ed elettrico, intonaci, pitturazioni interne ed esterne, a corpo:

Euro 120.000,00.

Si allegano copia dei titoli abilitativi e degli elaborati grafici con l'evidenziazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate, per il Gruppo A (Allegato n. 21), per il Gruppo B (Allegato n. 22), per il Gruppo C (Allegato n. 23), per il Gruppo D (Allegato n. 24). Infine, si precisa che, per quanto concerne i terreni di proprietà della risultano rilasciati dal Comune di Castel Volturno i certificati di destinazione urbanistica, dai quali si evince che essi risultano tutti ricadenti al di fuori del Perimetro Urbano, come adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 del 1972.

Si allegano certificati di destinazione urbanistica per i terreni di proprietà della e attestazione dell'Ufficio Tecnico relativo all'assenza di pratiche edilizie ulteriori rispetto a quella già acquisite dallo scrivente nello svolgimento dell'incarico di esperto stimatore nell'ambito delle già note procedure esecutive riunite. Entrambe le certificazioni sono state acquisite in maniera specifica nello svolgimento dell'incarico assunto con riguardo al procedimento fallimentare di cui alla presente relazione (Allegato n. 25). Inoltre, si allegano le certificazioni relative a eventuali atti repressivi, come decreti di abbattimento di opere edilizie abusive, già acquisite dallo scrivente nella qualità di esperto stimatore dei beni della società fallita nell'ambito dell'incarico relativo alle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Allegato n. 26). Circa tale aspetto, infatti, l'Ufficio Tecnico non ha fornito una più aggiornata certificazione, motivando tale difficoltà a causa della grave situazione organizzativa, per carenza di personale, dovuta

anche – ma non solo – alle vicende giudiziarie che hanno recentemente coinvolto alcuni impiegati dell'Ufficio.

#### 8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Circa l'attuale stato di possesso dei beni, si riferisce in maniera sintetica sulla base di una ricostruzione operata con l'ausilio del curatore fallimentare, avv. Stefania Cervelli.

BENI   OCCUPANTE   OPPONIBILITÀ DEL TITOLO DI OCCUPAZIONE

Terreni

foglio 42 p.la 53 (oggi p.la 5216)

fabbricati

foglio 41 p.la 598 e p.la 599

foglio 42 p.la 607 (oggi 607 sub. 1)

foglio 42 p.la 609

(CONTRATTO DI LOCAZIONE SCADUTO CON LA CONFERITARIA VI E' GIUDIZIO DI RISOLUZIONE PER MOROSITA')

terreni

foglio 42 p.la 174 (oggi p.la 5050)

foglio 42 p.la 177

fabbricati

foglio 42 p.la 5050

(CONTRATTO DI LOCAZIONE SCADUTO CON LA VI E'

GIUDIZIO DI RISOLUZIONE PER MOROSITA')

terreni

foglio 42 p.la 284 (oggi p.la 5250)

Fabbricati

foglio 42 p.la 5250      LIBERO NESSUN TITOLO

terreni

foglio 42 p.la 295      LIBERO NESSUN TITOLO

terreni

foglio 43 p.la 5045

(già p.la 5044, già p.la 573)      LIBERO NESSUN TITOLO

71

michele broccoletti architetto - via Tribunale, 8 - 81031 Aversa (CE) tel./fax 081.18757560 - i

foglio 42 p.la 282

(oggi p.la 5207) (CONTRATTO DI LOCAZIONE SCADUTO CON LA VI E' GIUDIZIO DI RISOLUZIONE PER MOROSITA')

foglio 42 p.la 277      NESSUN TITOLO

foglio 43 p.lle 58-170-171-172-173- 175-176-179 (oggi 5052) -181 - foglio 41 p.lle 456-457-458-459

(CONTRATTO DI LOCAZIONE SCADUTO CON LA CONFERITARIA VI E' GIUDIZIO DI RISOLUZIONE PER FINITA LOCAZIONE)

foglio 43 p.lle 172-173-181

179 (oggi 5052) (SCADENZA DEL CONTRATTO CON LA

Circa quanto sopra riferito, si precisa che la situazione è particolarmente fluida e variabile, anche in ragione delle recenti scadenze dei contratti di locazione e dei giudizi sopra richiamati e tutt'ora pendenti.

9. SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, risultano presenti le seguenti formalità a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali.

- Trascrizione contro nn. 10547/9367 del 16/04/1991. Domanda giudiziale del 11/04/1991 per Ufficiale Giudiziario della Pretura di Marano derivante da esecuzione in forma specifica.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.la 271.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 284.

Si precisa che le particelle 456-457-459 (quest'ultima oggi parte della particella 5221) risultano di proprietà dei signori per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e non della come invece si legge nel contratto di locazione. Si precisa, altresì, che la p.la 458 risulta di proprietà di terzi.

Si precisa che le particelle 172-173-179 (poi divenuta 5052) e 181 sono interessati anche dal contratto di locazione tra la e la

3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 277.
4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 282.
5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 53.
6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 295.
7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 283.
8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 279.
9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 79.
10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80.

11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/a.
12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/b.
13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/c.
14. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/d.
15. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/e.
16. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/f.
17. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/g.
18. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/h.
19. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/i.
20. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.
21. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/b.
22. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/c.
23. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 102.
24. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 598, cat. C/2.
25. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 599, cat. C/2.
26. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 605, cat. A/2.
27. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 606, cat. C/2.
28. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 607, cat. C/2.
29. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 608, cat. A/2.
30. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 609, cat. C/2.
31. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 192, cat. A/2.
32. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 193, cat. A/4.
33. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 604, sub. 1, cat. C/2.
34. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 604, sub. 2, cat. A/2.

Secondo quanto disposto dal G.E., il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'atto di cui alla domanda giudiziale trascritta presso la ex-Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 16/04/1991 ai nn. 10547/9367 su tutti i terreni oggetto della presente relazione, ad esclusione di quello riportato al foglio 43 p.lla 58, e sui fabbricati su di essi insistenti, così come poi pervenuti alla con il già citato Decreto di Trasferimento Immobili del 2003.

Tale domanda giudiziale consiste in un atto di citazione promosso dalla presso la Pretura di Marano di Napoli, notificata alla in data 11/04/1991. Lo scrivente ha provveduto a richiedere copia del relativo fascicolo civile n. 9096/91 R.G. presso l'archivio del Tribunale di Napoli. In particolare si richiedeva copia del provvedimento di estinzione del procedimento. Nella fattispecie, però, si sottolinea che il provvedimento emesso in data 01/02/2000 – e che si riporta nell'Allegato n. 27 unitamente alla nota di trascrizione della domanda giudiziale – è in realtà un provvedimento di interruzione del giudizio. Difatti, il Giudice titolare del

procedimento ha disposto l'interruzione del giudizio in virtù della dichiarazione di fallimento della società resistente. Il fascicolo è stato dallo scrivente visionato interamente e non vi è traccia dell'avvenuta riassunzione e, pertanto, lo scrivente ritiene di poter dedurre che la domanda giudiziale fa riferimento ad un procedimento non più pendente.

Atti di asservimento e di costituzione di vincoli.

- Trascrizione contro nn. 19776/9649 del 30/03/2006. Atto di costituzione di vincolo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 20/01/2006.

1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 604, sub. 1.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 604, sub. 2.
3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 605.
4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 606.
5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 282.

Con tale atto la si impegnava a non modificare per un periodo di cinque anni la destinazione d'uso degli immobili sopra citati. A parere dello scrivente ci si riferisce alla destinazione d'uso assunta da detti immobili in ragione degli interventi di ristrutturazione promossi dalla società

- Trascrizione contro nn. 19777/9650 del 30/03/2006. Atto di costituzione di vincolo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 20/01/2006.

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 174.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 177.

Con tale atto la si impegnava a non modificare per un periodo di cinque anni la destinazione d'uso degli immobili sopra citati. A parere dello scrivente ci si riferisce alla destinazione d'uso degli edifici in corso di realizzazione sui terreni sopra citati da parte della società

- Trascrizione contro nn. 20538/10007 del 03/04/2006. Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del notaio Pietro Di Nocera del 17/03/2006.

immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 176.

Con tale atto la dichiara di asservire in favore del Comune di Castel Volturno (CE) a vincolo di totale inedificabilità il terreno sopra riportato.

- Trascrizione contro nn. 20539/10008 del 03/04/2006. Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del notaio Pietro Di Nocera del 20/03/2006.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 175.

Con tale atto la dichiara di asservire in favore del Comune di Castel Volturno (CE) a vincolo di totale inedificabilità il terreno sopra riportato.

- Trascrizione contro nn. 66972/32720 del 09/11/2006. Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del notaio Pietro Di Nocera del 26/10/2006.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 172.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 173.
3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 181.

Con tale atto dichiara di asservire in favore del Comune di Castel Volturno (CE) a vincolo di totale inedificabilità i terreni sopra riportati, a servizio dell'opera da realizzarsi sul terreno riportato al foglio 43, p.lla 179.

- Trascrizione contro nn. 46391/23406 del 27/07/2007. Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del notaio Pietro Di Nocera del 19/07/2007.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 598.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 599.
3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 607.
4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 609.

Con tale atto la si impegnava in favore della Regione Campania a non modificare per un periodo di cinque anni la destinazione d'uso degli immobili sopra citati. A parere dello scrivente ci si riferisce alla destinazione d'uso assunta da detti immobili in ragione degli interventi di ristrutturazione promossi dalla società

- Trascrizione contro nn. 65184/35335 del 28/11/2007. Atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del notaio Pietro Di Nocera del 22/11/2007.

Soggetti contro:

immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 170.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 102.
3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 295.
4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 193.
5. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 5052.

Con tale atto la si impegnava in favore della Regione Campania a non modificare per un periodo di cinque anni la destinazione d'uso degli immobili sopra citati. A parere dello scrivente ci si riferisce alla destinazione d'uso assunta da detti immobili in ragione degli interventi di ristrutturazione promossi dalla società conduttrice degli immobili di proprietà, e dunque della parte retrostante dell'albergo, dei bungalows e del fabbricato adibito a spogliatoio, che in realtà è censito in Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 192, e non 193 come riportato nell'atto. Si rammenta in questa sede che il fabbricato recante il numero di particella 193 risulta non più esistente.

Si allegano copie delle note di trascrizione degli atti di asservimento e di costituzione di vincolo sopra citati (Allegato n. 28).

Dagli accertamenti effettuati presso la ex-Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere è emerso che sugli immobili oggetto della presente relazione risultano presenti le seguenti formalità, in capo alla dante causa della società Si precisa che con Decreto di Trasferimento Immobili del 08/03/2003 il dott.

Raffone, Giudice della Settima Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, disponeva la cancellazione di tutte le formalità di seguito riportate, riferite

Iscrizioni contro

- Iscrizione contro nn. 16931/1417 del 21/07/1988. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 1930/88 del Tribunale di Napoli del 28/05/1988

capo alla società fallita e i soggetti contro i quali la presente formalità risulta iscritta per tali beni.

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 271.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 284.
3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 277.
4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 282.
5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 53.
6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/b.
7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.
8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/c.
9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/h.
10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/g.
11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 102.
12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 58.
13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80.
14. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/a.
15. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/i.
16. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/e.
17. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/f.
18. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 192.
19. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 193.
20. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 1.
21. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 2.
22. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 605.
23. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 606.
24. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 607.
25. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 608.
26. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 609.

27. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.la 599.

28. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.la 598.

- Iscrizione contro nn. 16932/1418 del 21/07/1988. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 1931/88 del Tribunale di Napoli del 28/05/1988. Si omettono i beni non in capo alla società fallita e i soggetti contro i quali la presente formalità risulta iscritta per tali beni.

banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A., Roma, C.F. 00537070583.

Soggetti contro:

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.la 271.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 284.
3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 277.
4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 282.
5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 53.
6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/b.
7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 100/a.
8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 100/c.
9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/h.
10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/g.
11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 102.
12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 58.
13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80.
14. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/a.
15. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/i.
16. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/e.
17. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/f.
18. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 192.
19. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 193.
20. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 604, sub. 1.
21. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 604, sub. 2.
22. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 605.
23. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 606.

24. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 607.

25. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 608.

26. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 609.

27. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.la 599.

28. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.la 598.

- Iscrizione contro nn. 20088/1935 del 07/08/1991. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 7384/91 del Tribunale di Napoli del 30/07/1991. Si omettono i beni non in capo alla società fallita e i soggetti contro i quali la presente formalità risulta iscritta per tali beni.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.la 271.

2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 284.

3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 277.

4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 282.

5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 53.

6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/b.

7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 100/a.

8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 100/c.

9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/h.

10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/g.

11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 102.

12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 58.

13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80.

14. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/a.

15. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/i.

16. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/e.

17. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 80/f.

18. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 192.

19. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.la 193.

20. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 604, sub. 1.

21. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 604, sub. 2.

22. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.la 605.

23. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 606.
24. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 607.
25. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 608.
26. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 609.
27. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 599.
28. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 598.

- Iscrizione contro nn. 29896/2944 del 17/12/1991. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 10381/91 del Tribunale di Napoli del 09/12/1991. Si omettono i beni non in capo alla società fallita e i soggetti contro i quali la presente formalità risulta iscritta per tali beni.

immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 271.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 284.
3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 277.
4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 282.
5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 53.
6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/b.
7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.
8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/c.
9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/h.
10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/g.
11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 102.
12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 58.
13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80.
14. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/a.
15. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/i.
16. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/e.
17. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/f.
18. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 192.
19. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.
20. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 193.

21. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/c.
22. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 1.
23. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 2.
24. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 605.
25. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 606.
26. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 607.
27. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 608.
28. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 609.
29. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 599.
30. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 598.

- Iscrizione contro nn. 12250/1031 del 23/04/1992. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 3684/92 del Tribunale di Napoli del 15/04/1992. Si omettono i beni non in capo alla società fallita e i soggetti contro i quali la presente formalità risulta iscritta per tali beni.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 271.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 284.
3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 277.
4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 282.
5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 53.
6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/b.
7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.
8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/c.
9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/h.
10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/g.
11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 102.
12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 58.
13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80.
14. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/d.
15. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/i.
16. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/e.
17. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/f.

18. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 192.

19. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.

20. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 193.

21. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/c.

22. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 1.

23. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 2.

24. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 605.

25. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 606.

26. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 607.

27. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 608.

28. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 609.

29. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 599.

30. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 598.

- Iscrizione contro nn. 17591/2406 del 19/06/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del notaio Elio Bellecca del 24/06/1982.

immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 102.

2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 58.

3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/c.

4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/d.

5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 271.

6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.

7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/c.

8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/g.

9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/h.

10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 53.

11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 282.

12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 277.

13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/b.

Si allegano copie delle note di iscrizione sopra citate ( Allegato n. 29).

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro nn. 24218/19656 del 08/11/1996 di Sentenza dichiarativa di fallimento n. 14092 del 28/09/1995.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 271.
2. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 284.
3. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 277.
4. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 282.
5. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 53.
6. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 295.
7. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 283.
8. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 279.
9. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 79.
10. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80.
11. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/a.
12. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/b.
13. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/c.
14. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/d.
15. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/e.
16. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/f.
17. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/g.
18. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/h.
19. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 80/i.
20. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/a.
21. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/b.
22. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 100/c.
23. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 102.
24. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 598.
25. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 599.
26. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 41, p.lla 605.
27. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 606.
28. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 607.
29. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 608.

30. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 609.

31. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 192.

32. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 193.

33. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 1.

34. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Castel Volturno, Foglio 42, p.lla 604, sub. 2.

35. Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Castel Volturno, Foglio 43, p.lla 58.

Dagli accertamenti effettuati presso la ex-Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere è emerso che sugli immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano, invece, presenti le seguenti formalità, in capo alla società

- Iscrizione contro nn. 41516/7391 del 15/12/2003. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 10/12/2003.

- Iscrizione contro nn. 13009/5232 del 02/03/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 23/02/2006.

- Iscrizione contro nn. 13009/5233 del 02/03/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 23/02/2006.

Per le due formalità sopra riportate, risultano presentate annotazioni del 04/05/2006 rispettivamente ai nn. 26363/3195 e 26364/3196, per restrizione di beni, in quanto i beni già censiti in Catasto Terreni al foglio 43 particelle 174 e 5044 assumevano – in ragione di frazionamento del 27/02/2006 – rispettivamente il numero di particella 5047 e 5045, escludendosi invece dalla garanzia ipotecaria le particelle 5048 e 5046.

- Iscrizione contro nn. 32125/11245 del 21/05/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 14/05/2007.

- Iscrizione contro nn. 32125/11246 del 21/05/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 14/05/2007.

- Iscrizione contro nn. 65658/19409 del 30/11/2007. Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 21/11/2007.

Con riferimento all'iscrizione sopra riportata, si precisa che essa risulta iscritta su due immobili – foglio 42 p.lla 604 subb. 1 e 2 – i quali oggi hanno un identificativo catastale diverso, essendo divenuti parte dell'attuale particella 5207 del foglio 42 del Catasto Fabbricati. È d'uopo, altresì, precisare che la p.lla 5207 risulta costituita il 30/01/2007 e, dunque, in data antecedente a quella di iscrizione dell'ipoteca legale. Per quanto concerne l'immobile riportato al Catasto Fabbricati al foglio 43 p.lla 193, si rappresenta, come già più volte precisato nel corpo della presente relazione, che esso risulta non più esistente e, pertanto, è stato stralciato dal compendio oggetto di vendita forzata.

- Iscrizione contro nn. 13147/2000 del 13/03/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 10/03/2008.

- Iscrizione contro nn. 13147/2001 del 13/03/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Mario Iazzetti del 10/03/2008.

- Iscrizione contro nn. 1848/194 del 16/01/2019. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale art. 36 comma 2, D.L. n. 248.

nn. 65658/19409 del 30/11/2007 e nn. 1848/194 del 16/01/2019 ( Allegato n. 31), in quanto le altre iscrizioni citate fanno riferimento ai titoli esecutivi dai quali è scaturita la procedura esecutiva immobiliare di cui si è già detto.



Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli contro la

- Trascrizione contro nn. 22666/15300 del 08/06/2010 di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Dalle indagini esperite presso i competenti uffici, come già riferito nel corpo della presente relazione, da tale pignoramento precedente è scaturita la procedura esecutiva n. 105/2010 RGE, G.E. dott. Felice Angelo Pizzi del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dichiarata improcedibile in data 02/02/2012.

- Trascrizione contro nn. 13654/9904 del 13/04/2012 di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Tale formalità si riferisce al pignoramento dal quale è scaturita la procedura esecutiva immobiliare n. 230/12 RGE.

- Trascrizione contro nn. 34674/21956 del 18/09/2014 di verbale di pignoramento immobili in rettifica emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Tale formalità si riferisce alla rettifica del pignoramento dal quale è scaturita la procedura esecutiva n. 230/12 RGE, operata dal creditore procedente, in ragione delle disposizioni del G.E..

Per completezza di informazioni si rappresenta nuovamente che, su tutti i beni oggetto della procedura espropriativa n. 230/12 RGE, risultavano trascritti due sequestri preventivi.

Il primo, trascritto in data 16/08/2010 ai nn. 34108/23216, riguardava tutti i fabbricati pignorati nell'ambito della procedura espropriativa n. 230/12, ad esclusione del fabbricato al foglio 43 p.la 5050. Il secondo, trascritto in data 16/08/2010 ai nn. 34109/23217, riguardava tutti i terreni oggetto della procedura espropriativa n. 230/12.

Con riferimento a detti sequestri, però, si precisa che tutti gli immobili risultano dissequestrati e le relative note di trascrizione cancellate, in virtù di quanto disposto dal GIP di Napoli dott. Vincenzo Alabiso con ordinanza di dissequestro n. 30037.11 RGPM emessa in data 21/02/2014.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo alla Difformità urbanistico - edilizie.

Come già riferito con riferimento alla conformità urbanistico-edilizia dei beni, per ciascuno dei gruppi di fabbricati che costituiscono il lotto di vendita, sono state riscontrate talune difformità. Nel presente paragrafo ci si limita a riportare, in maniera distinta per ciascun gruppo di fabbricati, il riepilogo sia dei costi sommariamente stimati per la demolizione delle opere difforme, per le quali lo scrivente ritiene non vi siano le condizioni per la sanatoria, sia il costo complessivo presunto per la redazione delle pratiche di sanatoria per quegli interventi ritenuti sanabili.

Costi stimati per la demolizione delle opere difforme non sanabili.

Gruppo A:

Gruppo B:

Gruppo C:

Gruppo D:

15.000,00.

7.500,00.

0,00.

0,00.



Relativamente al Gruppo C, si rammenta che, per la copertura esterna, di cui è già prevista la demolizione nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, non viene considerata nel computo degli interventi non sanabili essendo già oggetto del permesso di costruire la sua rimozione. Diversamente, le relative opere sono state contemplate tra quelle necessarie all'ultimazione dei lavori ancora a farsi prima del rilascio del certificato di agibilità.

Costi stimati per la sanatoria delle opere difformi sanabili.

Gruppo A:

Gruppo B:

Gruppo C:

Gruppo D:

12.500,00.

7.500,00.

7.500,00.

15.000,00, oltre ai costi di manutenzione straordinaria.

Difformità catastali.

Lo scrivente – nel corpo della presente relazione, con riferimento all'identificazione catastale dei beni – ha riferito anche circa le difformità catastali riscontrate sugli immobili oggetto della perizia di stima. In questo paragrafo ci si limiterà a riepilogare i costi stimati per le rettifiche e le variazioni catastali, nonché per i nuovi accatastamenti, relativi ai cespiti oggetto di vendita, distinti per ognuno dei gruppi di fabbricati.

Costi stimati per la regolarizzazione delle difformità catastali.

Gruppo A:

Gruppo B:

Gruppo C:

Gruppo D:

2.750,00.

750,00.

750,00.

6.250,00.



10. VERIFICA SE GLI IMMOBILI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE O APPARTENGONO AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DI UN ENTE PUBBLICO.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta – come meglio precisato nel paragrafo successivo – che l'intero compendio immobiliare oggetto della presente relazione (terreni e fabbricati) ricade su suolo demaniale, ovvero, più precisamente, che ricade su suolo gravato da livello, il cui concedente risulta essere il Demanio del Comune di Castel Volturno, in ragione delle quotizzazioni del 1881.

11. VERIFICA SE GLI IMMOBILI RICADONO SU TERRENO GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E ANCHE SE GLI IMMOBILI SIANO STATI RICONOSCIUTI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO O ETNOGRAFICO O SE COSTITUISCANO BENI CULTURALI O PAESAGGISTICI.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, si precisa che tutti i terreni intestati alla nonché tutti i terreni censiti come ente urbano, sui quali insistono i fabbricati di proprietà della società fallita, sono gravati da livello, come si evince dalle certificazioni rilasciate dall'Ufficio Demanio del Comune di Castel Volturno.

Più precisamente, tali terreni sono interessati dalla quotizzazione del 1881, con la quale il Comune di Castel Volturno ha concesso a soggetti privati delle quote di terreno appartenenti al Demanio del Comune, dietro corresponsione di un canone enfiteutico. Non risulta rilasciata alcuna certificazione dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, in quanto l'ufficio ha comunicato che sia il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli sia l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste non sono in possesso di alcuna documentazione inerente il provvedimento di quotizzazione-ripartizione del 1881, relativo alle terre demaniali del Comune di Castel Volturno.

Si precisa, altresì, che gli immobili di proprietà della società fallita non risultano essere sottoposti a vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e s. m. e i. o ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 42/2004. Essi, però, rientrano – nell'ambito del Piano Stralcio Difesa Alluvioni, predisposto dall'autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno – in area retroarginale "R", come più dettagliatamente precisato nel certificato di destinazione urbanistica.

Tornando, invece, alla presenza del gravame del canone enfiteutico sui terreni di nostro interesse, si precisa che lo scrivente ha provveduto in via preliminare ad effettuare approfondite ricerche sui terreni interessati dalla presente procedura fallimentare, al fine di risalire alle originarie particelle di terreno, inserite all'impianto nei registri storici del Catasto, dalle quali sono poi derivate le particelle di terreno attualmente in ditta alla Si riporta nel seguito una ricostruzione integrale, che tiene in considerazione tutti i terreni di proprietà della società fallita, partendo dall'attualità e andando a ritroso sino all'impianto. Per quanto concerne il foglio 41 del Comune di Castel Volturno, è stato già rilevato che tra i terreni di nostro interesse vi è il terreno censito in Catasto al foglio 42 p.lla 5216, che deriva dall'unione del terreno al foglio 42 p.lla 53 con il terreno al foglio 42 p.lla 5215 (già foglio 41 p.lla 271). Quest'ultima risulta provenire dall'originaria particella di terreno al foglio 41 p.lla 49.

Per quanto concerne il foglio 42 del Comune di Castel Volturno, come già detto, rientra tra i terreni di nostro interesse la particella 5216, che deriva dall'unione del terreno al foglio 42 p.lla 53 con il terreno al foglio 42 p.lla 5215 (già foglio 41 p.lla 271). Inoltre, vi sono – sempre relativamente al foglio 42 – le particelle 277 e 284, oltre ai fabbricati ricadenti sulla particella 5207, già p.lla 282. Le particelle 53, 277, 282 e 284 risultano provenire tutte dall'originaria particella di terreno al foglio 42 p.lla 53, di maggiore estensione.

Per quanto concerne il foglio 43 del Comune di Castel Volturno, sono ricomprese nel complesso immobiliare oggetto della presente relazione le particelle 102, 170, 171, 177, 181, 5045 (già p.lla 5044, già p.lla 573, già p.lla 80/f), oltre a fabbricati insistenti sulle particelle 5052 (già p.lla 179) e 5050 (già p.lla 5047,

già p.lla 174, già p.lla 80/e). Per quanto concerne i terreni di nostro interesse del foglio 43, essi provengono tutti dal frazionamento dell'originaria particella di terreno al foglio 43 p.lla 29.

Lo scrivente, unitamente alle visure storiche e alle copie dei registri di carico e scarico del Catasto, allega un diagramma riepilogativo dei passaggi intermedi e dei frazionamenti dei terreni dall'impianto in Catasto sino alla situazione catastale attuale ( Allegato n. 33).

Per quanto concerne, invece, lo stato di eventuali istanze di estinzione del gravame del canone enfiteutico sugli immobili di proprietà della società fallita, cui erano soggetti gli originari concedenti delle quote di assegnazione, si allegano le certificazioni dell'Ufficio Demanio del Comune di Castel Volturno del 09/07/2013, nonché l'ulteriore certificazione acquisita il 19/10/2016, dalle quali si evince che essi risultano ancora gravati da livello, in quanto non vi è, agli atti, nessuna documentazione relativa a procedure di affranco. Atteso che le precedenti certificazioni risultano acquisite in ragione dell'incarico già assunto dallo scrivente nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari riunite, si allega anche la più recente comunicazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, con la quale si rappresentava che allo stato attuale non era possibile fornire una certificazione aggiornata relativa agli usi civici, stante la grave assenza di personale (l'Ufficio Demanio del Comune di Castel Volturno è sprovvisto di qualsiasi dipendente). Tali certificazioni si riportano nell'Allegato n. 34

Tornando alle attestazioni rilasciate dal Comune di Castel Volturno e già precedentemente acquisite dallo scrivente, esse precisano che l'affranco sui terreni che – come quelli di nostro interesse – provengono dalla quotizzazione del 1881, è tutt'ora possibile secondo la procedura stabilita dalla Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio n. 56 del 09/05/2013 (Allegato n. 35).

Pertanto, alla luce della procedura stabilita dal Comune di Castel Volturno, i costi per l'affranco dei terreni, divisi per gruppi di immobili, risultano essere – in via approssimativa – quelli di seguito riportati. È opportuno sottolineare che i costi indicati sono stati calcolati sulla base della procedura sopra richiamata e delle informazioni fornite nei mesi addietro dall'Ufficio Demanio del Comune di Castel Volturno, partendo dalla situazione catastale attuale. Essi devono intendersi indicativi, in quanto al momento in cui si dovesse procedere effettivamente con la procedura di affranco, lo stesso Ufficio provvederà ad effettuare un calcolo attualizzato.

Si precisa, infine, che il calcolo riguarda per intero le particelle interessate e non solo la parte oggetto di vendita, in quanto – ad oggi – la procedura di demanializzazione non è stata ancora attivata e, dunque, non è stato eseguito da parte dell'Agenzia del Demanio alcun frazionamento, volto a distinguere precisamente le acque dei laghi dalle particelle che conserveranno la titolarità in capo ad un soggetto privato.

#### LOTTO UNICO - GRUPPO A.

Terreni non edificati, riportati al Catasto Terreni con gli estremi di seguito riportati.

- Foglio 42, p.lla 295, seminativo, are 58,83, R.D. € 60,77 R.A. € 30,38;
- Foglio 43, p.lla 102, seminativo, are 93,85, R.D. € 96,94 R.A. € 48,47;
- Foglio 43, p.lla 170, incolto, are 79,63, R.D. € 16,45 R.A. € 0,82;
- Foglio 43, p.lla 171, incolto, ettari 1,92,74, R.D. € 39,82 R.A. € 1,99;
- Foglio 43, p.lla 181, incolto, are 22,28, R.D. € 4,60 R.A. € 0,23.

Canone Enfiteutico = R.D. + 80% + Rivalutazione ISTAT + Maggioraz. 15% = [(€ 218,58) + + (€ 218,58 X 0,80)] x 1,4075 + [(€ 218,58 + € 218,58 x 0,80) x 1,4075] x 0,15 = € 636,84. Prezzo di affrancazione = € 636,84 x 15 annualità + € 636,84 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = € 12.736,80.

Terreni edificati, su cui – dunque – insistono degli edifici censiti al Catasto Fabbricati con i gli estremi di seguito riportati.

Foglio 43, p.lla 5052, sub. 2, cat. D/2, R.C. € 25.800,00.

Determinazione del saggio di rendimento:

R.D. terreni x 80% x indice ISTAT : valore IMU terreni = R.C. fabbricati x Saggio di Rendimento : valore IMU fabbricati

€ 83,06 : € 4.811,06 = € 25.800,00 x Saggio di Rendimento : € 4.334.400,00

€ 25.800,00 x Saggio di Rendimento = (€ 83,06 x € 4.334.400,00) / € 4.811,06

€ 25.800,00 x Saggio di Rendimento = € 74.834,86

Saggio di Rendimento = € 74.834,86 / € 25.800,00 = 2,9006

Determinazione del canone annuale:

Canone annuale = valore dell'area edificata x saggio di rendimento

Canone annuale = (€/mq 5,00 x 13.799 mq) x 2,9006 = € 2.001,25.

Prezzo di affrancazione = € 2.001,25 x 15 annualità + € 2.001,25 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = € 40.025,01.

Totale costi affrancazione Gruppo A = € 12.736,80 + € 40.025,40 = € 52.762,20.

LOTTO UNICO - GRUPPO B.

Terreni non edificati, riportati al Catasto Terreni con gli estremi di seguito riportati.

- Foglio 42, p.lla 277, seminativo, ha 1,94,11, R.D. € 200,50 R.A. € 100,25.

Canone Enfiteutico = R.D. + 80% + Rivalutazione ISTAT + Maggioraz. 15% = [(€ 200,50) + + (€ 200,50 X 0,80)] x 1,4075 + [(€ 200,50 + € 200,50 x 0,80) x 1,4075] x 0,15 = € 584,16. Prezzo di affrancazione = € 584,16 x 15 annualità + € 584,16 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = € 11.683,20.

Terreni edificati, su cui – dunque – insistono degli edifici censiti al Catasto Fabbricati con i gli estremi di seguito riportati.

Foglio 43, p.lla 5207, cat. D/8, R.C. € 23.930,00.

Determinazione del saggio di rendimento:

R.D. terreni x 80% x indice ISTAT : valore IMU terreni = R.C. fabbricati x Saggio di Rendimento : valore IMU fabbricati

€ 537,28 : € 31.119,19 = € 23.930,00 x Saggio di Rendimento : € 4.020.240,00

€ 23.930,00 x Saggio di Rendimento = (€ 537,28 x € 4.020.240,00) / € 31.119,19

€ 23.930,00 x Saggio di Rendimento = € 69.410,37

Saggio di Rendimento = € 69.410,37 / € 23.930,00 = 2,9006

Determinazione del canone annuale:

Canone annuale = valore dell'area edificata x saggio di rendimento

Canone annuale = (€/mq 5,00 x 17.853 mq) x 2,9006 = € 2.589,22.

Prezzo di affrancazione = € 2.589,22 x 15 annualità + € 2.589,22 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = € 51.784,40.

Totale costi affrancazione Gruppo B = € 11.683,20 + € 51.784,40 = € 63.467,60.

LOTTO UNICO - GRUPPO C.

Terreni non edificati, riportati al Catasto Terreni con gli estremi di seguito riportati.

- Foglio 43, p.lla 177, incolto, ettari 1,10,60, R.D. € 22,85 R.A. € 1,14;
- Foglio 43, p.lla 5045, incolto, are 21,00, R.D. € 4,34 R.A. € 0,22;

Canone Enfiteutico = R.D. + 80% + Rivalutazione ISTAT + Maggioraz. 15% = [(€ 27,19) + (€ 27,19 X 0,80)] x 1,4075 + [(€ 27,19 + € 27,19 x 0,80) x 1,4075] x 0,15 = € 79,21.

Prezzo di affrancazione = € 79,21 x 15 annualità + € 79,21 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = € 1.584,20.

Terreni edificati, su cui – dunque – insistono degli edifici censiti al Catasto Fabbricati con i gli estremi di seguito riportati.

Foglio 43, p.lla 5050, cat. D/8, R.C. € 13.450,00. Foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 3.726,18.

Determinazione del saggio di rendimento:

R.D. terreni x 80% x indice ISTAT : valore IMU terreni = R.C. fabbricati x Saggio di Rendimento : valore IMU fabbricati

€ 88,31 : € 5.114,81 = € 17.176,18 x Saggio di Rendimento : € 2.885.598,24

€ 17.176,18 x Saggio di Rendimento = (€ 88,31 x € 2.885.598,24) / € 5.114,81

€ 17.176,18 x Saggio di Rendimento = € 49.821,44

Saggio di Rendimento = € 49.821,44 / € 17.176,18 = 2,9006

Determinazione del canone annuale:

Canone annuale = valore dell'area edificata x saggio di rendimento

Canone annuale = (€/mq 5,00 x 8.419 mq) x 2,9006 = € 1.221,01.

Prezzo di affrancazione = € 1.221,01 x 15 annualità + € 1.221,01 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = € 24.420,20.

Totale costi affrancazione Gruppo C = € 1.584,20 + € 24.420,20 = € 26.004,40.

LOTTO UNICO - GRUPPO D.

Terreni edificati, su cui – dunque – insistono degli edifici censiti al Catasto Fabbricati con i gli estremi di seguito riportati.

Foglio 41, p.lla 598, cat. C/2, classe 2, mq 35, R.C. € 90,38;

Foglio 41, p.lla 599, cat. C/2, classe 2, mq 26, R.C. € 67,14;

Foglio 42, p.lla 607, sub. 1, cat. D/8, R.C. € 5.788,00;

Foglio 42, p.lla 609, cat. C/2, classe 2, mq 1.656, R.C. € 4.276,26.

Determinazione del saggio di rendimento:

R.D. terreni x 80% x indice ISTAT : valore IMU terreni = R.C. fabbricati x Saggio di Rendimento : valore IMU fabbricati

€ 812,20 : € 47.042,44 = € 10.221,78 x Saggio di Rendimento : € 1.717.259,04

€ 10.221,78 x Saggio di Rendimento = (€ 812,20 x € 1.717.259,04) / € 47.042,44

€ 10.221,78 x Saggio di Rendimento = € 29.648,93

Saggio di Rendimento = € 29.648,93 / € 10.221,78 = 2,9006

Determinazione del canone annuale:

Canone annuale = valore dell'area edificata x saggio di rendimento

Canone annuale = (€/mq 5,00 x 26.988 mq) x 2,9006 = € 3.914,07.

Prezzo di affrancazione = € 3.914,07 x 15 annualità + € 3.914,07 x 5 annualità per canoni pregressi non corrisposti = € 78.281,40.

Totale costi affrancazione Gruppo D = € 78.281,40.

## 12. NOTIZIE INERENTI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI.

Non risulta essere costituito un condominio. Attualmente la gestione delle parti comuni del parco turistico, all'interno del quale sono ubicati gli immobili di proprietà della è a carico della stessa società fallita.

Le singole società consortili, conduttrici di diversi gruppi di fabbricati e loro dirette pertinenze, come già riferito in precedenza, detengono il possesso degli immobili locati, gravando su di esse gli obblighi e le responsabilità connesse alla gestione e manutenzione di quanto condotto in locazione. Tuttavia, si rappresenta al riguardo che quasi tutti i contratti di locazione risultano scaduti e sono tutt'ora in corso giudizi di risoluzione.

Tanto premesso, non risultano esservi spese fisse di gestione e manutenzione delle parti comuni, né spese straordinarie già oggetto di accordo tra la proprietà e le società conduttrici, né, infine, risultano esservi cause in corso, ad esclusione di quelle per risoluzione, già citate.

## 13. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni nella presente RELAZIONE si discosterà da quello sintetico-comparativo, più frequentemente utilizzato nella valutazione del prezzo di mercato di immobili a destinazioni ordinarie (residenziali, commerciali, etc.). Tale metodo risulta difficilmente applicabile, infatti, per quei beni complessi, che hanno una peculiare destinazione d'uso, in un territorio che fornisce pochi o nessun dato di comparazione per edifici della stessa tipologia e consistenza.

Per la valutazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, verrà pertanto utilizzato il metodo cosiddetto reddituale, basato sul principio che il valore di mercato di beni immobili complessi (come ad esempio una struttura alberghiera, un centro commerciale, etc.) possa essere determinato in ragione della sua capacità di generare reddito, ovvero sul concetto che un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che esso sarà in grado di produrre.

pertanto, lo scrivente, per la valutazione degli immobili, procederà ad applicare due tecniche reddituali, per poi operare una media. Nel primo caso si utilizzerà il metodo della capitalizzazione diretta, stimando il potenziale reddito a regime e convertendolo in una stima di valore, attraverso l'applicazione di un adeguato saggio di capitalizzazione. Nel secondo caso si utilizzerà il metodo della capitalizzazione indiretta, generando – per gli immobili – un modello cosiddetto Discounted Cash Flow, ossia del flusso di cassa attualizzato. Il flusso di cassa è rappresentato dal reddito lordo generato dal fabbricato operativo, per quanto riguarda i ricavi, e dalle spese di pertinenza, per quanto concerne le uscite. Ai flussi netti da gestione (redditi - spese) verrà sommato il “valore di recupero” del bene al termine del suo sfruttamento.

Stima dei redditi.

I redditi possono essere desunti o mediante la rilevazione e comparazione di dati di mercato, o ricostruiti tramite l'analisi della contabilità aziendale.

Costi di esercizio.

I costi di esercizio sono finalizzati al funzionamento del bene e sono rappresentati da spese generali, assicurazioni contro eventuali danni, servizi di natura amministrativa e di marketing, personale, spese energetiche, costi di manutenzione ordinaria.

Costi di gestione.

I costi di gestione riguardano la conservazione della struttura edilizia e pertanto si riferiscono alla manutenzione straordinaria e alla ristrutturazione dei beni.

Si procederà di seguito alla stima dei ricavi operativi presunti per le strutture a pieno regime, ottenuta dalla differenza tra i ricavi lordi annui stimati e i costi operativi per ciascun gruppo di immobili (A, B, C e D), che corrisponde ad una diversa attività, tenendo conto del fatto, che – anche nel caso di distinte gestioni delle diverse attività ricettive – esse saranno comunque complementari, in quanto rientranti in un complesso ricettivo-ricreativo-sportivo unitario ed avente una comune vocazione turistico/naturalistica.

Si rammenta che la presente stima è stata effettuata considerando esclusa dal lotto di vendita la superficie dei laghetti di cava e delle terre emerse immediatamente adiacenti e rientranti in una fascia di dieci metri intorno ad essi, in quanto area demaniale ex lege.

Lotto Unico - Gruppo A - Albergo ed accessori.

Albergo composto di n. 24 camere doppie (corpo di fabbrica antistante denominato “albergo orizzontale a corte”). La struttura alberghiera offre servizi di ristorazione (solo a cena) per massimo n. 70 coperti.

I ricavi annui lordi derivano dalla somma dei ricavi ottenuti dalle diverse fonti di reddito. Ricavi da camera = n. di camere x prezzo medio (euro camera/notte) x % occupazione x n. giorni di attività.

I prezzi medi di mercato applicati sono stati desunti operando una media pesata dei prezzi applicati attualmente dall'azienda che gestisce la struttura alberghiera presa in esame in virtù di contratto di locazione di ramo d'azienda, durante la settimana e nel week-end.

Per quanto concerne, invece, il tasso di occupazione, si è stimata la percentuale media di occupazione delle camere nell'arco di un anno solare, in base ai dati disponibili su base locale e nazionale, che oscillano tra il 55% e il 65% a regime, per cui si andrà a considerare una percentuale di occupazione delle camere nell'anno solare pari al 60%.

I ricavi derivanti dalle attività dei reparti dell'albergo sono stimati in percentuale sui ricavi relativi alle camere. Le percentuali applicate sono stimate sulla base dei ricavi unitari per presenza di clienti e in ragione dei prezzi attualmente applicati dalla società che gestisce l'albergo in esame.

Ricavi da camera =  $24 \times € 90,00 \times 60\% \times 365 = € 473.040,00$ .

Ricavi ristorante = 20% dei ricavi camere = € 94.608,00.

Ricavi per altri servizi alberghieri = 2% dei ricavi camere = € 9.460,80.

Ricavi lordi complessivi albergo = € 577.108,00.

Per quanto concerne i costi operativi, essi vanno suddivisi in costi diretti, indiretti e fissi. Costi diretti, calcolati in percentuale sul relativo ricavo.

Costi camere pari al 25% del relativo ricavo =  $€ 473.040,00 \times 0,25 = € 118.260,00$ .

Costi ristorazione pari al 70% del relativo ricavo =  $€ 94.608,00 \times 0,70 = € 66.225,60$ .

Costi altri servizi albergo pari al 90% del relativo ricavo =  $€ 9.460,80 \times 0,90 = € 8.514,72$ . Totale costi diretti = € 193.000,32.

Costi indiretti, calcolati in percentuale sul ricavo lordo complessivo.

Costi amministrazione generale (amministrazione e personale impiegatizio) pari al 5% del ricavo lordo complessivo =  $€ 577.108,80 \times 0,05 = € 28.855,44$ .

Costi marketing (attività di promozione) pari al 5% del ricavo lordo complessivo =  $€ 577.108,80 \times 0,05 = € 28.855,44$ .

Costi energetici (energia elettrica, acqua e gas) pari al 4% del ricavo lordo complessivo =  $€ 577.108,80 \times 0,04 = € 23.084,34$ .

Costo manutenzione impianti, arredi e attrezzature pari al 7,5% del ricavo lordo complessivo =  $€ 577.108,80 \times 0,075 = € 43.283,16$ .

Totale costi indiretti = € 124.078,39.

Costi fissi, relativi a tassazione diretta (come ad esempio l'IMU) e a costi per assicurazioni contro eventuali danni potenziali, stimati forfettariamente in Euro 40.000,00.

Totale costi operativi = € 357.078,71.

Il ricavo operativo sarà dato dalla differenza tra i ricavi lordi e i costi operativi.

Ricavo operativo Gruppo A =  $€ 577.108,80 - € 357.078,71 = € 220.030,09$ .

Lotto Unico - Gruppo B - Villa per eventi ed accessori.

Villa articolata in n. 2 sale distinte ed autonome e una discoteca, area esterna con piscina, cucina per la preparazione dei cibi, servizi e spogliatoi sia per il pubblico, che per il personale. Strutturata per poter ospitare eventi, feste di compleanno, ricevimenti nuziali, lo scrivente ha stimato che la struttura è in grado di ospitare a pieno regime circa 240 eventi/anno per una media di invitati pari a 125 persone ed un prezzo alla clientela pari ad € 60,00/persona.

I ricavi annui lordi derivano, pertanto, dal prodotto dei fattori sopra riportati, calcolata sulla base delle indagini di mercato svolte per strutture della stessa tipologia nella provincia di Caserta.

Ricavi lordi villa per eventi =  $240 \times 125 \times € 60,00 = € 1.800.000,00$ .

Per quanto concerne i costi operativi, essi vanno suddivisi in costi diretti, costi indiretti e costi fissi.

Costi diretti, calcolati in percentuale sul relativo ricavo.

Costi diretti per ristorazione e servizi di banqueting, musica, allestimenti, pari al 65% del relativo ricavo = € 1.800.000,00 x 0,65 = € 1.170.000,00.

Costi indiretti, calcolati in percentuale sul ricavo lordo complessivo.

Costi amministrazione generale (amministrazione e personale impiegatizio) pari al 4% del ricavo lordo complessivo = € 1.800.000,00 x 0,04 = € 72.000,00.

Costi marketing (attività di promozione) pari al 5% del ricavo lordo complessivo = € 1.800.000,00 x 0,05 = € 90.000,00.

Costi energetici (energia elettrica, acqua e gas) pari al 4% del ricavo lordo complessivo = € 1.800.000,00 x 0,04 = € 72.000,00.

Costo manutenzione impianti, arredi e attrezzature pari al 7,5% del ricavo lordo complessivo = € 1.800.000,00 x 0,075 = € 135.000,00.

Totale costi indiretti = € 369.000,00.

Costi fissi, relativi a tassazione diretta (come ad esempio l'IMU) e a costi per assicurazioni contro eventuali danni potenziali, stimati forfettariamente in Euro 35.000,00.

Totale costi operativi = € 1.574.000,00.

Il ricavo operativo sarà dato dalla differenza tra i ricavi lordi e i costi operativi.

Ricavo operativo Gruppo B = € 1.800.000,00 - € 1.574.000,00 = € 226.000,00.

Lotto Unico - Gruppo C - Edificio polifunzionale, uffici/reception, ristorante.

Edificio polifunzionale avente una sala per congressi, manifestazioni ed eventi di più di 300 mq al piano terra, oltre a reception, guardaroba e servizi per il pubblico, ed una sala con vuoto centrale di ulteriori 320 mq al primo piano.

Fabbricato uffici/reception per gli impiegati del complesso turistico e per l'accoglienza degli utenti del parco.

Ristorante con un'ampia sala di quasi 400 mq, oltre la cucina, servizi per gli addetti e per il pubblico ed ingresso con guardaroba.

I ricavi delle suddette strutture verranno calcolati in percentuale sui ricavi già stimati della struttura alberghiera. Per quanto concerne il ristorante, però, si precisa che, a parere dello scrivente, esso si presta ad accogliere sia un bacino di utenza direttamente collegato alla ricettività della struttura alberghiera, che stimeremo pari al 20% dei clienti dell'albergo (a seguito ad esempio di convenzione diretta), che una ulteriore quota di fruitori, almeno pari a quella prevista per coloro che sono già clienti dell'albergo.

Ricavi edificio polifunzionale = 25% dei ricavi camere (vedi Gruppo A) = € 118.260,00. Ricavi ristorante = 40% dei ricavi camere = € 189.216,00.

Ricavi lordi complessivi Gruppo C = € 307.476,00.

Per quanto concerne i costi operativi, essi vanno suddivisi in costi diretti, costi indiretti e costi fissi.

Costi diretti, calcolati in percentuale sul relativo ricavo.

Costi edificio polifunzionale pari al 20% del relativo ricavo = € 118.260,00 x 0,20 = € 23.652,00.

Costi ristorazione pari al 70% del relativo ricavo = € 189.451,20 x 0,70 = € 132.451,20. Totale costi diretti = € 156.103,20.

Costi indiretti, calcolati in percentuale sul ricavo lordo complessivo.

Costi amministrazione generale (amministrazione e personale impiegatizio) pari al 5% del ricavo lordo complessivo = € 307.476,00 x 0,05 = € 15.373,80.

Costi marketing (attività di promozione) pari al 5% del ricavo lordo complessivo = € 307.476,00 x 0,05 = € 15.373,80.

Costi energetici (energia elettrica, acqua e gas) pari al 4% del ricavo lordo complessivo = € 307.476,00 x 0,04 = € 12.299,04.

Costo manutenzione impianti, arredi e attrezzature pari al 7,5% del ricavo lordo complessivo = € 307.476,00 x 0,075 = € 23.060,70.

Totale costi indiretti = € 66.107,34.

Costi fissi, relativi a tassazione diretta (come ad esempio l'IMU) e a costi per assicurazioni contro eventuali danni potenziali, stimati forfettariamente in Euro 40.000,00.

Totale costi operativi = € 262.210,54.

Il ricavo operativo sarà dato dalla differenza tra i ricavi lordi e i costi operativi.

Ricavo operativo Gruppo C = € 307.476,00 - € 262.210,54 = € 45.265,46.

Lotto Unico - Gruppo D - Piscine, palestra, centro benessere e accessori.

Piscina semi-olimpionica e piscine con percorso caldo-freddo e idromassaggio, palestra per attività ginniche a corpo libero, sala attrezzi, spogliatoi e servizi, centro benessere con sale massaggi, spogliatoi e servizi. Le strutture come sopra descritte, si prestano ad accogliere sia un bacino di utenza direttamente collegato alla ricettività della struttura alberghiera, che stimeremo pari al 25% dei clienti dell'albergo, che una ulteriore quota di fruitori, almeno pari a quella prevista di coloro che sono già clienti dell'albergo. Pertanto si calcoleranno i ricavi in quota percentuale secondo i dati di seguito riportati.

Ricavi per piscine, palestra, centro benessere, bar e shop (clienti albergo) = 25% dei ricavi camere (vedi Gruppo A) = € 118.260,00.

Ricavi per piscine, palestra, centro benessere, bar e shop (altri clienti) = 25% dei ricavi camere = € 118.260,00.

Ricavi lordi complessivi Gruppo D = € 236.520,00.

Per quanto concerne i costi operativi, essi vanno suddivisi in costi diretti, indiretti e fissi. Costi diretti, calcolati in percentuale sul relativo ricavo.

Costi della palestra, del centro benessere e delle piscine pari al 40% del relativo ricavo = € 236.520,00 x 0,40 = € 94.608,00.

Totale costi diretti = € 94.608,00.

Costi indiretti, calcolati in percentuale sul ricavo lordo complessivo.

Costi amministrazione generale (amministrazione e personale impiegatizio) pari al 5% del ricavo lordo complessivo = € 236.520,00 x 0,05 = € 11.826,00.

Costi marketing (attività di promozione) pari al 5% del ricavo lordo complessivo = € 236.520,00 x 0,05 = € 11.826,00.

Costi energetici (energia elettrica, acqua e gas) pari al 5% del ricavo lordo complessivo = € 236.520,00 x 0,05 = € 11.826,00.

Costo manutenzione impianti, arredi e attrezzature pari al 7,5% del ricavo lordo complessivo = € 236.520,00 x 0,075 = € 17.739,00.

Totale costi indiretti = € 53.217,00.

Costi fissi, relativi a tassazione diretta (come ad esempio l'IMU) e a costi per assicurazioni contro eventuali danni potenziali, stimati forfettariamente in Euro 35.000,00.

Totale costi operativi = € 182.825,00.

Il ricavo operativo sarà dato dalla differenza tra i ricavi lordi e i costi operativi.

Ricavo operativo Gruppo D = € 236.520,00 - € 182.825,00 = € 53.695,00.

Dalle stime di previsione dei ricavi operativi delle strutture operanti a pieno regime, si calcola, dunque, che il ricavo operativo del Lotto Unico è pari a:

€ 220.030,09 + € 226.000,00 + € 45.265,46 + € 53.695,00 = € 544.990,55. Partendo dal reddito operativo precedentemente calcolato, è possibile effettuare la stima

per capitalizzazione del complesso turistico-ricettivo-sportivo, applicando un saggio di capitalizzazione che riflette le caratteristiche degli immobili e il rischio di investimento, che si determina in questa sede nella percentuale dell'8%.

Pertanto, operando la stima del compendio di proprietà della società fallita con il metodo della capitalizzazione diretta, avremo:

$V_m = \text{Reddito operativo} / \text{saggio di capitalizzazione} = € 544.990,55 / 8\% = € 6.812.382$ . Applicando, invece, il metodo della capitalizzazione indiretta, è necessario generare un

modello Discounted Cash Flow, che fornirà i valori di seguito riportati.

In questo secondo caso, fermo restando il metodo di calcolo del reddito operativo, sarà necessario tenere conto dei ricavi derivanti dai contratti di locazione in essere sino alla loro naturale scadenza. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto di prevedere una fase di 'stallo' per l'anno il periodo 2021-2022, durante la quale vi sarà l'attività di vendita prima e di recupero edilizio dei manufatti attualmente in cattivo stato di manutenzione, con la conseguenza che gli unici ricavi saranno quelli derivanti dal contratto di locazione attualmente in essere (il cui importo sarà rivalutato secondo gli indici ISTAT). Peraltro, per il periodo 2022-2023 vi sarà un periodo di coesistenza tra i ricavi da locazione della struttura alberghiera e i ricavi operativi delle altre strutture, mentre dal 2024, per la durata di 9 anni, si calcoleranno i ricavi operativi per tutte le strutture del complesso, ivi comprese quelle dell'albergo. Pertanto, avremo:

| Anno | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|------|
|------|------|------|------|

Redditi da locazione +

|                    |          |           |           |
|--------------------|----------|-----------|-----------|
| + ricavi operativi | € 14.580 | € 339.540 | € 339.540 |
|--------------------|----------|-----------|-----------|

Dal periodo successivo alla scadenza dei contratti di locazione, ritenendo che le strutture saranno pienamente operative, si assumerà il ricavo operativo, come precedentemente stimato, senza considerare una fase iniziale di start-up delle strutture stesse.

Dal 2024, anno in cui dovrebbe normalizzarsi la situazione dei ricavi operativi come già calcolati, per una durata di 9 anni, che è la formula locativa degli esercizi alberghieri e attività analoghe, si calcolerà un incremento del ricavo operativo del 1,5% annuo.

RELAZIONE DI STIMA - FALLIMENTO N. 117/2019 - TRIBUNALE DI NAPOLI - SETTIMA SEZIONE  
FALLIMENTARE - G.D. DOTT. MARCO PUGLIESE

Nella ipotesi del modello Discounted Cash Flow, si attualizzano i ricavi operativi, attraverso l'applicazione di un tasso di attualizzazione dei flussi di cassa che tenga conto del costo opportunità del capitale impiegato in investimenti ad analogo rischio. Adottando come tasso di attualizzazione un tasso pari al 10% avremo:

dove 10% = il tasso di attualizzazione  $q = 110\%$

$n$  = numero di anni

$1/q^n$

| Anno | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

Flussi di

|       |           |           |           |           |           |           |   |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| cassa | € 544.991 | € 553.165 | € 561.463 | € 569.885 | € 578.433 | € 587.110 | € |
|       | 595.916   | € 604.855 | € 613.928 |           |           |           |   |

| n. di anni | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

|         |            |            |            |            |            |            |  |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| $1/q^n$ | 0,90909091 | 0,82644628 | 0,75131480 | 0,68301346 | 0,62092132 | 0,56447393 |  |
|         | 0,51315812 | 0,46650738 |            |            |            |            |  |

Flussi

|          |           |           |           |           |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| scontati | € 495.446 | € 457.161 | € 421.835 | € 389.239 | € 359.161 | € 331.408 |
|          | € 305.799 | € 282.169 |           |           |           |           |

Infine, per poter ultimare l'attualizzazione dei flussi di cassa, si andrà a stimare il valore residuo dei beni oggetto di stima, applicando un tasso di capitalizzazione, che serve a trasformare il flusso dei redditi previsti oltre l'ultimo anno di attività nel valore residuo.

Il valore residuo di cessione rappresenta il valore dei cespiti alla fine del periodo di gestione ed è pari al valore residuo al netto delle spese di commercializzazione dei beni. Il valore residuo si stima al penultimo anno di gestione ed è pari al reddito operativo previsto dell'ultimo anno di gestione, capitalizzato con un opportuno saggio di capitalizzazione, che si assumerà pari al 13%, al netto delle spese di commercializzazione, che si calcolano al 12% del valore di cessione.

Pertanto, avremo che il valore residuo di cessione è dato da:

(Reddito operativo al 9° anno / 0,13) - 12% spese di commercializzazione.

e, quindi, il flusso di cassa all'8° anno sarà dato dal reddito operativo dell'8° anno sommato al valore residuo di cessione.

Per cui avremo:

€ 613.928 / 0,13 = € 4.722.523 € 4.722.523 - 12% = € 4.155.820.

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Anno | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

Flussi di

|       |           |           |           |           |           |           |   |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| cassa | € 544.991 | € 553.165 | € 561.463 | € 569.885 | € 578.433 | € 587.110 | € |
|       | 595.916   | € 604.855 | € 613.928 |           |           |           |   |

Valore

residuo di

|          |  |  |  |  |  |  |  |  |             |
|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------|
| cessione |  |  |  |  |  |  |  |  | € 4.155.820 |
|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------|

|            |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| n. di anni | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

|       |            |            |            |            |            |            |  |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| 1/q^n | 0,90909091 | 0,82644628 | 0,75131480 | 0,68301346 | 0,62092132 | 0,56447393 |  |
|       | 0,51315812 | 0,46650738 |            |            |            |            |  |

Flussi

|          |           |           |           |           |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| scontati | € 495.446 | € 457.161 | € 421.835 | € 389.239 | € 359.161 | € 331.408 |
|          | € 305.799 | € 282.169 |           |           |           |           |

+

€ 1.938.721

Totale flussi di cassa attualizzati (periodo 2021-2032) = € 5.674.601.

Riepilogando, i due metodi reddituali, di capitalizzazione diretta e di capitalizzazione indiretta, restituiscono i seguenti valori del compendio immobiliare, che verranno mediati per ottenere il valore di mercato:

Capitalizzazione diretta € 6.812.382

Capitalizzazione indiretta € 5.674.601

Valore di stima € 6.243.492

Il valore così ottenuto, verrà suddiviso per ogni gruppo di fabbricati, in ragione della redditività stimata per ciascuno di essi.

Per cui avremo:

di cui:

Gruppo A € 2.520.697

Gruppo B € 2.589.089

Gruppo D € 518.568

Gruppo C € 615.138

Totale Lotto Unico € 6.243.492

Ai valori sopra riportati, verranno detratte – per ogni gruppo di fabbricati – le relative spese. Per quanto concerne, invece, le decurtazioni operate a valle della stima, ossia l'applicazione dei coefficienti di

differenziazione, utilizzati per correggere i valori di mercato relativamente a particolari condizioni che influiscono sul prezzo finale di vendita, essi vengono di seguito descritti.

Innanzitutto viene applicato un coefficiente di differenziazione che tiene conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria del lotto rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore.

Inoltre, si è ritenuto di applicare un ulteriore coefficiente di differenziazione, nella ipotesi che venga disposta la vendita con la esclusione delle aree lacuali, aventi potenziali caratteristiche di demanialità. Tale circostanza, infatti, non solo viene a determinare un decremento del valore complessivo di tutti i beni, come già calcolato, in ragione della riduzione dei fabbricati oggetto di trasferimento (si considerino i bungalows esclusi), ma – a parere dello scrivente – viene a ridursi in termini percentuali anche il valore complessivo del compendio, a causa dell'uso limitato – o comunque suscettibile di essere sottoposto al regime delle concessioni demaniali – delle aree che circondano gli stessi fabbricati. Tale minor valore è stimato forfettariamente nell'ordine di una ulteriore riduzione del 10%.

Inoltre, per i Gruppi B e D appare ancor più rilevante l'aspetto della demanialità delle aree intorno ai laghi, poiché la via di collegamento tra Gruppo A e Gruppo D e tra Gruppo D e Gruppo B avviene proprio lungo la sponda di un lago, con la conseguenza che – dopo la dichiarazione di demanialità – i possessori di tali gruppi di fabbricati dovranno necessariamente richiedere apposite autorizzazioni per poter attraversare tali aree. Per tale ragione, soltanto per i Gruppi B e D si opererà una ulteriore decurtazione del 10%. Ancora, per quanto attiene al Gruppo C, appare particolarmente delicata la questione del riscontrato sconfinamento di una parte del fabbricato adibito ad uffici/reception e – soprattutto – dell'edificio che ospita il ristorante su terreno di proprietà di terzi. Al di là delle opere strettamente necessarie alla suddivisione delle due porzioni immobiliari (quella facente capo alla società fallita e quella eccedente i confini di proprietà della stessa), resta – in termini di appetibilità degli immobili – il notevole disagio e dispendio di tempo e di energie necessari ad adeguare funzionalmente le porzioni di fabbricati posti in vendita alle esigenze funzionali, oltre che ai requisiti previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti in materia di locali per la ristorazione aperti al pubblico. Si pensi, infatti che tutti i servizi igienici a disposizione della clientela e una parte di quelli a disposizione degli addetti ricadono nella porzione di fabbricato posto al di fuori del terreno attualmente in capo alla società fallita. Per tali ragioni, si ritiene opportuno operare una ulteriore decurtazione del valore complessi delle porzioni immobiliari facenti parte del Gruppo C, nell'ordine del 10%. Infine, con riferimento ai fabbricati facenti parte del Gruppo D, si rappresenta che – a causa della esclusione della porzione di terreno rientrante nella fascia di dieci metri dal laghetto posto nelle immediate vicinanze – ben tre edifici risultano parzialmente interessati dalla eventuale dichiarazione di demanialità, in quanto una loro porzione ricade proprio all'interno della fascia di dieci metri dal limite del lago, così come esso risulta dalla aerofotogrammetria disponibile dell'area.

A parere dello scrivente, poiché allo stato attuale risulta difficile determinare con precisione quale sarà l'esatta perimetrazione operata dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale della Campania, che consenta di verificare con esattezza quali opere possano essere necessarie a separare fisicamente la porzione di fabbricati ricadenti all'interno della fascia di dieci metri da quella posta al di fuori di essa, si ritiene opportuno applicare un congruo coefficiente di differenziazione, nella misura del 50% del valore degli immobili.

LOTTO UNICO - GRUPPO A - Albergo e accessori.

Valore di mercato della piena proprietà:

Euro 2.520.697

A tale valore, secondo quanto disposto dal G.E. nel verbale di incarico, è necessario detrarre le seguenti spese:

spese di regolarizzazione catastale:

spese di demolizione abusi edilizi:

spese di regolarizzazione urbanistica:

spese di affranco livelli:

spese per opere di divisione dalla porzione sconfinante: TOTALE SPESE DA DETRARRE

Euro

2.750,00;

15.000,00;

12.500,00;

52.762,20;

150.000,00;

233.012,20.

Così avremo che il valore di mercato della piena proprietà del Gruppo A, ossia albergo, e accessori sarà dato da:

Euro 2.520.697 - Euro 233.012 = Euro 2.287.685.

Come già detto, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Minor valore in ragione della esclusione delle aree demaniali • Ribasso per vendita giudiziaria

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

0,90

0,90

$(0,90 \times 0,90) = 0,81$

Pertanto, il valore di mercato del Gruppo A posto in vendita, costituito dalla piena proprietà di albergo e accessori siti in Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello II tratto snc, è il seguente:

Euro 2.287.685 x 0,81 = Euro 1.853.025 arrotondabili ad Euro 1.855.000

Valore di mercato del Gruppo A: Euro 1.855.000,00.

LOTTO UNICO - GRUPPO B - Villa per eventi ed accessori.

Valore di mercato della piena proprietà:

Euro 2.592.112

A tale valore, secondo quanto disposto dal G.E. nel verbale di incarico, è necessario detrarre le seguenti spese:

spese di regolarizzazione catastale: spese di demolizione abusi edilizi: spese di regolarizzazione urbanistica:

spese di affranco livelli:

TOTALE SPESE DA DETRARRE

Euro

750,00;

7.500,00;

7.500,00;

63.467,60.

79.217,60.

Così avremo che il valore di mercato della piena proprietà del Gruppo B, ossia villa per eventi e accessori sarà dato da:

Euro 2.589.089 - Euro 79.218 = Euro 2.509.871

Come già detto, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Minor valore in ragione della esclusione delle aree demaniali
- Ribasso per vendita giudiziaria
- Limitazioni in caso di dichiarazione di demanialità (accessi/collegamenti)

0,90

0,90

0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

$(0,90 \times 0,90 \times 0,90) = 0,729$

Pertanto, il valore di mercato del Gruppo B posto in vendita, costituito dalla piena proprietà di villa per eventi e accessori siti in Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello II tratto snc, è il seguente:

Euro 2.509.871 x 0,729 = Euro 1.829.696 arrotondabili ad Euro 1.830.000

Valore di mercato del Gruppo B: Euro 1.830.000,00.

LOTTO UNICO - GRUPPO C - Edificio polifunzionale, uffici/reception, ristorante.

Valore di mercato della piena proprietà:

Euro 518.568

A tale valore, secondo quanto disposto dal G.E. nel verbale di incarico, è necessario detrarre le seguenti spese:

spese di regolarizzazione catastale (senza pontile): spese di regolarizzazione urbanistica:

spese demolizione copertura esterna:

spese di affranco livelli:

TOTALE SPESE DA DETRARRE

Euro

750,00;

7.500,00;

10.000,00;

26.004,40;

44.254,40.

Così avremo che il valore di mercato della piena proprietà del Gruppo C, ossia edificio polifunzionale, uffici/reception, ristorante sarà dato da:

Euro 518.568 - Euro 44.254 = Euro 474.314.

Come già detto, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Minor valore in ragione della esclusione delle aree demaniali
- Minor valore in ragione del disagio connesso allo sconfinamento
- Ribasso per vendita giudiziaria

0,90

0,90

0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

$(0,90 \times 0,90 \times 0,90) = 0,729$

Pertanto, il valore di mercato del Gruppo C posto in vendita, costituito dalla piena proprietà di edificio polifunzionale, uffici/reception e ristorante siti in Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello II tratto snc, è il seguente:

Euro 474.314 x 0,729 = Euro 345.775 arrotondabili ad Euro 345.000,00.

Valore di mercato del Gruppo C: Euro 345.000,00.

LOTTO UNICO - GRUPPO D - Piscine, palestra, centro benessere e accessori.

Valore di mercato della piena proprietà:

Euro 615.138

A tale valore, secondo quanto disposto dal G.E. nel verbale di incarico, è necessario detrarre le seguenti spese:

spese di regolarizzazione catastale:

spese di regolarizzazione urbanistica:

spese di affranco livelli:

spese per lavori di finitura

TOTALE SPESE DA DETRARRE

Euro



6.250,00;  
15.000,00;  
78.281,40;  
340.000,00.  
439.531,40.



Così avremo che il valore di mercato della piena proprietà del Gruppo D, ossia piscine, palestra, centro benessere e accessori sarà dato da:

Euro 615.138 - Euro 439.531 = Euro 175.607.

Come già detto, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Minor valore in ragione della esclusione delle aree demaniali
- Ribasso per vendita giudiziaria
- Limitazioni in caso di dichiarazione di demanialità (accessi/collegamenti)
- Minor valore per la potenziale necessità di demolizione della porzione di fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto di 10 metri

0,90

0,90

0,90

0,50

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

$(0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,50) = 0,3645$



Pertanto, il valore di mercato del Gruppo D posto in vendita, costituito dalla piena proprietà di piscine, palestra, centro benessere e accessori siti in Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello II tratto snc, è il seguente:

Euro 175.607 x 0,3645 = Euro 64.009 arrotondabili ad Euro 60.000

Valore di mercato del Gruppo D: Euro 60.000,00.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO:

Gruppo A

Gruppo B

Gruppo C

Gruppo D

1.855.000,00

+

1.830.000,00

+



345.000,00

+

60.000,00

=

Euro 4.090.000,00.



#### 14. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA.

Di seguito si riporta lo schema sintetico descrittivo del lotto di vendita.

LOTTO UNICO: - Piena ed intera proprietà di complesso turistico, ricettivo e sportivo sito in Castel Volturno (CE), località Mezzagni, alla via Fiumitello Il tratto. Il complesso è costituito da terreni per complessivi 55.487 mq catastali circa e sovrastanti fabbricati. Il compendio ricade su n. 8 distinte particelle di terreno, le quali hanno una superficie catastale nominale maggiore di quella sopra indicata. Quest'ultima, infatti, si riferisce alla superficie catastale al netto della superficie dei laghetti e di una ulteriore fascia di dieci metri intorno ad essi, che – qualificandosi come aree demaniali, come da parere dell'Agenzia del Demanio (Allegato n. 4) – non sono suscettibili di trasferimento e, quindi, non sono comprese nel lotto di vendita, che è suddiviso in quattro gruppi di immobili, al fine di agevolarne la descrizione.

GRUPPO A: - Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di 17.388 mq (di cui 9.241 mq relativi ai terreni, al netto delle porzioni demaniali e 8.147,00 mq relativi all'area di sedime e lotto di pertinenza dei fabbricati, al netto della porzione demaniale), e dei sovrastanti fabbricati, uno ad uso spogliatoi e servizi e l'altro ad uso albergo (porzione), oltre ai locali accessori, ubicati nel Comune di Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello Il tratto.

L'appezzamento di terreno si compone di porzioni di terreno ricadenti su cinque distinte particelle, oltre al lotto di pertinenza dei fabbricati.

Si precisa che – diversamente da quanto attualmente riportato in Catasto – una parte delle particelle richiamate non è oggetto di trasferimento in quanto avente qualifica demaniale, poiché appartenente al demanio idrico (trattasi della superficie dei laghetti e della relativa fascia di metri dieci intorno ad essi). Si precisa, altresì, che le superfici riportate sono necessariamente indicative, poiché derivanti dai dati catastali attuali e dalle

aerofotogrammetrie disponibili. È esclusivamente competenza dell'Agenzia del Demanio provvedere alla esatta individuazione, anche catastale, della porzione demaniale, come già riferito in premessa, in ragione del citato parere dell'Agenzia del Demanio.

Il primo terreno ha una estensione catastale complessiva di 5.883 mq, cui vanno sottratti circa 5.640 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 243 mq. Confina con p.lle 181 e 173 del foglio 43 a nord-est, con p.lle 5280 e 5283 a sud-est, con p.la 278 a sud-ovest e a nord-ovest; detta particella di terreno, appunto, è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago; su di essa insistono n. 3 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.la 295, seminativo, classe 3, superficie are 58,83, reddito dominicale Euro 60,77, reddito agrario Euro 30,38.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita, come pure i bungalows, in quanto ricadenti all'interno di tale porzione di terreno avente qualifica demaniale.

Il secondo terreno ha una estensione catastale complessiva di 9.385 mq, cui vanno sottratti circa 5.295 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di

trasferimento ha una superficie catastale di circa 4.090 mq. Confina con p.lle 132

e 30 a nord-est, con p.lla 5134 a sud-est, con p.lla 58 a sud-ovest, con strada vicinale San Benedetto a nord-ovest; detta particella di terreno, appunto, è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago; su di essa insistono n. 6 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 102, seminativo, classe 3, superficie are 93,85, reddito dominicale Euro 96,94, reddito agrario Euro 48,47.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita, come pure i bungalows, in quanto ricadenti all'interno di tale porzione di terreno avente qualifica demaniale.

Il terzo terreno ha una estensione catastale complessiva di 7.963 mq, cui vanno sottratti circa 6.293 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 1.670 mq. Confina con strada vicinale San Benedetto e con p.lla 102 a nord-est, con p.lla 58 a sud-est, con p.lle 175, 172 e 5052 a sud-ovest, con p.lla 171 a nord-ovest; detta particella di terreno, appunto, è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago; su di essa insistono n. 4 piccoli fabbricati in legno ad uso bungalows, non censiti in Catasto; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 170, incolto prod., classe U, superficie are 79,63, reddito dominicale Euro 16,45, reddito agrario Euro 0,82.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita, come pure i bungalows, in quanto ricadenti all'interno di tale porzione di terreno avente qualifica demaniale.

Il quarto terreno ha una estensione catastale complessiva di 19.274 mq, cui vanno sottratti circa 16.077 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 3.197 mq. Confina con strada vicinale San Benedetto a nord-est, con p.lle 170 e 5052 a sud-est, con p.lle 5052, 5132 e 5133 a sud-ovest, con p.lla 101 a nord-ovest; detta particella di terreno, appunto, è quasi interamente occupata dalla superficie di due diversi laghi, tra i quali corrono una strada perimetrale ed un muro, che divide in due il lotto; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 171, incolto prod., classe U, superficie ha 1,92,74, reddito dominicale Euro 39,82, reddito agrario Euro 1,99.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno ai laghi sono esclusi dal lotto di vendita.

Il quinto terreno ha una estensione catastale complessiva di 2.228 mq, cui vanno sottratti circa 2.187 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 41 mq. Confina con p.lla 180 a nord- est, con p.lla 173 a sud-est, con p.lle 295 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 5052 a nord- ovest; detta particella di terreno, appunto, è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 181, incolto prod., classe U, superficie are 22,28, reddito dominicale Euro 4,60, reddito agrario Euro 0,23.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita.

Il terreno che costituisce il lotto di pertinenza dei fabbricati ha una estensione catastale complessiva di 13.799 mq, cui vanno sottratti circa 5.652 mq di aree demaniali, e dunque per un totale di 8.147 mq. Confina con p.lle 171 e 170 a nord-est, con p.lle 180 e 181 a sud-est, con p.lle 295 e 278 del foglio 42 e p.lle 456, 457 e 458 del foglio 41 a sud- ovest, con p.lle 5132, 5133 e 171 a nord-ovest; detta particella di terreno è parzialmente occupata dalla superficie di un lago; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 5052 (già p.lla 179), ente urbano, superficie ha 1,37,99.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita.

L'albergo si compone i tre corpi di fabbrica, due piccoli adiacenti e un terzo distaccato, di più ampie dimensioni.

Il fabbricato ad uso spogliatoi e servizi è ubicato al piano terra ed è composto da un ingresso/disimpegno, due camere con bagno interno e due ampi locali, adibiti a spogliatoi e servizi igienici, divisi per genere, ciascuno dei quali presenta un locale WC, tre docce e

tre lavabi; oltre ad un altro locale con accesso diretto dall'esterno, adibito a servizi igienici, con bagno per disabili; confina con la particella di terreno 5052 al foglio 43 a nord-ovest a nord-est e a sud-est, con la via Fiumitello II tratto a sud-ovest.

Il fabbricato adibito a locale tecnico si compone di un unico ambiente ed è adiacente al fabbricato presuntamente descritto.

Il fabbricato ad uso albergo è costituito da due corpi di fabbrica collegati da un corridoio. Un corpo di fabbrica antistante a 'C', di proprietà della società fallita, definito albergo orizzontale a corte aperta, ed un corpo di fabbrica retrostante in linea, definito dependance, non oggetto di vendita in quanto ricadente sulla particella 5133 del foglio 43, di proprietà di terzi.

La parte antistante, definita albergo orizzontale a corte aperta, a sua volta, si compone di:

-due ali, disposte su di un unico livello a piano terra, ciascuna di dodici camere, per un totale di n. 24 camere doppie indipendenti – con servizio igienico in camera e balcone sul retro – aventi accesso direttamente dalla corte esterna, servite da un porticato su pilotis, che consente di raggiungere la hall attraverso un passaggio coperto;

un nucleo centrale disposto su due livelli, piano terra e piano primo, ove sono ubicati al piano terra la hall/reception, il bar, i servizi igienici, un ufficio, un locale tecnico, un deposito, un deposito bagagli, due scale che conducono al primo piano, dove vi sono la sala colazione, servizi igienici, la sala ristorante per circa 70 coperti, la cucina ed i locali di servizio alla cucina, un balcone.

Anche tale nucleo centrale, ricade per una piccola porzione, all'interno del terreno riportato al foglio 43 p.lla 5133, di proprietà di terzi, e quindi resta esclusa dal lotto di vendita, come già riferito in precedenza e come rappresentato nella planimetria allegata e riportata anche alle pagine 51-52 della presente relazione.

Confina con la particella di terreno 5052 al foglio 43 a nord-est, a sud-est e a sud-ovest, con la particella 5133 del foglio 43 a nord-ovest; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 5052, sub. 2 (derivante dalla fusione delle particelle 5052 e 192, così derivante in ragione della variazione catastale prot. CE0096301 e prot. CE0096302 del 28/08/2019), cat. D/2, rendita Euro 25.800,00.

Sono comprese tutte le accessioni e pertinenze della porzione di albergo, tra cui i fabbricati e le strutture realizzati sulla particella di terreno al foglio 43 p.lla 5052, in particolare la piscina antistante l'albergo e la circostante area pavimentata, il chiosco-bar in legno, la bio- piscina prefabbricata, ubicata ad est della piscina grande e la circostante area solarium costituita da pedana in legno, con sovrastanti strutture in legno adibite a locali di servizio e deposito.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine alle seguenti difformità.

- Vi sono due piccoli locali tecnici/deposito non censiti in Catasto, che risultano ricadere oltre il confine della particella 5052 e, infatti, essi ricadono rispettivamente nella particella 456 del foglio 41 (di proprietà di terzi e non compresa nel lotto di vendita) e nella particella 181 del foglio 43, quest'ultima quasi completamente esclusa dalla porzione oggetto di trasferimento in quanto ricadente nella fascia demaniale di dieci metri, che circonda il lago; inoltre sulla p.lla 5052 insistono la bio-piscina con solarium e alcuni piccoli fabbricati in legno, non censiti in Catasto. Si evidenzia che parte della biopiscina e uno dei due piccoli fabbricati in legno ricadono sulla porzione della particella 5052 che risulta demaniale e, pertanto, è esclusa dal lotto di vendita.

Per quanto concerne i terreni, essi ricadono in zona esterna al Perimetro Urbano, come adottato dal Consiglio Comunale di Castel Volturno con Delibera n. 231 del 1972.

Per quanto concerne i fabbricati, relativamente al cambio di destinazione d'uso dell'edificio adibito a spogliatoi e servizi, vi sono Permesso di Costruire n. 229/03 del 06/11/2003 e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 136/08 del 03/07/2008; relativamente alla porzione di albergo denominata "albergo orizzontale a corte", vi sono Permesso di Costruire n. 319/06 del 08/11/2006 e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 21/09 del 18/02/2009. Per le parti esterne e le pertinenze quali locale spogliatoio, locali tecnici, piscina, chiosco/bar, vi è Permesso di Costruire in Sanatoria n. 77/2016 del 17/03/2016.

Rispetto alle pratiche edilizie citate, lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di stima non è conforme in ordine alla modifica della porzione di terrazzo, coperta e adibita a sala ristorante, posta al primo piano del corpo centrale della porzione di albergo denominata "albergo orizzontale a corte".

Tali difformità risultano non sanabili a parere dello scrivente.

Non risultano emessi decreti di abbattimento relativi alle suddette opere abusive. GRUPPO B: - Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno della superficie

catastale complessiva di 17.231 mq (di cui 2.520 mq relativi ai terreni, al netto delle porzioni demaniali e 14.711 mq relativi all'area di sedime e lotto di pertinenza dei fabbricati, al netto della porzione demaniale), e dei sovrastanti fabbricati, ossia villa per eventi e relativi fabbricati accessori, ubicati nel Comune di Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello Il tratto.

L'appezzamento di terreno si compone di un'unica particella di terreno, oltre al lotto di pertinenza dei fabbricati.

Si precisa che – diversamente da quanto attualmente riportato in Catasto – una parte delle particelle richiamate non è oggetto di trasferimento in quanto avente qualifica demaniale, poiché appartenente al demanio idrico (trattasi della superficie dei laghetti e della relativa fascia di metri dieci intorno ad essi). Si precisa, altresì, che le superfici riportate sono necessariamente indicative, poiché derivanti dai dati catastali attuali e dalle aerofotogrammetrie disponibili. È esclusivamente competenza dell'Agenzia del Demanio provvedere alla esatta individuazione, anche catastale, della porzione demaniale, come già riferito in premessa, in ragione del citato parere dell'Agenzia del Demanio.

Il terreno ha una estensione catastale complessiva di 19.411 mq, cui vanno sottratti circa 16.891 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 2.520 mq. Confina con p.lle 5216 e 5207 a nord-est, con p.la 281 a sud-est, con via dei Diavoli a sud-ovest, con p.la 5239 a nord-ovest; detta particella di terreno, appunto, è quasi interamente occupata dalla superficie di un lago, perimetralmente al quale corre una strada di collegamento con i lotti confinanti; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.la 277, seminativo, classe 3, superficie ha 1,94,11, reddito dominicale Euro 200,50, reddito agrario Euro 100,25.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita.

Il terreno che costituisce il lotto di pertinenza dei fabbricati ha una estensione catastale complessiva di 17.853 mq, cui vanno sottratti circa 3.142 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 14.711 mq. Confina con p.la 278 (oggi impropriamente detta via Fiumitello Il tratto) a nord-est, con p.la 283 a sud-est, con p.lle 54, 291, 297, 281 e 277 a sud-ovest, con p.la 5216 a nord-ovest; una piccola porzione posta a nord-ovest di detta particella di terreno è occupata dalla superficie di un lago; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.la 5207 (già p.la 282), ente urbano, superficie ha 1,78,53.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita.

Il fabbricato ad uso villa per eventi è articolato su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è composto come di seguito descritto.

Al piano terra vi è un piccolo ingresso/reception, dal quale si può accedere ad una prima sala con camino, con ampie porte vetrate, che la collegano direttamente al terrazzo antistante. Questo, a sua volta, è collegato – con un sistema di scale – all'area esterna pavimentata, che si sviluppa intorno ad una piscina di forma semicircolare. Questa prima sala è collegata – attraverso un disimpegno – alla cucina, ove vi sono spazi per la conservazione e preparazione di cibi e per il lavaggio delle stoviglie. Sia dall'esterno, con un accesso indipendente, sia dalla reception di cui sopra, si può raggiungere un ampio salone-discoteca, dotato di una prima saletta di ingresso con guardaroba, un ufficio ed un piccolo deposito, servizi per il pubblico, oltre ad un'area adibita a bancone per la somministrazione di bevande. La discoteca, che si articola su piani sfalsati, collegati da piccole scalinate, ha una piacevole vista sul lago posto alle spalle del fabbricato, con un'area esterna pavimentata. Anch'essa è raggiungibile – attraverso un ulteriore disimpegno (con scale), dalla cucina senza dover attraversare la prima sala.

Al piano interrato si può accedere, sia attraverso accessi secondari, posti sui lati del fabbricato, sia percorrendo la scala interna all'edificio, cui si giunge attraverso la prima sala posta al piano terra, sia – infine – direttamente dalla vasca della piscina, essendo il piano interrato dotato di un porticato aperto che consente alla piscina di 'entrare' all'interno di esso. Il porticato, sorretto da pilastri circolari, è collegato a locali tecnici e depositi, ampi spogliatoi e servizi igienici. Un'altra porzione del fabbricato al piano interrato, invece, è raggiungibile unicamente da un ingresso laterale dall'esterno. Qui vi si trovano servizi e spogliatoi per il personale, oltre a ulteriori locali a servizio della cucina – quali locali per lo stoccaggio delle stoviglie e per la conservazione delle vivande – cui sono collegati attraverso una scala a chiocciola in ferro, oltre ad un vano per portavivande, attualmente non in uso.

Il piano primo si raggiunge attraverso il vano scala con ingresso indipendente dall'esterno. Qui vi sono un disimpegno, una grande sala con camino, dotata di vetrate poste a nord- ovest e a sud-est, che consentono di accedere all'ampio terrazzo che la circonda, servizi igienici divisi per genere ed un locale – connesso alla cucina, posta al piano terra, tramite un vano portavivande – che funge da locale per la gestione delle attività a servizio della sala. All'esterno, all'angolo ovest del terrazzo, vi è una scala antincendio in acciaio zincato. Infine, il piano sottotetto, non censito in Catasto, è raggiungibile dal vano scala con accesso dall'esterno, che serve anche la sala al primo piano. Dal pianerottolo della scala,

infatti, si accede ad un piccolo disimpegno, da cui a sua volta si giunge ad un locale deposito, ed a un corridoio. Da quest'ultimo si raggiunge un secondo locale con bagno. Sia dal primo locale deposito che dal corridoio, si può accedere a due distinte porzioni di sottotetto, non abitabili e non rifinite. La restante parte del piano è costituita esclusivamente da sottotetto di copertura non accessibile.

Il fabbricato confina con la particella di terreno 5207 su tutti i lati.

I due fabbricati, che costituiscono gli accessori del fabbricato principale, consistono in un box/deposito e in un piccolo edificio destinato ad uffici.

Il fabbricato ad uso deposito, si compone di cinque piccoli box/deposito, tutti con accesso diretto dall'esterno, per una superficie utile complessiva di circa 84 mq.

Il fabbricato ad uso uffici e alloggio custode si articola in un primo ufficio, composto da un unico vano, posto sul lato destro del fabbricato con ingresso dall'esterno; un secondo ufficio, composto da due vani oltre al WC, con ingresso sul lato sinistro del fabbricato; l'alloggio custode, composto da un vano con WC, con ingresso frontale rispetto al fabbricato. Il tutto per una superficie utile complessiva di circa 71 mq.

I tre edifici sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.la 5207, cat. D/8, rendita Euro 23.930,00.

Sono compresi tutti gli accessori e le pertinenze dirette del fabbricato, ivi comprese la piscina e i locali impianti e l'area destinata a parcheggio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine all'assenza del piano sottotetto nelle planimetrie catastali.

Per quanto concerne i terreni, essi ricadono in zona esterna al Perimetro Urbano, come adottato dal Consiglio Comunale di Castel Volturno con Delibera n. 231 del 1972.

Per quanto concerne i fabbricati, vi sono Concessione Edilizia n. 122/80, Permesso di Costruire n. 48/03 e successiva D.I.A. in Sanatoria prot. n. 21007 del 28/05/2007, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione di un locale tecnico posto sul fronte nord-ovest della villa e alla realizzazione di tramezzature interne nel sottotetto non abitabile della villa.

La realizzazione delle tramezzature interne al piano sottotetto risulta non sanabile, mentre la realizzazione del locale tecnico adibito a cabina elettrica risulta sanabile, a parere dello scrivente, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Non risultano emessi decreti di abbattimento relativi alle suddette opere abusive.

GRUPPO C: - Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di 14.340 mq (di cui 5.921 mq relativi ai terreni, al netto delle porzioni demaniali, e 8.419,00 mq relativi all'area di sedime e lotto di pertinenza dei fabbricati, al netto della porzione demaniale), e dei sovrastanti fabbricati, ubicati nel Comune di Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello Il tratto.

L'appezzamento di terreno si compone di due distinte particelle di terreno, oltre ai due lotti di pertinenza – rispettivamente – del fabbricato adibito ad edificio polivalente e dei fabbricati destinati a ristorante e uffici/reception.

Si precisa che – diversamente da quanto attualmente riportato in Catasto – una parte delle particelle richiamate non è oggetto di trasferimento in quanto avente qualifica demaniale, poiché appartenente al demanio idrico (trattasi della superficie dei laghetti e della relativa fascia di metri dieci intorno ad essi). Si precisa, altresì, che le superfici riportate sono necessariamente indicative, poiché derivanti dai dati catastali attuali e dalle aerofotogrammetrie disponibili. È esclusivamente competenza dell'Agenzia del Demanio provvedere alla esatta individuazione, anche catastale, della porzione demaniale, come già riferito in premessa, in ragione del citato parere dell'Agenzia del Demanio.

Il primo terreno ha una estensione catastale complessiva di 11.060 mq, cui vanno sottratti circa 7.577 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 3.821 mq. Confina con p.lle 59 e 5123 a nord-est, con p.lle 5123 e 5050 a sud-est, con p.lle 5283 del foglio 42 a sud- ovest, con p.lle 176 a nord-ovest; detta particella di terreno, appunto, è parzialmente occupata dalla superficie di un lago. Su di essa insistono un piccolo fabbricato in legno ad uso bungalow ed un piccolo edificio prefabbricato in legno ad uso servizi/depositi, non censiti in Catasto, oltre ad un ampio pontile/pedana in legno per attività all'aria aperta; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lle 177, incolto prod., classe U, superficie ha 1,10,60, reddito dominicale Euro 22,85, reddito agrario Euro 1,14.

L'intera superficie lacuale e una fascia di dieci metri intorno al lago sono esclusi dal lotto di vendita, come pure il bungalow ed il pontile/pedana in legno, in quanto ricadenti all'interno di tale porzione di terreno avente qualifica demaniale.

Il secondo terreno ha una estensione catastale complessiva di 2.100 mq e confina con p.lle 5123 a nord-est, con p.lle 77 e 5118 a sud-est, con p.lle 178 a sud-ovest, con p.lle 5050 a nord-ovest; è riportato al Catasto

Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 5045, incolto prod., classe U, superficie are 21,00, reddito dominicale Euro 4,34, reddito agrario Euro 0,22.

Il terreno che costituisce il lotto di pertinenza della porzione dei fabbricati adibiti ad uffici/reception e a ristorante ha una estensione catastale complessiva di 2.934 mq e confina con p.lla 5050 del foglio 43 a nord-est, con p.lla 285 a sud-est, con p.lla 278 (oggi impropriamente detta via Fiumitello II tratto) a sud-ovest, con p.lla 5283 a nord-ovest; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.lla 5250 (già p.lla 284), superficie are 29,34.

L'edificio destinato ad uffici/reception è ubicato al piano terra e si sviluppa su di un unico livello, si compone di un ingresso/reception, due uffici, servizi igienici distinti per genere e bagno per disabili.

Tuttavia, di tutta la consistenza immobiliare sopra descritta, una porzione di circa 75 mq dell'edificio uffici/reception, risulta edificata al di fuori dei terreni di proprietà della società fallita e, pertanto, è esclusa dal lotto di vendita.

Essa, infatti, sconfina sulla particella 5283 del foglio 42, di proprietà di terzi. Tale porzione comprende i locali tecnici e i due uffici.

Per una più chiara comprensione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati. L'edificio destinato a ristorante è ubicato al piano terra e si sviluppa su di un solo livello, si

compone di atrio di ingresso, guardaroba, ampia sala ristorante, servizi igienici per il pubblico, locali di servizio, cucina e servizi e spogliatoi per il personale.

Anche in questo caso, di tutta la consistenza immobiliare sopra descritta, una porzione di circa di 220 mq (tettoia esclusa) del ristorante risulta edificata al di fuori dei terreni di proprietà della società fallita e, pertanto, è esclusa dal lotto di vendita. Essa, infatti, sconfina sulla particella 5283 del foglio 42, di proprietà di terzi. Tale porzione comprende i servizi igienici per la clientela del ristorante, parte dei servizi per gli addetti e parte della sala.

Per una più chiara comprensione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati. Le porzioni dei due edifici sopra citati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di

Castel Volturno al foglio 42, p.lla 5250, sub. 1, cat. D/8, rendita Euro 3.726,18.

Il terreno che costituisce il lotto di pertinenza del fabbricato adibito ad edificio polifunzionale ha una estensione catastale complessiva di 5.485 mq e confina con p.lla 5123 a nord-est, con p.lla 5045 e con p.lla 178 del foglio 42 a sud-est, con p.lla 284 del foglio 42 a sud-ovest, con p.lla 177 a nord-ovest; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 5050 (già p.lla 5047, già p.lla 174), ente urbano, superficie are 54,85.

Il fabbricato ad uso edificio polifunzionale è ubicato al piano terra e si sviluppa su due livelli, con uno spazio centrale a doppia altezza; è composto al piano terra da quattro ingressi, l'area reception/guardaroba e servizi per il personale, locali deposito, servizi igienici per il pubblico e scale, al primo piano un unico spazio aperto, che si sviluppa intorno al vuoto centrale; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 43, p.lla 5050, cat. D/8, rendita Euro 13.450,00.

Sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, tra cui l'area destinata a parcheggio che ricade su parte della p.lla 284 del foglio 42, su parte della p.lla 5050 del foglio 43 e sulle p.lle 178 e 5045 del foglio 43 e sulla p.lla 285 del foglio 42 (queste ultime due particelle sono escluse dal lotto di vendita).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine alle seguenti difformità:

il fabbricato censito al foglio 43 p.lla 5050 presenta difformità di distribuzione planimetrica interna al piano primo.

Per quanto concerne i terreni, essi ricadono in zona esterna al Perimetro Urbano, come adottato dal Consiglio Comunale di Castel Volturno con Delibera n. 231 del 1972.

Per quanto concerne i fabbricati, vi sono Permesso di Costruire n. 55/03 del 04/03/2003, Permesso di Costruire n. 17/04 del 22/01/2004, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 226/06 del 26/07/2006, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 88/09 del 08/05/2009, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/15 del 13/10/2015, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione planimetrica interna del ristorante e alla mancata demolizione della copertura esterna, prevista nel progetto a sanatoria con opere a farsi. La diversa distribuzione planimetrica interna è sanabile, a parere dello scrivente, attraverso la presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Non risultano emessi decreti di abbattimento relativi alle suddette opere abusive. GRUPPO D: - Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno e dei sovrastanti

fabbricati, ubicati nel Comune di Castel Volturno, località Mezzagni, alla via Fiumitello II tratto.

Il terreno ha una estensione catastale complessiva di 26.988 mq, cui vanno sottratti circa 20.460 mq di aree demaniali, e dunque la porzione di terreno oggetto di trasferimento ha una superficie catastale di circa 6.528 mq.

Si precisa che – diversamente da quanto attualmente riportato in Catasto – una parte della particella richiamata non è oggetto di trasferimento in quanto avente qualifica demaniale, poiché appartenente al demanio idrico (trattasi della superficie dei laghetti e della relativa fascia di metri dieci intorno ad essi). Si precisa, altresì, che le superfici riportate sono necessariamente indicative, poiché derivanti dai dati catastali attuali e dalle aerofotogrammetrie disponibili. È esclusivamente competenza dell' Agenzia del Demanio provvedere alla esatta individuazione, anche catastale, della porzione demaniale, come già riferito in premessa, in ragione del citato parere dell' Agenzia del Demanio.

Confina con p.lla 278 (oggi impropriamente detta via Fiumitello II tratto) a nord-est, con p.lle 5207 e 277 a sud-est, con p.lle 277, 5239, 5238 e 52 a sud-ovest. Esso deriva dalla fusione del terreno al foglio 42 p.lla 5215 (già foglio 41 p.lla 271) con il terreno al foglio 42 p.lla 53. Detta particella di terreno è in gran parte coperta dalla superficie di un lago, perimetralmente al quale corre una strada di collegamento con il lotti confinanti; è riportato al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.lla 5216, ente urbano, superficie ha 2,69,88.

Su di essa insistono quattro fabbricati come di seguito descritti.

Il fabbricato ad uso lavanderia e locali tecnici è ubicato al piano terra e si sviluppa su un unico livello fuori terra; è composto da tre locali, tutti con accesso diretto dall'esterno: un locale lavanderia, un locale tecnico e una cabina elettrica; confina con la particella di terreno 5216 del foglio 42 su tutti i lati; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 41, p.lla 598, cat. C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita Euro 90,38.

Il fabbricato ad uso shop è ubicato al piano terra e si sviluppa su un unico livello fuori terra; è composto da un vano principale, destinato a shop, con accesso diretto dall'esterno, un disimpegno ed un bagno; confina con la particella di terreno 5216 del foglio 42 a nord-est, a sud-est e a sud-ovest, con la p.lla 48 del foglio 41 a nord-ovest; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 41, p.lla 599, cat. C/2, classe 2, consistenza 26 mq, rendita Euro 67,14.

Il fabbricato destinato a centro benessere è ubicato al piano terra e si sviluppa su un unico livello fuori terra; è articolato in un vano a cielo aperto con accesso dall'esterno, una reception, due vani, uno per il

deposito delle scarpe ed uno per il lavaggio dei piedi, un ampio spazio di attesa e corridoio, servizi igienici distinti per genere, oltre ad ulteriori due bagni, uno dei quali per disabili, un ambulatorio con wc, un locale tecnico, un ampio locale per massaggi, quattro distinti locali per i trattamenti, tre dei quali con doccia, un lungo corridoio, uno spogliatoio per il personale con bagno, due locali di deposito; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.lla 607, sub. 1, cat. D/8, rendita Euro 5.788,00.

Il fabbricato – precedentemente articolato in un primo capannone più grande, un secondo più piccolo e un piccolo fabbricato in muratura – è oggi costituito da:

un'area pavimentata esterna, rialzata rispetto alla quota di calpestio dei viali di accesso, dove vi sono: n. 1 piscina semi-olimpionica, lateralmente alla quale è posta una piccola gradinata, n. 4 piscine di piccole dimensioni di diverso uso – con scale, percorsi per l'immersione in acqua calda e/o fredda, per idromassaggio con sedute e fontane – n. 2 docce in muratura a forma di spirale e n. 1 vano aperto per la sauna e locali tecnici;

un edificio su due livelli, adibito a palestra, che si articola, al piano terra, in ingresso, con area reception ed area bar, servizi igienici e spogliatoi per i dipendenti, un'ampia sala per le attività ginniche a corpo libero, dotata di un piccolo deposito, un ampio disimpegno, ove sono ubicati la scala di accesso al secondo piano, servizi igienici per il pubblico, corridoio di accesso all'area esterna con le piscine, un ripostiglio ed un deposito, un WC per disabili, un corridoio di accesso agli ampi spogliatoi e servizi per gli utenti della palestra, divisi per genere. Da entrambi gli spogliatoi è possibile accedere ad ulteriori servizi – questi ultimi per l'utilizzo promiscuo uomini e donne – con deposito e docce, da cui a sua volta si può accedere all'area esterna delle piscine; al primo piano vi è, invece, un unico ampio locale, adibito a sala attrezzi.

L'intera struttura, come sopra descritta, confina con la particella di terreno 5216 al foglio 42 su tutti i lati; è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al foglio 42, p.lla 609, cat. C/2, classe 2, consistenza 1.656 mq, rendita Euro 4.276,26.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine alle seguenti difformità.

Errata categoria catastale e planimetria difforme in termini di distribuzione planimetrica interna del fabbricato censito al foglio 41 p.lla 598.

Errata categoria catastale e planimetria difforme in termini di distribuzione planimetrica interna del fabbricato censito al foglio 41 p.lla 599.

Diversa distribuzione planimetrica interna del fabbricato censito al foglio 42 p.lla 607 sub. 1.

Errata categoria catastale e planimetria difforme in termini di consistenza, di sagoma e di distribuzione planimetrica del fabbricato censito al foglio 42 p.lla 609.

Per quanto concerne il terreno, esso ricade per la maggior parte in zona esterna al Perimetro Urbano, come adottato dal Consiglio Comunale di Castel Volturno con Delibera n. 231 del 1972.

Per quanto concerne i fabbricati, vi sono Concessione Edilizia n. 122/80, Permesso di Costruire n. 120/2002 e D.I.A. in Sanatoria prot. n. 119726 del 18/05/20076, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alle seguenti difformità.

Lievi difformità di sagoma dell'edificio destinato a locali tecnici e lavanderia e di quello destinato a shop.

Lievissime variazioni della distribuzione planimetrica interna del centro benessere e della palestra.

Difformità di sagoma delle docce esterne in muratura.

Mancata realizzazione della tisaneria prevista in progetto in prossimità dell'area piscine.

Tali interventi risultano sanabili, a parere dello scrivente, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Non risultano emessi decreti di abbattimento relativi alle suddette opere abusive.

Si precisa che una porzione dei fabbricati adibiti a centro benessere, palestra e lavanderia/locali tecnici ricade all'interno della fascia di dieci metri dalla sponda del lago. Tale circostanza determina che tali porzioni, una volta regolarizzata la dichiarazione di demanialità delle aree, dovranno essere separate dalla restante parte dei fabbricati e rimosse. Poiché le operazioni di esatta individuazione, anche catastale di tali aree è di esclusiva competenza dell'Agenzia del Demanio, sino a che non sarà espletata tale attività da parte dell'Agenzia, non è possibile determinare con esattezza la porzione eccedente il confine tra l'area privata e quella demaniale. L'accesso al Lotto Unico (Gruppo A) avviene da nord-ovest dalla via Fiumitello II tratto, cui si giunge dalla via Guardascione, mentre l'accesso da sud-est (Gruppo C) avviene anch'esso percorrendo via Fiumitello II tratto, provenendo da via Mezzagni. Si precisa, altresì, che il Lotto Unico confina a sud-ovest con via dei Diavoli, ove è ubicato un accesso alla particella 277, facente parte del Gruppo B, e confina a nord-est con strada vicinale San Benedetto.

Inoltre, è opportuno sottolineare che tutte le particelle che formano il Lotto Unico sono adiacenti le une alle altre; tuttavia, la esclusione delle porzioni di esse coperte dalle acque (e della ulteriore fascia di 10 m intorno ad esse) comporta che talune porzioni che oggi sono collegate da una striscia di terreno (come nel caso della particella 171 o del passaggio tra la particella 5052 e la particella 171, oppure ancora il passaggio tra la particella 5216 e la particella 277 e tra la particella 277 e la particella 5207) verrebbero ad essere 'isolate'. Ciò non di meno, lo scrivente ha ritenuto comunque opportuno costituire un unico lotto, sia per non depauperare il valore di mercato dei beni, sia perché tale cesura non è fisica, ma solo legata alla demanialità di aree che potrebbero comunque – probabilmente – essere richieste in concessione al demanio, almeno per consentire la fruibilità dei beni di proprietà privata, ovvero il passaggio dall'una all'altra particella.

Si rappresenta nuovamente che per poter raggiungere le particelle 171, 170 e 102, senza dover attraversare né uno specchio d'acqua, né terreni di proprietà di terzi, bisogna necessariamente percorrere la strada vicinale San Benedetto. In questo ultimo caso, tuttavia, si evidenzia che, allo stato attuale, non risultano ingressi dalla strada vicinale San Benedetto e l'interno del complesso, posto oltre il muro perimetrale di recinzione (andrebbe, quindi praticato un varco di accesso).

Restano escluse dal Lotto Unico le particelle riportate al Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno al foglio 41 particelle 456, 457 e 458, foglio 42 particelle 278, 5280, 5283 e 5284, foglio 43 particelle 5134, 5135 e 180, in quanto di proprietà di terzi. Resta esclusa la porzione di albergo che sconfina al di fuori della particella 5052 del foglio 43 e ricade sulla particella 5133 del medesimo foglio.

Restano escluse le porzioni del fabbricato adibito a uffici/reception (locali tecnici e due uffici) e del fabbricato adibito a ristorante, che sconfinano al di fuori della particella 5250 (già p.lla 284) del foglio 42, e ricadono sulla particella 5283 del medesimo foglio, di proprietà di terzi.

È compresa nel lotto la porzione di terreno – parte della particella 5216 – ricadente al di fuori del muro che divide il compendio in oggetto dalla proprietà di la quale è da questi occupato sine titolo per la propria

. È compresa nel lotto la porzione di terreno – parte della particella 177 – ricadente al di fuori del muro che divide il compendio in oggetto dalla proprietà di Infatti, il confine catastale attualmente non corrisponde al confine fisico e questo determina che una porzione di circa 2.500 mq della p.lla 277 è in realtà nella disponibilità del titolare delle adiacenti particelle 5046, 5048 e 5123.

Per quanto concerne le particelle di terreno completamente ricoperte dalle acque dei laghi e della ulteriore fascia di dieci metri intorno ad essi, ovvero particelle 58, 172, 173, 175 e 176 del foglio 43, queste sono escluse dal lotto di vendita.

Per quanto concerne le particelle di terreno parzialmente ricoperte dalle acque dei laghi e della ulteriore fascia di dieci metri intorno ad essi, ovvero particelle 31, 102, 170, 171, 177, 181 e 5052 del foglio 43, nonché particelle 277, 295, 5207 e 5216 del foglio 42, queste sono incluse nel lotto di vendita per la sola porzione che è posta al di fuori dell'area dei laghi e della ulteriore fascia di dieci metri intorno ad essi, come approssimativamente indicati nella descrizione del lotto e come evidenziati nelle planimetrie allegate. Si precisa che la esatta individuazione, anche catastale, della porzione demaniale è di esclusiva competenza della Direzione Regionale della Campania dell'Agenzia del Demanio.

Si rappresenta, infine, che tutti i terreni ricompresi nel lotto unico di vendita sono gravati da livello, come si evince dalle certificazioni rilasciate dall'Ufficio Demanio del Comune di Castel Volturno.

In particolare, tali terreni sono interessati dalla quotizzazione del 1881, con la quale il Comune di Castel Volturno concedeva a soggetti privati delle quote di terreno appartenenti al Demanio del Comune, dietro corresponsione di un canone enfiteutico.

Le attestazioni rilasciate dal Comune di Castel Volturno precisano che l'affranco su tali terreni è tutt'ora possibile secondo la procedura stabilita dalla Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio n. 56 del 09/05/2013.

PREZZO BASE euro 4.090.000,00.

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice Deleagto, in adempimento dell'incarico ricevuto.

Il sottoscritto si riserva di presentare istanza di liquidazione dei compensi per le attività svolte e delle spese sostenute allorquando l'Illustrissimo G.D. disporrà la vendita dei beni della società fallita, ratificando l'operato dell'esperto stimatore.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti

RELAZIONE DI STIMA - FALLIMENTO N. 117/2019 - . TRIBUNALE DI NAPOLI - SETTIMA SEZIONE  
FALLIMENTARE - G.D. DOTT. MARCO PUGLIESE

