

STUDIO TECNICO

Ing. Nicola Salvi

Via F. Terracciano, 189 – 80038 Pomigliano
d'Arco (NA) Tel/Fax: 081-2182184 cell. 393-
5707772

nisasalvi80@gmail.com - pec
nicola.salvi@ordigna.it

Sezione Fallimentare - Tribunale di Napoli
G.D. Dott. Francesco Paolo Feo

Fallimento

Sentenza del 27 MAGGIO 2022

Curatore Dott. Luciano Antonio Nobili

Integrazione relazione di stima del 22 Marzo 2024

Il sottoscritto Ing. Nicola Salvi vista la richiesta di chiarimenti ed integrazioni inoltrate a mezzo PEC del 01/06/2024 e del 24/07 / 2024 dalla Curatela del procedimento fallimentare in epigrafe, relaziona quanto segue.

- Licenze, concessioni e convenzioni alla data della sentenza di Fallimento

Alla data di fallimento del 25/05/2022 del Parco Termale Tropical

S.R.L. erano attive le seguenti licenze, concessioni e convenzioni:

1. Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) rilasciata con Determinazione n. 139 del 15/05/2019 dal responsabile del servizio Amministrativo SUAP del Comune di Serrara Fontana, quale provvedimento conclusivo del procedimento ai sensi dell'ART, 7 del DPR 07/09/2010 n. 160;
2. Concessione Demaniale Marittima 04/2018 del 05/12/2018 rilasciata dal Servizio Demanio del Comune di Serrara

Fontana alla Società " [REDACTED]
[REDACTED] nella persona dell' Amm.re [REDACTED]
[REDACTED] per il mantenimento di n.4
tubazioni di mm 63 e mm 125

I

occupanti una superficie di suolo demaniale di mq
12.5 sulla p.lla 709 del foglio 20.

3. Prosecuzione della coltivazione della concessione
di acque termominerali, ai sensi del comma 6 art.
12 della L.R. N. 08 del 29 luglio 2008 e ss.mm.ii
con Decreto Dirigenziale n. 239 del 27/03/2023 fino
al 31/12/2023. Detta concessione, pur essendo
successiva alla data di Fallimento, ha avuto
origine da una istanza prot. n. 2019.0695296
presentata in data 18/ 11/2019 dalla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di legale rappresentante
della Società " [REDACTED]".

• Licenze, concessioni e convenzioni alla data odierna

Ad oggi la situazione descritta ai punti precedenti
ha subito le seguenti variazioni:

> Per quanto riguarda la concessione demaniale
marittima di cui al punto 2 del precedente
paragrafo, risulta aggiornata e sostituita con
la concessione 14/2022 del 12/09/2022 rilasciata
alla Società [REDACTED]
[REDACTED]. Tuttavia, in data 14/
11/2023 veniva notificato con determinazione del
Responsabile del VI settore Sociale Demanio n.96
del 14/ 11/2023 - n. Reg. Gen. 431 del 14/
11/2023 il provvedimento di decadenza in
relazione alla C.D n. 14/2022 del 12/09/2022 e
successivamente con ordinanza dirigenziale n. 7
del 09/01 / 2024 viene emessa diffida ed

ingiunzione alla curatela, nella persona del Dott. Luciano Antonio NOBILI, di rimozione delle tubazioni nonché allo sgombero e al ripristino dello stato originale dei luoghi.

Ad oggi dette ordinanze sono state legalmente impugnate sia con Ricorso al TAR della Campania e sia con Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica ex art. 8 d.p.r.

N. 1199/1971.

- In caso di esito negativo dei ricorsi in essere, l'acquirente potrà comunque richiedere successivamente una nuova Concessione Demaniale per la presa e resa delle acque marine e procedere all'eventuale ripristino e/o sostituzione delle tubazioni ed impianti i cui costi sono stati già considerati dallo scrivente in fase di stima al paragrafo 7.4 (valore base d'asta effettivo pari a € 2.160.350,00).

➤ In merito alla prosecuzione della coltivazione della concessione di acque termominerali di cui al punto 3 del precedente paragrafo, si precisa che:

- con D.D. n. 38 Giunta Regionale della Campania veniva prorogata senza possibilità di ulteriore rinnovo al 31/03/2025; o con nota PEC del 03/06/2024 il dott. Luciano Antonio Nobili contestava alla Regione Campania alcune inesattezze nel citato D.D. n. 38 chiedendone la modifica al U-O. di riferimento; o in data 16/07/2024 è stato altresì depositato Ricorso al TAR della Campania r.g. n. 3451/24 contro il DD. n. 38 di cui sopra;
- con D.D. n. 71 Giunta Regionale della Campania del 22/07/2024 è stato annullato e sostituito il D.D. n. 38 del 08/05/2024 stabilendo che la prosecuzione della concessione scadrà il 31/03/2025, con termine, sino a 10 giorni precedenti tale data per la presentazione da parte della curatela fallimentare della richiesta di un'ulteriore proroga, subordinata

al verificarsi di entrambi le seguenti condizioni:

a) affidamento provvisorio del complesso aziendale dell'impresa fallita;

b) il ripristino della funzionalità del pozzo n. 3;

- ad oggi è in corso la valutazione per un'eventuale integrazione del ricorso al TAR del 16/07/2024 che verrà presentata nel mese di settembre 2024.

Pomigliano d'Arco (NA), 02 Agosto



2024

Sezione Fallimentare - Tribunale di Napoli

G.D. Dott. Francesco Paolo Feo

Fallimento

) Sentenza del 27/05/2022

RELAZIONE DI STIMA - RETTIFICA

Con ordinanza pronunciata in data 13/03/2023, il G.D. Francesco Paolo Feo, autorizzava la Curatela per la nomina del sottoscritto Ing. Nicola Salvi, con studio in Pomigliano D'Arco alla via F. Terracciano 189, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° 18117, quale Consulente Tecnico per la stima di tutti i beni mobili e strumentali della procedura fallimentare in epigrafe.

Detta nomina risultava necessaria per poter attribuire il valore agli stessi beni nonché alla successiva corretta valorizzazione dell'azienda fallita.

In data 15/06/2023 lo scrivente inviava a mezzo PEC relazione di stima, valutando un valore complessivo dei beni della procedura pari ad euro 102.259 40.

Tuttavia, in seguito ad una segnalazione del Dott. Vincenzo Esposito, incaricato della stima dell'azienda fallita, lo scrivente ha rilevato un mero 'errore tecnico' del foglio di calcolo utilizzato per la stima dei beni che ha comportato un computo errato della sola voce "UTENSILI, ARREDI, STOVIGLIE E MACCHINARI DA CUCINA/BAR" Tanto premesso il sottoscritto riporta di seguito la tabella corretta:

APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ELE'ITRONICHE	6.555,00 €
ARREDI ESTERNI	9.438,50 €
ARREDI INTERNI	31.229,00 €
MACCHINARI	11.550,00 €
UTENSILI, ARREDI, STOVIGLIE E MACCHINARI DA CUCINA BAR	14.480,70 €
IMPIANTI	3550,00 €
VARIE	4.668,50 €
TOTALE	83.471,70 €

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima, si attesta ad **euro 83.471,70 (€)** ottantatremilaquattrocentosettantuno/70)

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

ALLEGATO N. 1 Elenco beni mobili con stima rettificato

Pomigliano d'Arco, 09 Novembre 2023

Ing. ^{tecnico} ~~Salvi~~
Ing. **Nicola Salvi**



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE - G.D. DOTT. FRANCESCO PAOLO FEO

FALLIMENTO

SENTENZA DEL 27. 052022
CURATORE DOTT. LUCIANO ANTONIO NOBILI

I

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA STIMA IMMOBILIARE

ING. NICOLA SALVI
TECNICO INCARICATO IN DATA 03.07.2023

STUDIO TECNICO
Ing. Nicola Salvi
Via F. Terracciano, 189 - 80038
Pomigliano d'Arco (NA)
Tel/Fax: 081-2182184 cell.
393-5707772
nisasalvi80@ymailcorn - pec
nicola.salvi@erdingna.it

Sezione Fallimentare - Tribunale di Napoli
G.D. Dott. Francesco Paolo Feo
Fallimento

Sentenza del 27 MAGGIO 2022
Curatore Dott. Luciano Antonio Nobili

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Ing. Nicola Salvi in qualità di esperto stimatore ed al fine di espletare l'incarico conferito dalla Curatela del procedimento fallimentare in epigrafe, rassegna la presente relazione di stima immobiliare.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Pagina di 23

Con ordinanza pronunciata in data 03 Luglio 2023, il G.D. Francesco Paolo Feo, autorizzava la Curatela per la nomina del sottoscritto Ing. Nicola Salvi, quale Consulente Tecnico per la stima di tutti i beni immobili della procedura fallimentare in epigrafe.

Il giorno 07/09/2023 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali con un primo sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima ubicati nel Comune di Serrara Fontana alla [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] ed un accesso all'ufficio tecnico Comunale di Serrara Fontana (NA) per la definizione e la condivisione con i funzionari tecnici ed amministrativi comunali della richiesta di copie dei titoli edilizi abilitativi dei beni da valutare.

I sopralluoghi sono proseguiti nei giorni 26/09/2023 e 20/11/2023 con ulteriori accessi ai luoghi ed agli uffici Comunali.

Le operazioni peritali sono terminate definitivamente con il sopralluogo del 25/01/2024, dedicato sia al completamento di tutti i rilievi metrici e fotografici dei luoghi attraverso una verifica puntuale di tutte le quote, che nella prima fase di restituzione grafica sono risultate non congruenti, vista la complessità delle diverse tipologie edilizie costituenti il complesso termale, sia ad un ultimo colloquio presso il Comune di Serrara Fontana con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico al fine di chiarire ulteriormente la situazione urbanistica dei beni da stimare con particolare attenzione allo stato delle pratiche di Condono edilizio in corso di definizione.

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il complesso termale oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Serrara Fontana, frazione Sant' Angelo - Contrada Cava Grado, alla Via Provinciale Succhivo - Sant' Angelo.

Esso è dotato di due accessi di cui uno solo pedonale attraverso una scala esterna che parte dal Piazzale Cava Grado ed uno sia carrabile che pedonale dalla Via Ruffano n.26.

Il complesso immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastanti manufatti, pertinenze, accessori ed accessioni per l'esercizio dell'attività di stabilimento termale.

In dettaglio:

- a. Biglietteria sull'accesso di Via Ruffano, palazzina di n.3 (tre) piani adibita a centro di cure termali composta da un piano terra con ingresso/ reception, uffici, sala medica, spogliatoi, sala massaggi - piano S1 (primo sottostrada) con reception, sala per trattamenti estetici, sala per aerosol terapia e spogliatoi piano S2 (secondo sottostrada) con fangoterapia e fangae, Piscina coperta denominata "Iris 330",
- b. Ristorante/ Bar dotato di due sale coperte e terrazzamenti, cucina/ pasticceria, dispense, spogliatoi e celle frigo, piscina coperta semi-circolare denominata "Delle Magnolie 280-300"
- c. Piscina rettangolare scoperta denominata "Dei Gerani", piscina rettangolare scoperta con percorso Kneipp 20⁰ -40⁰, piscina ovale scoperta 15⁰ -20⁰ ;
- d. Piscina scoperta 36⁰ -38⁰ denominata "Bouganville", piscina scoperta 32⁰ -34⁰ denominata "Oleandri";

- e. Piscina scoperta denominata "Delle Palme" con acqua marina a 36 ° -38 ° , piscina scoperta "Jacuzzi";
- f. Biglietteria/ Reception sull'accesso di Piazzale Cava Grado, Nr. 6 (sei) box/ depositi ubicati nelle adiacenze del piazzale di ingresso, vasche di maturazione fanghi, Nr. 2 (due) grotte su Via Cava Grado di cui una adibita a sale filtro, Nr. 5 (cinque) piscine/ vasche coperte denominate "Grotte Romane".

Il Parco è altresì dotato di sale filtri, servizi e spogliatoi a servizio delle suindicate piscine, terrazzamenti pavimentati adibiti a solarium, aree verdi e nr. 2 (due) pozzi di captazione sorgente acque minerali.

L'intero complesso ha un'estensione pari a circa 10.000 mq (superficie catastale mq 10.284).

Per quanto non specificato si rimanda alle tavole grafiche e fotografiche allegate alla presente (Allegati n. 1 e n.2).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su fondi censiti al

Catasto Terreni del Comune di Serrara Fontana identificati con il Foglio 20 particelle 299, 479, 507 e 887 - quest' ultima, avente una superficie catastale di 61 mq, è stata ricavata attraverso procedura "PREGEO", quale atto di aggiornamento catastale di "Tipo di Frazionamento" prot. n. NA0014947 del 19/01/2023 presentato in modo non legittimo dai confinanti Sigg.

Si sottolinea che lo scrivente ha già relazionato opportunamente alla curatela in merito a detta circostanza (Allegato

I fabbricati invece, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Serrara Fontana come segue (Allegato n.4):

- Foglio 20 - p.lla 299 - sub 1 (graffata alla p.lla 507 - sub 1) cat. D/ 8 - Rendita € 53.677,20 - Via Provinciale Succhivo Sant' Angelo n. 63 piano SI - S2 -T - 1;

- Foglio 20 - p.lla 299 - sub 2 - cat. C/ 6 - consistenza 10 mq - sup. cat. 16 mq - Rendita € 21,17 - Via Provinciale Succhivo Sant' Angelo n. 63 piano T;
- Foglio 20 - p.lla 299 - sub 3 - cat. C/ 6 - consistenza 10 mq - sup. cat. 13 mq - Rendita € 21,17 - Via Provinciale Succhivo Sant' Angelo n. 63 piano T;
- Foglio 20 - p.lla 299 - sub 4 - cat. C/ 6 - consistenza 29 mq - sup. cat. 41 mq - Rendita € 61,41 - Via Provinciale Succhivo Sant' Angelo n. 63 piano T;
- Foglio 20 - p.lla 299 - sub 5 - cat. C/ 6 - consistenza 18 mq - sup. cat. 25 mq - Rendita € 38,11 - Via Provinciale Succhivo Sant' Angelo n. 63 piano T;
- Foglio 20 - p.lla 507 - sub 2 - cat. C/ 1 - consistenza 15 mq - sup. cat. 19 mq - Rendita € 294,38 - Via Provinciale Succhivo Sant' Angelo n. 63 piano T.

4) DIFFORMITÀ DATI CATASTALI

Dall'analisi di tutta la documentazione catastale agli atti risulta che alcuni immobili e pertinenze costituenti il [REDACTED] non sono censiti in Catasto Fabbricati.

In particolare:

- > n. 5 (cinque) piscine denominate "Grotte Romane 34° -38°",
- > n. 1 (uno) locale biglietteria/ reception in prossimità dell' accesso su via Ruffano;
- > n. 1 (uno) locale biglietteria/ reception in prossimità dell' accesso su P.le Cava Grado;
- > n. 1 (uno) locale con celle frigo a servizio del Ristorante/ Bar su via Ruffano;
- > n. 1 (una) grotta su via Provinciale Succhivo Sant' Angelo in cui sono ubicati i depuratori e pozzetti dell' impianto fognario. Inoltre, buona parte degli

immobili risultano avere difformità catastali planimetriche rispetto allo stato dei luoghi.

In dettaglio:

- Foglio 20 – pella 299 sub 1 (graffata alla p.lla 507 – sub 1)

A. Palazzina centro di cure termali su tre livelli composta da:

- > P.T ingresso/ reception, uffici, sala medica, sala massaggi, spogliatoio a servizio della piscina;
- > P.S1 reception/ accoglienza, sala per trattamenti estetici, sala aerosol terapia, spogliatoi;
- > P.S2 – fangoterapia e fangaia.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione spazi interni;
- 2) ampliamento al piano SI;
- 3) mancata rappresentazione della piscina coperta denominata "Iris 33 ° " al piano S2;
- 4) mancata rappresentazione del deposito tra piano SI e piano

B. Ristorante/ BAR, cucine, piscina semicircolare coperta "Delle Magnolie 28 ° -30 ° ".

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità:

- 1) Ampliamento e realizzazione delle sale ristorante sul terrazzo;
- 2) Ampliamento della cucina, pasticceria, deposito e spogliatoio sul terrazzo;
- 3) Mancata rappresentazione degli immobili e dei terrazzamenti, nonché della stessa piscina semicircolare a quota della superficie libera dell'acqua.

C. Piscina rettangolare scoperta denominata "dei Gerani", n. 1 (una) piscina rettangolare scoperta con

percorso Kneipp 20 ° -40 °, n. 1 (una) piscina ovale scoperta 15 ° -20 °, docce, spogliatoi, n. 2 (due) saune con rivestimenti in pietra lavica. Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità:

- 1) Mancata rappresentazione della sala filtraggio;
- 2) Rappresentazione dei locali saune ad una quota errata.

D. Piscina scoperta "Bouganville", piscina scoperta "Oleandri".

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per la mancata rappresentazione di alcuni terrazzamenti.

E. Piscina scoperta denominata "Delle Palme" con acqua marina a 36° -38° e servizi.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità:

- 1) Errata rappresentazione dei servizi e sale filtro per una diversa distribuzione interna;
 - 2) Mancata rappresentazione della piscina ("Jacuzzi", di parte del terrazzo e della piscina "Delle Palme", relativamente alla quota di superficie libera dell'acqua.
- Foglio 20 - p.lla 299 - sub 2 - 3 - 4 5 costituito da locali BOX/ depositi e fangaie ubicati nelle adiacenze del piazzale di ingresso.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
 - 2) mancata rappresentazione delle n. 6 (sei) vasche di maturazione fanghi e del piazzale di ingresso.
- Foglio 20 - p.lla 507 - sub 2 costituito dalla grotta su via Provinciale Succhivo Sant' Angelo Cava e destinato a locale commerciale.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per la diversa distribuzione delle tramezzature interne.

Pertanto, al fine di procedere alla vendita dei beni oggetto di procedura fallimentare sarà necessario aggiornare l'intero complesso termale sia al Catasto Terreni, attraverso procedura di "Tipo mappale", sia al Catasto Fabbricati attraverso la procedura "DOCFA".

Tuttavia, si evidenzia che a seguito di regolarizzazione catastale dei fabbricati ed inserimento delle aree di corte e degli immobili non censiti, deriverà un aumento della rendita catastale e conseguentemente delle imposte legate ad essa.

5) VERIFICA TITOLARITÀ DEI BENI, SERVITÙ, FORMALITÀ
GRAVANTI SUL BENE E CONCESSIONI

I terreni su cui è stato edificato [REDACTED] [REDACTED] sono stati acquistati dai germani [REDACTED] [REDACTED] con i seguenti atti notarili (Allegato n.5):

Terreni oggi identificati dalla p.lla 507

> atto di compravendita - rogito del Notaio Francesco Nonno di Forio d'Ischia del 21/08/ 1966, repertorio n. 17215, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RRII. di Napoli 3 il 14/09/ 1966 ai nn. 44133/31030;

> atto di compravendita - rogito del Notaio Francesco Nonno di Forio d'Ischia del 14/12/1966, repertorio n. 17627, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 28/ 12/ 1966 ai nn. 61540/42713.

Terreni oggi identificati dalla p.lla 299, p.lla 479 e p.lla 887

> atto di compravendita rogito del Notaio Francesco Nonno di Forio d'Ischia del 17/02/ 1968, repertorio n. 19183, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 19/04/ 1968 ai nn. 19246/ 13839;

> atto di compravendita – rogito del Notaio Raffaele Esposito di 27/06/1975, repertorio n. 186564, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12/07/1975 ai nn. 11934/10397.

In aggiunta agli atti suindicati si sottolinea che esistono ulteriori vincoli, oneri gravanti sui beni oggetti di stima, concessioni e provvedimenti quali (Allegato n.6):

- 1) costituzione di servitù pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo e di attraversamento di tubature e cavi sottotraccia, a mezzo di atto a rogito del Notaio Mario Onorato coadiutore del Notaio Alfredo Albore di Forio d' Ischia del 10/05/1990, repertorio n.37336, raccolta n. 15373, registrato a Ischia il 30/05/1990 al n.549, trascritta il 31/05/1990 ai nn. 18486/14003 a favore della unità immobiliare censita alla particella 244 sub 1 e sub 2 del foglio 20 contro particelle 299, 507 e 479 del foglio 20;
- 2) costituzione di servitù pedonale e carrabile a mezzo di atto a rogito del Notaio Stefano Borrelli di Napoli del 24/06/2015, repertorio n.3679, raccolta n.2494 e trascritta il 30/06/2015 ai nn. 25957/20646 a favore di [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari censite alla particella 543 sub 7, particella 191 subb 1 e 2, particella 171 sub 101 del foglio 20, contro particelle 299 e 479 del foglio 20;
- 3) costituzione di servitù pedonale e carrabile a mezzo di atto a rogito del Notaio Stefano Borrelli di Napoli del 08/07 / 2015, repertorio n.3755, raccolta n.2538, trascritto il 21/07 / 2015 ai nn.27162/21560 a favore di [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari censite alla particella 641 sub 1, alla particella 781 sub 1 e alla particella 799 del foglio 20, contro particelle 299 e 479 del foglio 20;
- 4) costituzione di servitù pedonale e carrabile a mezzo di atto a rogito del Notaio Stefano Borrelli di Napoli del 29/01/2016 .repertorio n.4558 e raccolta n.3054, trascritto il 19/02/2016 ai

nn.6757/5205 a favore di [REDACTED]
relativamente alle unità immobiliari censite alla
particella 500 sub 3, particella 521 sub 1,
particella 453 del foglio 20, contro le particelle
299 e 479 del foglio 20;

- 5) Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata con
Determinazione n. 139 del 15/05/2019 dal
responsabile del servizio Amministrativo SUAP del
Comune di Serrara Fontana, quale provvedimento
conclusivo del procedimento ai sensi dell'ART. 7
del DPR 07 /09/2010 n. 160;
- 6) Concessione Demaniale Marittima n. 14/2022 del
12/09/2022 rilasciata dal Servizio Demanio del
Comune di Serrara Fontana per il mantenimento di
n.4 tubazioni di mm 63 e mm 125 occupanti una
superficie di suolo demaniale di mq 12.5 sulla
p.lla 709 del foglio 20;
- 7) prosecuzione della coltivazione della concessione
di acque termominerali, ai sensi del comma 6 art.
12 della LR. N. 08 del 29 luglio 2008 e ss.mm.ii
con Decreto Dirigenziale n. 239 del 27/03/2023
fino al 31/12/2023. Con PEC del 14/ 12/2023 è stata
regolarmente richiesta dalla Curatela, nella
persona del dott. Luciano Antonio NOBILI, una
ulteriore prosecuzione di detta concessione, ai
sensi dell'art. 12, comma 6, della n. 8 del
29.07.2008;
- 8) provvedimento di decadenza in relazione alla
concessione demaniale marittima n. 14/2022 del
12/09/2022 per il mantenimento di n.4 (quattro)
tubazioni di mm 63 e mm 125 occupanti una
superficie di suolo demaniale di mq 12,50 sulla
particella 709 del foglio 20 per presa e resa di
acqua di mare occorrente alle piscine del Parco
Termale con determinazione del Responsabile del VI
settore Sociale-Demanio n.96 del 14/11/2023 n.
Reg. Gen. 431 del 14/11/2023. Successivamente con
ordinanza dirigenziale n. 7 del 09/01/2024 viene
emessa diffida ed ingiunzione alla curatela, nella

persona del Dott. Luciano Antonio NOBILI, di rimozione

delle tubazioni suindicate nonché allo sgombero e al ripristino dello stato originale dei luoghi.

6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il Parco Termale è stato edificato in esecuzione dei seguenti titoli edilizi abilitativi (Allegato n. 7):

1. Concessione Edilizia n. 20/77 del 09/06/1977 per la costruzione di uno stabilimento turistico/termale così composto:

- a. ristorante a pianta circolare con all'interno bar, sala, cucina, dispensa e servizi igienici;
- b. edificio termale sanitario a pianta rettangolare a forma di parallelogramma, composto da piano terra e due livelli sotto il piano stradale con intercapedine laterale;
- c. una sala macchine in corrispondenza degli attuali box;
- d. n. 5 (cinque) piscine delle quali una in corrispondenza dell'attuale piscina circolare coperta "Delle Magnolie", due in corrispondenza delle attuali piscine "Bounganville" e "Degli Oleandri", una in corrispondenza dell'attuale piscina "Delle Palme", ed una a forma circolare (non più realizzata) in luogo dell'attuale piscina rettangolare scoperta denominata "Dei Gerani", della piscina rettangolare scoperta con percorso Kneipp 20° -40°, e della piscina ovale scoperta 150000.

Nel fascicolo è presente il grafico esecutivo dell'edificio termale di cui alla Tav. 3 del progetto approvato con C.E. n. 20/77, nel quale la sagoma del fabbricato assume la conformazione rettangolare.

Inoltre, si evidenzia la presenza dei seguenti ulteriori atti:

- sequestro della Pretura di Ischia per accertamenti sui locali box fascicolo n. 943/81 restituito dall'UTC in data 14/05/ 1981, con parere "autorizzato allo stato è adibito a ricovero di autovetture";

- sequestro avvenuto con ordinanza prot. n. 3226 del 30/03/ 1978 (103812) da parte della Pretura di Ischia per accertamenti in merito ad un esposto privato alla C.E. n. 20/77, e successiva nota del sindaco dalla quale si prende atto dell'avvenuto dissequestro da parte del Pretore in data 21/04/ 1979 (094251) ma che all'epoca il fascicolo non era stato ancora restituito.
- 2. Concessione Edilizia n. 4/78 del 14/02/ 1978 per la ristrutturazione di n.3 (tre) grotte esistenti sulla Strada Provinciale Succhivo Sant' Angelo (ex via Cava Grado). Detta concessione è stata rilasciata dal Sindaco a condizione che nella grotta centrale (attualmente NON più di proprietà del), non venissero tompagnate le pareti interne.
- 3. Concessione Edilizia n. 130/78 del 18/12/1978 per la realizzazione di una vasca per raccolta e raffreddamento acqua minerale sotto il livello dei pavimenti del corpo di fabbrica (ad oggi destinato a BOX/ deposito), ubicato nelle adiacenze del piazzale di ingresso.
- 4. Autorizzazione Edilizia n. 11/79 del 09/07/ 1979 per la costruzione di due vasche di compensazione ed un locale filtraggio interrato, nonché di un piccolo ampliamento del locale spogliatoio interrato, nella zona delle piscine "Bouganville" e "Oleandri".
- 5. Concessione Edilizia n. 88/79 del 03/ 10/ 1979 per la costruzione di attrezzature interrate (cisterna, deposito sala caldaia, locale filtraggio, vasca di compensazione) a servizio della piscina coperta circolare.
- 6. Concessione Edilizia n. 14/80 del 10/03/ 1980 per la costruzione di servizi, spogliatoi, sala filtri, vasca di compensazione e cunicolo d'ispezione della piscina "delle Palme".
- 7. Concessione Edilizia n. 36/81 del 01/04/ 1981 per la sistemazione relativa all'ingresso del Parco Termale dalla via Ruffano e la realizzazione di una cisterna interrata.

8. Autorizzazione n. 7/84 del 08/03/ 1984 per opere smontabili in legno e relativa alla realizzazione di una passerella in legno sulla via Ruffano e relative scale per il

I 1

passaggio dall'area piscina "delle Palme" verso la zona ristorante. Ad • oggi tale struttura risulta realizzata in muratura.

9. Dichiarazione di Abitabilità/ Agibilità n. 1/81 rilasciata il 14/01/ 1981 in riferimento alle C.E. n. 20/77, C.E. n. 88/79, Autorizzazione n. 11/79, C.E. n. 14/80 con grafici allegati.

10. Concessione Edilizia n. 28/82 del 07/ 12/ 1982 per la realizzazione di 2 piscine curative termali coperte e una piccola vasca esterna ovale con percorso caldo/ freddo, da realizzare nella zona che oggi ospita la piscina scoperta degli "degli Oleandri", con locali sauna, spogliatoi e servizi annessi. Inoltre, la medesima concessione prevedeva la realizzazione di un piccolo alloggio del custode con sottostante deposito attrezzi e centrale termica non facenti parte dei beni annessi al Parco Termale Tropical.

All'accesso ad atti si rinvia:

- Sequestro del fascicolo inerente la C.E. n. 28/82 ad opera del Pretore di Ischia in data 22/10/1985 (0956514-095524) ordinanza n. 1178/85 (095640), dissequestro del Tribunale n. 1213/88 del 15/03/ 1988 (095304) e restituzione fascicolo all' UTC di Serrara Fontana il 01/06/ 1989 (100458);
- Ricorso al TAR n. 1102/86 con sentenza del 03/06/2004 del TAR Campania 11,9136/2004 e decisione: RESPINTO.

11. Autorizzazione n. 8/84 del 08/03/ 1984 per la realizzazione degli archi sui parapetti della piscina oggi "degli Oleandri".

12. Concessione Edilizia n. 63/85 del 09/04/ 1985 per la realizzazione di una copertura parziale a vetro ed archi sulla piscina circolare nella zona ristorante.

13. Concessione Edilizia n. 1/86 del 24/ 11/1986 per realizzazione celle frigo su via Ruffano.

14. Autorizzazione n. 109/88 del 01/ 12/ 1988 per la realizzazione di un invaso di alimentazione di una piscina termale (in corrispondenza dell'attuale piscina idromassaggio Jacuzzi).

15. Ordinanza n. 36/98 del 24/03/ 1988 del Comune di Serrara Fontana su nota del 25/02/ 1988 n. 184 dell' ASL di NA/ 2, con la quale, preso atto che le piscine termali in uso sono in numero di nove e che l'autorizzazione allo scarico in mare n. 1785 del 27/05/ 1982 deve essere integrata, essendo cambiate le caratteristiche quantitative delle acque, ordina al Parco Termale di munirsi entro 60 giorni del certificato di abitabilità delle piscine non certificate e di integrare l'autorizzazione allo scarico in mare in relazione alle suddette piscine.

16. Ordinanza n. 08/15 del 13/03/2015 del Comune di Serrara Fontana per l'eliminazione del pericolo derivante da caduta del materiale dal costone presente sul tratto di strada via Prov.le Succhivo/Sant' Angelo, cui ha fatto seguito certificato di collaudo e SCIA prot. n. 471 del 21/01/2016 per lavori di sostituzione ed integrazione della rete di contenimento pendio.

17. Ordinanza n. 02/18 del 30/01/2018 del Comune di Serrara Fontana per l'eliminazione del pericolo derivante da caduta del materiale dal costone presente sul tratto di strada via Prov.le Succhivo/Sant' Angelo, cui ha fatto seguito certificato di collaudo e SCIA prot. n. 42258 del 09/03/2018 per lavori di sostituzione ed integrazione della rete di contenimento pendio.

18. Condoni Edilizi (Allegato n. 8):
> Istanza di condono L. 47/85 n.6844 del 30/09/ 1986 ✓ Mod. D (Tipologie di abuso n. 1) n.

0726023912/1 per 46,98 mq – oblazione dovuta L. 558.122

v/ Mod. D (Tipologie di abuso n. 1) n. 0726023912/2 per 15,87 mq – oblazione dovuta L. 188.536
v/ Mod. D (Tipologie di abuso n. 1) n. 0726023912/3 per 71,64 mq – oblazione dovuta L. 851.083 v/ Mod. D (Tipologie di abuso n. 4) n. 0726023912/4 per 77,12 mq – oblazione dovuta L. 203.597 v/ Mod. D (Tipologie di abuso n. 4) n. 0726023912/5 per 153,71 mq – oblazione dovuta L. 405.794 per un totale di 365,32 mq – ed oblazione dovuta totale di L. 2.472.000.

11. Istanza di condono L. 47/85 n. 4554 del 30/06/1987 v/ Mod. D (Tipologie di abuso da n. 1 a n. 7) n. 0063686811 ad integrazione per 54 mq – oblazione dovuta L. 142.560

Ad oggi risultano i seguenti versamenti di oblazioni per un totale di L. 1.869.000:

1. Lire 824.000 del 30/09/ 1986 – relativo alla pratica 6844/86

2. Lire 851.000 del 27/01/1987 – relativo alla pratica 6844/86

3. Lire 194.000 del 14/05/ 1987 – relativo alla pratica 4554/87

III. Istanza di condono L. 724/94 n. 1735 del 27/02/1995 v/ Istanza (Tipologia n. 7) per 166,66 mq – oblazione dovuta L. 7.000.000

Ad oggi risulta versata la somma totale oblazioni per Lire 7.000.000 in data 30/ 12/1994.

Per le suindicate istanze di condono risulta agli atti una pratica di integrazione contenente relazione tecnica, rilievi fotografici e grafici di dettaglio di tutte le opere abusive da sanare. Detta pratica è stata protocollata al n. 5021 del 07 / 06/2001.

Tuttavia, dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla suindicata documentazione dell' anno 2001, sono state riscontrate alcune lievi difformità, quali:

- 1) l'edificio termale sanitario ha subito interventi di riqualificazione interna denunciati con la DIA n. 6823/05 del 07/07/2005 e variante in corso d'opera DIA n. 1173/08 del 30/01/2008;
- 2) diversa distribuzione interna dei locali spogliatoi/ WC della piscina denominata ("Delle Palme";
- 3) le "Grotte Romane" presentano una sagoma differente con superfici nettamente minori a quelle dichiarate. È molto probabile che tali incongruenze siano conseguenza di un mero errore grafico;
- 4) i sei locali terranei prospicienti il piazzale parcheggio, per i quali è stata richiesta sanatoria per locali commerciali, attualmente risultano destinati a box/ deposito.

Inoltre, il corpo centrale della biglietteria situata su Strada Provinciale Succhivo Sant' Angelo non presenta difformità rispetto al condono edilizio, tuttavia lo scrivente non ha rinvenuto documentazione sufficiente a dimostrare la preesistenza, ante anno 1942, di parte della grotta di lunghezza 25 metri circa e larghezza 6 metri con copertura a volta, così come dichiarato dal Geom. Domenico Gallitelli (Tecnico redattore della pratica di integrazione ai condoni edilizi) nella relazione tecnica.

Ad ogni modo si sottolinea che attualmente dette pratiche di condono non risultano ancora istruite da parte dell'ufficio tecnico

Comunale per carenza documentale, seppure l'amministrazione

Comunale abbia trasmesso alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesistici di Napoli e Provincia una ipotesi di piano di dettaglio così come riportato nella nota del Comune di Serrara Fontana prot. n. 1087 del 06/02/2018. Infatti, con detta nota l'amministrazione Comunale, in risposta alla richiesta di esamina delle istanze di condono edilizio presenta dalla società Parco Termale Tropical s.n.c. in data 17/01/2018, informava di non poter formulare pareri relativamente al vincolo paesistico e nel contempo richiedeva integrazione

documentale mediante procedura semplificata come da delibera D.G. 105 del 30/ 11/2016. Successivamente la stessa amministrazione Comunale con nota prot. n. 987/2024 del 31/01/2024, in risposta alla richiesta di informazioni in merito alla definizione delle suindicate pratiche di condono, presentata dallo scrivente CTU in data 12/01/2024, confermava la necessità di integrare la documentazione tecnica in ottemperanza della delibera D.G. 105 del 30/ 11/2016 ed in particolare con:

- 1) Tavole di inquadramento aerofotografico, catastale, PRG, PUC, PTP, PSAI;
- 2) Elaborati grafici aggiornati con planimetria di insieme e confronto grafico delle parti assertite;
- 3) Reazione Tecnica, relazione Paesaggistica, documentazione fotografica con coni ottici;
- 4) Certificato di idoneità statica;
- 5) Relazione idrogeologica/ geotecnica attestante la compatibilità in termini di rischi dell'immobile con la presenza del vincolo idrogeologico/PSAI dell'autorità di bacino, in quanto l'immobile ricade in zona RI – Rischio moderato.

I costi necessari per produrre tale integrazione documentale, gli oneri e indennità paesistiche da versare, saranno a carico del futuro acquirente del complesso Termale e quindi considerati in fase di stima (Allegato n.9).

19. Condono ex L. 326/2003 prot. 7986 del 30/07/2004 per opere di realizzazione di muri di contenimento e tettoie, per le quali risultano versati euro 516,00 a titolo di oblazione in data 30/03/2004. Nel fascicolo non sono state rinvenute né grafici né relazioni tecniche per l'individuazione delle opere da sanare ed inoltre risulta inesistente la richiesta di integrazione documentale inviata dall'Ufficio tecnico comunale del 21/ 12/2005 prot n. 13176 (Allegato n. 10).

- 7) STIMA PARCO TERMALE

Il principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basi sulla comparazione, infatti, la metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere sostanzialmente di due tipi:

- Diretta: ovvero attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (mono-parametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- Indiretta: ovvero attuata attraverso procedimenti analitici attraverso sia un approccio reddituale/ finanziario e sia un approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione alias "Cost Approach"). Quest'ultima viene utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta.

Pertanto, essendo la stima riferita ad un complesso costituito da un Parco Termale per il quale risulta difficile un approccio comparativo e/o diretto, per la difficoltà di reperire informazioni relative ad immobili simili, sarà necessario utilizzare il metodo del "Cost Approach".

In pratica, tale metodo prevede la stima del valore dell'immobile determinando il costo di realizzazione a nuovo dello stesso decurtato del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico, alla obsolescenza funzionale e alla obsolescenza economica. La formula generale è:

$$V_t = v_s + c_c - D$$

V_t è il valore totale di stima

V_s è il valore del suolo/ terreno

C_c è il costo di costruzione a nuovo

D è il deprezzamento

7.1 Definizione del Valore del suolo/ terreno (V_s)

Per la determinazione del valore V_s (suolo/ terreno) è stato utilizzato il parametro di mercato aggiornato relativo all'area di suolo/ terreno edificabile. La stima è stata definita secondo la seguente formula:

$$V_s = V_m \times S \times I_{pa} \times R_a \times C_r$$

V_m è il valore di mercato manufatti (C/ mq)

S è la superficie totale del terreno

Ipa è l'incidenza percentuale dell'area (20%)

Ra è il rapporto tra l'area edificata e l'area libera (20%)

Cr è un coefficiente di riduzione relativo alla presenza di zone di terreno scoscese e NON edificabili/praticabili (10%)

Al fine di ottenere una stima quanto più vicina alle quotazioni di mercato attuali sono stati presi in considerazione i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate) e quelli del BORSINO IMMOBILIARE.IT, tenendo conto anche delle varie tipologie edilizie che insistono sul sito. Si è quindi stimato un valore medio di mercato dei manufatti (Vm) pari ad euro 3.316,59

(Allegato n. 11 e allegato n. 15 tabella n. 1).

Pertanto si stima un valore del terreno Vs pari a euro:

$$vs = 3.316,59 \times 10.284 \times 0.2 \times 0.2 \times 0.9 = c \\ 1.227.882,00$$

7.2 Definizione del costo di costruzione a nuovo (Cc)

Per la definizione del costo di costruzione a nuovo è stato preso in considerazione quanto segue:

1. pubblicazioni ACEN 2020 "PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA" (relative al primo semestre 2021), in cui si stima un costo unitario di costruzione a nuovo per edilizia commerciale-centro benessere pari ad euro/ mq 1.167,84 (Allegato n. 12 da pagina 142);
2. maggiorazione del 15% prevista dal prezzario Regione Campania LL.PP. anno 2023, dovuta alle difficoltà logistiche sulle isole (Allegato n. 13);
3. adeguamento ISTAT da luglio 2021 a dicembre 2023 pari al 14% (Allegato n. 14).

In definitiva si è calcolato un costo unitario di costruzione (Cuc) pari a euro/ mq 1.506,51 (Allegato n. 15 tabella n.2). Inoltre, al fine di considerare tutte le tipologie edilizie presenti nel Parco Termale sono stati utilizzati appropriati coefficienti di destinazione, quali:

- a) fabbricati → 100
- b) fangaie edificio termale - è 60%

- c) locali BOX area parcheggio 50%
- d) servizi, spogliatoi, sale filtri e fanghaie scoperte -9 40%
- e) locali tecnici -è 25%
- f) invasi piscine 20%
- g) superfici pavimentate (terrazzi, bordo piscine, ecc.) -i 10%
- h) strade, parcheggi e piazzali esterni -è 5%
- i) passaggi, viali interni e rampe di scale 4%

Per quanto sopra generalizzato si è ottenuto un costo di costruzione pari ad euro 4.015.149,00 (Allegato n. 15 tabella n.3)

7.2.1 Definizione dei costi aggiuntivi

Costi professionali (Cp):

- progettazione architettonica, impiantistica e strutturale (1%)
 - direzione dei lavori e collaudo (3%) e progettazione e coordinamento sicurezza (1.5%)
- cp = 4.015.149,00 x 0,055 = € 220.833,00 Diritti concessori (DC) che tengono conto degli oneri di urbanizzazione e di costruzione stimati nella misura del 5%

$$Dc = 4.015.149,00 \times 0.05 = € 160.606,00$$

Oneri finanziari (Of) che tengono conto dell'eventuale esposizione finanziaria del promotore verso Istituti di credito, stimata al 6%

$$Of = 4.396.588,00 \times 0.06 = € 219.829,00$$

L' Utile del promotore (Up) è calcolato in percentuale sul totale dei costi di costruzione, costi dell'area ed oneri finanziari. Nel caso specifico, visti gli importi stimati, è stato calcolato nella misura del

5%

$$Up = 4.616.418,00 \times 0.05 = € 230.821,00$$

Pertanto il costo totale di costruzione a nuovo (Ct) è pari a:

$$ct = cc + cp + Dc + Of + Up = C 4.847.239,00$$

7.3 Definizione del deprezzamento totale (Dt)

Nel corso della sua vita utile, ogni bene immobiliare, subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato come il risultato della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico (Df)
- Obsolescenza funzionale (Of)
- Obsolescenza economica (Oe)

Il deterioramento fisico (Df) è la quota parte del deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Viene calcolato in riferimento alla vita utile dell'immobile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente del manufatto edilizio.

L'obsolescenza funzionale (Of) è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sue capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

L'obsolescenza economica (Oe) deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione e/o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima. Per quanto sopra descritto il deprezzamento totale (Dt) risulta essere:

$$Dt = Df + Of + Oe$$

Considerando la tipologia edilizia in esame sono state valutate le seguenti incidenze sul costo totale:

Categoriedtop era		
Edili/Struttur ali		2 007 575 €
lm ianti	30%	1 204 545 €
Infissi e Finiture		803 030 €
	Total e	40151

Da cui si ottiene un valore del deterioramento fisico (Df) pari ad euro

2.308.711,00 (Allegato n. 15 tabella n.4)

Considerato lo stato di inutilizzo degli impianti, nonché la prolungata mancanza di manutenzione e riqualificazione degli stessi, tenuto conto dello stato di incuria e abbandono dei fabbricati, delle piscine e degli spazi esterni, è stata valutata una obsolescenza funzionale (Of) del 15% del costo totale e pari a euro 602.272,00. Si sottolinea altresì, che le piscine del Parco Termale hanno quasi completamente perso la tenuta e l'impermeabilizzazione degli invasi. Inoltre, tenuto conto della localizzazione del Parco Termale che, a differenza di altre strutture simili presenti sull'isola, non è dotato di spiaggia e quindi di accesso diretto al mare, è stata valutata una obsolescenza economica (Oe) del 5% del costo totale pari ad euro 200.757,00.

Pertanto, si ottiene un deprezzamento totale:

$$Dt = 2.308.711,00 + 602.272,00 + 200.757,00 = C \\ 3.111.741,00$$

7.4 Determinazione del valore a base d'asta

Sulla base di quanto esposto nei paragrafi precedenti è possibile definire un valore totale del bene (Vt) pari a:

$$Vt = vs + cc - Dt = C 2.963.380,00$$

Il valore a base d'asta verrà calcolato applicando un ulteriore deprezzamento percentuale del 10% del costo totale, stimato in base ai criteri previsti dall' art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. Sono stati considerati i seguenti fattori di deprezzamento:

- I. Spese ed oneri di regolarizzazione urbanistica; v/ Oblazione da integrare; v/ Oneri Concessori comprensivi di mora ed interessi; v/ Indennità risarcitoria per danno ambientale;
 - ✓ Diritti di segreteria; v'/ Spese tecniche per redazione di tutta la documentazione di cui alla D.G. 105 del 30/11/2016;
 - II. Presenza di costoni pericolanti da mettere in sicurezza sia su strada interna privata d' accesso al parco e sia su strada comunale;
- 111.Servitù pedonali e carraie gravanti sul parco.

In definitiva si fissa un valore a base d'asta per il bene pari a:

$$Vba = 2.963.380,00 - 401.515,00 = C 2.561.865,00$$

Tuttavia, si evidenzia che con l'ordinanza Comunale n.07 del 09/01/2024 (punto 8 capitolo 5) vengono a decadere tutti gli atti concessori ed autorizzativi legati sulla Concessione Demaniale Marittima 14/2022 ed in particolare la Determina del SUAP del Comune di Serrara Fontana (NA) 139 del 15/05/2019 (punto 5 capitolo 5) e il Decreto Dirigenziale della Regione Campania n.239 del 27/03/2023 (punto 7 capitolo 5).

Tale circostanza, comporta un ulteriore deprezzamento del valore dei beni oggetto di stima in quanto, il Parco Tropical risulterà privo delle concessioni fondamentali per il regolare svolgimento delle attività di cure termali e di sfruttamento/ smaltimento delle acque termominerali. Di conseguenza sarà necessario tener conto delle seguenti spese aggiuntive a carico dei futuri acquirenti:

- Spese tecniche e oneri per:

- Richiesta per rilascio di autorizzazione demaniale;

- Pratica edilizia e autorizzazione paesaggistica per installazione di nuovo impianto di tubazioni;

- Richiesta per rilascio di nuova Autorizzazione Unica Ambientale; ◦ Autorizzazione allo coltivazione della concessione di acque termominerali;

- Spese per la realizzazione del nuovo impianto di tubazioni; .Pertanto, considerando anche le ricadute economiche dovute al mancato esercizio dell'attività in attesa del rilascio delle concessioni e del completamento delle attività relative di cui sopra, si stima un ulteriore deprezzamento pari a circa il 10% del costo totale.

In definitiva si stima un valore a basa d'asta effettivo pari a:

Vba effettivo = 2.561.865,00 - 401.515,00 = C
2.160.350,00

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

- ALLEGATO N. 13
- ALLEGATO N. 1 Elaborati Grafici
- ALLEGATO NO Documentazione fotografica
- ALLEGATO N.3 Relazione su variazioni catastali relative al fondo Fg.20 p.lla 887 (Frazionamento e Variazione colturale)
- ALLEGATO NA Documentazione Catastale
- ALLEGATO N.5 Atti Notarili
- ALLEGATO N.5 Vincoli, oneri, concessioni e provvedimenti amministrativi
- ALLEGATO N.6 ALLEGATO Titoli edilizi parte I
- ALLEGATO N.7 Titoli Edilizi parte II - Condoni Edilizi ex L. 47 / 85 e L. 724/94
- ALLEGATO N.8 Note Ufficio Tecnico comunale
- ALLEGATO N.9 Titoli Edilizi parte III - Condoni Edilizi ex L. 326/03
- ALLEGATO N. 10 Visure OMI e Borsino immobiliare
- ALLEGATO N. 1 1 Prezzario Tipologie edilizie ACEN Napoli
- ALLEGATO Estratto Prezzario regionale Campania LL.PP. 2023
- N. 12
- ALLEGATO N. 14 Tabella calcolo adeguamento ISTAT
- ALLEGATO N. 15 Tabelle di calcolo Valori di stima

Il tecnico
Ingegn. Nicola Salvi
SALVI NICOLA
SEZIONE A
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE
N° SCRIZ.:
18117

2024

STUDIO TECNICO

Ing. Nicola Salvi

Via F. Terracciano, 189 - 80038 Pomigliano
d'Arco (NA) Tel/Fax: 081-2182184 cell. 393-
5707772 nisasalvi80@vmail.com - pec
nicola.salvi@ordinqna.it

Sezione Fallimentare - Tribunale di Napoli

G.D. Dott. Francesco Paolo Feo

Fallimento PARCO TERMALE TROPICAL S.R.L. RG N. (53/2022)

Sentenza del 27 MAGGIO 2022

RELAZIONE DI STIMA

1) PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 13 Marzo 2023, il
G.D. Francesco Paolo Feo, autorizzava la curatela per
la nomina del sottoscritto Ing. Nicola Salvi, con studio
in Pomigliano D'Arco alla via

F. Terracciano 189, ed iscritto all'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Napoli con il numero 18117,
quale Consulente Tecnico per la stima di tutti i beni
mobili e strumentali della procedura fallimentare in
epigrafe.

Detta nomina risultava necessaria per poter attribuire
il valore agli stessi beni nonché alla successiva
corretta valorizzazione dell'azienda fallita.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente ha effettuato i seguenti accessi:

- 1) N. 1 sopralluogo presso la sede di Serrara Fontana
- Isola D'Ischia (CAP 80070) alla Via Ruffano n.
26 in data 25 Maggio 2023;

Durante il sopralluogo, con l'ausilio del dott. Ing.
Alfonso Volpe e della Sig.ra Concetta De Lorenzo, si è
proceduto alla presa visione di tutti i macchinari, beni
strumentali, beni mobili e impianti oggetto di

valutazione, ponendo particolare attenzione a tutti gli aspetti necessari atti ad effettuare una stima corretta dei cespiti.

3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima consistono in apparecchiature elettriche/ elettroniche, arredi (esterni ed interni), macchinari, utensili, stoviglie e macchinari da cucina/ bar, impianti, beni strumentali, beni mobili - necessari allo svolgimento delle attività ricreative, cure termali e inalatorie, fanghi, cure estetiche, massaggi, bar e ristorazione.

In particolare il sottoscritto ha proceduto alla valutazione di:

- Cucine industriali;
- Macchinari per bar e ristorazione; • Tavoli da lavoro;
- Lettini per massaggi e/o cure termali;
- Scaffalature;
- Apparecchiature elettriche/ elettroniche;
- Utensili;
- Personal Computer e componenti informatici;
- Calcolatrici, registratori di cassa, fotocopiatrici;
- Climatizzatori;
- Elettrodomestici;
- Arredi (esterni/ interni); •
- Apparecchiature cure termali;
- Impianti Tecnologici;
- Materiali vari e/o di consumo (es. asciugamani/ accappatoi/ teli)

Per quanto non dettagliatamente riportato si faccia riferimento al rilievo fotografico ed all'elenco beni allegato alla presente relazione.

4) s^r1MA DEI BENI

Vista la finalità della presente relazione che è quella di stimare il valore dei beni de quibus in riferimento all'attuale condizione di mercato, il sottoscritto ha proceduto come segue:

, MACCHINARI

a. Ricerca ed analisi dei prezzi di mercato, di macchinari aventi uguali e/o simili caratteristiche, attraverso pubblicazioni online e/o riviste specialistiche del settore;

b. Deprezzamento attraverso l'analisi dello stato di manutenzione, della obsolescenza tecnologica (anno di produzione) nonché delle spese necessarie agli eventuali lavori di ripristino, smontaggio ed adeguamento alle norme vigenti (certificazioni) – in particolare, per i macchinari dell' aerosol terapia marca ASEMA, a seguito indagine attraverso rivenditori e installatori del settore, si riscontra la totale obsolescenza degli stessi e del conseguente utilizzo limitato alla sola commercializzazione per componentistica di ricambio
– quindi non più utilizzabili per lo scopo e le attività previste.

● ARREDI & APPARECCHIATURE INFORMATICHE

In merito alla stima dei beni mobili quali arredi, personal computer, accessori informatici, apparecchi telefonici, stampanti, calcolatrici, registratori di cassa, ecc., lo scrivente ha tenuto conto della difficoltà di collocazione degli stessi sul mercato dell'usato che ad oggi risulta saturo di prodotti di qualsiasi genere. In particolare, tutte le apparecchiature informatiche ed elettriche/

elettroniche stimate risultano 'obsolescenti' rispetto alle tecnologie attuali.

● MATERIALI VARI E/O DI CONSUMO

In relazione alla stima dei materiali di consumo (asciugamani, accappatoi, teli, ecc.), visto lo stato di usura della maggior parte di essi, lo scrivente ha assegnato un valore unitario molto

contenuto al fine di rendere più fruibile la commercializzazione/ vendita degli stessi.

● IMPIANTI

In riferimento alla valutazione degli impianti descritti nella tabella nr. 4 del file excel allegato, considerata l'impossibilità all'accesso e quindi alle verifiche visivo/ funzionali dei componenti di cui sopra, il sottoscritto si è basato su quanto dichiarato dal Sig. Giuseppe Zambatta (ex tecnico manutentore della società fallita), e riportato nel verbale di inventario del 3 dicembre 2022

In dettaglio, considerando i beni parte integrante dell'immobile e delle apparecchiature assewite (piscine, fangaie, ecco i suddetti impianti potrebbero assumere un valore di ammortamento rispetto al valore degli immobili collegati pari a circa € 100.000,00 (centomila/00).

All'opposto, la rimozione (totale e/o parziale) per la vendita "separata", renderebbe il valore commerciale ridimensionato al ribasso e/o quasi nullo, in quanto vanno considerate anche le spese di rimozione/ installazione e collaudo.

Tanto premesso il sottoscritto ha stimato i predetti valori come riportato nella seguente tabella:

APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE	6 555,00 €
ARREDI ESTERNI	9 438,50 €
ARREDI INTERNI	31 229,00 €
MACCHINARI	11 550,00 €
UTENSILI, ARREDI, STOVIGLIE E MACCHINARI DA	33 268,40 €

CUCINA BAR	
IMPIANTI	5 550,00 €
VARIE	4 668,50 €
TOTALE	102 259,40 C

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima, si attesta ad euro

102.259,40 C (centoduemiladuecentocinquantanove/40)

Alla presente relazione sono allagati i seguenti documenti:

ALLEGATO N. 1 Cartelle fotografiche

ALLEGATO N. 2 Elenco beni mobili con stima

Pomigliano d'Arco, 22 giugno 2023



