

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RIVERSTONE INSURANCE MALTA SE c/ XXX



**IMMOBILE IN CASERTA (CE)
LOTTO UNICO: ALBERGO**

R.G.E.: 22/2024

G.E.: dott. E. VASSALLO

DATA PROSSIMA UDIENZA: 14.11.2024

INDICE:

PREMESSA	4
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE	4
2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	8
4. RISPOSTE AI QUESITI	9
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	10
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	13
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	52
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	61
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	64
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	71
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	73
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	78
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	89
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	89
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	90
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	92
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	105
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	105

CONCLUSIONI-QUADRO SINOTTICO

ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:200
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Ispezione Ipotecaria Ordinaria e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Copia contratto di affitto di ramo d'azienda
- 8) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 9) Riferimenti estimali
- 10) Visura camerale
- 11) Specifiche spese e onorario

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia con studio in 81100 Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 18.04.2024 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Emilio Vassallo.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del rapporto di stima, è ubicato in Caserta (CE) al Viale Vincenzo Lamberti snc ex area S. Gobain.

Caserta è un comune di quasi 80mila abitanti, capoluogo di provincia.

Il comune comprende il capoluogo, omonimo, e numerose frazioni, molte delle quali comuni a loro stanti prima del regime fascista, tra cui San Leucio (Caserta), famosa per la seta e per il già Real Belvedere. Oggi la città è il perno della conurbazione casertana.

Alcune frazioni hanno caratteristiche peculiari e sono famose, anche all'estero, tanto quanto

la Reggia:

- Casertavecchia, antico centro del comune, sede di un borgo antico rimasto intatto con un castello molto conosciuto e un duomo romanico;
- San Leucio (Caserta), sede di famose seterie reali e di una delle prime comunità pre-industriali;
- Vaccheria, sede delle vaccherie reali per la produzione di cuoio e di mucche da latte;
- Falciano, antica sede vescovile dal XVIII secolo e di un Palazzo della cavallerizza nel XVI secolo;
- Piedimonte di Casolla, sede di un'antichissima abbazia benedettina cassinese, un tempo tempio romano dedicato a Diana;

altre frazioni, borgate e località:

Aldifreda, Briano, Casola, Casolla, Ercole, Garzano, Mezzano, Pozzovetere, Puccianiello, Sala di Caserta, contrada San Benedetto, San Clemente, Santa Barbara, Sturano, Tredici, Tuoro.

Fanno parte del comune di Caserta anche molti rioni tra cui Rione Vanvitelli, Tescione, Capiello, Michelangelo, Santa Rosalia e Paschi.

Ciò detto, il compendio pignorato consiste in un albergo.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla predetta zona ben collegata con il centro della città e con l'Autostrada del Sole; la zona, inoltre, è dotata di parcheggio libero, per chi, proveniente dalle zone limitrofe, volesse raggiungerla autonomamente e dista 5 Km dal centro della città; la zona è prevalentemente interessata da insediamenti abitativi di recente costruzione e dal c.d. Palazzo della Salute dell'ASL di Caserta.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., convocava l'amministratore della società esecutata per il giorno 03.05.2024 presso i beni pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.

Sui luoghi si rinveniva l'amministratore unico della società esecutata XXX avvisato a mezzo PEC, il quale esibiva e consegnava il Decreto di sequestro conservativo dalla Corte dei Conti degli immobili, tra gli altri, di proprietà della società esecutata distinti in C.F. del Comune di Caserta al foglio 58, p.lla 5144 sub 2 (distinto in C.T. al foglio 58, p.lla 5144, Ente Urbano che comprende le p.lle 5235 e 5377) staggito nella procedura *de quo*. Atteso che la trascrizione del Sequestro

conservativo è successiva alla trascrizione del pignoramento di cui ci si occupa, per cui non è opponibile alla presente procedura, l'ufficio comunque sospendeva le operazioni peritali per relazionare al G.E. (*All.1-Verbale di sopralluogo*).

Il giudice con provvedimento del 08.05.2024 rilevava, in particolare, che il sequestro conservativo autorizzato, con decreto del 6.3.2024, dal Presidente della Sezione Giurisdizionale della Corte dei Conti per la Campania ha ad oggetto una parte degli immobili pignorati nella presente procedura nonché i crediti vantati dalla odierna debitrice esecutata (XXX) nei confronti, tra l'altro, della XXX per il contratto di affitto di ramo d'azienda del 31.10.2023 riguardante anche gli immobili pignorati; rilevava, altresì, che detto sequestro, confermato dalla Corte dei Conti con provvedimento del 18.4.2024, risulta trascritto in data 12.3.2024 ovvero successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare *de quo* (avvenuta in data 1.2.2024), per cui non è opponibile alla presente procedura.

Invero, con riferimento sia agli immobili sia ai fitti di ramo d'azienda per la quota di essi che corrisponde al godimento degli immobili pignorati, troverà applicazione, una volta che il sequestro si dovesse convertire in pignoramento, la norma di cui all'art. 686 comma 2 c.p.c., fermo restando l'obbligo per l'affittuario di corrispondere i predetti fitti, nei limiti anzidetti, al custode giudiziario della presente procedura, ai sensi degli artt. 2912 e 2915 c.c. (trattandosi di contratto di affitto opponibile alla procedura, sebbene nei limiti di quanto previsto dall'art. 2923 comma 2 c.c.).

Alla luce di quanto detto il giudice disponeva che l'esperto stimatore determinasse la parte del canone di affitto che remunererà il godimento degli immobili e che dovrà essere riscossa dal custode giudiziario, oltre al fatto che il creditore procedente notificasse l'avviso ex artt. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c. agli enti sequestranti e che il custode giudiziario rendesse nota la pregressa esistenza del pignoramento immobiliare alla Corte dei Conti per la Campania.

Le operazioni peritali riprendevano in data 10.05.2024 e l'esperto iniziava ad effettuare i rilievi plano-altimetrici e fotografici della struttura ricettiva-alberghiera e, dopo la redazione del verbale, rinviava al 17.05.2024 per il prosieguo.

Nella suddetta data lo scrivente proseguiva i rilievi metrici del complesso immobiliare alla presenza del XXX n.q. di dipendente della parte conduttrice dell'albergo e dalla stessa delegato a tal fine. Alle ore 20,00 terminavano le operazioni peritali che riprendevano il giorno 24.05.2024.

I rilievi plano-altimetrici e fotografici dell'immobile proseguivano nei giorni successivi per poi essere ultimati alla fine del mese di maggio.

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Catasto onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie alla ex Conservatoria dei RR.II. per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

3. **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- la certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta agli atti:

- l'estratto catastale attuale o quello storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- visura camerale della società esecutata.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma non completa.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la predetta certificazione nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Orbene lo scrivente integrava la documentazione ex art. 567 c.p.c. estraendo presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Caserta - Servizi Catastali la visura catastale storica del cespite pignorato e il camerale della società esecutata presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Caserta.

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e

modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene espropriato per la **piena ed intera proprietà** alla XXX è un complesso immobiliare avente la destinazione turistico-alberghiera distinto in **C.F. del Comune di Caserta al foglio 58, p.lla 5144 sub 2, 3, 4 e 5** e nel **C.T. al foglio 58, p.lla 5144** (comprendente le **p.lle 5235 e 5377**). I

diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della società eseguita in forza dell'atto di identificazione integrativo di verbale di trasformazione trascritto in suo favore il 27.12.2004.

10

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)

PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Premesso che il complesso alberghiero insiste sull'area di sedime con annesse aree scoperte distinta in C.T. al foglio 58, p.lla 5144 (Ente Urbano), l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene oggetto del procedimento, la sua consistenza e soprattutto valutato le sue caratteristiche ritiene che il cespite debba formare evidentemente un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di albergo distinto in C.F. del Comune di Caserta al foglio 58, p.lla 5144 sub 2, 3, 4 e 5, confinante nell'insieme con p.lle 5375 5376 e 5309 per un lato, p.lla 5378 per un altro lato, p.lle 5175, 5349, 5301 e 5302 per un altro lato ancora e con Viale Paul Harris per l'ultimo lato.

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa wegis catastale e l'immagine satellitare sotto riportata.



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Oggetto della stima

L'albergo Golden Tulip Plaza "quattro stelle" sito in Caserta fa parte della catena alberghiera Golden Tulip/Tulip Inn. L'atmosfera elegante e l'eccellenza dei servizi e dell'ospitalità fanno del c.d. Hotel Plaza la sede ideale per riunioni di lavoro, congressi o eventi speciali, nonché il luogo perfetto per i viaggiatori d'affari che desiderano trascorrere al meglio il tempo libero.

Ambientazione e caratteristiche della zona

L'albergo è in una comoda posizione a breve distanza dal centro di Caserta, è un hotel che si inserisce perfettamente nel suo nuovo contesto urbano: un'ex area industriale oggi sede del nuovo Centro Direzionale di Caserta.

L'edificio in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate.

Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

Ubicazione ed accessi

Il complesso immobiliare si trova a 5 km dal centro e a 3 km dalla Stazione di Caserta; l'Aeroporto di Napoli (Capodichino International Airport) dista 20 km.

È a 1 km dal casello autostradale di Caserta sud, fermata d'obbligo per possibili escursioni a Napoli, Capri, Pompei, Sorrento, etc..

Descrizione dell'immobile

La struttura alberghiera dispone di 320 camere, tra cui 16 camere Superior e 8 suite, tutte arredate con eleganza semplice e moderna. Il foyer di questo hotel, dal design straordinario è coperto da una cupola di vetro trasparente di 4.700 metri quadrati, tra le più grandi d'Europa. Giardini e ricercate pareti d'acqua illuminate caratterizzano il foyer (o hall), il cuore dell'hotel, su cui si affacciano la reception, le camere, i ristoranti, il bar e il Centro convegni etc..

Un'ampia scalinata conduce a una piazzetta privata ad uso pubblico con arcate.

Tutte le camere sono dotate di aria climatizzata, Wireless LAN con Internet, TV satellitare, pay TV, cassaforte e frigo, allarme antincendio, rilevatore di fumo, impianto di estinzione a spruzzo (splinker); numero 4 camere sono facilmente accessibili ai disabili e a sedie a rotelle a norma

DIN 18024/18025. Sistema di videosorveglianza nella hall. L'hotel dispone di luci di emergenza; trombe delle scale ventilate.

Alla struttura sono annessi:

- n. 2 ristoranti
- bar hotel
- piscina scoperta
- sala fitness nel sottotetto
- parcheggio nel piano interrato.

Il lussuoso complesso alberghiero a quattro stelle è stato realizzato nel periodo compreso tra febbraio 2001 e ottobre 2006 ed è stato dichiarato agibile in data 07.11.2006.

L'accesso pedonale avviene sia direttamente da viale Lamberti mediante una galleria di ingresso, preceduta da un porticato coperto, che immette sull'imponente piazza centrale coperta al piano terra, e sia mediante una porta automatica rotante al piano terra.

I collegamenti verticali principali sono assicurati, per le camere, da quattro ascensori e due scale antincendio nel corpo principale. Altre quattro scale antincendio sono state realizzate, due per lato, nei blocchi laterali che, ospitano tra l'altro due ascensori di servizio, per blocco (uno dedicato al servizio in camera e l'altro riservato a guardaroba e lavanderia, quindi con due percorsi ben distinti. Altri due montacarichi collegano la cucina con il livello destinato al carico e scarico delle merci.

Si veda il rilievo fotografico effettuato nei vari sopralluoghi (*All.2-Rilievo fotografico*), di cui alcune foto sono state riportate di seguito e le planimetrie dello stato reale dei luoghi (*All.3-Elaborati grafici*) inserite sotto sia in formato ridotto nel testo della presente relazione, sia in formato ordinario (scala 1:200) in allegato alla relazione medesima dove sono indicate le superfici dei vari ambienti.



vista su Viale Lamberti



vista retrostante



prospetto



vista area esterna con piscina

La struttura si articola su due livelli interrati e sei livelli fuori terra, oltre a degli spazi esterni sul lato sud-ovest destinati al verde attrezzato dove è presente una piscina di circa 325 mq.

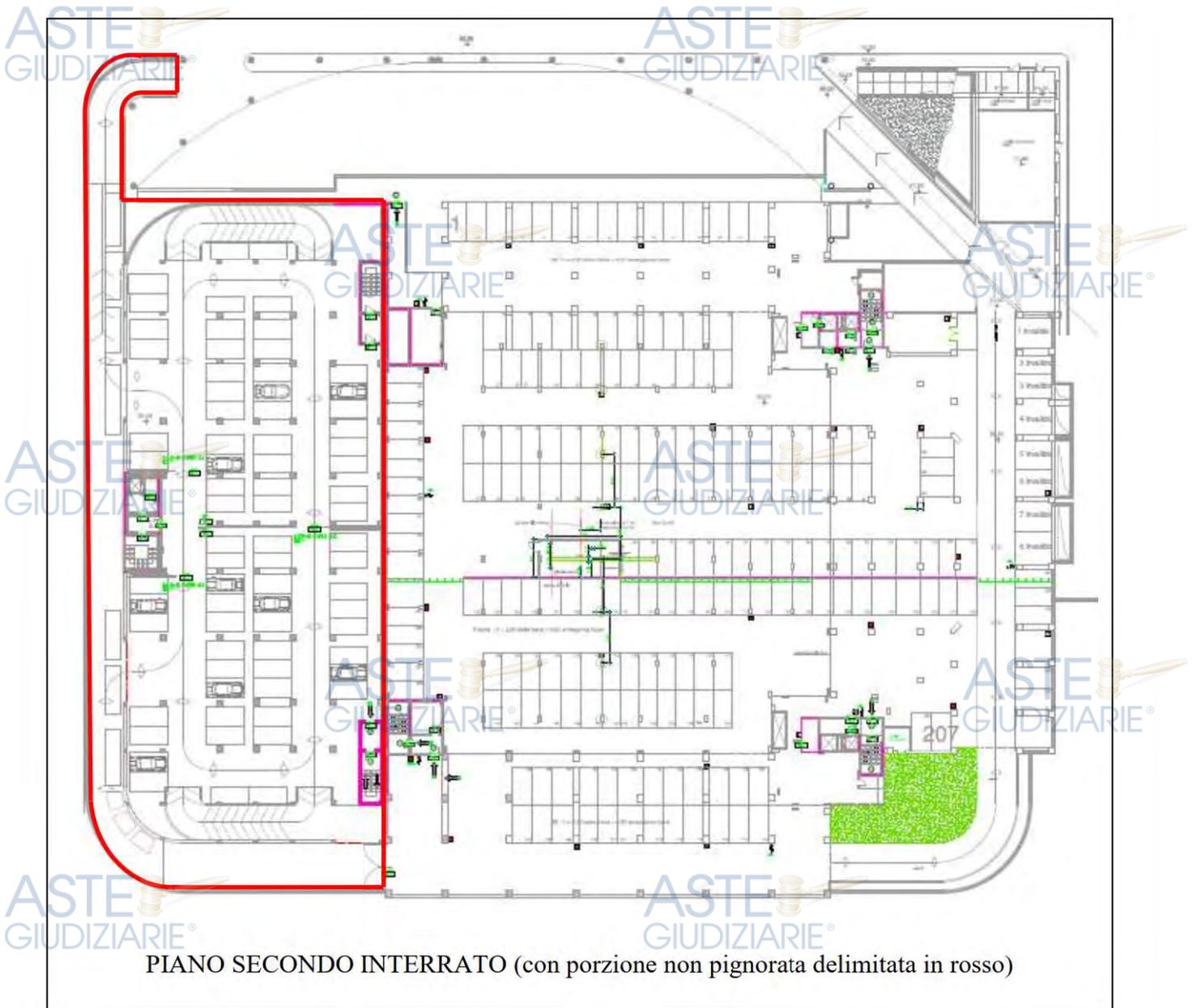
Il **secondo piano interrato** si estende per una superficie di circa 7.738 mq, con un'altezza netta interna di 3,10 m, a cui si accede tramite una rampa carrabile che lo collega con la strada pubblica. Tale piano funge da parcheggio dell'albergo ed è composto quindi sostanzialmente dalle corsie di manovra, dagli stalli per le automobili e dai locali tecnici a servizio dell'impianto antincendio. Inoltre sono presenti n. 3 collegamenti verticali autonomi tra loro, composti ciascuno da vano scala e ascensore, tutti preceduti da disimpegno che funge da filtro a prova di fumo. Il

parcheggio, che è dotato di impianto sprinkler antincendio, è composto da circa 207 posti auto delle dimensioni standard di 2,50 x 5,00 m e da n. 8 posti auto destinati alle persone diversamente abili, delle dimensioni di 3,50 x 5,00 m. Si precisa che la rampa di collegamento precedentemente descritta funge solo da ingresso al parcheggio e non da uscita.

Infatti è presente un'ulteriore rampa di collegamento che consente l'uscita dal parcheggio, la quale però insiste sulla particella 5309 non oggetto di pignoramento.



Piano secondo interrato - garage



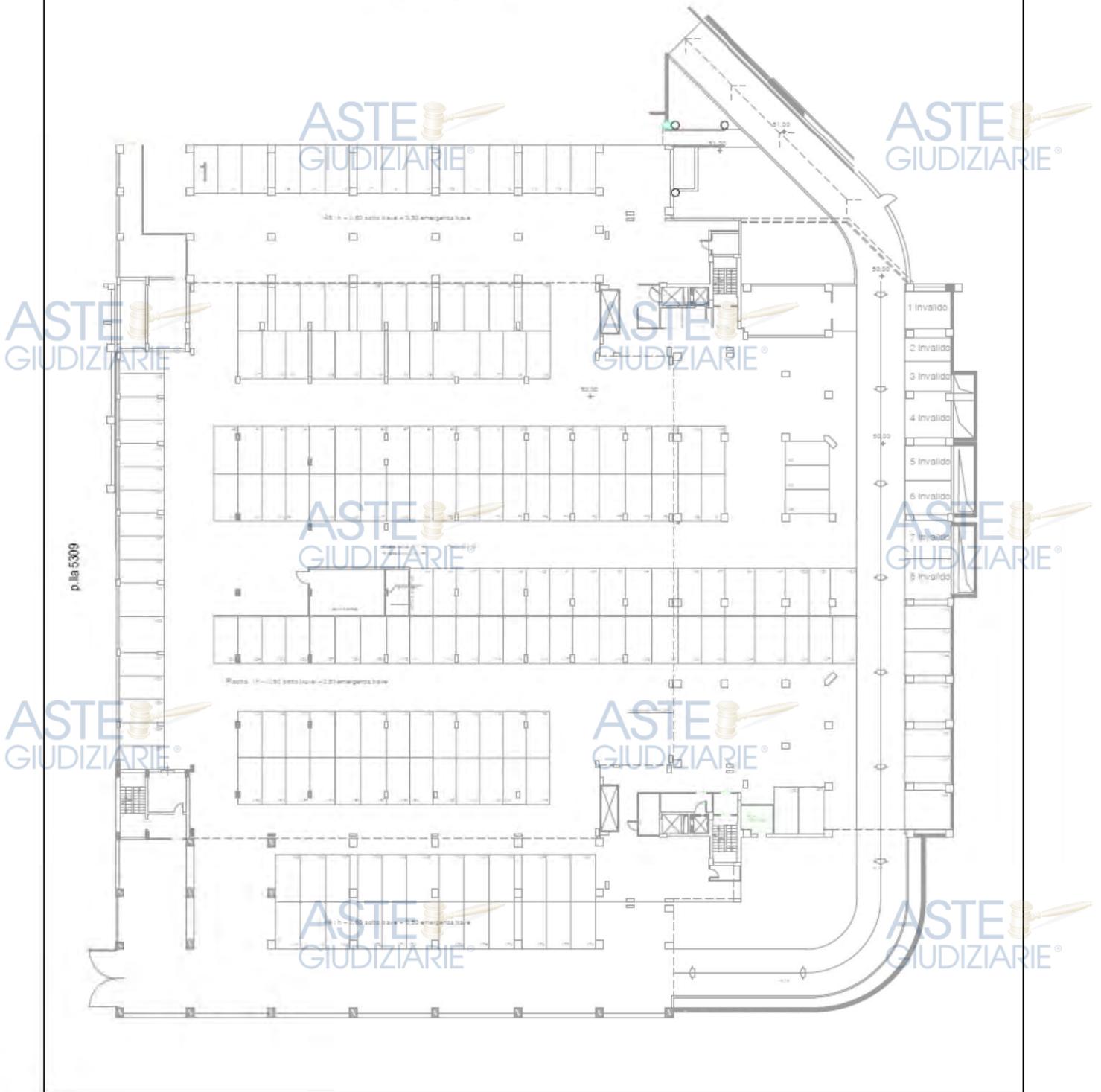
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO INTERRATO



Il **primo piano interrato** si estende per una superficie di circa 7.151 mq, con un'altezza netta interna di 4,00 m, oltre ad un piano ammezzato di circa 433 mq con altezza di circa 2,80 m.

L'accesso è consentito mediante due ingressi distinti, uno che funge da ingresso al centro congressi e l'altro che funge da ingresso per gli ospiti dell'albergo, entrambi gli accessi possiedono delle ampie porte girevoli e delle uscite d'emergenza. Il piano primo interrato si può definire come il cuore pulsante dell'intera struttura alberghiera, in quanto sono posizionate:

- **la zona congressi** articolata in 11 sale modulari dall'estensione complessiva di circa 2500 mq ed in grado di accogliere in totale 1200 persone, oltre a tutti i servizi accessori annessi, quali l'ingresso dedicato, la reception, il guardaroba, i servizi igienici, depositi e uffici;
- **la zona amministrativa/logistica** dell'albergo composta da un ingresso per gli ospiti, dalla reception, da una sala d'attesa, dagli uffici amministrativi, dal guardaroba, dai servizi igienici, e da alcuni locali destinati al deposito bagagli e vigilanza, oltre che da un'ampia hall a tutta altezza, coperta da una struttura in ferro e vetro;
- **la zona food** composta da una caffetteria e da un ampio ristorante in grado di ospitare fino a 320 persone, oltre a tutti i servizi accessori di un ristorante, quali un'ampia cucina, vari locali per la conservazione e lo stoccaggio degli alimenti e delle bibite, la mensa, gli spogliatoi e i servizi igienici al piano ammezzato (distinti per sesso) per i dipendenti.





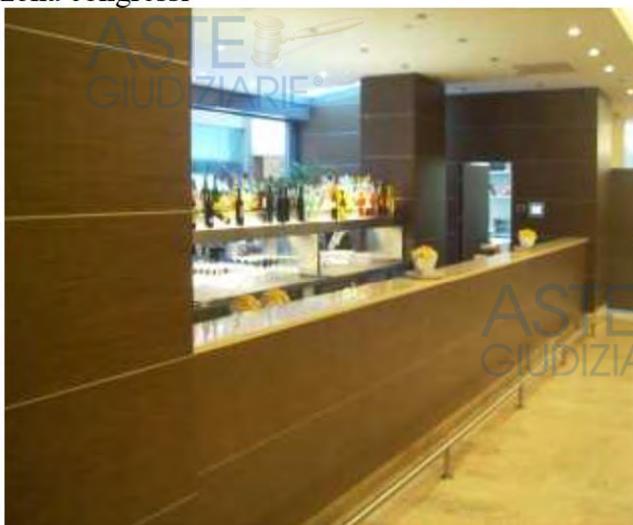
foyer



zona congressi



ristorante



bar



reception



ufficio direzione



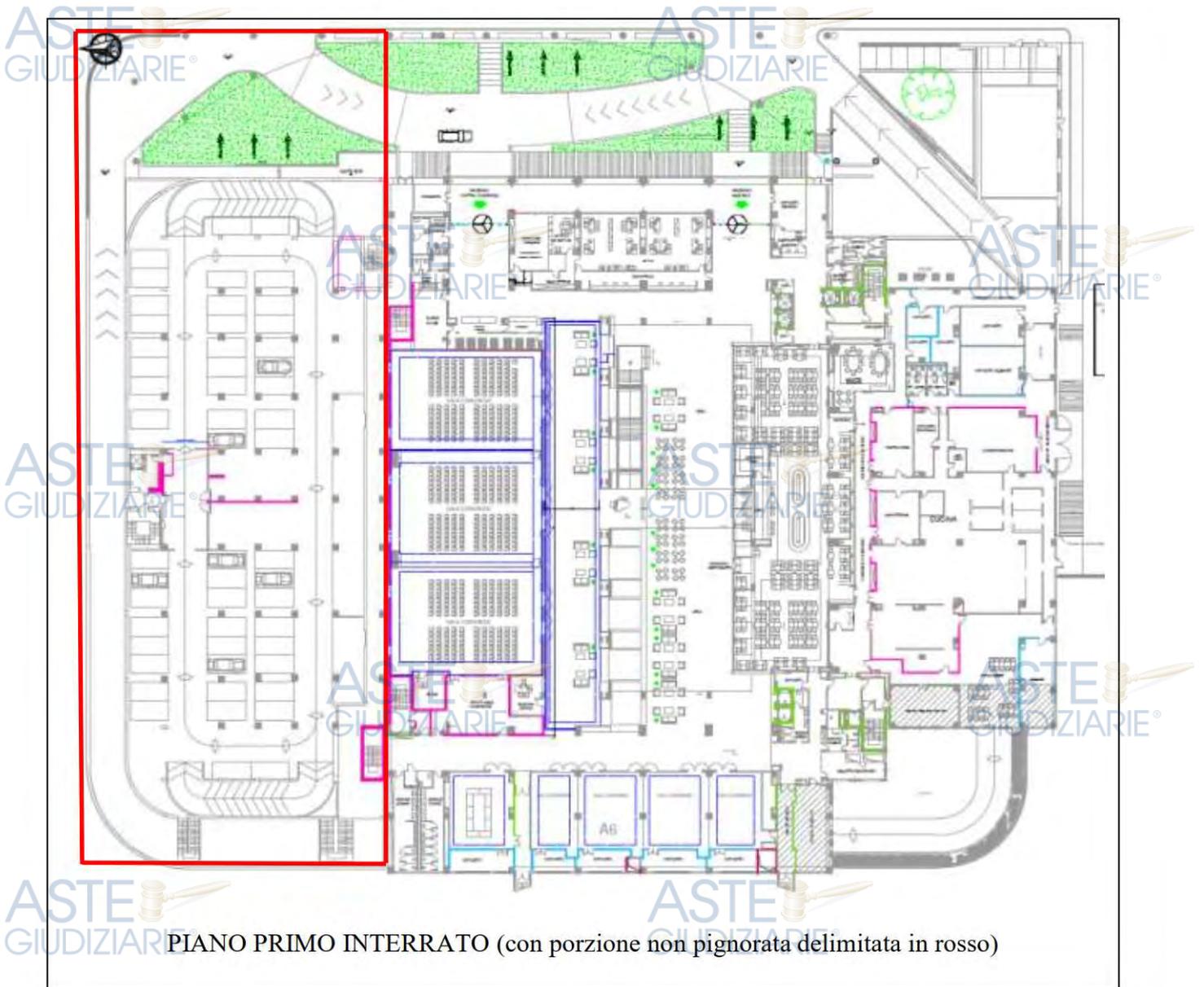
bagni



vista dall'alto del foyer con ristorante e bar



particolare scala a vista



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO INTERRATO

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)

PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Il **piano terra** si estende per una superficie di circa 6.196 mq, oltre a circa 1.128 mq di porticati sui lati est, ovest e sud e oltre a 2.284 mq di verde attrezzato su cui insiste una piscina dalle dimensioni di circa 13,00 m x 25,00 m (325 mq). L'accesso avviene mediante una galleria d'ingresso che immette in un porticato che affaccia direttamente su viale Lamberti. Dalla galleria di ingresso si accede alla hall a tutta altezza, su cui si affaccia un'ulteriore sala congressi, dei locali destinati alla vendita (non in uso al momento del sopralluogo), un lounge bar e un ristorante che può ospitare fino a 100 persone con annessa cucina, oltre ai servizi igienici del personale e degli ospiti al piano ammezzato. Dalla hall di ingresso, lungo il lato sud si accede alla piscina con area verde attrezzata.



ingresso lato viale Lamberti



vista affaccio camere



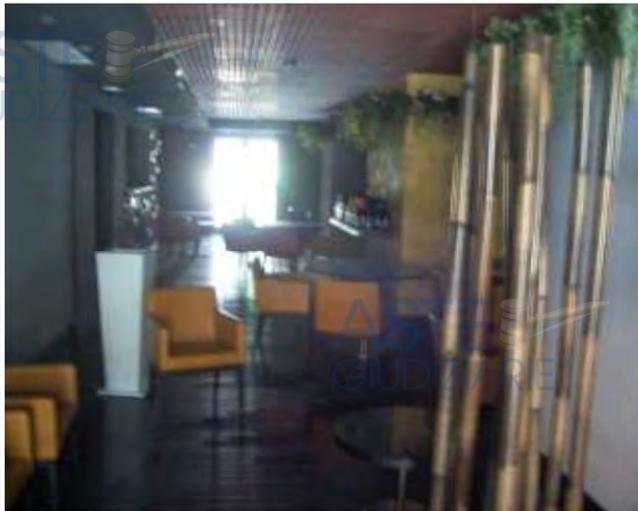
vista fioriere



vista affaccio camere



lounge bar e ristorante



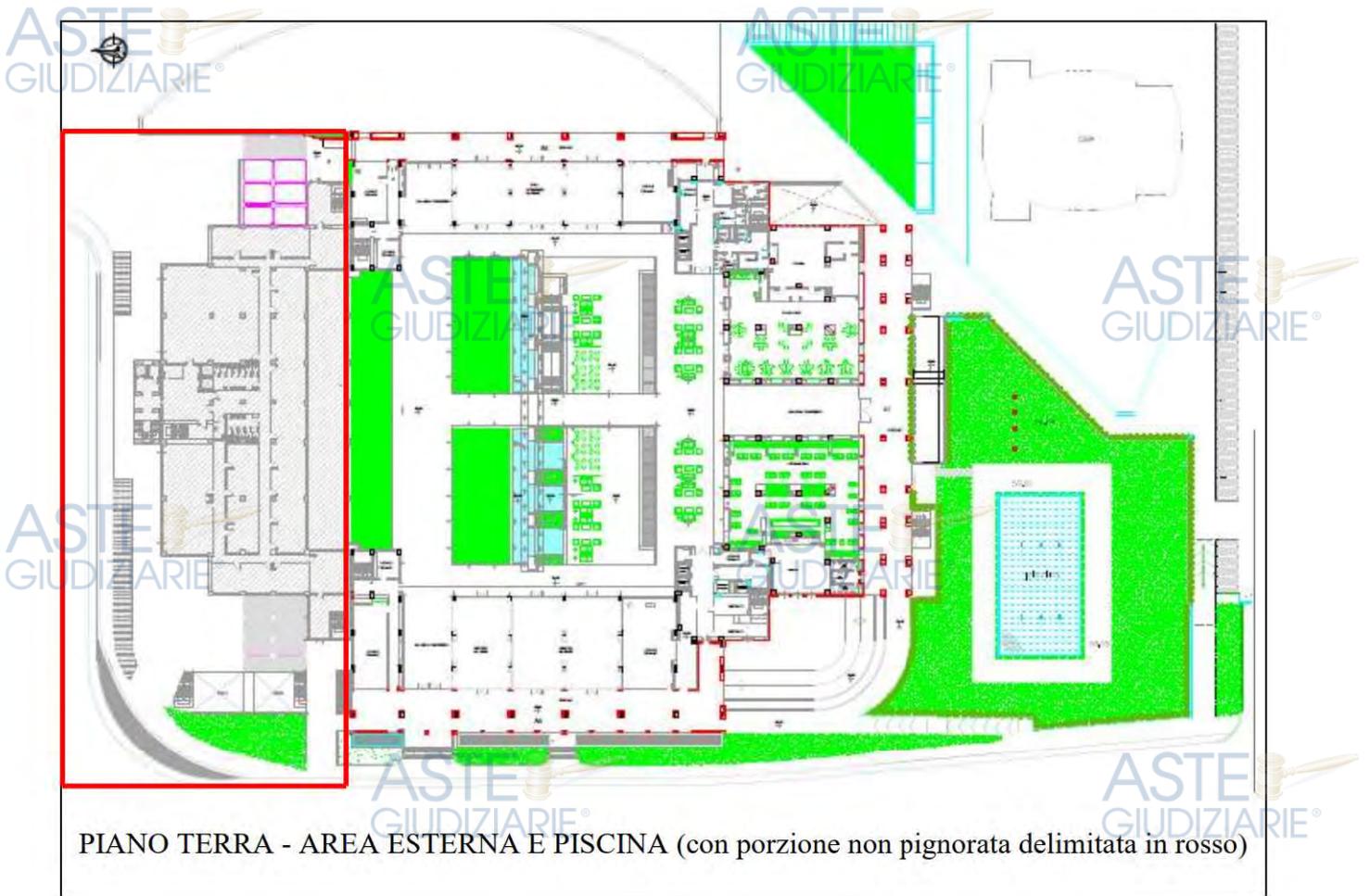
lounge bar



ristorante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA - AREA ESTERNA E PISCINA (con porzione non pignorata delimitata in rosso)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

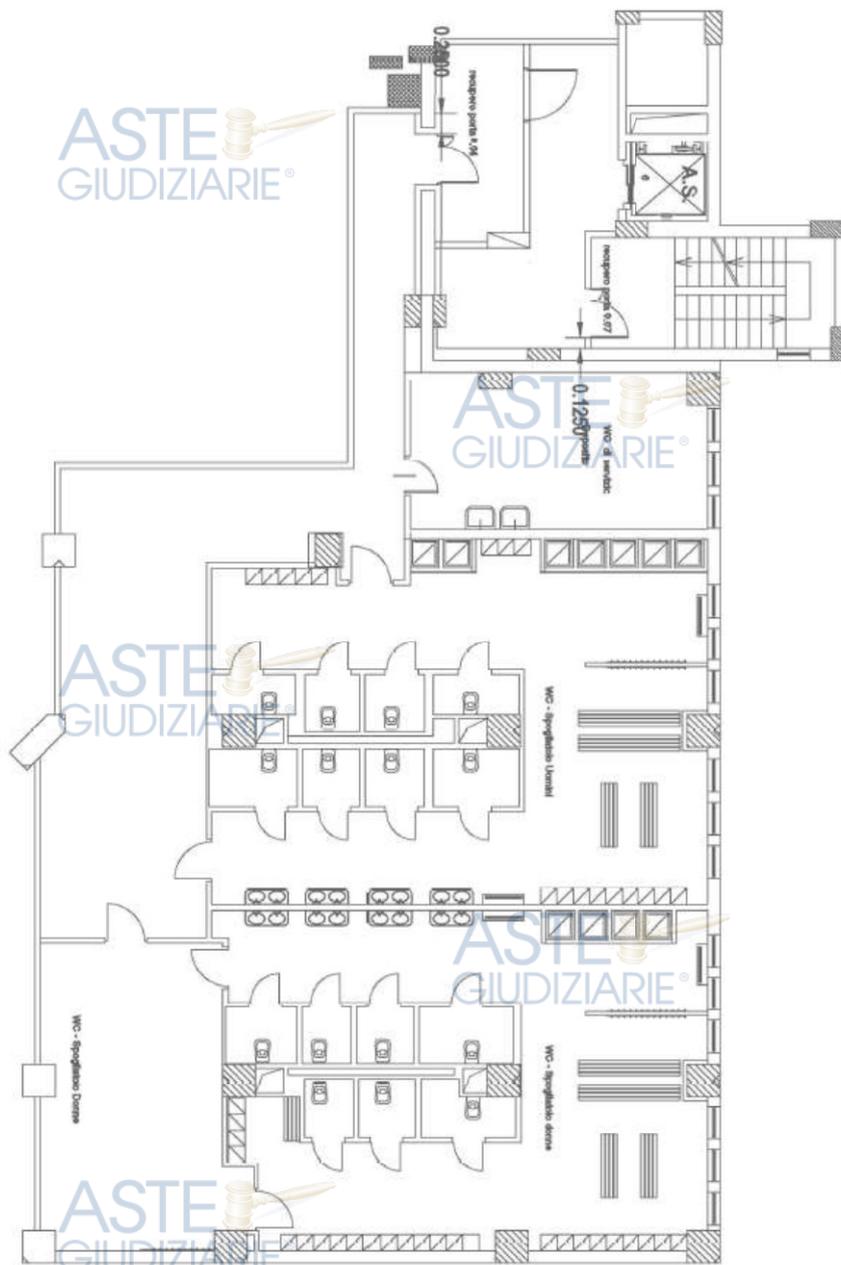
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



**PIANO INTERMEDIO TRA -1 E PIANO TERRA
PER SPOGLIATOIO DIPENDENTI**



I **piani primo, secondo, terzo e quarto** sono composti in totale da 320 camere che si sviluppano complessivamente su una superficie complessiva di circa 14.888 mq, oltre a 450 mq di terrazzi. Ogni livello, invece, si sviluppa su una superficie di 3.722 mq per un'altezza di 2,80 m, oltre 114 mq di terrazzi posti tutti lungo il lato ovest. È composto da 80 camere per piano di varie pezzature che possono ospitare da un minimo di 1 ad un massimo di 4 ospiti (Superior room, Standard Room e Junior suite) composte essenzialmente dalla camera da letto e dal servizio igienico e da tutti i servizi e comfort tipici di una struttura alberghiera a 4 stelle (televisione satellitare, telefono, connessione ad internet, aria condizionata, cassaforte ecc...).

I vari livelli della struttura sono collegati, sia mediante quattro vani scala interni, due dei quali dotati di ascensori, e sia attraverso due scale antincendio esterne posizionate sull'ala sud.

Dai quattro vani scala si accede a dei corridoi su cui affacciano le singole camere.

Ogni piano è inoltre dotato di locali tecnici, locali accessori e ascensori di servizio, in uso esclusivo del personale.





tipo camera standard



tipo camera suite



tipo camera standard



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



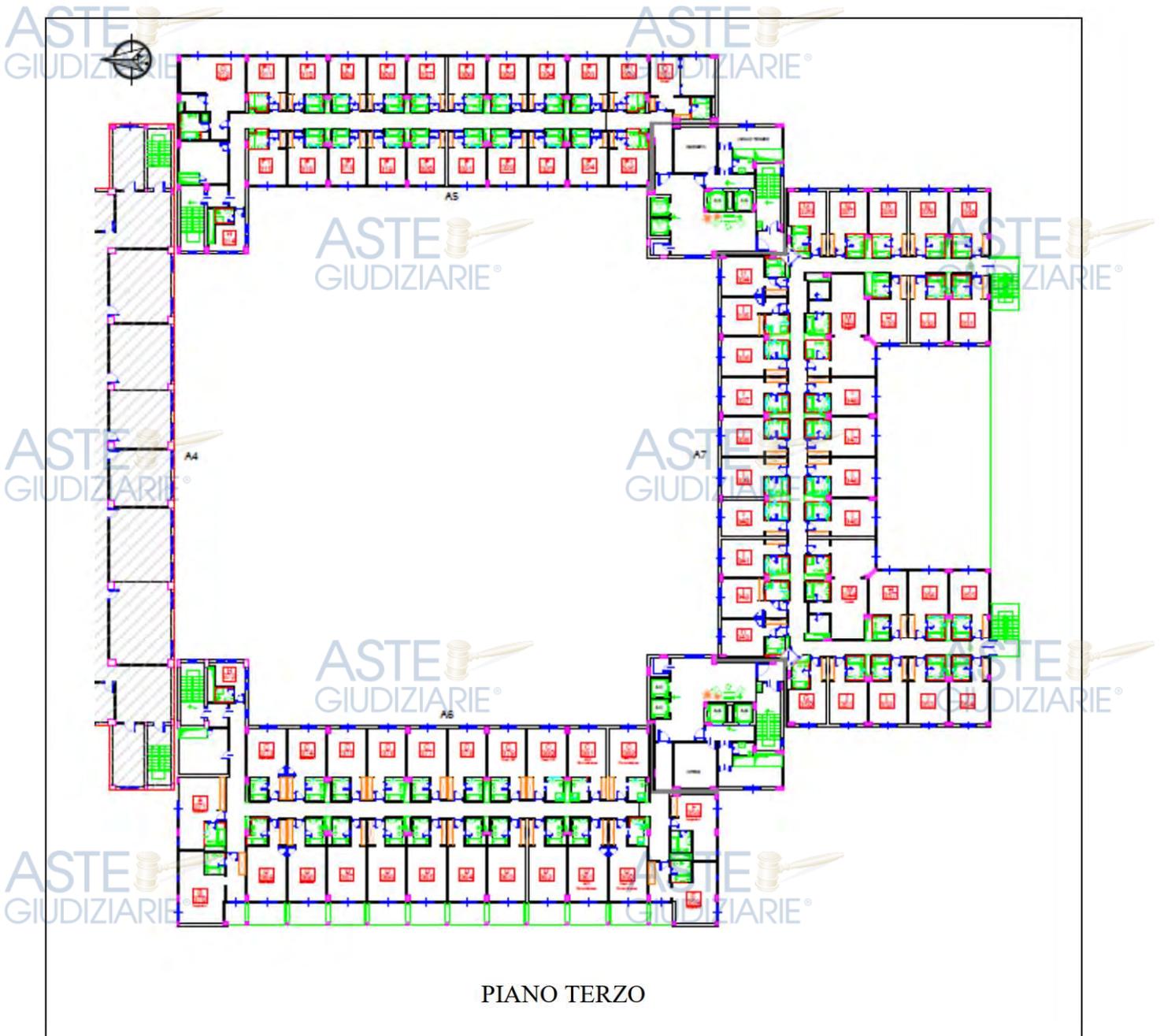
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



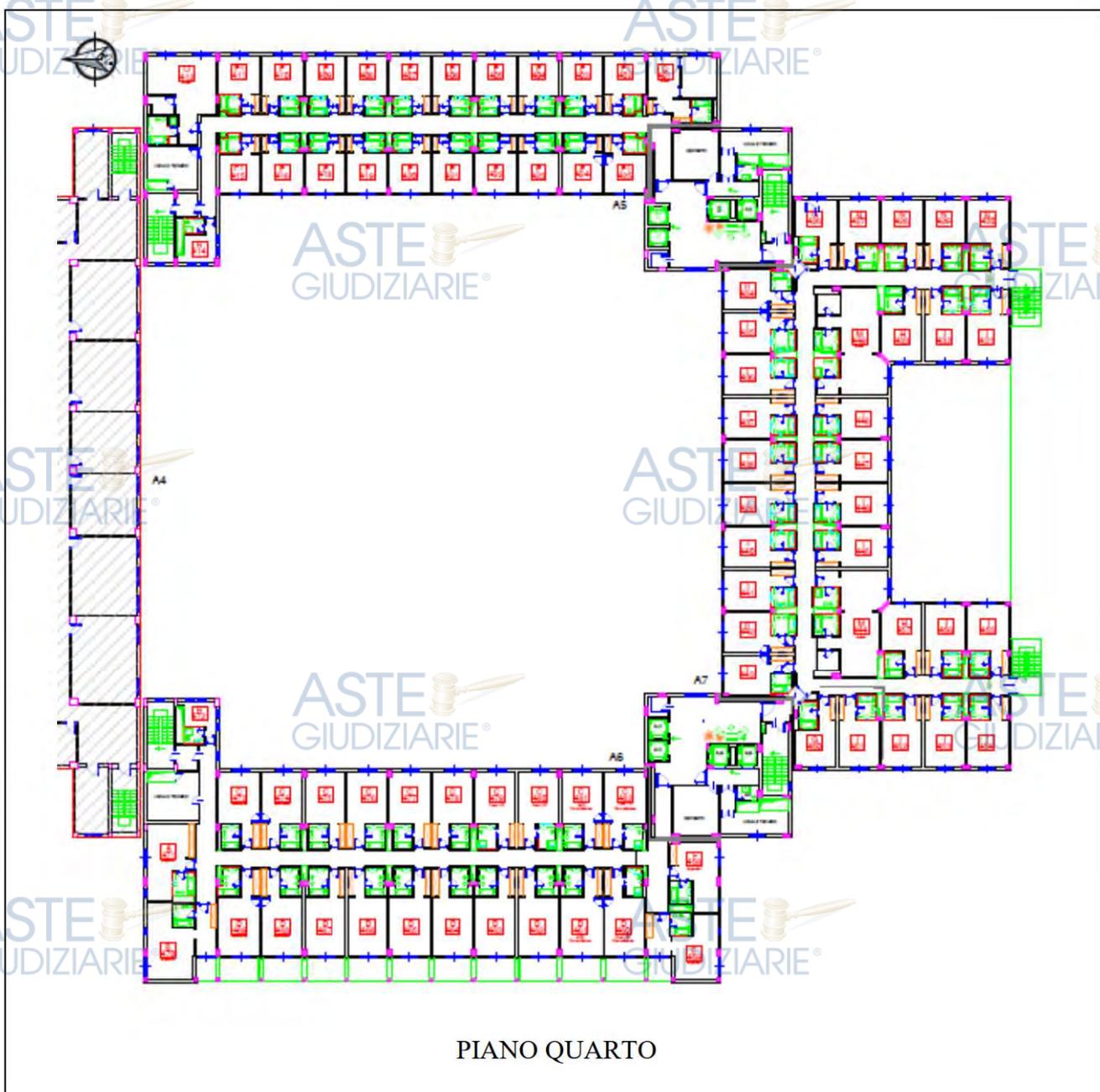
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

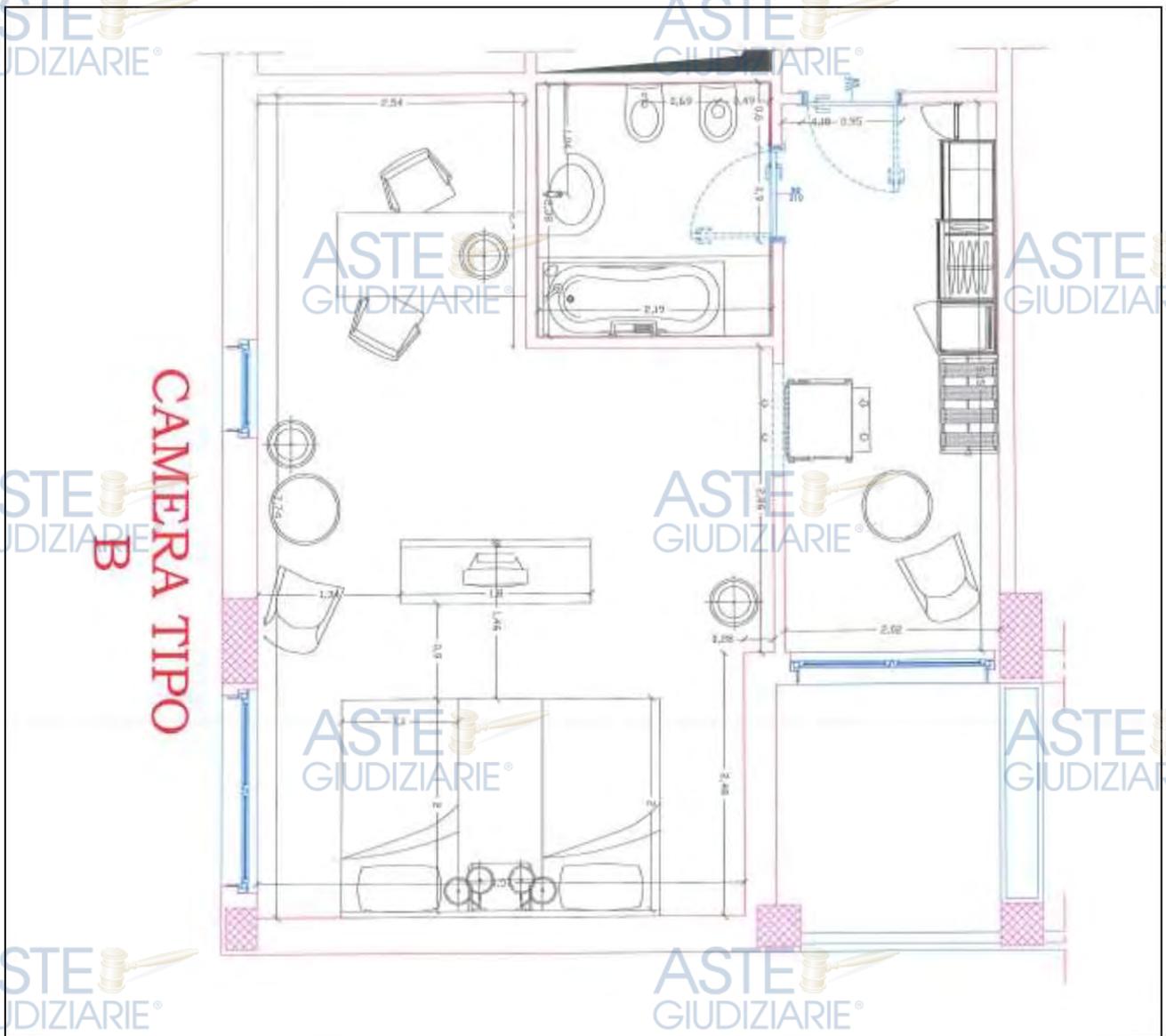
ASTE GIUDIZIARIE®

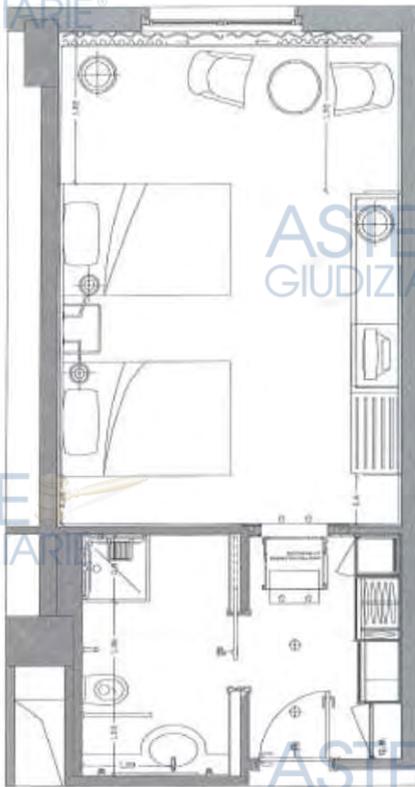
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

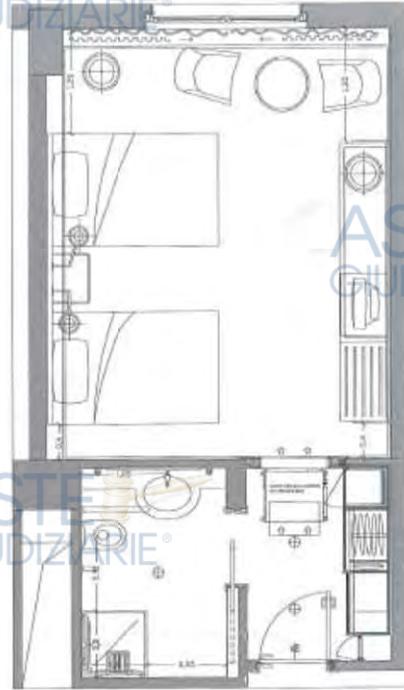
ASTE GIUDIZIARIE®

CAMERA TIPO
B

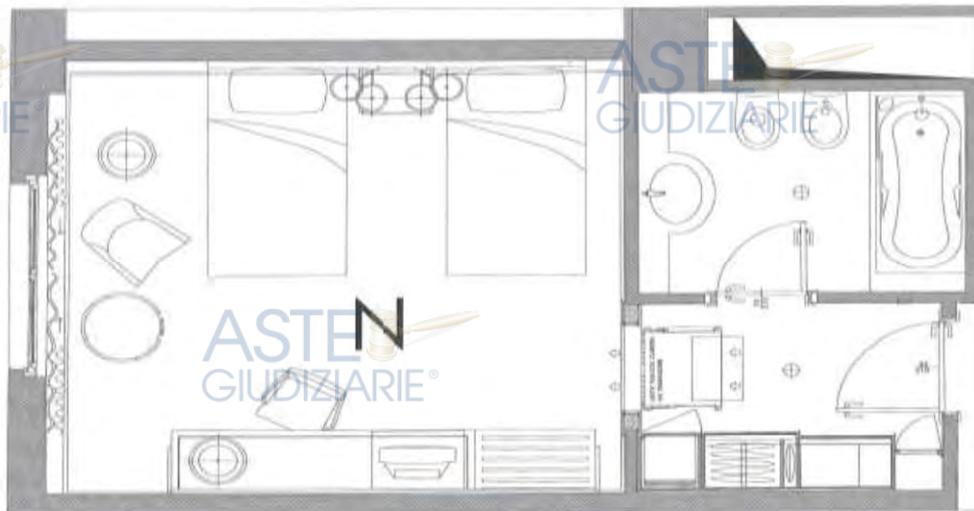




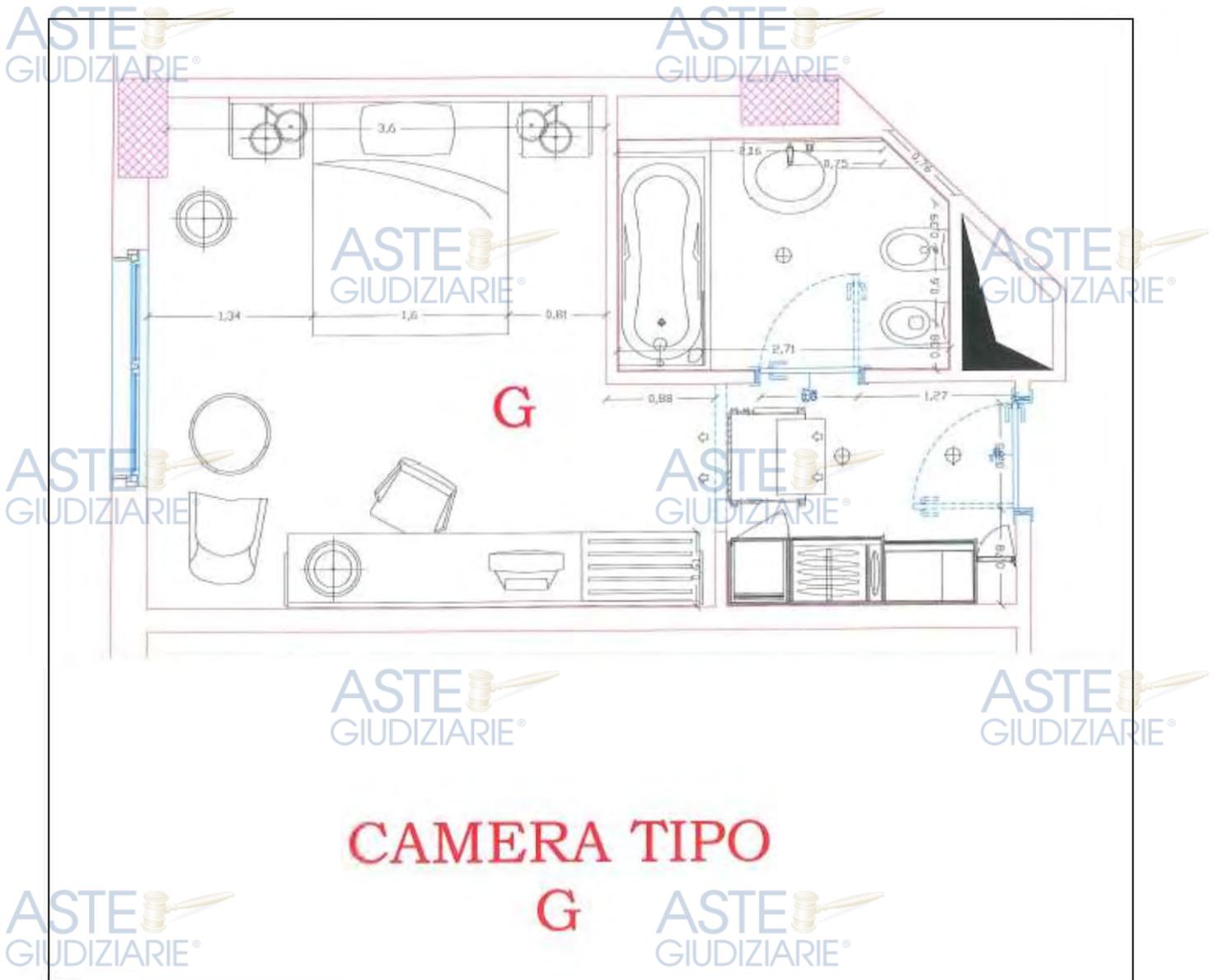
CAMERA TIPO
D



CAMERA TIPO
C



CAMERA TIPO
N

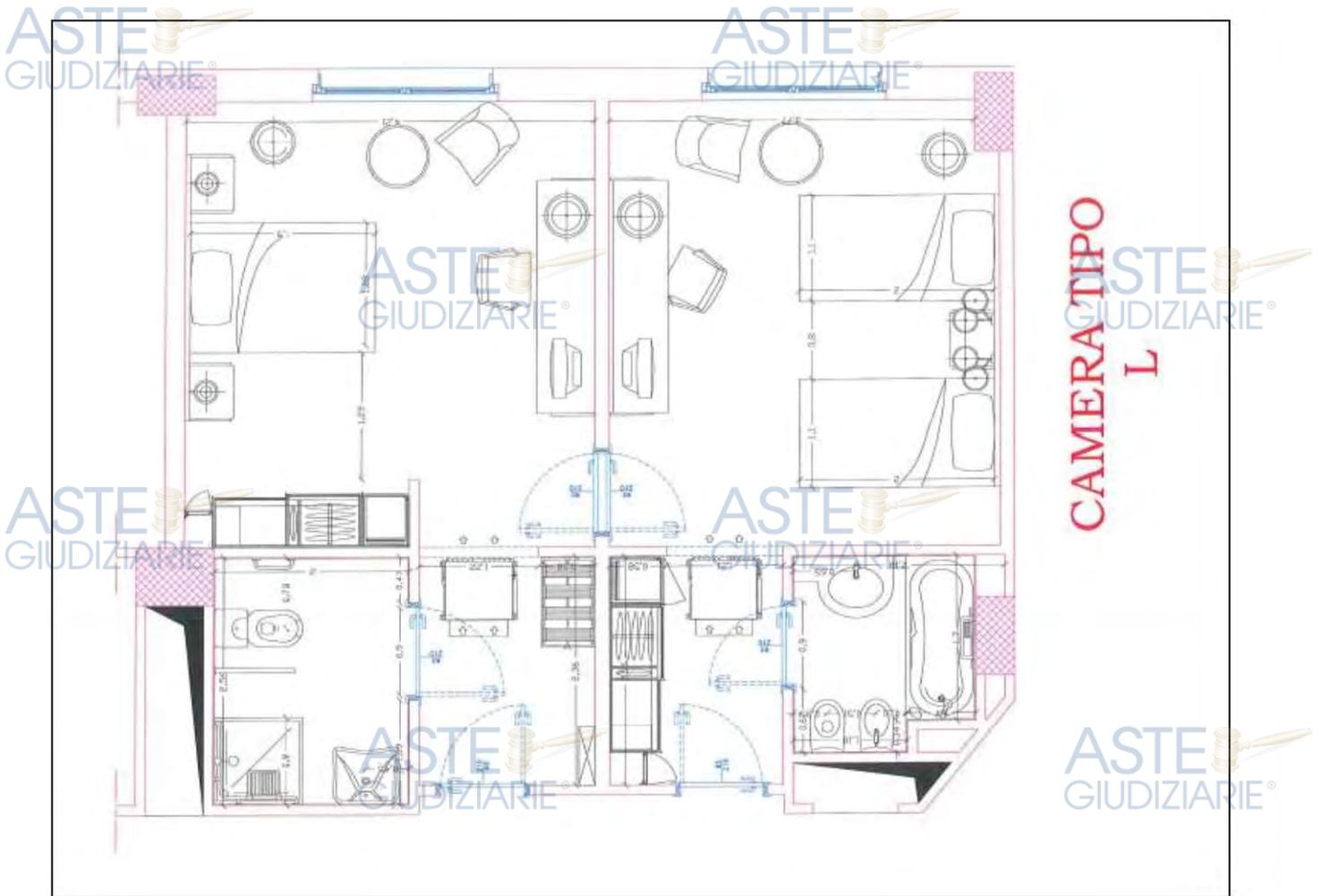


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

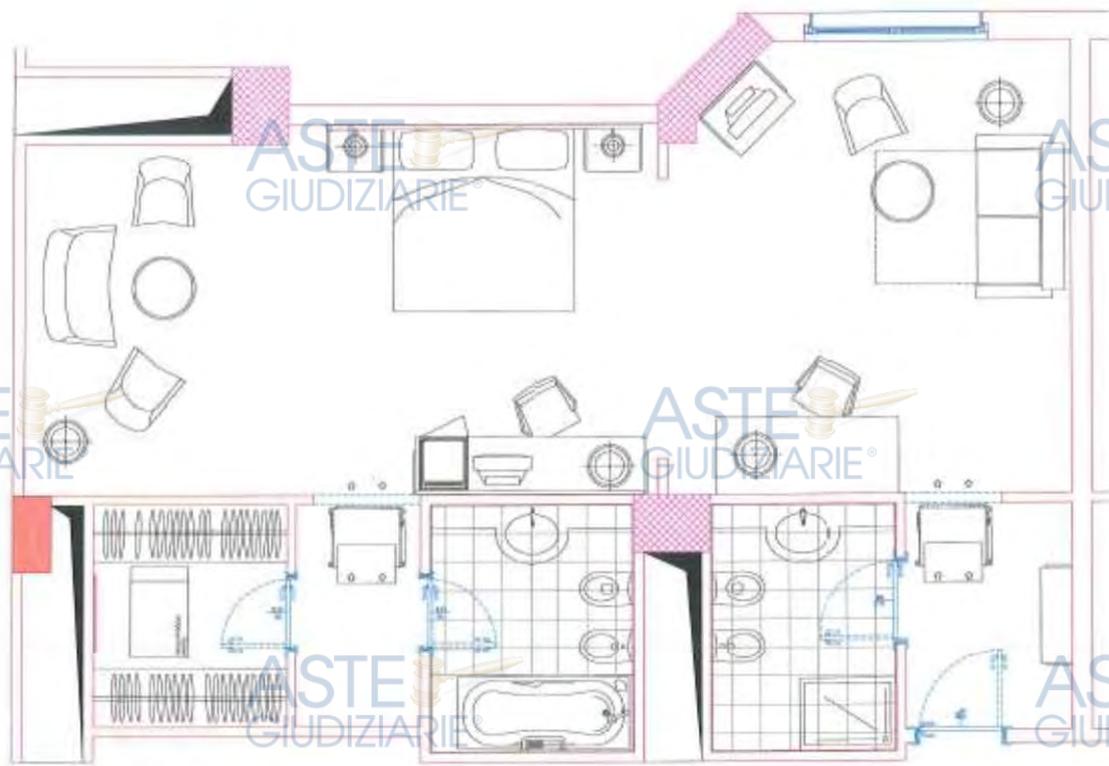
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

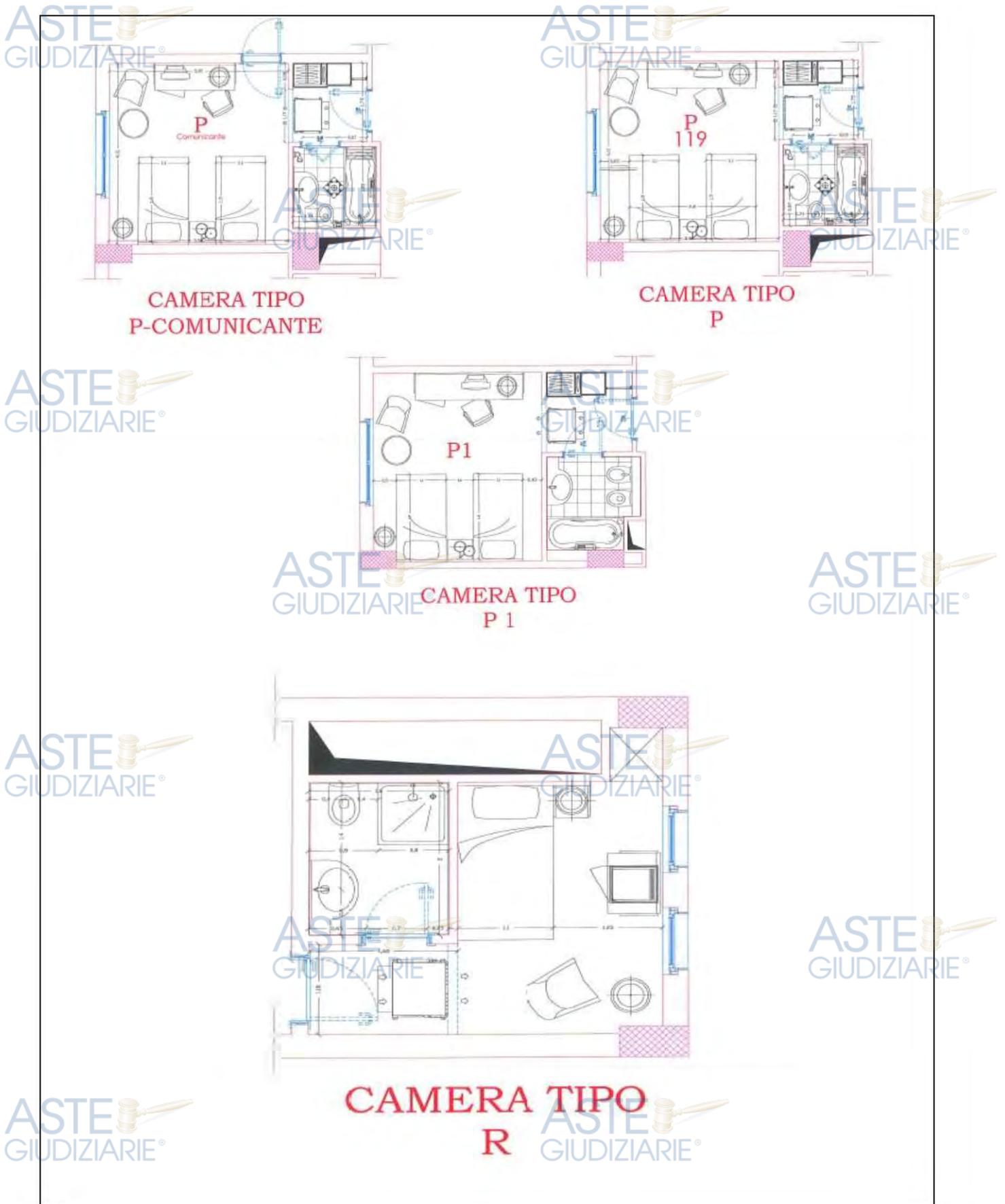
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

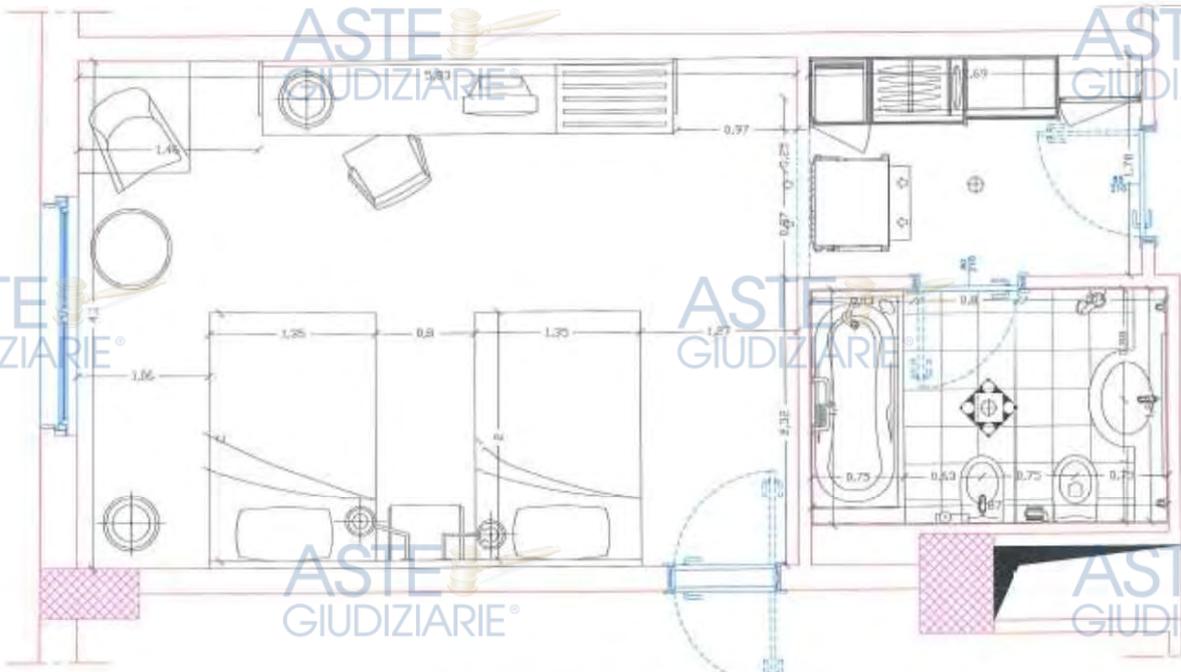
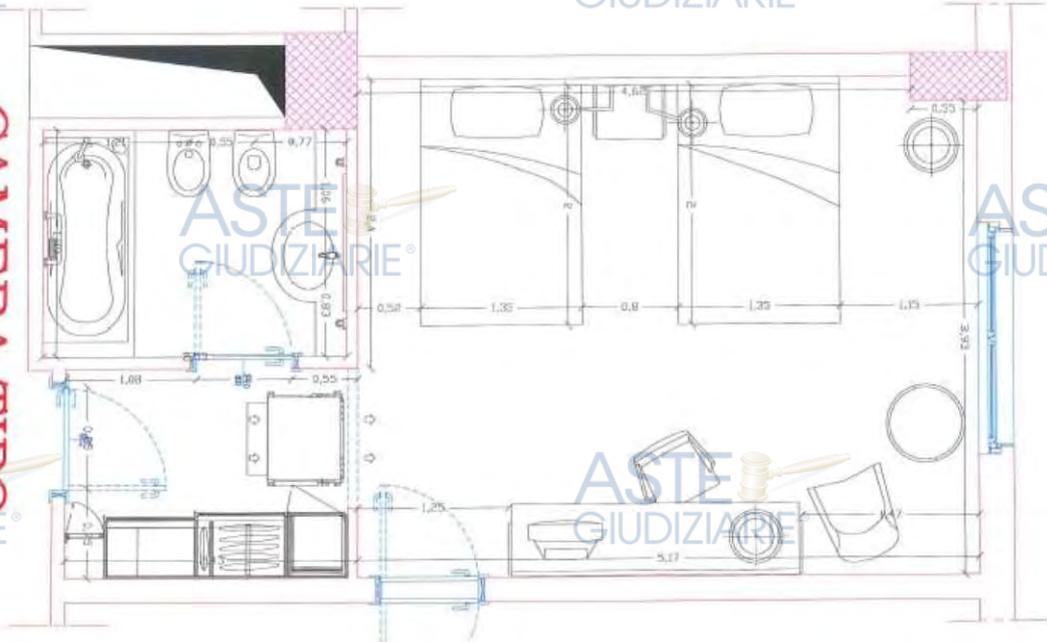


**CAMERA TIPO
M (SUITE)**





C - COMUNICANTE
CAMERA TIPO



CAMERA TIPO
D - COMUNICANTE

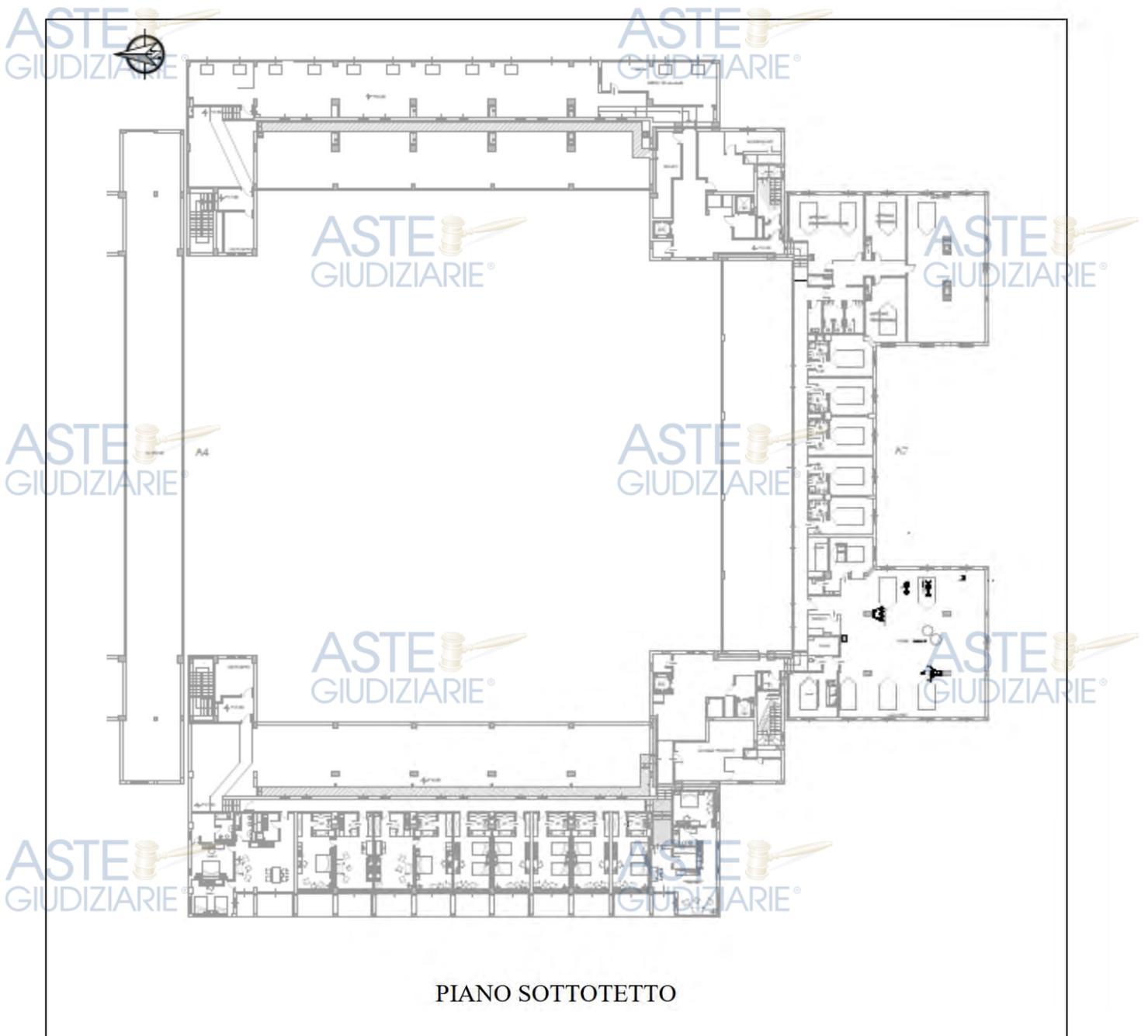
Il **piano quinto/sottotetto** si estende complessivamente su una superficie complessiva di circa 2.793 mq, per un'altezza variabile (1,50-3,50) m ed è composto da un'ampia zona lavanderia, dagli uffici amministrativi e dalla palestra con spogliatoi, sauna e servizi. Sono allocati, infine, gli alloggi del personale che sono articolati in n. 5 camere singole, n. 5 camere doppie con terrazzino, n.1 appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere da letto e due servizi igienici e terrazzini per il direttore, n. 2 appartamenti composti da cucina, soggiorno, camera da letto e servizio igienico e infine l'appartamento per direttore composto da cucina, soggiorno/pranzo, camera da letto, servizio igienico e terrazzino.



sala fitness



appartamento direttore



PIANO SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La struttura portante interamente in cemento armato mentre i solai sono in laterocemento. I
tompagni esterni in laterizi di 12 cm in doppia fodera con interposto un pannello isolante e ricoperti
da intonaco premiscelato per gli interni mentre quella esterna è rivestita da elementi in ceramica e
finitura opaca. In generale la struttura ricettiva *de quo* è in ottimo stato di manutenzione e di
conservazione anche per via dei materiali di ottima fattura che sono stati utilizzati per l'edificazione
dell'intero complesso. Le pavimentazioni sono varie e precisamente: le camere e i corridoi di
collegamento sono dotati di moquette di colore beige/verde, mentre per i servizi igienici sono state
utilizzate pavimentazioni in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno di color rovere e gli
infissi esterni sono in alluminio di colore chiaro. L'intera struttura gode di un sistema di
riscaldamento/raffrescamento centralizzato e di tutta l'impiantistica necessaria all'utilizzo di una
struttura ricettiva (elettrico, idrico, igienico sanitario, antincendio, telefonico ecc...). Tutti gli
impianti presenti sono sottotraccia e sono conformi alla Legge 46/90 e *ss.mm.ii.*
(*cfr. Documentazione Urbanistica*). Le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate con
pittura lavabile di colore chiaro, ad eccezione dei servizi igienici che invece sono tutti rivestiti con
piastrelle di ceramica di varie colorazioni.

Dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo la struttura ricettiva probabilmente
sarebbe dotata di **Attestazione di Prestazione Energetica** ma non è stata rinvenuta alcuna
documentazione in merito. Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche
costruttive, probabilmente l'immobile ricadrebbe nella Classe Energetica G (alto fabbisogno
energetico) prevista dai decreti vigenti. I costi per l'acquisizione e la trasmissione alla Regione
Campania della certificazione energetica pari a circa € **10.000,00** sono stati decurtati dal prezzo di
stima a base d'asta. Si rinveniva, invece, il **CPI (Certificato di Prevenzione Incendi)** rilasciato dai
VV.FF. il 12.12.2023, che scade il 30.10.2028 e che qui si acclude.

Determinazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;*
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*