

Tribunale di Napoli

VII Sezione Civile Fallimentare

G. D. Dott. Loredana FERRARA

FALLIMENTO N. 413/2013

MAGIC WORLD S.p.A. in liquidazione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Maggio 2022

il C.T.U.

ing. Luigi SANTOLI



SOMMARIO

A. PREMESSE	3
B. DESCRIZIONE GENERALE.....	7
1. Consistenza e Riferimenti Catastali.....	8
2. Piazzali e Parcheggi	10
3. Il Parco Divertimenti	11
4. Il Parco Acquatico	14
5. L'Edificio Direzionale	15
6. L'edificio "Foam".....	20
7. Le Casse	21
8. Altre Strutture Presenti	21
9. Superfici di Riferimento.....	23
10. Condizioni all'attualità.....	25
C. VERIFICHE EFFETTUATE	29
1. Aspetti Urbanistici	29
2. La Funzionalità dell'Impianto di Sollevamento.....	31
3. L'Impianto Elettrico.....	32
4. Le Attrezzature	36
D. LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	37
1. Generalità.....	37
2. La precedente valutazione.....	38
3. Approccio Basato sul Mercato.....	40
4. Il Percorso di Aggiudicazione.....	40
5. La Particella Interclusa.....	43
6. Le Migliorie Apportate.....	43
7. Il Valore Complessivo	44
E. CONCLUSIONI	47



A. PREMESSE

La presente relazione tecnica di stima è stata disposta, con provvedimento del 04.12.2021, dal Giudice Delegato dott. Loredana Ferrara per *"l'aggiornamento della perizia di valutazione del parco a tema"* a seguito dell'istanza n. 16/2021 del 26.11.2021 con la quale si richiedeva anche *di poter ricevere l'assistenza necessaria a verificare la funzionalità degli impianti in sede di riconsegna del parco acquatico* da affidare all'arch. Giuseppe Avagliano.

Come si legge nel provvedimento succitato *"la perizia di valutazione degli immobili posta a base dell'avvio di liquidazione fu redatta"* dallo scrivente nel Marzo 2014; alla luce di quanto precedentemente rilevato, pertanto, è stato integrato il lavoro già elaborato con le ultime risultanze delle indagini effettuate sulla scorta degli avvenimenti che hanno contraddistinto l'iter procedurale del fallimento.

Il sottoscritto ing. Luigi Santoli, residente in Aversa (Ce) alla Via Orazio n° 10 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n°1216, fu nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare n° 413/2013 della Magic World S.p.A., al fine di *"procedere alla valutazione delle strutture del parco e dei relativi aspetti urbanistici"*.

Propedeuticamente all'elaborazione della valutazione il sottoscritto C.T.U. richiese l'accesso agli atti del Comune di Giugliano in Campania riguardanti le concessioni edilizie, le D.I.A. e le S.C.I.A. rilasciate alla fallita oltre ad un certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle nn. 974 - 350 - 797 del foglio 81 su cui insiste la struttura denominata Magic World.

Successivamente furono effettuate indagini sul sito dell'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire i valori di mercato per gli immobili ubicati nel Comune di Giugliano in Campania con destinazione d'uso terziario e per i suoli, e analoghe indagini furono condotte per l'acquisizione delle quotazioni di mercato rilevabili presso le agenzie immobiliari per gli immobili ubicati nel Comune di Giugliano in Campania con destinazione d'uso terziario.



Gli accessi ai luoghi, i rilievi fotografici, le ricerche catastali presso il N.C.E.U. dell'Agenzia delle Entrate completarono la fase di indagini e consentirono di elaborare la valutazione richiesta che fu determinata in € 11.284.817.

Allo stato attuale si profila la necessità di approfondire alcuni aspetti economici in quanto la valutazione precedentemente calcolata non ha rispecchiato l'andamento del mercato.

X X X

OMISSIS

X X X

...anza nel merito
...immediatamente, in



OMISSIS

A tal uopo è stato acquisito il parere dell'arch. Giuseppe Avagliano nominato con il medesimo provvedimento del 04.12.2021 dal Giudice Delegato dott. Loredana Ferrara per la verifica della funzionalità degli impianti.

Per le risultanze delle operazioni effettuate dall'arch. Avagliano, talvolta supportato dallo scrivente C.T.U., si rimanda alla relazione (vedi Allegato 5) di cui vengono riportati i passaggi più significativi.

Si è provveduto a fotografare e ad elencare le attrezzature presenti, riuscendo per alcune, come le elettropompe, a verificarne il loro buono o cattivo funzionamento ed a fare un'analisi dei prezzi, mentre per le altre a testimoniare la loro esistenza e a valutarne l'attuale stato di conservazione ed efficienza.

Tale documento è stato suddiviso nei seguenti punti:

IL PARCO ACQUATICO: Elettropompe – Cabine Elettriche - Attrezzature

I LOCALI COMMERCIALI: Le Attrezzature e gli Arredi

IL PARCO TEMATICO: Le Giostre

GLI UFFICI: Gli Arredi

OMISSIS



X X X

O M I S S I S

✓ X X



B. DESCRIZIONE GENERALE

OMISSIS

L'insediamento Magic World sorge nella zona Sud - Occidentale del territorio del Comune di



Giugliano in Campania, in località Masseria Vecchia, a breve distanza dal litorale ed a ridosso della S.S. 7 quater (nella foto a lato una vista panoramica dell'insediamento).

L'impianto originario risale all'anno 1989 e nel corso degli anni ha subito continue migliorie; attualmente



contiene un parco divertimenti con numerose attrazioni, una zona dedicata alle attività balneari e numerosi punti di ristoro.

Il lotto di terreno su cui insiste presenta forma irregolare assimilabile ad un rettangolo centrale cui sono annesse una parte di forma triangolare nella zona nord orientale ed una parte di forma quadrata nella zona sud orientale.

L'accesso alla struttura per chi proviene da Nord è consentito direttamente dalla S.S. 7 quater attraverso uno svincolo a raso, mentre per i veicoli provenienti dal lato Napoli il parco è raggiungibile dall'uscita Licola della medesima S.S. 7 quater e, successivamente, attraverso brevi percorsi di viabilità interna preesistente.

Il parco occupa tutta la parte settentrionale della superficie, mentre nelle zone Sud e Sud-Est sono ubicati i parcheggi.

L'azienda Magic World si estende fino al confine con la S.S. 7 quater; con contratto risalente all'anno 1991 fu locata all'AGIP PETROLI una superficie di circa mq. 3570 con un fronte strada di m. 70 ed una profondità di m. 51 dove l'AGIP PETROLI realizzò a propria cura e spese un impianto di distribuzione per carburanti e lubrificanti costituita da un complesso di impianti di distribuzione con serbatoi interrati completa delle relative attrezzature oltre ad un chiosco ed alle pensiline a protezione dei distributori.

Il corrispettivo per tale locazione fu fissato in un canone pro litro annuo di €18 al litro da computarsi sui ritiri di carburante effettuati dall'impianto.

Ovviamente le strutture presenti, necessarie alla gestione dell'impianto, sono e resteranno di esclusiva proprietà dell'Agip Petroli

1. Consistenza e Riferimenti Catastali

La superficie su cui insiste l'insediamento misura 18,3489 ha ed è riportata in catasto al Foglio 81 Particelle 797 (mq. 182437) e 350 (mq. 1052).



Tutti i manufatti sono accatastati al Foglio 81 Particella 797 Sub 3.



Si vuole segnalare che la particella 797 interclude, nella parte sud-orientale adibita a parcheggio, una particella di proprietà aliena, in catasto al Foglio 81 Particella 429, con una superficie di mq. 2.084 che occupa parzialmente anche la

corsia di accesso al parcheggio medesimo (area recintata con nastro bianco-rosso in foto).

OMISSIS

Il lotto di cui trattasi confina ad Est con la S.S. 7 quater; a Sud con particelle 645 e 643 (Fl.81), con via Masseria Vecchia, con particelle 381, 957 e con strada; ad Ovest con strada (particella 974 Fl. 81); a Nord con strada (particella 974 Fl. 81) e con particelle 327 e 325 (Fl. 81).



2. Piazzali e Parcheggi



La parte sud orientale del lotto di terreno risulta pavimentata con manto di usura in conglomerato bituminoso (tappetino) ed è adibita al parcheggio delle

autovetture.

Lo stato manutentivo dei piazzali versa in condizioni di notevole degrado per la mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria: sono presenti in modo diffuso su tutte le aree descritte erbacce e sterpaglie; il fondo stradale risulta invaso da vegetazione spontanea che riduce la possibilità di sfruttamento dei piazzali.

In adiacenza al parcheggio, e quasi per l'intera fascia meridionale, si ritrova lo stesso tipo di pavimentazione; la porzione terminale del piazzale è in disuso in quanto non più funzionante il "drive in" che su di esso insisteva.



L'intero lotto, con esclusione dei parcheggi, è chiuso da una recinzione realizzata con muro in c.a. e sovrastante ringhiera metallica antiscavalco.

A ridosso dell'area parcheggio nello spigolo sud orientale sono ubicati l'accesso pedonale, tra i due blocchi adibiti a casse, e l'accesso carrabile chiuso con cancello motorizzato.

3. Il Parco Divertimenti

Il parco divertimenti occupa la maggior parte della superficie utilizzabile e si sviluppa lungo i lati Est, Nord ed Ovest lasciando la residua parte (centrale) al parco acquatico.

In effetti, non esiste una separazione fisica tra le due aree ma la differenza è rilevabile dalle diverse attività che vi si possono svolgere.

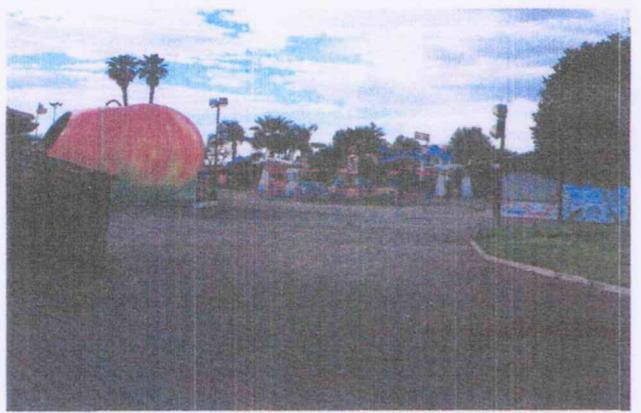


Sono presenti numerosi spazi verdi, delimitati da cordoli in cemento, con prato inglese e vari tipi di essenze arboree, soprattutto ulivi e palme.

Anche in questo caso l'assenza di manutenzione ha reso possibile la crescita indiscriminata di sterpaglie.

I percorsi pedonali sono realizzati con elementi in calcestruzzo vibro compresso di vari colori posati su sottofondo in cls magro.

Il parco tematico propone, inoltre, numerose attrazioni per ogni età quali la ruota panoramica, il tagadà, le montagne russe, l'autoscontro e vari altri tipi di intrattenimenti come risulta dalle foto successive.



Lo stato manutentivo delle zone a verde, al momento dell'accesso, risulta molto carente soprattutto per il fatto che la struttura risulta chiusa nel periodo invernale e le precedenti annualità sono state caratterizzate da periodi di chiusura legati alla diffusione del Covid 19.

Comunque, non sono state rilevate sconessioni nella pavimentazione e la rete di raccolta delle acque meteoriche sembra adeguata alle esigenze e funzionante.

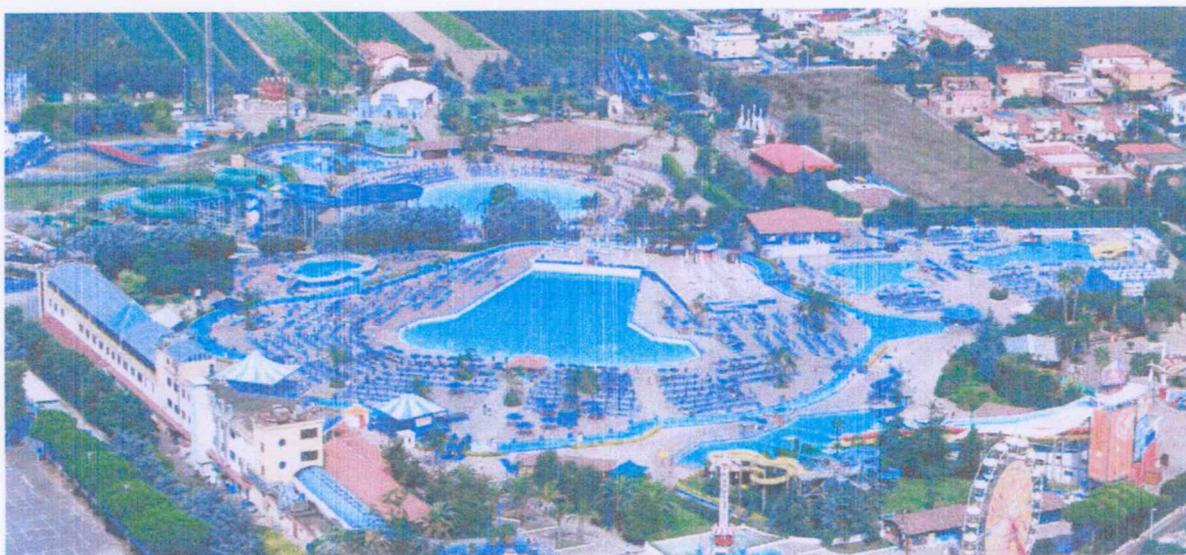
Lungo il percorso sono disseminati numerosi punti di ristoro che, per quanto detto precedentemente, sono fruibili indifferentemente sia dai visitatori del parco divertimento che dagli utilizzatori del parco acquatico (nelle due foto a seguire).



Lo stato manutentivo versa in condizioni di degrado per la mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria: sono presenti in modo diffuso su tutte le aree descritte erbacce e sterpaglie.

4. Il Parco Acquatico

La porzione di struttura adibita a parco acquatico (foto sottostante) è ubicata in posizione baricentrica rispetto al lotto di terreno e risulta, comunque, la vera attrazione del parco che nasce proprio come parco tematico.



La presenza di numerose piscine, con annessi scivoli ed altri tipi di attrazione, lo rende fruibile appieno limitatamente al periodo estivo.

L'area dedicata al relax presenta una pavimentazione in elementi di calcestruzzo vibro compresso in buono stato di conservazione d'uso ma in cattivo stato manutentivo per i motivi già esposti precedentemente.



sottostante piscina da un'altezza di poco inferiore a m. 15.

L'attrattiva principale è rappresentata dal family rafting (foto a fianco), uno scivolo in materiale plastico su struttura in ferro che consente due percorsi, all'aperto o entro un tubo di grandi dimensioni, per raggiungere la

La piscina di maggiori dimensioni è quella definita "a onde" (foto a lato) per la possibilità di generare un moto ondoso attraverso movimenti meccanici di una struttura posta sul lato stretto della piscina.



Altre piscine, talune con idromassaggio, sono presenti nella struttura; non è mancata l'attenzione verso i frequentatori di giovane età in quanto sono presenti piscine di varie dimensioni e profondità (in foto) dedicate ai bambini (piscina fungo baby, piscina bimbi etc.) ubicate nella zona settentrionale dell'area parco acquatico.



5. L'Edificio Direzionale

È ubicato nella zona meridionale del complesso ed è assimilabile ad un rettangolo con il lato lungo posizionato in direzione Ovest – Est con dimensioni m. 154,80 x m. 13,80; si sviluppa su tre piani fuori terra (foto sottostanti).

L'accesso all'interno della struttura avviene dal locale ubicato sul lato Ovest attraverso un androne con scala interna rivestita in marmo ed ascensore.



Al piano terra sono ubicati in successione una serie di locali di varie pezzature con diverse destinazioni (uffici, sala giochi, edicola tabacchi, locali deposito...).



Negli ultimi due locali, di grosse dimensioni, sono ubicati un ristorante self-service ed una birreria discoteca; quest'ultima risulta chiusa con muratura lungo tutto il suo perimetro per ottimizzarne l'utilizzo anche al di fuori del periodo estivo.

Tutti i locali hanno caratteristiche costruttive simili: pavimento in gres ceramico, pareti interne finite con intonaco civile liscio e tinteggiate, wc con pavimenti e rivestimenti in maiolica, chiusura esterna con saracinesca in ferro; fa eccezione l'ultimo locale (birreria) che presenta un rivestimento in mattoncini alle pareti.

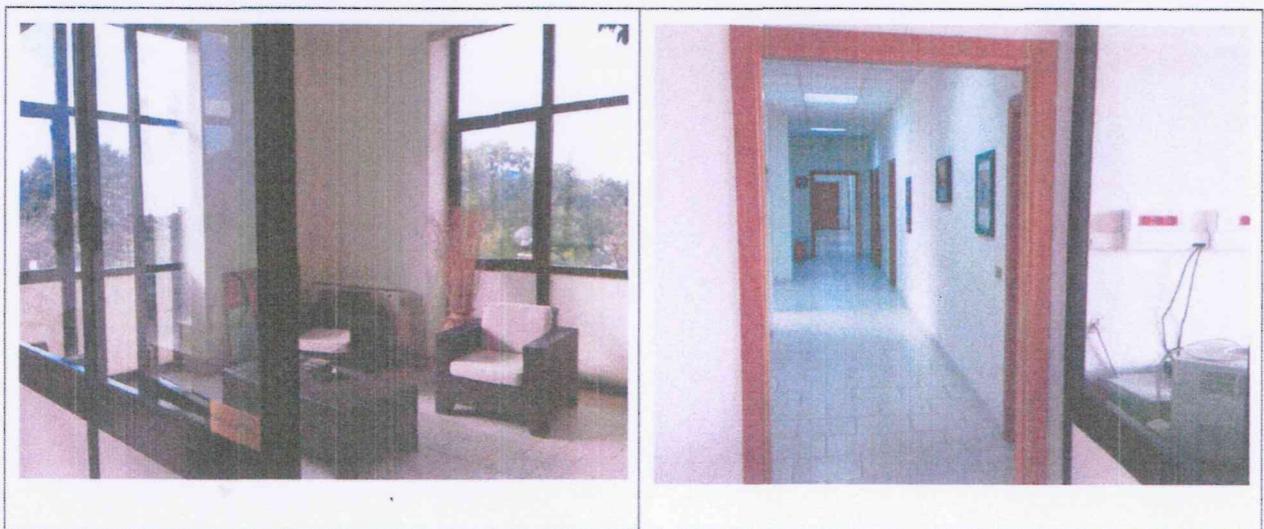
Lo stato generale manutentivo si presenta di livello qualitativo decente con eccezione dell'ultimo locale (birreria) dove si notano infiltrazioni d'acqua dal sovrastante lastrico solare.

Al piano primo sono ubicati gli uffici direzionali.

Un primo vano, partendo dal lato Ovest, è utilizzato quale sala d'attesa ed è prospiciente il vano scale; un corridoio centrale disimpegna gli uffici (sul lato Nord e sul lato Sud) di varie dimensioni e la zona servizi.

Al termine del corridoio sono ubicate le sale più grandi.

Nelle foto alla pagina successiva si possono notare gli arredi delle strutture presenti all'interno dell'edificio.





Nella parte centrale del complesso è ubicato un locale pluriuso con annessa terrazza.

Nella parte terminale (lato Est) è stato realizzato un acquario rettilario, oggi in disuso cui si accede con ingresso proprio dall'esterno.

Già all'epoca della prima perizia lo stato manutentivo di questa parte dell'edificio risultava molto carente.



Tutti i locali fin qui descritti hanno caratteristiche costruttive simili: pavimento in gres ceramico, pareti interne finite con intonaco civile liscio e tinteggiate, wc con pavimenti e rivestimenti in maiolica, infissi esterni in alluminio con vetro camera e bussole interne in legno abete tamburato.



Al piano secondo sul lato Est è presente un ristorante con annessa cucina e prospiciente terrazza (foto sottostanti).



La zona versa in un avanzato stato di degrado in quanto la pavimentazione del ristorante, in parquet di legno, risulta in più punti sollevata o divelta; altrettanto dicasi per la pavimentazione della terrazza dove si nota la presenza di erba negli interstizi della pavimentazione. Lo stato di abbandono è, infine, rilevabile dalla presenza numerosissima di escrementi animali.



La rimanente parte è adibita a sala discoteca (foto a lato).

Risulta chiusa sul perimetro con infissi in alluminio con vetro camera a tutta altezza; montanti in ferro sorreggono la copertura a volta in plexiglas.

Il lastrico solare si presenta allo stato grezzo (foto a lato) con impermeabilizzazione realizzata con doppio strato di guaina di cui quello superficiale rivestito con ardesia in avanzato stato di usura.

Le condizioni generali dell'edificio sono di degrado assoluto per la mancanza prolungata di manutenzione ordinaria e straordinaria.



6. L'edificio "Foam"

Si tratta di una struttura di secondaria importanza (foto successive) ubicata in prossimità delle piscine; nei locali interrati sono collocati parti impiantistiche dedicate alle piscine; il piano terra è utilizzato per la maggior parte come deposito.

La copertura è inclinata e segue l'andamento dei due scivoli sovrastanti.

I vani non sono rifiniti internamente e la pavimentazione manca in grosse parti della superficie che risultano finite a getto di conglomerato cementizio.



I soli locali docce risultano rifiniti con intonaco di tipo civile e presentano pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato.

7. Le Casse

Sono due corpi di fabbrica ubicati all'altezza dell'ingresso pedonale (foto sottostante).



La parte anteriore è utilizzata per l'emissione dei biglietti di accesso al parco; nella zona posteriore son ubicati alcuni uffici amministrativi dotati di servizi.

Le caratteristiche costruttive sono di seguito riportate: pavimento in gres ceramico, pareti interne finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, wc con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato ed igienici in porcellana vetrificata di colore bianco, infissi interni in alluminio ed esterni in ferro.

8. Altre Strutture Presenti

Ci si riferisce, in particolare, agli edifici destinati alla ristorazione – bar disseminati in varie zone del parco.

Talune presentano dimensioni planimetriche consistenti mentre altre appaiono in disuso; sono, comunque, tutte caratterizzate da un peggioramento delle caratteristiche intrinseche dovuto alla continua e costante carenza di manutenzione ordinaria e dalla totale assenza di manutenzione straordinaria.

BAR COUNTRY: manufatto di forma rettangolare su due livelli di dimensioni 8,85 x 8,15 con struttura in travi metalliche e copertura a falde inclinate (a lato); perimetrazione in pannelli coibentati tipo "sandwich". Al piano terra è ubicato un bar (prima a



servizio del Drive In) con servizi e piccolo deposito. Al piano superiore si accede con una scala in ferro ed è ubicata la cabina di proiezione del cinema.



BAR PAGODA:

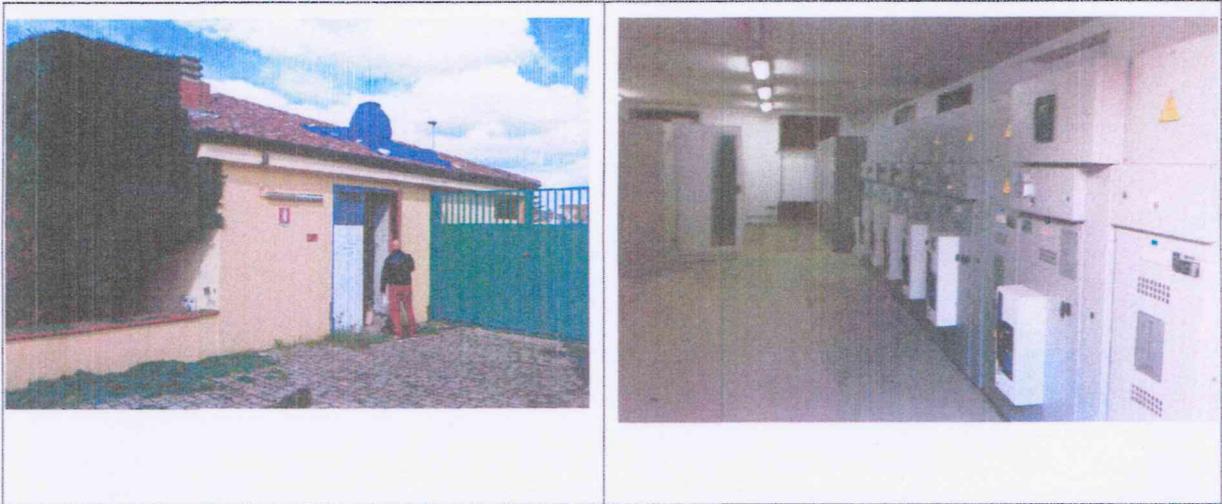
manufatto di forma quadrata di dimensioni 15,20 x 15,20 con struttura in conglomerato cementizio armato e copertura a falde inclinate e tegole (a lato); perimetrazione con

tompagni in alveolater rifinito con intonaco del tipo civile; pavimenti in gres porcellanato ed igienici in porcellana vetrificata di colore bianco. Infissi esterni in alluminio. La copertura aggetta di oltre m. 4,00 oltre la linea perimetrale su tre lati del corpo di fabbrica creando un porticato.

BAR PIZZERIA LAGUNA: manufatto di forma quadrata di dimensioni 21,00 x 19,45 con struttura in conglomerato cementizio armato e copertura a falde inclinate; perimetrazione con tompagni in alveolater rifinito con intonaco del tipo civile; pavimenti in gres porcellanato ed igienici in porcellana vetrificata di colore bianco. Infissi esterni in alluminio. La copertura aggetta mediamente per circa m. 4,00 oltre la linea perimetrale sui quattro lati creando un porticato.

CABINA ELETTRICA: presenta una struttura in conglomerato cementizio armato e chiusure perimetrali in muratura di tufo (foto sotto).

Il rivestimento esterno è realizzato con intonaco di tipo civile tinteggiato. La pavimentazione è realizzata con massetto di tipo industriale; gli infissi esterni sono in ferro.



LOCALE IMPIANTO LASER:

si tratta di un piccolo locale di dimensioni m. 3,46 x m. 2,17 realizzato con struttura in acciaio e copertura e tompagnatura in pannelli isolanti. La sua funzione è di tipo scenografico.

9. Superfici di Riferimento

Nella precedente relazione di consulenza tecnica furono calcolati i valori da assegnare singolarmente a ciascun elemento costruttivo ed ai suoli utilizzati.

Alla stima così determinata fu aggiunta la valutazione delle attrazioni presenti nel parco.

Per tale motivo non sono state precedentemente riportate le superfici lorde convenzionali per ciascun corpo di fabbrica con l'intento di fornire un dettaglio schematico del complesso al fine di una più agevole comprensione degli elementi che costituiranno le valutazioni di tipo economico.



In modo tabellare sono riportate di seguito le superfici rilevate e/o calcolate dai grafici progettuali.

La distinzione è stata fatta sulla scorta dei rilievi e per effetto degli accatastamenti; la dizione "ALTRO" è utilizzata per superfici escludibili dalle valutazioni per motivi intrinseci (vani scala, locale impianto laser, cabina ENEL etc.)

EDIFICIO DIREZIONALE Piano Terra: mq. 1.990 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
mq. 1.565,00	mq. 115,00	mq. 17,00	mq. 290,00

EDIFICIO DIREZIONALE Piano Primo: mq. 1.490 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
mq. 997,00	mq. 383,00		mq. 110,00

EDIFICIO DIREZIONALE Piano Secondo: mq. 1.140 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
mq. 990,00			mq. 150,00

EDIFICIO "FOAM" Piano Terra: mq. 430 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
		mq. 380,00	mq. 90,00

EDIFICIO "FOAM" Piano Primo: mq. 285 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
			mq. 285,00

CASSE: mq. 210 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
	mq. 210,00		

BAR PAGODA: mq. 230 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
mq. 230,00			

BAR PIZZERIA LAGUNA: mq. 408 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
-------------	-------------	----------	-------



mq. 408,00

BAR COUNTRY: mq. 96 circa così suddivisi:

COMMERCIALE	DIREZIONALE	DEPOSITI	ALTRO
mq. 24,00			mq. 72,00

SUOLI: mq. 183.489 così suddivisi:

G5	G6	E1	H2
mq. 19.809	mq. 113.340	mq. 32.755	mq. 17.585

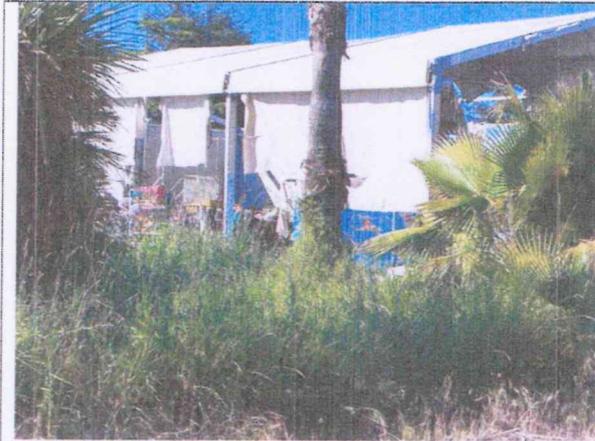
10. Condizioni all'attualità

Si riporta di seguito una sequenza fotografica per evidenziare lo stato di degrado rilevato durante gli accessi al parco.









C. VERIFICHE EFFETTUATE

1. Aspetti Urbanistici

Le indagini effettuate a suo tempo per la definizione di alcuni aspetti urbanistici richiesero, in primis, il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, il n° 073/2014 del 12.03.2014, secondo cui:

- il terreno riportato in catasto al Foglio 81 Particella 350 ricade in zona H2 "ZONA DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE ED URBANISTICO";
- il terreno riportato in catasto al Foglio 81 Particella 797 per la maggiore estensione ricade in zona E1 "ZONA AGRICOLA NORMALE" la restante parte ricade nelle zone G5 "ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO" e H2 "ZONA DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE ED URBANISTICO";
- il terreno riportato in catasto al Foglio 81 Particella 974 ricade in zona E1 "ZONA AGRICOLA NORMALE";

si attesta, inoltre, che una parte della particella 797 del foglio 81 è stata oggetto di variante con prescrizioni al P.R.G. approvato con delibera di C.C. n° 79/1989.

La delibera citata riguarda l'*Approvazione progetto art.1 legge 3.1.78 n. 1: Parco d'acqua in località "Masseria Vecchia"*.

Con tale atto si delibera:

- 1) approvare il progetto di un parco d'acqua in località "Masseria Vecchia.....;
- 2) che la motivazione del provvedimento scaturisce dalla legge 30.12.88 n. 556.....;
- 3) approvare il suddetto progetto con efficacia di variante allo strumento urbanistico.....;
- 4) dare al Sindaco ampio mandato per tutti gli atti connessi.....;
- 5) la variante resta esclusivamente subordinata al progetto, nel senso che se dovesse eliminarsi la struttura, il terreno ritorna zona agricola.



Il dato più significativo è riportato per intero al punto 5) ed evidenzia la possibile transitorietà della destinazione d'uso del terreno, pertanto corre l'obbligo di commentarlo brevemente.

Risulta evidente che, in fase di valutazione dei suoli, questo dato risulta marginale in quanto l'opera edificata presenta risvolti economici troppo superiori al valore del terreno considerato agricolo: non è ipotizzabile uno smantellamento delle strutture con il regresso di destinazione d'uso che comporta valori unitari di valutazione dei suoli scarsissimi rispetto al valore complessivo della struttura presente.

Si aggiunga, poi, che la bonifica dei luoghi risulta onerosissima per le numerose strutture edificate entro e fuori terra.

Di particolare rilievo, quindi, risulta la zona G5 "ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO" la cui destinazione d'uso riguarda *"attrezzature sportive scoperte e coperte..... con indice di fabbricabilità fondiaria: 0.20mc/mq....."*.

L'approfondimento dei grafici progettuali rilasciati in copia dal Comune di Giugliano in Campania fece rilevare che la maggior estensione dei suoli, invece, ricade in zona "G6". Tale dato risulta sin dalla prima concessione rilasciata (112/89).

Infatti, per tale "ZONA PER ATTREZZATURE RICREATIVE - TURISTICHE" si ritrova la seguente destinazione d'uso: *"ricreativa con possibilità di costruzioni necessarie alla gestione di impianti sportivi e di spettacolo con annessa ristorazione, ricettività, distribuzione, parcheggio, abitazione per personale di sorveglianza..... con indice di fabbricabilità fondiaria: 0.50mc/mq....."*.

Risulta in modo evidente la differenza in termini di indici di fabbricabilità fondiaria di 2,5 volte superiore e soprattutto una sostanziale differenza in termini di destinazione d'uso laddove si parla di ricettività e, quindi, della possibilità di realizzare insediamenti alberghieri o di trasformare allo scopo parte dell'edificio direzionale sicuramente sovradimensionato per le effettive necessità della gestione.

Sulla scorta di tali valori venne edificato nel 1989 il complesso, nella sua prima concezione, in virtù della Concessione Edilizia n. 112/89; successivamente sono state apportate modifiche all'impianto originario con le concessioni n. 17/90, n. 20/2000, n. 01/2001 e n. 42/2002. Nell'aprile 2009 fu rilasciata la concessione in sanatoria n. 48547-48549 per regolarizzare alcuni abusi effettuati.



Tutto quanto sopra esplicitato sulla scorta dei rilievi e delle indagini effettuate pose in evidenza la
necessità di sanare alcuni ulteriori abusi facendo ricorso al D.P.R. 380/01 art. 36.

OMISSIS

Dal punto di vista catastale non risultano, alla data odierna, abusi da sanare.

OMISSIS



X X X

OMISSIS

X X X



X X X

OMISSIS

X X X



X X X

OMISSIS

X X X



X X X

OMISSIS

X X X



X X X

O M I S S I S

X X X



D. LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Generalità

OMISSIS

Nel merito della valutazione immobiliare, il Valore di Mercato riguarda in particolar modo il settore immobiliare.

In particolare la Banca D'Italia definisce il valore di mercato di un immobile nel seguente modo:

"Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Se ne deduce che nel valore di mercato confluiscono gli interessi dell'acquirente e del venditore sulla scorta della stima più adeguata ottenibile sul mercato in una data specifica, ovvero nel preciso istante in cui è stata effettuata la valutazione dell'immobile cui si riferisce.

Nell'applicazione del valore di mercato, è necessario tenere in considerazione anche il requisito per cui il valore stimato deve rispecchiare lo stato e la situazione effettiva del mercato alla data di valutazione.

Escludendo i casi in cui si configura un valore speciale, quando il prezzo offerto dai potenziali acquirenti sul mercato ordinario rispecchia un'aspettativa di futura variazione delle circostanze del bene l'impatto di tale aspettativa è riflesso nel valore di mercato.

Alcuni esempi in cui l'aspettativa di ottenere un maggiore valore in futuro influisce sul valore di mercato sono:

- la possibilità di procedere a uno sviluppo che non sia attualmente autorizzato;



• la possibilità che in futuro emerga un valore complementare dalla fusione con un altro immobile o bene, o con altri diritti/titoli, all'interno del medesimo immobile o bene.

2. La precedente valutazione

Nella prima stesura della presente consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto fu scelto un approccio metodologico del tipo definito "procedimento del costo di riproduzione deprezzato".

Nella pratica ci si riferì al costo corrente di sostituzione di un bene con un altro similare, equivalente ed attuale, al netto dell'eventuale deprezzamento per deterioramento, per obsolescenza e per ottimizzazione.

A monte del calcolo fu fatta una valutazione basata sulla stima diretta del bene riconducendo la valutazione all'approccio del mercato immobiliare e basando i dati sulla comparazione.

La possibilità di disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi ricondusse all'utilizzo del procedimento con il quale si può giungere alla stima del valore attraverso due operazioni fondamentali: la prima consistette nella raccolta di dati storici relativi a transazioni di beni immobili analoghi e la seconda consistette nella formulazione vera e propria del giudizio di stima del bene, attraverso procedimenti operativi che sono funzione della quantità e della qualità delle informazioni disponibili.

Nello specifico risultò possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a realizzarlo quali costo del suolo e del fabbricato, costo delle sistemazioni esterne e oneri indiretti.

I dati di riferimento furono rilevati dal mercato omogeneo del comune di Giugliano frazionando le varie superfici secondo la destinazione d'uso e, conseguentemente, furono valutati i terreni e le superfici coperte in base alla loro destinazione d'uso ricercando i dati per compravendite di beni similari.



L'indagine prese in considerazione le diverse fonti disponibili quali i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, le agenzie immobiliari in loco e le riviste specializzate.

Dalla precedente relazione, a solo titolo chiarificatore, si riportano i valori ottenuti con la metodologia sopra esposta.

VALORI CALCOLATI RELATIVI AI SUOLI

ZONA	SUPERFICIE	VALORE/mq.	VALORE COMPLESSIVO
G5	mq. 19.809	10,8	€ 213.937
G6	mq. 113.340	21,6	€ 2.448.144
E1+H2	mq. 50.340	5,4	€ 271.836
COMPLESSIVAMENTE			€ 2.933.917

VALORI CALCOLATI RELATIVI AGLI IMMOBILI (COMMERCIALI)

La superficie complessiva degli immobili con tale destinazione risulta di mq. 4.214 con un valore di

COMPLESSIVAMENTE	€ 5.171.200
-------------------------	--------------------

VALORI CALCOLATI RELATIVI AGLI IMMOBILI (UFFICI)

La superficie complessiva degli immobili con tale destinazione risulta di mq. 708 con un valore di

COMPLESSIVAMENTE	€ 780.570
-------------------------	------------------

VALORI CALCOLATI RELATIVI AGLI IMMOBILI (DEPOSITI)

La superficie complessiva degli immobili con tale destinazione risulta di mq. 397 con un valore di

COMPLESSIVAMENTE	€ 173.130
-------------------------	------------------

VALORI CALCOLATI RELATIVI ALLE ATTREZZATURE



Per quanto concerne le attrezzature, furono esaminati i dati economici rilevati in fase di inventario dei beni e fu ritenuto di poterne definire il valore al fine della determinazione complessiva dei beni della fallita.

COMPLESSIVAMENTE	€ 2.346.000
-------------------------	--------------------

3. Approccio Basato sul Mercato

Questo metodo misura il valore di un'attività mettendo a confronto l'azienda oggetto della valutazione con le vendite od offerte recenti di proprietà simili o equivalenti e i relativi dati di mercato.

L'approccio principale al mercato avviene attraverso il "metodo dei multipli di mercato" e il "metodo delle transazioni comparabili".

Il metodo dei multipli di mercato pone a confronto l'attività in oggetto con società e attività di riferimento analoghe, scambiate sul mercato pubblico.

I dati raccolti vengono rettificati in base ai punti di forza e di debolezza che l'attività da valutare presenta, per cui si applicano parametri ai corrispondenti dati operativi dell'attività in oggetto, per determinarne il valore.

Il metodo delle transazioni comparabili utilizza fonti quali le borse valori e il mercato delle acquisizioni sul quale sono scambiate le intere aziende.

La particolarità dell'azienda in questione suggerisce una notevole problematicità nel reperire i dati necessari ad una corretta valutazione; soprattutto risulta evidente la difficoltà di reperire un numero sufficiente di dati significativi.

4. Il Percorso di Aggiudicazione

Il valore calcolato con l'elaborazione della consulenza tecnica d'ufficio del marzo 2014 ammontava ad € 11.284.817; ne seguirono una serie di aste per aggiudicare l'azienda.



X X X

OMISSIS

X X X



OMISSIS

In questo periodo il funzionamento non è stato garantito con continuità; da ultime le norme anticovid non hanno reso possibile la riapertura; il mancato funzionamento ha fatto sì che non ci si dedicasse alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti coperte e di quelle scoperte.

Il degrado e l'incuria procrastinate nel tempo e causate dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria hanno reso l'intero complesso ancora meno appetibile dal punto di vista dell'opportunità di realizzo.

Si vuole aggiungere quanto rilevato dai dati dell'Associazione Parchi Permanenti Italiani, secondo cui il comparto dei parchi divertimenti a fine anno 2020 in Italia, ha avuto una perdita generalizzata di ricavi intorno al 75%, con il 20% dei parchi che hanno rinunciato completamente alla stagione.

Anche l'anno 2021, pur in mancanza di bilanci degli operatori, si può affermare sia stato un anno terribile.

Malgrado si tratti di attività all'aperto, la riapertura disposta dalle autorità è stata fissata al 1° luglio (poi anticipata al 15 giugno).

Considerate le ritrosie e le preoccupazioni di molti visitatori, gli ingressi anche nel 2021 hanno subito drastiche riduzioni e molte strutture non hanno aperto.

La conferma dello scarso interesse verso strutture di tal genere è confermata, inoltre, dal lavoro svolto dalla curatela fallimentare nella ricerca di soggetti interessati a rilevare l'azienda Magic World:



OMISSIS

VALORE DELL'AZIENDA MAGIC WORLD

€ 3.040.000

(diconsi euro tremilioniquarantamila).

5. La Particella Interclusa

Come descritto precedentemente, all'interno del parcheggio è ubicata una particella di proprietà aliena al complesso aziendale, in catasto al Foglio 81 Particella 429 con un'estensione di mq. 2084.

OMISSIS

VALORE DELLA PARTICELLA INTERCLUSA

€ 167.315

(diconsi euro centosessantasettemilatrecentoquindici).

OMISSIS



x x x

OMISSIS

x x x

7. Il Valore Complessivo

Per quanto detto precedentemente, per determinare il valore dell'azienda oggetto della valutazione occorre un raffronto con le vendite di proprietà simili o equivalenti.

La ricerca dei dati di mercato per beni simili non può condurre ad un valore mediato tra una pluralità di eventi; però esiste un dato certo ed inoppugnabile che fotografa perfettamente il caso in questione.

È evidente il riferimento a quanto riportato al precedente paragrafo 4 in cui è stato descritto l'iter procedurale della vendita del parco.

Una serie continua di aste per l'aggiudicazione del bene andate deserte ha portato il valore iniziale dell'azienda da € 11.000.000 definito nel 2014 al valore di aggiudicazione di € 3.800.000

* OMISSIS *

In questo caso non siamo in presenza di beni simili su cui operare un raffronto, ma nell'individuazione di un valore certo assegnato al complesso aziendale denominato Magic World in quel particolare momento di mercato.



Nel frattempo sono emersi motivi particolari per consigliare una variazione in diminuzione del valore medesimo riconducibili, in primis, all'assenza prolungata di manutenzione ordinaria e straordinaria per cui lo scrivente C.T.U. non può che confermare quanto esposto precedentemente di accettare il dato rilevato del valore del complesso aziendale MAGIC WORLD di € 3.800.000 decurtandolo forfettariamente del 20% per lo stato di degrado rilevato all'interno del parco ed assegnando, quindi, la stima prima effettuata di

€3.040.000.

X X X

OMISSIS

X X X



X X X

O M I S S I S

X X X



E. CONCLUSIONI

Nel capitolo A (Premesse) è stata fatta una descrizione degli elementi acquisiti per la redazione della presente relazione di consulenza tecnica, ivi comprese le deduzioni effettuate dall'arch. Giuseppe Avagliano in merito alle spese sostenute dalla Partenope Investment.

Nel capitolo B (Descrizione Generale) ci si è soffermati sullo stato dei luoghi con la riproposizione di quanto rilevato in occasione dell'elaborazione della relazione di consulenza del 2014; i luoghi descritti e riprodotti in fotografia hanno, ovviamente, subito trasformazioni notevoli per il degrado descritto precedentemente dovuto alla totale assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno della struttura.

Nel capitolo C (Verifiche Effettuate) sono stati esaminati gli aspetti urbanistici, la funzionalità degli impianti di sollevamento e di quello elettrico e le attrezzature presenti all'interno del parco; quanto rilevato è riportato all'interno dei verbali redatti in occasione degli accessi al parco.

Nel capitolo D (Valutazione degli Immobili) è stato, infine, espressa una valutazione complessiva dei beni che viene di seguito riportata in forma tabellare:

VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE MAGIC WORLD	€ 3.040.000
VALORE DEGLI IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	€ 120.000
VALORE DELL'IMPIANTO ELETTRICO	€ 1.150.000
VALORE DELLE ATTREZZATURE	€ <u>75.000</u>
Per un totale complessivo di	€ 4.385.000

(diconsi euro quattromilionitrecentoottantacinquemila)

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto al mandato ricevuto dalla VII Sezione Civile del Tribunale di Napoli in riferimento al fallimento n° 413/2013 della MAGIC WORLD S.p.A. in liquidazione.

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati in ordine progressivo cui si è fatto riferimento nel corso della presente relazione di stima.



ALLEGATO 1	VERBALI DI ACCESSO
ALLEGATO 2	ATTO DI ACQUISTO PARTICELLA 429 FOGLIO 81
ALLEGATO 3	ATTO DI TRASFERIMENTO MAGIC WORLD
ALLEGATO 4	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
ALLEGATO 5	INVENTARIO GENERALE PAREO PARK

La presente relazione si compone di n° 48 pagine e n° 5 allegati.

NAPOLI, Maggio 2022

il C.T.U.

ing. Luigi SANTOLI

